



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

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



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

Aktenzeichen Gericht 021 K / 66/25
Datum 24.03.2026
Register 2026/0103
HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

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
Wohneigentumsgrundbuch von
Blatt

Detmold
Augustdorf
3237

über ein bebautes Grundstück
in

Augustdorf
Hermannstraße 10
Wohnung 3

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

10. März 2026

Verkehrswert

58.000 €



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



1.0 Auftrag

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

Auftrag vom 21.01.2026

Aktenzeichen Gericht 021 K / 66/25

1.1 Ortsbesichtigung

Datum 17.02.2026

Anwesende Nur
 Roland Murschall

Besichtigung Ich konnte das Gebäude von außen besichtigen

Datum 10.03.2026

Anwesende Die Mieterin
 Roland Murschall

Besichtigung Ich konnte das Sondereigentum, Wohnung 01 und
 große Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigen
 Der Mieter der Wohnung 3 war zugegen und hat mir versichert,
 dass die von ihm bewohnte Wohnung 3 im wesentlichen
 identisch ausgestattet worden ist.
 Betreten konnte ich sie nicht.



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Hermannstraße 10
Gemeinde/Stadt	Augustdorf

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Wohnungsgrundbuch von	Augustdorf
Blatt	3237
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd.Nr. 3

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Wohnungsgrundbuch von	Augustdorf
Grundbuchblatt	3237
Miteigentumsanteil am Grundstück	250,000 Tausendstel
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Augustdorf
Flur	18
Flurstück	160
Lage	Hermannstraße 10
Gesamtgröße	1.474 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich am östlichen Rand von Augustdorf. Es grenzt direkt an das Kasernengelände der Bundeswehr am. In der näheren Nachbarschaft befinden sich ähnliche Geschosswohnbauten. Entfernungen vom Grundstück: <table><tr><td>der Ortskern von Augustdorf (Rathaus)</td><td>etwa 2,8 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>2,7 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt</td><td>2,7 km</td></tr><tr><td>eine Kindertagesstätte</td><td>3,0 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>2,0 km</td></tr><tr><td>eine Realschule</td><td>3,3 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>8,8 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Schloß Holte</td><td>13,1 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Detmold</td><td>11,5 km</td></tr><tr><td>die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stukenbrock</td><td>14,6 km</td></tr></table>	der Ortskern von Augustdorf (Rathaus)	etwa 2,8 km	eine Apotheke	2,7 km	ein Verbrauchermarkt	2,7 km	eine Kindertagesstätte	3,0 km	eine Grundschule	2,0 km	eine Realschule	3,3 km	ein Gymnasium	8,8 km	eine Bushaltestelle	0,4 km	der Bahnhof in Schloß Holte	13,1 km	der Bahnhof in Detmold	11,5 km	die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stukenbrock	14,6 km
der Ortskern von Augustdorf (Rathaus)	etwa 2,8 km																						
eine Apotheke	2,7 km																						
ein Verbrauchermarkt	2,7 km																						
eine Kindertagesstätte	3,0 km																						
eine Grundschule	2,0 km																						
eine Realschule	3,3 km																						
ein Gymnasium	8,8 km																						
eine Bushaltestelle	0,4 km																						
der Bahnhof in Schloß Holte	13,1 km																						
der Bahnhof in Detmold	11,5 km																						
die A33 Auffahrt Schloß Holte-Stukenbrock	14,6 km																						
Vor- und Nachteile der Lage	Mäßige Wohnlage, mäßige Reputation, noch gutes Infrastrukturangebot, Bushaltestelle in der Nähe, eingeschränkt gute ÖPNV-Anbindung, noch gute Fernstraßenanbindung																						
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.																						
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land																						
Straße	Einfach ausgebaute Anliegerstraße																						



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Augustdorf jeweils zum 31.12:		
	2022	10.365	
	2017	10.058	
	2012	9.533	
	2007	9.271	
	2002	10.155	
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte			
Rang 391 in NRW von 396 je Einwohner			19.173 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn (indirekt) Bushaltestelle gut erreichbar		
Straßenanbindung	Die Autobahn A33 ist in etwa 10 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Detmold mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken oder in Schloß Holte mit Regionalverbindungen nach Paderborn und Bielefeld		
Nächste Großstadt	Bielefeld		
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft		
Schulen	In Augustdorf, Schloß Holte, Lage, Detmold		
Einkaufsmöglichkeit	In Augustdorf, Schloß Holte, Lage, Detmold		
Medizinische Versorgung	In Augustdorf, Schloß Holte, Lage, Detmold		
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 §4 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB, 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</i> <i>und gesundheitliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Wohnen
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Fast trapezförmig
Max. Länge	Etwa 23 Meter
Max. Tiefe	Etwa 55 Meter
Höhendifferenz	Gefälle in Richtung Westen, etwa 4 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 217 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser



Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Als abgegolten unterstellt
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Als abgegolten unterstellt
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen Herrschende Rechte Dienende Rechte in Abt. II	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor <u>Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</u> (NS-Kabelrecht) für die E.ON Westfalen Weser AG, Paderborn. Eingetragen am 23.01.2012. <i>Bewertung im gesonderten Schreiben an das Gericht</i> <u>Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten</u> (Duldung von Immissionen durch militärische Nutzung) für a. Immobilienaufgaben-Anstalt des öffentlichen Rechts, Bonn b. Bundeswehrverwaltung. Eingetragen am 23.01.2012. <i>Bewertung im gesonderten Schreiben an das Gericht</i>
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin nicht wesentlich feststellbar
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt vor, geplant Grundwasser Zone 3 Liegt nicht vor Liegt nicht vor



Altlasten
Bodenverunreinigungen

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

Schmutzwasserkanaldichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet.
Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor.
Ich unterstelle ein durchgängig dichtes Abwassersystem.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Wohnung 03 Obergeschoss links

Baujahr	Errichtung	1966
Nutzung/Zweckbestimmung	4 Wohnungen	
Bauweise		
Kellerausführung	Vollkeller	
Vollgeschosse	Erd- und Obergeschoss	
Dachgeschoss	Nicht ausgebaut	
Konstruktion	Massivbau	
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt	
Tragende Wände		
des Kellergeschosses	Kalksandstein unterstellt	
der Obergeschosse	Ziegelstein unterstellt	
Nicht tragende Wände		
des Kellergeschosses	Kalksandstein laut Baubeschreibung	
der Obergeschosse	Trockenbaukonstruktionen und Leichtmauerwerk unterstellt	
Feuchtigkeitssperren		
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	



Dachausführung

Dachform

Satteldach

Konstruktion

Nadelholz

Dachhaut

Betondachsteine aus der Bauzeit

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Dämmung

Bauzeittypisch unterstellt

Treppen

Konstruktion

Stahlbeton

Belag

Kunststein

Geländer

Einfach gestaltetes Stahlgeländer, lackiert

Decken

über Kellergeschoss

Stahlbetonplatte

über Erdgeschoss

Stahlbetonplatte

über Obergeschosse

Stahlbetonplatte

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

im Wohnbereich

Kunststoff-Profile,
mit Isolierverglasung
Einbau etwa 2000

Rollläden/Sonnenschutz

Rollläden aus Kunststoffpanzer
in bauzeittypischer Ausgestaltung
Handbetrieb

Fassade

Zweilagiger Außenputz aus der Bauzeit mit Farbbeschichtung,
Giebelfassade nachträglich bekleidet,
wahrscheinlich asbesthaltig und
wahrscheinlich ohne Dämmung verlegt

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich

Innenputz und/oder Farbbeschichtung

im Wohnbereich

Innenputz und Farbbeschichtungen/Tapeten

im Bad/Toilette

Wandfliesen, saniert um 2000

mittelformatig, raumhoch angebracht



Deckenbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Farbbeschichtungen Innenputz mit Tapeten / Farbbeschichtungen
Dachbekleidungen	Keine
Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Verbundestrich unterstellt, teilweise Bodenfliesen Schwimmender Estrich sonst eher einfache Bodenbeläge, Mietereinbauten Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	Holz- und Metalltüren Holztüren im Stil der Bauzeit
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Heizöl, Energielager kellergeschweißter Stahltank Zentralkessel, Edelstahl, veraltet Im Wesentlichen Stahlrippenradiatoren aus der Bauzeit Wahrscheinlich Stahlrohre Bauzeittypisch unterstellt
Bäder und Toiletten	Standardgrundriss und Ausstattung Tageslicht
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral über einen Standspeicher Wahrscheinlich Kupfer Kann bauzeittypisch unterstellt werden Einfache Standardausstattungen zur Bauzeit Einfache Standardausstattungen zur Bauzeit



Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung

Automatensicherungen

übliche Anzahl von Stromkreisen zur Bauzeit

Standardausstattungen zur Bauzeit

Brennstellen

Standardausstattungen zur Bauzeit

Steckdosen

Standardausstattungen zur Bauzeit

Telekommunikation

Standardausstattungen zur Bauzeit

Schwachstrom

Standardausstattungen zur Bauzeit

Wertverbesserungen

Nicht wesentlich erkennbar

Vermietung

Bezeichnung **Wohnung 03**

Lage Obergeschoss links

Mieter

Fläche laut Gutachten 77,00

laut Auftraggeber

keine Angabe

Mietbeginn 08.09.2024

Mietdauer Unbestimmte Zeit

Verlängerungsregelung Keine unterstellt

Kündigung Gesetzlich

Indexierung Keine

Tatsächliche Miete

6,49 €

je m² WF

500,00 €

Ortsübliche Vergleichsmiete

5,20 €

je m² WF

400,40 €

maximale Marktmiete

6,30 €

je m² WF

485,10 €

Miete laut SV

6,30 €

je m² WF

485,10 €



Sanierungsbedarf

- > Behebung der Mängel
- > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - > Kellerdecke
 - > Außenwände
 - > Fenster
 - > Dach
- > Verbesserung der Luftdichtigkeit
- > Kontrolle und Beseitigung von kleineren Schäden an den Feuchtigkeitssperren der Schutzbereiche
 - > Erdberührte Außenwände
 - > Horizontal-Abdichtung der Wände
 - > Sockelflächen
- > Beseitigung der ggf. asbesthaltigen Bekleidungen
- > Fenster, Reste
- > Kontrolle der Sonnenschutzeinrichtungen
- > Der Innenausbau, je nach Anspruch
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Bäder
- > Der technische Ausbau
 - > Wärmeerzeugungsanlage, zwingend notwendig
 - > Warmwasserbereitstellung
 - > Abwasseranlagen
 - > Trinkwasseranlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen, E-Check erforderlich
 - > Telekommunikationsanlagen
 - > Such- und Signalanlagen
 - > Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder), Kontrolle erforderlich
- > Die Außenanlagen

Sanierungen

Fenster		um 2000
Bad		um 2000
Trinkwasseranlagen	teilweise und soweit erkennbar	um 2000

Baulicher Zustand

Befriedigend bis ausreichend,
bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer



Energieausweis	Liegt mir nicht vor, geschätzt 150-200 kW/m ² Jahr
Nicht erfasste Bauteile	Balkone
Besondere Betriebseinrichtungen	Entfällt
Raumaufteilung Wohnung	Flur Abstellraum Bad Wohnzimmer Küche Balkon Zwei Schlafzimmer
Abstellraum	1 Kellerraum im UG
Sondernutzungsrecht	Entfällt
WEG Hausverwaltung	Wahrscheinlich durch die Eigentümerin nunmehr gerichtlich als Zwangsverwalter bestellt Rechtsanwalt Florian Faltin in der Kanzlei Hose - Dr. Rodekamp - Partner GbR
Instandhaltungsrücklage	Mir liegt dazu keine Information vor
Barrierefreiheit	Weder Zugänge, Türbreiten und Bewegungsflächen entsprechen der DIN 18040 Teil 2, somit ist keine Barrierefreiheit vorhanden.



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Siehe Nachweis

Baumängel/Bauschäden

- > Leichte Feuchtigkeitsschäden an den Kellerinnenwänden
- > Leichte Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich
- > Verschiedene Mängel am Gemeinschaftseigentum
- > Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum
- > Verschiedene Mängel am Sondereigentum
- > Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum
- > Schäden am Betonpflaster der Außenanlagen

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

Dienende Rechte in Abt. II

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(NS-Kabelrecht) für die E.ON Westfalen Weser AG, Paderborn.
Eingetragen am 23.01.2012.

Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

(Duldung von Immissionen durch militärische Nutzung) für

a. Immobilienaufgaben-Anstalt des öffentlichen Rechts, Bonn

b. Bundeswehrverwaltung.

Eingetragen am 23.01.2012.

Erschließungsbeiträge

Keine offenen Beiträge

Sonstige Wertbeeinflussung

- > Direkte Nachbarschaft zum Kasernengelände
mit Immissionsbelastungen und Reputationsnachteilen



3.4 Merkmale der Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Kanalanschlüsse vorhanden
Hofbefestigungen	Betonpflaster aus der Bauzeit
Grundstückseinfriedung	Zur Kaserne vorhanden, sonst nicht vorhanden
Gartenanlagen	Sehr einfach, wenig gepflegt



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses		zum	1.1.2026
		Wohngebiet	100,00 €
		Lagewert	118,00 €

Ausgangswert		100,00 €	
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €	
Zwischenwert		100,00 €	
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €	
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €	
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €	
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €	
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €	
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €	
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €	GFZ-Norm 0,40
Bodenwert rechnerisch		100,00 €	

Geschätzter Bodenwert	
Bauland	100,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	160	1.474	100,00 €	147.400 €
Summe		1.474		147.400 €
Miteigentumsanteil am Grundstück	250,00			
Tausendstel		368,5		36.850 €
Gesamtsumme Bodenwert		368,5	gerundet	36.900 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	368,5	gerundet	36.900 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine WGFZ von 0,5 normiert.

