



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



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Straße 3
32756 Detmold

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



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

Aktenzeichen Gericht 21 K 60/25
Datum 15.03.2026
Register 2026/0070
HARDISSE STRASSE 11 / LAGE

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
Erbbaugrundbuch von
Blatt

Detmold
Lage
8474

über ein bebautes Grundstück
in

Lage
Stadt
Hardisser Straße 11

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

2. März 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 BoG's

5.3 Zur Wertermittlung der Außenanlagen

5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes

5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes

5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

6.0 Anlagen

6.1 Bilder

6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

6.3 Auszug Bebauungsplan

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

6.5 Auszug Grundbuch

6.6 Baupläne / Skizzen

6.7 Auszug Baulastenverzeichnis

6.8 Auszug Verträge

6.9 Sonstiges

Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden



1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Straße 3 32756 Detmold
--------------	---

Auftrag vom	13.01.2026
-------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	11.02.2026
-------	------------

Anwesende	Nur Herr Murschall
-----------	-----------------------

Besichtigung	Ich konnte Grundstück und Gebäude von außen besichtigen
--------------	---

Datum	02.03.2026
-------	------------

Anwesende	Nur Herr Murschall
-----------	-----------------------

Besichtigung	Ich konnte Grundstück und Gebäude von außen besichtigen
--------------	---



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Hardisser Straße 11
Gemeinde/Stadt	Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Lage
Blatt	8474
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd. Nr. 5

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Erbbaugrundbuch von	Lage
Grundbuchblatt	8474
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Lage
Flur	3
Flurstück	761
Lage	Hardisser Straße 11
Gesamtgröße	287 Gebäude- und Freifläche
Gemarkung	Lage
Flur	3
Flurstück	763
Lage	Hardisser Straße
Gesamtgröße	299 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild

Das Grundstück befindet sich nordöstlich von der Lagenser Innenstadt. Die direkte Umgebung wurde um die vorherige Jahrhundertwende als Bauland entwickelt und unterliegt einer kontinuierlichen Erweiterung. Die direkte Umgebung hat die Nutzung Wohnen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Die Hardisser Straße ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke eine Sackgasse und somit verkehrsberuhigt.

Entfernungen zum Grundstück	etwa
der Ortskern von Lage (Rathaus)	1,5 km
eine Apotheke	0,7 km
ein Einkaufszentrum	0,7 km
eine Kita	0,6 km
eine Grundschule	1,1 km
ein Gymnasium	2,0 km
eine Bushaltestelle	0,2 km
der Bahnhof in Lage	1,0 km
die A2 Ausfahrt Bielefeld-Ost	15,4 km
die A33 Ausfahrt Stukenbrock-Senne	24,3 km

Vor- und Nachteile der Lage

Ruhige Lage in einem Wohngebiet,
mit mittlerer Reputation,
mit gutem Infrastrukturangebot,
und eingeschränkt guter Fernstraßenanbindung,
und guter ÖPNV-Anbindung,
und guter Bahnanbindung

Besondere Bodenverhältnisse

Sind mir nicht bekannt.
Ich gehe von üblichen Boden- und
Grundwasserverhältnissen aus.

Entwicklungsfähigkeit

Bauland

Straße

Üblich ausgebaute ältere Anliegerstraße mit Gehweg



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Lage jeweils zum 31.12:	
	2022	35.423
	2017	35.166
	2012	34.636
	2007	35.753
	2002	36.333
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte	
	Rang 363 in NRW von 396	je Einwohner 21.504 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn Gut erreichbare Bushaltestelle, gute Busverbindungen	
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in etwa 20 Minuten Reisezeit zu erreichen	
Bahnanbindung	Regionalverbindungen nach Bielefeld, Herford, Altenbeken und Lemgo	
Nächste Großstadt	Bielefeld	
Kindertagesstätte	In der Umgebung	
Schulen	In Lage gibt es ein relativ gutes Schulangebot	
Einkaufsmöglichkeit	Ein Verbrauchermarkt befindet sich in der Umgebung, sonst in Lage oder in der Umgebung	
Medizinische Versorgung	In Lage	
Arbeitsplätze	In der Umgebung	



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt rechtsgültig vor
Bezeichnung	Lage 1.3
Rechtsgültig ab	25.06.1968
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	2 Geschosse
Bauweise	Offen
Regelung nach BauGB	§30 (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)
Zulässige Nutzung	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO in Verbindung mit dem Bebauungsplan <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	Flurstück 761
Zuschnitt	Fast rechteckig	
Max. Länge	Etwa 14 Meter	
Max Tiefe	Etwa 20 Meter	
Höhendifferenz	Im Wesentlichen eben	
Höhenlage NHN	Etwa 114 Meter	
	Binnengrundstück	Flurstück 763
Zuschnitt	Leicht trapezförmig	
Max. Länge	Etwa 14 Meter	
Max Tiefe	Etwa 23 Meter	
Höhendifferenz	Im Wesentlichen eben	
Höhenlage NHN	Etwa 114 Meter	
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser, Erdgas	
Entwässerung	Kommunales Abwassersystem vorhanden	
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Laut Auskunft abgerechnet	
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Laut Auskunft abgerechnet	
Baulasten	Baulastenblatt 302 Zusicherung einer Zufahrt	
Grundbucheintragungen		
Herrschende Rechte	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen nicht vor	
Dienende Rechte in Abt. II	<u>Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)</u> zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Lage Blatt 6377 Lfd. Nr. 2 des BV (Flurstücke 762, 764). <u>Lfd. Nr. 9 Zwangsversteigerung ist angeordnet</u>	
Beiträge für Hausanschlüsse		
Wasser	Als bezahlt unterstellt	
Strom	Als bezahlt unterstellt	
Erdgas	Als bezahlt unterstellt	



