



Verkehrswertgutachten

620 - 2025

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
Schulstraße 32
33818 Leopoldshöhe

Gemarkung: Leopoldshöhe
Flur: 2
Flurstück: 559

Grundbuch von Leopoldshöhe, Blatt 26
zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025

Objektart: Zweifamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 6 / 25



- 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	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	14
4	Verkehrswertermittlung	Seite	15
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Nebengebäude	Seite	21
4.3.3	Außenanlagen	Seite	21
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	21
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	23
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	24
4.4.2	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	25
4.4.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	25
4.5	Verkehrswert	Seite	26
5	Die wichtigsten Daten auf einen Blick	Seite	27
6	Literaturverzeichnis	Seite	28
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-Ost-Ansicht und Süd-West-Ansicht	Anlage	7
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	8
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 6 / 25
Auftrag vom:	13.05.2025
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 – in Erbengemeinschaft
	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	24.06.2025 von 9:00 Uhr bis 10:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	(...) (Klägerin) (...) (Antragsgegner) (...) (Antragsgegner) (...) (Anwältin der Antragsgegner) - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	- Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen. - Der Spitzboden konnte nicht betreten werden
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:	• 13.05.2025
Auftrag vom:	• 13.05.2025
Auftragseingang:	• 15.05.2025
Ortstermin:	• 24.06.2025
Wertermittlungstichtag:	• 24.06.2025
Qualitätsstichtag:	• 24.06.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 18.07.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 17.03.2025
- Auszüge aus der städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen ^{*)}:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 620-2025 enthält 29 Seiten und 8 Anlagen sowie 15 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 4 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, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos:

Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigelegt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Haftung:	Die Haftung für dieses Gutachten, auch gegenüber Dritten, wird bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit beschränkt auf eine Haftungssumme von 25 000,00 € und begrenzt auf 3 Jahre.
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.

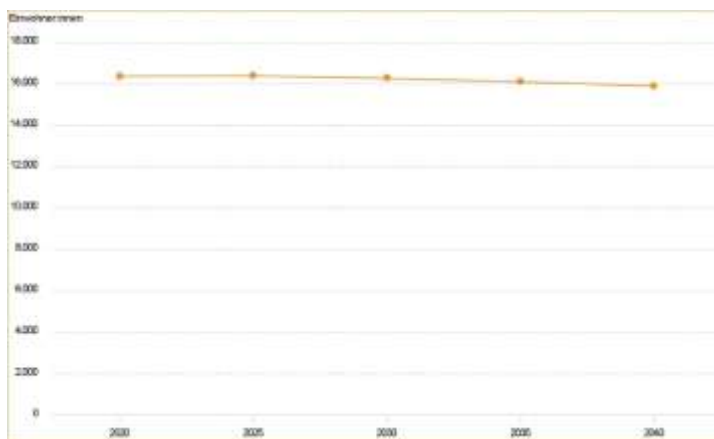
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Leopoldshöhe
Einwohnerzahl:	17 000
Fläche:	37,00 km²
Bevölkerungsdichte:	450 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	97,4

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Leopoldshöhe (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Leopoldshöhe
Blatt:	26
Gemarkung:	Leopoldshöhe
Flur:	2
Flurstück:	559
Größe:	1 092 m²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	1,0 km
	zur Bushaltestelle:	300 m
	zum Bahnhof:	5,5 km
	zur Autobahn A2:	6,0 km
	zu Geschäften:	750 m

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Schulstraße erschlossen
Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert
beiderseitig Gehwege

Straßenart: Durchgangsstraße
Verkehr: mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 35,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 32,00 m
Grundstücksgröße: 1 092,00 m²

Grundstücksform: Parallelogramm

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude

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 Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch Verkehrslärm aufgrund der benachbarten Schule.

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.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des westlich angrenzenden Flurstücks 1622 vorliegt. Die Abstandsfläche befindet sich im Bereich der auf dem Grundstück vorhandenen Doppelgarage, insofern wird die Baulast im vorliegenden Fall als nicht wertrelevant erachtet und bleibt in nachstehenden Berechnungen außer Ansatz.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr. 06/02
WA = Allgemeines Wohngebiet
1 Vollgeschoss
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)
offene Bauweise

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 steht am Wertermittlungstichtag leer
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Leopoldshöhe ist eine Gemeinde mit rd. 17 000 Einwohnern im Kreis Lippe. Sie liegt zentral in Ostwestfalen-Lippe und grenzt im Westen an die kreisfreie Stadt Bielefeld. Leopoldshöhe verbindet ländliche Idylle mit sehr guter verkehrlicher Anbindung (Auto, Bahn, Fahrrad), vernünftiger Infrastruktur in Ortsteilen wie Supermärkten, Schulen und Ärzten sowie einer hohen Lebensqualität laut Bewohnerbefragung – mit kleineren Herausforderungen in ÖPNV und Gesundheitsversorgung. Die nächsten größeren Städte sind im Westen Bielefeld (15 km), im Norden Bad Salzuflen (10 km), im Osten Detmold (20 km) und im Süden Oerlinghausen (10 km).
Lage innerhalb des Ortes:	Der Innenstadtbereich liegt zentral im Gemeindegebiet, direkt um die evangelisch-reformierte Kirche und den historisch gewachsenen Marktplatz herum, dem einzigen echten Ortskern der Gemeinde. Im Zuge der Ortskernsanierung von 2007-2009 ist hier ein zentraler Marktplatz mit angrenzenden Geschäften entstanden: Sparkasse, Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Apotheke, Drogerie und Cafés, öffentliche Einrichtungen wie Grund- und Gesamtschule, Bücherei (BiB), Familienservicezentrum und gastronomisches Angebot sind fußläufig erreichbar. Im Zentrum treffen zentrale Straßen wie Herforder Straße und Schötmarsche Straße aufeinander.
Straßenlage:	Die unmittelbare Nachbarschaft südlich der Schulstraße ist durch Wohnbebauung (vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägt; nördlich der Schulstraße befindet sich ein großes Schulzentrum mit einer Sporthalle und mehreren Sportplätzen.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
	- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - freistehend
Grundrissebenen:	- voll unterkellert - Erdgeschoss mit Räumlichkeiten der Hauptwohnung sowie einer Appartement-Wohnung - vollausgebautes Dachgeschoss mit weiteren Räumlichkeiten der Hauptwohnung - der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1972
Modernisierung:	insges. lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände: Umfassungswände: Innenwände:	Kalksandstein Porenbeton Porenbeton
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Erdgeschoss: Dachgeschoss:	Porenbeton Stahlbeton Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Dachform: Dacheindeckung: Dachrinnen und Fallrohre: Wärmedämmung:	Holzdach ohne Aufbauten Satteldach Betondachsteine Zinkblech zwischen den Sparren (tlw.)
Außenverkleidung:	Sockel:	verklankert Klinker
Treppen:	Kelleraußentreppe: Kellertreppe: Geschosstreppen: Treppe zum Dachraum:	Stahlbeton (ohne Belag) Stahlbeton mit Terrazzo Stahlbeton mit Terrazzo Einschubtreppe Holz

