

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

GUTACHTEN
2025-427
Geschäftsnummer: 6 K 16/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB
des mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks
„Bergstraße 6“ in 49525 Lengerich



Zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

797.000,00 €

(in Worten: Siebenhundertsiebenundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten + 2 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Abkürzungsverzeichnis	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung	9
4.1.	Makrolage	9
4.2.	Mikrolage	11
4.3.	Topographie.....	13
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	14
5.	Gebäudebeschreibung	16
5.1.	Gebäudeart und Nutzung	16
5.1.1.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung	17
5.1.2.	Gebäudekonstruktion.....	21
5.1.3.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
5.1.4.	Außenanlagen.....	21
5.1.5.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	22
5.1.6.	Gebäudezustand.....	22
5.1.7.	Bauzahlen	23
5.1.7.1.	Wohnflächenaufstellung	23
6.	Beurteilung und Analyse.....	25
7.	Verkehrswertermittlung	26
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	26
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	26
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	27
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	27
7.2.	Bodenwertermittlung	28
7.2.1.	Methodik	28
7.2.2.	Bodenwertberechnung.....	29
7.3.	Ertragswertermittlung.....	31
7.3.1.	Methodik	31
7.3.2.	Erläuterungen und Einflussfaktoren.....	33
7.3.3.	Marktüblich erzielbare Mieten	37
7.3.4.	Ertragswertberechnung	38
7.3.4.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	40
7.4.	Wertableitung	45
7.4.1.	Rohertragsfaktor (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen).....	45
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	45
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	47

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

1. Übersicht

Objektart:	bebautes Grundstück mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten	
Grundstücksgröße:	698 m ²	
Wohnfläche:	EG, Wohnung 1 – Osten:	80,94 m ²
	EG, Wohnung 2 – Norden:	56,87 m ²
	EG, Wohnung 3 – Süden:	85,16 m ²
	DG, Wohnung 4 – Nordosten:	27,33 m ²
	DG, Wohnung 5 – Südosten:	45,85 m ²
	DG, Wohnung 6 – Südwesten:	48,13 m ²
	DG, Wohnung 7 – Nordwesten:	46,10 m ²
	Gesamt:	390,38 m ²
Wertermittlungsstichtag:	10.03.2026	
Qualitätsstichtag:	10.03.2026	
Ortsbesichtigung:	10.03.2026	
Baujahr:	ca. 1760, spätere Modernisierungen und Umbauten, ca. 2022/2024	
Wertrelevantes Baujahr:	2010	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	64 Jahre	
Bodenwert:	168.000,00 €	
Ertragswert:	797.000,00 €	
Verkehrswert:	797.000,00 €	
Verkehrswertbezogener m ² -Preis/Wohnfläche:	2.042,00 €/m ²	
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 539 (Stand 25.11.2025):	lfd.-Nr. 4: befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen baulicher Veränderungen) lfd.-Nr. 9: befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Verbot des Vertriebes von Bieren und Biermischgetränken jeder Art eines Brauereimitbewerbers auf die Dauer von 10 Jahren lfd.-Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.	
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	Baulastenblatt Nr. 75700 des Baulastenverzeichnisses von Lengerich: lfd.-Nr. 1: Vereinigungsbauast	

2. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwert- ermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
S.	Seite
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	bebautes Grundstück mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten
Grundbuch	Grundbuch von Lengerich Blatt 539 (Grundbuchauszug vom 25.11.2025)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lengerich Flur 101, Flurstück 973, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Bergstraße 6, Größe: 698 m ²

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



**Kreis Steinfurt
Katasteramt**

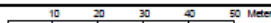
Flurstück: 973
 Flur: 101
 Gemarkung: Lengerich
 Bergstr. 6, Lengerich

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
 Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 01.12.2025



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVZVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber Amtsgericht Tecklenburg
 Gerichtsweg 1
 49545 Tecklenburg
 zuständige Rechtspflegerin: Frau Utrup

Auftrag vom 24.11.2025

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 24.11.2025 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftszeichen 006 K 16/25, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjekts eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).

Qualitätsstichtag 10.03.2026 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss 10.03.2026
 26.03.2025

Umfang der Besichtigung Das Gebäude konnte von außen besichtigt werden. Die Mieter der Wohnungen haben keinen Zutritt gewährt, sodass keine Innenbesichtigung möglich war.

Teilnehmer am Ortstermin Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.

Wertdefinition § 194 BauGB
 Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.12.2025
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Fotos
- Mietspiegel 2024/2025 der Stadt Lengerich
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Örtliche Feststellung am 10.03.2026
- Wohnflächenberechnung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.
Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers	Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 24.11.2025 beauftragt, ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- ob Mieter und Pächter vorhanden sind,
- ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen sowie sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang),
- ob Verdacht auf Altlasten, Hausschwamm oder Vergleichbares besteht,
- ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen, Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorliegen,
- ob eine Zuwegung oder Beeinträchtigung Dritter vorhanden ist,
- besteht eine Wohnungsbindung,
- besteht Denkmalschutz,
- ob Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsobjekts bestehen, die zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind?

Diese Zusatzangaben werden zum Teil im Gutachten beantwortet bzw. aufgrund des Datenschutzes in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

4. Grundstücksbeschreibung

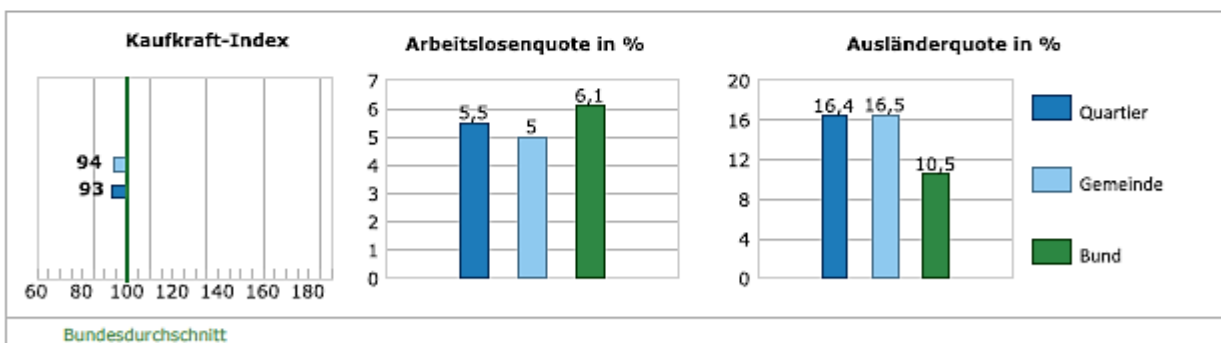
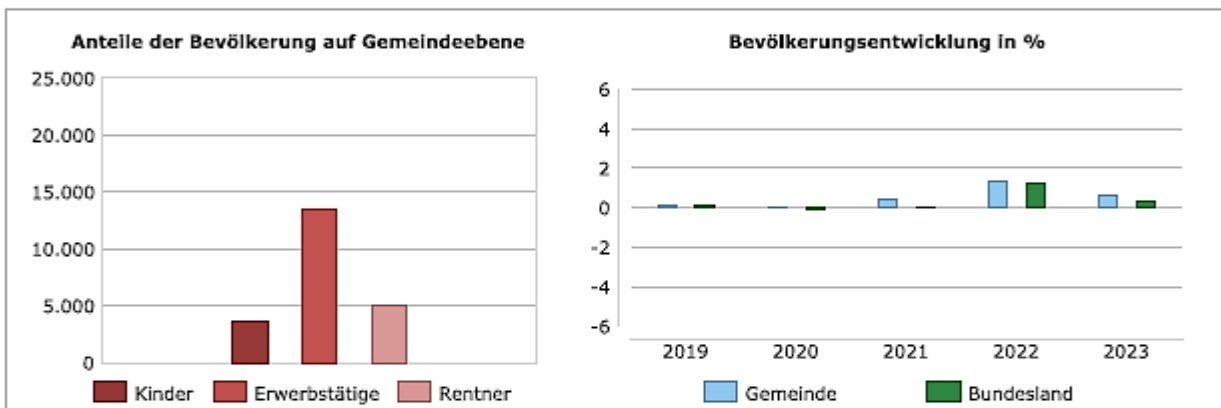
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (128,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lengerich, Stadt (3,1 km)

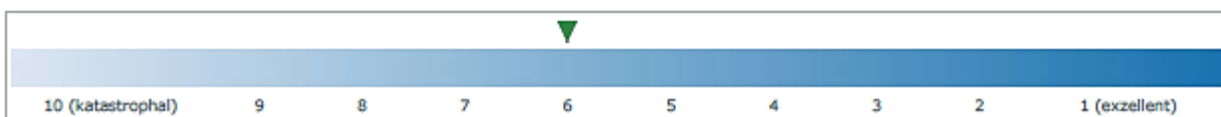
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	22.196	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.703
Haushalte (Gemeinde)	10.179	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.356



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen ²

„IHK-Wirtschaftsklima

Die Konjunktur in Nord-Westfalen startet ohne Schwung in das neue Jahr. Das Wirtschaftsklima stabilisiert sich zwar, doch nach wie vor scheinen nachhaltige Wachstumsimpulse für eine deutliche Stimmungsaufhellung zu fehlen. Der IHK-Konjunkturklima Indikator verharrt nahezu unverändert mit rund 100 Punkten auf niedrigem Niveau, wobei sich die konjunkturelle Tendenz in den beiden Teilregionen Münsterland und Emscher-Lippe-Region stark unterscheidet.