Immissionen	Konnten nicht festgestellt werden
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt vor, Grundwasser Zone 3B
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor
Altlasten	Sind nicht bekannt. Ich konnte keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen erkennen.
Schmutzwasserkanal dichtigkeit	Das Gebäude liegt im Wasserschutzgebiet. Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor. Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem. Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Wohnhaus als historische Doppelhaushälfte		
Baujahr	Errichtung	1922	Laut Bauakte Nachbarhaus Sanierungen unklar
Nutzung/Zweckbestimmung	Wohnhaus mit einer Wohnung		
Bauweise			
Kellerausführung	Vollkeller		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Dachgeschoss	Ausgebaut		
Konstruktion	Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Naturbruchstein unterstellt		
Tragende Wände			
des Kellergeschosses	Naturbruchstein unterstellt		
der Obergeschosse	Ziegelstein unterstellt, Außenmauerwerk Hohlwand laut Bauplan		
Nicht tragende Wände			
des Kellergeschosses	Ziegelstein unterstellt		
der Obergeschosse	Leichtwände unterstellt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Mäßige Einwirkung von drückenden Wasser unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Nadelholz
Dachhaut	Naturrote Tonhohlziegel aus der Bauzeit, Mörtelverbund
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dämmung	Bauzeittypische Dämmstärken unterstellt
Treppen	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich</i>
Konstruktion	<i>Massiv zum Keller, Holz zum DG</i>
Belag	<i>Estrich und Holz</i>
Geländer	<i>Holz</i>
Decken	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich</i>
über Kellergeschoss	<i>Holzbalken laut Nachbarbauplan</i>
	<i>Wahrscheinlich Lehm-Stroh-Füllung auf Holzzwischenlage</i>
über Erdgeschoss	<i>Holzbalken laut Nachbarbauplan</i>
	<i>Wahrscheinlich Lehm-Stroh-Füllung auf Holzzwischenlage</i>
Fenster/Außentüren	
Rahmen/Flügel	Kunststoffprofile, Holzprofile
im Wohnbereich	Mit Zweischeiben-Verglasungen
	Einbau geschätzt zwischen 1975 und 2000
Rollläden/Sonnenschutz	Als Aufsatzrollladen erkennbar
	Kunststoff-Panzer
	<i>Handbetrieb unterstellt</i>
Fassade	Putz aus der Bauzeit ohne Farbbeschichtungen
Innenwandbekleidungen	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich</i>
im Nutzbereich	<i>Innenputz und Farbbeschichtung</i>
im Wohnbereich	<i>Innenputz und Tapeten / Farbbeschichtungen</i>
im Bad/Toilette	<i>Keine sichere Aussage möglich</i>
Dachbekleidungen	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich</i>
im Wohnbereich	<i>Putz auf Putzträger oder Trockenbaukonstruktionen unterstellt</i>
	<i>Keine sichere Aussage möglich</i>



Fußböden im Nutzbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich Estrich auf Schüttung unterstellt Holzdielen mit unterschiedlichen Oberbelägen Keine sichere Aussage möglich</i>
Innentüren im Nutzbereich im Wohnbereich	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich</i>
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich</i>
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich</i>
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich</i>
Elektro-Installation Verteilung und Sicherung Brennstellen Steckdosen Telekommunikation Television	<i>Alle Angaben unterstellt, eine Besichtigung war nicht möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich Keine sichere Aussage möglich</i>
Wertverbesserungen	Laufende Instandhaltungen Sanierungen
Vermietung	Das Objekt war zur Ortsbesichtigung offenkundig nicht genutzt



Sanierungen

Keine sichere Aussage möglich

Sanierungsbedarf

Keine sichere Aussage möglich

- > *Behebung der Mängel*
- > *Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile*
 - > *Sohle, Kellerdecke*
 - > *Außenwände*
 - > *Fenster*
 - > *Dach, je nach Anspruch*
- > *Verbesserung der Luftdichtigkeit*
- > *Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitsperren in den Bereichen*
 - > *Wände horizontal und vertikal*
 - > *Sockel, ggf. Reste*
- > *Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Holztragwerk der Kellerdecke*
- > *Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Holztragwerk der Erdgeschossdecke*
- > *Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Holztragwerk der Dachkonstruktion*
- > *Kontrolle der Dachbeläge*
- > *Fenster*
- > *Sonnenschutz*
- > *Der Innenausbau*
 - > *Wandbekleidungen*
 - > *Deckenbekleidungen*
 - > *Dachbekleidungen*
 - > *Badbekleidungen (Wandfliesen)*
 - > *Fußbodenbeläge*
 - > *Innentüren*
- > *Der technische Ausbau*
 - > *Kontrolle Abwasserleitungsnetze*
 - > *Kontrolle Trinkwasserleitungsnetze*
 - > *Wärmeerzeugungsanlage*
 - > *Warmwasserbereitstellung*
 - > *Wärmeverteilnetze*
 - > *Heizflächen*
 - > *Elektrische Anlagen*
 - > *Gefahrenmeldeanlagen (Brandmelder)*
- > *Außenanlagen*

Energieausweis

Liegt nicht vor:

ich schätze zwischen 200 und 350 kW/m² Jahr



Nicht erfasste Bauteile	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Nebengebäude	Fertigteilgarage auf dem Flurstück 763
Optik	Schlechter als normal
Barrierefreiheit	Nicht gegeben kaum ein Nachweis nach DIN 18040-2 möglich



