DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

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



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

Aktenzeichen Gericht 21 K 42/25
Datum 07.05.2026
Register 2026/0322
PIPERWEG 33 / OERLINGHAUSEN - TG9

1. Ausfertigung

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, das 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**

Tiefgaragenplatz 9

Gegenstand

Amtsgericht	Detmold
Teileigentumsgrundbuch von	Oerlinghausen
Blatt	5575
über ein bebautes Grundstück in	Oerlinghausen Stadtbereich Piperweg 33
Stichtag der Wertermittlung und der Qualitätsbestimmung	27. April 2026

Verkehrswert 18.000 €

Gliederung

1.0 **Auftrag**
1.1 Ortsbesichtigung

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

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

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

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

6.0 **Anlagen**
6.1 Bilder
6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte — Siehe mein Hauptgutachten 2026/0321
6.3 Auszug Bebauungsplan — Siehe mein Hauptgutachten 2026/0321
6.4 Auszug Liegenschaftskataster — Siehe mein Hauptgutachten 2026/0321
6.5 Auszug Grundbuch — Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
6.6 Baupläne / Skizzen
6.7 Auszug Baulastenverzeichnis — Entfällt
6.8 Auszug Verträge — Entfällt
6.9 Sonstiges

1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Auftrag vom	25.02.2026
Aktenzeichen	21 K 42/25

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	24.03.2026
Anwesende	Frau Winkler von der Hausverwaltung Herr Murschall Der Eigentümer ist weder erschienen, noch hat er einen Vertreter bestellt
Besichtigung	Ich konnte das Gemeinschaftseigentum und die Tiefgarage besichtigen
Datum	27.04.2026
Anwesende	Frau Winkler von der Hausverwaltung Herr Murschall Der Eigentümer ist weder erschienen, noch hat er einen Vertreter bestellt
Besichtigung	Ich hebe keine weitere Besichtigung vorgenommen

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Piperweg 33
Gemeinde/Stadt	Oerlinghausen

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von	Oerlinghausen
Blatt	5565
BV-Nr.	1 und 2/zu 1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 2

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Wohnungsgrundbuch von	Oerlinghausen
Grundbuchblatt	5565
Miteigentumsanteil am Grundstück	10,46/1.000
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Oerlinghausen
Flur	5
Flurstück	836
Lage	Piperweg 33
Gesamtgröße	681 Gebäude- und Freifläche
Miteigentumsanteil am Grundstück	10,46/1.000
Lfd. Nr. im BV	2/zu 1
Gemarkung	Oerlinghausen
Flur	5
Flurstück	834
Lage	Piperweg
Gesamtgröße	140 Verkehrsfläche

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Die Piperweg verläuft unterhalb vom Kammweg an dem Südwesthang des Teutoburger-Waldes. Die Umgebung ist durchgängig durch Wohnbauten individuell und verdichtet geprägt. Die Umgebung verfügt über eine gute bis sehr gute Reputation.

Entfernungen zum Grundstück	etwa
der Ortskern von Oerlinghausen (Rathaus)	1,0 km
eine Apotheke	1,0 km
ein Einkaufszentrum	1,2 km
eine Kita	1,0 km
eine Grundschule	2,4 km
ein Gymnasium	1,8 km
eine Bushaltestelle	0,7 km
der Bahnhof in Oerlinghausen (Asemissen)	3,7 km
der Bahnhof in Schloss-Holte	7,4 km
die A2 Anschlussstelle Bielefeld-Süd	10,0 km
die A33 Anschlussstelle Schloß Holte-Stukenbr	6,1 km

Vor- und Nachteile der Lage	Ruhige Wohnlage, gute bis sehr gute Reputation, gutes Infrastrukturangebot, gute ÖPNV-Anbindung, gute Fernstraßenanbindung
Besondere Bodenverhältnisse	Der Untergrund ist wahrscheinlich felsig. Ich gehe von üblichen Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land
Straße	Üblich ausgebaute Anliegerstraße mit Gehweg

