



**DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL**  
**Architekt und Sachverständiger**  
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold  
Heinrich-Drake-Str. 3  
32756 Detmold

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



Telefon 05202/9812-50  
E-Mail [rm@architekt-murschall.de](mailto:rm@architekt-murschall.de)  
Internet [www.architekt-murschall.de](http://www.architekt-murschall.de)

Aktenzeichen Gericht 21 K 57/25  
Datum 16.02.2026  
Register 2025/2310  
BACHSTRASSE 3 / HORN-BAD MEINBERG

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

## Verkehrswertgutachten

### Zweck des Gutachtens

### Zwangsversteigerung

#### Gegenstand

Amtsgericht  
Grundbuch von  
Blatt

Detmold  
Horn-Bad Meinberg  
287

über ein bebautes Grundstück  
in

Horn-Bad Meinberg  
Bad Meinberg  
Bachstraße 3

Stichtag der Wertermittlung  
und der Qualitätsbestimmung

05.01.2026

**Verkehrswert**

**50.000 €**



## **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 Bodenrichtwert / Immobilienrichtwert

6.3 Auszug Planungsrecht

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

Entfällt

6.8 Auszug Verträge

Entfällt

6.9 Sonstiges





## 2.0 Beschreibung der Lage

### 2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Bachstraße 3
Gemeinde/Stadt	Horn-Bad Meinberg

### 2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Blatt	287
BV-Nr.	1

### 2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	
Lfd.Nr. 3.1	- zu 1/2 Anteil -
Lfd.Nr. 3.2	- zu 1/2 Anteil -

### 2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Grundbuchblatt	287
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Bad Meinberg
Flur	4
Flurstück	76
Lage	Bachstraße 3
Gesamtgröße	389 Gebäude- und Freifläche
Gemarkung	Bad Meinberg
Flur	4
Flurstück	80
Lage	Bachstraße
Gesamtgröße	51 Freifläche



## 2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Das Grundstück befindet sich in einer Siedlung, die sich am westlichen Rand der Ortschaft historisch entwickelt hat. Die Umgebung ist gemischt genutzt, wohnen, frühere Beherbergungsstätten, Großparkplatz, etc.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück:</p> <table><tr><td>der Ortskern von Bad Meinberg (Kurpark)</td><td>etwa 0,6 km</td></tr><tr><td>der Ortskern von Horn (Rathaus)</td><td>4,0 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>0,5 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt (Kleinsortiment)</td><td>0,2 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt (übliches Sortiment)</td><td>3,3 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>4,7 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,5 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Horn</td><td>2,7 km</td></tr><tr><td>die A33 Paderborn-Elsen</td><td>28,8 km</td></tr><tr><td>die A2 Ostwestfalen-Lippe</td><td>37,5 km</td></tr></table>	der Ortskern von Bad Meinberg (Kurpark)	etwa 0,6 km	der Ortskern von Horn (Rathaus)	4,0 km	eine Apotheke	0,5 km	eine Kindertagesstätte	0,4 km	ein Verbrauchermarkt (Kleinsortiment)	0,2 km	ein Verbrauchermarkt (übliches Sortiment)	3,3 km	eine Grundschule	0,4 km	ein Gymnasium	4,7 km	eine Bushaltestelle	0,5 km	der Bahnhof in Horn	2,7 km	die A33 Paderborn-Elsen	28,8 km	die A2 Ostwestfalen-Lippe	37,5 km
der Ortskern von Bad Meinberg (Kurpark)	etwa 0,6 km																								
der Ortskern von Horn (Rathaus)	4,0 km																								
eine Apotheke	0,5 km																								
eine Kindertagesstätte	0,4 km																								
ein Verbrauchermarkt (Kleinsortiment)	0,2 km																								
ein Verbrauchermarkt (übliches Sortiment)	3,3 km																								
eine Grundschule	0,4 km																								
ein Gymnasium	4,7 km																								
eine Bushaltestelle	0,5 km																								
der Bahnhof in Horn	2,7 km																								
die A33 Paderborn-Elsen	28,8 km																								
die A2 Ostwestfalen-Lippe	37,5 km																								
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Eigentlich ruhige Wohnlage, gutes Infrastrukturangebot, Bushaltestelle zu Fuß erreichbar, Knotenpunkt, Bahnhof mäßig erreichbar, mäßige Fernstraßenanbindung</p>																								
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Bodenverhältnissen aus.</p>																								
Entwicklungsfähigkeit	<p>Baureifes Land</p>																								
Straße	<p>Einfach befestigte Anliegerstraße ohne Gehweg</p>																								



## 2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Horn-Bad Meinberg jeweils zum 31.12.:		
	2022	18.290	
	2017	19.206	
	2012	17.182	
	2007	18.184	
	2002	18.678	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 338 in NRW von 396	je Einwohner	22.390 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Bushaltestelle gut und Bahnhof mäßig erreichbar		
Straßenanbindung	Die Autobahnen A33 und A2 sind in etwa 30-45 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Horn mit Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Altenbeken		
Nächste Großstadt	Bielefeld		
Kindertagesstätte	In Bad Meinberg oder in der Umgebung		
Schulen	In Bad Meinberg oder in der Umgebung		
Einkaufsmöglichkeit	In Bad Meinberg oder in der Umgebung		
Medizinische Versorgung	In Bad Meinberg oder in der Umgebung		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



### **3.0 Zustandsmerkmale**

#### **3.1 Grundstücksmerkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Regelt §34 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO, so meine Rechtsauffassung <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,</i> <i>Schank- und Speisewirtschaften sowie</i> <i>nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und</i> <i>gesundheitliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen, laut Nachbaraussage sporadisch