3.3 Merkmale Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

-> Mängel an verschiedenen Bauteilen erkennbar und unterstellt

-> Instandhaltungstau unterstellt

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Baulastenblatt 302

Zusicherung einer Zufahrt

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV,
weitere Informationen liegen nicht vor

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
Lfd. Nr. 9 Zwangsversteigerung ist angeordnet

Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft abgerechnet

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Verweigerte Innenbesichtigung

-> Veraltete und kleinteilige Grundrisse

-> Fehlende Genehmigung für Anbauten



3.4 Merkmale Außenanlagen

Anschlüsse	Strom	<i>unterstellt</i>
	Wasser	<i>unterstellt</i>
	Erdgas	<i>unterstellt</i>
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz	
Hofbefestigungen	Eingang	Befestigt
	Terrasse	Befestigt
Grundstückseinfriedung	Einfach	
Gartenanlagen	Einfach gestaltet, Straßenmauer	



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2026
			Wohnen	220,00 €
			Lagewert	227,00 €
Ausgangswert		220,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		220,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	3,5%	7,70 €	Normgröße	800
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €		
Bodenwert rechnerisch		227,70 €		
Geschätzter Bodenwert				
	Bauland	228 €		
	Garagengrundstück zu 50%	114 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	761	287	228,00 €	65.436 €
Bauland	763	299	114,00 €	34.086 €
Gesamtsumme Bodenwert		586	gerundet	99.500 €
Baugrundstück		586	gerundet	99.500 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf eine Größe von 800 m² normiert.

Die Anpassung habe ich laut Marktbericht vorgenommen.

Eine Lageanpassung war aus meiner Sicht notwendig:

Das Flurstück 763 ist ein Binnengrundstück über Baulast und Grunddienstbarkeit

gesichert: vordergründig für Versorgungsleitungen aber auch für sonstige gemeinschaftliche Anlagen abgesichert. Die letztendliche juristische Untersuchung überlasse ich Sachkundigen.

*In diesem Wertgutachten gehe ich von einer öffentlich rechtlichen und privatrechtlichen Sicherung der Zufahrt aus. **Ein Notweg wird nicht unterstellt.***



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Mängel an verschiedenen Bauteilen erkennbar und unterstellt

Wohnfläche 182

geschätzter Aufwand -250

geschätzter und gerundeter Markteinfluss -45.500 €

Instandhaltungstau unterstellt

Wohnfläche 182

geschätzter Aufwand -50

geschätzter und gerundeter Markteinfluss -9.100 €

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

Baulastenblatt 302

Zusicherung einer Zufahrt

überschlägliche Fläche in m² 70

Bodenwert 228 €

geschätzte Belastung -50%

geschätzter und gerundeter Markteinfluss -8.000 €

Diese Baulast sichert die Zufahrt

aber ausschließlich öffentlichrechtlich

Ohne Grunddienstbarkeit bestünde zum Binnenflurstück 763

ein Notwegtatbestand nach §917 BGB!



Herrschende Rechte

Keine Eintragungen im BV,
weitere Informationen liegen nicht vor

Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)
Lfd. Nr. 9 Zwangsversteigerung ist angeordnet

Bewertung 0 €
In Baulasten enthalten

Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft abgerechnet

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Verweigerte Innenbesichtigung

Sachwert ohne BoG's	174.500 €	
geschätzter Aufschlag	-25,0%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-43.600 €

Veraltete und kleinteilige Grundrisse

Sachwert ohne BoG's	174.500 €	
geschätzter Aufschlag	-7,5%	
geschätzter und gerundeter Markteinfluss		-13.100 €

Fehlende Genehmigung für Anbauten

geschätzter Markteinfluss -7.500 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-126.800 €**



4.3 Außenanlagen

	Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss	1.500 €
Elektroanschluss	2.000 €
Erdgasanschluss	3.500 €
Entwässerungsanlagen	3.000 €
Befestigte Flächen	3.000 €
Gartenanlagen	1.000 €

Außenanlagen	Zeitwert	gerundet	14.000 €
---------------------	-----------------	-----------------	-----------------



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	1922	
Fiktives Baujahr	1958	
Tatsächliches Alter	104	
Fiktives Alter	68	
Nutzungsdauer in Jahren	80	
Restnutzungsdauer in Jahren	12	
Stichtag der Wertermittlung	02.03.2026	
Index auf Basis 2010	190,70	Statistisches Bundesamt für Wohngebäude IV/2025 ungerechnet von 2015

Berechnung nach	BGF	m ²	Einzelwert	Wert
Haupthaus		224,82	800 €	179.856 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				179.856 €
Herstellungskosten zum	2.3.2026		1,9070	343.000 €
incl. Nebenkosten				
Regionalfaktor	nicht bestimmt		1,00	343.000 €
Alterswertminderung	linear		-85,0%	-291.600 €
Vorläufige Sachwerte				
Nicht erfasste Bauteile			Keine	0 €
Nebengebäude	Fertigteilgarage auf dem Flurstück 763			4.500 €
Besondere Betriebseinrichtungen			Keine	0 €
Außenanlagen			Details siehe 4.3	14.000 €
Vorläufiger Sachwert der	Bauliche Anlagen	Summe, gerundet		69.900 €
	Bodenwert	Details siehe 4.1		99.500 €
Vorläufiger Sachwert				169.400 €
Sachwertfaktor			3,0%	5.100 €
Sachwert ohne BoG's			Summe	174.500 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			Details siehe 4.2	-126.800 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)			Details siehe 4.1	0 €
Sachwert			gerundet	48.000 €



