



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 Gricht 021 K 47/24
Datum 04.03.2025
Register 2025/0010
TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

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

um Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Horn-Bad Meinberg
1127 BV Nr. 5

über ein bebautes Grundstück
in

Horn-Bad Meinberg
Ortsteil Leopoldstal
Triftenberg 6

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

14. Februar 2025

Verkehrswert

150.000 €



Gliederung

1.0 Auftrag

1.1 Ortsbesichtigung

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

2.3 Eigentümer

2.4 Grundstück

2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

2.6 Infrastruktur

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Merkmale des Grund und Bodens

3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4 Merkmale der baulichen Anlagen

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 Sachwert der Außenanlagen

4.4 Sachwert Anlagen

4.5 Ertragswert

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 BoG's

5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen

5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes

5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes

5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

6.0 Anlagen

6.1 Bilder

6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

6.3 Auszug Bebauungsplan

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

6.8 Auszug Verträge

6.9 Sonstiges

Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden

Entfällt

Entfällt



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom 30.12.2024

Aktenzeichen Gericht 021 K 47/24

1.1 Ortsbesichtigung

Datum 30.01.2025

Hinweis Die beiden Einschreibebriefe mit Rückschein sind nicht bei der Poststelle von den Eigentümern abgeholt worden. Auf einen einfachen Brief erhielt ich kurz vor dem angesetzten Termin eine E-Mail, dass es in der Familie "Corona" Krankheitsfälle gäbe, und man mich deshalb nicht empfangen könne.

Datum 14.02.2025
Daraufhin wurden die Eigentümer erneut angeschrieben, allerdings mit dem Hinweis, dass der angesetzte Termin das letzte Angebot sei, und dass bei verweigerter Ortsbesichtigung das Gutachten nach Aktenlage erstattet wird.

Am 13.02.2025 erhielt ich eine weitere Mail, dass man mich nicht empfangen würde.

Besichtigung Ich habe das Objekt ausschließlich von der Straße aus besichtigt.



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Triftenberg 6
Gemeinde/Stadt	Horn-Bad Meinberg, Ortsteil Leopoldstal

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Blatt	1127
BV-Nr.	5

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 4.1	- zu 1/2 Anteil -
Lfd. Nr. 4.2	- zu 1/2 Anteil -

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Grundbuchblatt	1127
Lfd. Nr. im BV	5
Gemarkung	Leopoldstal
Flur	3
Flurstück	40
Lage	Triftenberg 6
Gesamtgröße	1.342 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Leopoldstal, hinter der Straße beginnt ein Waldgebiet. Die Umgebung ist locker mit Gebäuden der gleichen Bauepoche und Nutzung bebaut. Entfernungen zum Grundstück <table><tr><td>das Rathaus in Horn</td><td>etwa 4,4 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 4,2 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 5,5 km</td></tr><tr><td>eine Kita</td><td>etwa 1,0 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 3,5 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 4,0 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,5 km</td></tr><tr><td>der Bahnhofstestelle Leopoldstal</td><td>etwa 1,1 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Horn</td><td>etwa 5,3 km</td></tr><tr><td>die A33 PB-Elsen</td><td>etwa 26,7 km</td></tr><tr><td>die A2 Ausfahrt Bi Ost</td><td>etwa 35,4 km</td></tr></table>	das Rathaus in Horn	etwa 4,4 km	eine Apotheke	etwa 4,2 km	ein Einkaufszentrum	etwa 5,5 km	eine Kita	etwa 1,0 km	eine Grundschule	etwa 3,5 km	ein Gymnasium	etwa 4,0 km	eine Bushaltestelle	etwa 0,5 km	der Bahnhofstestelle Leopoldstal	etwa 1,1 km	der Bahnhof in Horn	etwa 5,3 km	die A33 PB-Elsen	etwa 26,7 km	die A2 Ausfahrt Bi Ost	etwa 35,4 km
das Rathaus in Horn	etwa 4,4 km																						
eine Apotheke	etwa 4,2 km																						
ein Einkaufszentrum	etwa 5,5 km																						
eine Kita	etwa 1,0 km																						
eine Grundschule	etwa 3,5 km																						
ein Gymnasium	etwa 4,0 km																						
eine Bushaltestelle	etwa 0,5 km																						
der Bahnhofstestelle Leopoldstal	etwa 1,1 km																						
der Bahnhof in Horn	etwa 5,3 km																						
die A33 PB-Elsen	etwa 26,7 km																						
die A2 Ausfahrt Bi Ost	etwa 35,4 km																						
Vor- und Nachteile der Lage	Ruhige, eher abgelegene Wohnlage am Wandrand, mäßiges Infrastrukturangebot, mäßiger Anschluss an den ÖPNV mäßige Antibahnanbindung																						
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.																						
Entwicklungsfähigkeit	Bestehendes Bauland durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan																						
Straße	Anliegerstraße, einfach ausgebaut																						



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Horn-Bad Meinberg jeweils zum 31.12:		
	2022	17.290	
	2017	17.206	
	2012	17.182	
	2007	18.184	
	2002	18.678	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 338 in NRW von 396	je Einwohner	22.390 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn (ziemlich eingeschränkt)		
	Bushaltestelle zwar noch gut erreichbar		
	Bahnverbindungen Leopoldstal	im wesentlichen stündlich	
	der Bahn 782	im wesentlichen stündlich	
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 25-45 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Leopoldstal / Horn mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Paderborn und Bielefeld		
Kindertagesstätte	In Horn oder in Leopoldstal		
Schulen	In Horn		
Einkaufsmöglichkeit	In Horn		
Medizinische Versorgung	In Horn oder in Detmold Das Klinikum Detmold gehört zur Uniklinik OWL		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	Durchführungsplan Nr. 1 der Gemeinde Leopoldstal
Gültig ab	24.07.1959 nicht nach BauGB
Art der baulichen Nutzung	Wie Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	2 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes)
Zulässige Nutzung	Ähnlich wie §4 BauNVO in Verbindung mit dem Durchführungsplan <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Polygonal, siehe Lageplan
Max. Länge	Etwa 38 Meter
Max Tiefe	Etwa 68 Meter
Höhendifferenz	Etwa 3 Meter
Höhenlage NHN (Gebäude)	Etwa 253 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser (unterstellt)