Geschäftslage

Nach dem konjunkturellen Stillstand der letzten Jahre hat sich die Lage am Jahresbeginn 2026 nur minimal verbessert. Ein Viertel der Betriebe berichtet von guten Geschäften, ein weiteres Viertel ist mit seiner wirtschaftlichen Situation nicht zufrieden. Besonders schwach läuft die Industriekonjunktur. Im Dienstleistungssektor ist das Geschäftsklima am freundlichsten, im Handel zeigt sich Besserung gegenüber dem Herbst letzten Jahres.

Geschäftsaussichten

Nur knapp jedes fünfte Unternehmen erwartet eine baldige konjunkturelle Erholung. Dass sich nach wie vor keine größere wirtschaftliche Dynamik entfalten kann, liegt vor allem auch an weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen. Hinzu kommen hohe Kosten für Energie, Personal und Steuern sowie lähmende Bürokratie, mit denen die Betriebe zu kämpfen haben. Die Arbeitskosten werden mit 60 Prozent der Nennungen als Risiko für die weitere Geschäftsentwicklung so hoch gewichtet wie nie.“

² Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2026 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

4.2. Mikrolage³

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Stadtplan on-geo

49525 Lengerich , Westf, Bergstr. 6



³ siehe Fußnote 1 sowie Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

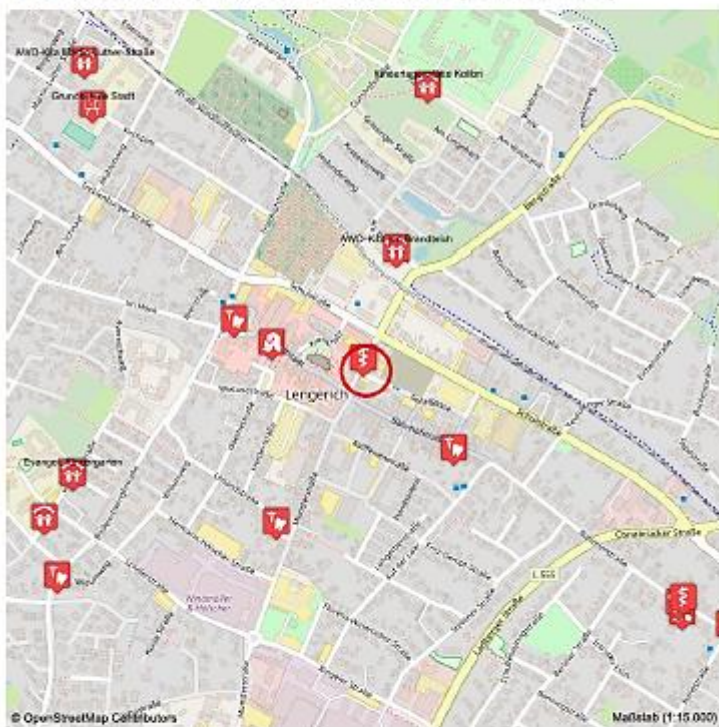
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Ältere Leute in Umlandgemeinden; Solide Rentner in Zweifamilienhäusern
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lengerich (3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Natrup-Hagen (4,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (17 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Münster-Osnabrück [FMO] (12,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Feuerwehrhaus (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,0 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(1,2 km)
Apotheke	(0,2 km)
LEH Discounter	(0,2 km)
EKZ	(16,2 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(13,3 km)
Hauptschule	(9,7 km)
Gesamtschule	(1,3 km)
Gymnasium	(1,2 km)
Hochschule	(15,2 km)
DB Bahnhof	(4,6 km)
Flughafen	(12,5 km)
DB Bahnhof ICE	(17,0 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die in ca. 200 m Luftlinie verlaufende Eisenbahnlinie, in nordöstlicher Richtung, kann es zu Lärmimmissionen kommen. Weiterhin handelt es sich um eine zentrale lebhaft Wohnlage. Durch die Ecklage verfügt das Bewertungsgrundstück über 2 Straßenfronten. Vor dem Gebäude befindet sich ein Taxistand für 2 Taxen an der Bergstraße.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront „Bergstraße“	ca. 20 m
Straßenfront „An der Börse“	ca. 37 m
Grundstücksgröße	698 m ²
Grundstücksform	trapezförmiges Reiheneckgrundstück mit 2 Straßenfronten, siehe Liegenschaftskarte Seite 5
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	gepflastert, Bürgersteig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
Baugrund, Grundwasser	<p>„Lt. Onlineabfrage am 24.03.2026, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁴, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:</p> <p>„Karstgebiet In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“</p> <p>Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 24.03.2026, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen).⁵</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.</p>

⁴ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁵ Quelle: www.umweltportal.nrw.de/karten

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lengerich Blatt 539 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 539 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 4: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen baulicher Veränderungen) für das Land Nordrhein-Westfalen). Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. September 1980 am 21. Oktober 1980.

Lfd.-Nr. 9: Befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Verbot des Vertriebes von Bieren und Biermischgetränken jeder Art eines Brauereimitbewerbers auf die Dauer von 10 Jahren – für Bitburger Brauerei Th. Simon GmbH, Bitburg. Bezug: Bewilligung vom 05.07.2005 (Notar Markus Postler in Werne, UR-Nr. 183/05). Eingetragen am 07.07.2005.

Lfd.-Nr. 13: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 16/25). Eingetragen am 27.10.2025.

Anmerkung:

Die unter Lfd.-Nr. 4 und 9 werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Beide Eintragungen sind befristet bzw. bereits hinfällig. Am 25.02.1983 wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gemäß DSchG NRW gestellt.

Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 „Seilergasse“, gem. BauNVO v. 2017

MU = Urbanes Gebiet, II- geschossige offene Bauweise, GRZ: 0,8, nur Einzelhäuser zulässig, Satteldach, Denkmalschutz

a) In den Urbanen Gebieten sind die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. b) In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.



Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 09.12.2025, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Baulastenblatt 75700 des Baulastenverzeichnisses von Lengerich lfd.-Nr. 1: Bei baulichen Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 222, 431, 432 und 712 der Flur 101 der Gemarkung Lengerich ist das öffentliche Baurecht so einzuhalten, wie wenn die aneinandergrenzenden Flurstücke zusammen ein einziges Grundstück bildeten (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am 28. Mai 1993.

lfd.-Nr. 2: Die Baulast zu lfd.-Nr.1 wird wie folgt fortgeschrieben:

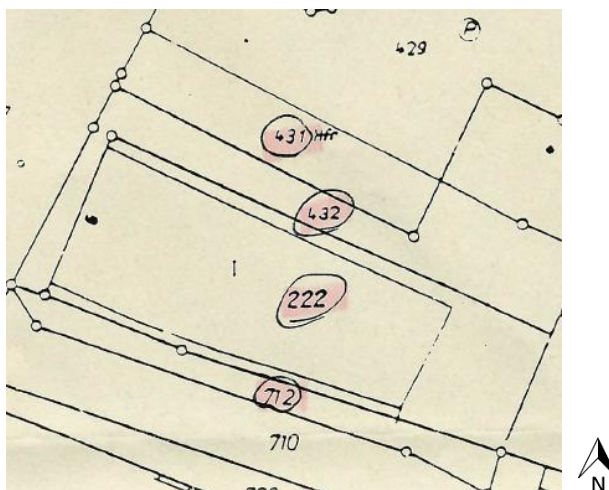
Flurstück 222 = Bl. 75700

Flurstück 431 = Bl. 75701

Flurstück 432 = Bl. 75702

Flurstück 712 = Bl. 75703

Eingetragen am 21.11.2014



lfd.-Nr. 3: Die Vereinigungsbaulast zu lfd.-Nr. 1 ruht nun auf den Grundstücken Gemarkung Lengerich, Flur 101, Flurstücke 712 und 973 und wird wie folgt fortgeschrieben:

Flur 101, Flurstück 712 = Bl. 75703

Flur 101, Flurstück 973 = Blatt 75700

Die Baulastenblätter 75701 und 75702 werden geschlossen. Eingetragen am 15.07.2020

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Lengerich, FD Bauen, Planen, Umwelt, Frau Brüning, bescheinigt am 03.12.2025 für das Grundstück an der „Bergstraße 6“, Gemarkung Lengerich, Flur 101, Flurstück 973, „dass das Grundstück an öffentlichen Straßen liegt, die endgültig ausgebaut sind und bereits Erschließungskostenbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB erhoben und bezahlt wurden. Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG fallen aufgrund der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge nach dem Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz-Nordrhein-Westfalen – KAG-ÄG NRW) nicht mehr an. Kanalanschlussbeiträge

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

wurde bezahlt. Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittel-Verfahren abweichen kann.“

Wohnungsbindung	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Amt für Wohnbauförderung, Frau Klausmeyer vom 01.12.2025 besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Denkmalschutz	Es besteht Denkmalschutz. Baudenkmal „Börse“, Bergstraße 6, 49525 Lengerich, eingetragen am 25.02.1983 gemäß DSchG NRW, ID: DE_5566040_A03
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Die 1. Nachtragsbaugenehmigung Nr. 63 – 880 – 1638.2022 „Umbau/Änderung „Die Börse“ zu 7 Wohnungen“ vom 20.04.2023 lag der Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
	Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Mauch vom 11.03.2026 ist für das Gebäude keine Prüfstatik vorhanden!