2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Oerlinghausen jeweils zum 31.12: 2022 17.238 2017 17.530 2012 16.554 2007 16.988 2002 17.466 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte Rang 126 in NRW von 396 je Einwohner 25.508 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Bushaltestelle noch erreichbar, Bahnhöfe im Pendelverkehr
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 5-10 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Oerlinghausen mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Lemgo, Detmold und Altenbeken oder in Schloß Holte mit Regionalverbindungen nach Bielefeld und Paderborn
Nächste Großstadt	Paderborn, Bielefeld
Kindertagesstätte	In Oerlinghausen
Schulen	In Oerlinghausen gibt es ein wesentliches Angebot, sonst in der Umgebung
Einkaufsmöglichkeit	In Oerlinghausen gibt es ein wesentliches Angebot, sonst in der Umgebung
Medizinische Versorgung	In Oerlinghausen gibt es ein wesentliches Angebot, sonst in der Umgebung
Arbeitsplätze	In der Umgebung

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	01-13 Piperweg - Lönsweg
Gültig ab	27.06.2005
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	3 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Zulässige Nutzung	Regelt §3 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan: *(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.* *(2) Zulässig sind* *1. Wohngebäude,* *2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.* *(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden* *1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,* *2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke*
Tatsächliche Nutzung	Wohnen

Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Im wesentlichen trapezförmig
Max. Länge	Etwa 17 Meter
Max. Tiefe	Etwa 42 Meter
Höhendifferenz	Etwa 7 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 265 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Vereinigungsbaulast Blatt 378 für die Flurstücke 835 und 836
Grundbucheintragungen	
Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Dienende Rechte in Abt. II	Lfd. Nr. 2 Böschungsanlage für die Stadt Oerlinghausen Lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Erdgas	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar

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

Altlasten Bodenverunreinigungen	Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können

Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle ein 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	**Tiefgaragenplatz 9** **Im Untergeschoss gelegen**
Baujahr	Errichtung 1991
Nutzung/Zweckbestimmung	5 Wohnungen 12 KFZ-Stellplätze
Bauweise	
Kellerausführung	Vollkeller
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss
Dachgeschoss	Zwei Dachgeschosse ausgebaut
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt
Tragende Wände	
des Kellergeschosses	Kalksandstein unterstellt
der Obergeschosse	Ziegelstein unterstellt
Nicht tragende Wände	
des Kellergeschosses	Kalksandstein unterstellt
der Obergeschosse	Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe, unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich

Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Betonfalzziegel aus der Bauzeit
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zink
Dämmung	Bauzeittypisch unterstellt
Treppen	
Konstruktion	Stahlbeton
Belag	Naturstein
Geländer	Stahl
Decken	
über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte
über Obergeschoss	Stahlbetonplatte
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Kunststoff-Profile aus der Bauzeit Zwei-Scheiben-Verglasung aus der Einbauzeit
Rollläden/Sonnenschutz	Teilweise Rollläden aus Kunststoffpanzer in bauzeittypischer Ausgestaltung
Fassade	Zweischaliges Mauerwerk außen Ziegelstein Verblender wahrscheinlich geringe Dämmung im Stil der Bauzeit Im Tiefgaragenbereich Beton mit Farbbeschichtung
Innenwandbekleidungen	
im Nutzbereich	Keine, Rohbeton in der Tiefgarage
Deckenbekleidungen	
im Nutzbereich	Keine, Rohbeton in der Tiefgarage
Dachbekleidungen	Keine, Rohbeton in der Tiefgarage

Fußböden	
im Nutzbereich	Verbundestrich unterstellt
Innentüren	Metalltüren
Abwasserinstallation	
der Steigestränge	Kunststoff erkennbar
der Anschlussleitungen	Kunststoff unterstellt
Wärmeinstallation	Die Tiefgarage ist nicht beheizt
Bäder und Toiletten	Entfällt hier
Warmwasserbereitung	Entfällt hier
Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Automatensicherungen übliche Anzahl von Stromkreisen zur Bauzeit Standardausstattungen zur Bauzeit unterstellt
Brennstellen	Standardausstattungen zur Bauzeit unterstellt
Wertverbesserungen	Nicht wesentlich erkennbar