Entwässerung

Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden

Erschließungsbeiträge nach BauGB
für Straße- und Beleuchtung

Fallen laut Auskunft nicht mehr an

Erschließungsbeiträge nach
KAG für Kanalanschluss

Fallen laut Auskunft nicht mehr an

Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor

Grundbucheintragungen
Herrschende Rechte
Bienende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Es liegen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vor
Lfd. Nr. 2 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Hochspannungsleitungsrecht) für RWE
Eingetragen am 25.01.1963
Die Leitung existiert nicht mehr, wahrscheinlich löschfähig

Lfd. Nr. 3 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Kanal- und Leitungsrecht) für die Stadt Horn-Bad Meinberg
Eingetragen am 10.09.1998

Beiträge für Hausanschlüsse

Wasser

Als bezahlt unterstellt

Strom

Als bezahlt unterstellt

Erdgas

Keine sichere Aussage möglich

Immissionen

Konnte ich am Ortstermin nicht feststellen

Bindungen

Denkmalschutz

Liegt nicht vor

Wasserschutzgebiet

Liegt nicht vor

Überschwemmungsgebiet

Liegt nicht vor

Landschaftsschutzgebiet

Liegt nicht vor



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

Schmutzwasserkanal dichtigkeit Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein
Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich
unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die
Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von
Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnhaus

Baujahr	1960	Bauschein 1959
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit 2 Wohnungen	
Bauweise		
Kellerausführung	Vollkeller	
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dachgeschoss	Wahrscheinlich nicht ausgebaut	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Betonstreifenfundamente unterstellt	
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandstein, laut Information aus der Bauakte Ziegelstein, laut Information aus der Bauakte	
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandstein, laut Information aus der Bauakte Steinart nicht bekannt, wahrscheinlich Ziegelstein	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



Dachausführung

Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz, laut Information aus der Bauakte
Dachhaut	Tonfalzziegel, saniert
Unterdeckbahn	Keine sichere Aussage möglich
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Dämmung	Sanierung mit Dachdeckung unterstellt

Treppen

Konstruktion	Stahlbeton, unterstellt
Belag	Kunststein, unterstellt
Geländer	Stahl, unterstellt

Decken

über Kellergeschoss	Stahlbetonplatte laut Bauakte
über Erdgeschoss	Stahlbetonplatte laut Bauakte
über Obergeschosse	Wahrscheinlich Holzbalkendecke laut Bauakte

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel im Nutzbereich	Soweit erkennbar sanierte Kunststoff-Profile geschätzte Einbauzeit um 2000 Isolierverglasung aus der Einbauzeit
---------------------------------	---

Rollläden/Sonnenschutz

Soweit erkennbar Kunststoff-Rollläden in Aufenthaltsräumen
Rollladenkästen im Stil der Bauzeit unterstellt
Handbetrieb unterstellt

Fassade

Zweilagiger Außenputz aus der Bauzeit
mit Farbbeschichtung erkennbar



Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich
im Bad/Toilette

Innenputz und Farbbeschichtung unterstellt
Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten unterstellt
Keine sichere Aussage möglich

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Innenputz mit Farbbeschichtung unterstellt
Innenputz mit Farbbeschichtungen, Tapeten unterstellt

Dachbekleidungen

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Keine sichere Aussage möglich
Keine sichere Aussage möglich

Fußböden

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Im Wesentlichen Estrich unterstellt
Schwimmender Estrich unterstellt
Zu Oberbelägen ist keine sichere Aussage möglich
Keine sichere Aussage möglich

in den Bädern und Toiletten

Innentüren

im Nutzbereich
im Wohnbereich

Holz- und Metalltüren im Stil der Bauzeit unterstellt
Furnierte Holztüren im Stil der Bauzeit in Holzzargen unterstellt

Abwasserinstallation

der Steigestränge
der Anschlussleitungen

Gussleitungen unterstellt
Kunststoff- und Gusseisenleitungen unterstellt

Wärmeinstallation

Energieträger
Wärmeerzeugungsanlagen
Heizflächen
Leitungsnetz
Dämmung

Keine sichere Aussage möglich
Keine sichere Aussage möglich
Keine sichere Aussage möglich
Keine sichere Aussage möglich
Keine sichere Aussage möglich

Bäder und Toiletten

Keine sichere Aussage möglich



Warmwasserbereitung

Energieträger/Erwärmung	Keine sichere Aussage möglich
Rohrnetz Warm/Kaltwasser	Keine sichere Aussage möglich
Dämmung	Keine sichere Aussage möglich
Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Keine sichere Aussage möglich

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Keine sichere Aussage möglich
Brennstellen	Keine sichere Aussage möglich
Steckdosen	Keine sichere Aussage möglich
Telekommunikation	Keine sichere Aussage möglich
Schwachstrom	Keine sichere Aussage möglich

Wertverbesserungen

Dachsanierung erkennbar
Wahrscheinlich Dachausbau vorhanden, nicht genehmigt

Vermietung

Eigennutzung unterstellt

Energieausweis

Liegt nicht vor, ich schätze um 250 kW/m² a

Sanierungen

Dach	geschätzt	um 2000
Fenster	geschätzt	um 2000



Sanierungsbedarf	soweit von außen einschätzbar -> Behebung der Mängel -> Verbesserung der Wärmedämmung an den Bauteilen - Kellerdecke - Fassade - Fenster - Dach -> Verbesserung der Luftdichtigkeit -> Kontrolle und Beseitigung von eventuell vorhandenen Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen - Wände horizontal und vertikal, - Bodenplatte, - Sockel -> Fassade -> Sonnenschutz, teilweise -> Abwassernetz, wahrscheinlich ist eine Überprüfung notwendig -> Bewässerungsnetz, wahrscheinlich ist eine Überprüfung notwendig -> Bäder, unterstellt -> Wärmeerzeugungsanlage, unklar -> Wärmeverteilnetz, wahrscheinlich ist eine Überprüfung notwendig -> Warmwasserbereitstellung, unklar -> Elektrische Mittelspannungs-Anlagen, unklar -> Elektrische Schwachstrom-Anlagen, unklar -> Der gesamte Innenausbau, unklar -> Rauch- und Feuermelder, unklar -> Hof- und Zufahrtsbefestigungen
Nicht erfasste Bauteile	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine sichere Aussage möglich
Nebengebäude	Massivgarage mit Eindeckung aus Wellplatten wahrscheinlich asbesthaltig
Baulicher Zustand	Soweit von außen einschätzbar noch befriedigend
Barrierefreiheit	Aus den vorliegenden Bauplänen nicht erkennbar



