



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](mailto:rm@architekt-murschall.de)  
Internet [www.architekt-murschall.de](http://www.architekt-murschall.de)

AZ Gericht 021 K 051/23  
Datum 23.09.2024  
Register 2024/1060  
MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie weniger Anlagen (Verträge, Schriftverkehr pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05231/768-1) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold einsehen.

## Verkehrswertgutachten

### Zweck des Gutachtens

### Zwangsversteigerung

#### Gegenstand

Amtsgericht  
Wohnigentumsgrundbuch von  
Blatt

Detmold  
Lage  
11181

über ein bebautes Grundstück  
in

Lage  
Stadt  
Mozartstraße 2

Stichtag der Wertermittlung  
und der Qualitätsbestimmung

29. August 2024

**Verkehrswert**

**47.000 €**



## **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
  - 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



## **1.0 Auftrag**

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber | Amtsgericht Detmold<br>Heinrich-Drake-Str. 3<br>32756 Detmold |
|--------------|---------------------------------------------------------------|

|             |            |
|-------------|------------|
| Auftrag vom | 29.07.2024 |
|-------------|------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Aktenzeichen Gericht | 021 K 051/23 |
|----------------------|--------------|

## **1.1 Ortsbesichtigung**

|       |            |
|-------|------------|
| Datum | 29.08.2024 |
|-------|------------|

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| Anwesende | Nur<br>Roland Murschall |
|-----------|-------------------------|

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| Besichtigung | Ich konnte das Gemeinschaftseigentum von<br>außen besichtigen |
|--------------|---------------------------------------------------------------|

|       |            |
|-------|------------|
| Datum | 19.09.2024 |
|-------|------------|

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| Anwesende | Frau _____, Mieterin<br>Roland Murschall |
|-----------|------------------------------------------|

|              |                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Besichtigung | Ich konnte das Gemeinschaftseigentum und das<br>Sondereigentum besichtigen |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------|



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

## **2.0 Beschreibung der Lage**

### **2.1 Bezeichnung der Lage**

|                |                |
|----------------|----------------|
| Straße         | Mozartstraße 2 |
| Gemeinde/Stadt | Lage           |

### **2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung**

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Wohnungsgrundbuch von | Lage  |
| Blatt                 | 11181 |
| BV-Nr.                | 1     |

### **2.3 Eigentümer**

Laut Grundbuch  
Lfd.Nr. 3

### **2.4 Grundstück**

|                                  |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Kreis                            | Lippe                         |
| Wohnungsgrundbuch von            | Lage                          |
| Grundbuchblatt                   | 11181                         |
| Miteigentumsanteil am Grundstück | 1/12                          |
| Lfd. Nr. im BV                   | 1                             |
| Gemarkung                        | Lage                          |
| Flur                             | 15                            |
| Flurstück                        | 863                           |
| Lage                             | Mozartstraße 2, 4             |
| Gesamtgröße                      | 1.146 Gebäude- und Freifläche |



## **2.5 Bauliche und sonstige Nutzung**

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|------------------------|-------------|------------------|-------------|---------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|
| Örtliche Lage im Ortsbild           | <p>Das Grundstück befindet sich am nördlichen Stadtrand der Gemarkung Lage, in der Massbruchsiedlung, die im Wesentlichen in der Nachkriegszeit ausgebaut und besiedelt wurde. In der Nachbarschaft befindet sich hauptsächlich verdichteter Wohnungsbau.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück:</p> <table><tr><td>Der Ortskern von Lage (Rathaus)</td><td>etwa 1,5 km</td></tr><tr><td>ein Einkaufszentrum</td><td>etwa 0,7 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>etwa 0,7 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>etwa 0,3 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>etwa 1,2 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>etwa 1,8 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>etwa 0,6 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Lage</td><td>etwa 1,1 km</td></tr><tr><td>die A2 Auffahrt BI-Ost</td><td>etwa 15,2 km</td></tr><tr><td>die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stuk.</td><td>etwa 18,7 km</td></tr></table> | Der Ortskern von Lage (Rathaus) | etwa 1,5 km | ein Einkaufszentrum | etwa 0,7 km | eine Apotheke | etwa 0,7 km | eine Kindertagesstätte | etwa 0,3 km | eine Grundschule | etwa 1,2 km | ein Gymnasium | etwa 1,8 km | eine Bushaltestelle | etwa 0,6 km | der Bahnhof in Lage | etwa 1,1 km | die A2 Auffahrt BI-Ost | etwa 15,2 km | die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stuk. | etwa 18,7 km |
| Der Ortskern von Lage (Rathaus)     | etwa 1,5 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| ein Einkaufszentrum                 | etwa 0,7 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| eine Apotheke                       | etwa 0,7 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| eine Kindertagesstätte              | etwa 0,3 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| eine Grundschule                    | etwa 1,2 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| ein Gymnasium                       | etwa 1,8 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| eine Bushaltestelle                 | etwa 0,6 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| der Bahnhof in Lage                 | etwa 1,1 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| die A2 Auffahrt BI-Ost              | etwa 15,2 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stuk. | etwa 18,7 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| Vor- und Nachteile der Lage         | <p>Recht ruhige, eher verdichtete Wohnlage<br/>mittlere bis mäßige Reputation</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| Besondere Bodenverhältnisse         | <p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von<br/>üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.<br/>Besonderheiten sind mir nicht bekannt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| Entwicklungsfähigkeit               | <p>Bestehendes Bauland</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |
| Straße                              | <p>Üblich ausgebaute innerstädtische Verbindungsstraße<br/>mit Gehweg</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |             |                     |             |               |             |                        |             |                  |             |               |             |                     |             |                     |             |                        |              |                                     |              |



## 2.6 Infrastruktur

|                                        |                                                                                                           |              |          |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Gemeindegröße                          | Einwohnerentwicklung von Lage jeweils zum 31.12:                                                          |              |          |
|                                        | 2022                                                                                                      | 35.423       |          |
|                                        | 2017                                                                                                      | 35.166       |          |
|                                        | 2012                                                                                                      | 34.636       |          |
|                                        | 2007                                                                                                      | 35.753       |          |
|                                        | 2002                                                                                                      | 36.333       |          |
|                                        | Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte                                                              |              |          |
|                                        | Rang 363 in NRW von 396                                                                                   | je Einwohner | 21.504 € |
| Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | Bus und Bahn, bequem erreichbare Bushaltestelle                                                           |              |          |
| Straßenanbindung                       | Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 20 Minuten Reisezeit zu erreichen                                  |              |          |
| Bahnanbindung                          | Der nächste Bahnhof befindet sich in Lage mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken |              |          |
| Nächste Großstadt                      | Bielefeld, Paderborn                                                                                      |              |          |
| Kindertagesstätte                      | In der Nachbarschaft                                                                                      |              |          |
| Schulen                                | In der Nachbarschaft, sonst in Lage oder in Detmold                                                       |              |          |
| Einkaufsmöglichkeit                    | In Lage, sonst in Lage oder in Detmold                                                                    |              |          |
| Medizinische Versorgung                | In Lage, sonst in Lage oder in Detmold                                                                    |              |          |
| Arbeitsplätze                          | In der Umgebung                                                                                           |              |          |