Sanierungsbedarf

-> Behebung der Mängel
-> Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
  -> Kellerdecke
  -> Außenwände
  -> Fenster
  -> Dach
-> Verbesserung der Luftdichtigkeit
-> Ggf. Beseitigung von Holzschäden am Dachtragwerk
-> Kontrolle und ggf. Verbesserung des Feuchtigkeitsschutzes
  -> der horizontalen Wandsperre
  -> der erdberührten Außenwände
  -> der Sockelflächen
-> Fenster
-> Sonnenschutz
-> Der Innenausbau *(im Sondereigentum als zerstört unterstellt)*
  -> Wandbekleidungen
  -> Deckenbekleidungen
  -> Dachbekleidungen
  -> Innentüren
  -> Fußbodenbeläge
  -> Bäder
-> Der technische Ausbau
  -> Abwasseranlagen, Brandabschottung kontrollieren
  -> Trinkwassernetze, Kontrolle empfohlen
  -> Wärmeerzeugung
  -> Warmwasserbereitstellung
  -> Heizflächen (im Sondereigentum unklar)
  -> Gefahrenmeldeanlagen
-> Gepflasterte Flächen außen
  -> Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Check empfohlen
-> Gepflasterte Flächen außen, teilweise

Sanierungen	Instandhaltungen erkennbar Ansonsten keine wesentlichen Sanierungen
Baulicher Zustand	Befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer
Energieausweis	Nicht notwendig

Nicht erfasste Bauteile	Entfällt
Besondere Betriebseinrichtungen	Entfällt
Sondernutzungsrecht	Keines
WEG Hausverwaltung	Hausverwaltung Winkler, Lage
Instandhaltungsrücklage	Keine Information vorhanden
Barrierefreiheit	Ist nicht gegeben

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

-> Diverse Mängel am Gemeinschaftseigentum

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten	Vereinigungsbaulast Blatt 378 für die Flurstücke 835 und 836
Grundbucheintragungen	
Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Dienende Rechte in Abt. II	Lfd. Nr. 2 Böschungsanlage für die Stadt Oerlinghausen
Erschließungsbeiträge	Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Entfällt hier

3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Betonpflaster aus der Bauzeit
Grundstückseinfriedung	Durch den steilen Hand aufwändig
Gartenanlagen	Einfach gestaltet

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2026
			Wohngebiet	400,00 €
			Lagewert	399,00 €
Ausgangswert		400,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		400,00 €		
Korrektur Lage	15,0%	60,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	-3,5%	-14,00 €	Normgröße	600
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		446,00 €		

Geschätzter Bodenwert
Bauland **446,00 €**

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	836	681	446,00 €	303.726 €
	834	140	446,00 €	62.440 €
Summe		821		366.166 €
Miteigentumsanteil am Grundstück	10,46/1.000			
		8,6		3.830 €
Gesamtsumme Bodenwert		**8,6**	**gerundet**	**3.800 €**
Baugrundstück		8,6	gerundet	3.800 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung
Der Bodenrichtwert ist auf eine Größe von 600 m² normiert.
Eine moderate Anpassung laut Marktbericht war notwendig.
Die Lage ist deutlich besser, als der Durchschnitt der Bodenrichtwertzone.
Da der Weg allgemeine Erschließungsfunktion hat, wurde er wie Bauland bewertet.