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

-> Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

-> Instandhaltungstau an verschiedenen Bauteilen unterstellt

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Entfällt

Grundbucheintragungen Abt. II Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor

Es liegen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vor

Lfd. Nr. 2 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die Leitung existiert nicht mehr, wahrscheinlich löschfähig

Lfd. Nr. 3 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit

(Kanal- und Leitungsrecht) für die Stadt Horn-Bad Meinberg

Erschließungsbeiträge Fallen nicht mehr an

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Ausbau eines Giebezimmers unterstellt

-> Fehlende Genegmigung OG Eingangsbereich, DG-Ausbau

-> Besichtigung verweigert, Sicherheitsabschlag



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Keine sichere Aussage möglich
Grundstückseinfriedung	Einfach
Gartenanlagen	Gartenhaus Einfach gestaltet



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Individueller Wohnungsbau	110,00 €
			Lagewert	92,00 €
Ausgangswert		110,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		110,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €		
Bodenwert rechnerisch		110,00 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	110,00 €		
	Gartenland	10,20 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	40	1.000	110,00 €	110.000 €
Gartenland		342	10,20 €	3.488 €
Gesamtsumme Bodenwert		1.342	gerundet	113.500 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	1.342	gerundet	113.500 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine Baugrundstücksgröße von 800 m² normiert.
Als Baulandfläche habe ich eine Größe von 1.000 m² angesetzt, und den Wert nach den Größenmodifikationen laut Marktbericht angepasst.
Die Restfläche habe ich als Gartenland im Innenbereich nach den Vorgaben des Marktberichts bestimmt.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier	Bewertung	0 €
---------------	-----------	-----

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

Wohnfläche	138,00	
geschätzter Aufwand je m ² unter Berücksichtigung der RND	-20,0 €	
Markteinfluss, gerundet		-2.800 €

Instandhaltungstau an verschiedenen Bauteilen unterstellt

Wohnfläche	138,00	
geschätzter Aufwand je m ² unter Berücksichtigung der RND	-40,0 €	
Markteinfluss, gerundet		-5.500 €

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

Entfällt	Bewertung	0 €
----------	-----------	-----

Grundbucheintragungen Abt. II

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor

Es liegen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs vor	Bewertung	0 €
--	-----------	-----

Lfd. Nr. 2 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Die Leitung existiert nicht mehr, wahrscheinlich löschfähig

Im Gutachten zur Zwangsversteigerung werden laut Auftraggeber diese Belastungen nicht berücksichtigt!

Lfd. Nr. 3 als beschränkt persönliche Dienstbarkeit

(Kanal- und Leitungsrecht) für die Stadt Horn-Bad Meinberg

geschätzte belastete Fläche	10
-----------------------------	----

Bodenwert	10,20 €
-----------	---------

geschätzte Minderung	-25%
----------------------	------

gerundeter und geschätzter Markteinfluss	0 €
--	-----

Im Gutachten zur Zwangsversteigerung werden laut Auftraggeber diese Belastungen nicht berücksichtigt!

Erschließungsbeiträge

Fallen nicht mehr an	Bewertung	0 €
----------------------	-----------	-----

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Ausbau eines Giebezimmers unterstellt

geschätzter Markteinfluss	12.500 €
---------------------------	----------

Fehlende Genehmigung OG Eingangsbereich, DG-Ausbau

geschätzter Markteinfluss	-7.500 €
---------------------------	----------

Besichtigung verweigert, Sicherheitsabschlag

Sachwert ohne BoG's	212.700 €
---------------------	-----------

geschätzte Minderung	-25%
----------------------	------

gerundeter Markteinfluss	-53.200 €
--------------------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-56.500 €



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.500 €
Entwässerungsanlagen	2.000 €
Pflasterflächen	500 €
Gartenanlagen	2.500 €
Außenanlagen	Zeitwert gerundet 9.000 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1960	
Fiktives Baujahr	1960	
Tatsächliches Alter	65	
Fiktives Alter	60	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	
Stichtag der Wertermittlung	14.02.2025	
Index auf Basis 2010	184,70	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2024 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Wohnhaus		367,56	680 €	249.941 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				249.941 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	14.2.2025		1,8470	461.600 €
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	461.600 €
Alterswertminderung	linear		-75,0%	-346.200 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine	500 €
Nebengebäude	Massivgarage mit Eindeckung aus Wellplatten			4.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine sichere Aussage möglich			250 €
Außenanlagen	Details siehe 4.3			9.000 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen	Summe, gerundet		129.200 €
	des Bodenwerts	Details siehe 4.1		113.500 €
Vorläufiger Sachwert	Summe			242.700 €
Sachwertfaktor			-12,5%	-30.000 €
Sachwert ohne BoG's			gerundet	212.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-56.500 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
Sachwert		gerundet		160.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF nach DIN 277

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	10,37	9,49	1,00	98,36
	-4,50	2,88	1,00	-12,94
Erdgeschoss	10,37	9,49	1,00	98,36
	-4,50	2,88	1,00	-12,94
Obergeschoss	10,37	9,49	1,00	98,36
Dachgeschoss	10,37	9,49	1,00	98,36
Summe			BGF	367,56

Hinweise

Ich habe die mir vorliegenden Pläne zu Grunde gelegt



4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten nach BGF
nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 1.12	Freistehende Einfamilien-	Standardstufe 1	585 €
	wohnhäuser mit Keller-, Erd-,	Standardstufe 2	650 €
	Ober- und nicht ausgebautem	Standardstufe 3	745 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 4	900 €
	vorhandene Standardstufe	2,29	678 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
für Zweifamilienwohnhaus		als EfH unterstellt	0 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			<u>678 €</u>
<u>Von mir gewählter Ansatz</u>			<u>680 €</u>

Hinweis
Keiner



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 1 ImmoWertV

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,50	23,0%	0,3450
Dach		3,00	15,0%	0,4500
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		2,50	11,0%	0,2750
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	2,2900

Hinweise

Die kursiv dargestellten Faktoren sind von mir geschätzt worden.



