

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



1-Familienhaus mit Garage

Goldbreite 3, 32657 Lemgo

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 1-Familienwohnhaus mit Garage in Lemgo, Goldbreite 3

Auftragsdatum: 20. Juni 2025
Aktenzeichen 13 K 13/25

Ortsbesichtigung: 06. August 2025

Wertermittlungstichtag: 06. August 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätstichtag: 06. August 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 15. September 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des mit einem 1-Familienwohnhaus und einer Garage bebauten Grundstücks in Lemgo, Goldbreite 3 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 280.000,-

(in Worten: Euro zweihundertachtzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	7
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	9
3.	<i>Gebäude</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion des Wohnhauses</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	11
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	14
V.	Wertfestsetzung	20
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	20
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	20
VI.	Zusammenfassung	20
VII.	Abkürzungsverzeichnis	22
VIII.	Literaturverzeichnis	23
IX.	Anlagen	24

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 Wertermittlungstichtages 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 in der jeweils gültigen Fassung Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- 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

Die Verkehrswertermittlung des Anwesens in Lemgo, Goldbreite 3 wurde am 20.06.2025 schriftlich in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 1-Familienhaus mit 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 sind nicht mit erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Hauses wurde nicht ermöglicht. Die baulichen Anlagen von außen wurden am 06.08.2025 von der Sachverständigen in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

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

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Lemgo. Die Bauakte wurde nicht persönlich eingesehen, sondern vom zuständigen Mitarbeiter der Stadt Lemgo in Auszügen per email übermittelt
- c. Grundbuchauszug

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 (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Die Straße „Goldbreite“ ist eine Nebenstraße und Sackgasse, die am Ortseingang von Lemgo von der Johannisstraße abzweigt und parallel zur Herforder Straße bzw. dem Liemer Weg verläuft. Die Herforder Straße ist eine befahrene Hauptverkehrs- und Bundesstraße, die Lemgo von Ost nach West durchquert.

Die umliegende Bebauung ist durch vorwiegend freistehende 1- und 2-Familienhäuser gekennzeichnet. Nördlich in Richtung der Herforder Straße grenzt Geschößwohnungsbau an. Westlich ist das Industriegebiet „Liemer Weg“ gelegen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu einer Bundesstraße als gut zu bezeichnen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt befinden sich der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sowie die weiteren Dinge des täglichen Bedarfs in z.T. noch fußläufiger Entfernung.

Immissionen waren von der Herforder Straße wahrnehmbar.

Zusammenfassend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage von Lemgo.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 280 der Flur 65 Gemarkung Lemgo mit einer Größe von 395 m² und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

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 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach errichteten Wohnhaus und einer massiven Garage mit Flachdach bebaut.

1.5. Nutzung

Das Wohnhaus verfügt über ca. 143 m² Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen: Im Erdgeschoß sind Diele, Gäste-WC, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und ein weiteres Zimmer gelegen. Im Dachgeschoß sind Flur, 3 Zimmer und ein Bad ausgebaut. Zudem ist ein Balkon vorhanden.

Das Haus ist am Wertermittlungstichtag unbewohnt.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Straße „Goldbreite“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Lemgo vom 07.07.2025 fallen für das Bewertungsobjekt keine Beiträge gem. BauGB oder KAG NRW mehr an. Auch der Kanalanschlußbeitrag ist gezahlt.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag 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

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 08.07.2025 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 Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Lemgo Blatt 2806A, Gemarkung Lemgo, Flur 65, Flurstück 280 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 02.06.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches sind keine Rechte oder Belastungen eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Lemgo vom 09.07.2025 liegen keine Eintragungen 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 aufgrund der Außenbesichtigung nicht überprüft.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Lemgo im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2601.01 „Liemer Weg“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer max. 2-geschossigen, offenen Bauweise und ein Satteldach vorgibt. Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energetische Qualität, Energieausweis

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 (z.B. 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 zum Wertermittlungsstichtag keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß keine Innenbesichtigung erfolgte.