Grundstücksart (76)	Reihengrundstück	
Zuschnitt	Polygonal	
Max. Breite	Etwa 14 Meter	
Max. Tiefe	Etwa 24 Meter	
Höhendifferenz	Fast eben	
Höhenlage NHN	Etwa 207 Meter	
Grundstücksart (80)	Eckgrundstück	Es befindet sich an der gegenüberliegenden Straßenseite
Zuschnitt	Polygonal	
Max. Breite	Etwa 10 Meter	
Max. Tiefe	Etwa 8 Meter	
Höhendifferenz	Fast eben	
Höhenlage NHN	Etwa 207 Meter	
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas	
Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden	
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Abgegolten, laut Vorgutachten	
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Abgegolten, laut Vorgutachten	
Baulasten	Sind nicht bekannt	
Grundbucheintragungen		
Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV	
Dienende Rechte in Abt. II	<u>Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</u> (Gasrohrleitungsrecht) für die Netzgesellschaft Horn-Bad Meinberg GmbH & Co.KG lastend auf dem Flurstück 80. <u>Lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk</u>	
Beiträge für Hausanschlüsse		
Wasser	Als bezahlt unterstellt	
Strom	Als bezahlt unterstellt	



Immissionen	Waren am Ortstermin nicht feststellbar
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor
Altlasten	Sind nicht bekannt. Am Ortstermin habe ich
Bodenverunreinigungen	keine weiteren Verdachtsanhaltspunkte gewinnen können
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



## 3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

### 3.2.1 Bezeichnung

### Wohnhaus

Baujahr	1682 bis 1985	Errichtung Diverse Sanierungen
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit 1 Wohnung	
Bauweise	Informationen laut Vorgutachten	
Kellerausführung	Teilkeller	
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut	
Konstruktion	Fachwerkbau, Keller und Anbau massiv	
Fundamente	Naturbruchstein unterstellt	
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Informationen laut Vorgutachten Naturbruchstein unterstellt Fachwerk, Mauerwerk	
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Informationen laut Vorgutachten Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	
Dachausführung	Informationen laut Vorgutachten	
Dachform	Satteldach	
Tragwerk	Holzkonstruktion aus der Bauzeit unterstellt	
Dachbelag	Betonfalzziegel vor der Sanierungszeit, 1982	
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre Zinkblech	
Dämmung	Stand 1982	



Treppen	Informationen laut Vorgutachten
Tragwerk	Vom KG zum EG Beton
	Vom EG zum OG Holztreppe, Bauzeit nicht bekannt
	Vom OG zum DG Holztreppe, Bauzeit nicht bekannt
Belag	Vom KG zum EG Keiner
	Vom EG zum OG Holz
	Vom OG zum DG Holz
Geländer	Wahrscheinlich Holz
Decken	Informationen laut Vorgutachten
über Kellergeschoss	Beton
über Erdgeschoss	Beton und Holzbalken
Fenster/Außentüren	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung
Rahmen/Flügel	
im Wohnbereich	Überwiegend Holz-Profile, Einbau um 1995 damalige Isolierverglasung
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Fassade	Im Wesentlichen traditionelle Fachwerkfassade sichtbar
Innenwandbekleidungen	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung
im Nutzbereich	Rudimentärer Innenputz unterstellt
im Wohnbereich	Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten, teilweise Fachwerk
im Bad/Toilette	Mir liegen keine Informationen vor
Deckenbekleidungen	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung
im Wohnbereich	Wahrscheinlich Putz auf Putzträger mit Farbbeschichtungen
Dachbekleidungen	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung
	Keine



Fußböden im Wohnbereich  in den Bädern und Toiletten	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung In der Deele Bruchmarmor, sonst offensichtlich Holzdielen oder OSB-Platten Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung Mir liegen keine Informationen vor Holztüren in unterschiedlichen Bauarten
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung Mir liegen keine Informationen vor Mir liegen keine Informationen vor
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Wärmeverteilnetz Dämmung	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung Erdgas Zentralkessel auf dem Dachboden Im Wesentlichen Fertigradiatoren Auf Putz verlegt Mir liegen keine Informationen vor
Bäder und Toiletten	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung Im Gebäude befinden sich zwei standardmäßig ausgestattete Bäder
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung Mir liegen keine Informationen vor Mir liegen keine Informationen vor Mir liegen keine Informationen vor Standard um 1985 Standard um 1985
Elektro-Installation Verteilung und Sicherung  Brennstellen Steckdosen Telekommunikation Schwachstrom	Informationen laut Vorgutachten, sowie Außenbesichtigung Schraubsicherungen geringe Anzahl von Stromkreisen Standard vor 1985 Einfache Ausstattung Einfache Ausstattung Einfache Ausstattung Einfache Ausstattung



Vermietung

Offensichtlich unvermietet

Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
  - > Kellerdecke
  - > Außenwände
  - > Fenster
  - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle der Holztragwerke auf unterstelltem Schädlingsbefall
  - > des Wandfachwerks
  - > der Deckenbalken
  - > der Dachkonstruktion
- > Kontrolle und Beseitigung diverser unterstellter Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen
  - > Sockelflächen
  - > Wandabdichtung horizontal
  - > Wandabdichtung vertikal
- > Dachbeläge
- > Fenster
- > Sonnenschutz
- > Der Innenausbau
  - > Wandbekleidungen
  - > Deckenbekleidungen
  - > Dachbekleidungen
  - > Fußbodenbeläge
  - > Bäder
- > Der technische Ausbau
  - > Abwasserleitungen
  - > Trinkwasserleitungen, mindestens Kontrolle erforderlich
  - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Check erforderlich
  - > Telekommunikationsanlagen, Kontrolle empfohlen
  - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle empfohlen
  - > Kanalgrundleitungen, Kontrolle empfohlen