4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,00
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Summe	20	2,00
Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,0767
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV		2,2757
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV		1,3878
Hinweise		
Keine		



4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag	14.02.2025
Baujahr	1960
Generalsanierung	
Baujahr gewichtet	1960
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	65 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	15 Jahre
Relatives Alter	81,25%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	20 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre

Anzusetzende Restnutzungsdauer	20 Jahre
--------------------------------	----------

Hinweise

Ich bin nach ImmoWertV und ImmoWertA vorgegangen.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Im Marktbericht 2024 ist eine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors herausgegeben worden. Diese habe ich nachstehend angewendet.

Merkmal	Musterobjekt aus dem GMB	Bewertungs- Objekt	Korrektur- Faktor
Ausgangswert	für Horn-Bad Meinberg		87,0000
Lagewert (s. Bodenrichtwertkarte)	90 €	92,00 €	-0,0416 (-0,0208 je €)
Baugrundstücksfläche	650	1.342,0	-7,3352 (-0,0106 je m ²)
Baujahr	1975	1960	3,8175 (-0,2545 je J.)
Wohnfläche	150,0	138,00	0,9300 (-0,0775 je m ²)
Anzahl der Einheiten	1	1	0,0000 (-3,8162 je E.)
Ausstattungsgrad (GKZ NHK)	2,70	2,29	1,6141 (-3,9369 je E.)
KG-Anteil in %	100	100	0,0000 (-0,0365 je %)
DG-Anteil (ausgebaut) in %	100	0	-3,9100 (+0,0391 je %)
Anzahl der Vollgeschosse	1	2	3,3116 (+3,3116 je G.)
Bauweise	1	1	1,0000
Optik	1	1	1,0000
Ergebnis			87,3864
Objektspezifischer Sachwertfaktor		§39 ImmoWertV	geschätzt -12,5%

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Wohnung	5,00 €	138,00	690 €	8.280 €
Garage	30,00 €	1,00	30 €	360 €
Rohertrag			720,00 €	8.640 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	138,00	13,75 €	1.898 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	351,00 €	351 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	8.640 €	173 €
Bewirtschaftungskosten			28,03%	2.422 €
Reinertrag				6.218 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			1,50%	
Restnutzungsdauer			20	
Zinsfuß			1,0150	
Barwertfaktor			17,17	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	106.800 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert	113.500 €			
Diskontierungsfaktor	0,7425			
			gerundet	84.300 €
Ertragswert ohne BoG's				191.100 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-56.500 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	135.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohn- und Nutzflächen

Wohnung			Wohnfläche
Wohnfläche EG			
	Eingang	geschätzt	1,45
	Diele		7,85
	Kinderzimmer		8,82
	Bad		4,87
	Schlafrum		15,03
	Wohnraum		19,17
	Küche		6,25
Wohnfläche OG			
	Diele		7,85
	Kinderzimmer		8,82
	Bad		4,87
	Schlafrum		15,03
	Wohnraum		19,17
	Küche		6,25
	Zusatzraum über Eingang	geschätzt	11,90
	Summe		137,33
Gesamt	Wohnfläche	gerundet	138,00

Hinweise

Ich habe die Flächen aus den Bauunterlagen entnommen und entwickelt

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es keine Ableitung für Einfamilienwohnhäuser.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	sachverständig geschätzt	1,50%
--	--------------------------	-------

Hinweis

Keine



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Im Marktbericht wurden Daten zur Umrechnung des Immobilienrichtwertes herausgegeben, die ich angewendet habe. Daraus ergibt sich folgender Vergleichswert:

Immobilienrichtwert 2024		€/m² WF	1.300 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	70,00	92,00		
Grundstücksgröße	650,00	1342,00		
Wohnfläche	150,00	138,00		
Alter	45,00	60,00		
Bauweise	freistehend	freistehend		
Wohneinheiten	1	2		
Optik	5	5		
Lagewert	84,5784	89,1248	1,0538	
Grundstücksgröße	100,0002	108,1291	1,0813	
Wohnfläche	100,0003	103,8371	1,0384	
Alter	100,0000	95,3236	0,9532	
Bauweise	100,0000	100,0000	1,0000	
Wohneinheiten	100,0000	100,0000	1,0000	
Optik	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			1,1279	
objektspezifischer Immobilienrichtwert		€/m² WF	1.466 €	
Wohnfläche		m²	138,00	
Vergleichswert			gerundet	202.000 €
Nebengebäude				0 €
Vergleichswert ohne BoG's				202.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Details siehe 4.2		-56.500 €
Selbständige Grundstücksteile		Details siehe 4.1		0 €
Vergleichswert			gerundet	146.000 €

Hinweise

Keine



4.7 Verkehrswert

Stichtag		14.2.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	113.500 €
Sachwert		160.000 €
Ertragswert		135.000 €
Vergleichswert		146.000 €
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet	153.000 €
Marktanpassung	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet	150.000 €
in Worten	ein-hundert-fünzig-tausend	

Aufgestellt am
4. März 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's

210.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			24,12
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			9,72
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	4,11%	5,76%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	2,96%	4,15%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		53,36%	70,94%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		59,39%	84,07%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		11,30%	18,52%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		5,30%	9,59%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-5,40%	-7,53%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		822 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.541 €	1.159 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.385 €	978 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	1.464 €	1.058 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.522 €	1.087 €



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 2022 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 eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Die Miete habe ich anhand der Angaben im Marktbericht unter Neuvermietungsgesichtspunkten 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 überhaupt nicht plausibel. Offensichtlich ist die Kombination aus Alter, Lage und Zustand dieser Immobilie so, dass dieses Verfahren zu nicht marktgerechten Ergebnissen gelangt. Aus meiner Sicht ist es im Wesentlichen der Lageeinfluss. Den **Verkehrswert** habe ich zu 1/2 aus dem Sach- und zu 1/2 aus dem Vergleichswert bestimmt.