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 mit Garage wurde gem. der Bauakte im Januar 1983 genehmigt. Da die Fenster aus dem Jahr 1987 datieren, wird dieses als Baujahr der Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Rohbau- bzw. Schlußabnahmebescheinigung sind in der Bauakte nicht enthalten.

3. Gebäude

unterkellertes, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach errichtetes Wohnhaus

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Gründung: Streifenfundamente aus Beton, Kellersohle aus Beton

Außenwände: Keller: Kalksandsteinmauerwerk
Geschosse: innere Schale aus Mauerwerk, äußere Schale in hellen Verblendersteinen, dazwischen Dämmung, Verbindung beider Schalen mit Mauerankern

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Decke: Betondecken über dem Keller- und dem Erdgeschoß

Treppe: Stahlbetontreppe mit Marmorbelag, Einschubtreppe in den Spitzboden

Fußböden: Erdgeschoß: durch die Fenster waren der Marmor und im Wohnzimmer Parkett ersichtlich

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien (Baujahr 1987)

Türen: Außentüren: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Innentüren: zumindest im Erdgeschoß - soweit durch die Fenster ersichtlich - fehlend

sanitäre Anlagen: Erdgeschoß: Gäste-WC
Dachgeschoß: gem. Zeichnung Bad mit WC, Waschbecken, Dusche, Wanne

Beheizung: Gasheizung mit Warmwasserbereitung

- besondere Bauteile:**
- Terrasse mit Plattenbelag und Markise
 - Kelleraußentreppe
 - Balkon
 - massive Garage mit Flachdach und manuellem Stahlschwinger

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über die gepflasterte Zufahrt zur Garage an der östlichen Grundstücksgrenze. Der Garten ist vorwiegend zur Südseite, d.h. zur Straße mit einer Terrasse und Rasenfläche ausgerichtet. Das Grundstück ist weitgehend eingezäunt, die Grenzen sind begrünt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Aufgrund der Außenbesichtigung sind Aussagen zu Baumängeln und -schäden nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

Auch ist nicht einzuschätzen, inwieweit die energetischen Anforderungen z.B. bzgl. der Dämmung der obersten Geschoßdecke erfüllt werden.

Ersichtlich war, daß im Erdgeschoß die Türen ausgebaut wurden.

Witterungseinflüsse liegen an den Fenstern, der Haustür und am Balkongeländer vor.

An der Balkonuntersicht sind Schäden ersichtlich, ebenso an der Wange der Kellertreppe.

In der Garage liegen Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich vor, das Flachdach scheint verbraucht zu sein und Feuchtigkeit einzudringen.

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 Spezialfachverständigen 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 Eigennutzung¹, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. **Bodenwert**

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke².

Gem. der ImmoWertV 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.

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.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe zum Wertermittlungsstichtag ein Bodenrichtwert von € 170,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnbebauung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 700 m² ausgewiesen wird.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Größe, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

¹ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Zusammenfassend ergibt sich der Bodenwert daher wie folgt:

Baugrundstück 395 m² * 170,00 € = **67.150,00 €**

3. Sachwertverfahren

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 ist anhand der Bauzeichnungen mit 300,30 m² für das Wohnhaus und 22,65 m² für die Garage ermittelt worden.

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 Neubaus⁴.

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.

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

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%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, ausgebauten Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 781,- je m² BGF geschätzt.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 781,00 * (188,6 / 100) \quad 1,886 \quad \mathbf{1.472,97 \text{ €}} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.473,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt und für die Garage mit € 915,-/m² BGF analog ermittelt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit der Dachgaube, dem Balkon und der Kelleraußentreppe gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 35.000,- angesetzt.

Besondere Bauteile waren nicht ersichtlich vorhanden.

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 zusammen⁵.

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 können⁶.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁷.

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.

Gem. Anhang A der ImmoWertA beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde 1987 errichtet.

