



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Straße 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 41/24
Datum 30.01.2025
Register 2024/1840
WIESENSTRASSE 10 / 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
Erbbaugrundbuch von
Blatt

Detmold
Lage
7746

über ein bebautes Grundstück
in

Lage
Stadt
Wiesenstraße 10

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

8. Januar 2025

Verkehrswert

130.000 €



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 Merkmale der Bes. Objektes. Grundstücksmerkmale
- 3.4 Merkmale der Außenanlagen

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

- 5.0 **Erläuterungen**
- 5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes
- 5.2 Zur Wertermittlung der Bes. obj. Grundstücks.
- 5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen
- 5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes
- 5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes
- 5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Bebauungsplan
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch
- 6.6 Baupläne / Skizzen
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis
- 6.8 Auszug Verträge
- 6.9 Sonstiges



1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Straße 3 32756 Detmold
--------------	---

Auftrag vom	28.11.2024
-------------	------------

Aktenzeichen Gericht	21 K 41/24
----------------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	08.01.2025
-------	------------

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

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



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Wiesenstraße 10
Gemeinde/Stadt	Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Erbbaugrundbuch von	Lage
Blatt	7746
BV-Nr.	1 und zu1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	Erbbauberechtigte
Lfd. Nr. 4.1.1	
Lfd. Nr. 4.1.2	zu 4.1.1 und 4.1.2 in Erbengemeinschaft zu 1/2
Lfd. Nr. 4.2	zu 1/2 Anteil

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Lage
Grundbuchblatt	7746
Lfd. Nr. im BV	1 und zu1
Gemarkung	Lage
Flur	16
Flurstück	199
Lage	Wiesenstraße 10
Gesamtgröße	788 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich an einer historischen Schnittstelle zwischen einem älteren Gewerbegebiet oberhalb der Bahn und einem Wohngebiet. Die direkte Umgebung ist im Wesentlichen durch individuellen Wohnungsbau gekennzeichnet. Entfernungen vom Grundstück: <table><tr><td>der Ortskern von Lage (Rathaus)</td><td>1,5 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>0,9 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>0,3 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>1,2 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>1,1 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Lage</td><td>1,2 km</td></tr><tr><td>die A2 Ostwestfalen-Lippe</td><td>16,7 km</td></tr></table>	der Ortskern von Lage (Rathaus)	1,5 km	ein Einkaufszentrum	0,4 km	eine Apotheke	0,9 km	eine Kindertagesstätte	0,3 km	eine Grundschule	1,2 km	ein Gymnasium	1,1 km	eine Bushaltestelle	0,4 km	der Bahnhof in Lage	1,2 km	die A2 Ostwestfalen-Lippe	16,7 km
der Ortskern von Lage (Rathaus)	1,5 km																		
ein Einkaufszentrum	0,4 km																		
eine Apotheke	0,9 km																		
eine Kindertagesstätte	0,3 km																		
eine Grundschule	1,2 km																		
ein Gymnasium	1,1 km																		
eine Bushaltestelle	0,4 km																		
der Bahnhof in Lage	1,2 km																		
die A2 Ostwestfalen-Lippe	16,7 km																		
Vor- und Nachteile der Lage	Leicht eingeschränkt ruhige Wohnlage, eher mäßige Reputation, recht gutes Infrastrukturangebot, gute Anbindung an den örtlichen ÖPNV, noch gute Anbindung an das Autobahnnetz																		
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Grundwasserverhältnissen und Baugrundtragfähigkeiten aus																		
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land																		
Straße	Sehr einfach ausgebaute Anliegerstraße																		



2.6 Infrastruktur

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



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	G26 Sandkamp
Rechtsgültig seit	25.09.1995
Art der baulichen Nutzung	Besonderes Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Max. 2 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Regelt §4a BauNVO in Verbindung mit den Bebauungsplan: <i>(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,</i> <i>3. sonstige Gewerbebetriebe,</i> <i>4. Geschäfts- und Bürogebäude,</i> <i>5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen



Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Trapezförmig, im Wesentlichen rechteckig
Max. Länge	Etwa 17 Meter
Max Tiefe	Etwa 46 Meter
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 108 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Anschluss an das öffentliche Abwassernetz
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen in unbekannter Höhe noch an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Liegen nicht vor
Grundbucheintragungen	
Begünstigungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Belastungen	Lfd. Nr. 1 Erbbauzins 252,16 DM jährlicher Erbbauzins Lfd. Nr. 3 Erbbauzinsreallast 483,29 € jährlich Lfd. Nr. 4 Vormerkung zur Sicherung weiterer Reallasten
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Erdgas	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Ich konnte keine Immissionen am Ortstermin feststellen



Bindungen

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

Altlasten

Bodenverunreinigungen Sind nicht bekannt. Ich konnte keine Anhaltspunkte für
schädliche Bodenverunreinigungen erkennen.

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

Wohnhaus

Baujahr	Ursprung Anbau	1960 1965	laut Bauakte
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus 1 Wohnung		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Dachgeschoss	Ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt		
der Obergeschosse	Mauerwerksart nicht bekannt		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Mauerwerksart nicht bekannt		
der Obergeschosse	Leichtmauerwerk unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung

Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Tonfalzziegel aus der Bauzeit
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zink
Dämmung	Bauzeittypische Ausführung unterstellt, gering

Treppen

Konstruktion	Stahlbeton und Holz
Belag	Estrich und Holz
Geländer	Holz

Decken

über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel	Profile aus Kunststoff, geschätzte 25 Jahre alt Isolierverglasung aus der Einbauzeit
---------------	---

Rollläden/Sonnenschutz

Überwiegend Rollläden aus Kunststoffpanzer,
in bauzeittypischen Rollladenkästen, Handbetrieb

Fassade

Außenputz mit Farbbeschichtung

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich	Im Wesentlichen Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten
im Bad/Toilette	Wandfliesen im EG aus der Bauzeit Wandfliesen im DG etwa 2000 saniert unterschiedliche Anbauhöhen

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich	Farbbeschichtungen
im Wohnbereich	Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten



Dachbekleidungen im Wohnbereich	Putz auf Putzträger unterstellt mit Farbbeschichtungen
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Verbundestrich unterstellt Im Wesentlichen schwimmender Estrich, mit einfachen teilweise verbrauchten Oberbelägen Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Holz- und Metalltüren im Stil der Bauzeit Holztüren aus der Bauzeit
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff erkennbar Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Erdgas Edelstahlkessel, geschätztes Alter 25 Jahre Im Wesentlichen Stahlrippenradiatoren, teilweise saniert Wahrscheinlich Stahl Bauzeittypische Ausführung erkennbar
Bäder und Toiletten	Standardgrundrisse aus der Bauzeit
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Durch den Wärmeerzeuger, Zentralspeicher Keine sichere Aussage möglich Bauzeittypische Ausführung erkennbar Standardausführung aus der Bauzeit Standardausführung aus der Bauzeit



Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung

Saniert, geschätztes Alter 25 Jahre, Automatensicherungen, übliche Anzahl von Stromkreisen

Brennstellen

Standardausführung zur Sanierungszeit

Steckdosen

Standardausführung zur Sanierungszeit

Telekommunikation

Standardausführung zur Sanierungszeit

Schwachstrom

Standardausführung zur Sanierungszeit

Wertverbesserungen

Keine wesentlichen erkennbar

Vermietung

Eigennutzung

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
 - > Außenwände vertikal
 - > Kellersohle horizontal
 - > Sockel
 - > Wandanschlüsse Flachdach Ladenanbau
- > Fenster, je nach Dämmanspruch
- > Sonnenschutz, je nach Anspruch
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Bäder



- > Der technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Wasseranlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Wärmeerzeugungsanlage
 - > Wärmeverteilnetze, Kontrolle empfohlen
 - > Heizflächen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Telekommunikationsanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Such- und Signalanlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen

Sanierungen

- > Bad DG etwa 2000
- > Elektrik und Innenausbau etwa 2000
- > Wärmeerzeugungsanlage etwa 2000

