



Verkehrswertgutachten

688 - 2026

für das bebaute Grundstück

An der Passade 39 a

32657 Lemgo

Gemarkung: Voßheide

Flur: 8

Flurstücke: 46, 161, 179

Grundbuch von Lemgo, Blatt 13393

zum Wertermittlungstichtag 31.03.2026

Objektart: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 3/26



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
4	Verkehrswertermittlung	Seite	13
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.2.3	Baulasten	Seite	19
4.3	Sachwertermittlung	Seite	20
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	21
4.3.2	Nebengebäude	Seite	22
4.3.3	Außenanlagen	Seite	22
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	22
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	22
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	23
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	24
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	25
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	26
4.5	separate Bewertung der einzelnen Grundstücke	Seite	27
4.5.1	Flurstück 161	Seite	27
4.5.2	Flurstück 179	Seite	28
4.5.3	Flurstück 46	Seite	28
4.6	Fazit	Seite	29
4.6.1	Zusammenfassung	Seite	29
4.6.2	sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse	Seite	29
4.6.3	Verkehrswert	Seite	30
5	Literaturverzeichnis	Seite	31
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	3
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	4
	Ansichten	Anlage	5
	Querschnitt	Anlage	6
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	7
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 3/26
Auftrag vom:	23.02.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch:
	[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	31.03.2026 von 9:00 Uhr bis 9:20 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt wurde lediglich von außen in Augenschein genommen, soweit dies von öffentlich zugänglichen Seiten aus möglich war.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	23.02.2026
Auftrag vom:	23.02.2026
Auftragseingang:	23.02.2026
Ortstermin:	31.03.2026
Wertermittlungsstichtag:	31.03.2026
Qualitätsstichtag:	31.03.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	15.05.2026

1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
 - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
 - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
 - Grundbuchauszug vom 05.02.2026
 - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen *):
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur
 - Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang:
- Das vorliegende Gutachten Nr. 688-2026 enthält 32 Seiten und 7 Anlagen sowie 7 Fotoseiten.
 - Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
 - Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, eine genauere Überprüfung vor Ort konnte aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung jedoch nicht durchgeführt werden.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw. -schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

Urheberrecht:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Lemgo
Ortsteil:	Voßheide
Kreis:	Lippe
Amtsgerichtsbezirk:	Lemgo
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Lemgo
Einwohnerzahl:	40 000
Fläche:	101,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	396 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	95,7

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Lemgo (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Lemgo		
Blatt:	13393		
Gemarkung:	Voßheide		
Flur:	8		
Flurstück:	46	161	179
Größe:	1 632 m²	1 742 m²	405 m²

Tatsächliche Nutzung	
gem. Liegenschaftskataster:	2 147 m ² Wohnbaufläche (Flurstücke 161 + 179) 1 632 m ² Wald (Flurstück 46)

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	6,5 km
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof:	6,0 km
	zur Autobahn A2:	25,0 km
	zu Geschäften:	5,0 km

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „An der Passade“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	nicht festgestellt
--	--------------------

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	30,00 m	} Flurstücke 161 u. 179
mittlere Grundstückstiefe:	65,00 m	

Grundstücksform:	unregelmäßig (vergl. Anlage 1)
------------------	--------------------------------

Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	annähernd eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung durch das Hauptgebäude (Doppelhaushälfte)
--	---

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
---	--

Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
------------------------------------	--

Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Betroffenheit durch Starkregen; das Objekt liegt in einem Überflutungsgebiet.
-------------------	---

Immissionen:	nicht festgestellt
--------------	--------------------

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes diverse Eintragungen vorliegen, siehe hierzu Abs. 4.2.3

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) bzw. § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen – s. hierzu Abs. 4.2.2.

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich § 8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:

Lemgo ist eine Hochschulstadt mit 40 000 Einwohnern. Sie ist die drittgrößte Stadt des Kreises Lippe (Regierungsbezirk Detmold). Lemgo ist Sitz der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe (TH OWL) und hat sich mit dem Innovation Campus Lemgo zu einem Leistungszentrum im Technologiennetzwerk „Intelligente Technische Systeme OWL“ entwickelt.

Lemgo liegt im hügeligen Lipper Bergland im Nordosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Obwohl die Stadt im Tal gegründet wurde, zieht sie sich auf die umliegenden Höhen der Berge hinauf und nimmt spätestens seit den Eingemeindungen eine große Fläche im Lipper Bergland ein. Lemgos Altstadt ist von Fachwerkhäusern geprägt; sie liegt am Nordufer der Bega, eines rechten Nebenflusses der hier von Ost nach West fließenden Werre.

Die nächsten größeren Städte sind im Norden Minden (30 km), im Westen Bielefeld (25 km) und im Süden Detmold (10 km) und Paderborn (35 km).

Lage innerhalb des Ortes:

Der Ortsteil Voßheide liegt im Südosten der Stadt Lemgo. Er zählt zu den kleineren Ortsteilen und zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, insbesondere für Personen, die eine ruhige, naturnahe Umgebung mit ausgeprägtem Gemeinschaftsleben und familienfreundlichen Strukturen bevorzugen. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der direkten Versorgung: Größere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Fachversorgung sowie kulturelle und freizeitbezogene Angebote über den täglichen Bedarf hinaus befinden sich überwiegend in Lemgo oder den umliegenden Ortsteilen.

Straßenlage:

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m vom Zentrum des Ortsteils Voßheide entfernt; die unmittelbare Nachbarschaft ist vorrangig durch Flächen der Land- und Forstwirtschaft geprägt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus - ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - Doppelhaushälfte
Grundrissebenen:	- nicht unterkellert - Erdgeschoss mit ca. 78 m² Wohnfläche zzgl. Freisitz - vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 57 m² Wohnfläche - der Spitzboden ist nach Aktenlage nicht ausgebaut
Baujahr:	Das Ursprungsbaujahr konnte nicht ermittelt werden. Die mir vorliegenden städtischen Hausakten beginnen im Jahr 1954 mit einem Anbau an das bereits bestehende Gebäude. Angesichts der nördlichen Fassade in Fachwerkbauweise schätze ich, dass das Ursprungsgebäude mindestens 100 Jahre alt ist.
Modernisierung:	<i>nicht festgestellt</i>
fiktives Baujahr*:	1961

*) rechnerische / modellkonforme Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. (soweit dies von der Straße aus möglich) dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein, vermutl. tlw. Fachwerk
Geschossdecken:		Stahlbeton
Außenverkleidung:	Wärmedämmung:	rau verputzt und gestrichen
	Sockel:	nicht vorhanden
		verputzt und gestrichen
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	<i>nicht festgestellt</i>

Fenster:	Verglasung: Rollläden:	Holz mit wärmedämmender Verglasung nicht vorhanden
Türen:	Eingangstür: Innentüren:	Holz mit Lichtausschnitt <i>nicht festgestellt</i>
Treppen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fußböden:		<i>nicht festgestellt</i>
Innenansichten:		<i>nicht festgestellt</i>
Deckenflächen:		<i>nicht festgestellt</i>
Elektroinstallation:		<i>nicht festgestellt</i>
sanitäre Installation:		<i>nicht festgestellt</i>
Heizung:		<i>nicht festgestellt</i>

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten keine Schäden festgestellt werden.

energetischer Zustand:

Im mir vorliegenden Energieausweis wird ein Endenergieverbrauch von 253,8 kWh/(m²*a) genannt; dies entspricht der Gebäudeklasse „H“ (EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert).

Gesamteindruck:

Insgesamt macht der Gebäudekomplex einen soliden Eindruck; aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung i.V.m. der spärlichen Aktenlage ist jedoch ein Sicherheitsabschlag in Ansatz zu bringen.