### **3.0 Zustandsmerkmale**

#### **3.1 Grundstücksmerkmale**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand       | Baureifes Land                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Flächennutzungsplan       | Wohnbaufläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bebauungsplan             | Liegt rechtsgültig vor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bezeichnung               | G4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Rechtsgültig ab           | 12.05.1973                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Art der baulichen Nutzung | Allgemeines Wohngebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maß der Baulichen Nutzung | 3 Geschosse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bauweise                  | Offen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Regelung nach BauGB       | §30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zulässige Nutzung         | <p>Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan:</p> <p><i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i></p> <p><i>(2) Zulässig sind</i></p> <p><i>1. Wohngebäude,</i></p> <p><i>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i></p> <p><i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</i></p> <p><i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i></p> <p><i>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i></p> <p><i>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</i></p> <p><i>3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,</i></p> <p><i>4. Gartenbaubetriebe,</i></p> <p><i>5. Tankstellen,</i></p> <p><i>6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.</i></p> |
| Tatsächliche Nutzung      | Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



**WERTGUTACHTEN**

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

|                                                                                                      |                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksart                                                                                       | Eckgrundstück                                                                               |
| Zuschnitt                                                                                            | Polygonal                                                                                   |
| Max. Länge                                                                                           | Etwa 38 Meter                                                                               |
| Max. Tiefe                                                                                           | Etwa 31 Meter                                                                               |
| Höhendifferenz                                                                                       | Knapp 2 Meter                                                                               |
| Höhenlage NHN                                                                                        | Etwa 126 Meter                                                                              |
| Versorgungsanlagen                                                                                   | Strom, Wasser                                                                               |
| 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                                                                                            | Liegen laut Auskunft nicht vor                                                              |
| Grundbucheintragungen<br>Begünstigungen<br>Belastungen in Abt. II                                    | Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n.vor<br>Zwangsversteigerungsvermerk |
| Beiträge für Hausanschlüsse<br>Wasser<br>Strom                                                       | Als bezahlt unterstellt<br>Als bezahlt unterstellt                                          |
| Immissionen                                                                                          | Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar                                           |
| Bindungen<br>Denkmalschutz<br>Wasserschutzgebiet<br>Überschwemmungsgebiet<br>Landschaftsschutzgebiet | Liegt nicht vor<br>Liegt vor, Grundwasser Zone 3B<br>Liegt nicht vor<br>Liegt nicht vor     |



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

Altlasten  
Bodenverunreinigungen

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

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

Das Gebäude liegt 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**

#### **Wohnung 6**

#### **2. Obergeschoss rechts, Mozartstraße 2**

|                                                                   |                                                                                                                      |      |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|
| Baujahr                                                           | Haupthaus                                                                                                            | 1963 | laut E-Ausweis |
| Nutzung/Zweckbestimmung                                           | Es ist ein Doppelhaus mit insgesamt 12 Wohnungen                                                                     |      |                |
| Bauweise                                                          |                                                                                                                      |      |                |
| Kellerausführung                                                  | Vollkeller                                                                                                           |      |                |
| Vollgeschosse                                                     | Erd- und zwei Obergeschosse                                                                                          |      |                |
| Dachgeschoss                                                      | Nicht ausgebaut                                                                                                      |      |                |
| Konstruktion                                                      | Massivbau                                                                                                            |      |                |
| Fundamente                                                        | Streifenfundamente aus Beton unterstellt                                                                             |      |                |
| Tragende Wände<br>des Kellergeschosses<br>der Obergeschosse       | Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein<br>Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Ziegelstein |      |                |
| Nicht tragende Wände<br>des Kellergeschosses<br>der Obergeschosse | Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein<br>Leichtmauerwerk, Trockenbauwände                        |      |                |
| Feuchtigkeitssperren                                              |                                                                                                                      |      |                |
| Lastfall                                                          | Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt                                                                               |      |                |
| Horizontal                                                        | Bauzeittypische Konstruktion unterstellt                                                                             |      |                |
| Vertikal                                                          | Bauzeittypische Konstruktion unterstellt                                                                             |      |                |
| Drainage                                                          | Keine sichere Aussage möglich                                                                                        |      |                |
| Dachausführung                                                    |                                                                                                                      |      |                |
| Dachform                                                          | Satteldächer                                                                                                         |      |                |
| Konstruktion                                                      | Traditionelle Nadelholzkonstruktion                                                                                  |      |                |
| Dachhaut                                                          | Zement-Asbest-Well-Platten aus der Bauzeit                                                                           |      |                |
| Entwässerung                                                      | Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                                                                                   |      |                |
| Dämmung                                                           | Wahrscheinlich als oberste Decke nicht nennenswert vorhanden                                                         |      |                |



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

|                        |                                                                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen                |                                                                                                          |
| Konstruktion           | Stahlbeton                                                                                               |
| Belag                  | Kunststein                                                                                               |
| Geländer               | Stahl                                                                                                    |
| Decken                 |                                                                                                          |
| über Kellergeschoss    | Stahlbetonplatte                                                                                         |
| über Erdgeschoss       | Stahlbetonplatte                                                                                         |
| über Obergeschosse     | Stahlbetonplatte                                                                                         |
| Fenster/Außentüren     |                                                                                                          |
| Rahmen/Flügel          |                                                                                                          |
| im Wohnbereich         | Kunststoff-Profile, geschätztes Einbaudatum vor 30-40 Jahren<br>mit Isolierverglasung aus der Einbauzeit |
| Rollläden/Sonnenschutz |                                                                                                          |
|                        | Rollläden aus Holz-Panzer<br>in bauzeittypischen Rollladenkästen<br>Handbetrieb                          |
| Fassade                |                                                                                                          |
|                        | Außenputz mit Farbbeschichtungen                                                                         |
| Innenwandbekleidungen  |                                                                                                          |
| im Nutzbereich         | Innenputz / Farbbeschichtungen                                                                           |
| im Wohnbereich         | Innenputz mit Tapeten                                                                                    |
| im Bad/Toilette        | Wandfliesen, vor etwa 30 Jahren saniert,<br>Mittelformatig, etwa türhoch angebracht                      |
| Deckenbekleidungen     |                                                                                                          |
| im Nutzbereich         | Farbbeschichtungen                                                                                       |
| im Wohnbereich         | Innenputz mit Farbbeschichtungen/Tapeten                                                                 |
| Dachbekleidungen       |                                                                                                          |
| im Nutzbereich         | Keine                                                                                                    |