5. Gebäudebeschreibung

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf eine baujahrestypische Ausstattung bzw. auf Aussagen des Vertreters der Eigentümerin. Die nachfolgenden Angaben können von der tatsächlichen Gegebenheit abweichen.

5.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes I-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Nutzung	3 Wohnungen im Erdgeschoss, 4 Wohnungen im Dachgeschoss
Baujahr	ca. 1760, spätere Modernisierungen und Umbauten ca. 2022/2024, wertrelevantes Baujahr: 2010 (geschätzt)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁶
Restnutzungsdauer	64 Jahre

⁶ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Modernisierungsmaßnahmen

Das Gebäude wurde im Jahr 2022/2024 zu einem Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen umgebaut und saniert. Die Wohnungen im EG Nord und Süd waren im Jahr 2022, die Wohnung im EG Ost sowie die DG Wohnungen im Jahr 2024 fertig gestellt.

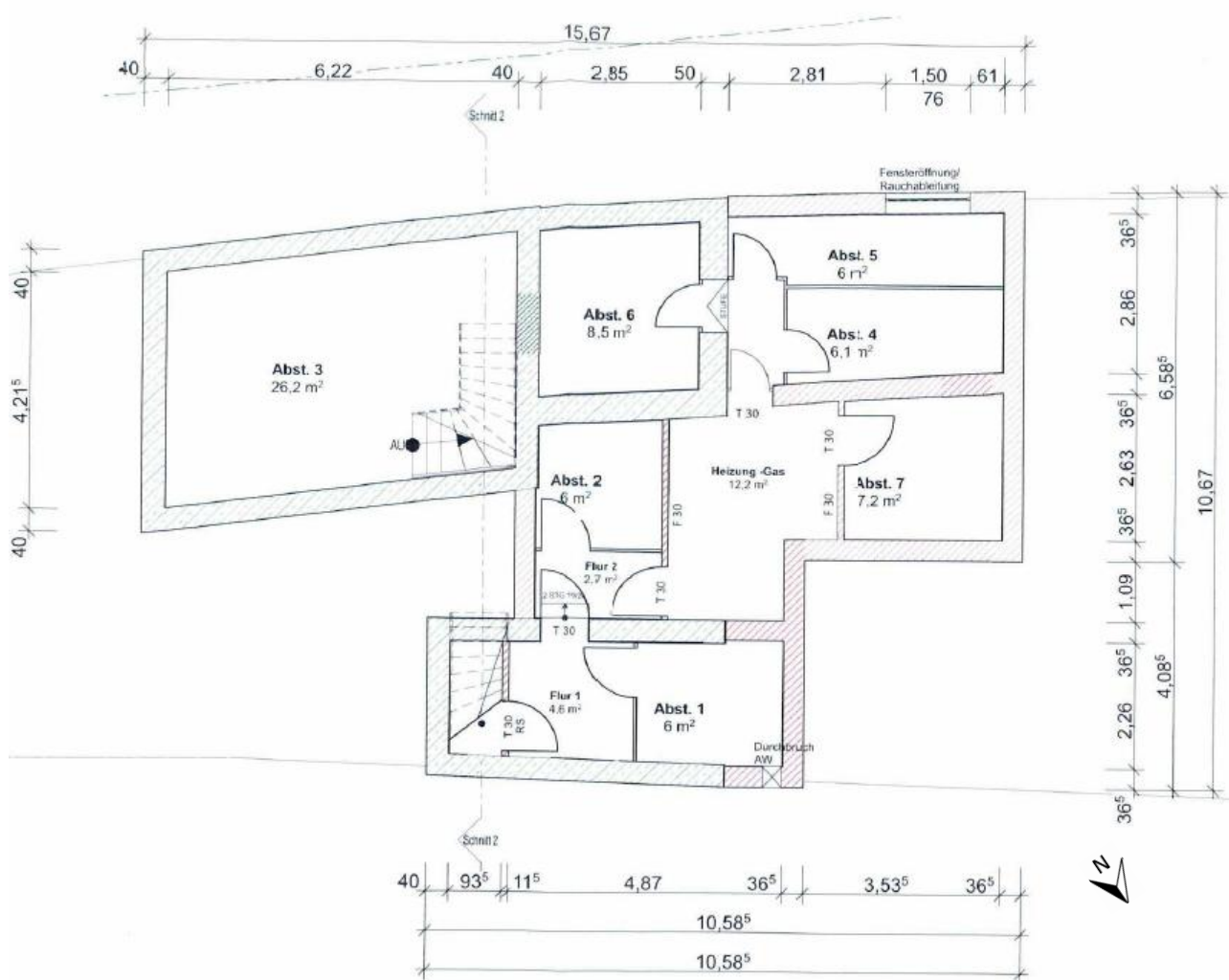
Energieausweis

Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung mit ein.

5.1.1. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zeichnung vom 26.08.2022



Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Erdgeschoss

Zeichnung vom 26.08.2022

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Wohnung 1 – Osten:

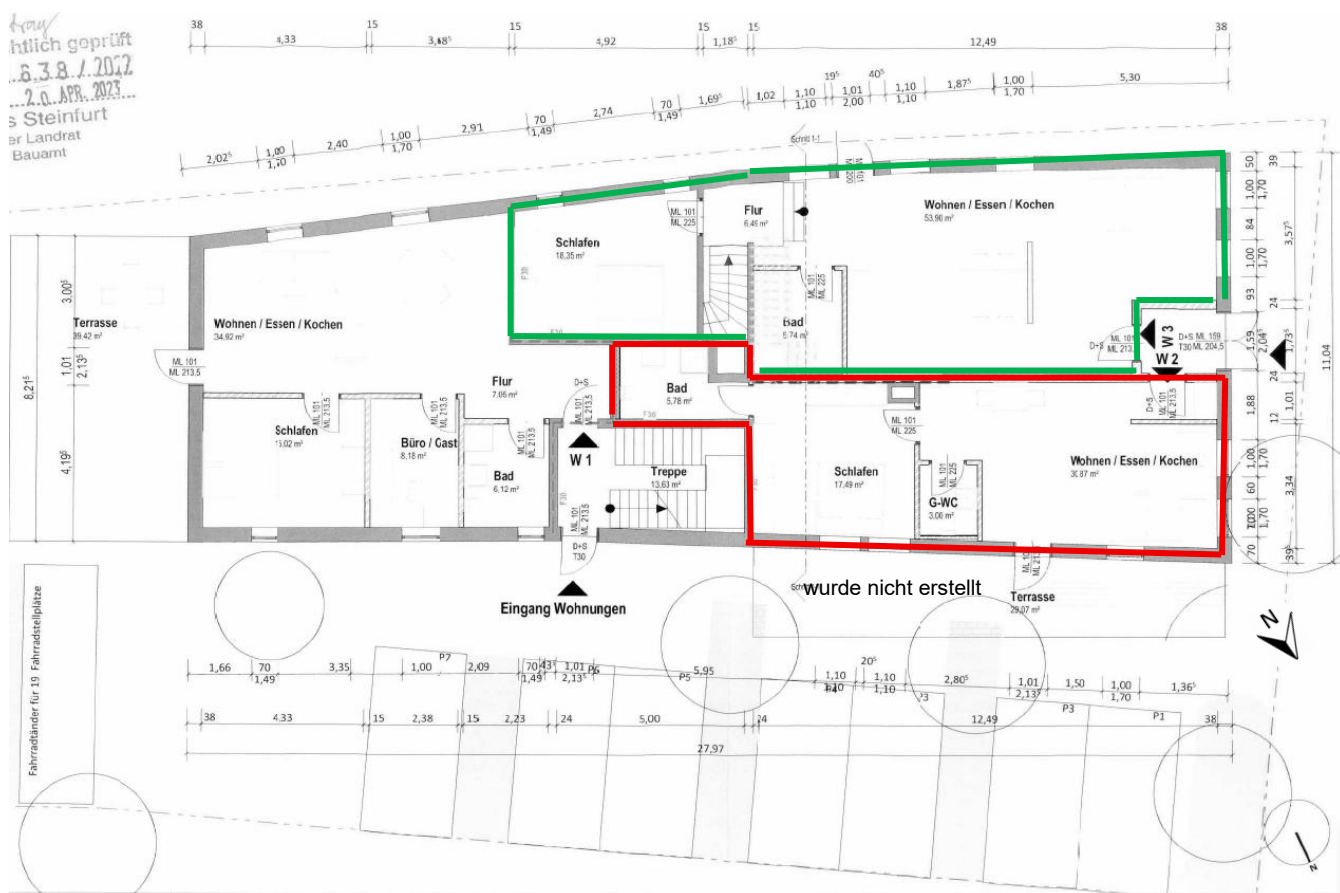
Flur, Bad, Büro/Gast (zum Nordosten orientiert), Schlafen (zum Nordosten orientiert), Wohnen/Essen/Kochen (zum Osten und Süden orientiert), Terrasse (zum Osten orientiert)

