

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

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

32756 Detmold
Alter Postweg 31

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

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold

Datum: 29.10.2025
Az.: 21 K 38/25

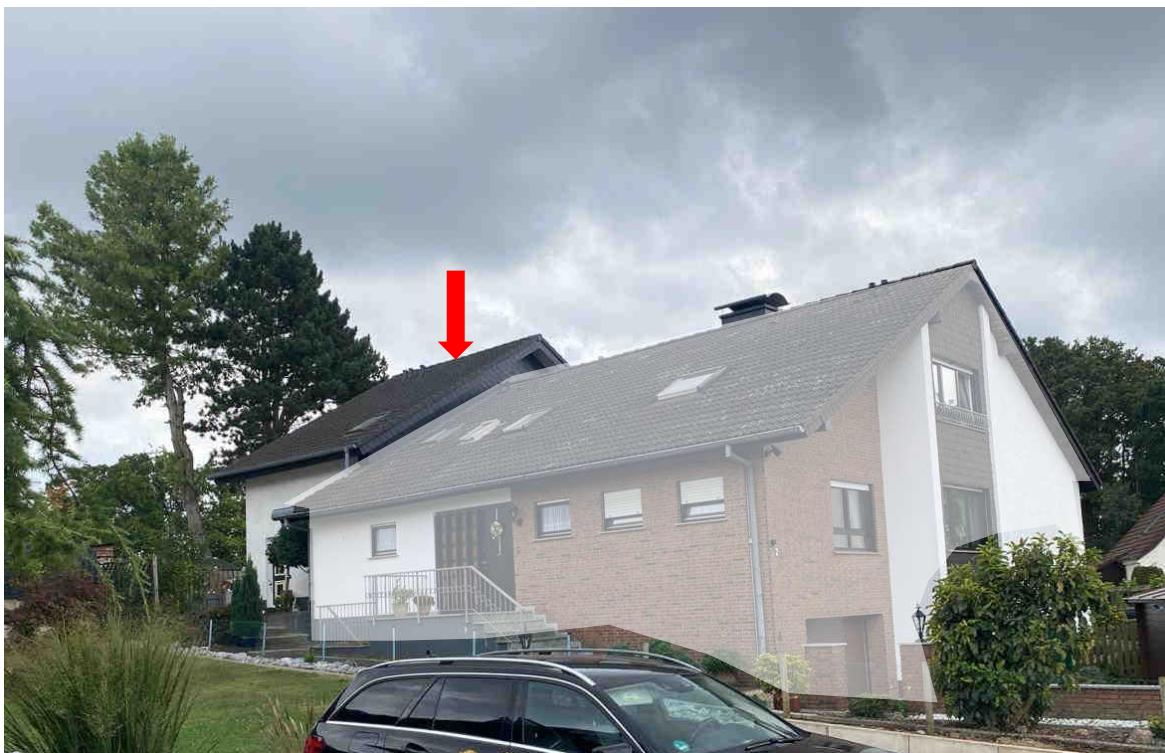
Internetversion des Gutachtens

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den 32,95/100 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück **Gemarkung Waddenhausen, Campendonkweg 2, 2a**
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Anbau/Doppelhaushälfte (Nr. 2), inkl. Kellerräume
sowie dem Sondernutzungsrecht an der **Gartenfläche (Nr. 2)**



Der **Verkehrswert des Miteigentumanteils** wurde zum Stichtag
10.09.2025 ermittelt mit rd.

250.000 €.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	3
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5 Ergänzende Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1 Lage	5
2.1.1 Großräumige Lage	5
2.1.2 Kleinräumige Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4 Privatrechtliche Situation	6
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2 Gebäudeenergiegesetz	7
2.5.3 Bauplanungsrecht	7
2.5.4 Bauordnungsrecht	7
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8 Nutzung und Vermietungssituation	8
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2 Wohngebäude	9
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)	9
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (lt. Baugenehmigung)	10
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand	10
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3 Außen- und sonstige Anlagen	11
3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
4 Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1 Übersicht der Verfahren	12
4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	14
5 Bodenwertermittlung	15
5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	16
6 Sachwertermittlung	17
7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens	22
8 Verkehrswert	23
9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	32,95/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Waddenhausen, Campen-don- kweg 2, 2a verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Haus II (Anbau) befindlichen Räumen (im Teilungsplan Nr. 2), zwei Kel- lerräumen und (lt. Teilungserklärung) einer Garage im Keller.
Sondernutzungsrecht:	Gartenfläche Nr. 2 (lt. Teilungsplan)
Objektadresse:	Campendonkweg 2, 2a 32791 Lage
Die Objektadresse stimmt mit den Grundbuchangaben überein.	
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Detmold, Blatt 13001, BV lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Waddenhausen Flur 4 Flurstück 290 1.047 m ² Wohnbaufläche

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Straße 3 35260 Detmold Auftrag vom 04.08.2025
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2025
Qualitätsstichtag:	10.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da die Eigentümerin trotz ordnungsgemäßer Einladung nicht erschienen ist.

Die Bewertung erfolgte daher ausschließlich nach dem äußeren Eindruck.

Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin: Nur die unterzeichnende Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Kopie Grundbuch, Abdruck vom 07.07.2025, letzte Änderung vom 06.03.2012
- Teilungserklärung aus dem Jahr 2000, UR.: 320/2000
- digitale Bauakten, 1974 und 2000
- Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag
- Flurkartenauszug und Eigentumsnachweis vom 18.08.2025
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2025

- Auskunft aus dem Baulastenkataster
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos
- mündliche Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Die im Anschreiben des Gerichts gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- Eine WEG-Verwaltung konnte nicht ermittelt werden.
- Die Höhe des Hausgeldes konnte nicht festgestellt werden.
- Sonstige Zubehörstücke sind nicht vorhanden.
- Das Versteigerungsobjekt unterliegt keiner Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW.
- Das Klingelschild weist darauf hin, dass die Eigentümerin das Objekt selbst bewohnt.

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um einen eigenständigen Anbau eines bestehenden Gebäudes in der Bauform einer Doppelhaushälfte. Obwohl das Objekt im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist und eine Teilungserklärung vorliegt, wird es marktüblich als Doppelhaushälfte bewertet. Maßgeblich ist hierbei die Sichtweise des Marktes beziehungsweise potenzieller Erwerber.

Die im Grundriss vorhandene Garage ist augenscheinlich nicht ausgeführt worden.