Wertverbesserungen

Keine erkennbar

Sanierungen

Nach der Sanierung

offensichtlich keine

Energieausweis

Liegt nicht vor



Nicht erfasste Bauteile	Keine
Nebengebäude	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Barrierefreiheit	Der Zugang, die Türbreiten und das Bad sowie geforderte Bewegungsflächen müssen ggf. nachgerüstet werden. Ob und wie das möglich ist, kann ich nicht beurteilen. Sehr wahrscheinlich können die Forderungen der DIN 18040(2) an Barrierefreiheit nicht nachgewiesen werden.
Optik laut Marktbericht	Vernachlässigt Bewertung unter BoG's



### **3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **Besondere Ertragsverhältnisse**

-> Entfällt hier

#### **Baumängel/Bauschäden**

-> Unterstellt deutliche Mängel an verschiedenen Bauteilen  
-> Deutlicher Unterhaltungsstau

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

-> Entfällt hier

#### **Bodenverunreinigungen**

-> Entfällt hier

#### **Bodenschätze**

-> Entfällt hier

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

Baulasten Es liegen keine Baulasten vor

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV

mir liegen keine anderen Informationen vor

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(Gasrohrleitungsrecht) für die Netzgesellschaft

Horn-Bad Meinberg GmbH & Co.KG

Lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk

Erschließungsbeiträge

Abgegolten laut Vorgutachten

#### **Sonstige Wertbeeinflussung**

-> Kleinteiliges Grundstück, sowie ungünstiges Grundstück

-> Niedrige Raumhöhen,

unvorteilhafter sehr individueller Grundriss,

unterschiedliche Bodenniveaus

-> Ungepflegtes Objekt

-> Besichtigung verweigert



### **3.4 Merkmale der Außenanlagen**

Anschlüsse	Strom Wasser Erdgas
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Hofbefestigung, schadhaft
Grundstückseinfriedung	Einfach
Gartenanlagen	Eigentlich nicht vorhanden



## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses	zum	1.1.2025
	Wohngebiet	210 €
	Lagewert	168 €

Ausgangswert		210,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		210,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	6,0%	12,60 €	GFZ Norm 0,8	
Bodenwert rechnerisch		222,60 €		

Geschätzter Bodenwert				
	Bauland			<b>223,00 €</b>

#### Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	76	389	223,00 €	86.747 €
Bauland	80	51	111,50 €	5.687 €
<b>Gesamtsumme Bodenwert</b>		<b>440</b>	<b>gerundet</b>	<b>92.400 €</b>

Bodenwert des Baugrundstücks	389	gerundet	86.700 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV	51	gerundet	5.700 €

#### Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine GFZ von 0,8 normiert.

Tatsächlich vorhanden ist gerundet 1,00.

Die Modifikation erfolgte nach den Angaben im Marktbericht.

Wegen der relativen Zentrumsferne habe ich einen moderaten Lageabschlag vorgenommen.

Das Flurstück 80 gehört eigentlich nicht zur Liegenschaft. Es ist ein Grundstück, das gegenüber liegt. Es hat für einen Eigentümer, bis auf einen PKW-Abstellplatz, keinen wirklichen Nutzen.

Ich habe deshalb diese Fläche nach §41 ImmoWertV gesondert angesetzt und mit 50% des Baulandwertes bewertet.



## 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Unterstellt deutliche Mängel an verschiedenen Bauteilen

Wohnfläche	187,00	
geschätzter Aufwand je m <sup>2</sup>	-300,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-56.100 €

*Unter Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer*

Deutlicher Unterhaltungsstau

Wohnfläche	187,00	
geschätzter Aufwand je m <sup>2</sup>	-50,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-9.400 €

*Unter Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer*

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

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €

### 4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

#### Baulasten

Es liegen keine Baulasten vor

#### Grundbucheintragungen

##### Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV

##### Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(Gasrohrleitungsrecht) für die Netzgesellschaft

Horn-Bad Meinberg GmbH & Co.KG

Bewertung 0 €

*Im Zwangsversteigerungsverfahren ohne Bewertung*

Lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk

Bewertung 0 €



#### **4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung**

Kleinteiliges Grundstück, sowie ungünstiges Grundstück

Sachwert ohne BoG's	235.000 €	
geschätzter Markteinfluss	-5,0%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-11.800 €

Niedrige Raumhöhen,  
unvorteilhafter sehr individueller Grundriss,  
unterschiedliche Bodenniveaus

Sachwert ohne BoG's	235.000 €	
geschätzter Markteinfluss	-12,5%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-29.400 €

Ungepflegtes Objekt

Sachwert ohne BoG's	235.000 €	
geschätzter Markteinfluss	-7,5%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-17.600 €

Besichtigung verweigert

Sachwert ohne BoG's	235.000 €	
geschätzter Markteinfluss	-25,0%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-58.800 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **-183.100 €**



### 4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.000 €
Erdgasanschluss	3.000 €
Entwässerungsanlagen	1.500 €
Pflasterflächen	1.000 €
Gartenanlagen	0 €
<b>Außenanlagen</b>	<b>gerundet 9.000 €</b>