Wohnung 2 – Norden:

Wohnen/Essen/Kochen (zum Norden und Westen orientiert), Gäste-WC, Schlafen (zum Norden orientiert), Bad

Wohnung 3 – Süden:

Wohnen/Essen/Kochen (zum Süden und Westen orientiert), Bad, Flur, Schlafen (zum Süden orientiert)



Dachgeschoss

Zeichnung vom 26.08.2022

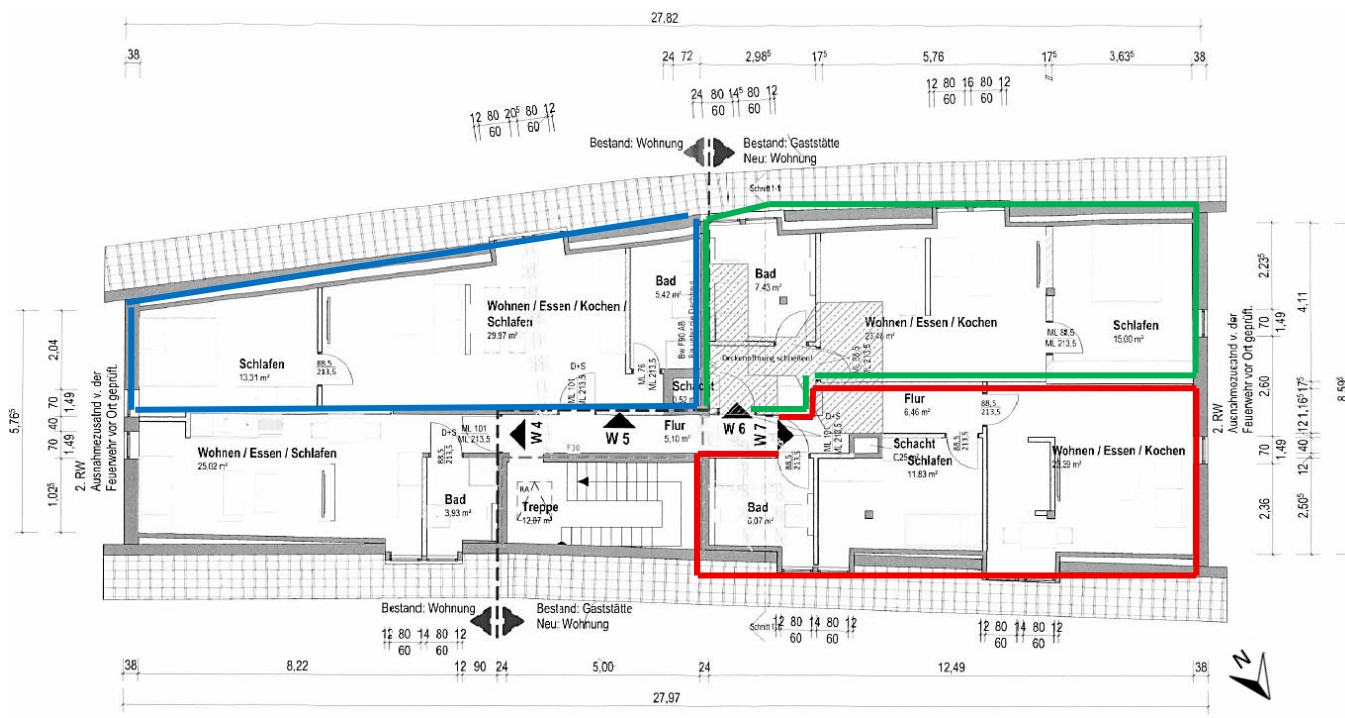
Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Wohnung 4 – Nordosten:
 Bad, Wohnen/Essen/Schlafen (zum Norden und Osten orientiert)

Wohnung 5 – Südosten:
 Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen (zum Süden orientiert), Schlafen (zum Osten orientiert), Bad

Wohnung 6 – Südwesten:
 Flur, Bad, Wohnen/Essen/Kochen (zum Süden orientiert), Schlafen (zum Westen orientiert)

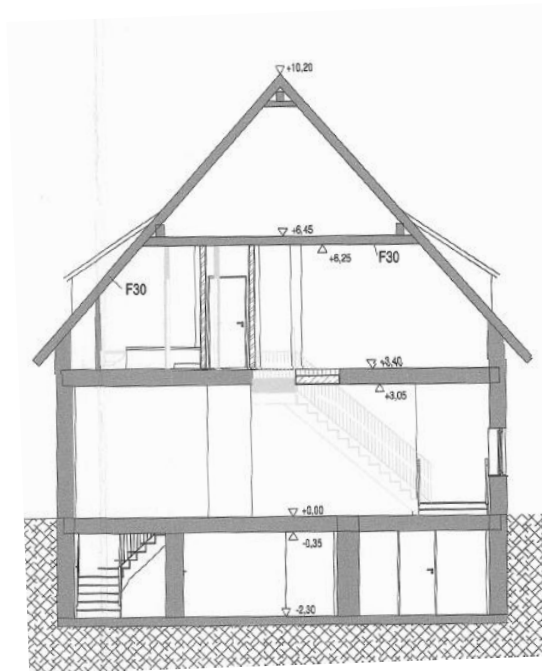
Wohnung 7 – Nordwesten:
 Flur, Wohnen/Essen/Kochen (zum Norden und Westen orientiert), Schlafen (zum Norden orientiert), Bad



Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Schnitt

Zeichnung vom 14.05.2020



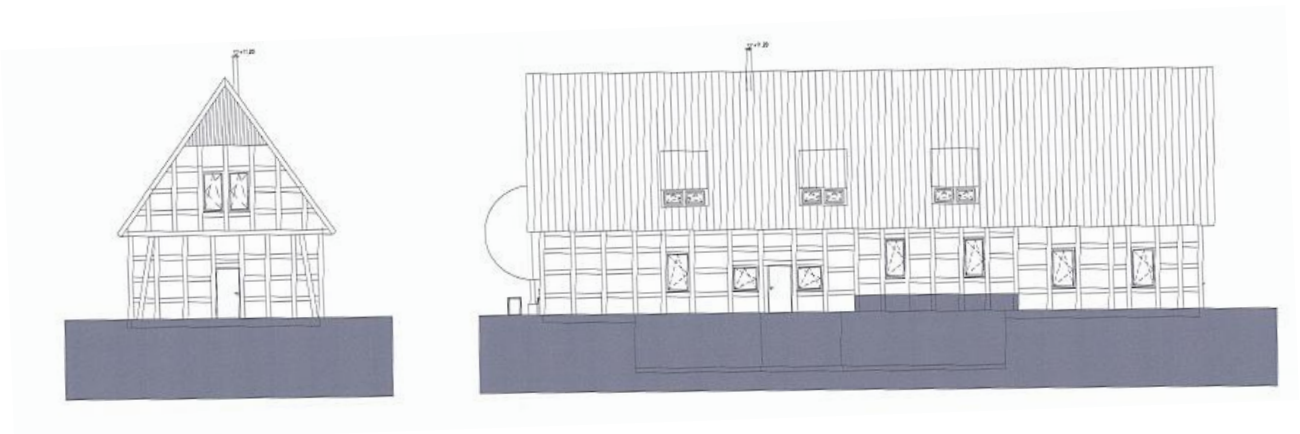
Ansichten

Zeichnungen vom 26.08.2022



Nordwest

Nordost



Südost

Südwest

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

5.1.2. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Fachwerk
Fundamente	Bruchstein o.ä.
Unterkellerungsart	Teilkeller
Kellerwände	massiv, ca. 36,5 – 40,0 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 38,0 – 39,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 12,0 – 24,0 cm, lt. Zeichnung, im DG zum Teil Leichtbauwände
Geschossdecke	über KG: Stahlbeton über EG-DG: zum Teil Stahlbeton, zum Teil Holzbalkenlage
Geschosstreppen	Betontreppe mit Marmorbelag
Fassade/Außenverkleidung	Fachwerk
Dachformen	Satteldach
Dacheindeckung	Tonpfannen (ca. 20-25 cm Wärmedämmung)
Dachrinnen/Fallrohre	Kupfer

5.1.3. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage
Heizung	Gasheizung. Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.4. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Zum Teil Pflastersteine, Betonverbundsteine sowie zum Teil Makadambelag o.ä.
Außenanlagen	Es ist keine Gartengestaltung vorhanden. Zum Teil befinden sich Bäume, Sträucher und Blumen auf dem Grundstück. Es sind ca. 7 PKW-Einstellplätze vorhanden.