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Ermittlung der BGF

Wohnhaus als historische Doppelhaushälfte

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
<u>Haupthaus</u>				
Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Kellergeschoss	8,420	8,900	1,00	74,94
Erdgeschoss	8,420	8,900	1,00	74,94
Dachgeschoss	8,420	8,900	1,00	74,94
Gesamtsumme	Wohnhaus als historische Doppelhaushälfte			224,82

Anbau

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Erdgeschoss	5,500	4,770	1,00	26,24
	1,420	0,450	1,00	0,64
	4,050	5,100	1,00	20,66
Dachgeschoss	5,500	4,770	1,00	26,24
	1,420	0,450	1,00	0,64
	4,050	5,100	1,00	20,66
Gesamtsumme	Anbau			95,08

Hinweise

Ich habe die Daten den vorliegenden Plänen entnommen.

Grau hinterlegte Flächen habe ich ausgemessen.



4.4.2 Ermittlung der Herstellungskosten über die BGF

nach Anlage 4 ImmoWertV

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 2.01 Laut Bauakte	Doppelhaushälften mit Keller-,	Standardstufe 2	685 €
	Erd- und ausgebauten	Standardstufe 3	785 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 4	945 €
	unterstellte Standardstufe	2,18	803 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			
Von mir gewählter Ansatz			gerundet 800 €

Typ nach NHK 2010		Prozent	Werte
Typ 2.21 Anbau	Doppelhaushälften mit Erd-	Standardstufe 2	825 €
	und ausgebauten	Standardstufe 3	945 €
	Dachgeschoss	Standardstufe 4	1.140 €
	unterstellte Standardstufe	2,18	967 €
Korrekturfaktoren laut Marktbericht			
für Drempel			0 €
für Dachbodenausbau			0 €
für Staffelgeschoss			0 €
laut NHK für Zweifamilienwohnhaus			0 €
Korrektur laut Sachverständiger			0 €
Summe			
Von mir gewählter Ansatz			gerundet 970 €

Hinweise

Keine



4.4.3 Gebäudestandard

nach Anlage 4 ImmoWertV

Wohnhaus als historische Doppelhaushälfte

Bauteile	Erläuterungen	Standard- Stufen- Einschätzung	Wägungs- Anteil nach NHK 2010	Resultat
Außenwände		1,50	23,0%	0,3450
Dach		2,00	15,0%	0,3000
Fenster und Außentüren		2,00	11,0%	0,2200
Innenwände und Türen		3,00	11,0%	0,3300
Deckenkonstruktionen und Treppen		2,00	11,0%	0,2200
Fußböden		2,00	5,0%	0,1000
Sanitäreinrichtungen		3,00	9,0%	0,2700
Heizung		3,00	9,0%	0,2700
Sonstige technische Ausstattung		2,00	6,0%	0,1200
Summe			100,0%	2,1800
Hinweise				
Keine				

4.4.4 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 Leitungssysteme	2	0,0
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	0,0
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

Stichtag		02.03.2026
Ursprungsbaujahr	Laut Bauakte	1922
	Nachbarhaus	0
Baujahr gewichtet		1922
Nutzungsdauer		80 Jahre
Alter gewichtet		104 Jahre
Restnutzungsdauer gewichtet		-24 Jahre
Relatives Alter		130,00%
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		12 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		Jahre
<i>wegen des Gesamteindrucks</i>		

Anzusetzende Restnutzungsdauer	12 Jahre
--------------------------------	----------

Hinweise

Ich habe die ImmoWertV und die ImmoWertA angewendet.



4.4.6 Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss hat kürzlich die nachfolgenden Sachwertfaktoren beschlossen.
Das Verfahren wende ich nachstehend an:

Merkmal	Koeffizienten	Funktion	Bewertungs- Objekt	Ergebnis
Regressionskonstante	1,00000		186,4340	186,4340
Gemeindewert	0,84960		89,0000	75,6144
Lagewert	-5,54260	n. Logarithmus	227 €	-30,0683
Baugrundstücksfläche	-14,64030	n. Logarithmus	586	-93,3073
Restnutzungsdauer	-11,68360	n. Logarithmus	12	-29,0327
Unterkellerung	-0,06770		75	-5,0775
Anzahl der Wohneinheiten	-2,26350		1	-2,2635
Ergebnis				102,2991
<u>Objektspezifischer Sachwertfaktor</u>				<u>§39 ImmoWertV</u>
				<u>geschätzt</u>
				<u>3,0%</u>

Hinweise

Ich habe den Vorschlagswert gerundet übernommen.



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohertrag im Jahr
Rohertrag				
Wohnhaus	6,00 €	182,00	1.092,00 €	13.104 €
Garage	40,00 €	1,00	40,00 €	480 €
Rohertrag			1.092,00 €	13.104 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Ü. Wohnfläche	182,00	14,00 €	2.548 €
	Je Garage	1	106,00 €	106 €
Verwaltung	Je Wohnung	1	359,00 €	359 €
	Je Garage	1	47,00 €	47 €
Mietausfallwagnis	V. Rohertrag	2,00%	13.104 €	262 €
Bewirtschaftungskosten			25,35%	3.322 €
Reinertrag				9.782 €
Objektspezifischer Liegenschaftszins			2,50%	
Restnutzungsdauer			12	
Zinsfuß			1,0250	
Barwertfaktor			10,26	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	100.400 €
Abgezinster Bodenwert				
	Bodenwert	99.500 €		
	Diskontierungsfaktor	0,7436		
			gerundet	74.000 €
Ertragswert ohne BoG's			gerundet	174.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-126.800 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		siehe unter 4.1		0 €
Ertragswert			gerundet	48.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Wohnflächen

nach WoFIV

Wohnhaus

Erdgeschoss	Laut vorgelegter Planung der Gläubigerbank	82,02
Dachgeschoss	Laut vorgelegter Planung der Gläubigerbank	99,84

Gesamt	Wohnhaus	gerundet	182
---------------	----------	----------	------------

Hinweise

Ich habe die Wohnfläche aus den vorliegenden Daten übernommen.