Fußböden:	allgemein:	Holzdielen, Teppichböden, Fliesen, Laminat
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	Tapeten bzw. Raufasertapeten, tlw. m. Holz verkleidet
	Bad & WC:	Fliesen
Deckenflächen:		Raufasertapeten, tlw. m. Holz bzw. Hartschaumplatten verkleidet
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff - tlw. m. elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	einf. Holztür mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Kunststofftüren
		Stahlzargen
	Wintergartentür:	Holz m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	Metalltüren
	Kelleraußentür:	Metalltür
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Kellergeschoss:	WC, Waschbecken, Dusche
	Erdgeschoss / App.:	Dusche, WC, Waschbecken
	Erdgeschoss / Haupt-Wng.:	WC, Waschbecken
	DG / Haupt-Wohnung:	Wanne, WC, 2 Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Gas-Zentralheizung
	Fabrikat:	BOSCH
	Baujahr:	2024
	Heizkörper:	Flachheizkörper, i.d. Bädern: Handtuchheizkörper
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss
- schadhafte Bodenbeläge
- Reparaturstau in den Bädern
- Dachflächenfenster renovierungsbedürftig
- Fenster renovierungsbedürftig
- beschädigte Zargen
- Balkon renovierungsbedürftig
- Ortgang renovierungsbedürftig
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 25 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:	Doppelgarage in Massivbauweise, Flachdach (Stahlbeton), Betonboden, Stahlschwingtore
Wintergarten:	Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich ein Wintergarten. Nach Aktenlage handelt es sich bei diesem Bauteil lediglich um eine Pergola, welche augenscheinlich ohne Genehmigung überdacht und geschlossen wurde. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen bzw. zu welchen Kosten hier eine Genehmigung nachträglich erfolgen kann oder ob dies u.U. genehmigungsfrei ist, konnte nicht abschließend geklärt werden.
Unterstand:	südlich der Garage befindet sich ein einfacher Unterstand in Holzbauweise; dieser wird als nicht werthaltig erachtet und bleibt in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.
Gartenhaus:	Im Bereich der südl. Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartenhaus in besserer Massivholzausführung; dies stellt jedoch keinen wesentlichen Grundstückbestandteil dar und bleibt in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.
Außenanlagen:	- Versorgungsanlagen - Kanalanschluss 2 Terrassen - Hofbefestigung - Gartenanlagen und Pflanzungen, Teich - Einfriedung (Hecken)

Übersichtsplan



3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem Baujahr, der Heizkessel wurde jedoch in jüngerer Vergangenheit ausgetauscht.
- Die sanitären Einrichtungen sind gepflegt, entsprechen jedoch nur noch sehr bedingt dem heutigen Geschmack.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind zu renovieren.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität. Diverse Fensterscheiben wurden sukzessive ausgetauscht.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig, wenn auch etwas ungewöhnlich zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Das Objekt weist insbesondere im Kellerschoss sowie im Bereich des Balkons diverse Feuchtigkeitsschäden auf, insgesamt erscheint eine durchgreifende Renovierung / Modernisierung erforderlich.
- Das Objekt verfügt über einen beheizten Wintergarten sowie zwei Terrassen im Erdgeschoss und einen Balkon im Dachgeschoss; ferner ist ein größerer Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigen / leicht vernachlässigten Zustand, es ist von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung				X		Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage		X				Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Schulstraße 32 in 33818 Leopoldshöhe

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Leopoldshöhe		Blatt 26		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²		
		Flur	Flurstück									
				a	b c							
1	2	3						4				
1		- gelöscht -										
2	1	Leopoldshöhe	2	559	Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 32				10	92		

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 24.06.2025

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 Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit 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 Schulstraße 32

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.

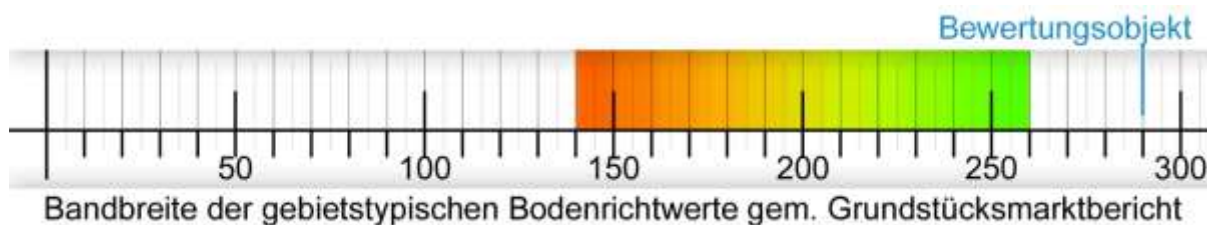
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 290,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m ²

Für das gesamte Gemeindegebiet hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m² und 260,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt oberhalb dieser Bandbreite!



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

a) nutzungsabhängiger Bodenwert

Das Grundstück ist erheblich 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.

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 24.06.2025 wie folgt geschätzt:

$$1\,092,00\text{ m}^2 \text{ Bauland} * 290,00\text{ €/m}^2 / 102,3 * 94,6 = 291\,346,00\text{ €}$$

Bodenwert: rd. **290 000,00 €**

b) nachhaltiger Bodenwert

Das Grundstück ist durch die vorhandene Bebauung suboptimal ausgenutzt. Generell scheint es denkbar, dass Grundstück (fiktiv oder tatsächlich) zu teilen und etwa mit einem Doppelhaus zu bebauen (etwa in der Art, wie nebenstehend skizziert).