5.1.5. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	EG: Holzdielung DG: Vinyl-Designbeläge
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche im Arbeitsflächenbereich, Bäder raumhoch großformatig gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt und gestrichen
Fenster	Holzrahmen mit Isolierverglasung
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbaudusche
Sanitärobjekte	weiß

5.1.6. Gebäudezustand

Bauschäden und Baumängel	Es sind diverse Schadstellen am Fachwerk vorhanden, an den Dachgauben ist ein neuer Anstrich erforderlich. Möglicherweise ist Feuchtigkeit im Kellergeschoss vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung möglich war! Wertansatz: 20.000,00 €. Die tatsächlichen Kosten können abweichen. Der Wertansatz wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. „Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“ Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“ ⁷ Die Bauschäden, Baumängel sowie der Reparaturstau werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Weise berücksichtigt, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr

⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau nicht mit den Beseitigungskosten (Kosten der Schadensbeseitigung) gleichgesetzt werden dürfen. Sie können zwar als Anhaltspunkt für die Wertminderung dienen, aber entscheidend ist, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Daher setzt der Sachverständige einen überschlägigen Wert für die Baumängel, Bauschäden und den Reparaturstau an. Um die tatsächlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten anzusetzen, müssten differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen erfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Details der Baubeschreibung erfolgen gegebenenfalls aufgrund der Angaben der Teilnehmer am Ortstermin durch Befragung. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde vom Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

5.1.7. Bauzahlen

5.1.7.1. Wohnflächenaufstellung

Die Wohnflächenberechnung als Bestandteil der Nachtragsbaugenehmigung vom 20.04.2023 wurde vom Sachverständigenbüro stichprobenartig geprüft und zum Teil wie folgt ergänzt:

Erdgeschoss:

Wohnung 1 – Osten:

Wohnen/Essen/Kochen		34,92 m ²
Schlafen		15,02 m ²
Büro/Gast		8,18 m ²
Terrasse	39,40 m ² /4	9,85 m ²
Bad		5,92 m ²
Flur		<u>7,05 m²</u>

Wohnfläche, Wohnung 1 – Osten **80,94 m²**

Wohnung 2 – Norden:

Wohnen/Essen/Kochen		30,56 m ²
Schlafen		17,49 m ²
Bad		5,78 m ²
Gäste-WC		<u>3,04 m²</u>

Wohnfläche, Wohnung 2 – Norden **56,87 m²**

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Wohnung 3 – Süden:

Wohnen/Essen/Kochen	53,75 m ²
Schlafen	18,35 m ²
Bad	6,57 m ²
Flur	<u>6,49 m²</u>

Wohnfläche, Wohnung 3 – Süden 85,16 m²

Dachgeschoss:

Wohnung 4 – Nordosten:

Wohnen/Essen/Schlafen	24,85 m ²	
- (7,27 – 0,89) x 0,40/2 =	<u>- 1,28 m²</u>	
		23,57 m ²
Bad	3,93 m ²	
- 0,87 x 0,40/2 =	<u>- 0,17 m²</u>	
		<u>3,76 m²</u>

Wohnfläche, Wohnung 4 – Nordosten 27,33 m²

Wohnung 5 – Südosten:

Wohnen/Essen/Kochen	29,97 m ²	
- (9,67 – 1,71) x 0,40/2 =	<u>- 1,59 m²</u>	
		28,38 m ²
Schlafen	13,31 m ²	
- 4,57 x 0,40/2 =	<u>- 0,91 m²</u>	
		12,40 m ²
Bad	5,42 m ²	
- 1,77 x 0,40/2 =	<u>- 0,35 m²</u>	
		<u>5,07 m²</u>

Wohnfläche, Wohnung 5 – Südosten 45,85 m²

Wohnung 6 – Südwesten:

Wohnen/Essen/Kochen	23,48 m ²	
- (9,50 – 1,71) x 0,40/2 =	<u>- 1,56 m²</u>	
		21,92 m ²
Schlafen	15,00 m ²	
- 3,60 x 0,40/2 =	<u>- 0,72 m²</u>	
		14,28 m ²
Bad	7,66 m ²	
- 0,97 x 0,40/2 =	<u>- 0,19 m²</u>	
		7,47 m ²
Flur		<u>4,46 m²</u>

Wohnfläche, Wohnung 6 – Südwesten 48,13 m²

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Wohnung 7 – Nordwesten:

Wohnen/Essen/Kochen	23,39 m ²	
- (5,27 – 1,71) x 0,40/2 =	<u>- 0,71 m²</u>	22,68 m ²
Schlafen	11,83 m ²	
- (4,20 – 0,77) x 0,40/2 =	<u>- 0,69 m²</u>	11,14 m ²
Bad	6,20 m ²	
- (2,67 – 0,77) x 0,40/2 =	<u>- 0,38 m²</u>	5,82 m ²
Flur		<u>6,46 m²</u>
Wohnfläche, Wohnung 7 – Nordwesten		46,10 m²

Zusammenstellung:

EG, Wohnung 1 – Osten	80,94 m²
EG, Wohnung 2 – Norden	56,87 m²
EG, Wohnung 3 – Süden	85,16 m²
DG, Wohnung 4 – Nordosten	27,33 m²
DG, Wohnung 5 – Südosten	45,85 m²
DG, Wohnung 6 – Südwesten	48,13 m²
DG, Wohnung 7 – Nordwesten	<u>46,10 m²</u>
Wohnfläche, gesamt	390,38 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Es ist weiterhin eine wohnbauliche Nutzung möglich, eine Büro-/Praxisnutzung wäre denkbar.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum dieser Art.
Verkäuflichkeit	Die Verkäuflichkeit ist als „verhalten“ einzuschätzen, aufgrund der lebhaften Wohnlage, des bestehenden Denkmalschutzes mit den daraus resultierenden Einschränkungen, den steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücken der Fall.

Anwendbarkeit

Aufgrund der mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in den wesentlichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen, kommt das Vergleichswertverfahren nicht zur Anwendung.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Desweiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

Anwendbarkeit

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrs-/Marktwert, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts eine Renditeerzielung bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

Anwendbarkeit

Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung kommt für das zu bewertende Objekt nicht in Betracht, da es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, bei denen die Eigennutzung eine untergeordnete Rolle spielt.

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen
 Informationssystem zum
 Immobilienmarkt in Nordrhein-
 Westfalen

Der Gutachterausschuss
 für Grundstückswerte
 im Kreis Steinfurt



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
 Tel.: 02551/69-1900

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Bergstr. 6.



Diese Karte ist nicht maßstabsgerecht!

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum **Stichtag 01.01.2026 = 240 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	10051
Bodenrichtwert	240 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-III

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Geschosszahl	I-geschossig

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf MI-Flächen (Mischgebiet).

§ 6 Mischgebiete - Baunutzungsverordnung

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt und wurde mit einem Gebäude in I-geschossiger Bauweise bebaut. Der Bodenrichtwert ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Ecklage.

Das Merkmal „bebautes Eckgrundstück in offener Bauweise“ würde üblicherweise eine Anpassung des Bodenrichtwertes rechtfertigen, da in der Regel Ecklagen Nachteile, z. B. erhöhte Erschließungsbeiträge und Grundbesitzabgaben sowie stärkere Lärm- und Abgasbelastungen aufweisen.

Lt. Auskunft der Stadt Lengerich wurden sämtliche Erschließungsbeiträge abgerechnet. Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG fallen aufgrund der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge nach dem Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz-Nordrhein-Westfalen – KAG-ÄG NRW) nicht mehr an.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Die erhöhten Lärmimmissionen fließen im Verbund mit der allgemeinen lebhaften Lage im Ertragswertverfahren bei der Anpassung des Liegenschaftszinssatzes mit ein, siehe Seite 35.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht dem Bodenrichtwert.