1.5 Ergänzende Angaben

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.2 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
Kreis: Lippe
Ort und Einwohnerzahl: Lage (ca. 35.000 Einwohner)
Ortsteil: Waddenhausen (ca. 2.200 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Detmold (ca. 13 km entfernt)
Bielefeld (ca. 21 km entfernt)

Bundesstraße:
B 239 (verläuft durch Waddenhausen)

Autobahnzufahrt:
A2 (ca. 13 km entfernt, Anschlussstelle Bad Salzuflen)
A33 (ca. 25 km entfernt, Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum)

Bahnhof:
Lage (ca. 4,5 km entfernt)

Flughafen:
Paderborn-Lippstadt (ca. 60 km entfernt)
Hannover-Langenhagen (ca. 100 km entfernt)

2.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Ortszentrum Lage beträgt ca. 4 km.
Kindergärten und Grundschule in Waddenhausen; weiterführende Schulen, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte in Lage;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle "Schwanthaler Str.") wenige Meter entfernt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche Nutzungen; die östliche Grundstücksgrenze bilden landwirtschaftlich genutzte Flächen;
in direkter Nachbarschaft offene Bebauung;
im Ortsteil aufgelockerte Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Hanglage, von West nach Ost ansteigend

2.4 Gestalt und Form

Straßenfront:

ca. 19,00 m;

mittlere Tiefe:

ca. 44,00 m

Grundstücksgröße:

1.047 m²

Grundstückszuschnitt:

leicht unregelmäßige Grundstücksform

Grenzverhältnisse:
keine Grenzbebauung vorhanden

2.5 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	In der weiteren Bewertung wird von keinen sonstigen und nicht eingetragenen Lasten ausgegangen. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lage, Frau Kopp, gibt es keine Eintragung im Baulistenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.
Wohnungsbindung:	keine vorhanden

2.7.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:

Aufgrund des GEG gelten erhöhte Anforderungen an den Wärmeeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1995), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen.

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

Bewertungsobjekt:

Der energetische Standard konnte nicht ermittelt werden.
Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Bewertungsansatz:

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

2.7.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Bebauungsplan vor (Waddenhäuser Nr. 2). Rechtskräftig seit 1968 mit folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet / WA
- eingeschossig / I
- offene Bebauung / o

Satzungen der Stadt Lage:

keine vorhanden

2.7.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität mit den baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.10 Nutzung und Vermietungssituation

Aus der Beschriftung an der Klingel ergibt sich, dass die Doppelhaushälfte von der Eigentümerin bewohnt wird.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Sondereigentum/Gebäudeart:	Anbau/Doppelhaushälfte, inkl. Kellerräume und einer Garage im Keller
Wohnungseinheiten:	1
Baujahr:	2000
Gesamtnutzungsdauer ¹ :	80 Jahre
Restnutzungsdauer ² :	55 Jahre
Modernisierungen:	keine bekannt
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Baugenehmigung)

Erdgeschoss:

Eingang/Flur mit Garderobe, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer

Obergeschoss:

Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer

Wohnfläche: EG: 64,48 m²
OG: 46,16 m²
gesamt: 100,64 m²

Sondernutzungsrechte: Gartenfläche hinter dem Haus
(Instandhaltung obliegt dem Nutzungsberechtigten)

Gemeinschaftsflächen: keine vorhanden

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

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

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) (lt. Baugenehmigung)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	30 cm Poroton, 10 cm Dämmung und 1,5 cm Putz
Innenwände:	Poroton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen Stahlbeton

Raumausstattung und Ausbauzustand

Hauseingangstür:	Kunststofftürelement mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendach
	<u>Dachform:</u> Satteldach 30°
	<u>Dacheindeckung:</u> Frankfurter Pfanne, grau
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	in der weiteren Wertermittlung wird von einer mittleren Ausstattung ausgegangen; Klingel, Telefon und Internetanschluss
Heizung:	Öl-Zentralheizung
Heizverteilung:	vermutlich Konvektoren
Lüftung:	über Fenster
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
<u>Sanitärbereiche:</u>	Gäste-WC: WC und Waschbecken Bad: Eckwanne, WC, Doppelwaschbecken und Duschkabine

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollladen
Türen:	unbekannt
Wohnungeingangstür:	einfacher Standard

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine

3.3 Außen- und sonstige Anlagen

befestigte Flächen:	Hauszugang und Terrasse Betonplattenbelag
Parkplätze:	1 Garagenplatz, 1 Stellplatz
Einfriedungen:	Metallzaun und Hecke
Grünanlagen:	Rasenfläche, vereinzelt Zierpflanzen
Sonstiges:	Gartenhütte

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungszustand

Wohngebäude:	Der optische Zustand ist normal ansprechend.
festgestellte Mängel und Schäden bei Außenbesichtigung:	Mängel sind nicht ersichtlich.
Abweichende Ertragsverhältnisse:	keine
Sonstige Wertbeeinflussungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnlage ist als mittlere bis gute Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ebenso die Verkehrslage sind als ausreichend zu bewerten.
	Das Gebäude, Grundstück und Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Der Gartenbereich ist nach Osten ausgerichtet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Übersicht der Verfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

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

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Die Immobilienrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und der Stadt Detmold ermittelt und beziehen sich auf den Quadratmeter Wohnfläche. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten lassen sich die Richtwerte an das jeweils zu bewertende Objekt anpassen, so dass eine individuelle Wertermittlung möglich ist.

4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

5 Bodenwertermittlung

5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	200,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	200,00 €/m ²
Lagewert	196	196	×	1,00
Grundstücksgröße	900 m ²	1.047 m ²	×	0,977
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			rd.	195,40 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		rd. 195,00 €/m²
Fläche	×	1.047,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	204.165,00 €
Miteigentumsanteil 32,95/100	=	67.272,00 €

Der **Miteigentumsanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2025 insgesamt **67.000,00 €**.