|                                       |                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden                              |                                                                                |
| im Nutzbereich                        | Estrich                                                                        |
| im Wohnbereich                        | Einfache Oberböden auf schwimmendem Estrich                                    |
| in den Bädern und Toiletten           | Wie Wandfliesen                                                                |
| Innentüren                            |                                                                                |
| im Nutzbereich                        | Metall- und Holztüren aus der Bauzeit                                          |
| im Wohnbereich                        | Holzstandardtüren aus der Bauzeit in Stahlzargen                               |
| Abwasserinstallation                  |                                                                                |
| der Steigestränge                     | Kunststoffleitungen unterstellt                                                |
| der Anschlussleitungen                | Kunststoffleitungen erkennbar                                                  |
| Wärmeinstallation                     |                                                                                |
| Energieträger                         | Heizöl                                                                         |
| Wärmeerzeugungsanlagen                | Zentralkessel, Baujahr 1980                                                    |
| Heizflächen                           | Stahlrippenradiatoren                                                          |
| Leitungsnetz                          | Stahl, soweit erkennbar                                                        |
| Dämmung                               | Bauzeittypisch im Keller erkennbar                                             |
| Bäder und Toiletten                   | Tageslicht-Bad aus der Bauzeit mit Wanne, Dusche, Standtoilette und Waschtisch |
| Warmwasserbereitung                   |                                                                                |
| Energieträger/Erwärmung               | Zentral, durch den Wärmeerzeuger                                               |
| Rohrnetz Warm/Kaltwasser              | Stahlrohre (unterstellt)                                                       |
| Dämmung                               | Keine sichere Aussage möglich                                                  |
| Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |
|                                       | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |
| Elektro-Installation                  |                                                                                |
| Verteilung und Sicherung              | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |
|                                       | Schraub- und Automaten-Sicherungen,                                            |
|                                       | geringe Anzahl von Stromkreisen                                                |
| Brennstellen                          | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |
| Steckdosen                            | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |
| Telekommunikation                     | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |
| Schwachstrom                          | Standardausstattung zur Bauzeit                                                |



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

Wertverbesserungen

Keine

Vermietung

Die Wohnung ist vermietet

Lage / Bezeichnung **Wohnung 6**

Lage Nr.6 2.OG rechts

Mieter

Fläche laut Gutachten 58,72

Mietbeginn Mir lag kein Mietvertrag vor

Mietdauer Mir lag kein Mietvertrag vor

Verlängerungsregelung Mir lag kein Mietvertrag vor

Kündigung Mir lag kein Mietvertrag vor

Indexierung Mir lag kein Mietvertrag vor

vertragliche Monatsmiete Mir lag kein Mietvertrag vor

tatsächliche Miete am Stichtag Mir lag kein Mietvertrag vor, ortsübliche Miete unterstellt

|                   |          |                      |        |
|-------------------|----------|----------------------|--------|
| Ortsübliche Miete | 352,32 € | je m <sup>2</sup> WF | 6,00 € |
|-------------------|----------|----------------------|--------|

|            |          |                      |        |
|------------|----------|----------------------|--------|
| Marktmiete | 422,78 € | je m <sup>2</sup> WF | 7,20 € |
|------------|----------|----------------------|--------|

|               |          |                      |        |
|---------------|----------|----------------------|--------|
| Miete laut SV | 352,32 € | je m <sup>2</sup> WF | 6,00 € |
|---------------|----------|----------------------|--------|

Sanierungsbedarf

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



- > Der technische Ausbau
  - > Wärmeerzeugungsanlage
  - > Warmwasserbereitstellung
  - > Abwasseranlagen, Überprüfung empfohlen
  - > Wasseranlagen, Überprüfung empfohlen
  - > Bäder
  - > Elektrische Verteilungsanlagen, E-Chek erforderlich
  - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Chek erforderlich
  - > Elektrische Schwachstromanlagen
- > Die Außenanlagen
  - > Geländebearbeitung
  - > Wege und Straßen

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Baulicher Zustand               | Befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer        |
| Energieausweis                  | Liegt vor,<br>Endenergiebedarf: 129,7 kW/m <sup>2</sup> Jahr |
| Nicht erfasste Bauteile         | Balkone                                                      |
| Besondere Betriebseinrichtungen | Keine                                                        |
| Sondereigentum                  | Wohnung 6<br>Kellerraum 6                                    |
| Sondernutzungsrechte            | Keine                                                        |
| Optik laut Marktbericht         | Schlechter als normal                                        |
| Barrierefreiheit                | Nicht gegeben                                                |
| WEG Hausverwaltung              | Kasburg und Klein, Immobilienverwaltung, Lemgo               |
| Instandhaltungsrücklage         | Etwa 500 € für das Sondereigentum                            |



### **3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

-> Entfällt hier

#### **Baumängel/Bauschäden**

- > Risse an Wänden innen und außen
- > Deutliche Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum an verschiedenen Bauteilen
- > Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum

#### **Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind**

-> Entfällt hier

#### **Bodenverunreinigungen**

-> Entfällt hier

#### **Bodenschätze**

-> Entfällt hier

#### **Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

Baulasten Entfällt

Grundbucheintragen Abt. II Entfällt

Erschließungsbeiträge Keine offenen Beiträge

#### **Sonstige Wertbeeinflussung**

-> Rückstellung für Asbestdachsanierung



### **3.4 Merkmale der Außenanlagen**

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| Anschlüsse             | Strom<br>Wasser                             |
| Kanäle                 | Kanalanschlüsse vorhanden                   |
| Hofbefestigungen       | Einfach befestigte Stellplätze, mit Mängeln |
| Grundstückseinfriedung | Einfach                                     |
| Gartenanlagen          | Einfach                                     |



## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

|                                    |       |                 |            |          |
|------------------------------------|-------|-----------------|------------|----------|
| Richtwert des Gutachterausschusses |       |                 | zum        | 1.1.2024 |
|                                    |       |                 | Wohngebiet | 235,00 € |
|                                    |       |                 | Lagewert   | 150,00 € |
| Ausgangswert                       |       | 235,00 €        |            |          |
| Marktentwicklung                   | 0,0%  | 0,00 €          |            |          |
| Zwischenwert                       |       | 235,00 €        |            |          |
| Korrektur Lage                     | -5,0% | -11,75 €        |            |          |
| Korrektur Baugrundstücksfläche     | 0,0%  | 0,00 €          |            |          |
| Korrektur Grundstücksnutzung       | 1,5%  | 3,53 €          |            |          |
| 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              |       | 226,78 €        |            |          |
| Geschätzter Bodenwert              |       |                 |            |          |
| Bauland                            |       | <b>227,00 €</b> |            |          |

#### Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

| Nutzung                               | Flurstück     | Fläche      | Einzelwert      | Gesamtwert      |
|---------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Bauland                               | 863           | 1.146       | 227,00 €        | 260.142 €       |
| Summe                                 |               | 1.146       |                 | 260.142 €       |
| Miteigentumsanteil am Grundstück 1/12 |               | 95,5        |                 | 21.679 €        |
| <b>Gesamtsumme Bodenwert</b>          |               | <b>95,5</b> | <b>gerundet</b> | <b>21.700 €</b> |
| Bodenwert nur Bauland                 | f.Ertragswert | 95,5        | gerundet        | 21.700 €        |
| Selbständige Grundstücksteile         |               | 0           | gerundet        | 0 €             |

#### Hinweise / Begründung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am Rand der Bodenrichtwertzone. Die Nachbarzone wird ein wenig geringer ausgewiesen. Deshalb habe ich einen kleinen Abschlag vorgenommen. Der Bodenrichtwert ist auf eine WGFZ von 0,8 normiert. Überschlägig vorhanden sind 0,9. Eine leichte Modifikation war notwendig.



## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

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

### 4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Risse an Wänden innen und außen

|                                            |         |          |
|--------------------------------------------|---------|----------|
| geschätzte Fassadenfläche                  | 800     |          |
| geschätzte marktrelevante Sanierungskosten | -75,0 € |          |
| Anteil                                     | 0,0833  |          |
| gerundeter Markteinfluss                   |         | -5.000 € |

Deutliche Instandhaltungsrückstände am  
Gemeinschaftseigentum an verschiedenen  
Bauteilen

|                                            |         |          |
|--------------------------------------------|---------|----------|
| Wohnfläche                                 | 58,72   |          |
| geschätzte marktrelevante Sanierungskosten | -75,0 € |          |
| gerundeter Markteinfluss                   |         | -4.400 € |

Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum

|                                            |         |          |
|--------------------------------------------|---------|----------|
| Wohnfläche                                 | 58,72   |          |
| geschätzte marktrelevante Sanierungskosten | -75,0 € |          |
| gerundeter Markteinfluss                   |         | -4.400 € |

### 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

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

#### Erschließungsbeiträge

|                        |           |     |
|------------------------|-----------|-----|
| Keine offenen Beiträge | Bewertung | 0 € |
|------------------------|-----------|-----|



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

#### **4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung**

Rückstellung für Asbestdachsanieierung

|                                        |         |        |
|----------------------------------------|---------|--------|
| geschätzte Dachfläche                  | 500     |        |
| geschätzte marktrelevante Zusatzkosten | -17,5 € |        |
| Anteil                                 | 0,0833  |        |
| Wartezeit in Jahren                    | 15,0    |        |
| Liegenschaftszinssatz                  | 2,8%    |        |
| Diskontierungsfaktor                   | 0,6657  |        |
| gerundeter Markteinfluss               |         | -500 € |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **-14.300 €**

#### **4.3 Außenanlagen**

|                      |                 | Zeitwert geschätzt      |
|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Wasseranschluss      | anteilig        | 250 €                   |
| Elektroanschluss     | anteilig        | 300 €                   |
| Erdgasanschluss      | anteilig        | 350 €                   |
| Entwässerungsanlagen | anteilig        | 350 €                   |
| Pflasterflächen      | anteilig        | 400 €                   |
| Gartenanlagen        | anteilig        | 150 €                   |
| <b>Außenanlagen</b>  | <b>Zeitwert</b> | <b>gerundet 1.800 €</b> |



#### 4.4 Sachwertberechnung

|                             |            |                                                                        |
|-----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr                     | 1963       |                                                                        |
| Fiktives Baujahr            | 1965       |                                                                        |
| Tatsächliches Alter         | 61         |                                                                        |
| Fiktives Alter              | 59         |                                                                        |
| Nutzungsdauer in Jahren     | 80         |                                                                        |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 21         |                                                                        |
| Stichtag der Wertermittlung | 29.08.2024 |                                                                        |
| Index auf Basis 2010        | 182,70     | Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude<br>II/2024 ungerechnet von 2015 |

| Berechnung nach                                 | Nutzfläche          | m <sup>2</sup>         | Einzelwert     | Wert            |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| Haupthaus                                       |                     | 58,72                  | 1.250 €        | 73.400 €        |
| Herstellungskosten zum Jahr 2010                |                     |                        |                | 73.400 €        |
| Herstellungskosten zum<br>incl. Nebenkosten     | 29.8.2024           |                        | 1,8270         | 134.100 €       |
| Regionalfaktor                                  | noch nicht bestimmt |                        | 1,00           | 134.100 €       |
| Alterswertminderung                             | linear              |                        | -73,8%         | -98.900 €       |
| Vorläufige Sachwerte                            |                     |                        |                |                 |
| Nicht erfasste Bauteile                         | anteilig            |                        | s. Aufstellung | 500 €           |
| Nebengebäude                                    |                     |                        | Entfällt       | 0 €             |
| Besondere Betriebseinrichtungen                 |                     |                        | Entfällt       | 0 €             |
| Außenanlagen                                    |                     |                        | anteilig       | 1.800 €         |
| Vorläufiger Sachwert                            | Bauliche Anlagen    | Summe, gerundet        |                | 37.500 €        |
|                                                 | Bodenwert           | s.Ermittlung 4.1       |                | 21.700 €        |
| Vorläufiger Sachwert                            |                     |                        |                | 59.200 €        |
| Sachwertfaktor                                  |                     |                        | 0,0%           | 0 €             |
| Sachwert ohne BoG's                             |                     |                        | Summe          | 59.200 €        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |                     | (BOG s.Ermittlung) 4.2 |                | -14.300 €       |
| Selbständige Grundstücksteile                   |                     |                        |                | 0 €             |
| <b>Sachwert</b>                                 |                     | <b>gerundet</b>        |                | <b>45.000 €</b> |



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

### Anlagen zur Sachwertermittlung

| Ermittlung der BGF / WGFZ |     | Länge | Breite | Faktor | Ergebnis |
|---------------------------|-----|-------|--------|--------|----------|
| Haupthaus                 |     |       |        |        |          |
|                           | EG  | 34,50 | 10,00  | 1,00   | 345,00   |
|                           | OG1 | 34,50 | 10,00  | 1,00   | 345,00   |
|                           | OG2 | 34,50 | 10,00  | 1,00   | 345,00   |
| Summe                     |     |       |        |        | 1.035,00 |
| Baugrundstück             |     |       |        |        | 1.146,00 |
| WGFZ                      |     |       |        |        | 0,90     |

### Gebäudestandard nach Anlage 1 ImmoWertV

#### Wohnung 6

| Bauteile                         | Erläuterungen | Standard-<br>Stufen-<br>Einschätzung | Wägungs-<br>Anteil nach<br>NHK 2010 | Resultat |
|----------------------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| Außenwände                       |               | 2,00                                 | 23,0%                               | 0,4600   |
| Dach                             |               | 2,00                                 | 15,0%                               | 0,3000   |
| Fenster und Außentüren           |               | 3,00                                 | 11,0%                               | 0,3300   |
| Innenwände und Türen             |               | 3,00                                 | 11,0%                               | 0,3300   |
| Deckenkonstruktionen und Treppen |               | 2,50                                 | 11,0%                               | 0,2750   |
| Fußböden                         |               | 2,00                                 | 5,0%                                | 0,1000   |
| Sanitäreinrichtungen             |               | 3,00                                 | 9,0%                                | 0,2700   |
| Heizung                          |               | 3,00                                 | 9,0%                                | 0,2700   |
| Sonstige technische Ausstattung  |               | 3,00                                 | 6,0%                                | 0,1800   |
| Summe                            |               |                                      | 100,0%                              | 2,5200   |