Eine insgesamt wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstücks ist jedoch erst nach Rückbau des vorhandenen Zweifamilienhauses möglich. Hierfür wurde modellkonform eine Restnutzungsdauer von 27 Jahre ermittelt, das bedeutet, dass eine künftige Wertsteigerung über diesen Zeitraum abzuzinsen ist.

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

nutzungsabhängiger Bodenwert	→ Abs. 4.2.2 a	290 000,00 €
nachhaltiger Bodenwert	1 092,00 m² * 290,00 €/m² =	316 680,00 €
Differenz:		26 680,00 €
Abzinsungsfaktor	bei 27 Jahren und 2,5 %	0,5134
Barwert		rd. 14 000,00 €

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.

BAUNEBenKOSTEN

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.

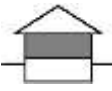
SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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 Zweifamilienhaus

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

▷	Bauteil	NHK Typ	Länge	Breite	Anzahl / Geschosse	Fläche	Anteil
	Hauptgebäude	1.01	15,37	9,24	3	426,06	86 %
	Anbau	2.22	5,62	4,00	3	67,44	14 %
	BGF:					493,50	

▷	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus		
	Typ 1.01: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss - und -		
	Typ 2.02: Doppel- u. Reihenendhäuser; Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut.		
▷	Standardstufe:	2,5	
▷	Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		725,00 €/m² BGF
▷	Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷	Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	132,6	* 1,326
▷	Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷	Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $725,00 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 1,326 / 0,709 =$		= 1 423,00 €/m² BGF
▷	Bruttogrundfläche (BGF)	494,00 m²	
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $494,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 423,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		702 962,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷	Baujahr des Gebäudes	1972	
▷	Gebäudealter	53 Jahre	
▷	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	27 Jahre	
▷	Alterswertminderungsfaktor	66,25 %	- 465 712,00 €
▷	vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		237 250,00 €
▷	Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		237 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	7 000,00 €
▷ Wintergarten	- pauschal -	3 000,00 €
▷ Unterstand, Gartenhaus	(außer Ansatz)	0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		10 000,00 €

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	237 250,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	9 490,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		9 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	290 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	237 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	10 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	9 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	546 000,00 €

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 folgende Tabelle:

Koeffizient	Objekt	LN	
Konstante	186,343		186,3430
Gemeindewert	0,8496	89	75,6144
LN (Lagewert)	-5,5426	290	5,6699 -31,4259
LN (Baugrundstücksfläche)	-14,6403	1092	6,9958 -102,4201
LN (Restnutzungsdauer)	-11,6836	27	3,2958 -38,5072
Unterkellerung [%]	-0,0677	100	-6,7700
Anzahl Wohneinheiten	-2,6085	2	-5,2170
Summe [%]			77,6172
Spezifisch angepasster Sachwertfaktor			0,78
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4		546 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 22,0 %)		* 0,78
marktangepasster vorläufiger Sachwert:			425 800,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	425 800,00 €
▷ Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als etwas ungewöhnlich zu bezeichnen; insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigem / leicht vernachlässigten Zustand, es ist von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. Dieser Umstand konnte anhand des standardisierten Bewertungsmodell nicht angemessen berücksichtigt werden, insofern erscheint hier ein moderater Abschlag in einer Größenordnung von 5% erforderlich und marktgerecht:	→ 3.5	<u>- 21 300,00 €</u>
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden:	→ 3.3	<u>- 25 000,00 €</u>
▷ Zuschlag aufgrund des Entwicklungspotentials / Bodenwert	→ 4.2.2 b	<u>+ 14 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	393 500,00 €
		rd. 394 000,00 €

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		
			m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	monatlich jährlich
▷	Wohnung 1 (EG + DG)	145,00	6,25		905,00 € 10 860,00 €
▷	Wohnung 2 (Erdgeschoss)	63,00	6,50		410,00 € 4 920,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	2x 50,00 €/St.			100,00 € 1 200,00 €
	Wohnhaus insgesamt:	208,00			16 980,00 €
▷	Jahresrohertrag				16 980,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾		(rd. 24,0 %)		- <u>4 002,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 12 978,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :		2,5 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,5 % * 290 000,00 €				- <u>7 250,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen				= 5 728,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes		27 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 27 Jahren Restnutzungsdauer und 2,5 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 19,46</u>
▷	Gebäudeertragswert				= 111 467,00 €
▷	Bodenwert				+ <u>290 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks				= 401 467,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale: ./. Reparaturstau + Bodenwertpotential				- <u>25 000,00 €</u> + 14 000,00 €
▷	Ertragswert				= 390 469,00 €
					rd. 390 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 8

2) Für die Gemeinde Leopoldshöhe existiert kein Mietspiegel. Die Miete wurde auf Basis des aktuellen Grundstücksmarktberichtes abgeleitet und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.4.2

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe hat keine Liegenschaftszinssätze für Zweifamilienhäuser ermittelt bzw. veröffentlicht; der hier gewählte Ansatz orientiert sich an den Grundstücksmarktberichten angrenzender Kreise sowie der einschlägigen Fachliteratur.

4.4.2 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

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

I.	Verwaltungskosten	2 Wohneinheiten à	344,00 € =	688,00 €
		2 Garagen à	45,00 € =	90,00 €
			insgesamt:	778,00 €
II.	Instandhaltungskosten	208 m² Wohnfläche à	13,00 € =	2 704,00 €
		2 Garage à	90,00 € =	180,00 €
			insgesamt:	2 884,00 €
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	16 980,00 € =	340,00 €
			insgesamt:	340,00 €
Σ	Bewirtschaftungskosten		insgesamt:	4 002,00 €
			das entspricht:	23,57 %

- 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)

4.4.3 Fazit (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 394 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 390 000,00 € lediglich 1% unter diesem Ansatz, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

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.