6 Sachwertermittlung

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

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

Erläuterung der Berechnung des Gebäudesachwertes:

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

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

Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Beim Bewertungsobjekt liegt eine Gebäudeart vor:

Nr.	Gebäudeart	Geschosse
2.01	Doppelhaushälfte	unterkellert, EG, DG ausgebaut

Ermittlung des Ausstattungsstandards - Wohngebäude mit Dacherneuerung

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

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Auswertung genannt:

Gebäudeart	Nr.	Stufenwertigkeit	Ausstattungsstandard
Doppelhaushälfte	2.01	0,83	3

Baupreisindex

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

Alterswertminderung - Wohngebäude

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

Der Beurteilungszeitraum entspricht der üblichen Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes. Im Sachwertmodell der AGVGA NRW wird der Beurteilungszeitraum im Allgemeinen auf 80 Jahre festgelegt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) und dem Alter. Durch Instandsetzungen oder Modernisierungen auf der einen Seite und durch unterlassene Instandsetzung auf der anderen Seite kann sich die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

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

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

Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Sachwertfaktor

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

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

Energetische Ausstattung und deren Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

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

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

Ermittlung des Sachwertes

Brutto-Grundfläche	rd.	281,00 m ²
Die Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) wurden nach NHK 2010, der Zahl der Vollgeschosse und Gebäudestandardstufen mit ermittelt.		652,00 €/m ²
Der zum Bewertungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100) beträgt nach Mitteilung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand 3. Quartal 2025		1,896 Punkte
Regionalfaktor		1,00
Anpassungsfaktor Zweifamilienhaus		1,05
Quadratmeterpreis zum Bewertungsstichtag	(652,00 €/m ² x 1,896 x 1,00)	= 1.236,00 €/m ²
Berechnung:		
Wohnhaus	281 m ² x 1.236 €/m ²	347.316,00 €
Herstellungskosten am Stichtag		
Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)		
modifiziertes Baujahr der Gebäudesubstanz:	2000	
Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt	80 Jahre	
die modifizierte Restnutzungsdauer	55 Jahre	
Es wird die lineare Altersabschreibung gewählt		
RND/GND	= 0,6875 %	= 238.780,00 €
Wert der baulichen Anlage am Stichtag		rd. 239.000,00 €
Nebengebäude		0,00 €
Außen- und sonstige Anlagen (Mängelfreier Zeitwert)		rd. 13.000,00 €
In diesem Zeitwert sind berücksichtigt		
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	ca. 11.000,00 €	
Bodenbefestigungen	ca. 1.000,00 €	
Sonstiges (Gartenhütte)	ca. 1.000,00 €	
Besondere Bauteile und Einrichtungen (mängelfrei)		0,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		
Bodenwertanteil	67.000,00 €	
Wohngebäude	+ 239.000,00 €	
Besondere Bauteile	+ 0,00 €	
Nebengebäude	+ 0,00 €	
Zeitwert der Außenanlagen	+ 13.000,00 €	= 319.000,00 €
Vorläufiger Sachwert		= 319.000,00 €

Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

(§ 35 i.V.m. § 39 ImmoWertV)

Die vom Gutachterausschuss ermittelte statistische Analyse der Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kaufverträgen von Ein- und Zweifamilienhäusern, bereinigt um Mängel und selbständige verwertbare Grundstücksteile, ergibt unter Anwendung von Korrekturfaktoren für Optik, Lagewert, Wohnfläche, Gebäudekennzahl (GKZ), Baujahr, Kellergeschoßanteil, Anzahl der Vollgeschosse und Anteil des ausgebauten Dachgeschosses, einen Sachwertfaktor in Höhe von 0,98.

Es wird ein Sachwertfaktor von **0,95** gewählt.

Daraus ergibt sich:

319.000,00 € x 0,95 = 303.050,00 €	rd. 303.000,00 €
------------------------------------	-------------------------

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

keine weiteren

Der Sachwert beträgt somit rd. 305.000,00 €

7 Wertermittlung mithilfe des Indirekten Vergleichswertverfahrens

(mittels Immobilienrichtwert)

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

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Lippe hat zum Stichtag 01.01.2025 den Immobilienrichtwert für die Zone, in der die Bewertungsfläche liegt, zu **1.650,00 €/m²** Wohn- und Nutzfläche ermittelt.

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

Lage und Wert	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt
Gemeinde	Lage-Waddenhausen	Lage-Waddenhausen
Immobilienrichtwert	1.650 €	1.650 €
Beschreibende Merkmale (Gebäude)		
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser	Doppelhaushälfte/Wohnungseigentum
Lagewert	160	180
Klasse	1	1
Wohnfläche	140 m ²	110 m ²
Baujahr	1978	2000
Ausstattung	mittel	mittel
Beschreibende Merkmale (Grundstück)		
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei	beitragsfrei

Abweichungen in den Merkmalen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht sind, lassen sich für die Merkmale Lagewert, Baugrundstücksfläche, Gebäudeart, Optischer Eindruck, Alter und Wohnfläche, die Immobilienrichtwerte wie folgt anpassen:

	1.650,00 €	a		b		b/a
Merkmal	Immobilien-richtwert	Umrechnungs-koeffizienten	Objekt	Umrechnungs-koeffizienten		
Lagewert	160	98,5	180	100,42	1.019	
Wohnfläche	140 m ²	100,0	110 m ²	109,7	1,097	
Optik	normal ansprechend	100,0	besser als normal	118,2	1,182	
Grundstücksgroße	600	100,0	345	91,57	0,916	
Gesamtumrechnungskoeffizient					1,21	
Umgerechneter Immobilienrichtwert		1.650 €/m ² x 1,21 =		1.996,50		
Vergleichswert				1.997,00 €/m²		

Damit ergibt sich der Immobilienrichtwert zu 110 m² x 1.997 €/m² Wohnfläche = 219.670,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

keine

Vergleichswert

rd. 220.000,00 €

8 Verkehrswert

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	indirekter Vergleichswert	Sachwert
Wohnungseigentum	220.000,00 €	305.000,00 €
Summe	220.000,00 €	305.000,00 €

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

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des 32,95/100 Miteigentumanteils an dem Grundstück

Gemarkung Waddenhausen
Flur 4
Flurstück 290

Campendonkweg 2, 2a
32791 Lage

verbunden mit dem Sondereigentum WHG 2

zum Wertermittlungsstichtag **10.09.2025**

unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages wegen fehlender Innenbesichtigung mit

mit rd. 250.000 €

Dies entspricht rd. 2.270,00 €/m² der gesamten Wohnfläche

Plausibilisierung:

Laut Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe und die Stadt Detmold beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Doppelhaushälften der Baujahre 1995 bis 2009 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 124 m² rund 2.600 €/m².