Energieausweis

Liegt nicht vor:
ich schätze um 200-250 kWh/m² und Jahr

Nicht erfasste Bauteile

Dachgaube
Außentreppen

Besondere Betriebseinrichtungen Keine

Optik laut Marktbericht

Normal ansprechend

Nebengebäude

Kleine Doppelgarage mit Flachdach



Antworten auf Fragen des Gerichts

Zubehör	Kein Zubehör, da ausschließlich Wohnnutzung
Sonstiges Zubehör	Kein Zubehör, da ausschließlich Wohnnutzung
Baubehördliche Beschränkungen	Keine
Baulasten	Baulastenblatt, siehe Gutachten
Mietverträge	Sind mir nicht bekannt
Altlasten	Siehe im Gutachten, nicht bekannt
Denkmalschutz	Entfällt
Dienende Grunddienstbarkeiten	Erbbaupachten
Lage- und Gebäudepläne	Siehe Anlage
Lichtbilder	Siehe Anlage
Adresse	Grundbuch und Kataster stimmen überein



3.3 Merkmale der besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

- > Diverse Feuchtigkeitsschäden im Keller
- > Diverse Baumängel an verschiedenen Bauteilen
- > Beginnender Instandhaltungsstau

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Liegen nicht vor

Grundbucheintragungen Abt. II Lfd. Nr. 1 Erbbauzins
252,16 DM jährlicher Erbbauzins

Lfd. Nr. 3 Erbbauzinsreallast
483,29 € jährlich

Lfd. Nr. 4 Vormerkung zur Sicherung weiterer Reallasten

Erschließungsbeiträge Fallen in unbekannter Höhe noch an

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Vernachlässigtes Anwesen
- > Kleinteilige und veraltete Grundrisse



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Hofbefestigungen	Einfach gestaltet, ohne wesentlichen Wert
Grundstückseinfriedung	Einfach gestaltet, ohne wesentlichen Wert
Gartenanlagen	Beginnende Verwilderung



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Wohnen	225,00 €
			Lagewert	161,00 €
Ausgangswert		225,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		225,00 €		
Korrektur Lage	-8,0%	-18,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	-2,0%	-4,50 €		
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		202,50 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	203,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	199	788	203,00 €	159.964 €
Gesamtsumme Bodenwert		788	gerundet	160.000 €

Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	788	gerundet	160.000 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 700 m² Baugrundstücksgröße normiert. Es waren Modifikationen notwendig. Eine Lagemodifikation wegen der äußeren Position in der Richtwertzone habe ich moderat vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Feuchtigkeitsschäden im Keller

Markteinfluss, geschätzt -5.000 €

Diverse Baumängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche
geschätzter Aufwand

145,64

-60,00 €

Markteinfluss, gerundet -8.700 €

Beginnender Instandhaltungsstau

Wohnfläche
geschätzter Aufwand

145,64

-60,00 €

Markteinfluss, gerundet -8.700 €

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

Liegen nicht vor

Grundbucheintragungen Abt. II

Lfd. Nr. 1 Erbbauzins

252,16 DM jährlicher Erbbauzins

Lfd. Nr. 3 Erbbauzinsreallast

483,29 € jährlich

Das vorliegende Erbbaurecht ist durch Eintragung im Grundbuch gesichert.

Es ist einerseits durch Markterfahrung und andererseits durch höchstrichterliche Rechtsprechung abgesichert, dass es einen Bodenwertanteil für das Erbbaurecht gibt. Er ist möglichst durch Marktbeobachtung zu ermitteln. Die Bewertung des Erbbaurechts habe ich nach den Regelungen der ImmoWertA vorgenommen. Und zwar auf der einen Seite auf Basis der Finanzmathematik nach §50 ImmoWertV sowie auf Basis der Vergleichswerte des Gutachterausschusses.

Da ich von der Belastung ausgehe, habe ich in Abänderung der ImmoWertA die Differenz aus dem Wert des Erbbaurechts vom Bodenwert abgezogen, um die Belastung des Rechts transparent zu machen.