4.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 394 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Leopoldshöhe
Schulstraße 32	Flur: 2
33818 Leopoldshöhe	Flurstück: 559
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.06.2025 auf	
€ 394 000,00	
in Worten: DREIHUNDERTVIERUNDNEUNZIGTAUSEND 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, 18.07.2025

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 Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Grund & Boden

Lage:	Schulstraße 32	Gemarkung: Leopoldshöhe
	33818 Leopoldshöhe	Flur: 2
Ortsteil:	Zentrum	Flurstück: 559
Lagequalität:	gut	
Bodenrichtwert:	290,00 €/m ²	
Grundstücksgröße:	1 092,00 m ²	
Bodenwert insgesamt:	290 000,00 €	

Das Gebäude

Objekt:	Zweifamilienhaus
Ursprungsbaupjahr:	1972
Ausstattungsstandard:	einfach
Zustand:	mäßig

Die Wohnflächen

	Größe	marktübliche Miete:
Wng. 1 (EG + DG)	145,00 m ²	6,25 €/m ²
Wng. 2 (EG)	63,00 m ²	6,50 €/m ²
insgesamt:		1 315,00 € zzgl. 100,00 € f.d. Garagen

Wertansätze

Sachwert:	394 000,00 €
Ertragswert:	390 000,00 €

Verkehrswert: 394 000,00 €

dies sind 2 000,00 € pro m² Wohnfläche
und entspricht dem 24 -fachen des Jahresrohertrages

6 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

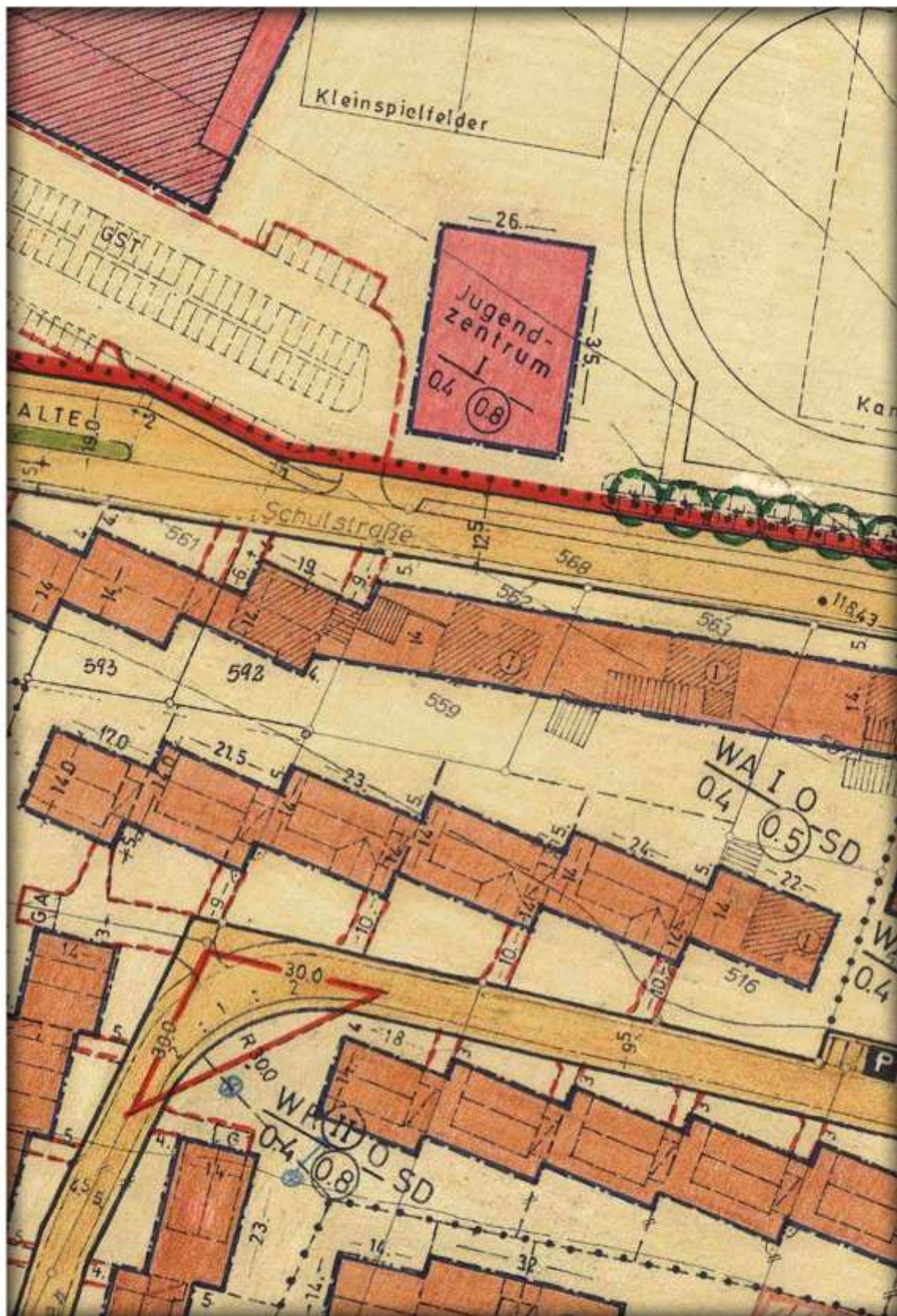
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