4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2025 gibt es keine Ableitung für Einfamilienhäuser.

Ich schätze sachverständig.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	gewählt	2,50%
--	---------	-------

Hinweis

Keiner



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine Vergleichsdaten vor.
Hilfsweise habe ich den Immobilienrichtwert angesetzt.

	Immobilienrichtwert 2025	€/m² WF	1.810 €	
Merkmal	Modell Objekt	Bewertungs- Objekt	Ergebnis- Faktor	
Lagewert	220 €	227 €		
Baugrundstücksfläche	650	586		
Wohnfläche	150	182		
Optik	5,0	6,0		
Vollgeschosse	1	1		
Lagewert	103,6551	104,1555	1,0048	
Baugrundstücksfläche	33,1527	32,8654	0,9913	
Wohnfläche	97,1007	88,9743	0,9163	
Optik	100,0000	88,7000	0,8870	
Vollgeschosse	100,0000	100,0000	1,0000	
Gesamtfaktor			0,8096	
	vom Sachverständigen eingesetzter Korrekturfaktor		0,65	
	objektspezifischer Immobilienrichtwert	€/m² WF	952 €	
	Wohnfläche	m²	182,00	
Vergleichswert			gerundet	173.300 €
Nebengebäude	Fertigteilgarage auf dem Flurstück 763			4.500 €
Vergleichswert ohne BoG's				177.800 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2		-126.800 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		siehe unter 4.1		0 €
Vergleichswert	aus Immobilienrichtwert	gerundet	51.000 €	

Hinweise

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses war nicht zu überzeugen, dass plausibel zur Wertableitung Alter oder Restnutzungsdauer gehören.
Die durchgeführte Regressionsanalyse mit den zufällig vorgefundenen Daten mag ergeben haben, dass dieses Merkmal nicht wertbestimmend ist.
Davon sind nur mathematikaffine Persönlichkeiten überzeugt.
Meiner Marktbeobachtung entspricht das nicht.
Dem gesunden" Menschenverstand" ist das auch nicht zu erklären.
Deshalb war ein sachverständiges Eingreifen zwingend notwendig.



4.7 Verkehrswert

Stichtag 2.3.2026

Einzelwerte

Bodenwert	unbebaut und lastenfrei	99.500 €
Baugrundstück	unbebaut und lastenfrei	99.500 €
Selbständige Grundstücksteile (§41 ImmoWertV)		0 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-126.800 €
Wohnhaus		182
Rohertrag		13.104 €
Reinertrag		9.782 €

	Anteil der Wertbestimmung	ohne BoG's	mit BoG's
Sachwert	1,00	174.500 €	48.000 €
Ertragswert	0,00	174.400 €	48.000 €
Vergleichswert	0,00	177.800 €	51.000 €

Vorläufiger Verkehrswert **unbelastet** **48.000 €**

Marktanpassung 0,0% gerundet 0 €

Verkehrswert **gerundet** **50.000 €**

in Worten fünfzig-tausend

Aufgestellt am
15. März 2026

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's 170.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag		12,97	3,82
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			3,22
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	7,71%	26,21%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	5,75%	19,56%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		0,00%	207,29%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		57,05%	207,29%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		0,06%	0,00%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		-1,86%	-5,88%
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		-1,91%	-5,88%
Bodenwert	je m ² Wohnfläche		547 €
Sachwert	je m ² Wohnfläche	959 €	14 €
Ertragswert	je m ² Wohnfläche	958 €	14 €
Vergleichswert	je m ² Wohnfläche	977 €	15 €
Verkehrswert	je m ² Wohnfläche	51 €	15 €



4.8 Begründung

Ein- und Zwei-Familienwohnhäuser werden üblicherweise als klassische Sachwertobjekte bewertet. Dem bin ich für das vorliegende Bewertungsobjekt gefolgt.

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 2024 noch keinen Faktor herausgegeben. Deshalb beträgt er noch 1,0.

Aber die erlösten Verkaufspreise sind für vergleichbare Immobilien unterschiedlich. Deshalb ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor, um den örtlichen, marktgerechten Grundstückswert zu ermitteln. Das Verfahren habe ich angewendet und das Ergebnis gewürdigt.

Der **Ertragswert** wurde von mir hauptsächlich nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf die Verkehrswertbildung. Aus meiner Sicht wird der Markt dieses Objekt so einschätzen. Deshalb bin ich für die Bewertung von diesem Ansatz ausgegangen. Aus sachverständiger Sicht lässt sich dieses Objekt mit Einschränkung vermieten. Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir in Ermangelung belastbarer Angaben bestimmt. Niemand wird diese Immobilie vordringlich erwerben, um sie zu vermieten.

Als **Vergleichswert** habe ich hilfsweise die Immobilienrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Lippe angewendet. Das Ergebnis ist für mich nach sachverständigem Eingriff plausibel.

Alle Einzelwerte zeigen eine gute Übereinstimmung. Ich habe deshalb den **Verkehrswert** aus dem Sachwert und dem abgeleiteten Vergleichswert bestimmt. Die Faktoren wurden vor den Einzelwerten dokumentiert.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

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

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

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

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

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

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten Altlasten erstellt.