Es handelt sich um ein typisches Objekt der Bauepoche, das wahrscheinlich nur teilweise saniert wurde. Über die innere Objektausstattung und den Garten kann ich wegen fehlender Besichtigung keine Angaben machen. Wesentliche Bereiche dieser Wertbestimmung beruhen daher auf Annahmen. Deshalb wurde ein entsprechender Sicherheitseinbehalt vorgenommen.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

- durch den Preis bestimmt,
- der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- und den tatsächlichen Eigenschaften,
- der sonstigen Beschaffenheit
- und der Lage des Grundstücks
- oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung
- ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse
- zu erzielen wäre.

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich entsprechend meinem öffentlich geleisteten Eid erstattet.

Hinsichtlich der Lage und den Größenverhältnissen des Grundstücks habe ich mich davon überzeugt, dass sich die baulichen Anlagen - soweit das bei der Ortsbesichtigung möglich war - auf dem bezeichneten Grundstück befinden.

Ich gehe, wenn es sich nicht mehr überprüfen lässt, von einer zulässigen Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks aus.

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

Die Angaben der Merkmale der baulichen Anlagen beziehen sich auf die dominierenden, sichtbaren Konstruktionen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, Baubeschreibungen oder Vermutungen. Dieses ist in den einzelnen Merkmalen dann beschrieben.

Bauteilerstörende Untersuchungen, bauphysikalische Analysen, Ermittlungen zum Schall- und Wärmeschutz sowie Ursachenforschung bei Bauschäden und Baumängeln sind allgemein nicht Gegenstand eines Gutachtens zur Wertermittlung. Insofern beruhen etwaige Aussagen in diesem Gutachten auf den Augenschein und meinen in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand durch Erfahrung.

Die Bewertung geht allgemein von einem besenrein übergebenen Gebäuden und aufgeräumten Grundstücken aus.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur von ihm dem Zweck entsprechend verwendet werden!



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	02.01.2025
- Richtwertkarte	07.01.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	07.01.2025
- Auszug Bebauungsplan	Durchführungsplan Nr. 1 der Gemeinde Leopoldstal
- Kopie der Baupläne	Daten aus der Kreisbauakte
- 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 5.2	51 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	4 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	07.01.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Durchführungsplan Nr. 1 der Gemeinde Leopoldstal
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	07.01.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der Kreisbauakte
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 Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*
- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*
 - 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
 - 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
 - 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

§ 41 ImmoWertV Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV

Gemeinbedarfsflächen

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

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

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

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

§ 45 ImmoWertV

Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

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

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

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

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



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

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

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

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



Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden 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

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*
 - 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
 - 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
 - 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

§36 ImmoWertV Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.*
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*
- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.*



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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: $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielter 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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

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

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

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

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

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

Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren 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



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0010

04.03.2025



Straßenansichten



Straßensituation



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 Horn-Bad Meinberg.

Die gewählte Adresse ist: Triftenberg 6.

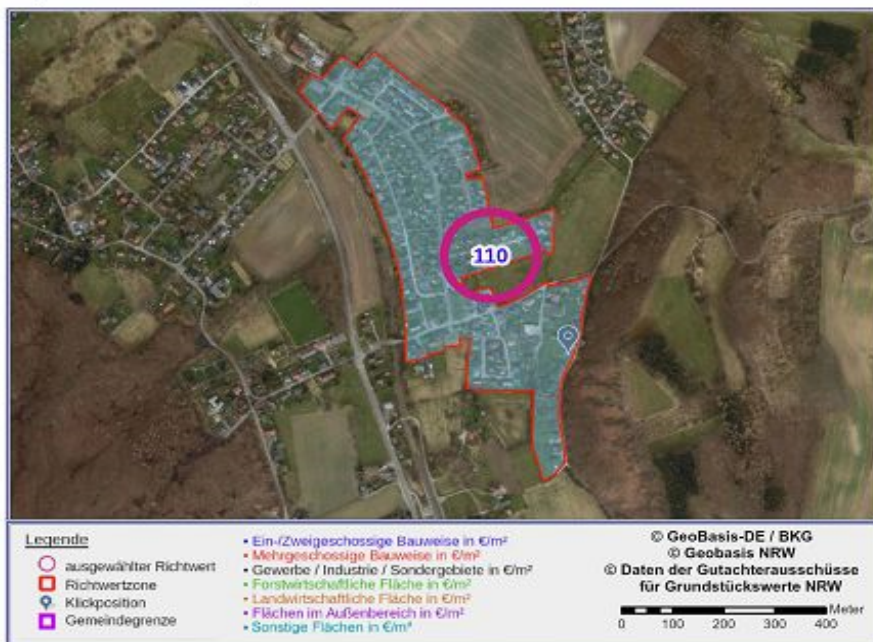


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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	Horn-Bad Meinberg
Postleitzahl	32005
Gemarkungsname	Leopoldstal
Ortsteil	Leopoldstal
Bodenrichtwertnummer	4070028
Bodenrichtwert	110 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	1
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	92

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 Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

