Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Wohnhaus mit Garage

Tannengrunder Straße 16, 32657 Lemgo

Eigentümer:	
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Gegenstand der Bewertung:	Wohnhaus mit Garage
Auftragsdatum:	05. August 2025 Aktenzeichen 13 K 7/22
Ortsbesichtigung:	19. Februar 2026
Wertermittlungsstichtag:	19. Februar 2026 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	19. Februar 2026 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	02. März 2026
Anzahl der Ausfertigungen:	4
Gesamtseitenzahl:	37

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit einer Garage in Lemgo, Tannengrunder Str. 16 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 197.000,-

(in Worten: Euro einhundertsiebenundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen 4
1. Definition des Verkehrswertes 4
2. Rechtsnormen 4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung 4

II. Grundstücksbeschreibung 5
1. Tatsächliche Eigenschaften 5
2. Rechtliche Gegebenheiten 8

III. Baubeschreibung 10
1. Vorbemerkung 10
2. Baujahr 11
3. Gebäude 11
4. Baukonstruktion (Stand 27.02.2023) 11
5. Außenanlagen 12
6. Baumängel, Bauschäden 12

IV. Wertermittlung des Grundstücks 13
1. Wertermittlungsverfahren 13
2. Bodenwert 14
3. Sachwertverfahren 16

V. Wertfestsetzung 26
1. Beurteilung des Marktgeschehens 26
2. Festsetzung des Verkehrswertes 26

VI. Zusammenfassung 26

VII. Abkürzungsverzeichnis 28

VIII. Literaturverzeichnis 29

IX. Anlagen 30

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Mit Beschluß vom 05.08.2025 wurde die Wertfortschreibung des für das Objekt Tannengrunder Str. 16, Lemgo zum Stichtag 27.02.2023 erstellten Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB wurden im gegenständlichen Fall nicht mit erfasst.

Auftragsgemäß ist ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Auch waren die baulichen Anlagen und das Grundstück von der Tannengrunder Straße nur sehr eingeschränkt ersichtlich. Der nach Süden ausgerichtete Teil des Gebäudes und des Grundstücks waren nicht einzusehen.

Die nachfolgend getroffenen Aussagen zum baulichen Zustand beruhen daher auf den bei der Besichtigung am 27.02.2023 gemachten Feststellungen.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrundeliegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind.

a. Die Bauakte des Objektes wurde für das zum Stichtag 2023 (vgl. Pkt. f) erstellte Verkehrswertgutachten eingesehen. Bauliche Veränderungen wurden gem. mündlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Lemgo vom 20.02.2026 am Objekt nicht vorgenommen, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
b. Lageplan
c. Grundbuchauszug
d. Gutachten der Sachverständigen zum Stichtag 27.02.2023

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Alten Hansestadt Lemgo, die gem. der homepage über rund 42.000 Einwohner verfügt.

In Lemgo hat der Handel Tradition. Heute bestimmen weltweit operierende Unternehmen der Dental-Industrie, der Leuchten-Produktion, des Maschinenbaus, der Holzproduktion, der Automobil-Zulieferer-Industrie sowie ein guter Branchenmix den namhaften Industrie- und Gewerbestandort (vgl. www.lemgo.de).

1.2. Mikrolage (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt an der Tannengrunder Straße, die ausgehend von der Bergstraße u.a. die kleine Siedlung „Stucken“ erschließt und ca. 80 m nach dem Bewertungsobjekt als Sackgasse mündet.

Die umliegende Bebauung ist durch freistehende 1- und 2-Familienhäuser in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Aufgrund vergleichsweise tiefer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

Wesentliche Dinge des täglichen Bedarfs, wie insbesondere Einkaufsmöglichkeiten sind u.a. an der Lemgoer Straße in ca. 2 km Entfernung gelegen. Das eigentliche Stadtzentrum von Lemgo im Bereich der Mittelstraße ist ca. 4 km entfernt.

In der Siedlung „Stucken“ besteht Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel, darüber hinaus ist die Verkehrsanbindung trotz der südlich verlaufenden B66 eher einfach.

Süd-/östlich verläuft in ca. 90 m Entfernung gemessen ab der Südgrenze des Grundstücks eine Hochspannungsleitung.

Sonst waren Immissionen im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Lage als mittel zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 35 der Flur 10 Gemarkung Brake mit einer Größe von 1.093 m² und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, massiv errichteten 1-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und einer nicht unterkellerten massiven 1-geschossigen Garage mit nicht ausgebautem Satteldach bebaut. Angrenzend an die Garage ist ein massiver Schuppen mit Flachdach errichtet.

1.5. Nutzung

Das Objekt wird von einem Miteigentümer eigen genutzt.

Die Wohnfläche ist anhand der Bauunterlagen überschlägig mit ca. 170 m^2 ermittelt worden und teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoß sind Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohn-/Esszimmer gelegen. Die Wohnfläche beträgt ca. 92 m^2.