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

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

Die Bewertung geht allgemein 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 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 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	13.01.2026
- Richtwertkarte	26.03.2026
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	20.01.2026
- Auszug Bebauungsplan	Lage 1.3
- Kopie der Baupläne	Baupläne aus dem Bauarchiv der Stadt
- Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt 302
- Auszug Vertragsunterlagen	Urkunde 1177/1979 Notar Bruno Hose, Lage
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
WoFlV	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	50 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	5 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwert/Immobilienrichtwert	26.03.2026
Anlage 6.3 Auszug Planungsrecht	Lage 1.3
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	20.01.2026
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Baupläne aus dem Bauarchiv der Stadt
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt 302
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Urkunde 1177/1979 Notar Bruno Hose, Lage
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: §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

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

§38 ImmoWertV
Alterswertminderung

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

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

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

Verwendung

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

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

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

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

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



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

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 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

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 Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und*
- 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.*

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



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

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

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

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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



§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



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
HARDISSER STRASSE 11 / LAGE

2026/0070
15.03.2026



Straßenansichten



**Zufahrt zum
Flurstück 763 und 764**



**Gerissene Putzfassade
Altes Holzfenster**



**Luftbild
aus Tim-Online**



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 2026-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Hardisser Straße 11.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



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

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HARDISSER STRASSE 11 / LAGE

2026/0070

15.03.2026

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 M U R S C H A L L

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HARDISSE STRASSE 11 / LAGE

2026/0070

15.03.2026

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	Lage
Postleitzahl	32791
Gemarkungsname	Lage
Ortsteil	Lage
Bodenrichtwertnummer	4090005
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	bezugsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	800 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	160 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	227

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das Lagemerkmale 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 Bodenrichtwertausschuss beigefügt.

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 Erschließungsbeträge 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.

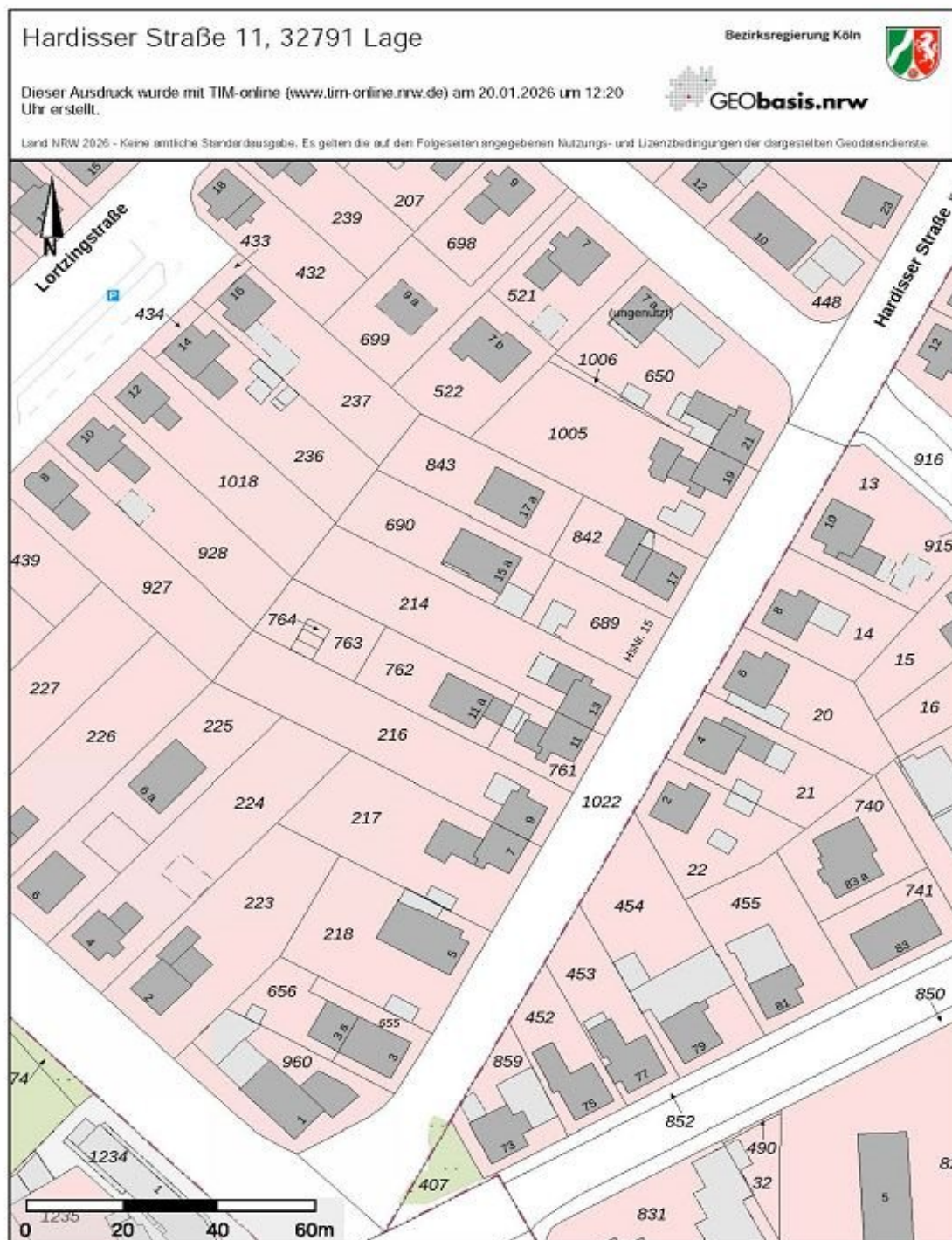
Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 26.03.2026 aus BORIS-NRW