Detmold, den 29.10.2025

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

DIN 277:

Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalt von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01 2 Übersichtskarten

Anlage 02 Luftbild

Anlage 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster und -buch

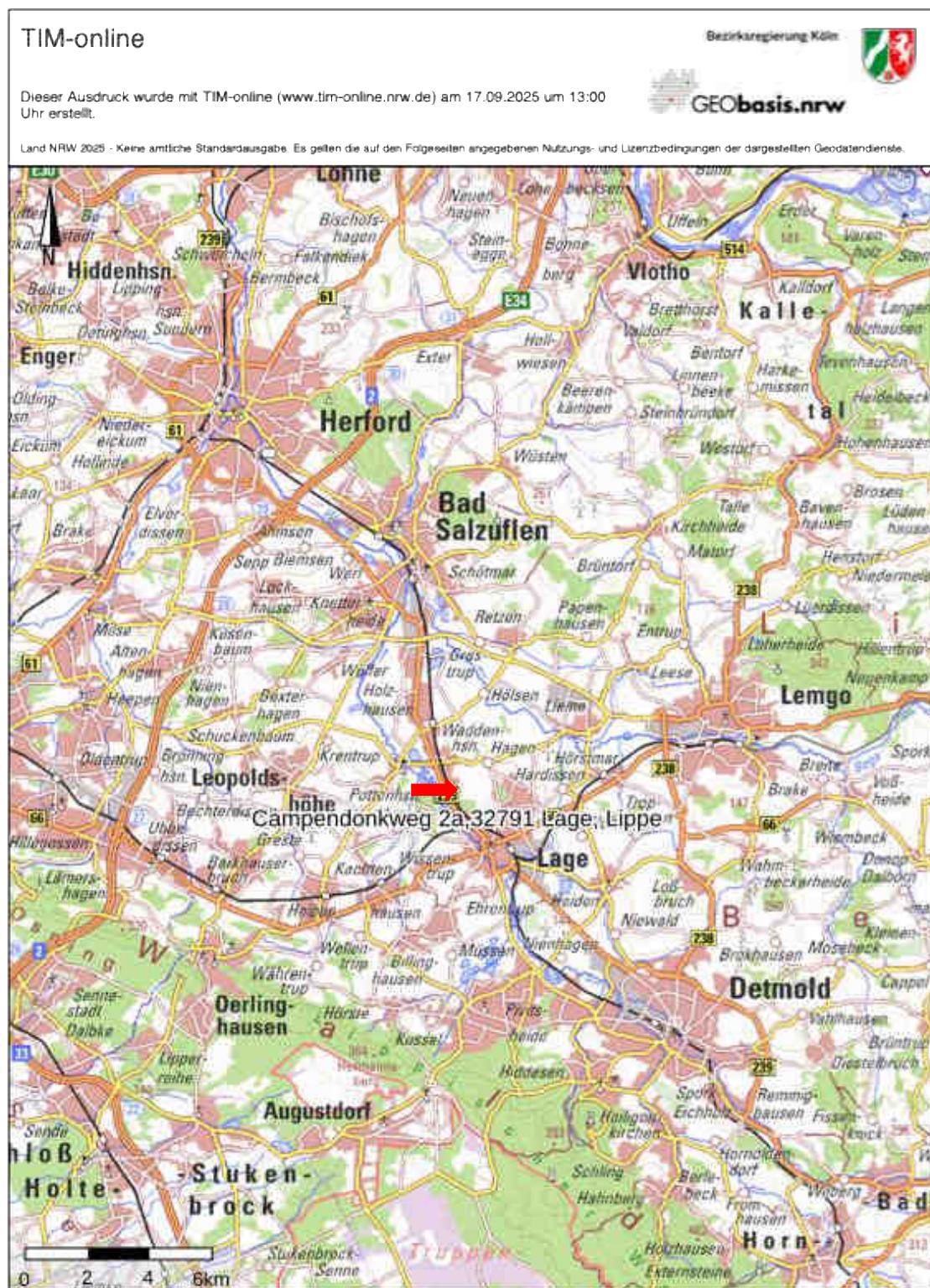
Anlage 04 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Anlage 05 Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

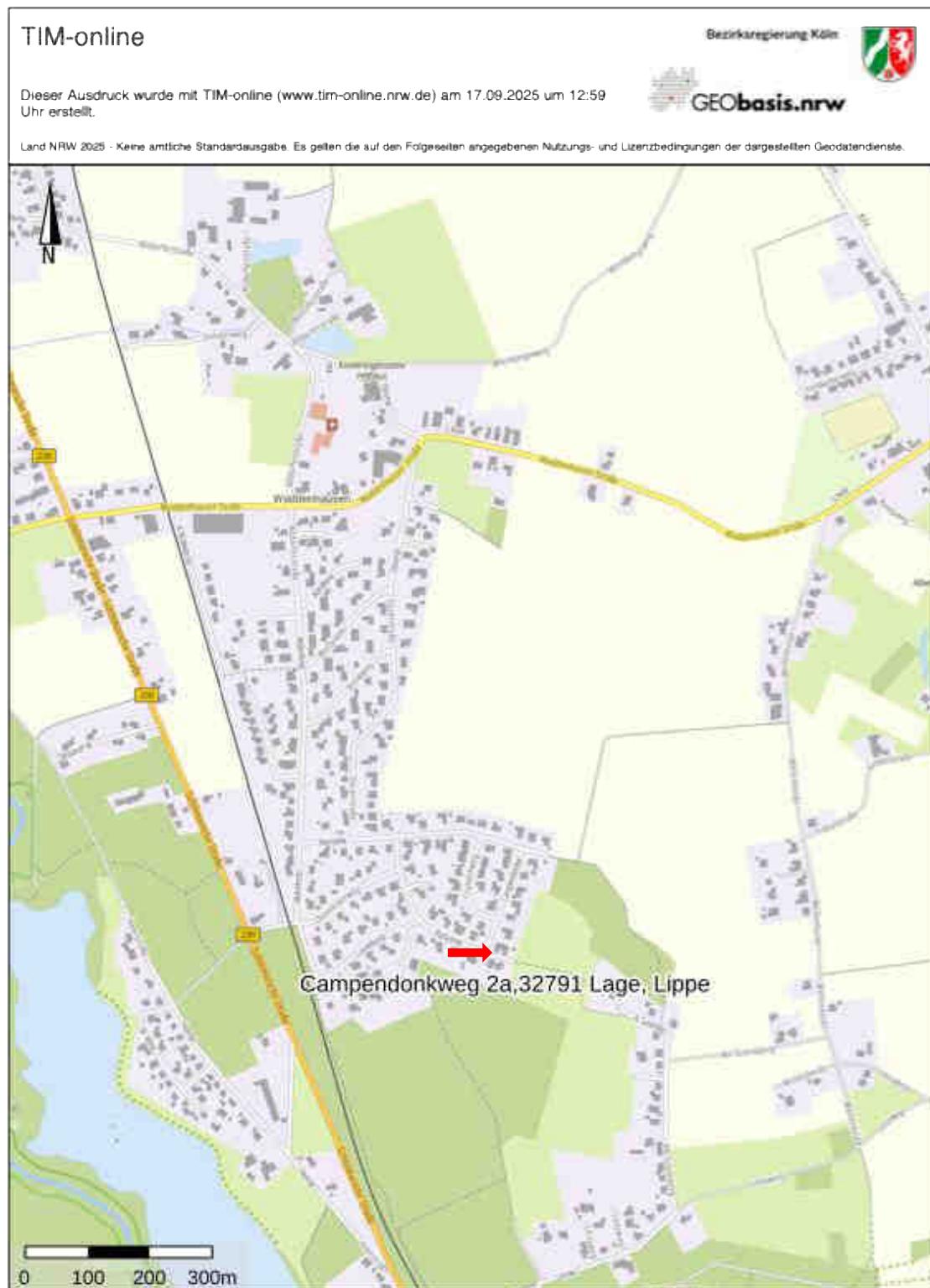
Anlage 06 Genehmigungs- und Bauantragspläne