Die Wohnung im Dachgeschoß hat eine Größe von ca. 78 m^2 und verfügt über Flur, Bad, Abstellraum, 4 Zimmer und Balkon.

Beide Einheiten sind in sich abgeschlossen, so daß eine Nutzung als 2-Familienhaus denkbar ist.

1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Tannengrunder Straße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Lemgo vom 28.11.2022 fallen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nicht mehr an. Die Straßenbaubeiträge nach KAG werden zu 100% vom Land übernommen bzw. ggf. abgeschafft.

Auch der Kanalanschluß ist gezahlt. Eine Kanal- und Straßenerneuerung ist beabsichtigt, die für die Eigentümer keine Beiträge nach sich ziehen wird.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 28.11.2022 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Grundstück ist im Grundbuch von Lemgo, Blatt 6901 des Amtsgerichts Lemgo, Gemarkung Brake, Flur 10, Flurstück 35 eingetragen.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. einer mündlichen Auskunft der Stadt Lemgo vom 28.02.2023 liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Für den Anbau an die Garage liegen keine Bauunterlagen vor. In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt daher keine wertmäßige Berücksichtigung.

Darüber hinaus wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Lemgo im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Die Nutzbarkeit der bebauten Fläche ist gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Demgemäß muß sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist im nördlichen, an die Tannengrunder Straße grenzenden Bereich bebaut, so daß bezogen auf diese Teilfläche baureifes Land vorliegt.

Die nach Süden gelegene unbebaute Gartenlandfläche ist gem. mündlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin des Planungsamtes der Stadt Lemgo vom 25.02.2026 grundsätzlich bebaubar, sofern die Erschließung sichergestellt wird. Einzelheiten einer möglichen Bebauung sind mit dem Planungsamt der Stadt Lemgo bzw. über eine Bauvoranfrage zu klären.

Der noch unbebaute, im rückwärtigen Garten gelegene Grundstücksteil ist gem. § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland zu qualifizieren, da die Fläche für eine bauliche Nutzung bestimmt, die Erschließung durch die rückwärtige Lage aber noch nicht gegeben ist.

2.4. Energetische Qualität

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises gem. Energieeinsparverordnung nicht erforderlich.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß umfangreiche GEG-bedingte Maßnahmen erforderlich werden und bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten wesentliche GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin 2023. Es wird darauf hingewiesen, daß keine Innenbesichtigung zum Stichtag 2026 erfolgte und die Außenbesichtigung auch nur stark eingeschränkt von der Tannengrunder Straße möglich war.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 errichtet und im Jahr 1970 um einen Anbau erweitert

3. Gebäude

massiv errichtetes, unterkellertes, 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß

4. Baukonstruktion (Stand 27.02.2023)

Fundamente:	Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk, außen mit Zementputz versehen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Decken:	Altbau: Trägerdecke über dem Keller, sonst Holzbalkendecken Anbau: Stahlbeton bzw. Holzbalkendecke über dem Dachgeschoß
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindekkung
Fußböden:	Altbau: Holzdielen mit Teppich, PVC, Linoleum, Fliesen Anbau: schwimmender Estrich mit Teppich
Treppe:	Holztreppe mit PVC überzogen ins Dachgeschoß, Systemtreppe mit Holzstufen in den Spitzboden, Betontreppe mit PVC in den Keller
Fenster:	Holz-Fenster mit Isoverglasung (1988), im Altbau mit Ausnahme des Bads nachträglich vorgesetzte Kunststoff-Jalousien, zusätzlich Holzklappläden (tlw.), im Anbau im Dachgeschoß Kunststoff-Jalousie, Dachflächenfenster (Holz)
Türen:	Hauseingangstür: Holz mit Lichtausschnitt Wohnungstüren: Wohnungseingangstüren aus Holz mit Lichtausschnitt, sonst Holztüren
Beheizung:	Ölzentralheizung, Hersteller Krupp, Baujahr 1970, Brenner aus 1990, Warmwasserbereitung über die Heizung, Gussheizkörper

sanitäre Anlagen: Erdgeschoß: Bad mit Waschbecken, Bidet, WC, Wanne, Objekte in beige, Wände deckenhoch in beige gefliest und mit beiger Bordüre abgesetzt, Motivfliesen, Decke mit Holz verkleidet
Dachgeschoß: Waschbecken, WC, Wanne, Objekte in weiß, Wände in grün bzw. beige teilgefliest

besondere Bauteile:
- Balkon mit Fliesenbelag und Eisengeländer
- zusätzliche Öfen
- Kelleraußentreppe
- massive Garage mit nicht ausgebautem Satteldach, Holztor, FH-Tür, Holzfenster mit Einfachverglasung
- im Erdgeschoß Terrasse mit Fliesenbelag und Holzüberdachung

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflasterten Weg ausgehend von der Tannenberger Straße, ebenso die gepflasterte Zufahrt zur Garage an der östlichen Grundstücksgrenze. Zur Straße ist das Grundstück mit einer Mauer abgegrenzt. Zur Südseite ist die überdachte Terrasse gelegen. Der vom Haus und der Garage gebildete Innenhof ist mit einem Plattenbelag versehen. Verbleibende unbebaute Bereiche waren gärtnerisch angelegt mit Rasenfläche und altem Baumbestand.