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

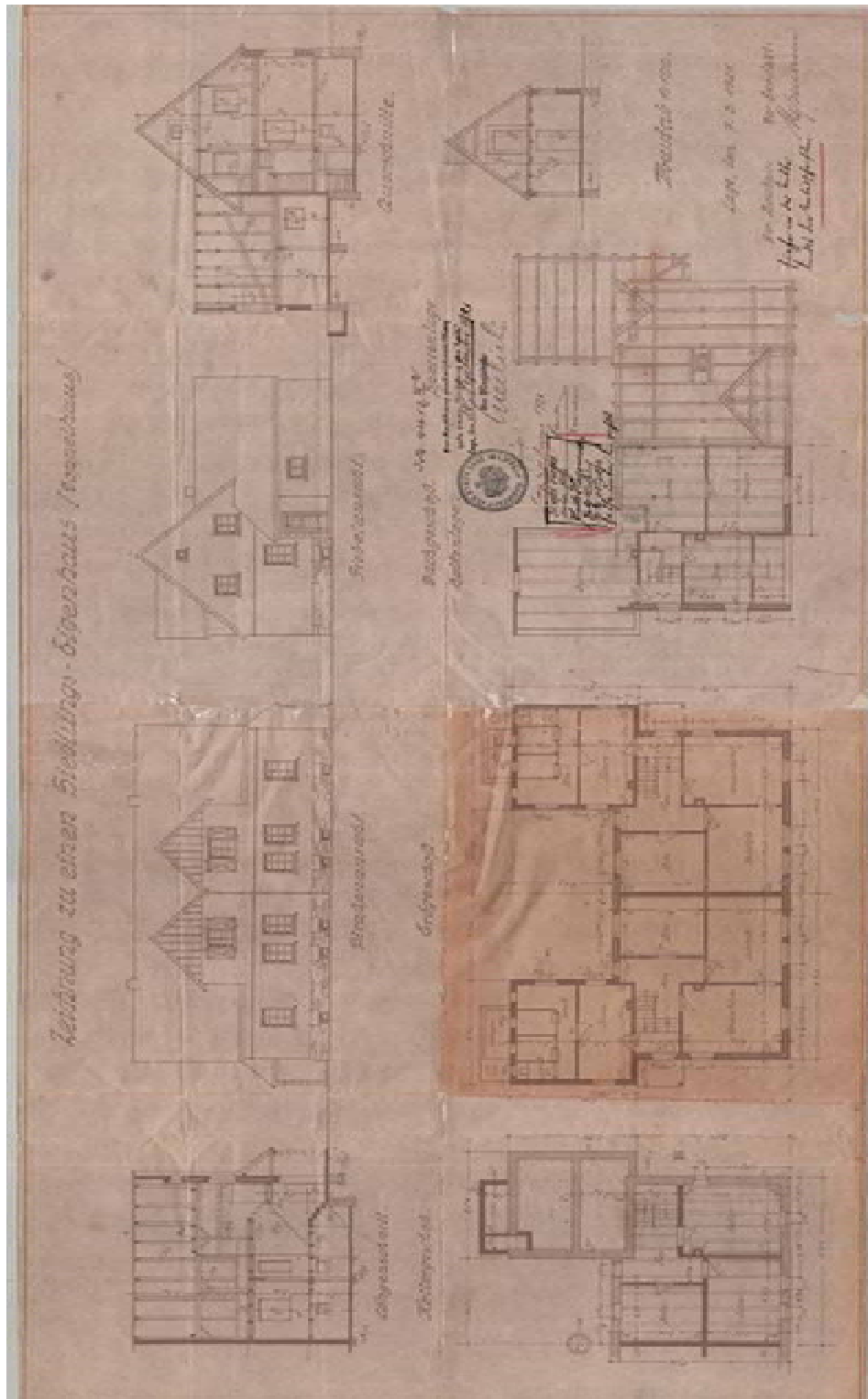


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HARDISSE STRASSE 11 / LAGE

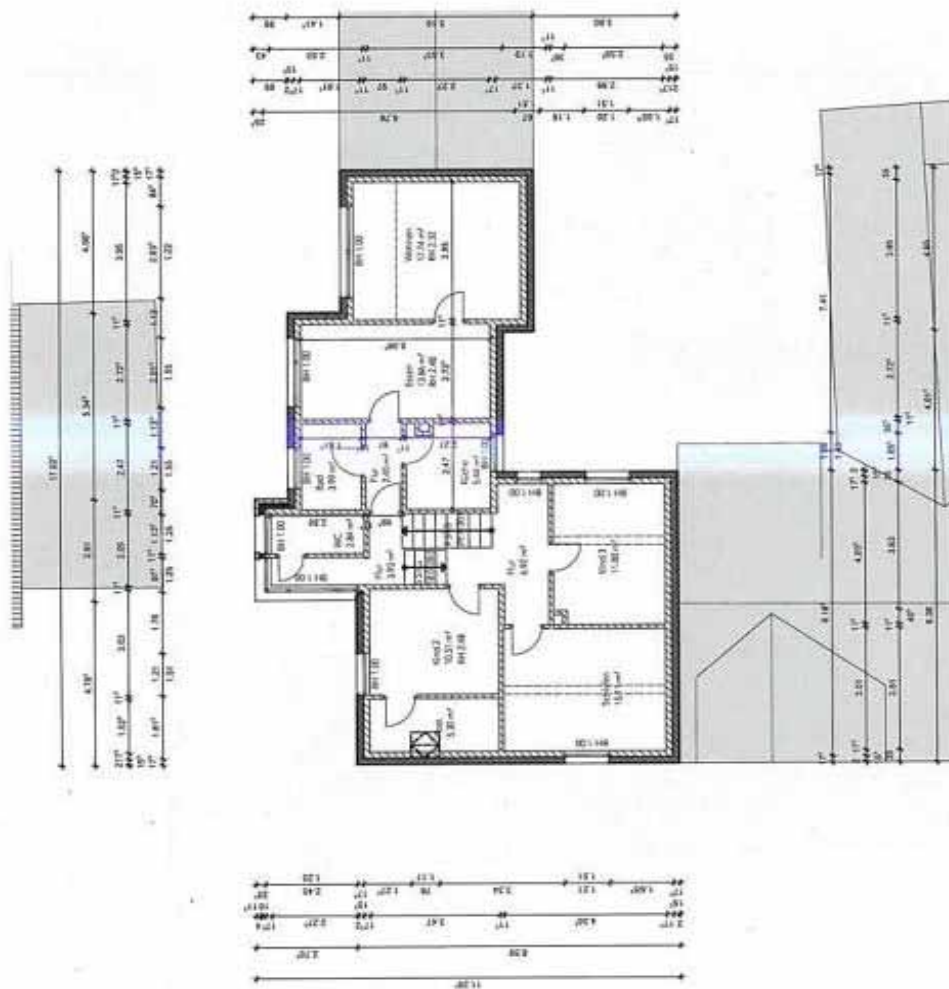
2026/0070

15.03.2026

WOHNFLÄCHE	
02_Obergeschoss	15,85 m²
00.01 Flur	2,84 m²
00.02 WC	3,39 m²
00.03 Bad	2,40 m²
00.04 Flur	3,44 m²
00.05 Küche	13,86 m²
00.06 Esszimmer	17,74 m²
00.07 Wohnzimmer	10,51 m²
00.08 Kind 2	11,80 m²
00.09 Kind 3	15,11 m²
00.10 Schlafen	5,30 m²
00.11 Abstell.	99,84 m²

BAUVERFAHREN	
Umbau eines Einfamilienhauses Hardisser Str. 11, 32791 Lage	

PLAN	
Blattart	Datum