#### 4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1682			
Fiktives Baujahr	1960			
Tatsächliches Alter	344			
Fiktives Alter	66			
Nutzungsdauer in Jahren	80			
Restnutzungsdauer in Jahren	14			
Stichtag der Wertermittlung	05.01.2026			
Index auf Basis 2010	190,70			
				Statistisches Bundesamt für Wohngebäude IV/2025      ungerechnet von 2015
<hr/>				
Berechnung nach	BGF	m <sup>2</sup>	Einzelwert	Wert
<hr/>				
Haupthaus		509,54	660 €	336.296 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				336.296 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	5.1.2026		1,9070	641.300 €
Regionalfaktor		noch nicht bestimmt	1,00	<u>641.300 €</u>
Alterswertminderung	linear		-82,5%	<u>-529.100 €</u>
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine	0 €
Nebengebäude			Keine	0 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			siehe unter 4.3	9.000 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen		Summe, gerundet	121.200 €
	Bodenwert des Baugrundstücks			<u>92.400 €</u>
Vorläufiger Sachwert				213.600 €
Sachwertfaktor			10,0%	21.400 €
<hr/>				
Sachwert ohne BoG's			Summe	235.000 €
<hr/>				
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-183.100 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			siehe unter 4.1	5.700 €
<hr/>				
<b>Sachwert</b>			<b>gerundet</b>	<b>58.000 €</b>
<hr/>				



## Anlagen zur Sachwertermittlung

### 4.4.1 Ermittlung der BGF

#### Wohnhaus

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	5,960	5,200	1,00	30,99
	7,290	5,600	1,00	40,82
Erdgeschoss	13,080	14,300	1,00	187,04
	-8,750	3,500	1,00	-30,63
	-1,400	7,500	1,00	-10,50
Obergeschoss	13,080	14,300	1,00	187,04
	-8,750	3,500	1,00	-30,63
	-1,400	7,500	1,00	-10,50
Dachgeschoss	13,080	14,300	1,00	187,04
	-8,750	3,500	1,00	-30,63
	-1,400	7,500	1,00	-10,50
<b>Gesamtsumme</b>				<b>509,54</b>

#### Hinweise

Ich bin den mir vorliegenden Plänen gefolgt.



#### 4.4.2 Ermittlung der Norm-Herstellungskosten nach BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010			Werte
<b>Typ 1.12</b> <b>Wohnhaus</b>	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	570 €
	Keller-, Erd- Ober- und nicht	Standardstufe 2	635 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	730 €
		Standardstufe 4	880 €
	vorhandene Standardstufe	1,91	629 €
	Ansatz	50,0%	315 €
<b>Typ 1.32</b> <b>Wohnhaus</b>	Freistehende Wohnhäuser mit	Standardstufe 1	620 €
	Erd- Ober- und nicht	Standardstufe 2	690 €
	ausgebauten Dachgeschoss	Standardstufe 3	790 €
		Standardstufe 4	955 €
	vorhandene Standardstufe	1,91	684 €
	Ansatz	50,0%	342 €
<b>Ausgangswert</b>		objektspezifisch	657 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			
Summe			657 €
<b>Von mir gewählter Ansatz</b>		<b>gerundet</b>	<b>660 €</b>

#### Hinweise

Ich habe die unterschiedlichen NHK-Typen anteilig angesetzt, überschlägich zur Hälfte.



#### **4.4.3 Gebäudestandard**

nach Anlage 4 ImmoWertV

##### **Wohnhaus**

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,00	23,0%	0,2300
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		2,00	11,0%	0,2200
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,25	11,0%	0,2475
Fußböden		1,50	5,0%	0,0750
Sanitäreinrichtungen		2,50	9,0%	0,2250
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	1,9100

##### Hinweise

Ich habe mich an die vorliegende Baubeschreibung gehalten



#### 4.4.4 Modernisierungsgrad

Nach Anlage 4 der ImmoWertV

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Modernisierung von Fenster und Außentüren	2	0,00
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	0,00
Modernisierung des Innenausbau	2	0,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>0,00</b>

Faktor "a" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,2500
Faktor "b" nach Anlage 2 der ImmoWertV	2,6250
Faktor "c" nach Anlage 2 der ImmoWertV	1,5250

Hinweise

Keine



#### **4.4.5 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

##### **Wohnhaus**

Stichtag	05.01.2026
Baujahr	1682
Teilsanierung	1985
Baujahr gewichtet	1960
Nutzungsdauer	80 Jahre
Alter gewichtet	66 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet	14 Jahre
Relatives Alter	
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV	14 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen	Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>	<u>14 Jahre</u>

##### Hinweise

Ich bin im Wesentlichen dem Regelwert der ImmoWertV und der ImmoWertA gefolgt.  
Ich habe am Ende der Teilsanierung ein insgesamt 25 Jahre altes Gebäude unterstellt.



#### 4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2025 ist eine Ableitung veröffentlicht worden:

Merkmal	Koeffizienten	Funktion	Bewertungs- Objekt	Ergebnis
Regressionskonstante	1,00000		186,4340	186,4340
Gemeindewert	0,84960		90	76,4640
Lagewert	-5,54260	n. Logarithmus	168 €	-28,4001
Baugrundstücksfläche	-14,64030	n. Logarithmus	389	-87,3086
Restnutzungsdauer	-11,68360	n. Logarithmus	14	-30,8337
Unterkellerung	-0,06770		50	-3,3850
Anzahl der Wohneinheiten	-2,26350		1	-2,2635
<b>Ergebnis</b>				110,7071
<b>Objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		§39 ImmoWertV	gerundet	10,0%

#### Hinweise

Ich habe die Vorgaben aufgerundet übernommen.