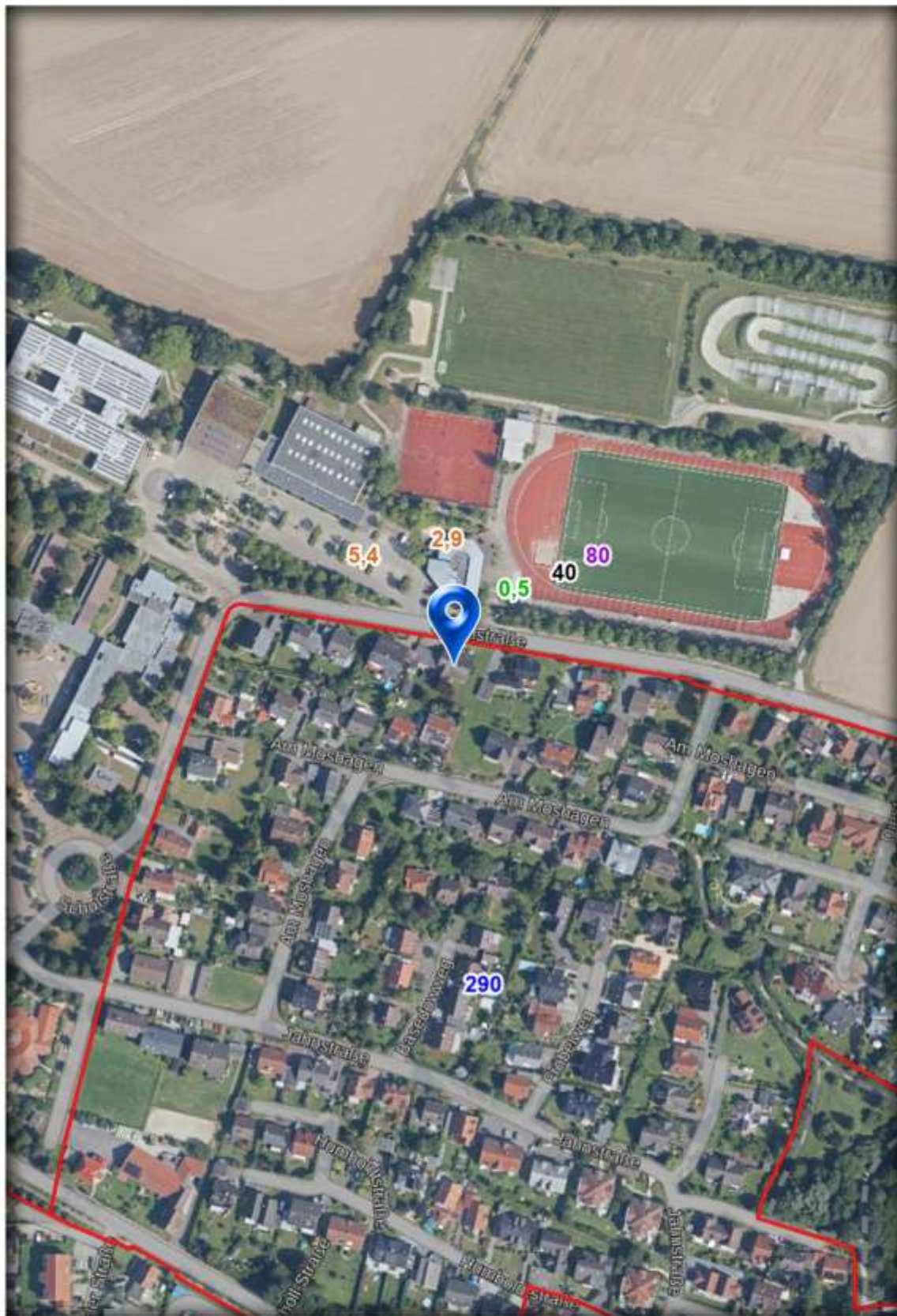


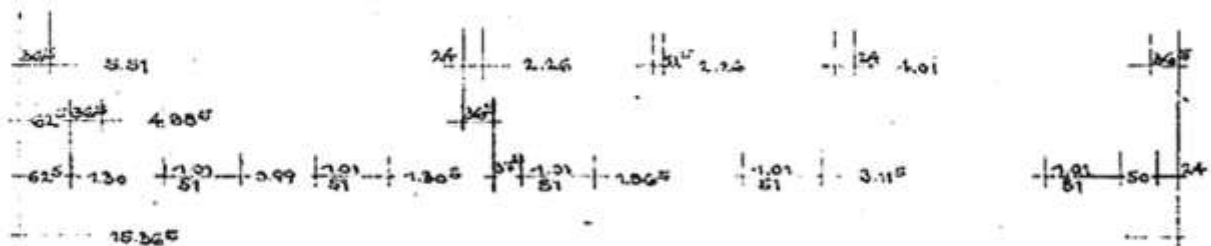
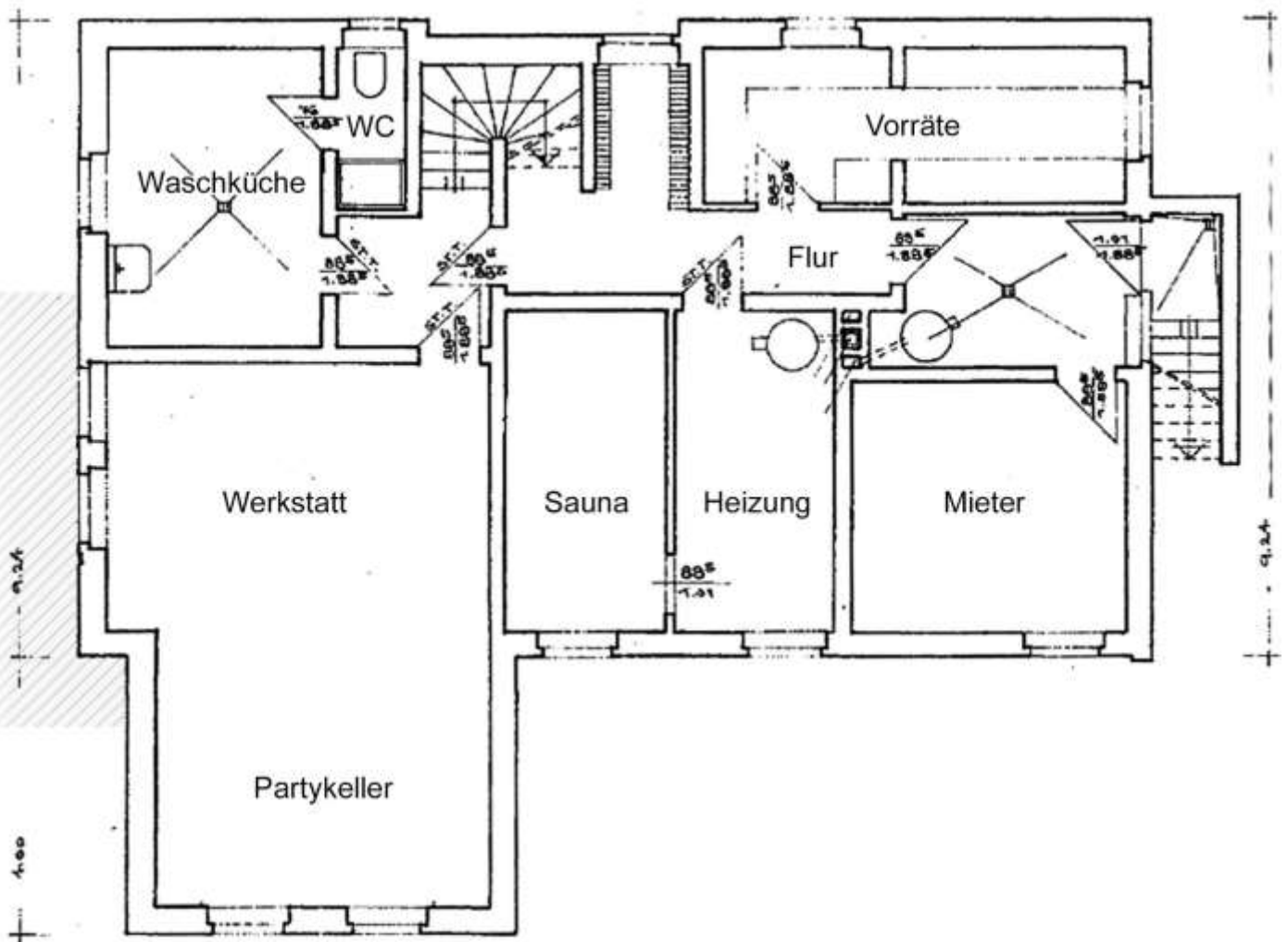
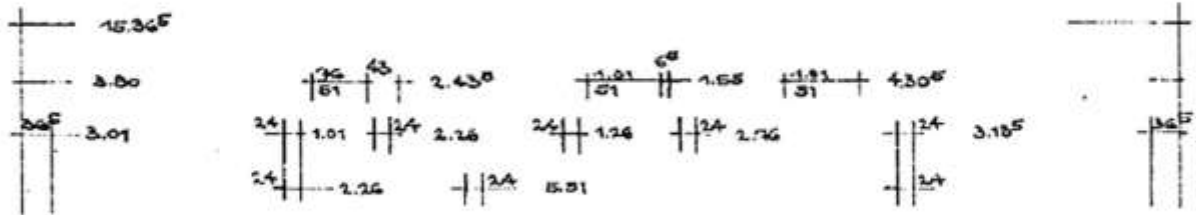
Gemarkung: Leopoldshöhe
Flur: 2
Flurstück: 559