Anlage 07 Fotodokumentation

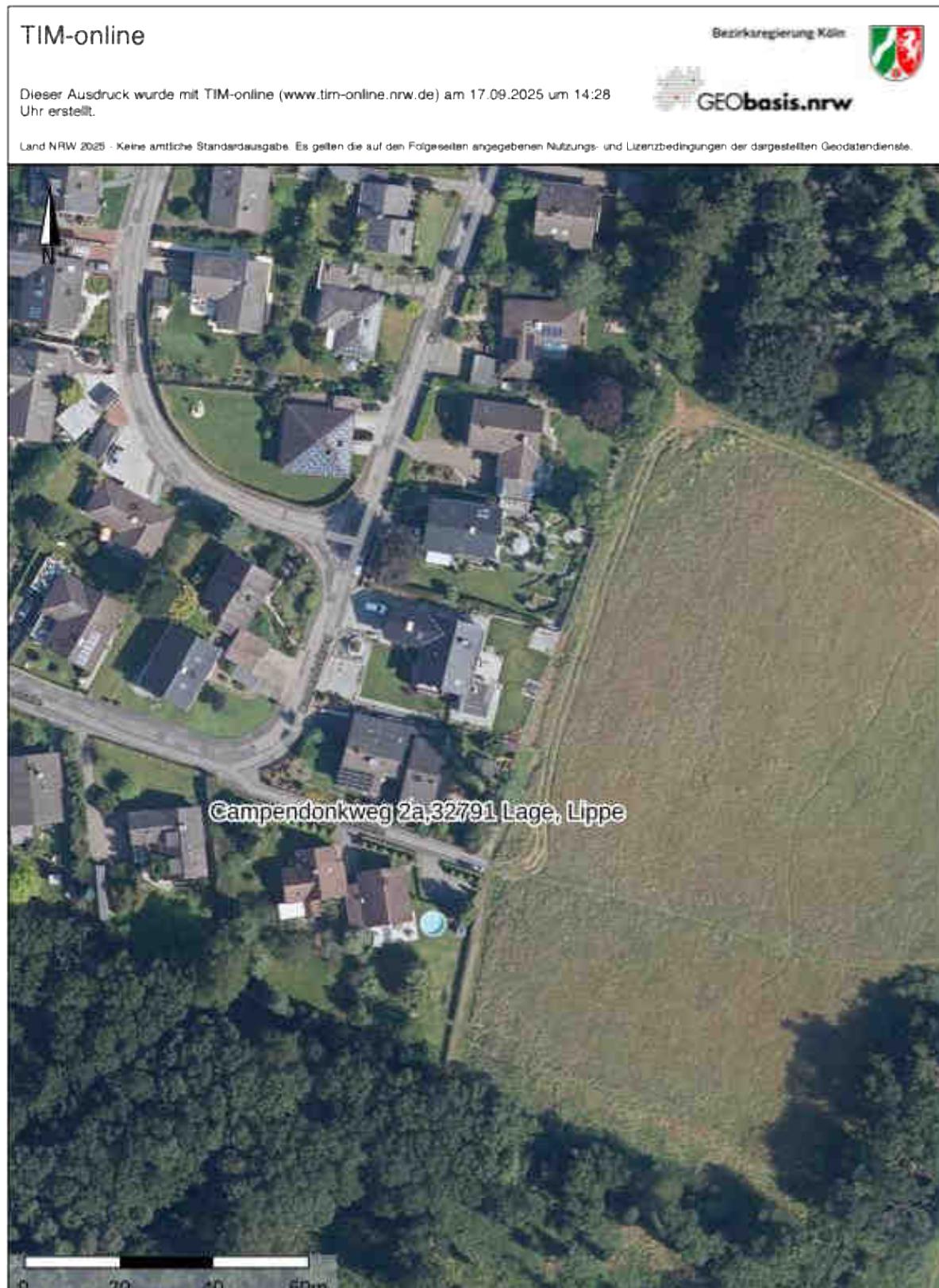
Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 3: Eigentumsnachweis



**Kreis Lippe
Katasteramt**
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW

18.08.2025

Flurstück 290, Flur 4, Gemarkung 2210 Waddenhausen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 08769 Campendonkweg 2
08769 Campendonkweg 2 a

Fläche: 1 047 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 047 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Telleigentum

Buchung:

Eigentümer:

Buchung: Amtsgericht 2303 Detmold
Grundbuchbezirk 052005 Lage
Grundbuchblatt 13001
Laufende Nummer 1
32,95/100 Miteigentumsanteil am Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan Nr. II

Eigentümer:

Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Campendonkweg 2, 2 a.