Bodenwertberechnung

Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	240 €/m ²	
Grundstücksfläche	x 698 m ²	
Bodenwert:		167.520,00 €
		<u>rd. 168.000,00 €</u>

7.3. Ertragswertermittlung

7.3.1. Methodik

Beschreibung

„Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie.“⁸ Zunächst werden die jährlichen Roherträge (Mieten und Pachten) auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Von diesem Rohertrag werden die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht. Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Aufwendungen, die der Eigentümer für die Immobilie zu tragen hat.

Es verbleibt dann der Reinertrag, der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gemindert wird.

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes stellt den auf den Bodenwert entfallenden Reinertragsanteil dar. Dieser berechnet sich anhand des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes – Bodenwert multipliziert mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Dabei ist zu beachten, dass der Bodenwert vorher vorrangig mittels des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV getrennt vom Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen so zu ermitteln ist, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Jetzt erhält man den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen, der mit Hilfe des Barwertfaktors auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert wird. Der so ermittelte Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes stellt den marktangepassten vorläufigen Ertragswert dar. Vorläufig deswegen, weil Abweichungen, z. B. erheblich abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen, des Referenzgrundstücks zum Bewertungsgrundstück gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind. Man spricht hier von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, S. 1707

Denkmalschutz

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

In Kröll, Hausmann, Rolf⁹ wird Folgendes angegeben:

Grundsätzlich werden in der Ertragswertermittlung denkmalgeschützter Objekte in der führenden Literatur zwei verschiedene Modelle verfolgt:

Ertragswertermittlung mit unendlicher Restnutzungsdauer

- Denkmalspezifische Ansätze bei den weiteren Parametern wie Roherträgen, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz
- Berücksichtigung von Vor- und Nachteilen durch die Denkmaleigenschaft somit überwiegend systemimmanent im Verlauf der Wertermittlung

Ertragswertermittlung mit begrenzter Restnutzungsdauer

- Übliche Parameter wie für vergleichbare Ertragsgrundstücke ohne Denkmalschutz
- Wirtschaftliche Vor- und Nachteile aus der Denkmaleigenschaft werden nachträglich unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Vielfach wird in der Literatur die Auffassung vertreten, dass trotz des dauerhaften Erhaltungsgebots nur von einer endlichen Restnutzungsdauer auszugehen und daher das allgemeine Ertragswertverfahren anzuwenden ist.¹⁰

Die Vertreter dieser Ansicht argumentieren, dass auch ein denkmalgeschütztes Gebäude einem regelmäßigen Instandsetzungs- und Modernisierungszyklus unterliegt und insofern bei unterlassener Instandhaltung untergehen kann.

Außerdem ist nach dieser Literaturmeinung die Dauer des physischen Bestands, der durch öffentliches Recht auferlegt wird, nicht identisch mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer müssten die allgemein anzulegenden Maßstäbe einfließen, wie Grundrisse, Ausstattung und Zustand der baulichen Anlagen.¹¹

Der Sachverständige schließt sich der Meinung der vorgenannten Literatur an und ermittelt das Mehrfamilienhaus im Ertragswertverfahren mit begrenzter Restnutzungsdauer.

Der denkmalspezifische Erhaltungsmehraufwand wird mit einem Ansatz von 30 bis 50 % über den normalen Ansätzen für Instandhaltungskosten angegeben.¹²

Der so ermittelte Erhaltungsmehraufwand wird über die Restnutzungsdauer kapitalisiert und nachträglich unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

⁹ Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, S. 446 ff.

¹⁰ vgl. Möckel, Rainer in Gerardy, Theo u.a., Praxis der Grundstücksbewertung, 72. Nachlieferung 12/2005, S.4.3.5/1 und 4.3.5/2 sowie 57. Nachlieferung 10/2002, S.4.3.8./24; vgl. Möckel, Rainer, Die Restnutzungsdauer denkmalgeschützter baulicher Anlagen bei der Verkehrsermittlung von Grundstücken mit Hilfe des Ertragswertverfahrens, GuG 2002, S232ff.; vgl. Jardin, Andreas, Verkehrswertermittlung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses, GuG 2010, S. 31ff.

¹¹ vgl. Möckel, Rainer in Gerardy, Theo u.a., Praxis der Grundstücksbewertung, 64. Nachlieferung 12/2003, S. 4.3.9/43.

¹² vgl. Jardin, Andreas a.a.O.

7.3.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

Rohertrag

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 sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) 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 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

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

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. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

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.

Die noch zu den Bewirtschaftungskosten gem. § 24 II. BV zählende wirtschaftliche Abschreibung wird im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer im Barwertfaktor erfasst.

Im Hinblick auf die Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV heranzuziehenden Liegenschaftszinssatzes muss der Grundsatz der Modellkonformität beachtet werden. Nach diesem Grundsatz sind bei Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes die Wertermittlungsparameter so anzusetzen, wie dies der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes praktiziert hat.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Stand 1. Januar 2026, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

367,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 439,00 € jährlich je Eigentumswohnung
 48,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten

14,40 €/m² Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
 108,00 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur.

Mietausfallwagnis

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

Denkmalspezifische Bewirtschaftungskosten

Um die denkmalspezifischen Bewirtschaftungskosten für die Wertermittlung des Bewertungsobjektes zu ermitteln, erhöht der Sachverständige die **Verwaltungskosten auf 400,00 €/Jahr je Wohnung** sowie das **Mietausfallwagnis auf 2,5 %**.

Der denkmalspezifische Erhaltungsmehraufwand liegt rd. 30 – 50 % über den normalen Ansätzen der Instandhaltungskosten.

Der Sachverständige legt einen Erhaltungsmehraufwand von 40 % fest.

Liegenschaftszinssatz

„Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine aus repräsentativen Markdaten ermittelte Wachstumsrendite, mit der ein Miet- und Kapitalwachstum und somit auch die Inflation berücksichtigt wird.“¹³

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Liegenschaftszinssatz spiegelt sich das Objektrisiko wider. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Barwertfaktor, mit dem die Reinerträge über die Zeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden.

Nach § 193 Abs. 3 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 21 ImmoWertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 21, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei

¹³ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 1580

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von 2,6 % mit einer Standardabweichung von 1,3 % (Spanne 1,3 % - 3,9 %).

Der Sachverständige wählt einen Liegenschaftszinssatz von 3,5 % aufgrund der lebhaften Wohnlage mit 2 Straßenfronten und einem Taxistand vor dem Gebäude. Weiterhin sind keine geschützten Außenbereiche bzw. ist keine Gartengestaltung vorhanden.

Um den **denkmalspezifischen Liegenschaftszinssatz** abzuleiten, richtet sich der Sachverständige hilfsweise nach nachfolgender Tabelle¹⁴:

Ableitung Liegenschaftszinssatz					
Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lage	gut	mittel	schlecht	0,25	1,0
Ertragsstruktur	gut	mittel	schlecht	0,15	0
Gebäudestruktur	gut	mittel	schlecht	0,15	1
Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	30-50 Jahre	< 30 Jahre	0,10	0
Marktlage	steigend	stabil	fallend	0,10	1
Umfang der Unterschutzstellung	teilweise	überwiegend	vollständig	0,05	1,5
Einschränkung durch Denkmalschutz	niedrig	mittel	hoch	0,10	2
Attraktivität durch Denkmalschutz	hoch	mittel	niedrig	0,10	2
Σ Gewicht x Wert				Faktor 0,975	

Der Liegenschaftszinssatz 3,5 % wird nach v.g. Tabelle wie folgt angepasst:

$$3,5 \% \times (1,0 \times 0,25 + 0 \times 0,15 + 1 \times 0,15 + 0 \times 0,10 + 1 \times 0,10 + 1,5 \times 0,05 + 2 \times 0,10 + 2 \times 0,10) = 3,4 \%$$

3,4 % denkmalspezifischer Liegenschaftszinssatz

Denkmalspezifische Bewirtschaftungskosten

Um die denkmalspezifischen Bewirtschaftungskosten für die Wertermittlung des Bewertungsobjektes zu ermitteln, erhöht der Sachverständige die **Verwaltungskosten auf 400,00 €/Jahr je Wohnung** sowie das **Mietausfallwagnis auf 2,5 %**.

Der denkmalspezifische Erhaltungsmehraufwand liegt rd. 30 – 50 % über den normalen Ansätzen der Instandhaltungskosten.

Der Sachverständige legt einen Erhaltungsmehraufwand von 40 % fest.

¹⁴ Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, S. 454.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

- Barwertfaktor** Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV).
- Gesamt- und Restnutzungsdauer** Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs 2 ImmoWertV).
- Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom allgemeinen Zustand der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Rechte und Belastungen (begünstigende Dienstbarkeiten, Wohnungsrechte etc.), Baumängel oder Bauschäden sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, in Betracht. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind auch solche Grundstücksmerkmale, die von den Grundstücksmerkmalen der Referenzgrundstücke abweichen, die den herangezogenen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegen und nicht mit diesen berücksichtigt werden.