6. Baumängel, Bauschäden

Das Objekt scheint in einem sehr einfachen, vernachlässigten Unterhaltungszustand zu sein.

Trotz einer nicht erneut erfolgten Innenbesichtigung ist aufgrund des äusseren Erscheinungsbildes des Hauses zu unterstellen, daß wie am Stichtag 2023 umfangreiche Baumängel bzw. -schäden zum Beispiel wie folgt vorliegen:

- die energetische Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen den jeweiligen Baujahren und daher nicht den heutigen Anforderungen, z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschoßdecke
- die Heizungsanlage datiert aus dem Jahr 1970 bzw. 1990, so daß in Anlehnung an die EnEV von einem kurzfristig notwendigen Austausch auszugehen ist
- die Innenausstattung ist insbesondere bzgl. der Fußbodenbeläge, der sanitären Anlagen im Dachgeschoß und der Dachflächenfenster abgängig, auch scheinen bzgl. der Holzdielen Schäden vorzuliegen

- Heizungsrohre und elektrische Leitungen sind überwiegend auf Putz verlegt
- Witterungseinflüsse an den Holzfenstern
- schadhafte Verfliesung des Hausflures im Erdgeschoß, fehlende Schwelle, nicht gedämmte Holzeingangstür mit Einfachverglasung
- im Bad im Dachgeschoß ist ein Schaden im Deckenbereich ersichtlich, der von Madern stammen soll
- im Bereich der Balkontür scheint Feuchtigkeitseintritt vorzuliegen, an der Wand neben der Tür liegen Putz- und Mauerwerksschäden vor
- abgängige Verfliesung des Balkons und abgängiges Balkongeländer (durchgerostet)
- Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden im Keller
- schadhafte Holzklappläden
- ein Schadstoffbefall der Dacheindeckung des Schuppens mit Asbest ist nicht auszuschließen
- verbrauchte Holzkonstruktion der Terrassenüberdachung, schadhafte Verfliesung der Terrasse
- vernachlässigte Außenanlagen

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialsachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung[1], der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

[1] vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe € 180,-/ m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m² beträgt.

2.1. bebaute Teilfläche

Der bebauten Teilfläche an der Tannengrunder Straße wird anhand des Lageplans überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen eine Fläche von 544 m² beigemessen.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der großräumigen Lage, Größe, Nutzung und Bebaubarkeit ist die zu betrachtende Teilfläche dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Bodenrichtwert grundsätzlich angemessen ist.

Der Bodenwert ergibt sich daher wie folgt:

bebaute Teilfläche	544 m² *	180,00 €	=	**97.920,00 €**

2.2. zu bebauende Teilfläche im rückwärtigen Gartenbereich

Auch der südliche Grundstücksteil in Größe[2] von ca. 549 m² ist, sofern die Erschließung gesichert wird, grundsätzlich baulich nutzbar und entspricht den Definitionen des Richtwertes.

Bzgl. der Teilfläche handelt es sich um sog. Rohbauland, das definiert ist als Fläche, die für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, deren Bebauung aber noch nicht realisiert werden kann, da z.B. die Erschließung fehlt.

Gem. der Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe[3] wird das Rohbauland in 3 Klassen eingeteilt:

- unerschlossen und ungeordnet
- erschlossen und ungeordnet
- unerschlossen und geordnet.

[2] die Fläche ist überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen anhand des Lageplans geschätzt
[3] vgl. S. 25 des Berichts für 2025

Eine Auswertung von Kauffällen aus den Jahren 2023 und 2024 hat folgendes Ergebnis geliefert, wobei sich die Relation auf den erschliessungsbeitragsfreien Bodenrichtwert bezieht:

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	13	3 % - 78 %	26 %	19 %
erschlossen und ungeordnet	5	57 % - 98 %	77 %	83 %
unerschlossen und geordnet	<5	30 % - 100 %	/	/

Die bebaubare Teilfläche ist der 3. Gruppe, d.h. unerschlossen, aber geordnet zuzurechnen, für die aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsobjekten keine Daten ausgewiesen werden.

Zieht man den Grundstücksmarktbericht 2024 heran, so gibt sich ein Mittelwert von 70% im Verhältnis zum baureifen Land.

Da die Erschließung über das eigene Grundstück erfolgen kann, wird dieser Wert als angemessener Bodenwert erachtet:

zu bebauende Teilfläche	549 m² *	126,00 €	=	69.174,00 €
Bodenwert (gerundet)				**69.174,00 €**

3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF des Wohnhauses beträgt 354,43 m^2.

3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus[4].

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und –türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

[4] vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 732,- je m² BGF ermittelt[5].