Hinweis:

Nach Aktenlage ist die in Anlage 4 rot schraffiert dargestellte Teilfläche im Dachgeschoss Bestandteil des Hauses „An der Passade 39“, obwohl sie sich auf dem Flurstück 161 (Haus Nr. 39a) befindet. Vertragliche Vereinbarungen, welche dies begründen, liegen mir nicht vor. Insofern erscheint es theoretisch denkbar, dass dem jeweiligen Eigentümer des Hauses 39a hierfür eine Überbaurente zustünde. Die Wahrscheinlichkeit, dass dieser tatsächlich eine entsprechende Entschädigung in relevanter Größenordnung einklagen wird, halte ich jedoch für extrem gering, so dass in nachstehenden Berechnungen davon ausgegangen wird, dass der bauliche Ist-Zustand für die Kaufpreisbildung ausschlaggebend ist.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage (G):

- Süd-östlich des Wohnhauses (W) befindet sich ein größeres Nebengebäude (Erd- und Dachgeschoss)
- Massivbau mit Satteldach
- Nach Aktenlage befinden sich hierin zwei Pkw-Einstellplätze (m. Sektionaltoren) sowie diverse Lager- u. Abstellräume. Lt. Türschild soll sich hier auch eine „Räucherke“ befinden.

Freisitz (F):

- An der Südseite des Wohnhauses wurde ein überdachter Freisitz angebracht
- Massivholzständerwerk, Überdachung vermutl. Stegglasplatten; nach Süden offen.

Schuppen (S):

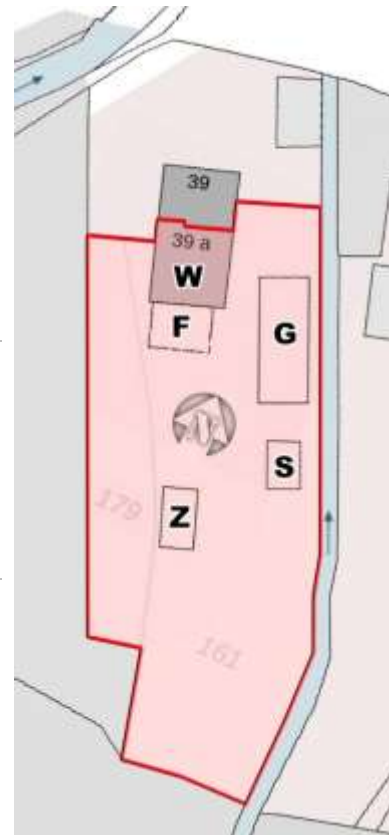
- Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein größeres Gartenhaus in Massivbauweise.
- Soweit ersichtlich stellt dieser Schuppen keinen wesentlichen Grundstücksbestandteil dar und bleibt daher außer Ansatz

Zwinger (Z):

- Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein Zwinger zur Hundehaltung
- Massivholzbauweise mit Satteldach
- Soweit ersichtlich stellt auch der Zwinger keinen wesentlichen Grundstücksbestandteil dar und bleibt außer Ansatz.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Maschendrahtzaun)



4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück An der Passage 39 a in 32657 Lemgo

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Lemgo		Blatt		13393		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²			
		a	b	c									
1	2	3						4					
1-3		- gelöscht -											
4		Voßheide	8	46	Waldfläche, Kluckhof				16	32			
5-8		- gelöscht -											
9	8	Voßheide	8	161	Gebäude- und Freifläche, An der Passade 39 a				17	42			
10	3	Voßheide	8	179	Gebäude- und Freifläche, An der Passade 39 a				4	05			
11/zu 9+10		Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Lemgo Blatt 19265 auf Nr. 2, 3, 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 1											

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 31.03.2026

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

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

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Einfamilienhaus An der Passade 39a

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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. Er ist bezogen 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 Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

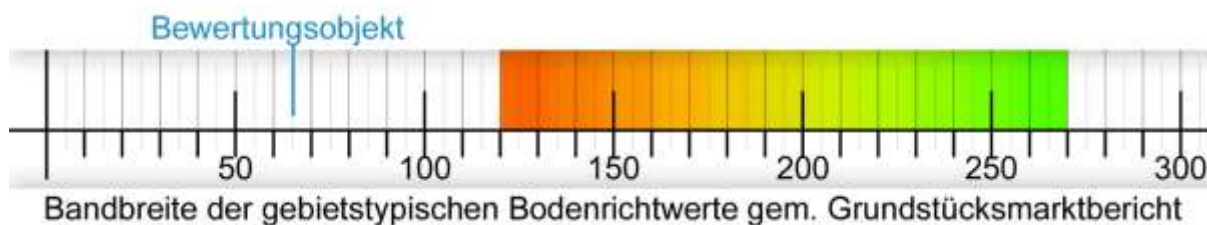
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 = 65,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen im Außenbereich
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	1000 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Lemgo hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 120,00 €/m² und 270,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt signifikant unterhalb dieser Bandbreite.



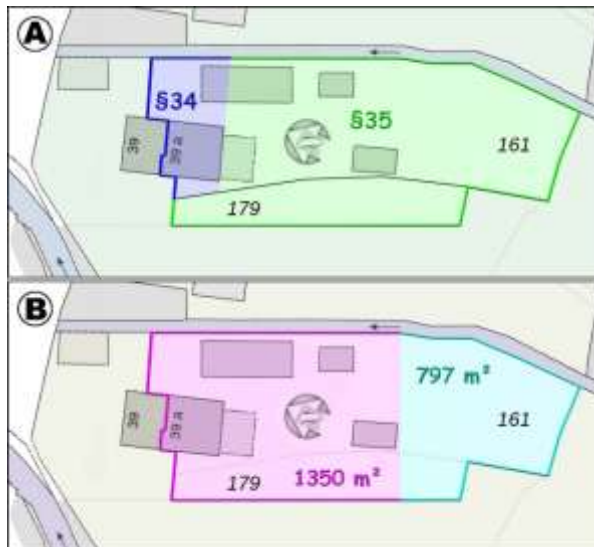
- Die westlich angrenzende Bodenrichtwertzone weist für Wohnbauflächen im Innenbereich einen Ansatz i.H.v. 70,00 €/m² bei einer Grundstücksfläche von 800 m² aus.
- Der lagetypische Bodenrichtwert für Grünland ist mit 2,20 €/m² ausgewiesen.
- Der Richtwert für Waldflächen mit 0,50 €/m².

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Die Flurstücke 161, 179 und 46 liegen nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der Stadt Lemgo mit, dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben im nördlichen Teil des Flurstücks 161 (s. Abb. A) nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen ist, im (deutlich größeren) südlichen Teil sowie im Bereich der Flurstücke 179 und 46 nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“).

Dies bedeutet, dass die Grenzziehung der Bodenrichtwertzonen (s. Anlage 2) in der vorliegenden Situation etwas irreführend ist.



Im Sinne der allgemeinen Marktanschauung bilden die Flurstücke 161 und 179 eine Einheit mit einer Größe von 2 147 m². Angesichts der tatsächlichen Nutzung sowie der nachhaltigen Nutzbarkeit erscheint es marktgerecht, wie in Abb. B dargestellt die nördliche Teilfläche als Baulandfläche zu bewerten, die verbleibende Teilfläche lediglich als Grünland.