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

7.3.3. Marktüblich erzielbare Mieten

Im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lengerich (Stichtag 1.10.2024, beschlossen am 25.03.2025), wird folgende Basismiete angegeben, die durch Multiplikation der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten eine ortsübliche Vergleichsmiete samt Spanne ergibt.

Basismiete: 5,67 €/m²

Tabelle 6: Umrechnungskoeffizienten

Merkmal / Klasse	Umrechnungskoeffizienten (UK)		
Baujahr	UK	Konfidenzintervall	
Bis vor 1970	1,00	[0,99 – 1,01]	
1970 bis vor 1990	1,06	[1,02 – 1,09]	
1990 bis vor 2000	1,10	[1,07 – 1,14]	
2000 bis vor 2010	1,17	[1,12 – 1,23]	
2010 bis vor 2020	1,22	[1,17 – 1,28]	
2020 und später	1,57	[1,51 – 1,64]	
Modernisierungsgrad			
Stufe 1/2	1,00	[0,99 – 1,01]	Nicht modernisiert/kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
Stufe 3	1,05	[1,00 – 1,11]	Mittlerer Modernisierungsgrad
Stufe 4	1,15	[1,10 – 1,20]	Überwiegend modernisiert
Stufe 5	1,18	[1,07 – 1,29]	Umfassende Modernisierung
Wohnfläche			
20 bis unter 40 m ²	1,22	[1,15 – 1,29]	
40 bis unter 60 m ²	1,10	[1,07 – 1,13]	
60 bis unter 90 m ²	1,00	[0,95 – 1,05]	
90 bis unter 150 m ²	0,89	[0,85 – 0,93]	
Räumliche Lage			
Zentrum	1,03	[0,99 – 1,06]	
Lengerich Mitte	0,95	[0,92 – 0,98]	
Lengerich West	1,00	[1,00 – 1,00]	
Lengerich Ost	0,91	[0,86 – 0,95]	
Außerhalb	0,84	[0,78 – 0,91]	
Ausstattung			
Basis	0,89	[0,85 – 0,94]	
Einfach	0,93	[0,91 – 0,96]	
Standard	1,00	[0,99 – 1,01]	
Gehoben	1,09	[1,05 – 1,12]	
Hochwertig	1,15	[1,09 – 1,22]	

Berechnung: Wohnung 1, 80,94 m²: $5,67 \times 1,22 \times 1,18 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,00 = 8,41 \text{ €/m}^2$
 $5,67 \times 1,17 \times 1,07 \times 0,95 \times 0,99 \times 0,99 = 6,61 \text{ €/m}^2$
 $5,67 \times 1,28 \times 1,29 \times 1,05 \times 1,06 \times 1,01 = 10,52 \text{ €/m}^2$

Ortsübliche Vergleichsmiete: **8,41 €/m²** (Spanne: 6,61 €/m² - 10,52 €/m²)

Wohnung 2, 56,87 m²: $5,67 \times 1,22 \times 1,18 \times 1,10 \times 1,03 \times 1,00 = 9,25 \text{ €/m}^2$
 $5,67 \times 1,17 \times 1,07 \times 1,07 \times 0,99 \times 0,99 = 7,44 \text{ €/m}^2$
 $5,67 \times 1,28 \times 1,29 \times 1,13 \times 1,06 \times 1,01 = 11,33 \text{ €/m}^2$

Ortsübliche Vergleichsmiete: **9,25 €/m²** (Spanne: 7,44 €/m² - 11,33 €/m²)

Wohnung 3, 85,16 m²: wie Wohnung 1

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Wohnung 4, 27,33 m²: 5,67 x 1,22 x 1,18 x 1,22 x 1,03 x 1,00 = 10,26 €/m²
 5,67 x 1,17 x 1,07 x 1,15 x 0,99 x 0,99 = 8,00 €/m²
 5,67 x 1,28 x 1,29 x 1,29 x 1,06 x 1,01 = 12,93 €/m²

Ortsübliche Vergleichsmiete: **10,26 €/m²** (Spanne: 8,00 €/m² - 12,93 €/m²)

Wohnung 5, 45,85 m²: wie Wohnung 2
 Wohnung 6, 48,13 m²: wie Wohnung 2
 Wohnung 7, 46,10 m²: wie Wohnung 2

Für PKW-Stellplätze werden Mietpreise in Höhe von 20,00 €/PKW-Stellplatz (Median) veröffentlicht.

Die tatsächlichen Mietpreise wurden vom Eigentümer wie folgt mitgeteilt:

Wohnung 1 - Osten: 795,60 €/Monat : 80,94 m² = 9,83 €/m²
 Wohnung 2 - Norden: 707,47 €/Monat : 56,87 m² = 12,44 €/m²
 Wohnung 3 - Süden: 915,55 €/Monat : 85,16 m² = 10,75 €/m²
 Wohnung 4 - Nordosten: 306,00 €/Monat : 27,33 m² = 11,20 €/m²
 Wohnung 5 - Südosten: 540,60 €/Monat : 45,85 m² = 11,79 €/m²
 Wohnung 6 - Südwesten: 540,60 €/Monat : 48,13 m² = 11,23 €/m²
 Wohnung 7 - Nordwesten: 450,00 €/Monat : 46,10 m² = 9,76 €/m²

Der Sachverständige legt in der nachfolgenden Ertragswertermittlung die ortsüblichen Vergleichsmieten zugrunde und berücksichtigt die Differenz zur tatsächlich gezahlten Miete als „Overrent“ (Mehrwert) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

7.3.4. Ertragswertberechnung

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbar)

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
EG, Wohnung 1 – Osten	80,94	8,41	681,00	8.172,00
EG, Wohnung 2 – Norden	56,87	9,25	526,00	6.312,00
EG, Wohnung 3 – Süden	85,16	8,41	716,00	8.592,00
DG, Wohnung 4 – Nordosten	27,33	10,26	280,00	3.360,00
DG, Wohnung 5 – Südosten	45,85	9,25	424,00	5.088,00
DG, Wohnung 6 – Südwesten	48,13	9,25	445,00	5.340,00
DG, Wohnung 7 – Nordwesten	46,10	9,25	426,00	5.112,00
7 PKW-Stellplätze á 20,00 €			140,00	1.680,00
Wohnfläche, gesamt	390,38			
Nettokaltmiete insgesamt				43.656,00

Jährliche Nettokaltmiete

43.656,00 €

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Jährliche Nettokaltmiete		43.656,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten (BWK)</u>		
▪ <u>Verwaltungskosten</u>		
7 Wohnungen á 367,00 € =	2.569,00 €	
7 PKW-Stellplätze á 48,00 € =	336,00 €	
▪ <u>Instandhaltungsaufwendungen</u>		
14,40 €/m ² x 390,38 m ² =	5.621,00 €	
7 PKW-Stellplätze á 108,00 € =	756,00 €	
▪ <u>Mietausfallwagnis</u>		
2 % von 43.656,00 € =	873,00 €	
Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 23 % jährlich	10.155,00 €	- 10.155,00 €
Jährlicher Reinertrag		33.501,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	3,5 % * 168.000,00 €	- 5.880,00 €
Liegenschaftszinssatz * Bodenwert		
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		27.621,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	64 Jahre	
Barwertfaktor bei 64 Jahren Restnutzungsdauer und 3,5 % Liegenschaftszinssatz		* 25,41
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	27.621,00 € * 25,41 =	701.850,00 €
Bodenwert		168.000,00 €
		869.850,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		rd. 870.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
 Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

7.3.4.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 870.000,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

Denkmalschutz

denkmalspezifische Parameter der Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten (denkmalspezifisch erhöht): 400,00 €/Wohnung

Mietausfallwagnis (denkmalspezifisch erhöht): 2,5 %

Denkmalspezifischer Erhaltungsmehraufwand: 40 %

Differenz Verwaltungskosten

7 Wohnungen á 400 € = 2.800,00 €

7 Wohnungen á 367 € = - 2.569,00 €

231,00 €

Differenz Mietausfallwagnis der Wohnungen

2,5 % v. (43.656 € - 1.680 €) = 1.049,00 €

2,0 % v. (43.656 € - 1.680 €) = - 840,00 €

209,00 €

Erhaltungsmehraufwand

14,40 € x 390,38 m² = 5.621,00 €,

davon 40 % =

2.248,00 €

2.688,00 €

Barwertfaktor bei 64 Jahren Restnutzungsdauer
 und 3,5 % Liegenschaftszinssatz

* 25,41

denkmalspezifische besondere objekt-
 spezifischen Grundstücksmerkmale

68.302,00 €

- 68.302,00 €

vorläufiger Ertragswert mit Denkmaleinfluss

801.698,00 €

Weiterhin wird der Werteinfluss der denkmalspezifischen Abweichung des
 Liegenschaftszinssatzes wie folgt berücksichtigt:

Der denkmalspezifische Liegenschaftszinssatz beträgt 3,4 % (s. Seite 35).