Die tatsächliche weicht marginal ab. Ich habe auf eine Anpassung in dieser Kategorie verzichtet. Eigentlich wäre ein Lageabschlag notwendig gewesen. Da aber die direkte Nachbarschaft der Bundeswehr auch Einfluss auf das Gebäude hat, wurde der Abschlag insgesamt unter 4.2.7 berücksichtigt.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Siehe Nachweis

Die tatsächliche Miete liegt schon deutlich oberhalb des von mir angesetzten Mietrahmens.

Tatsächliche Miete	500,00 €	
Miete laut SV	485,10 €	
Differenz im Monat	14,90 €	
Differenz im Jahr	178,80 €	
geschätzte Mietdauer des Overrent	2,50 Jahre	
Zinsfuß aus dem Ertragswert	1,0275	
Barwertfaktor	2,38	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss aus der höheren Miete		400 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Leichte Feuchtigkeitsschäden an den Kellerinnenwänden

geschätzter anteiliger Markteinfluss -600 €

Leichte Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich

geschätzter anteiliger Markteinfluss -1.000 €

Verschiedene Mängel am Gemeinschaftseigentum

Wohnfläche	77,00	
anteilig geschätzter Aufwand je m ² WF	-50,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-3.900 €

Instandhaltungsrückstände am Gemeinschaftseigentum

Wohnfläche	77,00	
anteilig geschätzter Aufwand je m ² WF	-7,5 €	
gerundeter Markteinfluss		-600 €

Verschiedene Mängel am Sondereigentum

Wohnfläche	77,00	
anteilig geschätzter Aufwand je m ² WF	-50,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-3.900 €

Instandhaltungsrückstände am Sondereigentum

Wohnfläche	77,00	
anteilig geschätzter Aufwand je m ² WF	-7,5 €	
Geschätzter und anteiliger Markteinfluss		-600 €



Schäden am Betonpflaster der Außenanlagen

geschätzte schadhafte Fläche	50	
anteilig geschätzter Aufwand je m²	-75,0 €	
Geschätzter und anteiliger Markteinfluss		-900 €

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

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor	Bewertung	0 €
---	-----------	-----

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

gesonderte Bewertung	0 €
----------------------	-----

Erschließungsbeiträge

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

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Direkte Nachbarschaft zum Kasernengelände

Ertragswert ohne BoG's	88.500 €	
geschätzte Minderung	-12,5%	
geschätzte und gerundete Minderung		-11.100 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-22.200 €
--	------------------



4.3 Außenanlagen

		Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	anteilig	600 €
Elektroanschluss	anteilig	1.300 €
Entwässerungsanlagen	anteilig	1.500 €
Pflasterflächen	anteilig	0 €
Gartenanlagen	anteilig	0 €
Außenanlagen	Zeitwert	gerundet 3.400 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1966	
Fiktives Baujahr	1967	
Tatsächliches Alter	60	
Fiktives Alter	59	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	21	
Stichtag der Wertermittlung	10.03.2026	
Index auf Basis 2010	176,40	Statistisches Bundesamt f. Wohngebäude IV/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	Wohnfläche	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		77,00	1.150 €	88.550 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				88.550 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	10.3.2026		1,7640	156.200 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	156.200 €
Alterswertminderung	linear		-73,8%	-115.200 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile	anteilig	in Herstellungskosten		0 €
Nebengebäude		Entfällt		0 €
Besondere Betriebseinrichtungen		Entfällt		0 €
Außenanlagen		anteilig		3.400 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen des Bodenwerts	Summe, gerundet siehe unter 4.1		44.400 € 36.900 €
Vorläufiger Sachwert				81.300 €
Sachwertfaktor			0,0%	0 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	81.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-22.200 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		siehe unter 4.1		0 €
Sachwert			gerundet	59.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnung 03

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		2,00	23,0%	0,4600
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,50	11,0%	0,2750
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		3,00	11,0%	0,3300
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		2,00	9,0%	0,1800
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		3,00	6,0%	0,1800
Summe			100,0%	2,4300

Hinweise

Keine



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	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	0,5

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



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		10.03.2026
Baujahr	Wohnhaus	1966
Baujahr gewichtet		1966
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		60 Jahre
Relatives Alter		75,00% > 60%
Restnutzungsdauer gewichtet		20 Jahre
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		21 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
<u>Anzusetzende Restnutzungsdauer</u>		<u>21 Jahre</u>

Hinweise

Ich bin dem Regelwerk der ImmoWertV und der ImmoWertA gefolgt.



Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2025 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Eigentumswohnungen herausgegeben worden. Ich schätze:

Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	0,0%
-----------------------------------	---------------	-----------	------

Hinweise

Keine

Überschlagsermittlung der WGFZ

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	20,300	9,865	1,00	200,26
Obergeschoss	20,300	9,865	1,00	200,26
Dachgeschoss	20,300	9,865	0,75	150,19
Summe				550,71
Baugrundstück				1474,00
WGfZ				0,37

Hinweise

Die Faktoren wurden nach §16 ImmoWertV angesetzt.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Rohrertrag				
Wohnfläche	6,30 €	77,00	485,10 €	5.821 €
Stellplatz	20,00 €	1,00	20,00 €	240 €
Rohrertrag			505,10 €	6.061 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	77,00	14 €	1.078 €
	Je Stellplatz	1	106 €	106 €
Verwaltung	Je Einheit Wo.	1	429 €	429 €
	Je Stellplatz	1	47 €	47 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	2,00%	6.061 €	121 €
Bewirtschaftungskosten			29,38%	1.781 €
Reinertrag				4.280 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,75%	
Restnutzungsdauer			21	
Zinsfuß			1,0275	
Barwertfaktor			15,79	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	67.600 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	36.900 €		
	Diskontierungsfaktor	0,5657		
			gerundet	20.900 €
Ertragswert ohne BoG's				88.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-22.200 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		siehe unter 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	66.000 €



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnfläche

Wohnung 03

Diele		6,93
Zimmer		16,46
Wohnzimmer		21,78
Balkon	zu 25%	1,13
Zimmer		15,87
Bad		4,79
Abstellraum		0,52
Küche		8,88
Summe		76,36

Wohnfläche	Wohnung 03	gerundet	77,00
------------	------------	----------	-------

Hinweise

Ich habe die Wohnfläche aus den Daten der Abgeschlossenheit übernommen.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2025 gibt es Informationen für Eigentumswohnungen.
Angaben aus 188 ausgewerteten Kauffällen.

Daten für vermietetes Wohneigentum	Wohnfläche	Miete je je m ² WF	% BWK	Rest Nutzungsdauer
Min	31	4,14 €	15%	12
Max	182	10,01 €	41%	78
Mittelwert	77	6,23 €	29%	37
Standardabweichung	24	0,95 €	4%	13
Bewertungsobjekt	77	6,30 €	29,38%	21

Daten für vermietetes Wohneigentum	Rohertrags Faktor	Liegenschafts-Zinssatz
Min	8,20	-3,00%
Max	42,90	7,20%
Mittelwert	22,50	1,80%
Standardabweichung	6,10	1,20%
Bewertungsobjekt	13,55	

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>gewählt</u>	<u>2,75%</u>
---	----------------	--------------

Hinweise

Ich habe den Wert gerundet übernommen.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete anhand des Marktberichts

Für Augustdorf ist kein qualifizierter Mietspiegel veröffentlicht worden.

Alternativ wende ich an:

1. Die Methode laut Marktbericht
3. Den Mietspiegel aus Lage

Datenbasis Marktbericht				Mittelwert
	Ausgangswert	Bew.Objekt	Faktor	5,65 €
Lage	195 €	118 €	0,9230	
Wohnfläche	70,00	77,00	0,9825	
Art	MfH	MfH	1,0000	
Beschaffenheit	Balkon vorh.	Balkon vorh.	1,0000	
Sep.WC	n.vorh.	n.vorh.	1,0000	
Energieeffizienzklasse	D und E	D unterstellt	1,0000	
Gesamtfaktor		Faktoren	0,9068	
Ausgangswert	Medianwert	0,750		5,12 €
	O. Grenzwert	0,000	14%	5,84 €
	U. Grenzwert	0,250	-14%	4,40 €
Ergebnis aus den Gewichtungen	Datenbasis Marktbericht			4,94 €
Ortsübliche Vergleichsmiete	Sachverständig bestimmt		gerundet	4,90 €
Marktmiete für Neuvermietung	laut §5 WiStG	20%	gerundet	5,90 €