Ich weise darauf hin, dass die hier vorgenommenen Grenzziehungen lediglich zur Plausibilisierung der Aufteilung und zur Verdeutlichung der sich daraus ergebenden Größenverhältnisse dienen.

a) Teilfläche „Nord“

Diese Teilfläche ist deutlich größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

In der vorliegenden Konstellation erscheint es m.E. opportun, auf den Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Innenbereich zu rekurrieren. Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert der Teilfläche zum Wertermittlungsstichtag 31.3.2026 wie folgt geschätzt:

$$1\,350,00\text{ m}^2 \text{ Bauland} \cdot 70,00\text{ €/m}^2 / 99,2 \cdot 90,8 = 86\,000,00\text{ €}$$

Fläche [m²]	UK
200	108,4
250	107,7
300	106,9
350	106,1
400	105,4
450	104,6
500	103,8
550	103,1
600	102,3
650	101,5
700	100,8
750	100,0
800	99,2
850	98,5
900	97,7
950	96,9
1000	96,2
1050	95,4
1100	94,6
1150	93,9
1200	93,1
1250	92,3
1300	91,6
1350	90,8
1400	90,0
1450	89,3
1500	88,5

b) Teilfläche „Süd“

Diese Teilfläche stellt kein Bauland dar; die Teilfläche „Nord“ ist bereits signifikant größer als das Richtwertgrundstück, dh., hier wurde ein angemessener Anteil an haushaltsnahe Gartenland bereits inkludiert. Dies vorausgeschickt kann die verbleibende Teilfläche lediglich als Grünland genutzt und bewertet werden:

$$797,00 \text{ m}^2 \text{ Grünland} * 2,20 \text{ €/m}^2 = 1\,753,00 \text{ €} \approx 1\,800,00 \text{ €}$$

c) Flurstück 46

Bei dem Flurstück 46 handelt es sich gem. Liegenschaftskataster bzw. Grundbuch sowie nach Luftbild um eine Waldfläche. (Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ich die entsprechende Fläche vor Ort nicht eindeutig identifizieren konnte.)

Auch hier erscheint nach Aussage der Stadtverwaltung eine Bebauung nicht genehmigungsfähig.

Folglich ist diese Fläche angesichts der Gepflogenheiten auf dem regionalen Grundstücksmarkt wie folgt zu bewerten:

$$1\,632,00 \text{ m}^2 \text{ Wald} * 0,50 \text{ €/m}^2 \approx 800,00 \text{ €}$$

Σ) Bodenwert insgesamt

Als Bodenwert insgesamt ergibt sich somit:

350,00 m ²	Bauland	86 000,00 €
797,00 m ²	Grünland	1 800,00 €
1 632,00 m ²	Wald	800,00 €
3 779,00 m²	insgesamt	88 600,00 €

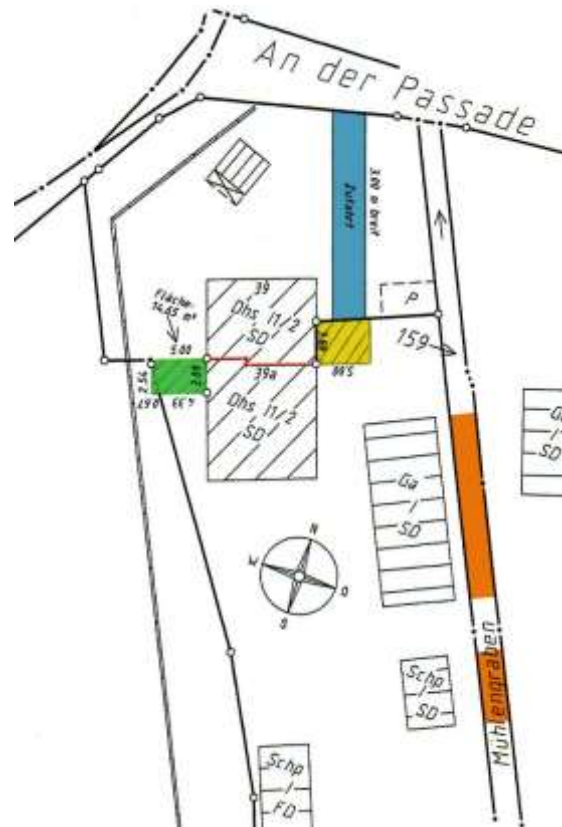


4.2.3 Baulasten

Bezüglich des Bewertungsobjektes sind diverse Baulasten eingetragen. Diese werden nachstehend zusammenfassend dargestellt und nur insoweit erläutert, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist.

Zugunsten des Bewertungsobjektes bzw. zulasten des östlich angrenzenden Flurstücks („Mühlengraben“) ist ein Bauwich (nebenstehend orange dargestellt) eingetragen, so dass bei der Errichtung von Garage und Schuppen die vorgeschriebenen Grenzabstände unterschritten werden konnten. Eine signifikante Wertsteigerung lässt sich aus dieser – begünstigenden – Baulast m.E. nicht ableiten.

Die exakte Historie des Gebäudes konnte nicht ermittelt werden. Ursprünglich stellten die Häuser An der Passade 39 und 39a augenscheinlich eine wirtschaftliche Einheit auf einem Grundstück dar. Im Jahr 2011 erfolgten nach Aktenlage eine bauliche Trennung der beiden Hausteile sowie eine Teilung des Grundstücks. Hier entstand die Notwendigkeit verbindlicher Regularien, um eine nachhaltige Nutzbarkeit beider so entstandenen Doppelhaushälften zu gewährleisten.



Zugunsten des Bewertungsobjektes liegt ein Wegerecht (blau dargestellt) vor; dieses ist zusätzlich auch als Grunddienstbarkeit dinglich gesichert. Ohne diese rechtsverbindlich gesicherte Zuwegung wäre das Grundstück nicht zu erreichen und somit wertlos. Das Wegerecht sichert folglich die Werthaltigkeit des Grundstücks, stellt jedoch auch keinen Mehrwert dar.

Ferner liegt zugunsten und zulasten beider Grundstücke eine Baulast vor, welche besagt, dass die gemeinsame Gebäudetrennwand (rot dargestellt) im Falle des Abbruchs eines Gebäudeteils bestehen bleibt.

Darüber hinaus sind die oben grün bzw. gelb dargestellten Flächen dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nur als Verkehrsfläche, Grünfläche oder Freiflächen genutzt werden. Angesichts der Tatsache, dass ein Großteil der Flächen ohnehin im Außenbereich liegen und nicht überbaut werden dürfen, erscheint ein zusätzlicher Abschlag an dieser Stelle nicht erforderlich.

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

▷ Geschoss	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
Erdgeschoss	10,40	9,90	102,96	
+	0,57	3,57	2,03	104,99
Dachgeschoss	8,80	9,90		87,12
BGF:				192,11



▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 2.21: Doppel- und Reihenendhäuser; nicht unterkellert; Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
▷ Standardstufe:	2	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		825,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	137,0	* 1,37
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $825,00 \text{ €/m}^2 * 1,37 / 0,709 =$		$= 1 594,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	192,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $192 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1594,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		306 048,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1961	
▷ fiktives Gebäudealter	65 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	81,25 %	- 248 664,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		57 384,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		57 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	35 000,00 €
▷ Freisitz	- pauschal -	3 000,00 €
▷ Schuppen	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zwinger	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		38 000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	57 384,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4,0 % =	2 295,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		2 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert der bebauten Teilfläche „Nord“	→ 4.2.2 a	86 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	57 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	38 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	2 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	183 000,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

- ▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für das Bewertungsobjekt gilt die nebenstehende Tabelle:

	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	365,5620		365,5620
LN (Baugrundstücksfläche)	-9,8647	1 350	7,2079 -71,1034
LN (vorläufiger Sachwert)	-16,6927	183 000,00	12,1172 -202,2695
Summe [%]			92,1891
Spezifisch angepasster Sachwertfaktor			0,92