#### 4.4.7 Ermittlung der WGFZ (wertrelevante GFZ)

BGF

Wohnhaus

Ebene	Fläche	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	30,99	0,00	0,00
	40,82	0,00	0,00
Erdgeschoss	187,04	1,00	187,04
	-30,63	1,00	-30,63
	-10,50	1,00	-10,50
Obergeschoss	187,04	1,00	187,04
	-30,63	1,00	-30,63
	-10,50	1,00	-10,50
Dachgeschoss	187,04	0,70	130,93
	-30,63	0,70	-21,44
	-10,50	0,70	-7,35
Summe			393,96
Fläche Baugrundstück			389,00
<u>WGFZ</u>		<u>gerundet</u>	<u>1,00</u>

Hinweise

Keine



#### 4.5 Ertragswertberechnung

#### nach §29 ImmoWertV

Rohrertrag	Miete / m <sup>2</sup> o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Wohnhaus	6,00 €	187	1.122,00 €	13.464 €
Rohrertrag			1.122,00 €	13.464 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	187,00	14,00 €	2.618 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	359 €	359 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	13.464 €	269 €
Bewirtschaftungskosten			24,11%	3.246 €
Reinertrag				10.218 €
<b>Objektspezifischer Liegenschaftszins</b>				
Restnutzungsdauer			2,00%	
Zinsfuß			14	
Barwertfaktor			1,0200	
			12,11	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	123.700 €
Abgezinster Bodenwert				
Bodenwert des Baugrundstücks	86.700 €			
Diskontierungsfaktor	0,7579			
			gerundet	65.700 €
Ertragswert ohne BoG's				189.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			siehe unter 4.2	-183.100 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			siehe unter 4.1	5.700 €
<b>Ertragswert</b>			<b>gerundet</b>	<b>12.000 €</b>



## Anlagen zum Ertragswert

### 4.5.1 Wohnfläche

Erdgeschoss	99,96	
Obergeschoss	86,62	
<u>Wohnfläche</u>	<u>gesamt</u>	<u>187</u>

#### Hinweise

Ich habe die Daten aus dem Vorgutachten übernommen.

### 4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2025 gibt es keine Angaben für Einfamilienwohnhäuser.  
Ich schätze sachverständig.

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>geschätzt</u>	<u>2,00%</u>
---	------------------	--------------

#### Hinweise

Ich habe den Wert aus meiner Sachkunde und Erfahrung angesetzt.



#### 4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.

Die Auswertung folgt nach der Darstellung des Immobilienrichtwertes.

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

	Immobilienrichtwert 2025	€/m <sup>2</sup> WF	1.560 €
<b>Merkmal</b>	<b>Modell Objekt</b>	<b>Bewertungs- Objekt</b>	<b>Faktor für das Bew. Objekt</b>
Lagewert	130	168	
Baugrundstücksgröße	600	389	
Wohnfläche	140	187	
Optik	5,0	3,0	
Vollgeschosse	1	1	
	Umrechnungs- Koeffizient	Umrechnungs- Koeffizient	
Lagewert	95,2511	99,3479	1,0430
Baugrundstücksgröße	100,0001	93,4135	0,9341
Wohnfläche	100,0002	87,8353	0,8784
Optik	100,0000	76,8000	0,7680
Vollgeschosse	100,0000	100,0000	1,0000
Gesamtfaktor			0,6573
	Objektkorrektur laut SV		1,0000
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m <sup>2</sup> WF	1.025 €
	Wohnfläche	m <sup>2</sup>	187,00
Vergleichswert			gerundet 191.700 €
Nebengebäude			Keine 0 €
<b>Vergleichswert ohne BoG's</b>	<b>aus Immobilienrichtwert</b>		<b>191.700 €</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2	-183.100 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV		siehe unter 4.1	5.700 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>aus Immobilienrichtwert</b>	<b>gerundet</b>	<b>14.000 €</b>

Hinweise

Keine



#### 4.7 Verkehrswert

Stichtag			5.1.2026
<b>Einzelwerte</b>			
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		92.400 €
Bodenwert des Baugrundstücks	unbebaut und lastenfrei		86.700 €
Grundstücksteile nach §41 ImmoWertV			5.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-183.100 €
Wohnfläche			187
	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
<b>Sachwert</b>	0,75	235.000 €	<b>58.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>	0,00	189.400 €	<b>12.000 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	0,25	191.700 €	<b>14.000 €</b>
<b>Vorläufiger Verkehrswert</b>		<b>unbelastet</b>	<b>47.000 €</b>
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>gerundet</b>	<b>50.000 €</b>
in Worten			fünfzig-tausend

Aufgestellt am  
16. Februar 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall  
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert

ohne BoG's 220.000 €



**Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)**

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			4,89
Bodenfläche / m <sup>2</sup> Nutzfläche			2,08
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	6,12%	26,93%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,64%	20,44%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		39,32%	159,31%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		48,79%	770,00%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		24,08%	383,33%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		22,59%	314,29%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-1,20%	-14,29%
Bodenwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche		464 €
Sachwert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.257 €	310 €
Ertragswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.013 €	64 €
Vergleichswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.025 €	75 €
Verkehrswert	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.176 €	267 €



#### **4.8 Begründung**

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

**Sachwerte** allein ergeben noch keine marktkonformen Werte.

Die NHK 2010 (Normal-Herstellungskosten) sind für ganz Deutschland gleich anzusetzen. Allerdings werden sie seit der Gültigkeit der ImmoWertV 2020 mit einem Regionalfaktor versehen. Der örtliche Gutachterausschuss hat aber für 2025 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0.

Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deswegen ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet und den Vorschlagswert gerundet übernommen.