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

**Modernisierungsgrad**

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

| Modernisierungselemente                            | max. Punkte | vergebene Punkte |
|----------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4           | 0,0              |
| Modernisierung von Fenster und Außentüren          | 2           | 0,0              |
| Modernisierung der Leistungssysteme                | 2           | 0,0              |
| Modernisierung der Heizungsanlage                  | 2           | 1,0              |
| Wärmedämmung der Außenwände                        | 4           | 0,0              |
| Modernisierung von Bädern                          | 2           | 1,0              |
| Modernisierung des Innenausbaus                    | 2           | 0,0              |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung   | 2           | 0,0              |
| Summe                                              | 20          | 2,0              |

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| 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



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

**Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

|                                                       |            |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Stichtag                                              | 29.08.2024 |
| Baujahr                                               | 1963       |
| Baujahr gewichtet                                     | 1960       |
| Nutzungsdauer                                         | 80 Jahre   |
| Alter gewichtet                                       | 64 Jahre   |
| Restnutzungsdauer gewichtet                           | 16 Jahre   |
| Restnutzungsdauer laut ImmoWertV                      | 21 Jahre   |
| Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen | 0 Jahre    |

Anzusetzende Restnutzungsdauer 21 Jahre

Hinweise

Keine

**Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren**

Im Marktbericht 2024 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

Objektspezifischer Sachwertfaktor §39 ImmoWertV geschätzt 0,0%

Hinweise

Keine



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

#### 4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

|                                                 | Miete / m <sup>2</sup><br>o. Stück | Fläche<br>o. Stück     | monatliche<br>Miete | Rohrertrag<br>im Jahr |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| Rohrertrag                                      |                                    |                        |                     |                       |
| Wohnung 6                                       | 6,00 €                             | 58,72                  | 352,32 €            | 4.228 €               |
| Stellplatz                                      | 15,00 €                            | 1,00                   | 15,00 €             | 180 €                 |
| Rohrertrag                                      |                                    |                        | 367,32 €            | 4.408 €               |
| Bewirtschaftungskosten                          |                                    |                        |                     |                       |
| Instandhaltung                                  | Ü. Wohnfläche                      | 58,72                  | 13,75 €             | 807 €                 |
|                                                 | Je Stellplatz                      | 1                      | 104,00 €            | 104 €                 |
| Verwaltung                                      | Je Einheit Wo.                     | 1                      | 420 €               | 420 €                 |
|                                                 | Je Stellplatz                      | 1                      | 46,00 €             | 46 €                  |
| Mietausfallwagnis                               | V. Rohrertrag                      | 2,00%                  | 4.408 €             | 88 €                  |
| Bewirtschaftungskosten                          |                                    |                        | 33,24%              | 1.465 €               |
| Reinertrag                                      |                                    |                        |                     | 2.943 €               |
| Objektspezifischer Liegenschaftszins            |                                    |                        | 2,75%               |                       |
| Restnutzungsdauer                               |                                    |                        | 21                  |                       |
| Zinsfuß                                         |                                    |                        | 1,0275              |                       |
| Barwertfaktor                                   |                                    |                        | 15,79               |                       |
| Vorläufiger Gebäudeertragswert                  |                                    |                        | gerundet            | 46.500 €              |
| Abgezinster Bodenwert                           |                                    |                        |                     |                       |
|                                                 | Bodenwert                          | 21.700 €               |                     |                       |
|                                                 | Diskontierungsfaktor               | 0,5657                 |                     |                       |
|                                                 |                                    |                        | gerundet            | 12.300 €              |
| Ertragswert ohne BoG's                          |                                    |                        |                     | 58.800 €              |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |                                    | (BOG s.Ermittlung) 4.2 |                     | -14.300 €             |
| Selbständige Grundstücksteile                   |                                    |                        |                     | 0 €                   |
| <b>Ertragswert</b>                              |                                    |                        | <b>gerundet</b>     | <b>45.000 €</b>       |



### Anlagen zum Ertragswert

#### 4.5.1 Wohnfläche

##### Wohnung 6

|              |        |       |      |       |
|--------------|--------|-------|------|-------|
| Flur         | 4,240  | 1,230 | 1,00 | 5,22  |
| Bad          | 1,605  | 1,915 | 1,00 | 3,07  |
|              | -0,300 | 0,750 | 1,00 | -0,23 |
| Küche        | 2,490  | 2,915 | 1,00 | 7,26  |
| Kind         | 2,480  | 4,245 | 1,00 | 10,53 |
| Wohnzimmer   | 4,100  | 4,020 | 1,00 | 16,48 |
| Schlafzimmer | 4,005  | 3,795 | 1,00 | 15,20 |
| Balkon       | 3,820  | 1,250 | 0,25 | 1,19  |

|           |       |
|-----------|-------|
| Wohnung 6 | 58,72 |
|-----------|-------|

##### Hinweise

Ich habe die Maße aus der Abgeschlossenheit zu Grunde gelegt.



#### 4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es eine Ableitung für Eigentumswohnungen. Für das Jahr 2024 wurden modifizierte Werte herausgegeben. Das Verfahren wende ich an:

| Merkmal                                         | Musterobjekt<br>aus dem GMB | Bewertungs-<br>Objekt | Korrektur-<br>Faktor |                                |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Ausgangswert                                    | Lage                        |                       | 1,9000               |                                |
| Lagewert                                        | 150,00 €                    | 150,00 €              | 0,0000               | (-0,00487 je 1 €)              |
| Wohnfläche                                      | 75,00                       | 58,72                 | 0,1743               | (-0,010704 je m <sup>2</sup> ) |
| Restnutzungsdauer                               | 45                          | 21                    | 0,4787               | (-0,019944 j.J.)               |
| Miete                                           | 5,50                        | 6,00                  | 0,3135               | (+0,627 j.€)                   |
| Geschossklasse                                  | 1,00                        | 1,00                  | 0,0000               |                                |
| Ergebnis                                        |                             |                       | 2,8665               |                                |
| <u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u> |                             |                       | gewählt              | <u>2,75%</u>                   |

#### Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

#### **4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Lagenser Mietspiegels 2024**

Baujahrklasse 1961-1977  
Wohnungsgröße 40-60 m<sup>2</sup>

|              |        |
|--------------|--------|
| Unterer Wert | 4,97 € |
| Median       | 5,97 € |
| Oberer Wert  | 7,00 € |

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| <u>Angesetzte Miete je m<sup>2</sup></u> | <u>6,00 €</u> |
|------------------------------------------|---------------|