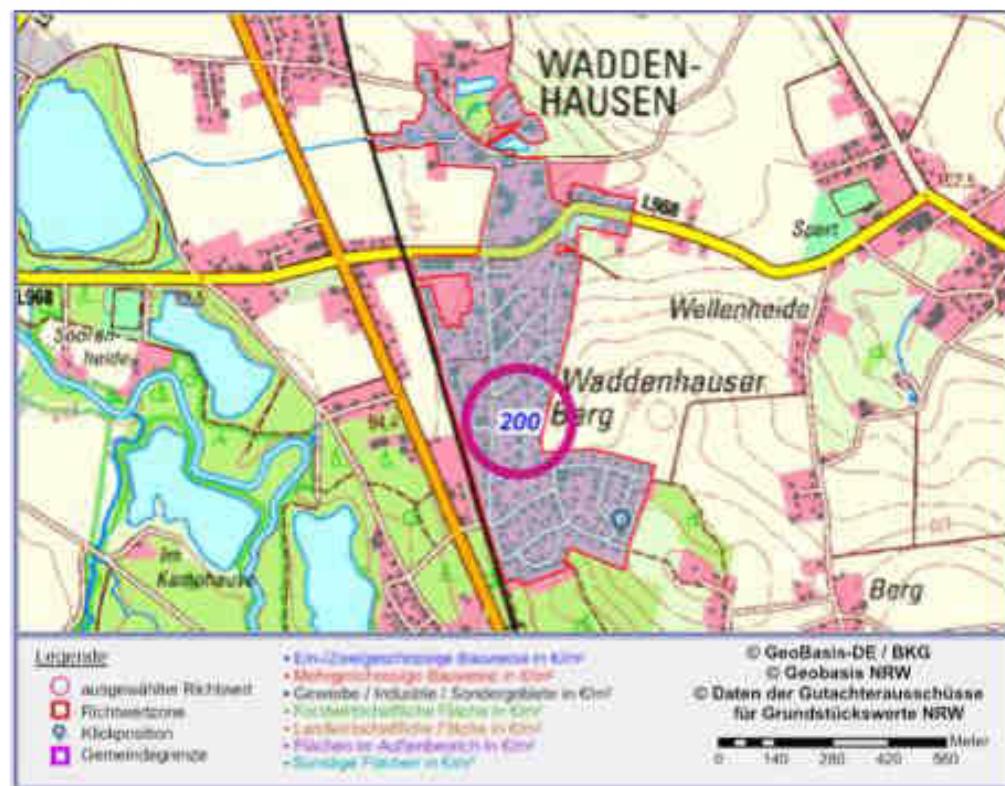


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Anlage 4: Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Waddenhausen
Ortsteil	Waddenhausen
Bodenrichtwertnummer	4090070
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	900 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	180 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	196

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 Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfäche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmszenen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §136a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwösserung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauernwartungsland und Rohbau land

Ausgabe gefertigt am 17.09.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

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

Die gewählte Adresse ist: Campendonkweg 2, 2 a.

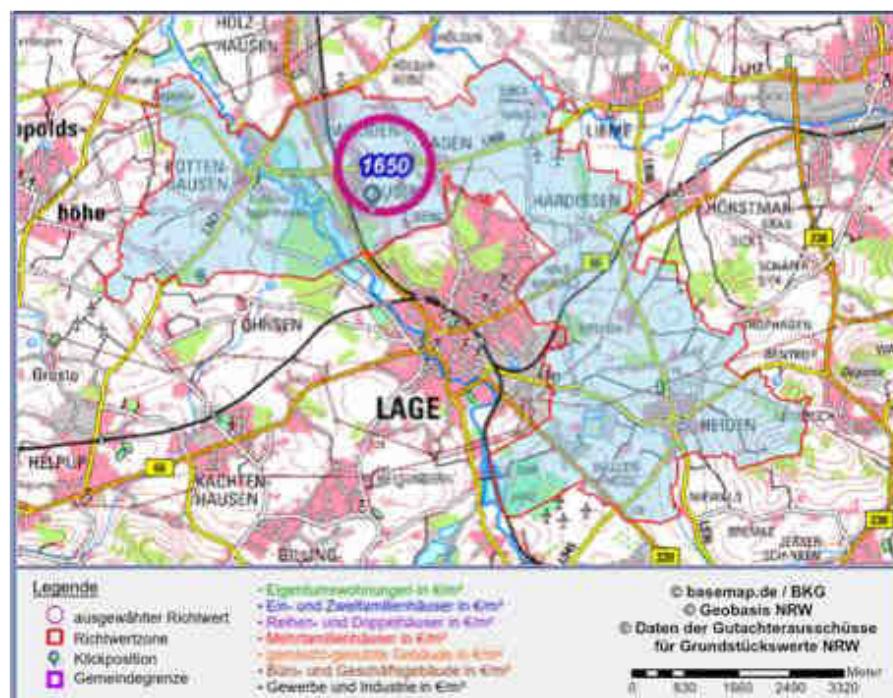


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert am Präsentationskoordinaten

Ausgabe gefertigt am 17.09.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 5: Erläuterungen zum Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

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



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

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lage
Ortsteil	Waddenhausen
Immobilienrichtwertnummer	1314092
Immobilienrichtwert	1650 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weltverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1978
Wohnfläche	140 m ²
Ausstattungsklasse	mittel
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	1
Anzahl der Geschosse	1
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1
Optik	normal ansprechend
Alter	45 Jahr(e)
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Beitragszustand	beitragfrei
Grundstücksgröße	800 m ²
Boden-/Lagewert	160 €/m ²
Sonstige Hinweise	
Mielsituation	unvermietet
Bemerkung	Optik: normal ansprechend
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Fachinformationen über Immobilienrichtwerte (Stand 25.01.2023)