Der **Ertragswert** wurde von mir eher nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Aber dieser Wert gibt Auskunft über eine theoretische Vermietbarkeit. Die Miete habe ich anhand meiner eigenen Daten bestimmt. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir in Ermangelung belastbarer Angaben gewählt. Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses angewendet. Das Ergebnis ist noch plausibel.

Die einzelnen Merkmale der **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** habe ich entsprechend der mir vorliegenden Informationen angesetzt und bewertet.

Ich habe den **Verkehrswert** aus dem Sachwert und dem abgeleiteten Vergleichswert bestimmt. Die Faktoren wurden jeweils dokumentiert.

Ich konnte das Gebäude ausschließlich von außen besichtigen. Der Eindruck auf den Sachverständigen war so, dass unter den BoG's verschiedene Abzüge neben dem Risiko der fehlenden Innenbesichtigung vorzunehmen waren. Es ist ein Objekt für Käufer mit geringen Ansprüchen und Mut zum Risiko.



Beantwortung von Fragen des Gerichts

Liegt ein Gewerbebetrieb vor?	Nein
Sind Zubehörstücke vorhanden?	Nein
Liegen baubehördliche Beschränkungen vor?	Sind mir nicht bekannt
Eintragungen Baulastenverzeichnis?	Es liegen keine Baulasten vor
Mietverträge?	Lagen mir nicht vor
Gibt es Anhaltspunkte für Altlasten?	Nein
Liegt Denkmalschutz vor?	Nein
Liegen Überbauten vor?	Nein, soweit aus dem Kataster erkennbar



#### **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 unbekanntem 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 dem 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.



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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich Abweichungen von +/- 20% (Kaufpreis / Verkehrswert) im durchaus üblichem Rahmen bewegen.

Im Urteil des BGH vom 21.10.2014 (AZ XI ZB 12/12)

wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



#### **4.11 Bearbeitungsunterlagen**

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	21.11.2025
- Richtwertkarte	16.12.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	15.12.2025
- Auszug Bebauungsplan	Liegt nicht vor
- Kopie der Baupläne	Daten aus der Kreisbauakte Daten aus dem Vorgutachten
- Auszug Baulastenverzeichnis	Sind nicht bekannt
- Auszug Vertragsunterlagen	Keine Informationen
Grundstücksmarktbericht 2025	Für den Kreis Lippe
Vorgutachten	GAD 2013.13 von Frau Dipl.-Ing. Gabriele Stork vom 08.09.2023



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-Grundfläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des M3-umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber/Simon/Weyers	WertV88
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung Markt.
Gerady/Möckel	Praxis der Grundstücksbewertung



#### **4.12 Umfang**

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.6	52 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	8 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwert/Immobilienrichtwert	16.12.2025
Anlage 6.3 Auszug Planungsrecht	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	15.12.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Daten aus der Kreisbauakte
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Sind nicht bekannt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Keine Informationen
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Ausgabe Gesamt 1 PDF-Ausgabe Internet



## 5.0 Erläuterungen

### 5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

#### Begriffserläuterungen

---

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV  
Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV  
Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV  
Nutzungsabhängiger Bodenwert bei  
Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV  
Gemeinbedarfsflächen

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

- 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),*
- 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder*
- 3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).*

§ 45 ImmoWertV  
Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

**§127 BauGB Absatz 2**

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

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

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

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

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



## 5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<p>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</li><li>2. Baumängeln und Bauschäden,</li><li>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</li><li>4. Bodenverunreinigungen,</li><li>5. Bodenschätzen sowie</li><li>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</li></ol>
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	<p>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 <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b> berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.</p> <p>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.</p>
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeutet, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen. Schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



Bodenschätze	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	<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 Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

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



§37 ImmoWertV  
Vorläufiger Sachwert der baulichen  
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

§38 ImmoWertV

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

§39 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

Preise je 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 Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

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

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

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

§31 ImmoWertV  
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV  
Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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



§33 ImmoWertV  
Objektspezifisch angepasster  
Liegenchaftszinssatz

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenchaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenchaftszinssatz 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 Liegenchaftszinssatzes 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**



**Straßenansichten**



**DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL**  
**Architekt und Sachverständiger**

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BACHSTRASSE 3 / HORN-BAD MEINBERG

2025/2310

16.02.2026



**Zufahrt zum  
Hinterhof**





**Zustand  
der  
Pfosten der  
Fachwerkfassade**





**Zustand  
Gefache und  
Fassadenfachwerk**



**Zustand der  
Holzfenster**



## 6.2 Auszug Bodenrichtwert / Immobilienrichtwert

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

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



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

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

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Horn-Bad Meinberg.

Die gewählte Adresse ist: Bachstraße 3.