Hinweise

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                | 1.360 €             |                 |
|-------------------------------------------------|---------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| Merkmal                                         | Modell-Objekt | Bewertungs-<br>Objekt  | Ergebnis-<br>Faktor |                 |
| Lagewert                                        | 160           | 150                    |                     |                 |
| Wohnfläche je Einheit                           | 75            | 59                     |                     |                 |
| Vollgeschosse                                   | 2             | 3                      |                     |                 |
| Alter                                           | 40            | 61                     |                     |                 |
| Lagewert                                        | 94,00         | 91,80                  | 0,9766              |                 |
| Wohnfläche je Einheit                           | 100,00        | 96,87                  | 0,9687              |                 |
| Vollgeschosse                                   | 100,00        | 100,00                 | 1,0000              |                 |
| Alter                                           | 100,00        | 81,71                  | 0,8171              |                 |
| Gesamtfaktor                                    |               |                        | 0,7730              |                 |
| objektspezifischer Immobilienrichtwert          |               | €/m² WF                | 1.051 €             |                 |
| Wohnfläche                                      |               | m²                     | 58,72               |                 |
| Vergleichswert                                  |               |                        | gerundet            | 62.000 €        |
| Nebengebäude                                    |               |                        | Entfällt            | 0 €             |
| Vergleichswert ohne BoG's                       |               |                        |                     | 62.000 €        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale |               | (BOG s.Ermittlung) 4.2 |                     | -14.300 €       |
| Selbständige Grundstücksteile                   |               |                        |                     | 0 €             |
| <b>Vergleichswert</b>                           |               |                        | <b>gerundet</b>     | <b>48.000 €</b> |

Hinweise

Keine



#### 4.7 Verkehrswert

|                                 |                            |                   |                 |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Stichtag                        |                            |                   | 29.8.2024       |
| <b>Bodenwert</b>                | unbebaut und lastenfrei    |                   | 21.700 €        |
| <b>Sachwert</b>                 |                            |                   | <b>45.000 €</b> |
| <b>Ertragswert</b>              |                            |                   | <b>45.000 €</b> |
| <b>Vergleichswert</b>           |                            |                   | <b>48.000 €</b> |
| <b>Vorläufiger Verkehrswert</b> |                            | <b>unbelastet</b> | <b>47.000 €</b> |
| Marktanpassung                  | 0,0%                       | gerundet          | 0 €             |
| <b>Verkehrswert</b>             |                            | <b>gerundet</b>   | <b>47.000 €</b> |
| in Worten                       | sieben-und-vierzig-tausend |                   |                 |

Aufgestellt am  
23. September 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall  
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 61.300 €



**Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)**

|                                             |                              | ohne BoG's | mit BoG's |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------|-----------|
| Verkehrswert / Rohertrag                    |                              |            | 15,97     |
| Bodenfläche / m <sup>2</sup> Nutzfläche     |                              |            | 1,63      |
| Theoretische Rendite                        | vom Rohertrag                | 7,19%      | 9,38%     |
| Theoretische Rendite                        | vom Reinertrag               | 4,80%      | 6,26%     |
| Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert    |                              | 36,66%     | 48,22%    |
| Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert |                              | 0,37 €     | 48,22%    |
| Abweichung Sachwert zu Ertragswert          |                              | 0,68%      | 0,00%     |
| Abweichung Sachwert zu Vergleichswert       |                              | -4,52%     | -6,25%    |
| Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert    |                              | -5,16%     | -6,25%    |
| Bodenwert                                   | je m <sup>2</sup> Wohnfläche |            | 370 €     |
| Sachwert                                    | je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.008 €    | 766 €     |
| Ertragswert                                 | je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.001 €    | 766 €     |
| Vergleichswert                              | je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.056 €    | 817 €     |
| Verkehrswert                                | je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 1.044 €    | 800 €     |



#### **4.8 Begründung**

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen keine verwertbare **Vergleichspreise** vor. Deshalb habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis ist plausibel und deckt sich mit den übrigen Einzelergebnissen gut.

Der **Sachwert** wurde nur nachrichtlich ermittelt und hat keinen Einfluss auf die Bildung des Verkehrswertes.

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand des Lagenser Mietspiegels und eigenen Beobachtungen bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus dem Datenmaterial des Marktberichts ermittelt. Das Ergebnis dokumentiert die Denkweise eines sachlich kalkulierenden Kaufmanns. Insbesondere, wenn man die theoretische Rendite ohne Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet, wird das Ergebnis des geschätzten Verkehrswertes plausibel.

Ich habe mich entschieden, den Verkehrswert aus dem Ertrags- und dem Vergleichswert je zur Hälfte anzusetzen.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse alters- und objektbedingte Mängel auf. Sie waren zu berücksichtigen.



#### **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                                                               | 30.07.2024                            |
| - Richtwertkarte                                                                | 06.08.2024                            |
| - Auszug aus d.Liegenschaftskataster<br>Liegenschaftskarte<br>Liegenschaftsbuch | 06.08.2024                            |
| - Auszug Bebauungsplan                                                          | G4<br>Internetauftritt der Stadt Lage |
| - Kopie der Baupläne                                                            | Aus der Abgeschlossenheit             |
| - Auszug Baulastenverzeichnis                                                   | Entfällt                              |
| - Auszug Vertragsunterlagen                                                     | Teilungserklärung                     |
| 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-<br>Fläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt |
| DIN 277 | Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die<br>Ermittlung des M3-umbauten Raumes        |
| WoFIV   | Verordnung zur Berechnung der Nutzfläche<br>(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<br>Gliederungspunkt 5.6 | 48 Seiten                             |
| Anlage 6.1<br>Fotos Anzahl                   | 12 Stück                              |
| Anlage 6.2<br>Auszug Bodenrichtwertkarte     | 06.08.2024                            |
| Anlage 6.3<br>Auszug Bebauungsplan           | G4                                    |
| Anlage 6.4<br>Auszug Liegenschaftskataster   | 06.08.2024                            |
| Anlage 6.5<br>Auszug Grundbuch               | Kann im Amtsgericht eingesehen werden |
| Anlage 6.6<br>Baupläne und Skizzen           | Aus der Abgeschlossenheit             |
| Anlage 6.7<br>Auszug Baulastenverzeichnis    | Entfällt                              |
| Anlage 6.8<br>Auszug Verträge                | Teilungserklärung                     |
| Anlage 6.9<br>Sonstiges                      | Diverses                              |
| Anzahl der herausgegebenen<br>Exemplare      | 2 Stück in Papierform<br>1 PDF-Datei  |



## 5.0 Erläuterungen

### 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

#### Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

§ 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 beizumisst.*  
*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*  
*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*  
*1. besonderen Ertragsverhältnissen,*  
*2. Baumängeln und Bauschäden,*  
*3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*  
*4. Bodenverunreinigungen,*  
*5. Bodenschätzen sowie*  
*6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

### Besondere Ertragsverhältnisse

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

### Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

### Bodenverunreinigungen

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



**WERTGUTACHTEN**

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenschätze                               | Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | <p>Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner die Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 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.