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag notwendig ist:

BGF-Preis indiziert	= BGF-Preis * (Index 2025 / Index 2010)		
	= € 732,00 * (190,6/ 100)	1,906	**1.395,19 €**

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.395,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Kelleraußentreppe und des Balkons gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 27.000,- geschätzt.

Die Garage wird in Anlehnung an im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe veröffentlichte Zeitwerte wertmäßig berücksichtigt.

3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen[6].

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können[7].

[5] vgl. Anlage 4 des Gutachtens
[6] vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320
[7] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird[8].

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für 1- und 2-Familienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschilderten Gebäudezustands 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1956 errichtet und im Jahr 1970 um einen Anbau erweitert.

Im Ursprungsgebäude wurden mit der Errichtung des Anbaus das Dach neu gedeckt und die Ölheizung eingebaut. Zudem wurden im Jahr 1988 die Fenster erneuert. Auch war ersichtlich, daß das Bad im Erdgeschoß erneuert wurde, wobei ein genauer Zeitpunkt nicht bekannt ist.

Die Renovierungen und Modernisierungen führen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer des Ursprungsgebäudes, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (AGVGA) in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells[9] abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

[8] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513
[9] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0
Verbesserung der Leitungsysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	1

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang bzw. den zum Teil zurückliegenden Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten, aber vor allem den geschilderten baulichen Zustand wird anhand sachverständiger Schätzung 1 Punkt von 20 möglichen Punkten vergeben.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem ursprünglichen Gebäudealter von 70 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des z.T. zurückliegenden Zeitpunktes der Durchführung der Arbeiten eine modifizierte Restnutzungsdauer von 15 Jahren angemessen.

Das fiktive Baujahr des Ursprungsgebäudes ergibt sich mit dem Jahr 1961. Der Anbau entspricht dem Baujahr. Renovierungen und Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, sind bezogen auf diesen Bauteil nicht zu berücksichtigen.

Da die Gebäudeteile (Ursprung und Anbau) zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden, ergibt sich die Bildung eines fiktiven Baujahres. Dazu wird der jeweilige Anteil des Gebäudeteils am Gesamtvolumen mittels der Brutto-Grundfläche[10] ermittelt:

	Baujahr	BGF in m²	Anteil in % am Gesamtvolumen
Ursprungsgebäude (fiktiv)	1961	244,25	68,91%
Anbau	1970	110,18	31,09%
Summe BGF		354,43	100,00%
fiktives Baujahr	**1964**		

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre ergibt sich das Jahr 1964 als fiktives Baujahr des Gesamtobjektes.

[10] vgl. Anlage 3 des Gutachtens

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem fiktiven Gebäudealter von 62 Jahren 78 %.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist[11].

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Bislang waren vergleichbare Objekte gefragt.

Allerdings ist mit den Baumängeln und -schäden ein Risiko bzgl. des genauen Umfangs und der Höhe der Beseitigungskosten verbunden, insbesondere da die Baukosten extrem gestiegen sind.

Hinzukommt, daß die in der Nähe verlaufende Hochspannungsleitung für einzelne Kaufinteressenten einen Nachteil aufgrund möglicher Immissionen darstellen und mit einem Preisnachlaß einhergehen kann.

Die Marktanpassung kann mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe veröffentlichten Formel zunächst wie folgt berechnet werden:

[11] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Merkmale		Koeffizient		Objekt		LN
Konstante		186,343				
Gemeindewert	+	0,8496	*	94		
LN (Lagewert)	+	-5,5426		192	*	5,257495
LN (Baugrundstücksfläche)	+	-14,6403		1093	*	6,996681
LN (Restnutzungsdauer)	+	-11,6836		18	*	2,890372
Unterkellerung in %	+	-0,0677	*	100		
Anzahl Wohneinheiten	+	-2,6085	*	2		
Sachwertfaktor in %				**88,9**		

LN steht für den natürlichen Logarithmus, die Konstante, die Koeffizienten und der Gemeindewert sind vorgegeben. Die Marktanpassung wird mit gerundet 11 % ermittelt.

Die Nachfrage nach Bauland hat aus den vorgenannten Gründen ebenfalls stark nachgelassen, so daß ausreichend Bauplätze nunmehr zur Verfügung stehen. Die Marktanpassung wird daher auch für den unbebauten Grundstücksteil als angemessen erachtet, zumal der Bodenwert für die Lage außerhalb des eigentlichen Stadtgebietes vergleichsweise hoch ist.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind, soweit sie im Verfahren selbst nicht bereits erfasst sind, zusätzlich zu berücksichtigen:

Zur nachhaltigen Nutzung des Objektes sind Renovierungen erforderlich, die über die Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung nicht hinreichend gewürdigt sind.

Bei den notwendigen Arbeiten handelt sich zum Beispiel um die Heizungsanlage und den gesamten Innenausbau, die abgängig sind.