Unbelasteter Bodenwert			160.000 €
Erbbauzins	vertraglich	4,00%	
Angemessener Erbbauzins			6.400,00 €
Dinglich gesicherter Erbbauzins		335,9 DM	171,74 €
			483,29 €
			655,03 €
Tatsächlich gezahlter Erbbauzins			909,13 €
Differenz			5.490,87 €
Datum Vertragsablauf	lt. Grundbuch	21.09.2058	
Stichtag		08.01.2025	
Restlaufzeit in Jahren		33	
Zinsfuß		1,0400	
Vervielfältigter		18,15	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		gerundet	99.600 €
Unbelasteter Bodenwert		gerundet	160.000 €
Differenzbelastung Erbbaurecht (finanzmathematisch), gerundet			-60.400 €
Anteil		75%	-45.300 €



Über Vergleichswerte des Gutachterausschusses

Ausgangswert 2024 für Lage		€/m² WF	1.700 €
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor
Lagewert	130,00	148,12	
Grundstücksgröße	750,00	788,00	
Restnutzungsdauer	35,00	19,00	
Wohnfläche	135,00	72,82	
Bauweise	1,00	1,00	
Wohneinheiten	1	1	
Lagewert	100,0000	105,0881	1,0509
Grundstücksgröße	99,9983	100,0077	1,0001
Restnutzungsdauer	99,9800	76,3008	0,7632
Wohnfläche	99,9886	120,4185	1,2043
Bauweise	100,0000	100,0000	1,0000
Wohneinheiten	100,0000	93,9000	0,9390
Gesamtfaktor			0,9071
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m² WF	1.542 €
Wohnfläche		m²	145,64
Vergleichswert über das Erbbaurecht		gerundet	224.600 €
Nebengebäude		Nebengebäude	9.000 €
Summe			233.600 €
Verkehrswert ohne BoG's			243.000 €
Differenzbelastung Erbbaurecht (Regressionsanalyse), gerundet			-9.400 €
Anteil		25%	-2.350 €
bewertet geschätzter Markteinfluss Erbbaurecht			-47.700 €

Hinweise

Die Differenzen sind erheblich.

Die finanzmathematische Methode hat den Hintergrund, dass diese durch die Methodik des Ertragswertes nachvollziehbar und plausibel erscheint. Da aber offensichtlich das Ergebnis aus der Regressionsanalyse nicht vollständig unberechtigt ist, habe ich mich entschieden, die Minderung anteilig aus der Finanzmathematik und der Regression zu bilden.

Erschließungsbeiträge

Fallen in unbekannter Höhe noch an	geschätzter Markteinfluss	-20.000 €
------------------------------------	---------------------------	-----------



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Vernachlässigtes Anwesen

Sachwert ohne BoG's	238.100 €	
Nachteilschätzung	-2,5%	
Markteinfluss, geschätzt und gerundet		-6.000 €

Kleinteilige und veraltete Grundrisse

Sachwert ohne BoG's	238.100 €	
Nachteilschätzung	-7,5%	
Markteinfluss, geschätzt und gerundet		-17.900 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-114.000 €**

4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.500 €
Gasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	500 €
Gartenanlagen	500 €

Außenanlagen **Zeitwert** **gerundet** **10.000 €**



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1960	
Fiktives Baujahr	1962	
Tatsächliches Alter	63	
Fiktives Alter	61	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	19	
Stichtag der Wertermittlung	08.01.2025	
Index auf Basis 2010	184,70	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2024 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		278,73	770 €	214.622 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				214.622 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	8.1.2025		1,8470	396.400 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	396.400 €
Alterswertminderung	linear		-76,3%	-302.300 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Dachgaube	3.500 €
			Außentreppen	500 €
Nebengebäude			Kleine Doppelgarage mit Flachdach	9.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	10.000 €
Vorläufiger Sachwert	der Bauliche Anlagen	Summe, gerundet		117.100 €
	des Bodenwerts	Details siehe 4.1		160.000 €
Vorläufiger Sachwert				277.100 €
Sachwertfaktor			-14,0%	-39.000 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	238.100 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-114.000 €
Selbständige Grundstücksteile			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	124.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF nach DIN 277

Haupthaus

<u>Ebene</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Faktor</u>	<u>Ergebnis</u>
Kellergeschoss	7,365	12,615	1,00	92,91
Erdgeschoss	7,365	12,615	1,00	92,91
Dachgeschoss	7,365	12,615	1,00	92,91
<u>Summe</u>				<u>278,73</u>

Hinweis

Ich bin den mir vorliegenden Plänen gefolgt.