Jährlicher Reinertrag (s. 7.3.4.)

33.501,00 €

**Bodenwertverzinsungsbetrag, Liegenschaftszinssatz
 (denkmalspezifisch) * Bodenwert**

3,4 % * 168.000,00 € =

- 5.712,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

27.789,00 €

**Barwertfaktor bei 64 Jahren Restnutzungsdauer und
 3,4 % Liegenschaftszinssatz**

* 25,95

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

721.125,00 €

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Differenz der Reinertragsanteile

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (anhand denkmalspezifischem Liegenschaftszinssatz)	721.125,00 €
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (anhand Liegenschaftszinssatz <u>ohne</u> Denkmaleinfluss), s. 7.3.4.	- 701.850,00 €
Differenz - Vorteil aus denkmalspezifischem Liegenschaftszinssatz	19.275,00 €

Berechnung:

vorläufiger Ertragswert mit Denkmaleinfluss	801.698,00 €
Vorteil aus denkmalspezifischem Liegenschaftszinssatz	19.275,00 €
vorläufiger Ertragswert mit Denkmaleinfluss	820.973,00 €
Mehrertrag - Overrent, siehe nachfolgende Nebenrechnung 7.3.4.1.1.	15.797,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Bauschäden/Baumängel, pauschal	- 20.000,00 €
fehlende Prüfstatik, pauschal	- 20.000,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

keine	0,00 €
-------	--------

Bodenbezogene Besonderheiten

keine	0,00 €
-------	--------

Ertragswert mit Denkmaleinfluss	796.770,00 € rd. 797.000,00 €
--	--

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

7.3.4.1.1. Berechnung des Overrents (Mehrertrag)

Die vom Eigentümer mitgeteilten tatsächlichen Mietpreise liegen über den gemäß Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Sachverständige unterstellt eine Laufzeit der höheren Mieteinnahmen von 2 Jahren.

Wohnung 1 – Osten, 80,94 m²

Tatsächlicher Mietzins: 9,83 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 8,41 €/m²

Mehrmiete: 1,42 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre

Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:

80,94 m² x 1,42 €/m² = 115,00 €/Monat x 12 Monate = 1.380,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 28,00 €/Jahr
 1.352,00 €/Jahr

1.352,00 €/Jahr x 1,90 = 2.569,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 2.569,00 €/Jahr x 0,9353 = **2.403,00 €/Jahr**

Wohnung 2 – Norden, 56,87 m²

Tatsächlicher Mietzins: 12,44 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 9,25 €/m²

Mehrmiete: 3,19 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre

Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:

56,87 m² x 3,19 €/m² = 181,00 €/Monat x 12 Monate = 2.172,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 43,00 €/Jahr
 2.129,00 €/Jahr

2.129,00 €/Jahr x 1,90 = 4.045,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 4.045,00 €/Jahr x 0,9353 = **3.783,00 €/Jahr**

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

Wohnung 3 – Süden, 85,16 m²

Tatsächlicher Mietzins: 10,75 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 8,41 €/m²

Mehrmiete: 2,34 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre
 Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:
 85,16 m² x 2,34 €/m² = 199,00 €/Monat x 12 Monate = 2.388,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 48,00 €/Jahr
 2.340,00 €/Jahr

2.340,00 €/Jahr x 1,90 = 4.446,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 4.446,00 €/Jahr x 0,9353 = **4.158,00 €/Jahr**

Wohnung 4 – Nordosten, 27,33 m²

Tatsächlicher Mietzins: 11,20 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 10,26 €/m²

Mehrmiete: 0,94 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre
 Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:
 27,33 m² x 0,94 €/m² = 26,00 €/Monat x 12 Monate = 312,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 6,00 €/Jahr
 306,00 €/Jahr

306,00 €/Jahr x 1,90 = 581,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 581,00 €/Jahr x 0,9353 = **543,00 €/Jahr**

Wohnung 5 – Südosten, 45,85 m²

Tatsächlicher Mietzins: 11,79 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 9,25 €/m²

Mehrmiete: 2,54 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre
 Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:
 45,85 m² x 2,54 €/m² = 116,00 €/Monat x 12 Monate = 1.392,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 28,00 €/Jahr
 1.364,00 €/Jahr

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

1.364,00 €/Jahr x 1,90 = 2.592,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 2.592,00 €/Jahr x 0,9353 = **2.424,00 €/Jahr**

Wohnung 6 – Südwesten, 48,13 m²

Tatsächlicher Mietzins: 11,23 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 9,25 €/m²

Mehrmiete: 1,98 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre
 Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:

48,13 m² x 1,98 €/m² = 95,00 €/Monat x 12 Monate = 1.140,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 23,00 €/Jahr
 1.117,00 €/Jahr

1.117,00 €/Jahr x 1,90 = 2.122,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 2.122,00 €/Jahr x 0,9353 = **1.985,00 €/Jahr**

Wohnung 7 – Nordwesten, 46,10 m²

Tatsächlicher Mietzins: 9,76 €/m²
 ortsüblicher Mietzins: 9,25 €/m²

Mehrmiete: 0,51 €/m²
 Laufzeit: 2 Jahre
 Barwertfaktor
 (denkmalspezifischer
 Liegenschaftszinssatz 3,4 %): 1,90
 Abzinsungsfaktor: 0,9353

Berechnung:

46,10 m² x 0,51 €/m² = 24,00 €/Monat x 12 Monate = 288,00 €/Jahr
 abzüglich 2 % Mietausfallwagnis = 6,00 €/Jahr
 282,00 €/Jahr

282,00 €/Jahr x 1,90 = 536,00 €/Jahr

abgezinst auf den Wertermittlungsstichtag: 536,00 €/Jahr x 0,9353 = **501,00 €/Jahr**

Zusammenstellung der Mehrerträge (Overrent):

Wohnung 1 - Osten: **2.403,00 €/Jahr**
 Wohnung 2 - Norden: **3.783,00 €/Jahr**
 Wohnung 3 - Süden: **4.158,00 €/Jahr**
 Wohnung 4 - Nordosten: **543,00 €/Jahr**
 Wohnung 5 - Südosten: **2.424,00 €/Jahr**
 Wohnung 6 - Südwesten: **1.985,00 €/Jahr**
 Wohnung 7 - Nordwesten: **501,00 €/Jahr**

Mehrerträge (Overrent) 15.797,00 €/Jahr

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungsstichtag: 10.03.2026

7.4. Wertableitung

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt üblicherweise das Verhältnis vom Kaufpreis zur marktüblich erzielbaren Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

7.4.1. Rohertragsfaktor (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen)

Vorläufiger Ertragswert	870.000,00 €
Jahresnettokaltmiete	43.656,00 €

Berechnung: 870.000,00 € : 43.656,00 € = **19,9**

Rohertragsfaktor 19,9

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 einen mittleren Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser von 19,8. Der hier ermittelte Rohertragsfaktor von 19,9 liegt im Bereich des vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Rohertragsfaktor.

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert (€)	Ertragswert (€)	Rohertragsfaktor
168.000,00	797.000,00	19,9

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem ermittelten Ertragswert, da hier das Eigennutzungsinteresse eine untergeordnete und die Vermietungsabsicht mit dem Renditegedanken eine vordergründige Rolle spielt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr orientiert sich im Allgemeinen aufgrund der Nutzung des zu bewertenden Objekts vorrangig an Kaufpreisen, die sich nach dem Ertrag richten.

Der Verkehrs- / Marktwert des mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks „Bergstraße 6“ in 49525 Lengerich

Grundbuch von Lengerich Blatt 539

Gemarkung Lengerich

Flur 101 Flurstück 973

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.3.2026 mit

797.000,00 €

(in Worten: Siebenhundertsiebenundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 2.042,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenwert)

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 26.03.2026



Dipl.-Ing. Peter Roos

Wertermittlungsobjekt: denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus, Bergstraße 6 in 49525 Lengerich,
Wertermittlungstichtag: 10.03.2026

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos

Das verwendete Kartenmaterial und die Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Lizenzbestimmungen von on-geo GmbH dürfen die Karten bzw. die Daten für maximal sechs Monate bzw. für die Dauer der Zwangsvollstreckung veröffentlicht werden.



Mehrfam.-Haus mit 7 Parteien,
Bergstr. 6, Lengerich,
Straßenansicht, Westen



Nordosten



Südostgiebel



Süden



Von Süden betrachtet: 1.
Gaube, s.u.



2. Gaube mit fehlstelligem
Malerarbeiten