#### §37 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- (3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. 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.



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

Preise je m<sup>3</sup> BRI  
Preise je m<sup>2</sup> BGF  
Preise je m<sup>2</sup> WF

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



## 5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

### Begriffserläuterungen

#### Definition nach §27 ImmoWertV

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

#### §28 ImmoWertV

##### Allgemeines Ertragswertverfahren

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

#### §29 ImmoWertV

##### Allgemeines Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

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



§30 ImmoWertV

Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV

Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

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



Verwendung

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

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

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

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



## **6.1 Bilder**



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06



**Giebel- und  
Hofseite  
mit Fassadenschäden**



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06



**Gartenseite an der  
Thusneldastraße**



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

**Treppenhaus**





WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06



**Wohnungsabschlusstür**



**Leichte Wandrisse im Treppenhaus**



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06



**Elektrische  
Haupt- und  
Unterverteilung im  
Treppenhaus**

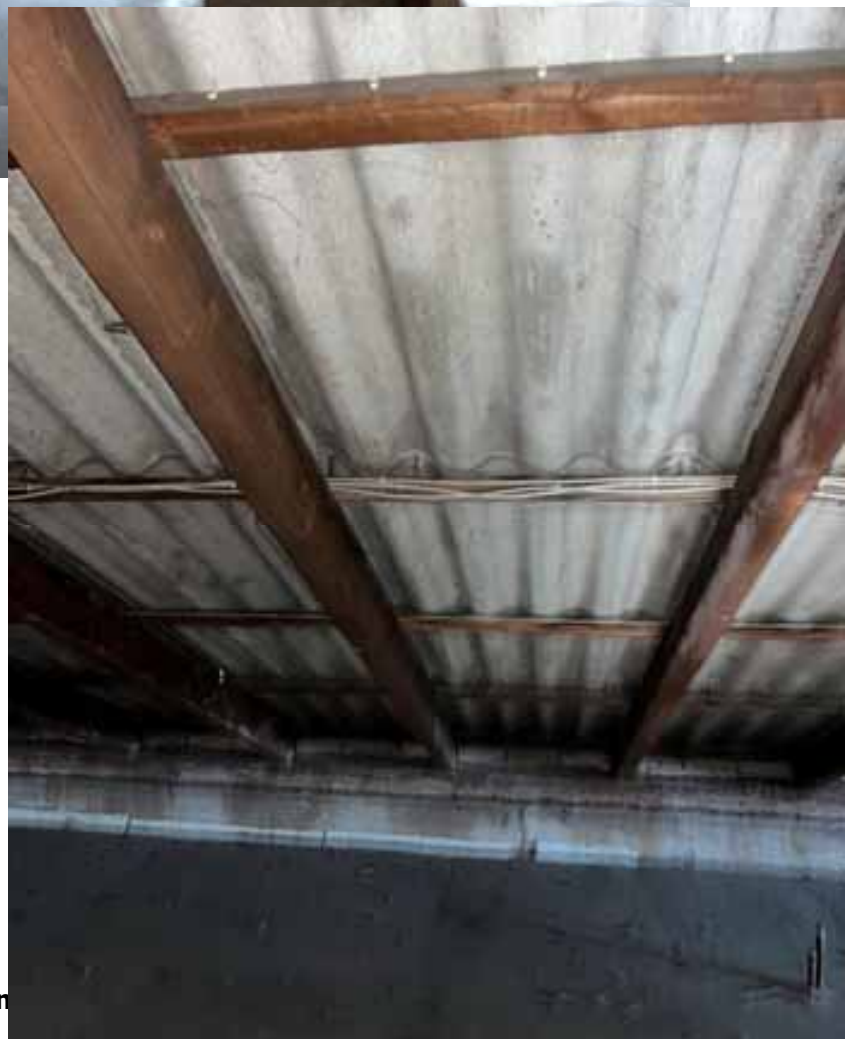


**Kellerflur**



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06



**nicht ausgebauter Dachboden**  
**Blechbeläge aus zementhaltigen**  
**Asbestplatten aus der Bauzeit**



## 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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

## Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2024**

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

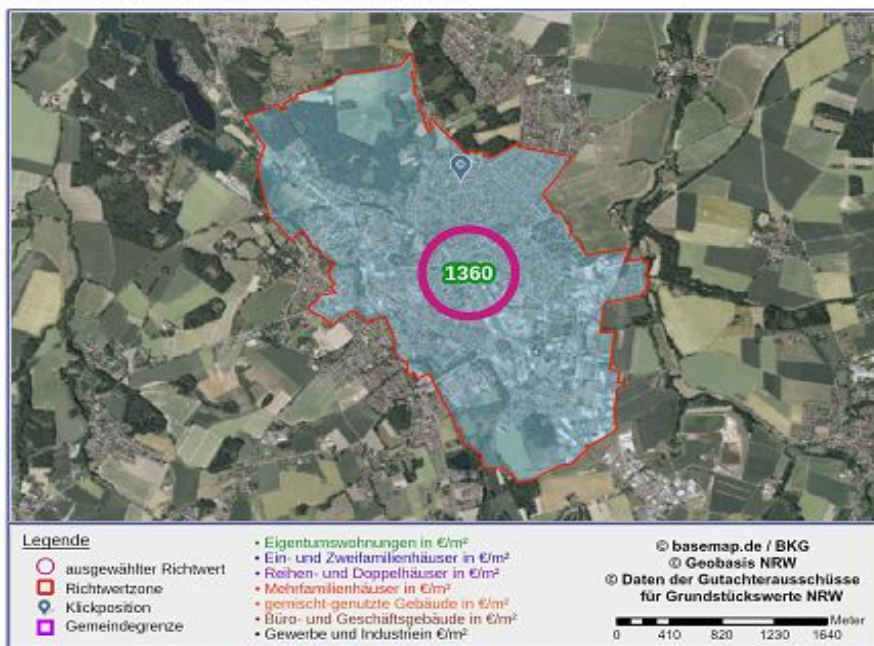


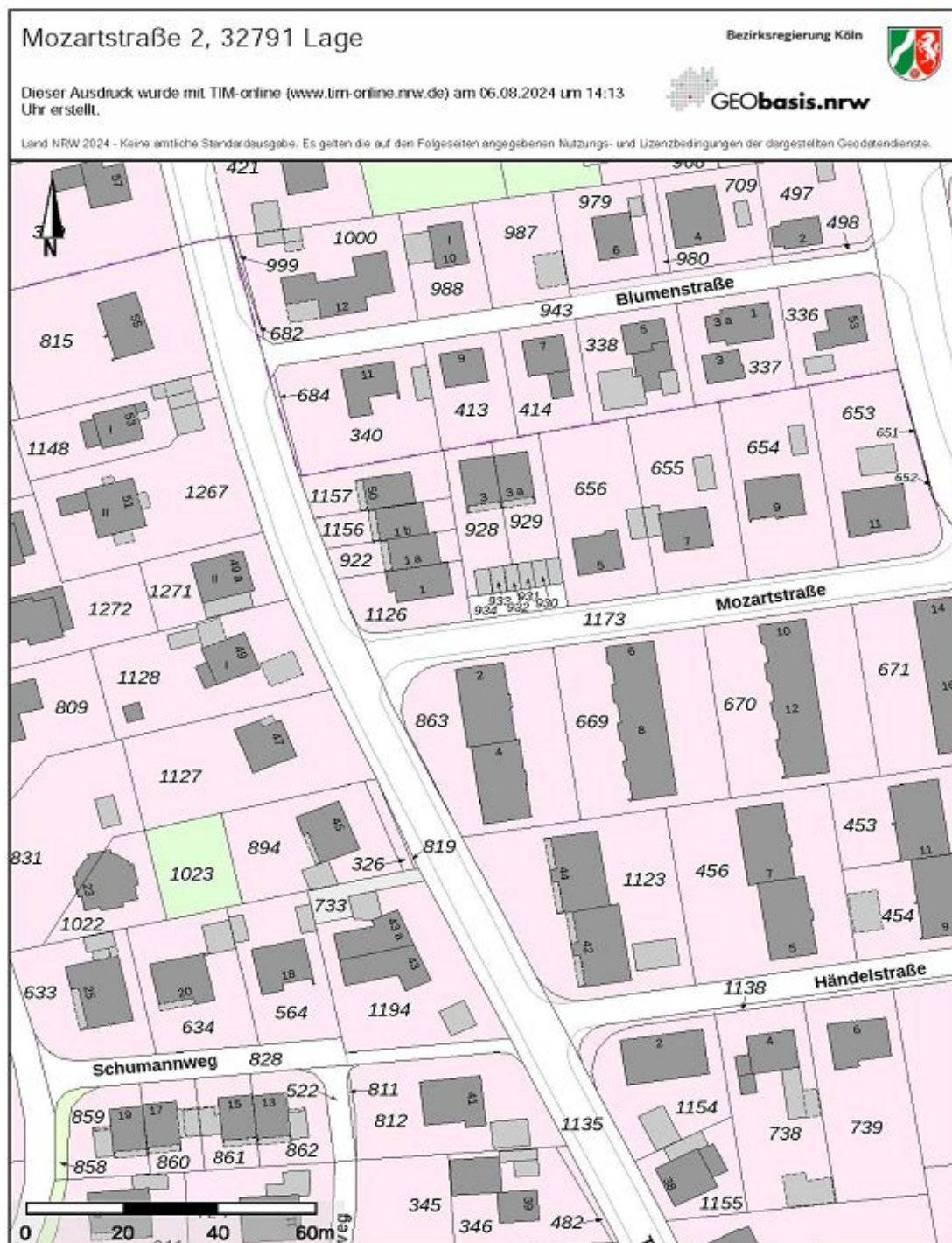
Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 04.09.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

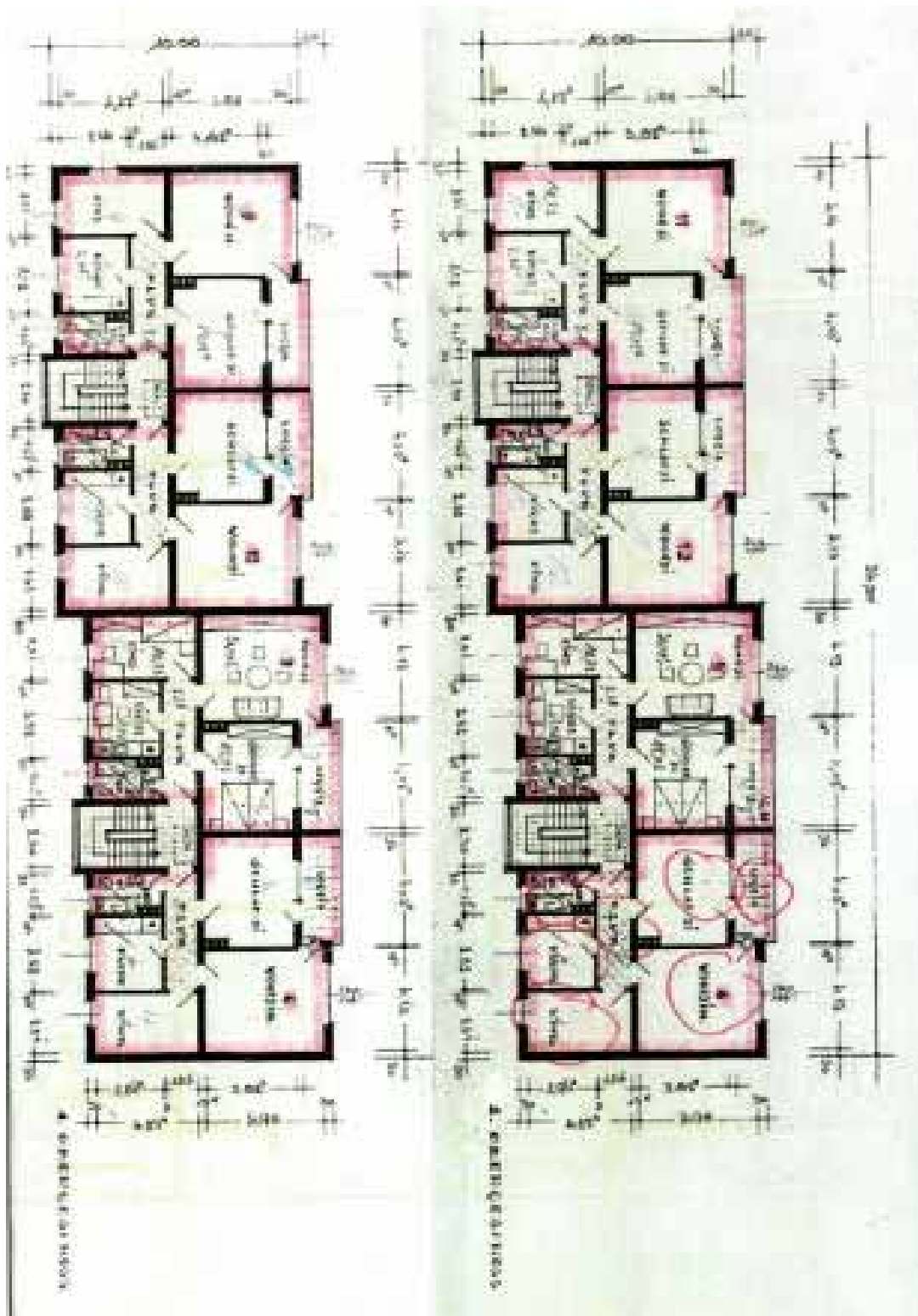


## 6.4 Auszug Liegenschaftskataster





## 6.6 Baupläne/Skizzen





WERTGUTACHTEN

MOZARTSTRASSE 2 / LAGE - WE06