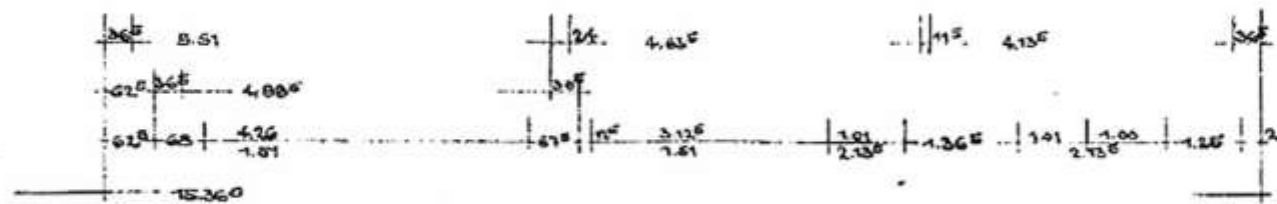
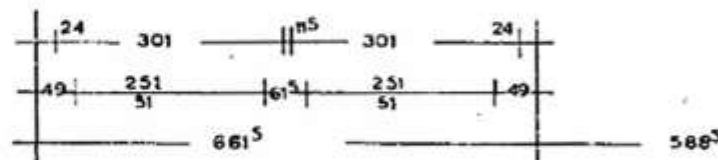
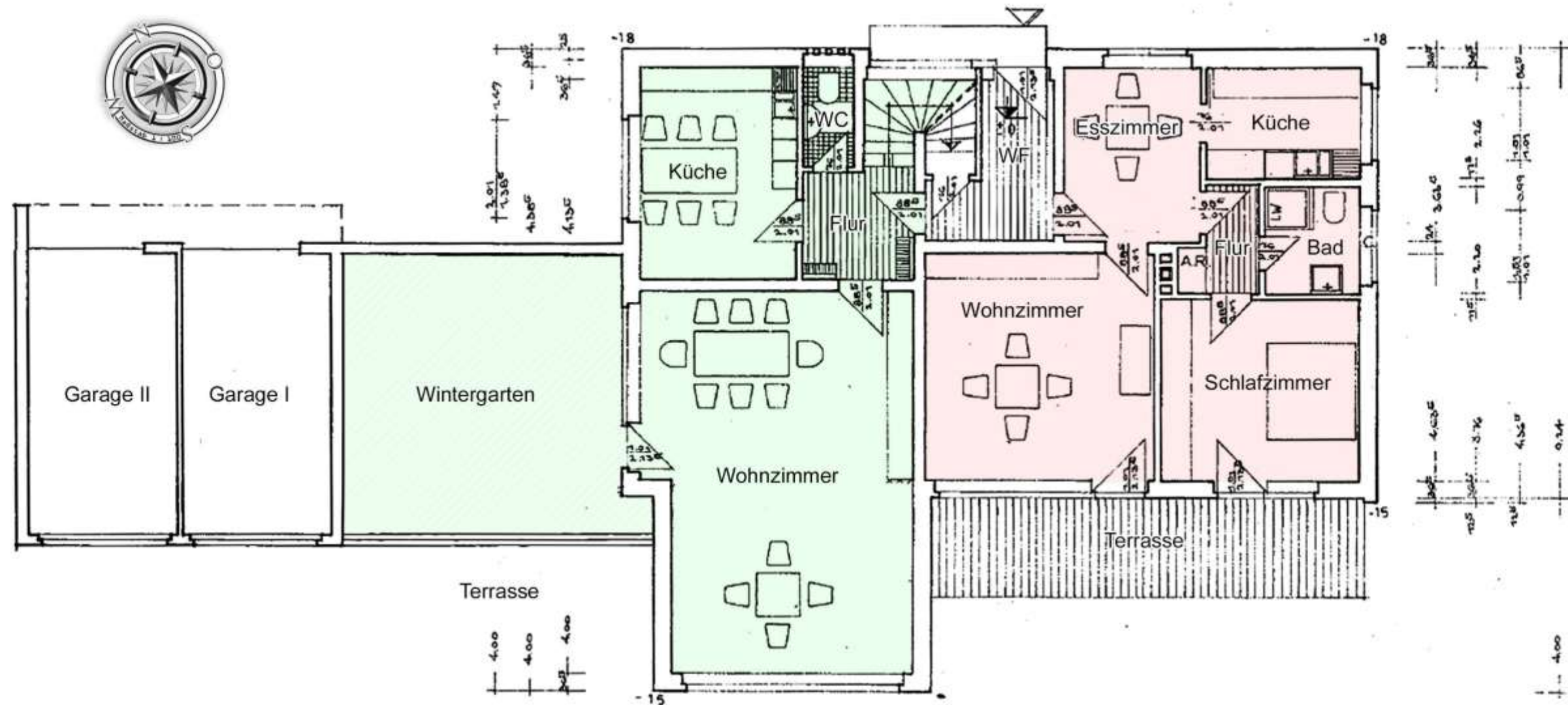
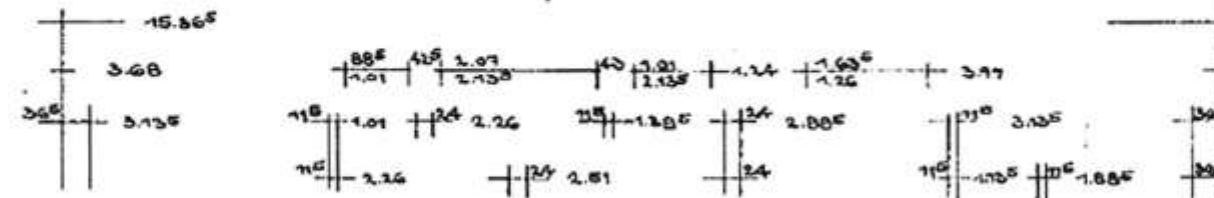
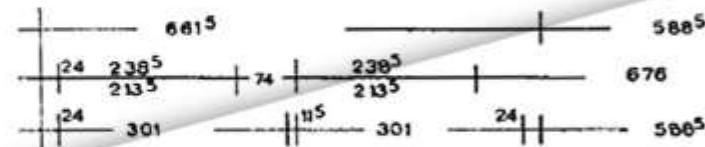
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Schulstraße 32
Leopoldshöhe
24.06.2025