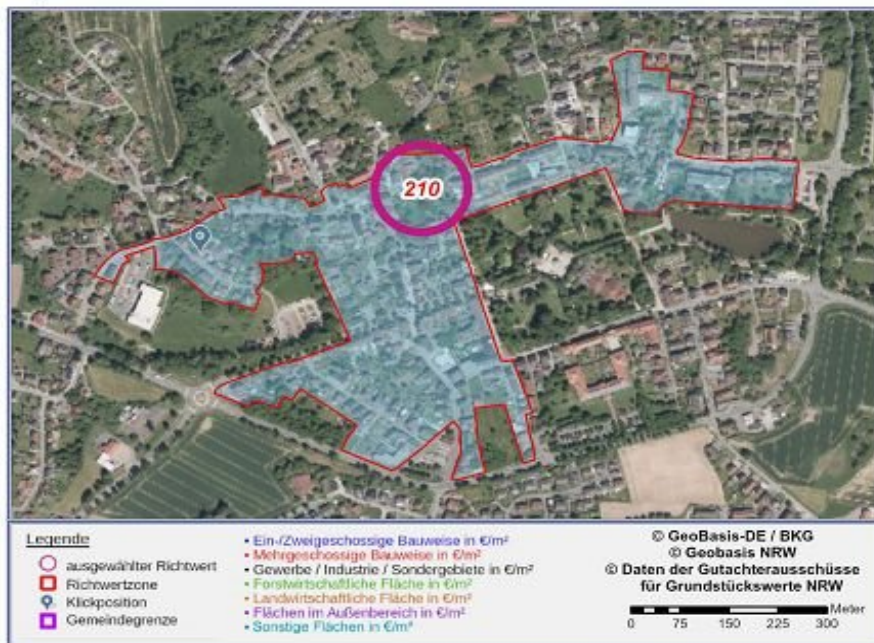


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinaten



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

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



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

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Horn-Bad Meinberg
Postleitzahl	32005
Gemarkungsname	Bad Meinberg
Ortsteil	Bad Meinberg
Bodenrichtwertnummer	4070056
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>210 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	betragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	00,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	168

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

#### Bodenrichtwerte für Bauland

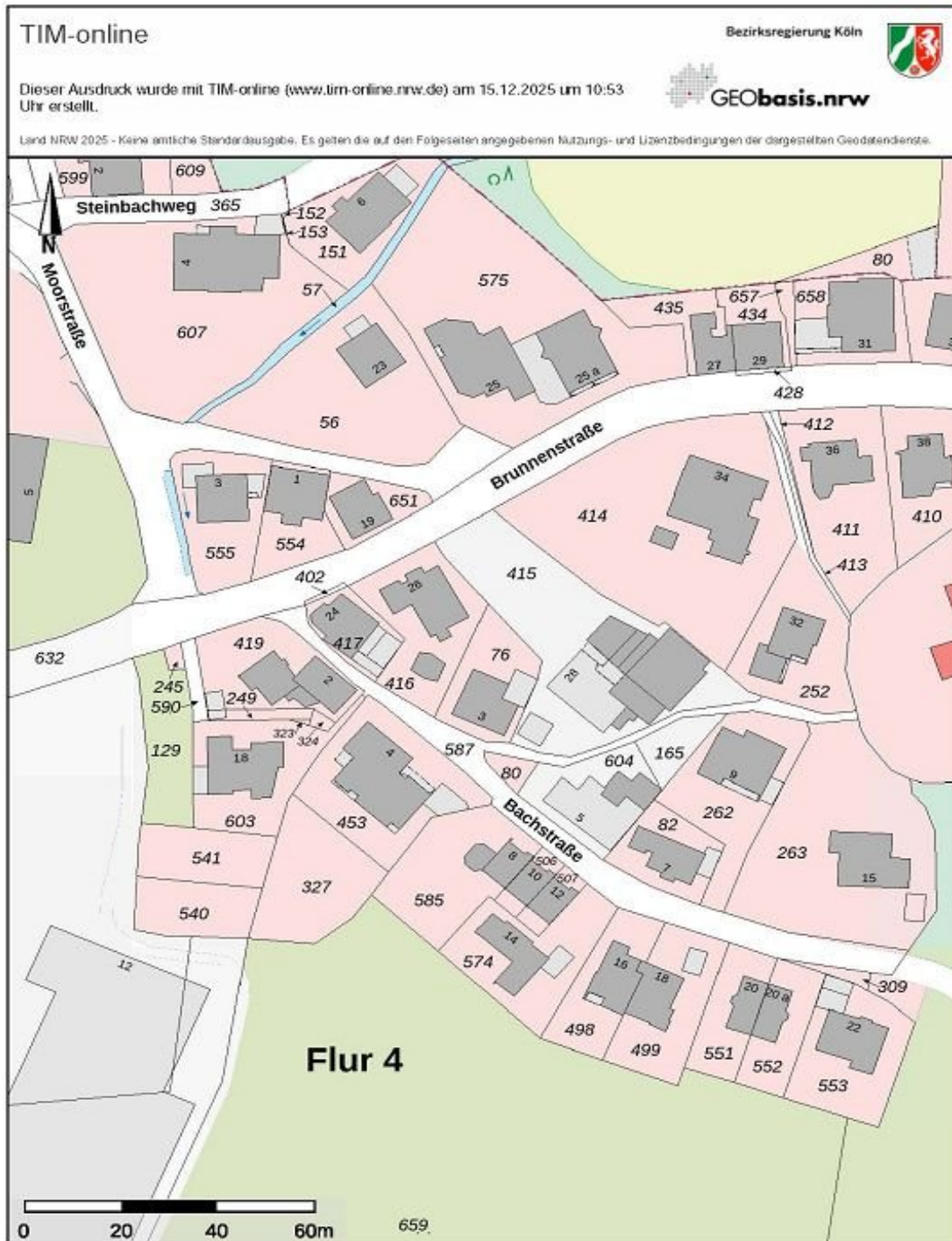
Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz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