4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 1.01	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	655 €
	Keller-, Erd- und ausgebauten	Standardstufe 2	725 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 3	835 €
		Standardstufe 4	1.005 €
	vorhandene Standardstufe	2,43	772 €
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	770 €

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,50	23,0%	0,3450
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		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		1,50	5,0%	0,0750
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,4300

Hinweise

Keine



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	1,0
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,5250
Hinweise		
Keine		



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		08.01.2025
Ursprungsbaupjahr	Ursprung	1960
	Anbau	1965
Baujahr gewichtet	über alles	1962
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		63 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		17 Jahre
Relatives Alter		78,75%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		19 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>		<u>19 Jahre</u>

Hinweise

Ich habe die ImmoWertV und die ImmoWertA angewendet.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat für 2024 Daten bereitgestellt:

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	für Lage		83,0000
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	130 €	161 €	-0,6448 (-0,0208 je €)
Baugrundstücksfläche	650	788	-1,4628 (-0,0106 je m ²)
Baujahr	1975	1960	3,8175 (-0,2545 je J.)
Wohnfläche	150,0	145,64	0,3379 (-0,0775 je m ²)
Anzahl der Einheiten	1	1	0,0000 (-3,8162 je E.)
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	2,43	1,0630 (-3,9369 je E.)
KG-Anteil in %	100	100	0,0000 (-0,0365 je %)
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	100	0,0000 (+0,0391 je %)
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0,0000 (+3,3116 je G.)
Bauweise	1	1	0,0000
Optik	5	5	0,0000
Ergebnis			86,1108
Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	-14,0%

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnung	5,50 €	145,64	801,02 €	9.612 €
Garagen	35,00 €	2,00	70,00 €	840 €
Rohrertrag			871,02 €	10.452 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	145,64	13,75 €	2.003 €
	Je Garage	2,00	104,00 €	208 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	351,00 €	351 €
	Je Garage	2	46,00 €	92 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	10.452 €	209 €
Bewirtschaftungskosten			27,39%	2.863 €
Reinertrag				7.589 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,00%	
Restnutzungsdauer			19	
Zinsfuß			1,0200	
Barwertfaktor			15,68	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	119.000 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	160.000 €		
	Diskontierungsfaktor	0,6864		
			gerundet	109.800 €
Ertragswert ohne BoG's				228.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-114.000 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	115.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohnung

Erdgeschoss

Windfang	1,355	1,605	1,00	2,17
WC	1,230	1,605	1,00	1,97
Diele	2,730	2,980	1,00	8,14
	-1,000	2,980	1,00	-2,98
Eltern	3,980	4,730	1,00	18,83
Essraum	3,480	3,480	1,00	12,11
	-0,500	0,300	1,00	-0,15
Küche	3,230	3,480	1,00	11,24
Wohnraum	6,855	3,480	1,00	23,86
	-0,400	0,350	1,00	-0,14
Terrasse (geschätzt)	3,000	2,500	0,25	1,88

Dachgeschoss

Flur / Treppe	2,730	2,980	1,00	8,14
	-1,000	2,980	1,00	-2,98
Bad	2,730	1,605	1,00	4,38
	-0,750	1,605	0,50	-0,60
Großeltern	3,980	4,730	1,00	18,83
	-0,750	4,730	0,50	-1,77
Spielzimmer	3,480	3,480	1,00	12,11
	-0,750	0,750	0,50	-0,28
	-0,500	0,300	1,00	-0,15
Kinder	3,230	3,480	1,00	11,24
	-0,750	3,480	0,50	-1,31
Kinder	6,855	3,480	1,00	23,86
	-0,750	3,480	0,50	-1,31
	-0,750	3,480	0,50	-1,31
	-0,400	0,350	1,00	-0,14

Gesamt	Wohnfläche	145,64
---------------	------------	--------

Hinweise

Ich habe die Flächenangaben im Wesentlichen aus den mir vorliegenden Plänen entwickelt.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es keine Ableitung für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Ich schätze sachverständig.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	gewählt	2,00%
--	---------	-------

Hinweise
Keine



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.
Hilfsweise habe ich den Immobilienrichtwert angesetzt.