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Mängel am Gemeinschaftseigentum

Tiefgaragenplatz pauschal -500 €

unter Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer

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

Vereinigungsbaulast Blatt 378 für die Flurstücke 835 und 836

Bewertung 0 €

diese Baulast ist nicht wertrelevant

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor

Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 2 Böschungsanlage für die Stadt Oerlinghausen Bewertung 0 €

Lfd. Nr. 5 Zwangsversteigerungsvermerk Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Entfällt hier	Bewertung	0 €

Besondere objekspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)	**-500 €**

4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	0 €
Elektroanschluss	anteilig	100 €
Erdgasanschluss	anteilig	100 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	100 €
Pflasterflächen	anteilig	200 €
Gartenanlagen	anteilig	200 €
Außenanlagen **Zeitwert**	gerundet	**700 €**

4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1991			
Fiktives Baujahr	1991			
Tatsächliches Alter	35			
Fiktives Alter	35			
Nutzungsdauer in Jahren	80			
Restnutzungsdauer in Jahren	45			
Stichtag der Wertermittlung	27.04.2026			
Index auf Basis 2010	190,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude IV/2025	ungerechnet von 2015	
Berechnung nach	PKW-Stellplatz Tiefgarage	Stück	Einzelwert	Wert
Haupthaus		1,00	12.000 €	12.000 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				12.000 €
Herstellungskosten zum 27.4.2026 incl. Nebenkosten			1,9070	22.900 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	22.900 €
Alterswertminderung	linear		-43,8%	-10.000 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	anteilig		Entfällt	0 €
Nebengebäude			Keines	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Entfällt	0 €
Außenanlagen			anteilig	700 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen		Summe, gerundet	13.600 €
	des Bodenwerts		siehe unter 4.1	3.800 €
Vorläufiger Sachwert				17.400 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	17.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-500 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			siehe unter 4.1	0 €
Sachwert			**gerundet**	**17.000 €**

4.5 Ertragswertberechnung nach §29 ImmoWertV

Rohertrag		Miete / m² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Tiefgaragenstellplatz Nr. 9		60,00 €	1,00	60,00 €	720 €
Rohertrag				60,00 €	720 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltung	Stellplatz		1	108 €	108 €
Verwaltung	Stellplatz		1	48 €	48 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag		2,00%	720 €	14 €
Bewirtschaftungskosten				23,61%	170 €
Reinertrag					550 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins				1,75%	
Restnutzungsdauer				45	
Zinsfuß				1,0175	
Barwertfaktor				30,97	
Vorläufiger Gebäudeertragswert				gerundet	17.000 €
Abgezinster Bodenwert					
Bodenwert		3.800 €			
Diskontierungsfaktor		0,4581			
				gerundet	1.700 €
Ertragswert ohne BoG's					18.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				siehe unter 4.2	-500 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV				siehe unter 4.1	0 €
Ertragswert				**gerundet**	**18.000 €**

4.7 Verkehrswert

Stichtag			27.4.2026
Einzelwerte			
Bodenwert		unbebaut und lastenfrei	3.800 €
Baugrundstück		gerundet	3.800 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		gerundet	0 €
Besondere objekspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)			-500 €
Rohertrag			720 €
Reinertrag			550 €
	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	0,00	17.400 €	**17.000 €**
Ertragswert	1,00	18.700 €	**18.000 €**
Vergleichswert	0,00	entfällt	entfällt
Vorläufiger Verkehrswert		**unbelastet**	**18.000 €**
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		**gerundet**	**18.000 €**
in Worten			achtzehn-tausend

Aufgestellt am
7. Mai 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

4.8 Begründung

Tiefgaragen plätze sind in Oerlinghausen sehr gefragt.
Im Marktbericht werden Spannen von 10.000 bis 30.000 € angegeben.

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.

Bauteilzerstörende 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 von 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.

Die Verkehrswertdefinition nach §194 BauGB hat den Zweck des Gesetzgebers im Enteignungsfall einen gerechten Ausgleich von Käufer und Verkäufer darzulegen. Es wird unterstellt, dass auf beiden Seiten nüchtern und sachlich agierende Kaufleute handeln, die beide nicht unter Druck stehen.