Grundsätzliches

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

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

Ermittlung

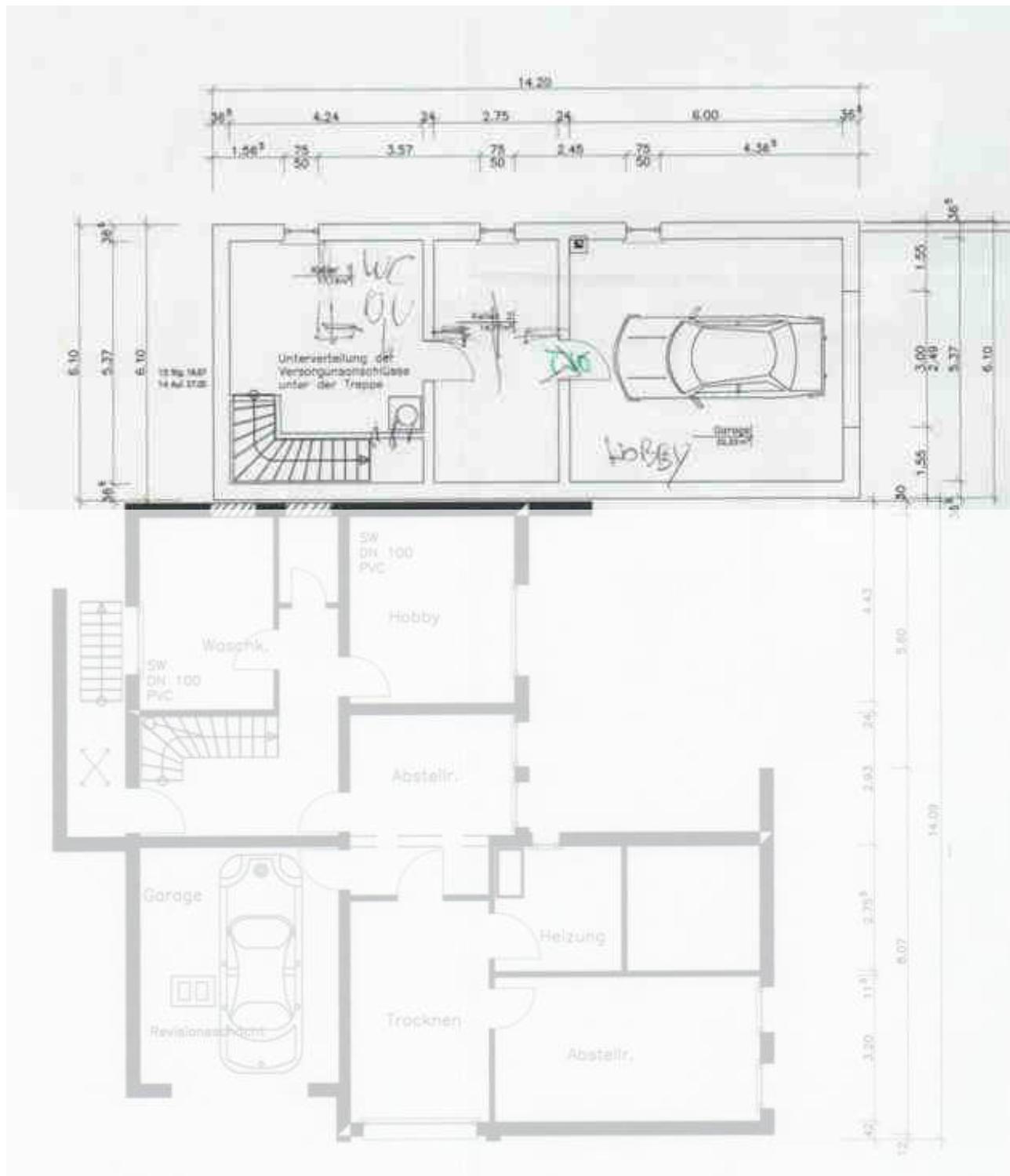
Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 1 ImmoWertV als Mittel der auf ein Normobjekt angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Die Ermittlung eines Vergleichswertes im Einzelfall und die Ermittlung eines Immobilienrichtwerts unterliegen denselben Verfahrensschritten. Ein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

Anwendung

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

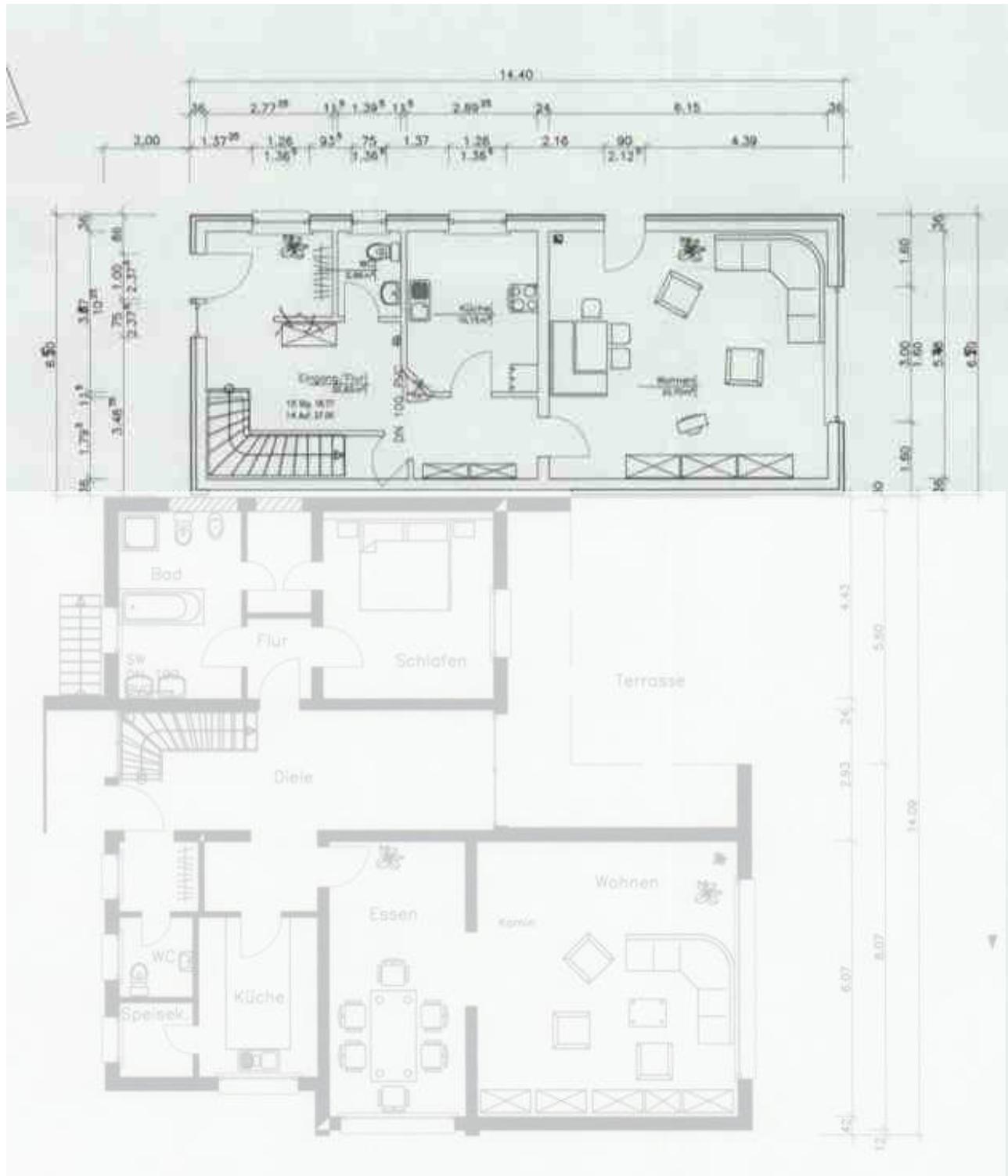
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Kellergeschoß