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	183 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./. 8,0 %)	* 0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		168 700,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	168 700,00 €
▷ Sicherheitsabschlag: • Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. • Die Aussagekraft der mir vorliegenden Hausakten erscheint vergleichsweise gering. • Ob alle vorhandenen Bauteile tatsächlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, konnte nicht abschließend geklärt werden. • Die Situation hinsichtlich eines Überbaus lediglich in der Dachgeschossebene (vergl. Abs.3.3) bedarf ggf. einer juristischen Würdigung. Dies vorausgeschickt wird hier ein Sicherheitsabschlag i.H.v. 10 000,00 € in Ansatz gebracht.		- 10 000,00 €
▷ zzgl. Bodenwert „Teilfläche Süd“	→ 4.2.2 b	+ 1 800,00 €
▷ zzgl. Bodenwert Flurstück 46	→ 4.2.2 c	+ 800,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	161 300,00 €
		rd. 161 000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). 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. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete	
			€/m² ⁽²⁾	monatlich
		m² ⁽¹⁾		jährlich
▷	Einfamilienhaus	147,00	5,00	735,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	2x 40,00		80,00 €
	Wohnhaus insgesamt:			815,00 €
▷	Jahresrohertrag			9 780,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾		(rd. 28,0 %)	<u>- 2 741,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag			= 7 039,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :		1,5 %	
▷	Reinertrag des Bodens ⁽⁵⁾ (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 1,5 % * 86 000,00 €			<u>- 1 290,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen			= 5 749,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁶⁾ des Gebäudes		15 Jahre	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁷⁾ einschl. Abschreibung bei 15 Jahren Restnutzungsdauer und 1,5 % Liegenschaftszinssatz			<u>* 13,34</u>
▷	Gebäudeertragswert			= 76 692,00 €
▷	Bodenwert			<u>+ 86 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks			= 162 692,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ./l. Sicherheitsabschlag ⁽⁸⁾ zzgl. Bodenwert Teilfläche „Süd“ sowie FIST. 46 ⁽⁹⁾			- 10 000,00 € <u>+ 2 600,00 €</u>
▷	Ertragswert			= 155 292,00 €
				rd. 155 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 7

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Lemgo entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe hat keine Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt und veröffentlicht. Der hier gewählte

Ansatz wurde in Anlehnung an die Grundstücksmarktberichte angrenzender Kreise sachverständig geschätzt.

5) hier: Teilfläche „Nord“

6) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i. V. m. Anlage 1 der ImmoWertV

7) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

8) vergl. Abs. 4.3.6

9) vergl. Abs. 4.2.2 b + c

4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

I.	Verwaltungskosten	1 Wohneinheit à	344,00 € =	344,00 €
		2 Garagen à	45,00 € =	90,00 €
			insgesamt:	434,00 €
II.	Instandhaltungskosten	147 m² Wohnfläche à	13,00 € =	1 911,00 €
		2 Garagen à	100,00 € =	200,00 €
			insgesamt:	2 111,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	9 780,00 € =	196,00 €
			insgesamt:	196,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten		insgesamt:	2 274,00 €
			das entspricht:	28,03 %

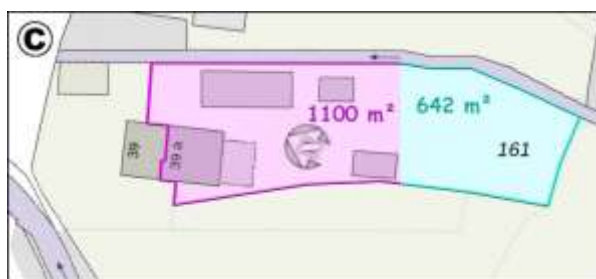
- I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV)
- II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV)
- III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II. BV)

4.5 separate Bewertung der einzelnen Grundstücke

Bei den Flurstücken 46, 161 und 179 handelt es sich de jure um drei eigenständige Grundstücke. Auftragsgemäß sollen auch die Wertansätze für den Fall ermittelt werden, dass alle drei Grundstücke separat verwertet werden.

4.5.1 Flurstück 161

Das bebaute Flurstück 161 weist eine Fläche von 1 742,00 m² auf. Diese ist hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung bzw. nachhaltigen Nutzbarkeit gedanklich zu teilen (vergl. Abs.4.2.2).



Unter Berücksichtigung der in Abs. 4.2 erläuterten Ansätze und Koeffizienten ergibt sich als Bodenwert für das Flurstück 161 bei separater Bewertung:

1100,00 m ²	Bauland	*	70,00 €/m ²	/ 99,2 * 94,6	=	73 429,00 €
642,00 m ²	Grünland	*	2,20 €/m ²		=	1 412,00 €
1 742,00 m ²	insgesamt					74 841,00 €

Die Parameter zur Ermittlung des Sachwertes der Gebäude bleiben hiervon unberührt.

▷ Bodenwert der bebauten Teilfläche „161 / Nord“	→ 4.5.1	73 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	57 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	38 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	2 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	170 000,00 €
▷ Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht hier:		* 0,95
▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert:		161 500,00 €
▷ Sicherheitsabschlag:		- 10 000,00 €
▷ zzgl. Bodenwert Teilfläche „161 / Süd“		+ 1 400,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks 161	insgesamt	152 900,00 €
		rd. 153 000,00 €

4.5.2 Flurstück 179

Das unbebaute Flurstück 179 kann m.E. ausschließlich als Arrondierungsfläche zum Flurstück 161 genutzt werden. Sowohl aufgrund seines Zuschnitts, als auch seiner Lage im Außenbereich (§35 BauGB) ist es nicht bebaubar. Dies vorausgeschickt muss davon ausgegangen werden, dass es separat de facto unverkäuflich ist, es verbleibt lediglich ein Erinnerungswert i.H.v. 1,00 €.

4.5.3 Flurstück 46

Auch das unbebaute Flurstück 46 stellt kein Bauland dar. Erfahrungsgemäß besteht für vergleichbare Grundstücke jedoch eine gewisse Nachfrage, vorrangig zur privaten Nutzung als „Brennholzwald“. Dies vorausgeschickt kann hier der in Abs. 4.2.2 c ermittelte Ansatz i.H.v. 800,00 € übernommen werden.

4.6 Fazit

4.6.1 Zusammenfassung

Für das Bewertungsobjekt wurden folgende Wertansätze ermittelt:

Bewertung	Flurstück	Sachwert	Ertragswert
als Einheit	161 + 179 + 46	161 000,00 €	155 000,00 €
separat	161	153 000,00 €	(nicht ermittelt)
	179	1,00 €	
	46	800,00 €	

Es zeigt sich, dass angesichts der hier ermittelten Ansätze eine gemeinsame Vermarktung der drei Flurstücke sinnvoller ist als eine separate Verwertung.

4.6.2 sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 161 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 155 000,00 € lediglich 4% unter diesem Ansatz, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 169 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 150,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite. Das Bewertungsobjekt ist m.E. keine „typische“ Doppelhaushälfte, sondern als „sehr individuell“ zu bezeichnen.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

4.6.3 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 161 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Voßheide
An der Passade 39 a	Flur: 8
32657 Lemgo	Flurstücke: 46, 161, 179
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 31.03.2026 auf	
€ 161 000,00	
in Worten: <i>EINHUNDERT EINUNDSECHZIGTAUSEND</i> EURO	
geschätzt.	

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.