Ausgabe gefertigt am 16.12.2025 aus BORIS-NRW

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

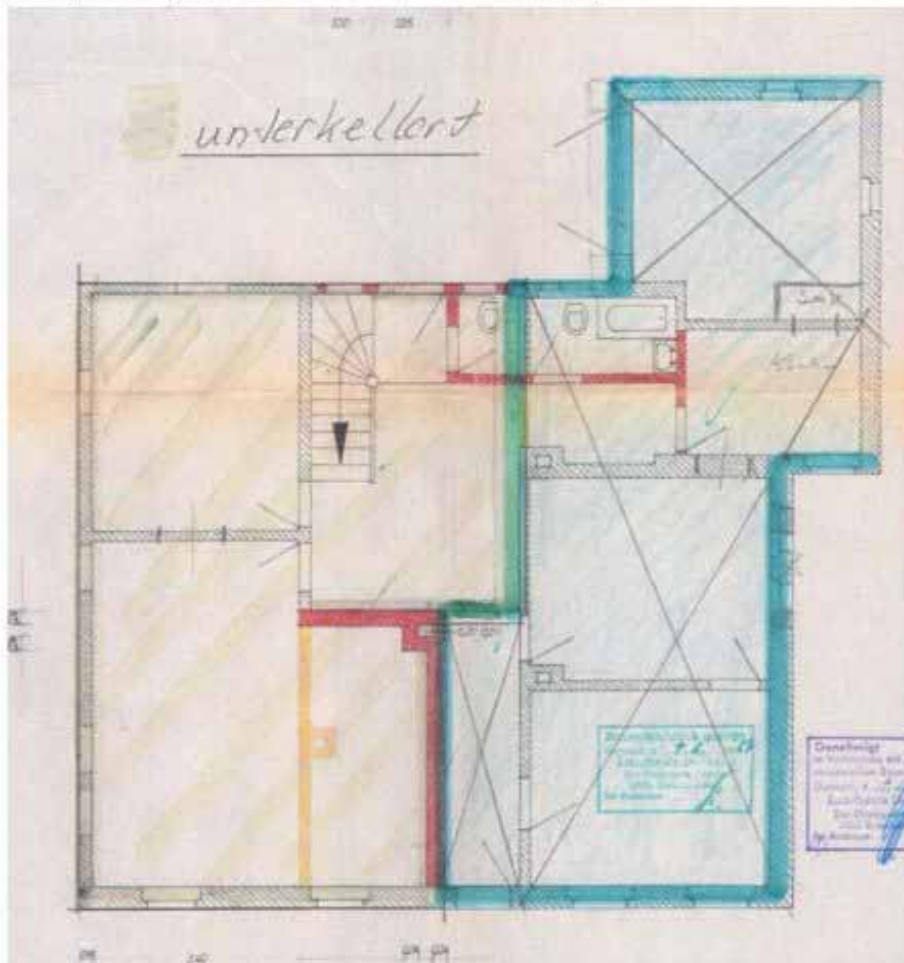


## 6.4 Auszug Liegenschaftskataster



## 6.6 Baupläne/Skizzen

Kellergeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)

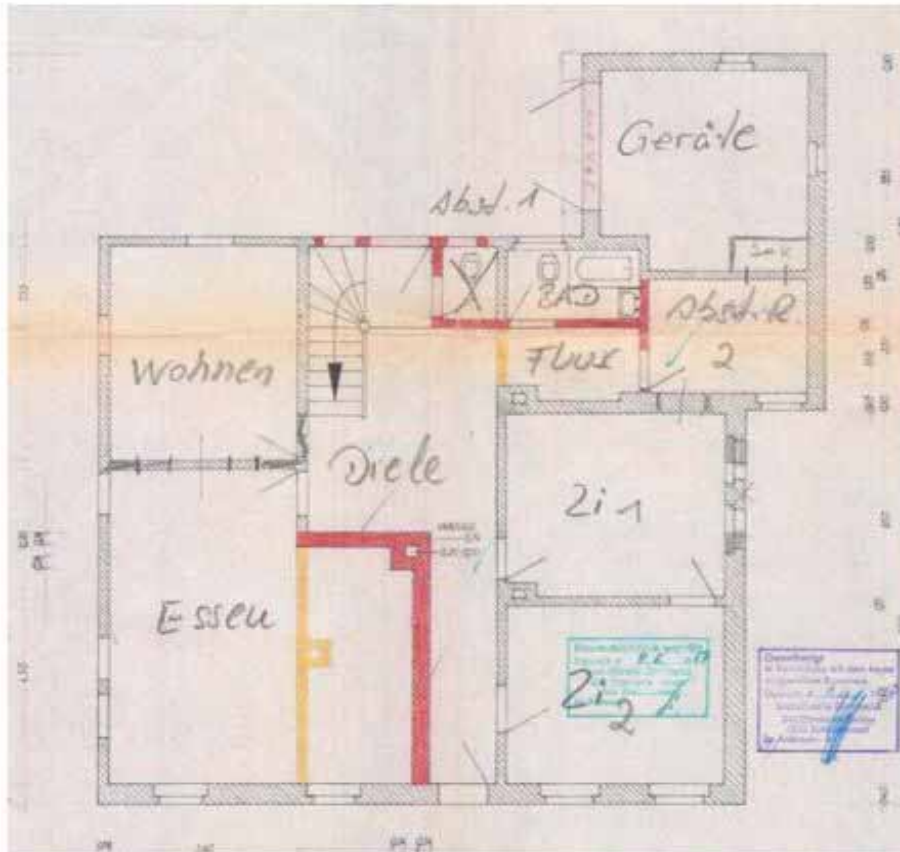


Anmerkung

*In der Bauakte befand sich nur ein Grundriss des Erdgeschosses. Dieser Plan zeigt den Erdgeschossgrundriss. Der unterkellerte Teil ist gelb schraffiert dargestellt (linke Seite). Die durchkreuzten Flächen (rechte Seite) sind nicht unterkellert.*



Erdgeschoss (Kopie aus der Bauakte – unmaßstäblich)





Obergeschoss (Skizze – unmaßstäblich)



Skizze  
Sept. 2023 -  
G.S.

3. ALB

atei