Die Baumängel bzw. –schäden werden durch einen Abschlag nach Erfahrungssätzen wertmindernd berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 3 Immo WertV).

Die Bestimmung der Höhe des Abschlags erfolgt auf der Grundlage einer Veröffentlichung des BKI (Baukosteninformationszentrums) über die Wertanteile einzelner Bauwerke am Gesamtbauwerk[12].

Bei der Berechnung ist zunächst der Wert des Schadens im Verhältnis zum Gesamtwert des betroffenen Bauteils festzustellen bzw. zu schätzen. In diesem Verhältnis ist dann aus der Wertigkeitsziffer der Tabelle der auf den Schaden entfallende Anteil zu errechnen.

Die Summe der so ermittelten Schäden an den einzelnen Bauteilen ergibt den Gesamtschaden am Gebäude bezogen auf die Gebäudenormalherstellungskosten.

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Gewerk	**Wertanteil**	**schadhaft**		
Keller	23,50%	0%	=	0,00%
Decken	13,10%	0%	=	0,00%
Umfassungswände	10,00%	0%	=	0,00%
Innenwände	11,00%	0%	=	0,00%
Dach	17,80%	0%	=	0,00%
Treppen	2,00%	0%	=	0,00%
innerer Ausbau	22,60%	70%	=	15,82%
Summe	**100,00%**			**15,82%**

Der Anteil der zu berücksichtigenden schadhaften Bauteile am Gesamtgebäude beträgt 15,82 %. In Höhe dieses Prozentsatzes erfolgt der Abschlag wegen Bauschadens von den Herstellungskosten, die unter Pkt. 3.7. mit € 521.430,- (gerundet) ermittelt sind.

Da mit den Maßnahmen eine unterlassene Instandhaltung nachgeholt wird und die Gebäudequalität gegenüber Vergleichsobjekten verbessert wird, werden sie mit einem Wertabschlag von 70 % bzw. in der Summe gerundet € 58.000,- in Ansatz gebracht.

Bei der vorstehenden Summe handelt es sich um einen Wertabschlag, der im Rahmen der Wertermittlung überschlägig angesetzt wird, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der zu erwartenden Kosten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die vorstehend angegebenen Kosten nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß im Rahmen der Wertminderung berücksichtigt werden. Sie sind keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

[12] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1884

3.7. Ermittlung des Sachwertes

	Baukosten je m² BGF des Wohngebäudes		1.395,00 €
x	BGF in m²		354,43
=	Herstellungskosten des Wohngebäudes		494.429,85 €
+	**bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile**		
	Kelleraußentreppe, Balkon		27.000,00 €
=	**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**		**521.429,85 €**
-	Alterswertminderung		
	Gebäudealter (in Jahren)	62	
	übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
	Wertminderungssatz (in %)	78%	406.715,28 €
=	**Gebäudesachwert des Wohnhauses**		**114.714,57 €**
+	Zeitwert besondere Bauteile (Garage)		1.000,00 €
+	Außenanlagen	3%	3.441,44 €
+	Bodenwert		167.094,00 €
=	**vorläufiger Sachwert**		**286.250,00 €**
-	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	11,0%	- 31.487,50 €
=	marktangepasster vorläufiger Sachwert		254.762,50 €
-/+	besondere objektspezifische Merkmale		
	zusätzlich zu berücksichtigende Baumängel/-schäden		- 58.000,00 €
=	Sachwert		196.762,50 €
=	**Sachwert gerundet**		**197.000,00 €**

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 06.02.2026 im Westfalen-Blatt hat sich der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Jahresende 2025 verlangsamt. Laut dem Greix-Kaufpreisindex für das vierte Quartal sanken die Preise für Eigentumswohnungen leicht, während sie bei Einfamilienhäusern nur minimal zulegten.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 197.000,-.**

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus bebaute, 1.093 m^2 große Grundstück in Lemgo, Tannengrunder Str. 16.

Die behördliche Genehmigung vorausgesetzt, ist das Grundstück teil- und zusätzlich bebaubar.

Das Haus wurde 1956 errichtet und 1970 um einen Anbau erweitert. Zur Verfügung stehen ca. 170 m^2 Wohnfläche. Renovierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Der Unterhaltungszustand mit umfangreichen Baumängeln und -schäden ist vernachlässigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens. Die Baumängel und -schäden sind zusätzlich zur Marktanpassung mit einem Wertabschlag erfaßt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Lemgo, Tannengrunder Str. 16 begutachtet mit

€ 197.000,-
(in Worten: Euro einhundertsiebenundneunzigtausend)

Herford, 02.03.2026

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-verordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutsch-land
km	Kilometer
lt.	laut
m²	Quadratmeter
m³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung
Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2021

Hildebrandt, Hubertus
Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers
- WertV´88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR´91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans
Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum 2000

Rössler, Langner
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, München 2004