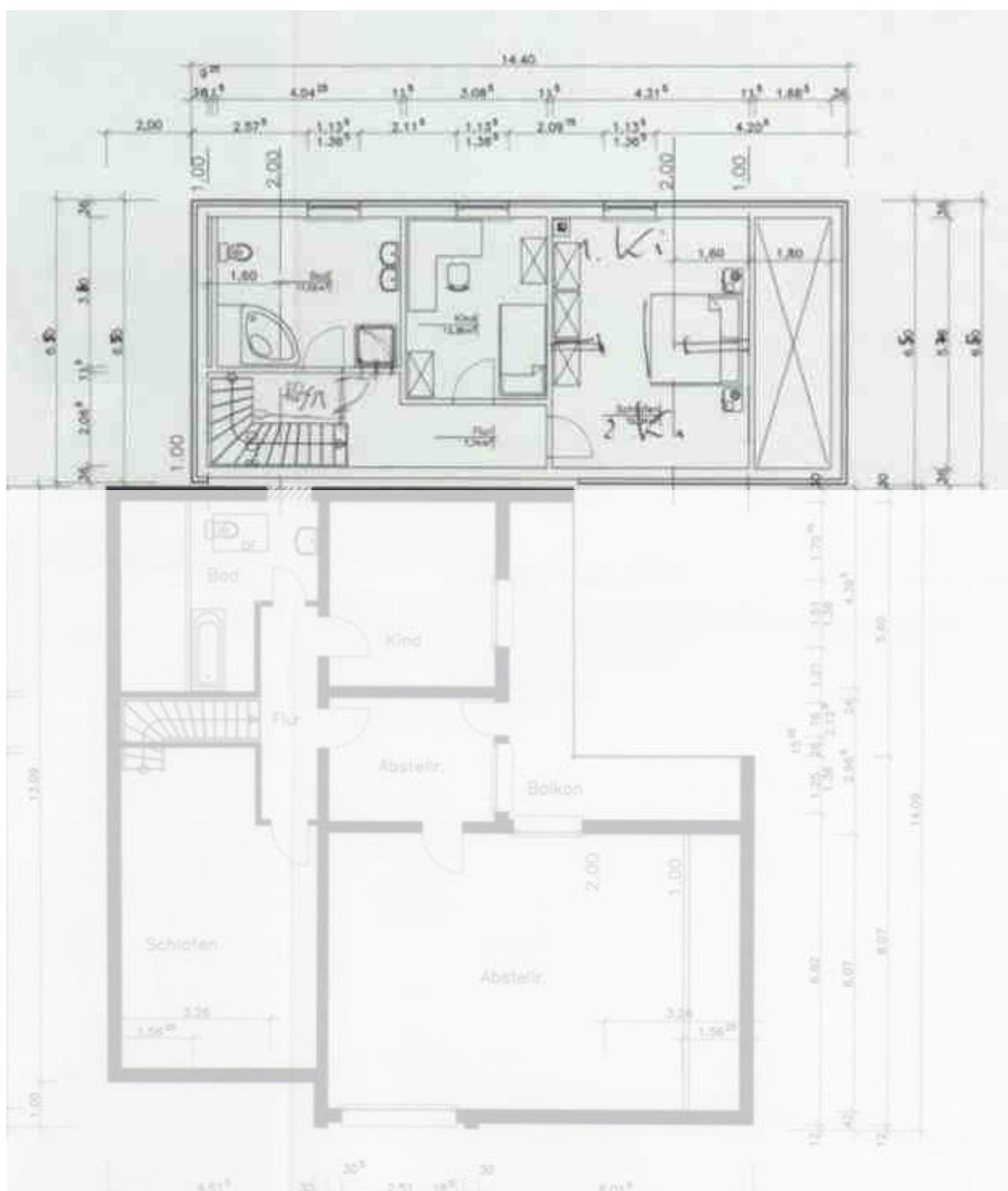
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Erdgeschoß



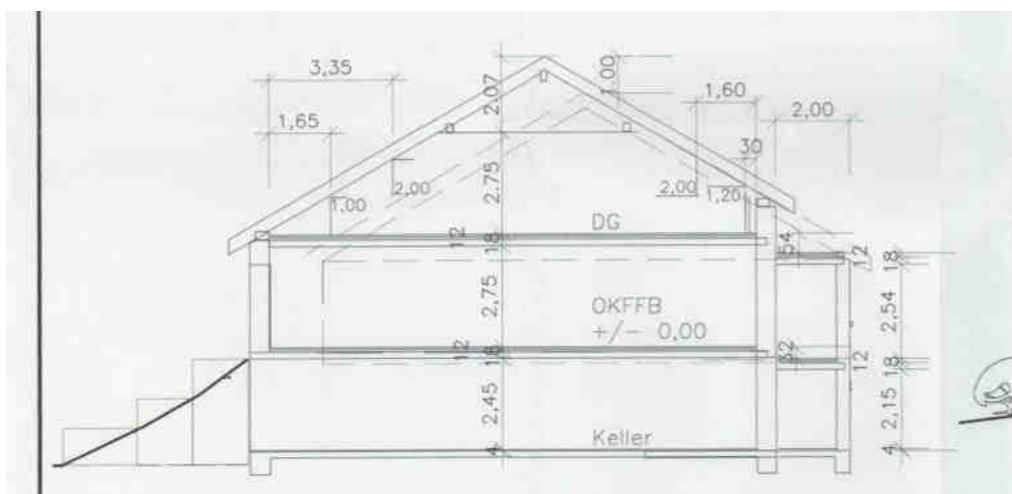
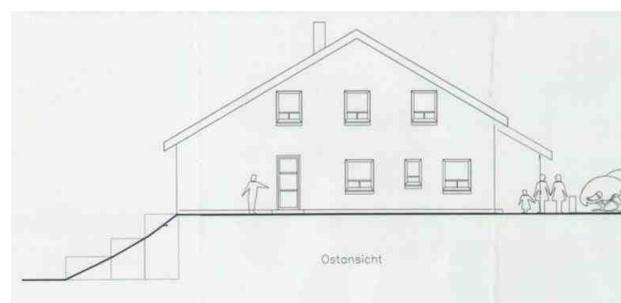
Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Grundriss Dachgeschoß



Anlage 6: Genehmigungs- und Bauantragspläne

Ansichten



Anlage 7: Fotos



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten

Anlage 7: Fotos



Ansicht von Südwesten



Zugang



Zugang zum Eingang



Haustür