Grundriss	20.01.2021
Mastabaß	1:100
Obergeschoss	2



Ersteller der Zeichnung unbekannt



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

HARDISSER STRASSE 11 / LAGE

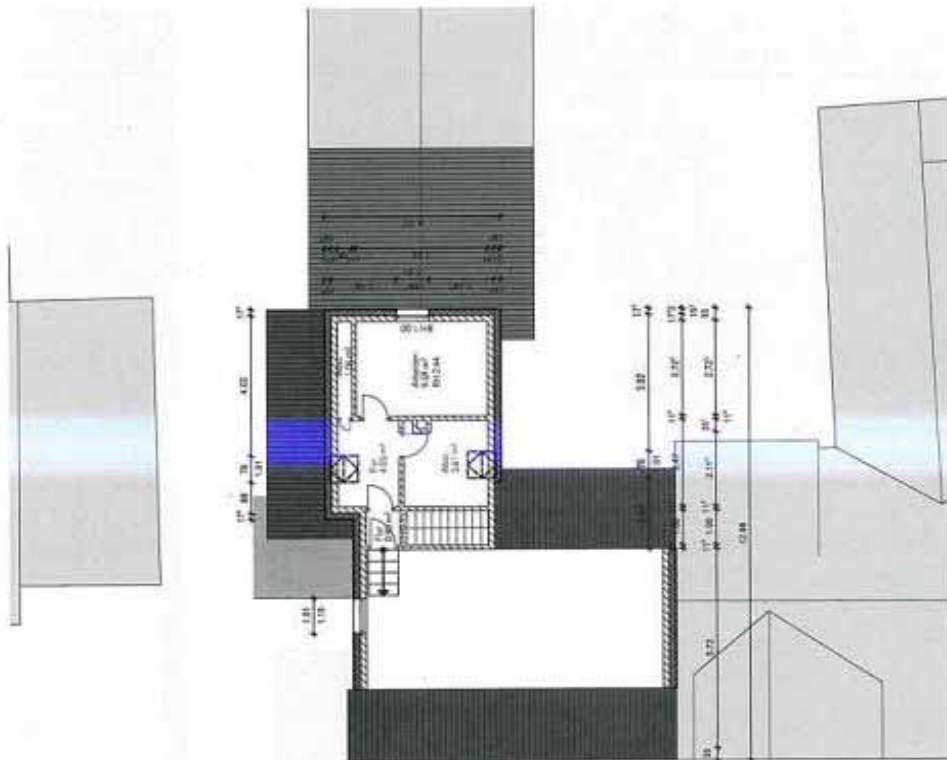
2026/0070

15.03.2026

WOHNFLÄCHE		
00_Dachgeschoss		0,00 m²
00.01	Flur	4,03 m²
00.02	Flur	3,81 m²
00.03	Abtl.	3,59 m²
00.04	Abtl.	1,08 m²
00.05	Abtl.	21,21 m²
Wertfläche Gesamt		203,13 m²
Gesamt umbauter Raum		1.075,43 m³

BAUKORHAREN	
Umbau eines Einfamilienhauses Hardisser Str. 11, 32791 Lage	

PLAN	
Revisor:	Datum: 23.03.2027
Grundriss	Maßstab: M 1:100
Dachgeschoss	Platz: 3



Ersteller der Zeichnung unbekannt