Datenbasis Mietspiegel Lage 2024

Wohnfläche: 60-80 m ²		Faktoren		
Baujahrklasse 1961 bis 1977	Median	0,750		5,75 €
	O. Grenzwert	0,000		6,75 €
	U. Grenzwert	0,250		4,79 €
Ausgangswert	sachverständig bestimmt			5,51 €
Korrekturwerte				0,00 €
Ergebnis aus den Gewichtungen	Datenbasis Mietspiegel Lage 2024			5,51 €
Ortsübliche Vergleichsmiete	Sachverständig bestimmt		gerundet	5,50 €
Marktmiete für Neuvermietung	laut §5 WiStG	20%	gerundet	6,60 €

Abschließende Festlegung des Sachverständigen

Ortsübliche Vergleichsmiete	5,20 €
Marktmiete für Neuvermietung	6,30 €



Hinweise

Für den Ansatz der Marktmiete bin ich so vorgegangen:

Ich habe die ortsübliche Vergleichs-Miete nach dem Marktbericht ermittelt.
Zusätzlich wurde die Marktmiete für Neuvermietung nach WiStG ermittelt.
Wegen des offensichtlich wenig entspannten Miet-Marktes in Augustdorf,
habe ich mich - eigentlich gegen meiner Überzeugung - entschlossen,
die ortsübliche Vergleichsmiete im Wesentlichen aus dem Median / Mittelwert
zu bestimmen. Eine geringe Anpassung an den oberen Grenzwert halte ich
ausschließlich wegen der Lage am Mietmarkt in Augustdorf für gerechtfertigt.

Am Ende habe ich zur Bestimmung den Mittelwert für Augustdorf und für Lage
als Bewertungsgrundlage bestimmt.

1. Liegt die tatsächliche Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete,
wurde die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt, und die Differenz unter
4.2.1 Abweichende Mieterträge mindernd berücksichtigt.
2. Liegt die tatsächliche Wohnungs-Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete,
und unterhalb der Marktmiete, wurde die tatsächliche Miete angesetzt.
3. Liegt die tatsächliche Appartement-Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete,
und oberhalb der Neuvermietungsmiete lt. Mietspiegel, wurde die tatsächliche Miete angesetzt.
4. Liegt die tatsächliche Miete oberhalb der Marktmiete für Neuvermietung,
wurde die Marktmiete für Neuvermietung 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		€/m² WF	1.590 €	
Merkmal	Modell-Objekt	Bewertungs-Objekt	Ergebnis-Faktor	
Lagewert	250	118		
Wohnfläche	75	77		
Baujahr	1975	1966		
Alter	40	60		
Lagewert	100,0000	73,2581	0,7326	
Wohnfläche	100,0000	100,2858	1,0029	
Baujahr	100,0002	95,9248	0,9592	
Vollgeschosse	100,0000	94,6000	0,9460	
Stellplatzsituation	100,0000	100,0000	1,0000	
Vermietungssituation	100,0000	93,4000	0,9340	
Gesamtfaktor			0,6227	
	Objektkorrektur laut SV		1,0000	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m² WF	990 €	
	Wohnfläche	m²	77,00	
Vergleichswert			gerundet	76.200 €
Nebenanlagen			Entfällt	0 €
Vergleichswert ohne BoG's		aus Immobilienrichtwert		76.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-22.200 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		siehe unter 4.1		0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet		54.000 €



Mir liegen einige **Kauffälle aus der Kaufpreissammlung** des Kreises Lippe aus der Umgebung vor.

Diese habe ich mit dem im Marktbericht herausgegeben Indexdaten modifiziert und auf die Bewertungs-Immobilie und den Stichtag anhand von den im Marktbericht herausgegebenen Umrechnungskoeffizienten für Immobilienrichtwerte abgestimmt. Somit ist eine Vergleichbarkeit mit verbesserter Sicherheit gegeben.

Wenn der ermittelte Objektwert je m² Wohnfläche entweder den Durchschnitt um den Faktor 1,75 überschreitet oder den Faktor 0,57 unterschreitet oder wenn der Kaufpreis offensichtlich nicht in das Marktbild passt, dann habe ich das Ergebnis nicht in die Untersuchung einbezogen.

tatsächlicher Kaufpreis	60.000 €	Kauffall	1	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	59.500 €			
Kaufzeitpunkt	2020/02	77	1,273	
Wohnfläche in m ²	78		1,000	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	75.700 €	je m ² Wohnfläche		971 €
tatsächlicher Kaufpreis	60.000 €	Kauffall	2	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	59.500 €			
Kaufzeitpunkt	2020/02	77	1,273	
Wohnfläche in m ²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	57.200 €	je m ² Wohnfläche		733 €
tatsächlicher Kaufpreis	115.000 €	Kauffall	3	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	114.500 €			
Kaufzeitpunkt	2020/07	79	1,241	
Wohnfläche in m ²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	107.400 €	je m ² Wohnfläche		1.377 €
tatsächlicher Kaufpreis	115.000 €	Kauffall	4	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	114.500 €			
Kaufzeitpunkt	2020/07	79	1,241	
Wohnfläche in m ²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	107.400 €	je m ² Wohnfläche		1.377 €