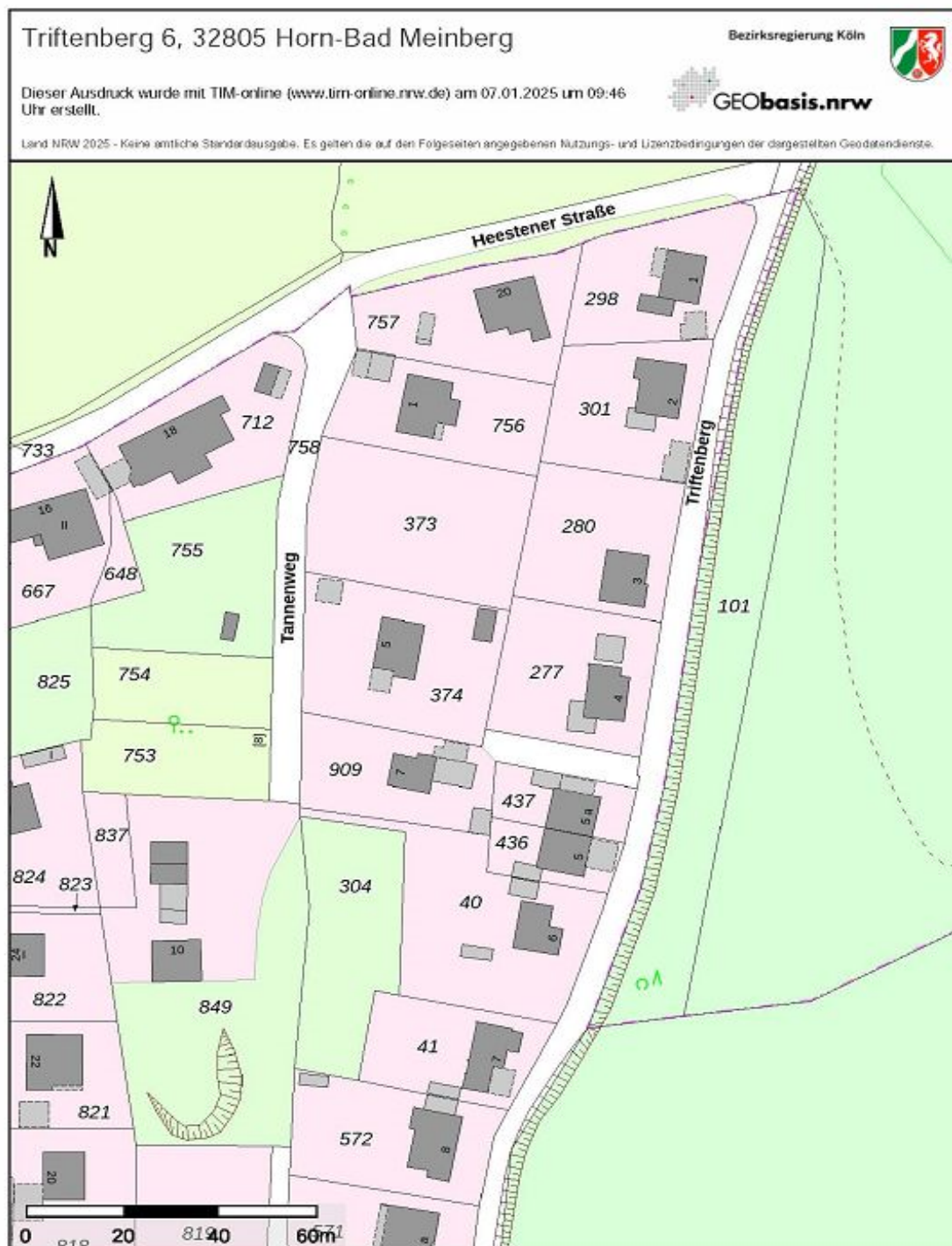
Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 07.01.2025 aus BORIS-NRW