Die individuellen Entscheidungen der Vertragspartner können zwar gut katalogisiert werden. Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse liefern wertvolle Informationen. Man kann mit Hilfe der Mathematik (Regressionsstatistik) den wissenschaftlich wahrscheinlichen Wert (Kaufpreis) ermitteln. Dazu sind die Daten der Gutachterausschüsse eine sehr wertvolle Hilfe. Aber niemand kann vorherbestimmen, wie sich im konkreten Fall Käufer und Verkäufer verhalten. Dort spielen neben den sachlichen Fakten weiche Einflüsse eine Rolle. In vielen Fällen hat die letztere ein größeres Gewicht. Statistisch werden diese Amplituden in der Varianz erfasst. Was das aber im konkreten Bewertungsfall bedeutet, ist in den wenigsten Fällen zu plausibilisieren.

Auch wenn es so aussieht, die Wertermittlung ist keine Rechenaufgabe. Deshalb kann die Bestimmung des Verkehrswertes immer nur eine Schätzung sein.

Und deshalb werden die Werte in meinen Gutachten auch schnell gerundet, um zu verdeutlichen, dass es keine reine Mathematik ist.

Entscheidend sind die für die Wertermittlung notwendigen Daten und noch entscheidender ist die Einschätzung des Sachverständigen, der auf die rechnerischen und mathematischen Vorgaben der Gutachterausschüsse objektbezogen reagiert.

Denn in der Regel sind Immobilien, vergleichbar mit Lebewesen, Objekte mit hohen Grad der Individualisierung. Man kann zwar Vergleichsobjekte mittels Faktoren, in der Regel durch Gutachterausschüsse ermittelt, auf das Bewertungsobjekt modifizieren. Das Ergebnis wird deutlich besser, als ein stumpfer Vergleich. Wenn derartige Daten vorliegen und wenn Umrechnungskoeffizienten vorliegen, dann wende ich diese an. Dadurch wird die "Wahrheit" wahrscheinlicher aber ganz bestimmt nicht absolut.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Abweichungen von +/- 20% (Kaufpreis / Verkehrswert) im durchaus üblichem Rahmen bewegen.
Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 (AZ XI ZB 12/12)
wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.

4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	25.02.2026
- Richtwertkarte	06.05.2026
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	03.03.2026
- Auszug Bebauungsplan	01-13 Piperweg - Lönsweg Daten aus dem Internetauftritt des Kreises Lippe
- Kopie der Baupläne	Daten aus der Bauakte
- Auszug Baulastenverzeichnis	Vereinigungsbaulast Blatt 378 für die Flurstücke 835 und 836
- Auszug Vertragsunterlagen	Teilungserklärung
Grundstücksmarktbericht 2026	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
WoFlV	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	42 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	2 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	06.05.2026
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	01-13 Piperweg - Lönsweg
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	03.03.2026
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	25.02.2026
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der Bauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Vereinigungsbaulast Blatt 378 für die Flurstücke 835 und 836
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Teilungserklärung
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenenExemplare	1 PDF-Ausgabe Gesamt 1 PDF-Ausgabe Internet

5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §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 Kinderspielplätzen, 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 objekspezifische Grundstücksmerkmale

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §8 der ImmoWertV

§8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.* *(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.* *(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei* *1. besonderen Ertragsverhältnissen,* *2. Baumängeln und Bauschäden,* *3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,* *4. Bodenverunreinigungen,* *5. Bodenschätzen sowie* *6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.* *Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den **Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig** zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit teilweise werterhöhend.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendigen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.

Bodenschätze

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aus dem Grundbuch

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

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

Aus Baulasten

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

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen

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

Sonstige Wertbeeinflussungen

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

5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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

5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §35-39 der ImmoWertV

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 Nor-malherstellungskosten 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 Alterswertminderung	*Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: Alterswertminderung = (GND−RND)/GND x 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

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §27-34 der ImmoWertV

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV	*(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.* *(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.* *(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.* *(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.* *(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:* *1. das allgemeine Ertragswertverfahren;* *2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;* *3. das periodische Ertragswertverfahren.*
§28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren	*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus* *1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und* *2. dem Bodenwert.* *Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*
§29 ImmoWertV Vereinfachtes Ertragswertverfahren Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt	*Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus* *1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und* *2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.* *Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist 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 Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag 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 Instandhaltungs-kosten, 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 vorübergehen-dem 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

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §24-25 der ImmoWertV

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 Marktberichteten abgeleitete Vergleichswertverfahren an. 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. Entscheidend ist eine Vergleichbarkeit wesentlicher Merkmale.