Immobilienrichtwert 2024		€/m² WF	1.800 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	160,00	148,12		
Grundstücksgröße	650,00	788,00		
Wohnfläche	150,00	145,64		
Alter	45,00	61,00		
Bauweise	freistehend	freistehend		
Wohneinheiten	1	1		
Optik	5	5		
Lagewert	101,7122	99,6727	0,9799	
Grundstücksgröße	100,0002	103,0128	1,0301	
Wohnfläche	100,0003	101,3802	1,0138	
Alter	100,0000	95,0633	0,9506	
Bauweise	100,0000	93,6000	0,9360	
Wohneinheiten	100,0000	100,0000	1,0000	
Optik	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			0,9105	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m² WF	1.639 €	
Wohnfläche		m²	145,64	
Vergleichswert			gerundet	238.700 €
Nebengebäude	Kleine Doppelgarage mit Flachdach			9.000 €
Vergleichswert ohne BoG's				247.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe 4.2	-114.000 €
Selbständige Grundstücksteile			siehe 4.1	0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert		gerundet	134.000 €

Hinweise
Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag			8.1.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		160.000 €
Sachwert			124.000 €
Ertragswert			115.000 €
Vergleichswert			134.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	129.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	130.000 €
in Worten	ein-hundert-dreißig-tausend		

Aufgestellt am
30. Januar 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Werte ohne BoG's

Sachwert	238.000 €
Ertragswert	229.000 €
Vergleichswert	248.000 €
Verkehrswert	243.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			17,13
Baugrundstücksfläche / Wohnfläche			5,41
Wohnfläche / BGF			0,52
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	4,30%	8,04%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	3,12%	5,84%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		67,23%	129,03%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		69,87%	139,13%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-7,66%	7,83%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-4,03%	-7,46%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-7,66%	-14,18%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		1.099 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.634 €	851 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.572 €	790 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.703 €	920 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.668 €	893 €



4.8 Begründung

Ein- und Zwei-Familienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Sachwertobjekte bewertet. Das habe ich im vorliegenden Fall auch so vorgenommen.

Sachwerte allein ergeben noch keine marktkonformen Werte. Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2024 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0. Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet.

Der **Ertragswert** wurde von mir als Einfamilienwohnhaus eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Mietspiegel und meinen eigenen Daten bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir sachkundig in Ermangelung belastbarer Angaben bestimmt. Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Lippe angewendet. Das Ergebnis ist für mich noch plausibel.

Es handelt sich um ein typisches Objekt der Bauepoche, das zwar durch einen Anbau vergrößert wurde, aber dadurch auch Nachteile hat. Es wurde vor etwa 25 Jahren teilsaniert. Wesentliche Bauteile sind mittlerweile wieder veraltet. Die Instandhaltung wurde in der Vergangenheit kaum noch durchgeführt.

Eigentlich ist die Grundsubstanz zwar alt und bauzeitbedingt durch einfache Bauweise geprägt, aber doch solide. Das Objekt benötigt dringend eine energische Sanierung, insbesondere zur Minimierung des Wärmeverluste und zur Modernisierung des Ausbaus.

Die Immobilie weist verschiedene Besonderheiten auf, die ich unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" aufgelistet und bewertet habe. **Inbesondere das Erbbaurecht ist wertbeeinflussend.**

Ich habe den Verkehrswert zu 1/2 vom Sachwert und 1/2 vom Vergleichswert bestimmt. Alle Einzelwerte liegen ziemlich dicht beieinander.



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	11.09.2024
- Richtwertkarte	28.01.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	28.01.2025
- Auszug Bebauungsplan	G26 Sandkamp Daten aus dem Internetauftritt der Stadt Lage
- Kopie der Baupläne	Pläne der Eigentümerin
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- 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 5.6	53 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	6 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	28.01.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	G26 Sandkamp Daten aus dem Internetauftritt der Stadt Lage
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	28.01.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	11.09.2024
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Pläne der Eigentümerin
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
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.