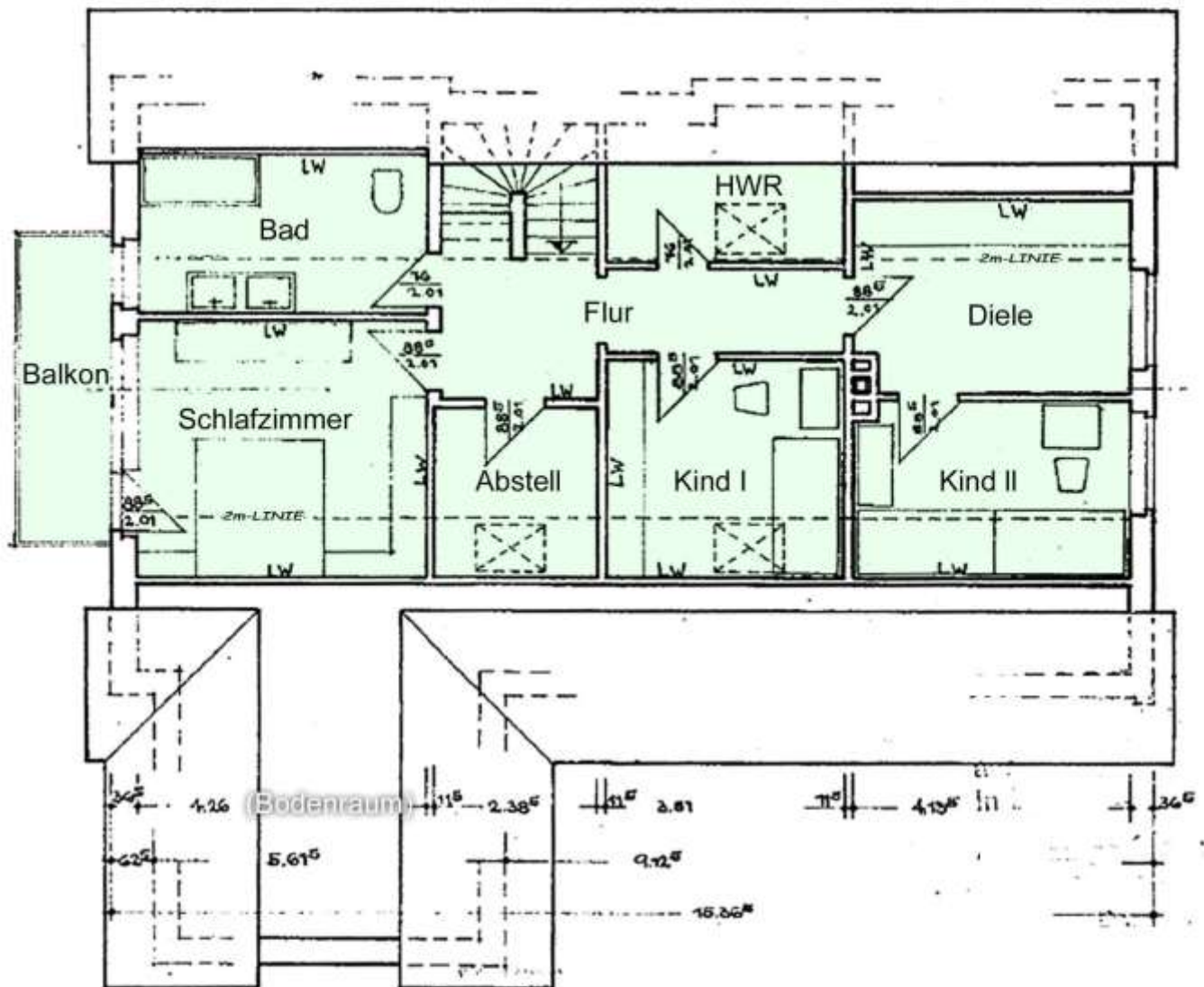


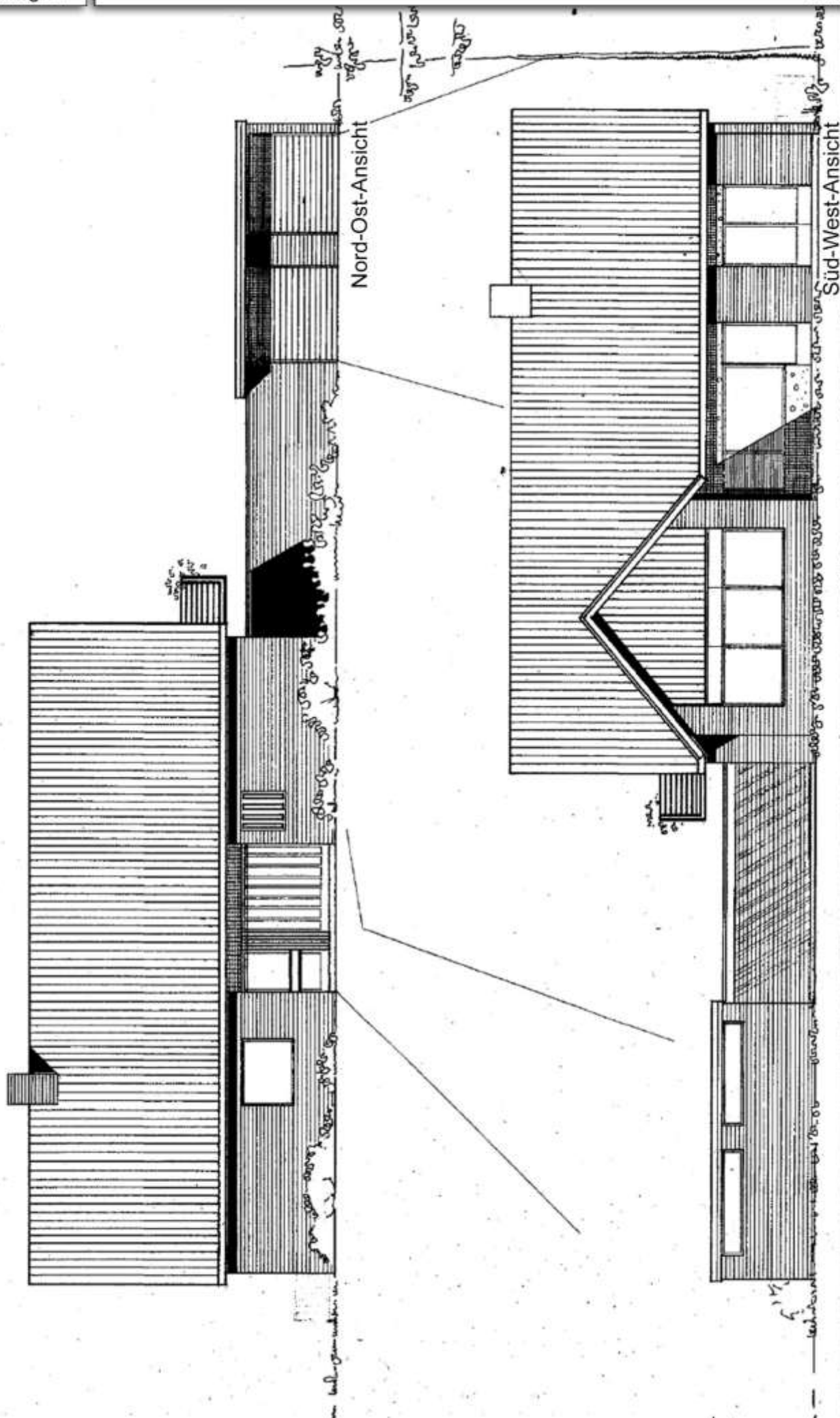




4.00

GRUNDSTÜCKSGRENZE







Süd-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-West-Ansichten





Nord-Ost-Ansicht



Nordansicht



Gartenhaus



Unterstand



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss