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.

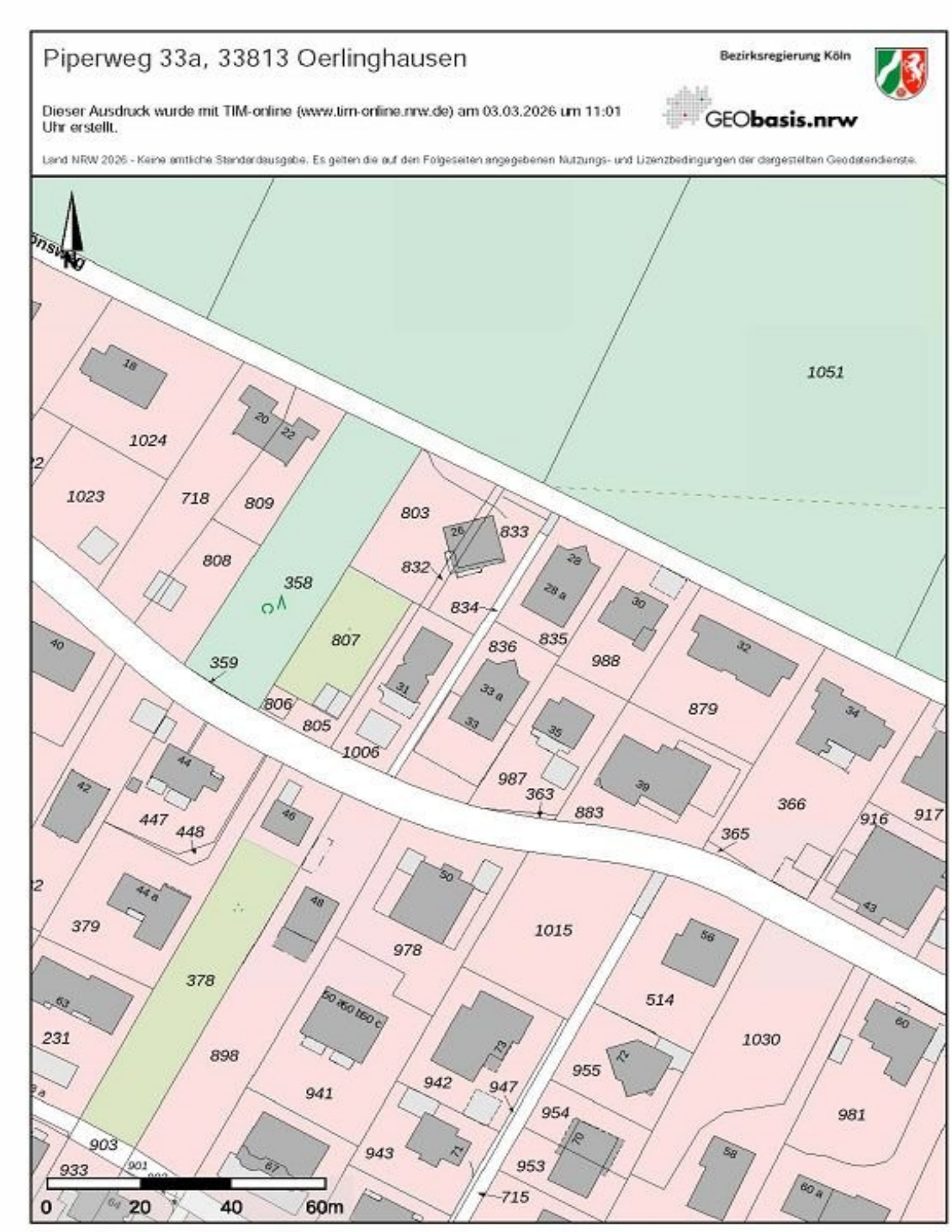
6.1 Bilder