Herford, 15.05.2026

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg^o fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

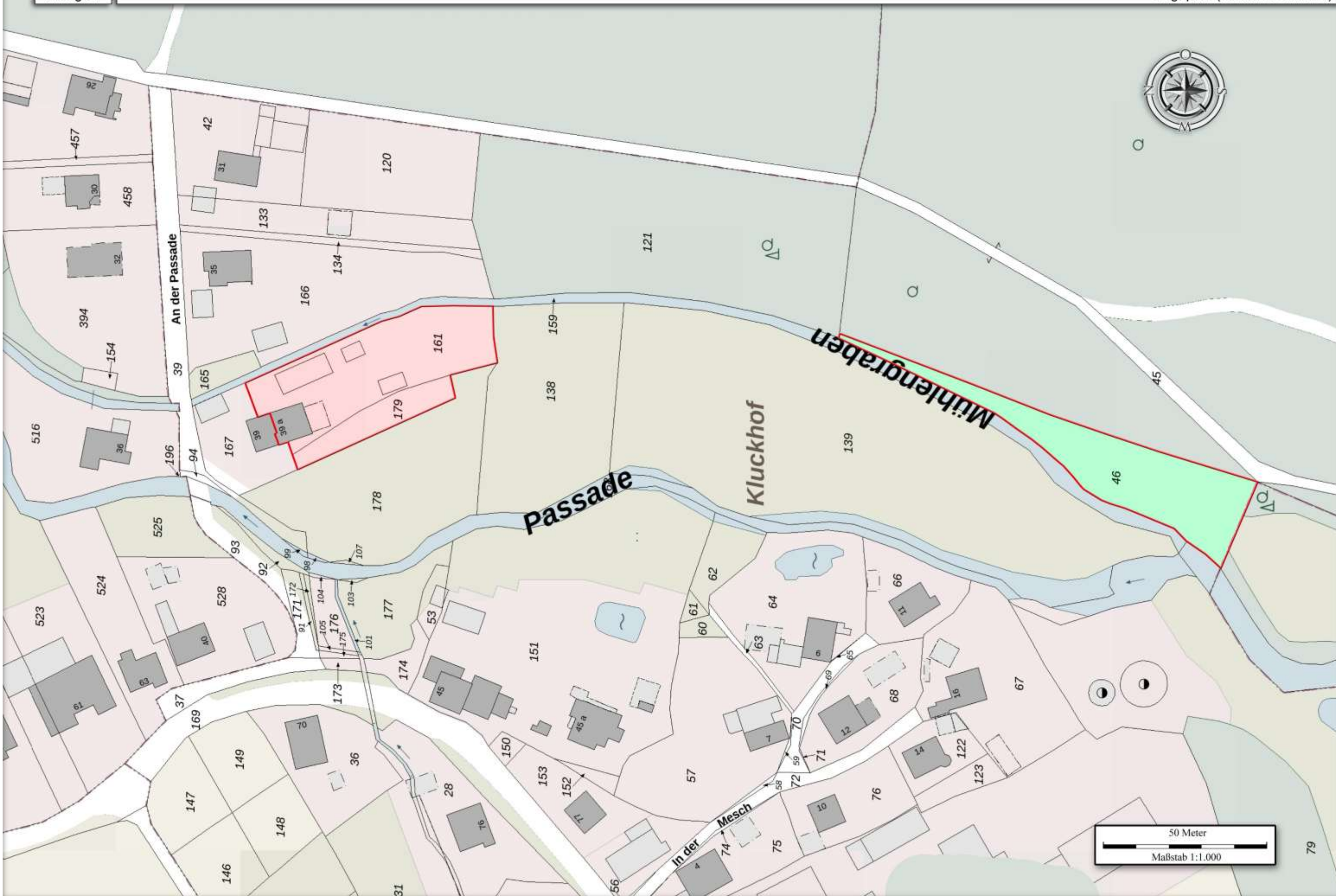
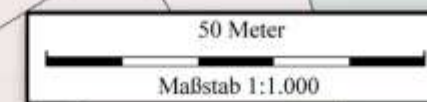
WoEigG

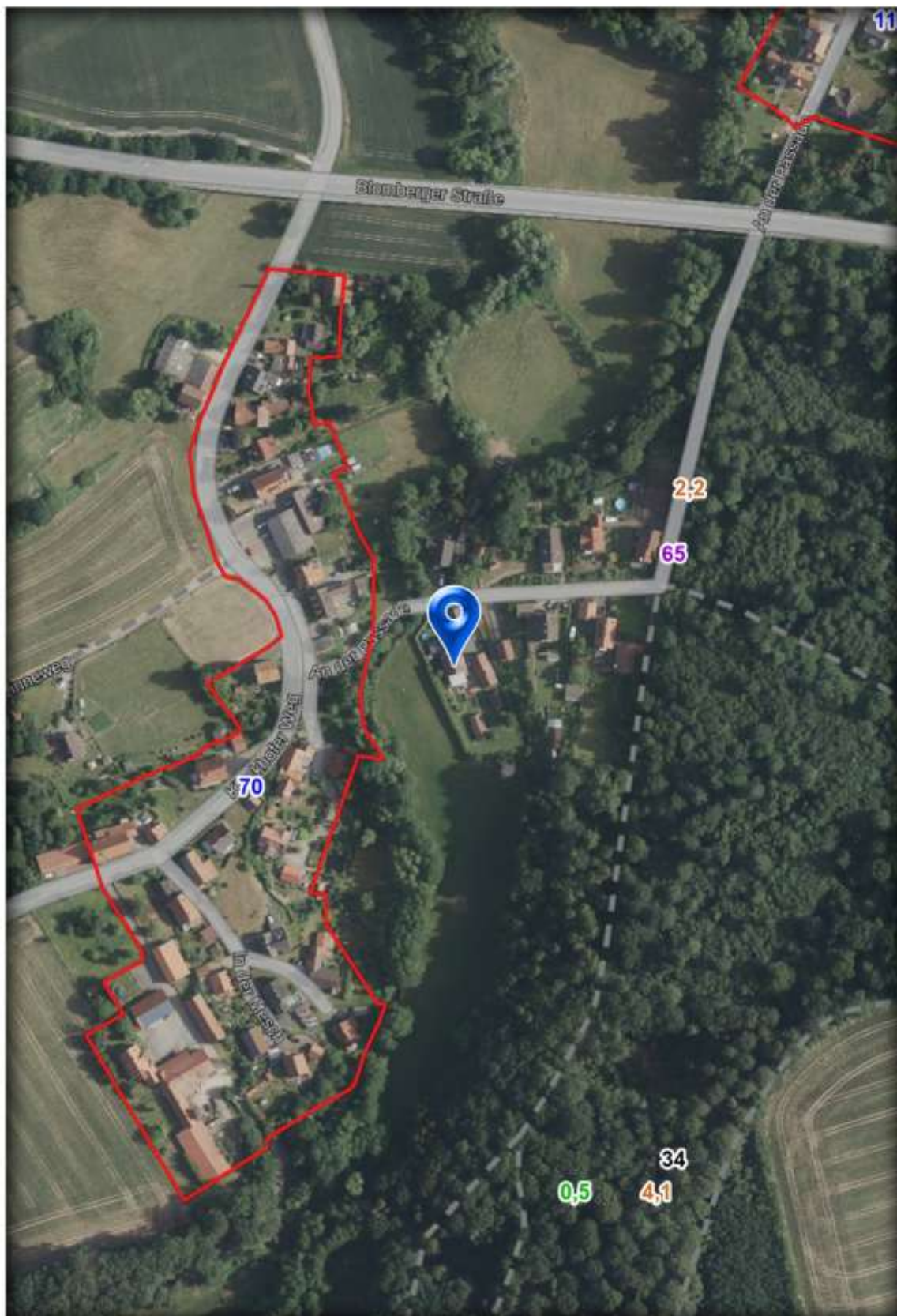
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