Simon - Reinhold
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

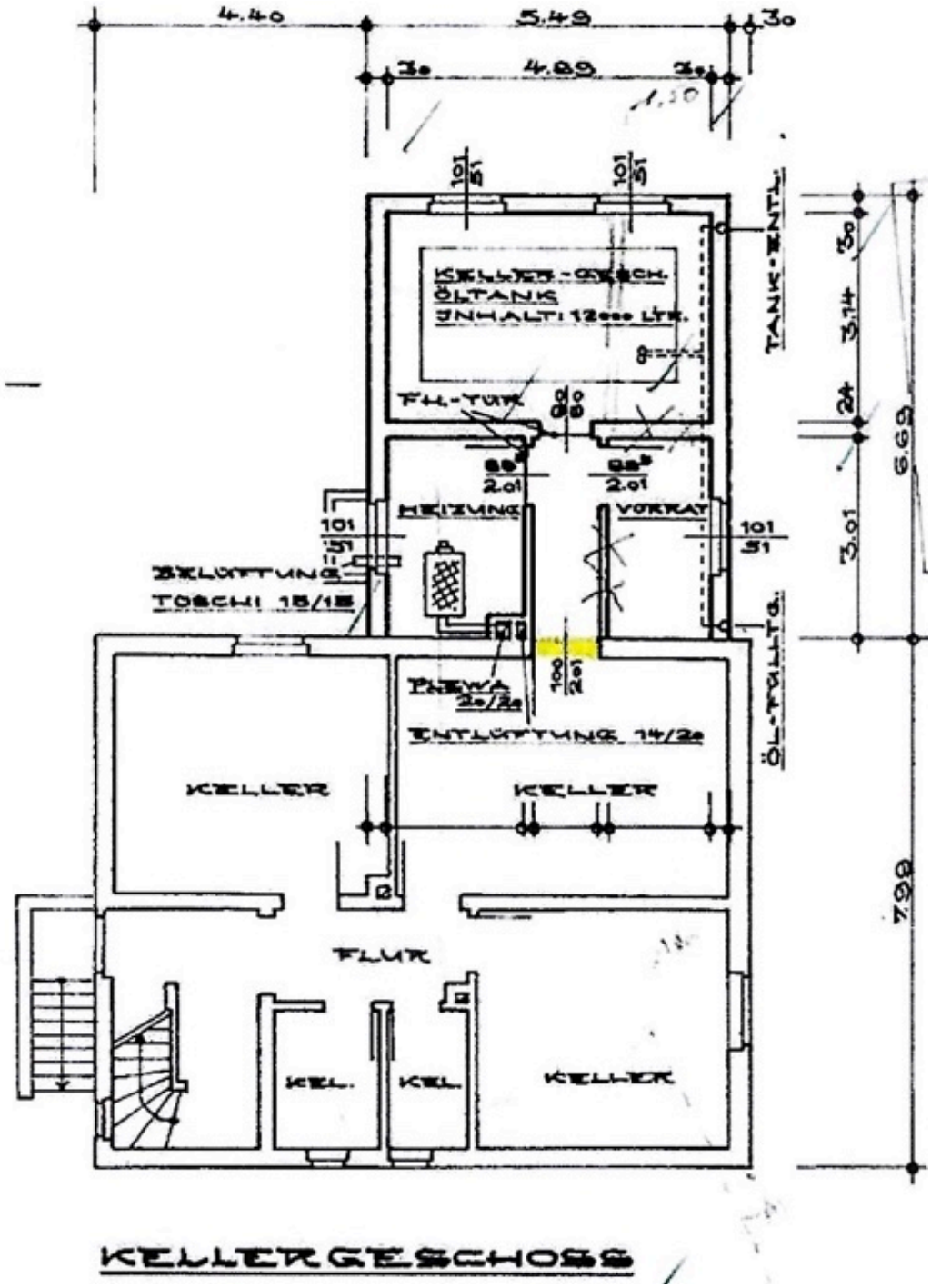
Storz, Karl-Alfred
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