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

2026/0103

24.03.2026

tatsächlicher Kaufpreis	105.000 €	Kauffall	5	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	104.500 €			
Kaufzeitpunkt	2022/04	109	0,899	
Wohnfläche in m ²	77		0,757	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	71.100 €	je m ² Wohnfläche		923 €
tatsächlicher Kaufpreis	80.000 €	Kauffall	6	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	79.500 €			
Kaufzeitpunkt	2023/03	94	1,043	
Wohnfläche in m ²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	62.700 €	je m ² Wohnfläche		804 €
tatsächlicher Kaufpreis	80.000 €	Kauffall	7	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	79.500 €			
Kaufzeitpunkt	2023/03	94	1,043	
Wohnfläche in m ²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	62.700 €	je m ² Wohnfläche		804 €
tatsächlicher Kaufpreis	105.000 €	Kauffall	8	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	104.500 €			
Kaufzeitpunkt	2023/06	102	0,961	
Wohnfläche in m ²	77		0,757	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	76.000 €	je m ² Wohnfläche		987 €
tatsächlicher Kaufpreis	70.000 €	Kauffall	9	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	69.500 €			
Kaufzeitpunkt	2025/01	100	0,980	
Wohnfläche in m ²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	51.500 €	je m ² Wohnfläche		660 €



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

2026/0103

24.03.2026

tatsächlicher Kaufpreis	70.000 €	Kauffall	10	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	69.500 €			
Kaufzeitpunkt	2025/01	100	0,980	
Wohnfläche in m²	78		0,756	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	51.500 €	je m² Wohnfläche		660 €
tatsächlicher Kaufpreis	80.000 €	Kauffall	11	
BoG Einschätzung des GA	0 €			
Stellplatzanteil	500 €			
modifizierter Kaufpreis	79.500 €			
Kaufzeitpunkt	2025/05	98	1,000	
Wohnfläche in m²	77		0,757	
Bew.Objekt-Wert aus Kaufpreis	60.200 €	je m² Wohnfläche		782 €
		Anteil der Wertbestimmung		
Durchschnitt über plausible Kauffälle		0,50		916 €
Median über plausible Kauffälle		0,50		804 €
Größter Einzelwert plausibler Kauffälle				1.377 €
Kleinster Einzelwert plausibler Kauffälle				660 €
objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m² WF	860 €		
Wohnfläche	m²	77,00		
		gerundet		
Vergleichswert				66.200 €
Nebengebäude		Entfällt		0 €
Vergleichswert ohne BoG's	aus Kaufpreisen			66.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	siehe unter 4.2			-22.200 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)	siehe unter 4.1			0 €
Direkte Nachbarschaft zum Kasernengelände	siehe unter 4.2.7			11.100 €
Vergleichswert	aus Kaufpreisen	gerundet		55.000 €

Vergleichswert	gewählt	gerundet	55.000 €
-----------------------	----------------	-----------------	-----------------



Hinweise

Als Vergleichswert habe ich den Mittelwert aus Durchschnitt und Median gebildet.
Die gewählten Faktoren wurden hiterlegt.

Für den Vergleichswert habe ich mich zu 80% für den Wert aus den Kaufpreisen entschieden, da er ganz offensichtlich der belastbarste ist. Der Immobilienrichtwert ist zu 20% eingeflossen.
Allerdings gibt es keine Unterschiede.



4.7 Verkehrswert

Stichtag			10.3.2026
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		36.900 €
Bodenwert nur Bauland			36.900 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)			0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(BoG's)		-22.200 €
Wohnfläche	in m ² WF		77
	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	0,00	81.300 €	59.000 €
Ertragswert	0,25	88.500 €	66.000 €
Vergleichswert	0,75	76.200 €	55.000 €
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	58.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	58.000 €
in Worten			acht-und-fünfzig-tausend

Aufgestellt am
24. März 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 79.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			13,55
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			4,79
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	7,67%	10,45%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	5,42%	7,38%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		45,39%	62,54%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		41,69%	55,91%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-8,14%	-10,61%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		6,69%	7,27%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		16,14%	20,00%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		479 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	1.056 €	766 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	1.149 €	857 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	990 €	714 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	1.026 €	753 €



4.8 Begründung

Eigentumswohnungen werden üblicherweise nach Vergleichswerten bewertet.