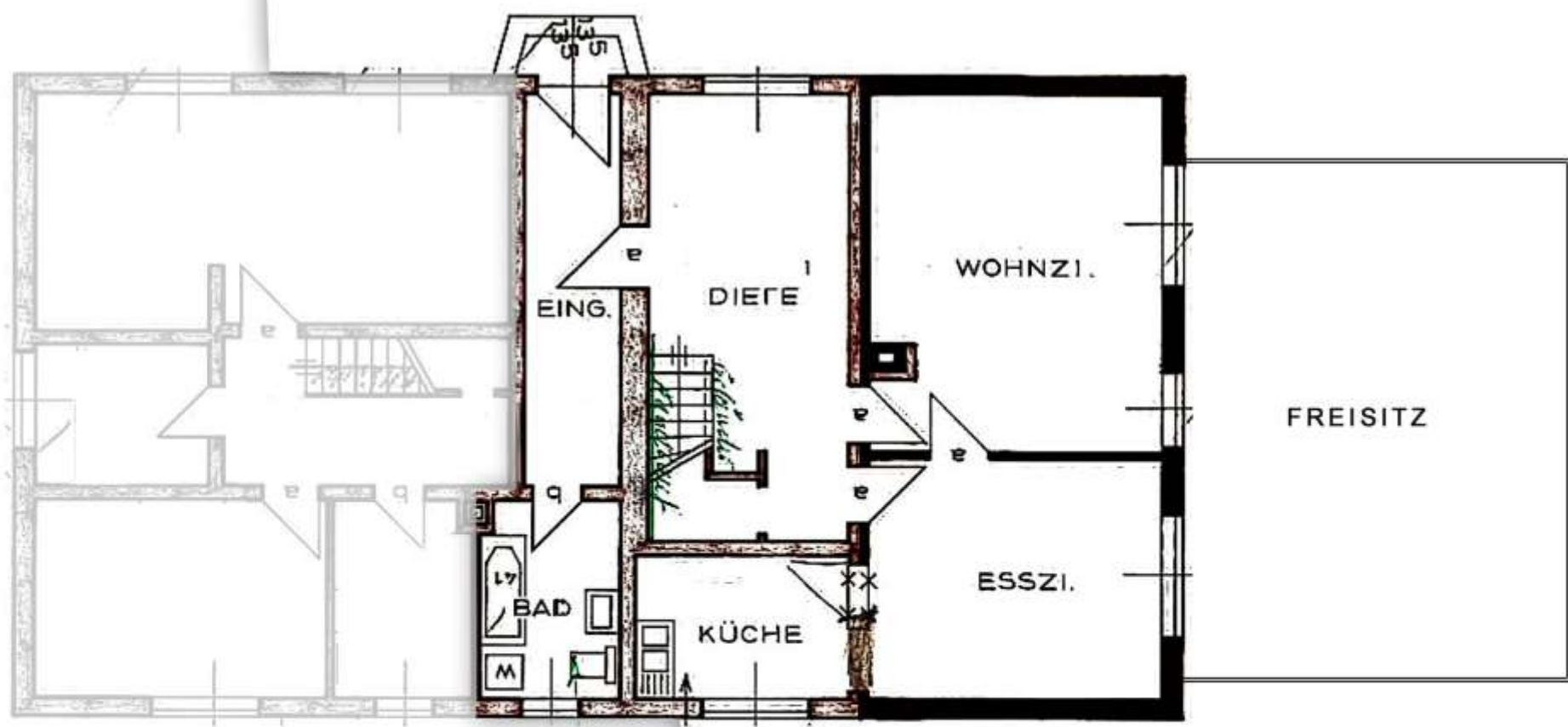
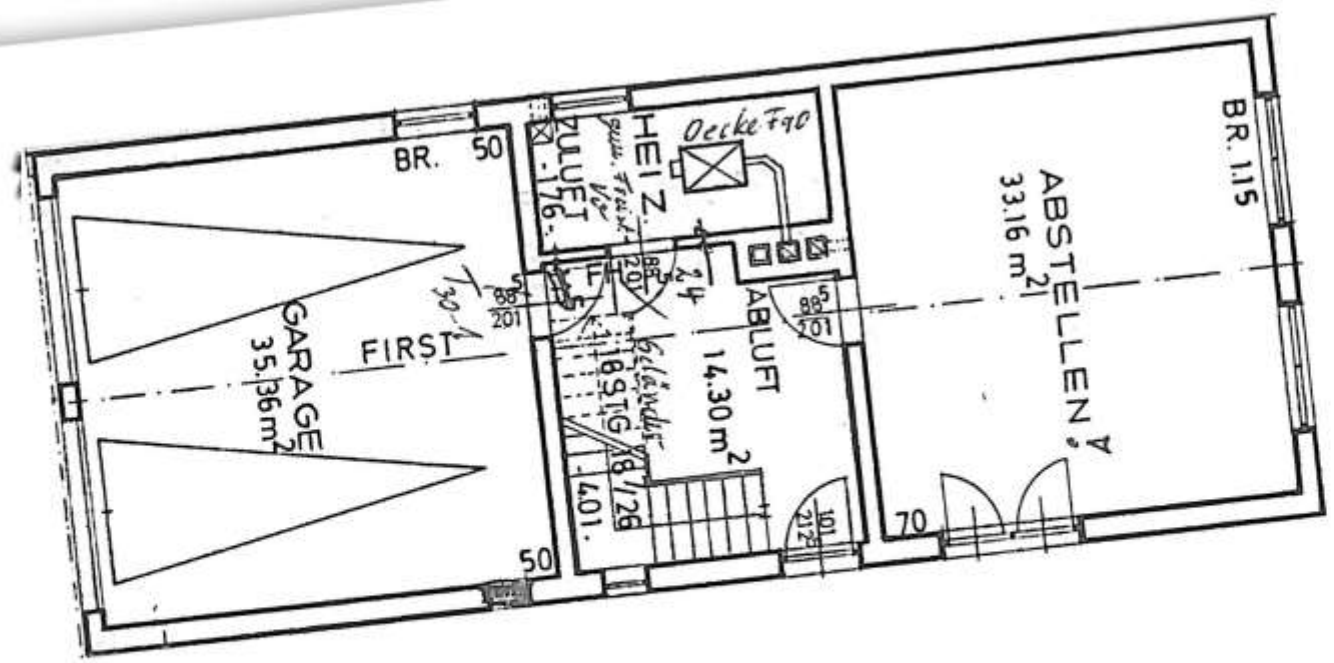
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