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

Bodenverunreinigungen

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



Bodenschätze

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

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

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der 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 Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.
- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

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

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§29 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

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



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

Hinweis auf Marktberichte

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



Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder

Es wurde vereinbart, dass keine Innenraumbilder im Gutachten veröffentlicht werden



Straßenansichten



Gartenimpressionen



Kellertreppe



Straßenzustand



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: Wiesenstraße 10.



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
WIESENSTRASSE 10 / LAGE

2024/1840
30.01.2025

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



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	4090009
Bodenrichtwert	225 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	195 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	161

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines 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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, 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 Lagemerkmale 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 beigelegt.

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 28.01.2025 aus BORIS-NRW

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

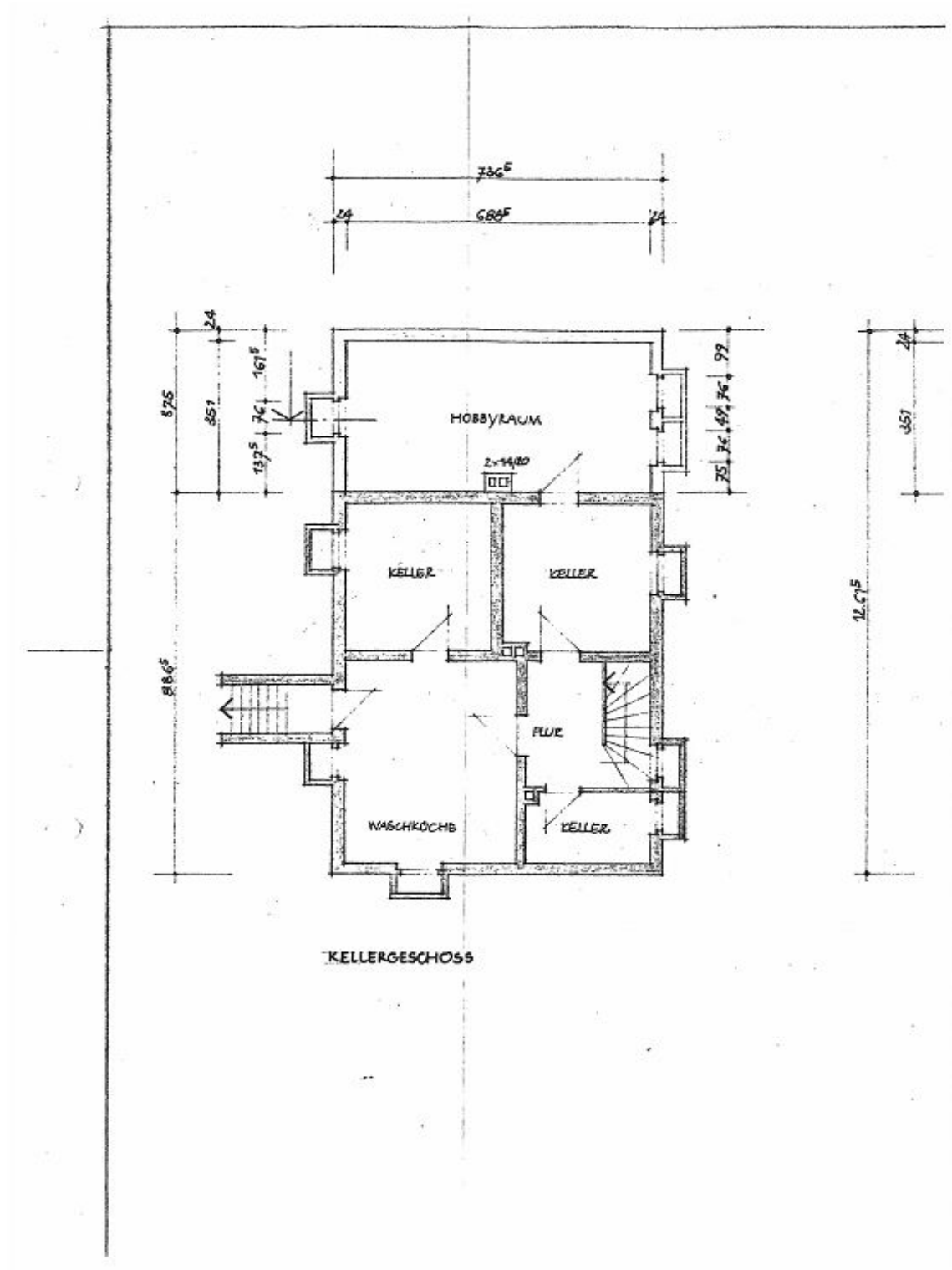


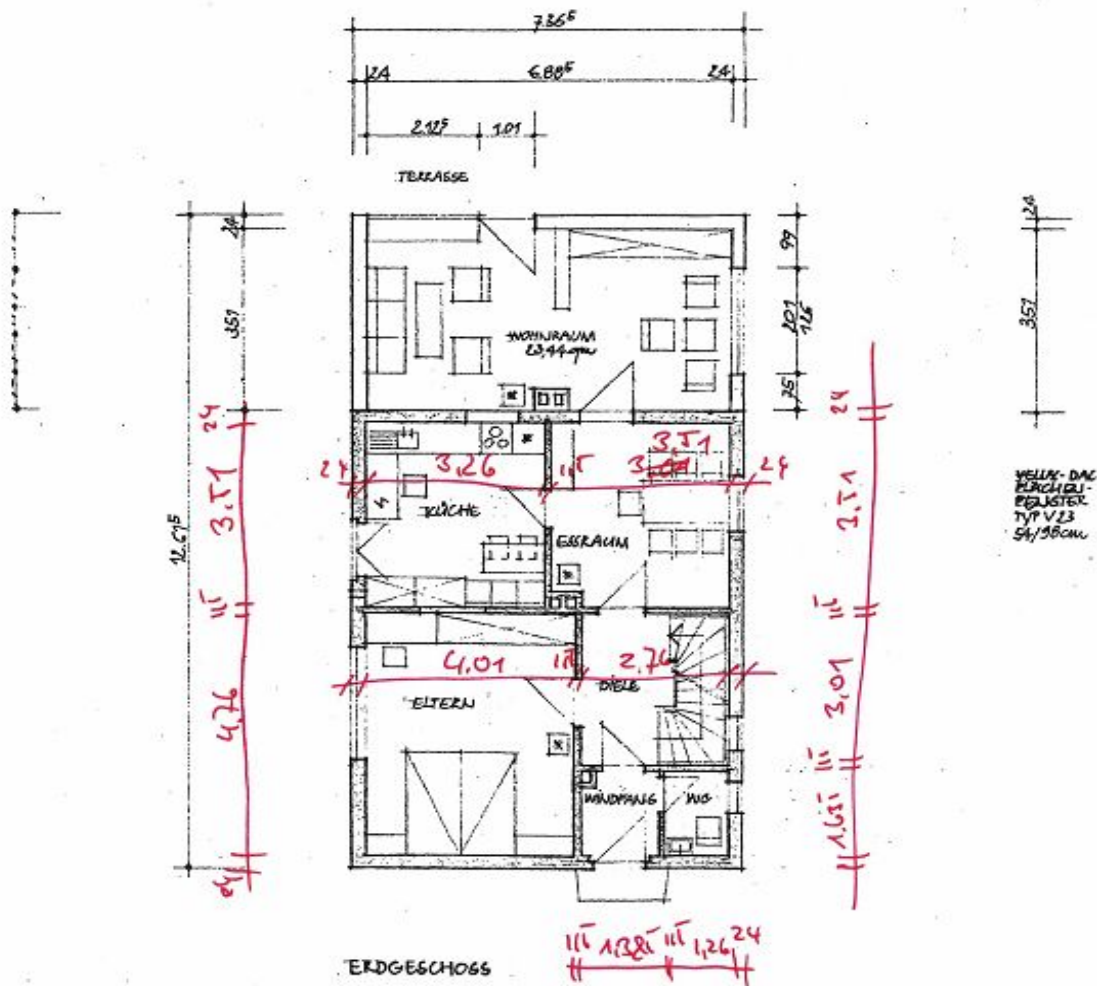
6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





bis den nach den neuen Plänen
entw. wird