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

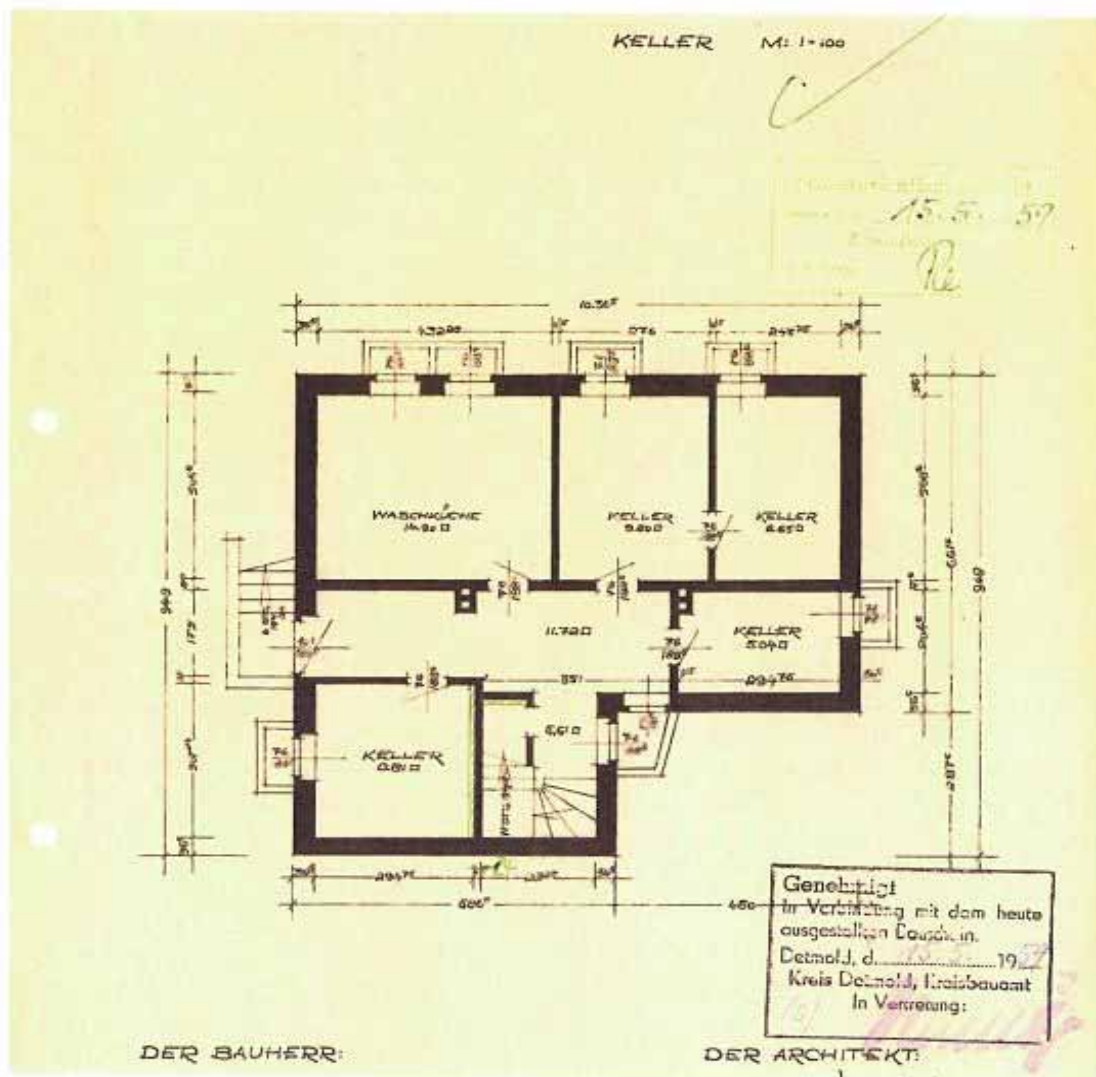


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

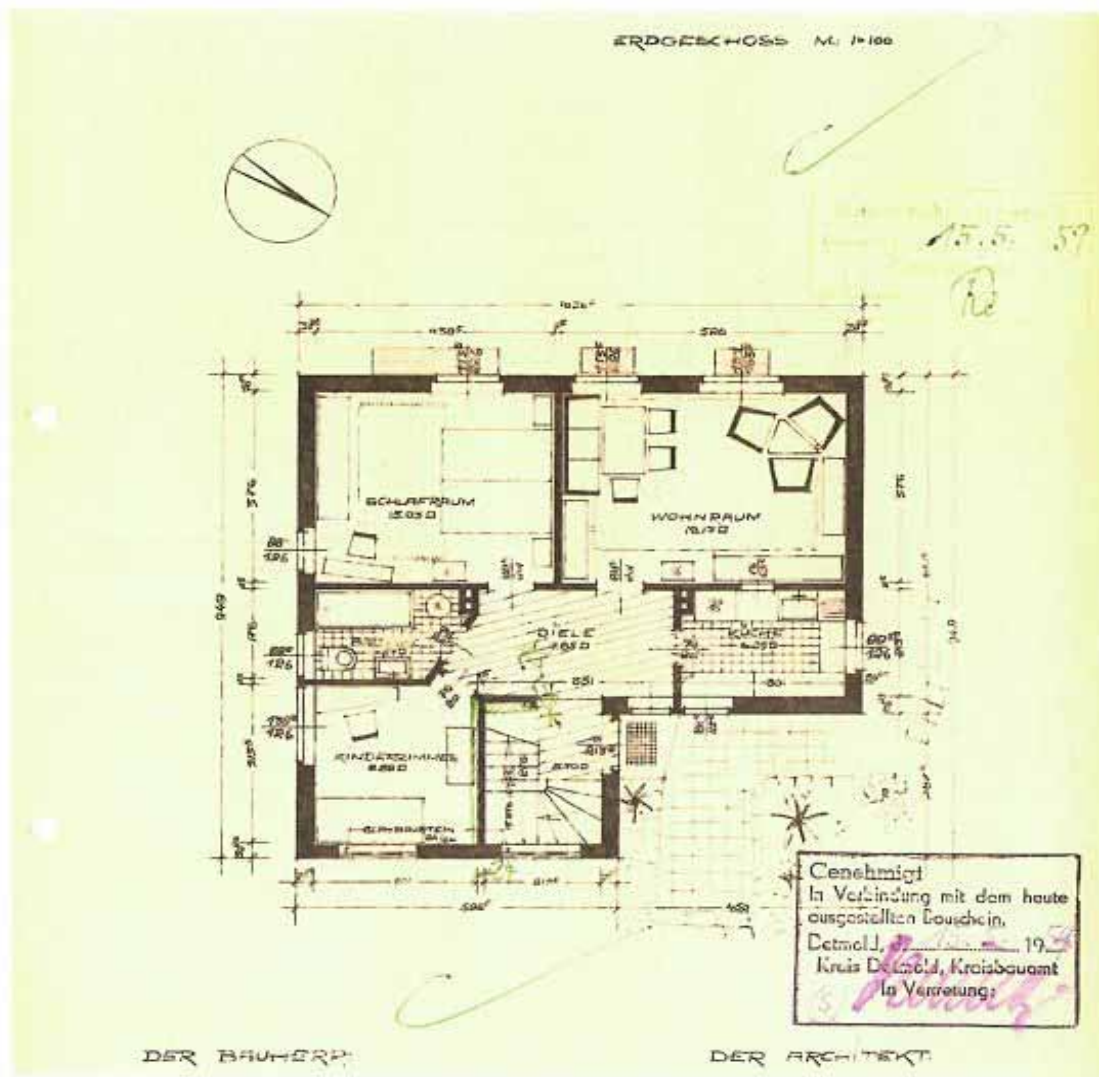


WERTGUTACHTEN

TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0010

04.03.2025





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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