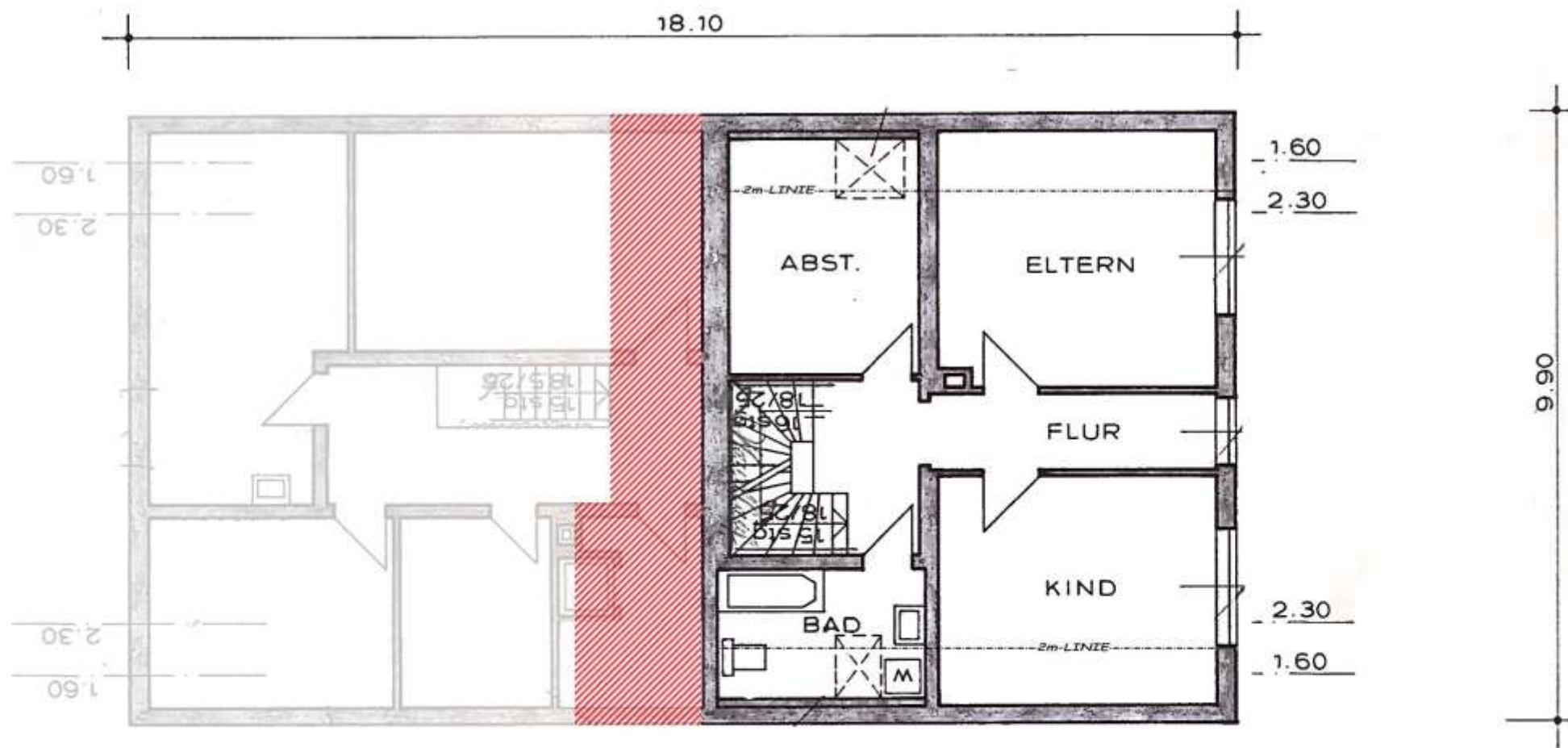
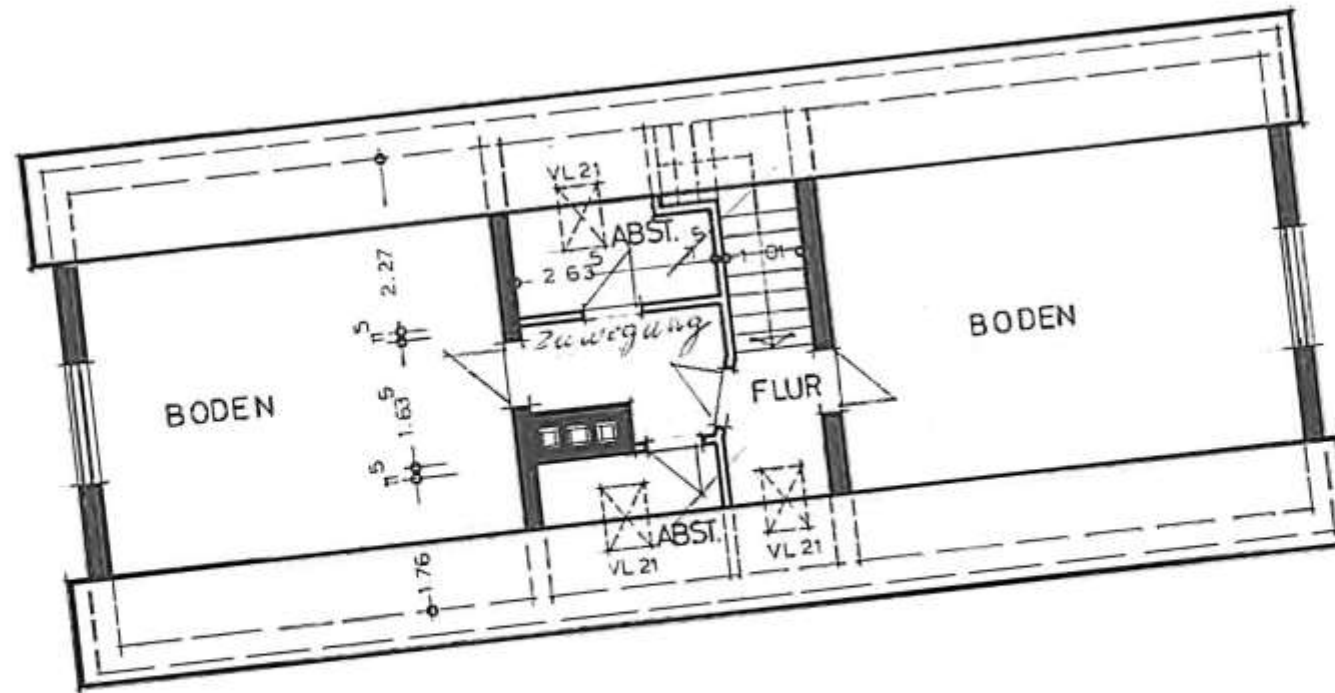
WoFIV

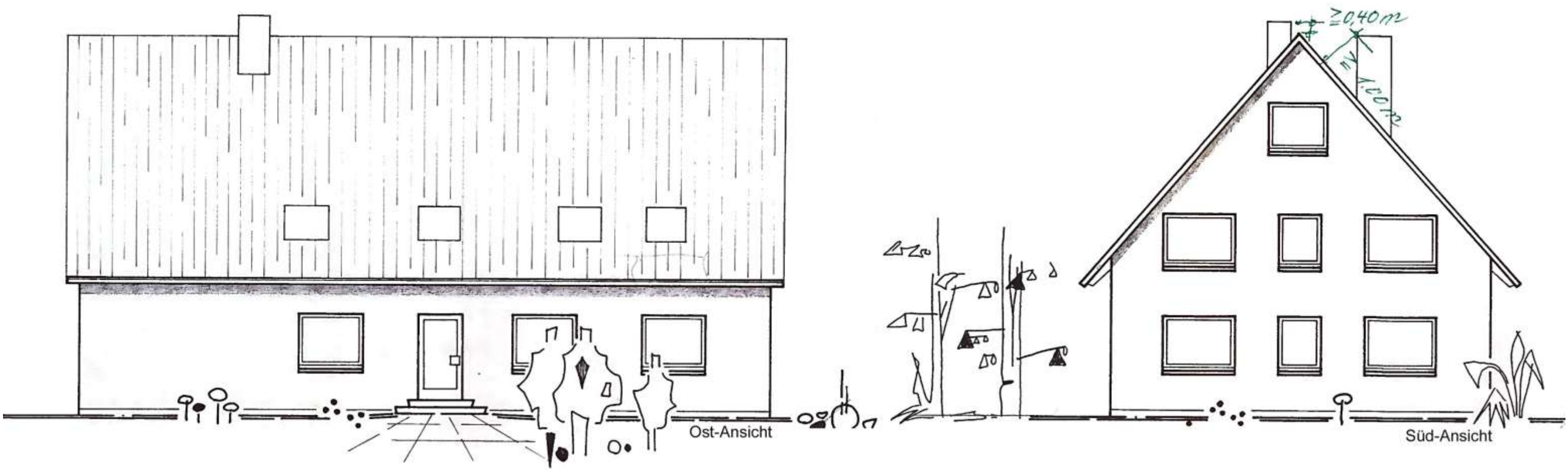
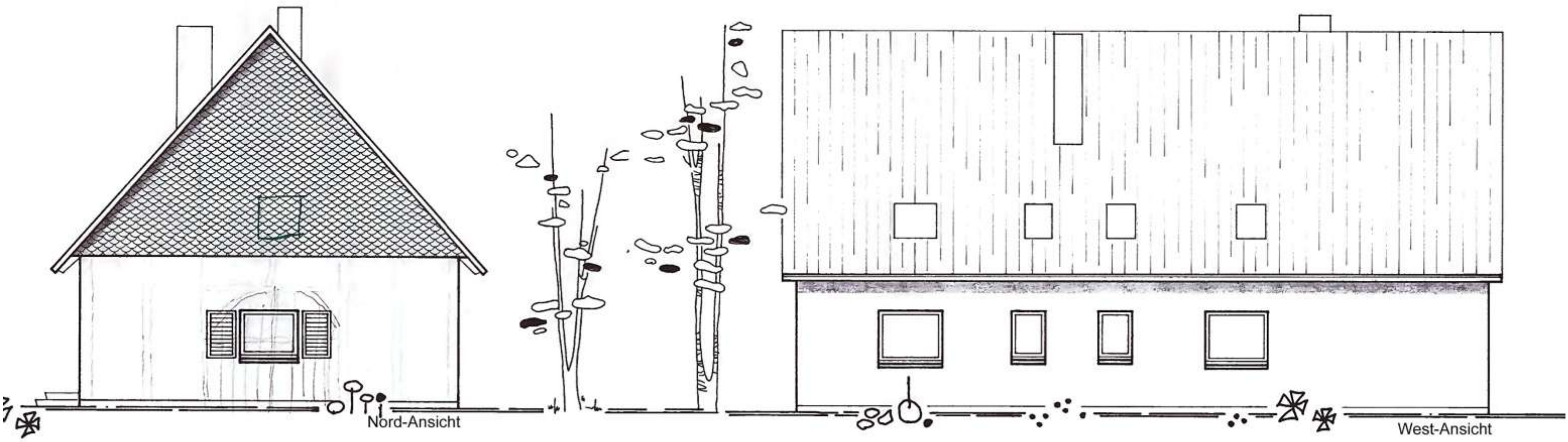
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