Nicht bekannt ist, inwiefern Renovierungen und Modernisierungen, die gem. § 4 Abs. 3 der ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen, erfolgt sind. Der Wertermittlung wird daher das Gebäudealter von 38 Jahren zugrunde gelegt.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 48%.

⁵ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Die Garage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet und ist somit ebenfalls 38 Jahre alt. Bei einer angemessenen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung 76%.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hier zugehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Eine Berücksichtigung 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 ist⁸.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

Grundsätzlich sind Objekte 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.

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

Merkmale	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	186,343		
Gemeindewert	+ 0,8496 *	94	
LN (Lagewert)	+ -5,5426	192 *	5,257495
LN (Baugrundstücksfläche)	+ -14,6403	395 *	5,978886
LN (Restnutzungsdauer)	+ -11,6836	42 *	3,73767
Unterkellerung in %	+ -0,0677 *	100	
Anzahl Wohneinheiten	+ -2,6085 *	1	
Sachwertfaktor in %		96,5	

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

LN steht für den natürlichen Logarithmus, die Konstante, die Koeffizienten und der Gemeindewert sind vorgegeben.

Im Hinblick auf die doch eher einfache Wohnlage und die geringe Grundstücksgröße wird der ermittelte Sachwertfaktor nicht als ausreichend erachtet. Zur Erfassung der vorstehenden Eigenschaften wird die notwendige Marktanpassung mit 5% geschätzt.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Eine Besichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht.

Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko wird durch einen zusätzlichen Abschlag zur Marktanpassung vorgenommen und in Höhe von 10% des ermittelten Sachwertes als angemessen geschätzt.

3.6. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m² BGF des Wohnhauses	1.473,00 €
x BGF in m²	300,30
= Herstellungskosten des Wohnhauses	442.341,90 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile	35.000,00 €
= Summe der Herstellungskosten des Wohnhauses	477.341,90 €

- Alterswertminderung	
Gebäudealter (in Jahren)	38
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80
Wertminderungssatz (in %)	48%
	229.124,11 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses	248.217,79 €

2. Baukosten je m² BGF der Garage	915,00 €
x BGF in m²	22,65
= Herstellungskosten der Garage	20.724,75 €

- Alterswertminderung	
Gebäudealter (in Jahren)	38
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	50
Wertminderungssatz (in %)	76%
	15.750,81 €
= Gebäudesachwert der Garage	4.973,94 €

3. Summe der Gebäudesachwerte	253.191,73 €
--------------------------------------	---------------------

+ Zeitwert besondere Bauteile	- €
+ Außenanlagen	3% 7.595,75 €

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	260.787,48 €
+ Bodenwert	67.150,00 €
= vorläufiger Sachwert	327.937,48 €

-/+ Marktanpassung /Sachwertfaktor	5% - 16.396,87 €
------------------------------------	------------------

= marktangepaßter vorläufiger Sachwert	311.540,61 €
--	--------------

-/+ besondere objektspezifische Merkmale Risikoabschlag	10% - 31.154,06 €
--	-------------------

= marktangepaßter Sachwert	280.386,55 €
= <u>marktangepaßter Sachwert (gerundet)</u>	280.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müssten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

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 1-2 Familienhaus 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.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 280.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das ca. 1987 erbaute Wohnhaus mit Garage in Lemgo, Goldbreite 3. Das Grundstück ist 395 m² groß.

Im Wohnhaus stehen ca. 143 m² Wohnfläche zur Verfügung, die am Wertermittlungstichtag unbewohnt sind.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, so daß zum baulichen Zustand bzw. zu Renovierungen und Modernisierungen keine Aussage gemacht werden kann.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko ist über einen Abschlag 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 mit einer in Lemgo, Goldbreite 3 begutachtet mit

€ 280.000,-

(in Worten: Euro zweihundertachtzigtausend)

Herford, 15.09.2025

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	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	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 für die Stadt und den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag,
Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

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 2021

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