Es liegen verwertbare **Vergleichspreise** vor.

Daneben habe ich den Immobilienrichtwert des Gutachterausschusses angewendet.

Das Ergebnis aus Kaufpreisen ist plausibel und belastbar.

Es deckt sich mit den übrigen Einzelergebnissen.

Warum der Immobilienrichtwert so heftig abweicht (rund 48%) kann ich nicht plausibel darlegen oder erklären. Ich habe deshalb diesen Einzelwert für die Bewertung verworfen und den Vergleichswert ausschließlich aus Kauffällen abgeleitet.

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

Im **Ertragswertverfahren** habe ich die Miete anhand des Marktberichts 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 Vergleichswert und dem Ertragswert anzusetzen. Die Anteile wurden dokumentiert.

Ich habe deshalb den Ertragswert nicht außer Acht gelassen, weil das Objekt zum Stichtag relativ gut vermietet war. Und weil aus den Vergleichswerten der Kaufpreissammlung nicht hervorgeht, ob die Wohnung vermietet oder unvermietet war.

Alle Einzelwerte zeigen eine gute Übereinstimmung.

Das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum weisen diverse alters- und objektbedingte Mängel auf. Sie fanden Berücksichtigung in den BoG's.



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 von besenrein übergebenen Gebäuden und aufgeräumten Grundstücken aus.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

wurde eine Abweichung von 16.79% als geringfügig bezeichnet.



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	29.12.2025
- Richtwertkarte	19.03.2026
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	28.01.2026
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Pläne der Abgeschlossenheit
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Vertragsurkunden
Grundstücksmarktbericht 2025	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
NHK2000	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoEigG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

DIN 277	Stand 2016 zur Ermittlung von BGF Brutto-Grund-Fläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt und NUF Nutzungsflächen
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des m ³ 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	56 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	22 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	19.03.2026
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	28.01.2026
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Kann im Gericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Pläne der Abgeschlossenheit
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 Ausgabe auf Papier 1 Ausgabe als PDF als Gesamtausgabe 1 Ausgabe als PDF als Internetausgabe



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

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

§ 41 ImmoWertV
Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

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

§ 42 ImmoWertV
Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

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



§ 43 ImmoWertV

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei
Liquidationsobjekten

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

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

§ 44 ImmoWertV

Gemeinbedarfsflächen

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

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

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

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

§ 45 ImmoWertV

Wasserflächen

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

Richtwert

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

Kaufpreissammlung

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



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

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

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

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

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



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes: §8 der ImmoWertV

§8 ImmoWertV

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse

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

Baumängel / Bauschäden

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

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

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

Bodenverunreinigungen

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



Bodenschätze

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

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

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

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



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

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

Begriffserläuterungen

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



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

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

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.*
- (2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den 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	<i>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.</i>
§38 ImmoWertV Alterswertminderung	<i>Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.</i>
§39 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	<i>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.</i>
Verwendung	<i>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.</i> <i>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.</i>
Preise je m ³ BRI Preise je m ² BGF Preise je m ² WF	<i>Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.</i>



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

*(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren;*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren.*

§28 ImmoWertV

Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§29 ImmoWertV

Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
- 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§30 ImmoWertV

Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV

Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz

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

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

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

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

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

§25 ImmoWertV
Vergleichspreise

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

§26 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Vergleichsfaktor; objektspezifisch
angepasster Bodenrichtwert

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

Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren an. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.



Verwendung

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

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

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

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



6.1 Bilder



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



Straßensituation



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



Eingangs- und Gartenfassade des Doppelhauses



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



**Nachträgliche Giebelbekleidung
wahrscheinlich asbesthaltig**



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

**Außentreppe zur
Straße**



Außentreppe



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

Treppenhaus





WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



Dachboden



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



Kellerräume



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



**Wärmeerzeugungsanlage
mit undichter Energiezufuhr**



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

Energielager



... und Zufuhr



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

**Sanierte
elektrische typische
Unterverteilung**



Blick auf einen Balkon



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3



**Sanierte Fensterprofile aus
Kunststoff und Verglasung**



**Sanierte
Badfliesen**



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HERMANNSTRASSE 10/AUGUSTDORF - WE3

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	Augustdorf
Postleitzahl	32832
Gemarkungsname	Augustdorf
Ortsteil	Augustdorf
Bodenrichtwertnummer	4010023
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-III
Geschossflächenzahl	0,4
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	110 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	118

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 Lageswert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmälbereichssatzungen, 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 vom Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

Ausgabe gefertigt am 19.03.2026 aus BORIS-NRW

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



6.4 Auszug Liegenschaftskataster