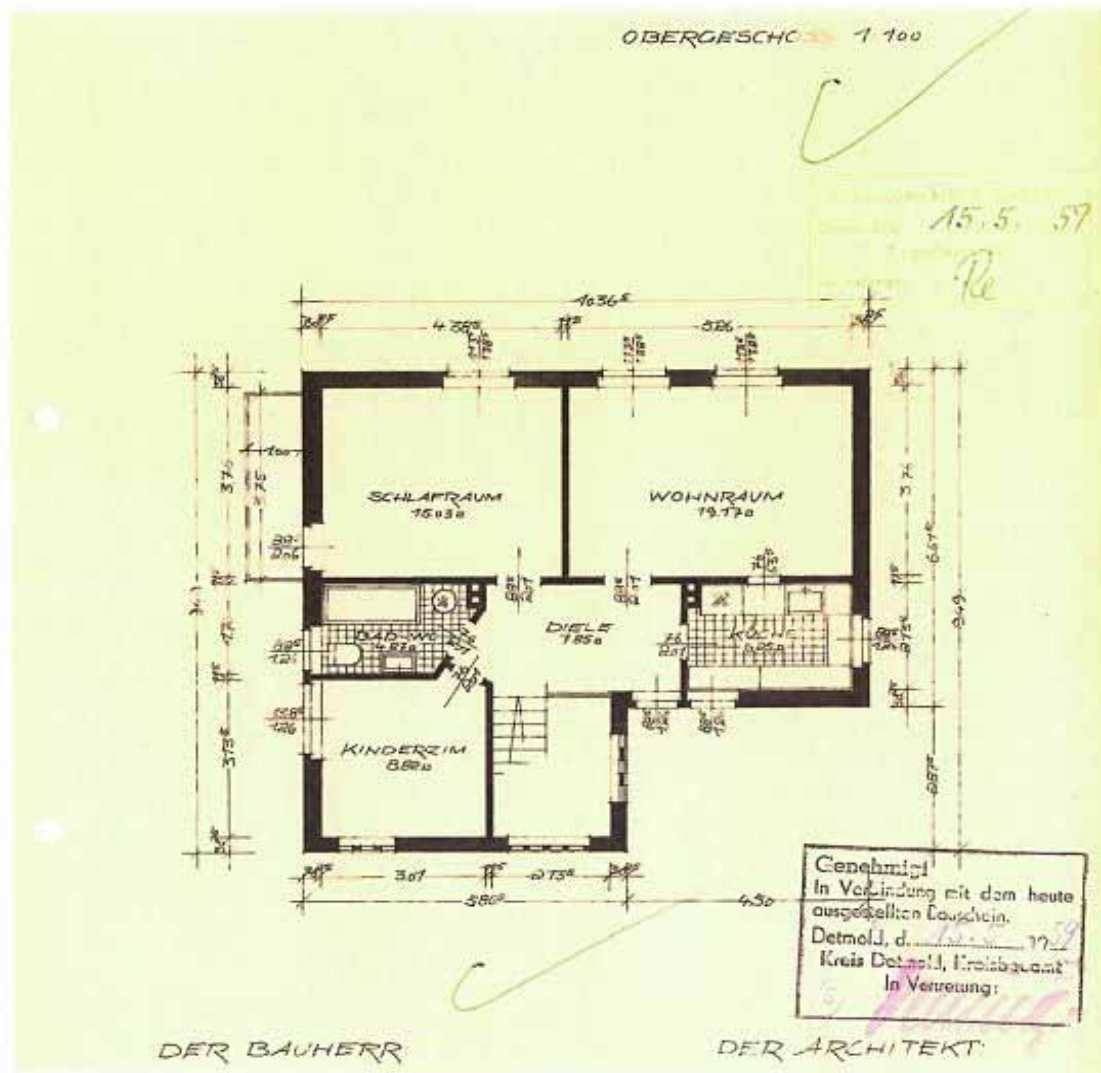


WERTGUTACHTEN

TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0010

04.03.2025





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0010

04.03.2025





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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

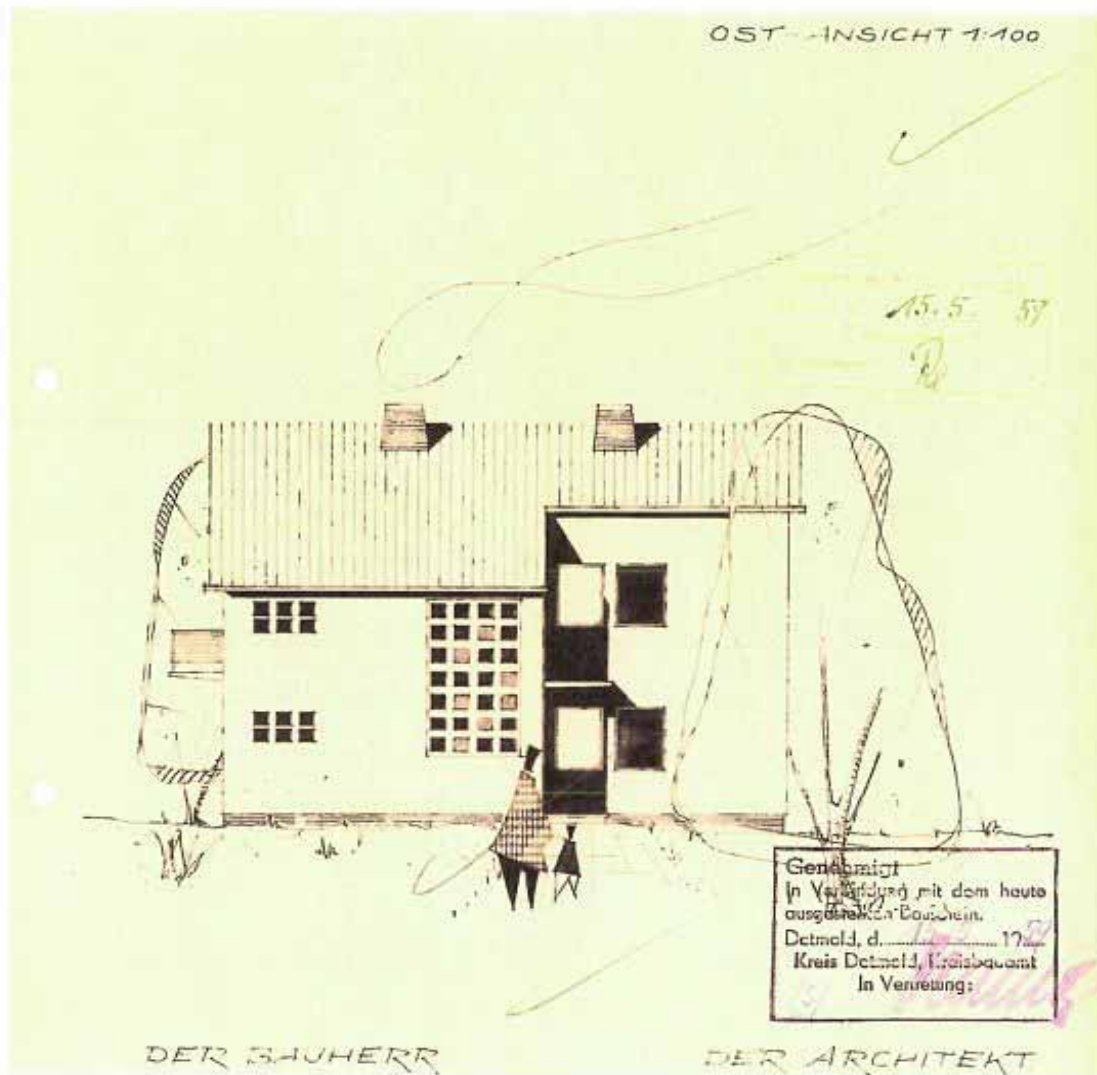


WERTGUTACHTEN

TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0010

04.03.2025





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

TRIFTENBERG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0010

04.03.2025