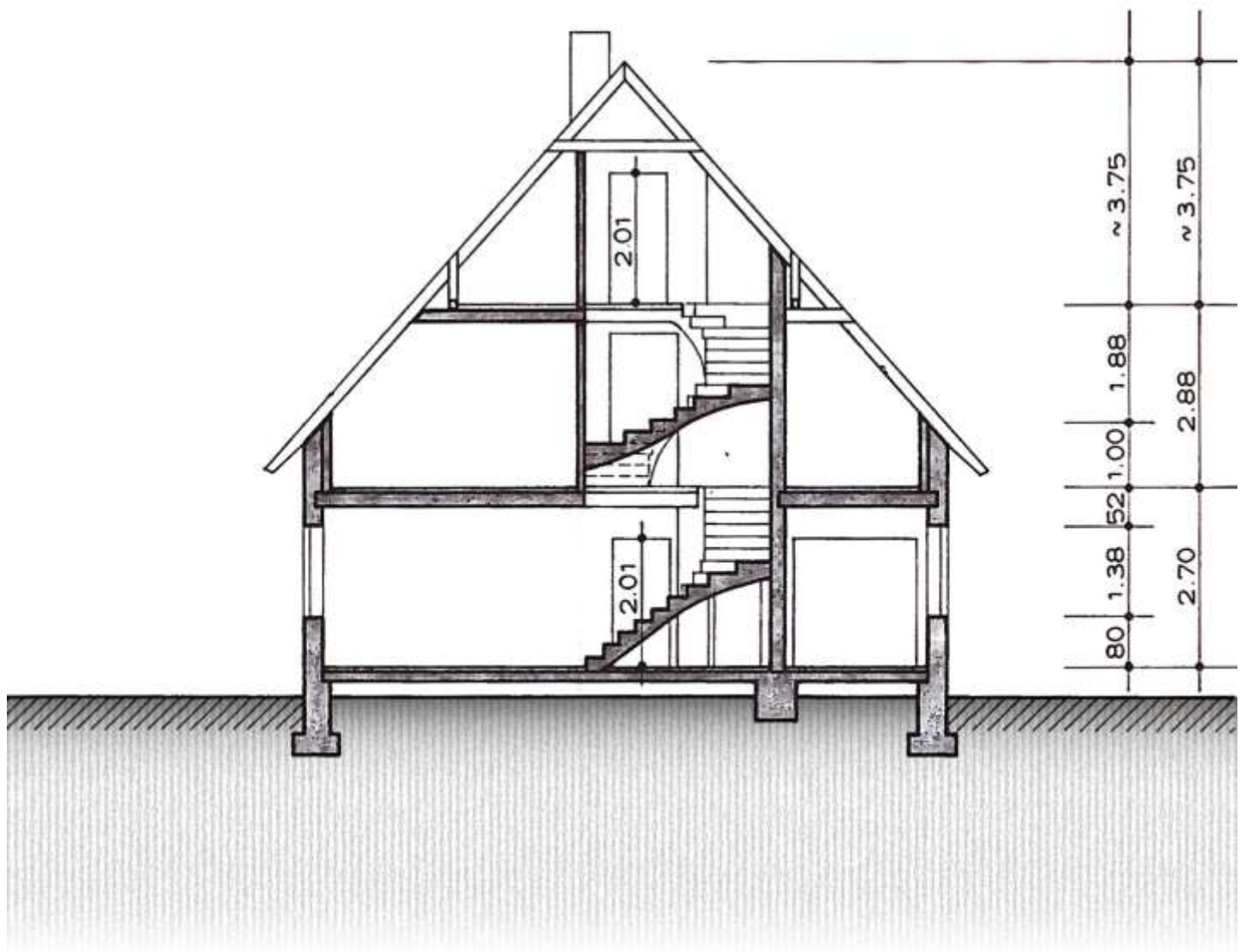












Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Eine Überprüfung vor Ort konnte aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung jedoch nicht durchgeführt werden.

Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer	4,51	5,51		0,97			24,10
Esszimmer	4,51	3,64		0,97			15,92
Küche	3,26	2,14		0,97			6,77
Bad	2,01	3,01		0,97			5,87
Diele		3,01	4,01	0,97		11,71	
	+	2,01	1,76	0,97		3,43	
	+	1,26	1,14	0,97		1,39	16,53
WF	1,51	6,01		0,97			8,80
Freisitz	6,00	8,00			¼		12,00
							90,00
DACHGESCHOSS							
Schlafzimmer		4,51	4,14	0,97		18,11	
	-	4,51	1,00	½	0,97	-2,19	15,92
Kind		4,51	3,76	0,97		16,45	
	-	4,51	1,00	½	0,97	-2,19	14,26
Bad		3,51	2,14	0,97		7,29	
	-	3,51	0,90	½	0,97	-1,53	5,75
Abstellraum		3,14	3,88	0,97		11,82	
	-	3,14	0,90	½	0,97	-1,37	10,45
Flur		1,76	2,88	0,97		4,92	
	+	4,76	1,26	0,97		5,82	10,73
							57,12



Garage Nord-West-Ansichten





Hauptgebäude Ost-Ansichten





West-Ansicht Hauptgebäude



West-Ansicht Nebengebäude



Süd-Ost-Ansicht Hauptgebäude



Süd-Ost-Ansicht Gartenhäuschen



Süd-West-Ansicht Freisitz



Süd-West-Ansicht ges. Gebäudekomplex



Ost-Ansicht Hauptgebäude mit Garage



West-Ansicht Garage



Allg. Zustand Tür und Fenster außen