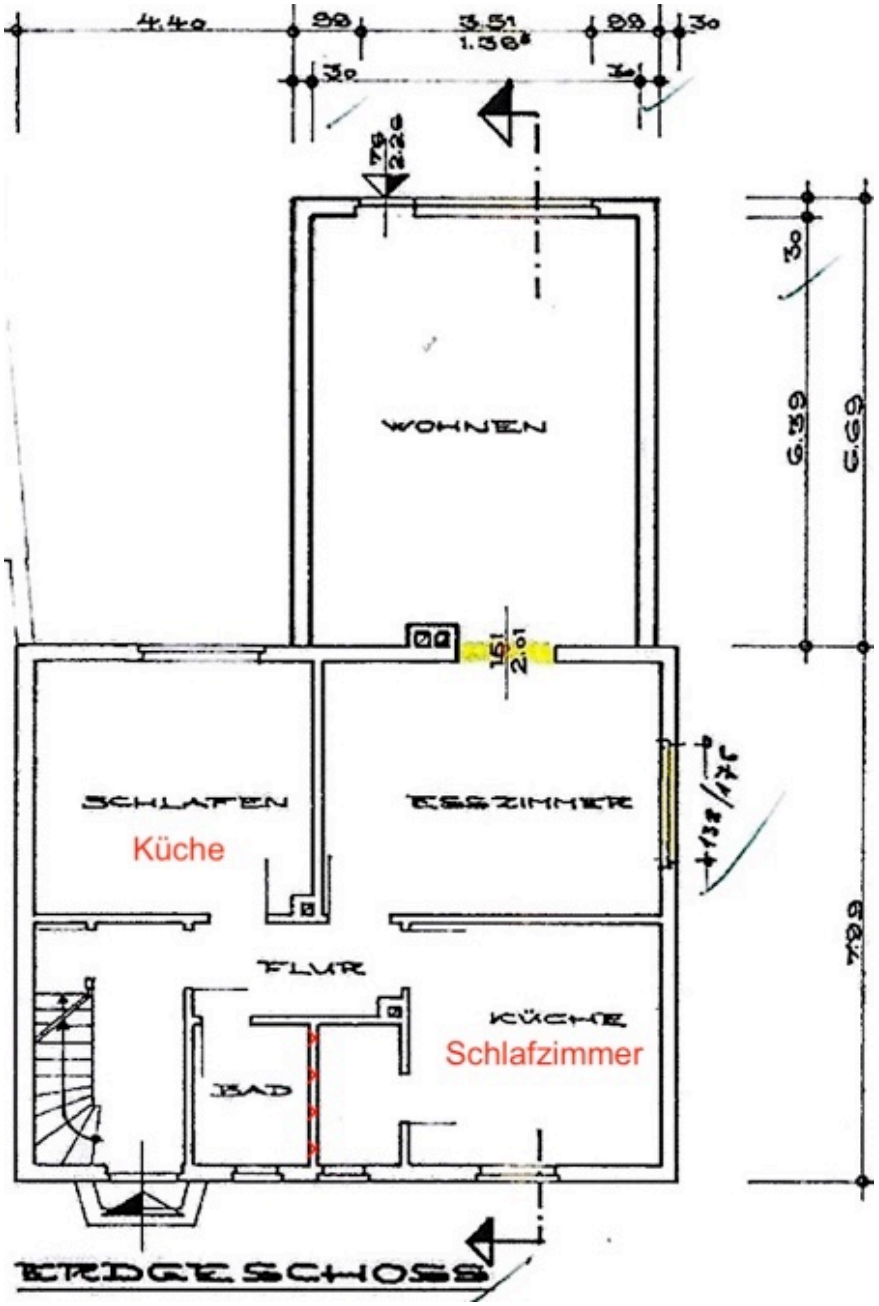
IX. Anlagen

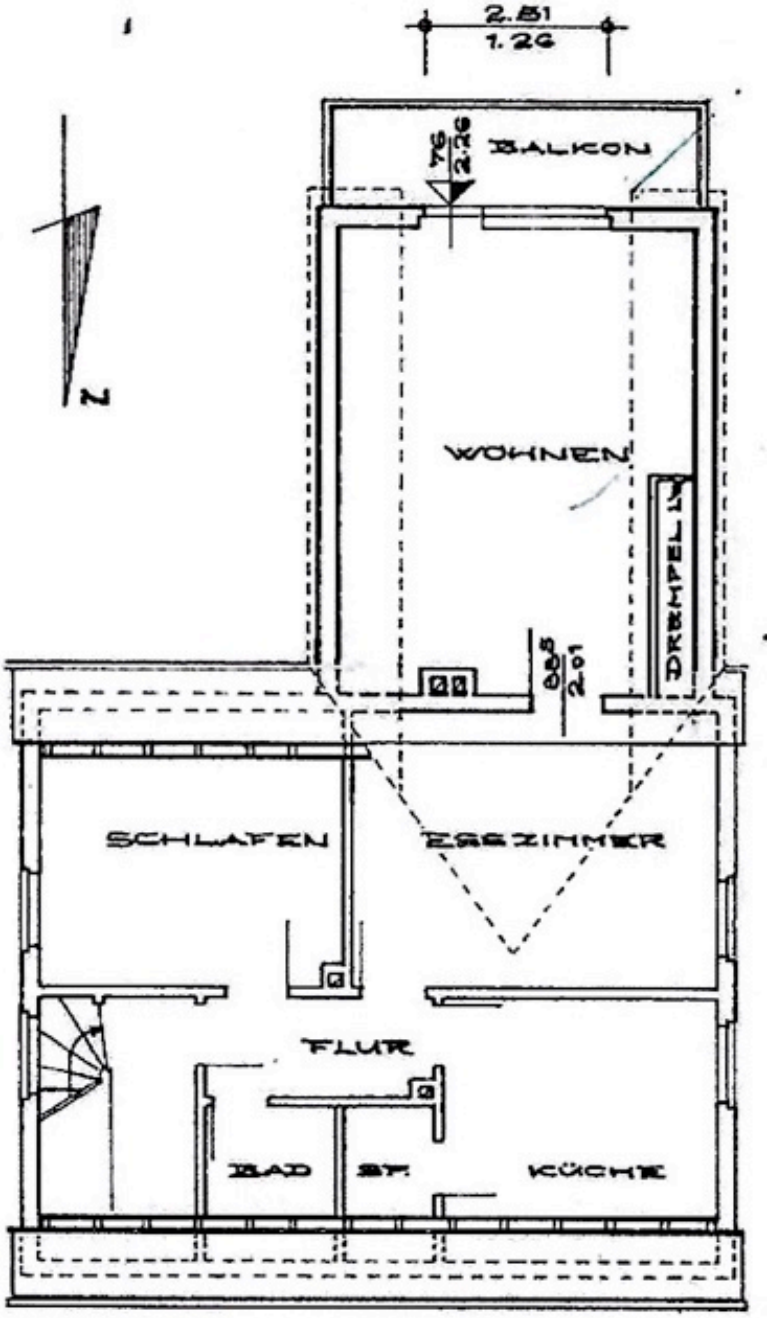
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