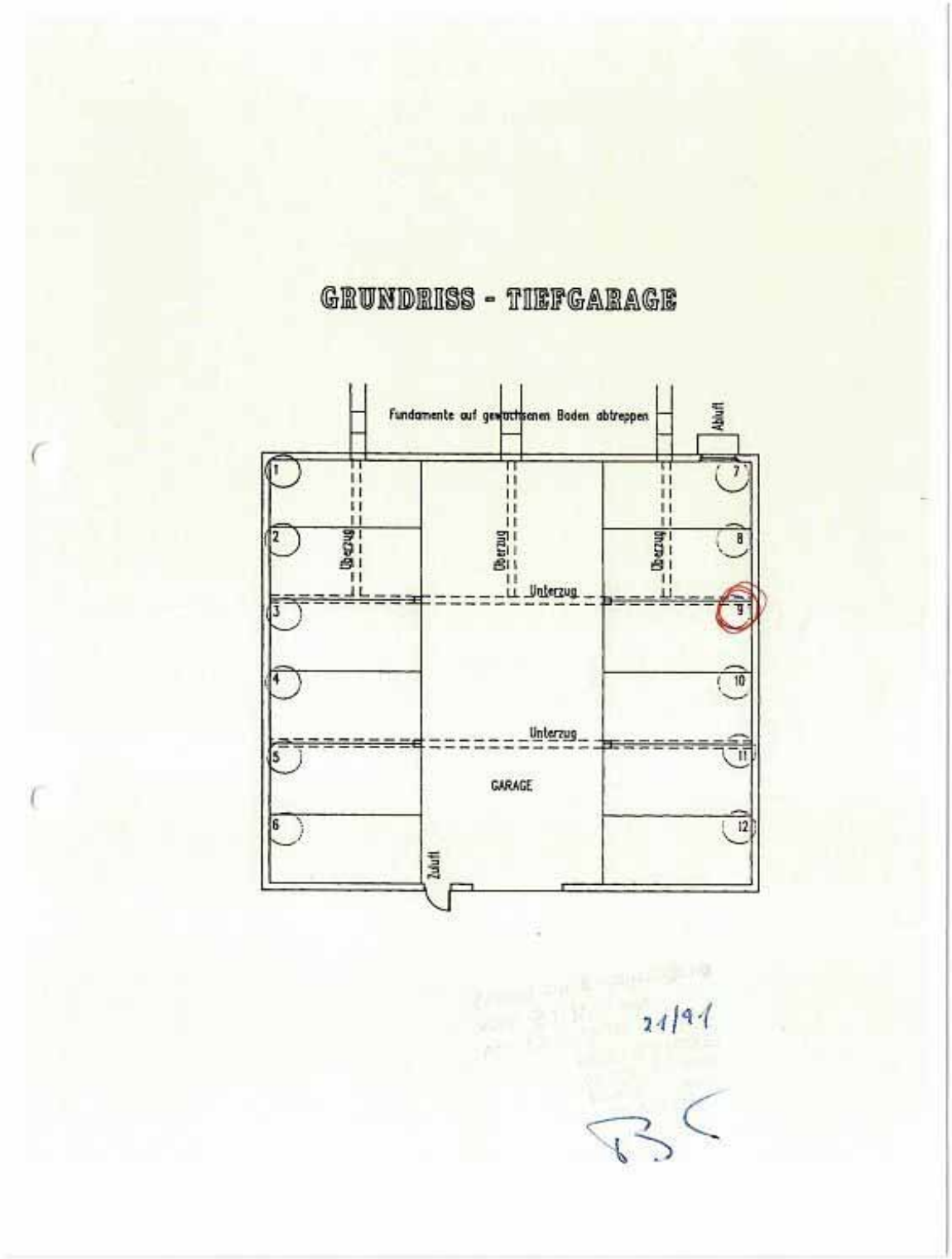


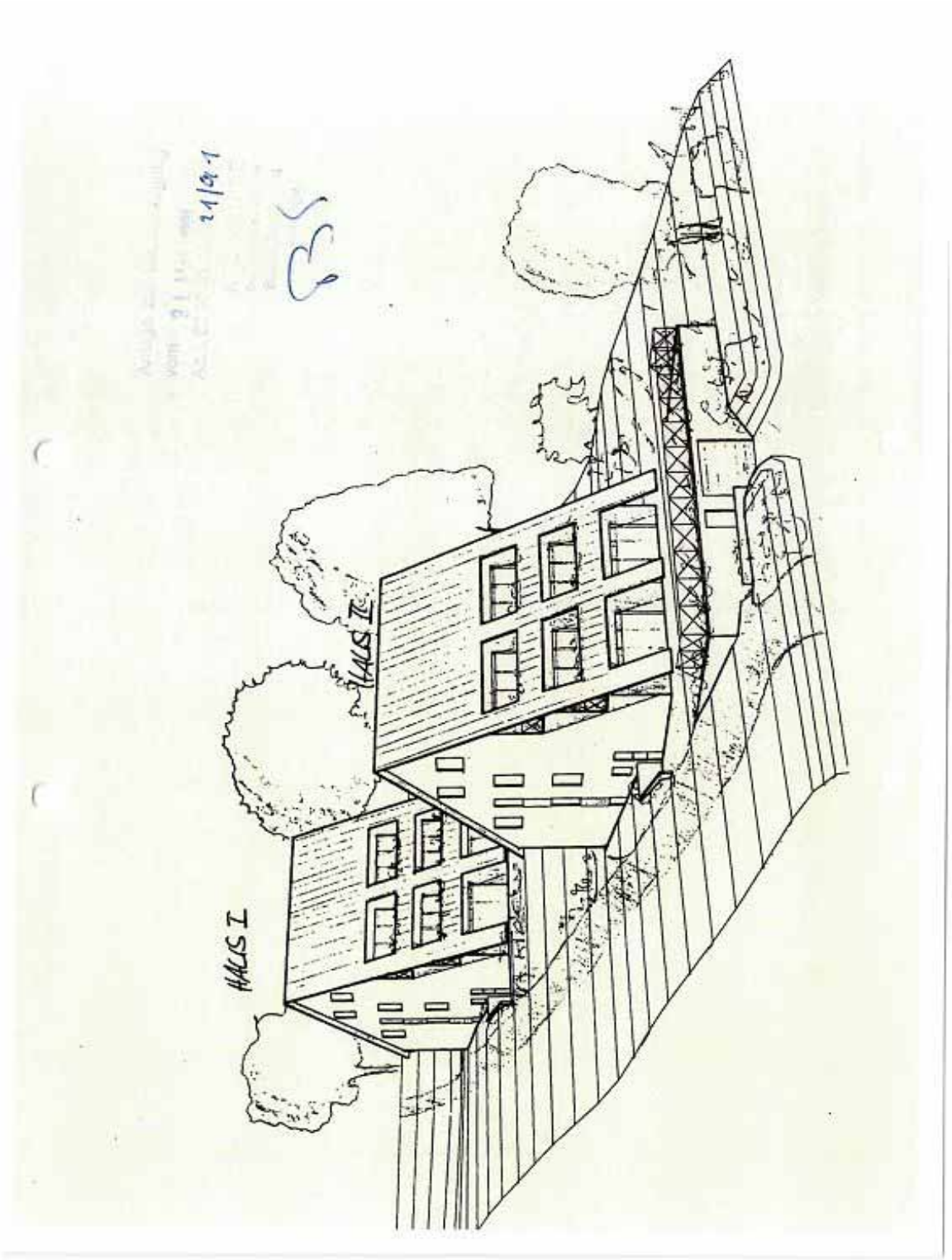
Tiefgarage

6.4 Auszug Liegenschaftskataster



6.6 Baupläne/Skizzen




21/9-1
HAUS II
HAUS I

HAUS II

QUERSCHNITT WOHNHAUS / TIEFGARAGE