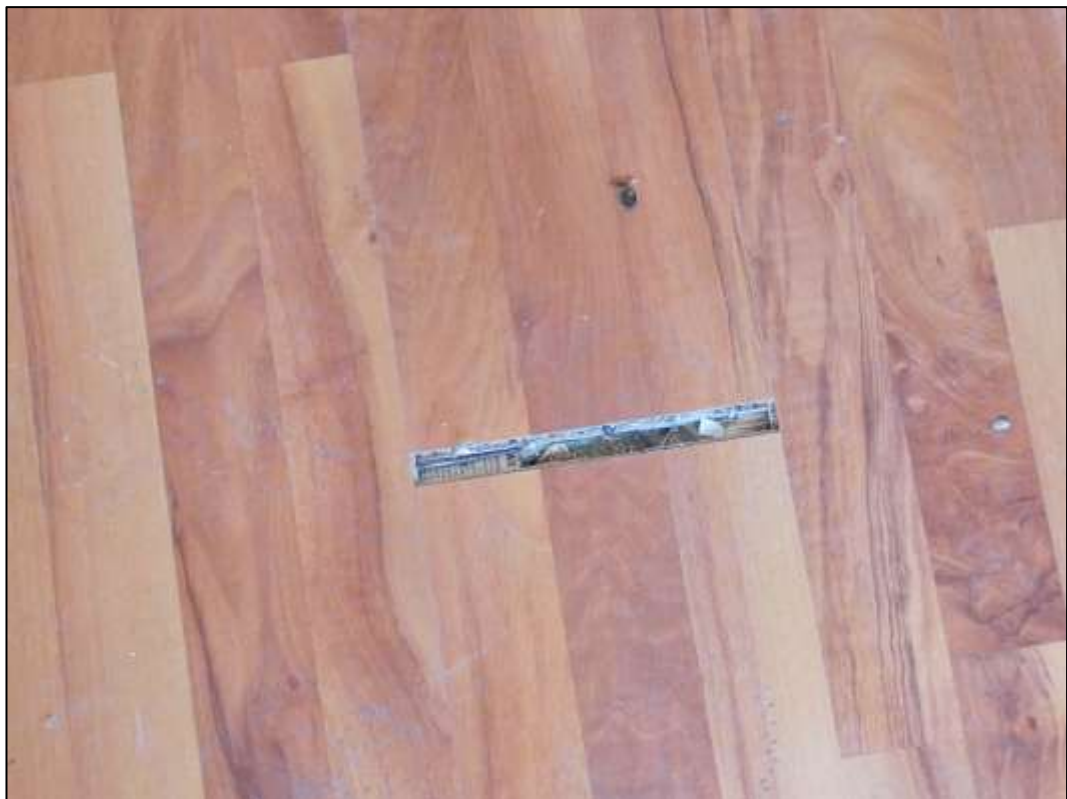


Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss





schadhafte Bodenbeläge





schadhafte Bodenbeläge





Reparaturstau in den Bädern





Dachflächenfenster renovierungsbedürftig





Fenster renovierungsbedürftig





beschädigte Zargen





Balkon renovierungsbedürftig





Zustand Ortgang