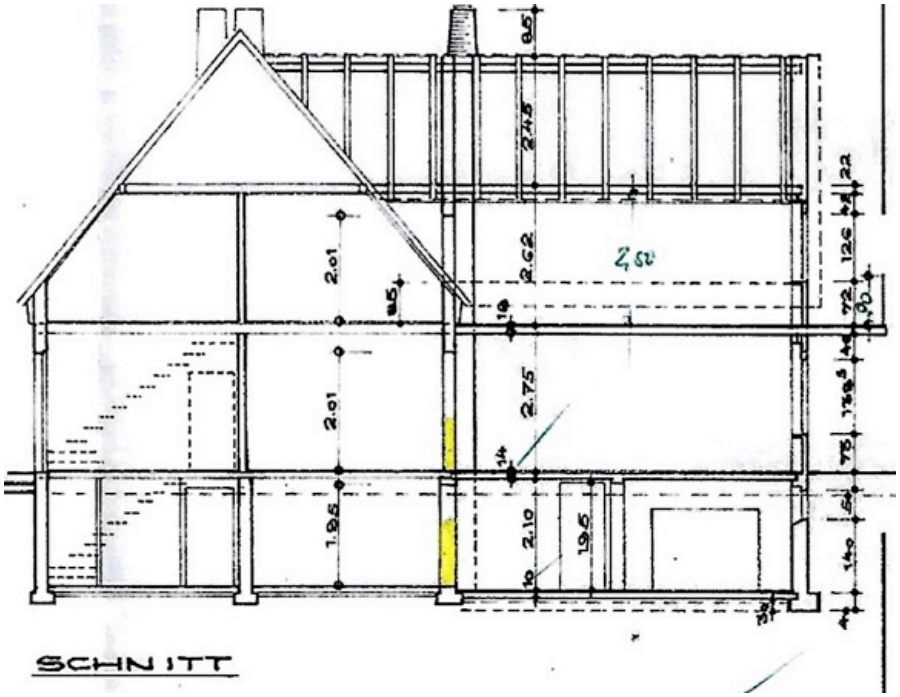
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)
Bzgl. der Zeichnungen liegen z.T. Abweichungen vor, die aber geringfügig und daher vernachlässigbar sind.




WOHNEN
SCHLAFEN
Küche
ESSZIMMER
FLUR
BAD
KÜCHE
Schlafzimmer
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche:
Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist anhand der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt:

Bauteil					**BGF in m²**
Altbau	10,19 *	7,99	=	81,42 * 3 =	**244,25**
Anbau	5,49 *	6,69	=	36,73 * 3 =	**110,18**

Anlage 3: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Tannengrunder Str. 16, Lemgo					Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Baujahr: 1964 (fiktiv)					Restnutzungsdauer: 18 Jahre	
Modernisierungsgrad: 0 Punkte					lineare Alterswertminderung: 78,0 %	
sonstige Bauteile vorhanden						
	Standardstufe					Wägungs-
Standardmerkmal	1	2	3	4	5	anteil %
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,3	0,7				11
Innenwände und Türen	0,2	0,8				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,7	0,3				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen	0,5	0,3	0,2			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						1,60
Außenwände	1 x 23% x 688					158 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 761					114 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,3 x 11% x 688 + 0,7 x 11% x 761					81 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,2 x 11% x 688 + 0,8 x 11% x 761					82 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,7 x 11% x 688 + 0,3 x 11% x 761					78 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 761					38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 688 + 0,3 x 9% x 761 + 0,2 x 9% x 877					67 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 761					68 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 761					46 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					732 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 5: Fotos des Objektes



Straßenansicht Wohnhaus und Garage



Ostansicht Wohnhaus und Garage



Nordansicht Wohnhaus

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 03.03.2026 09:06