



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite 3</b>
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

<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite 6</b>
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

<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite 10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite 10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite 11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite 12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite 12

<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite 13</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite 16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite 16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 17
4.2.3	anteilige Bodenwerte	Seite 18
4.2.4	Baulasten	Seite 18
4.2.5	Eintragungen in Abt. II	Seite 19
4.3	Ertragswertermittlung	Seite 20
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes: TE Nr. 3 im OG   Flurstück 609	Seite 21
4.3.2	Mietniveau	Seite 22
4.3.3	Berechnung des Vergleichswertes: TE Nr. 3 / Stellplätze   Flurstück 581	Seite 22
4.3.4	Zusammenfassung & Fazit	Seite 23
4.4	Verkehrswert	Seite 24

<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 25</b>
----------	-----------------------------	-----------------

<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	
	amtlicher Lageplan	Anlage 1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage 2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage 3
	Grundriss Obergeschoss	Anlage 4
	Ansichten	Anlage 5
	Querschnitt	Anlage 6
	Berechnung der Mietflächen	Anlage 7

<b>7</b>	<b>Objektfotos</b>	
----------	--------------------	--

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 028 / 25
Auftrag vom:	15.09.2025
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>[<i>wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt</i>]</li> </ul>
-------------	---

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	07.11.2025 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bewertungsobjekt konnte im Wesentlichen nur von außen in Augenschein genommen werden.</li> <li>Einige Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums konnten besichtigt werden.</li> </ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li> </ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 15.09.2025
Auftrag vom:	• 15.09.2025
Auftragseingang:	• 17.09.2025
Ortstermin:	• 07.11.2025
Wertermittlungstichtag:	• 07.11.2025
Qualitätstichtag:	• 07.11.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 10.12.2025

## 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 19.08.2025
- Teilungserklärung vom 28.11.1997 sowie Änderungen vom 19.02.1998, 09.06.1999 und 21.08.2000
- 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. 648-2025 enthält 26 Seiten und 7 Anlagen sowie 4 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. – Eine genauere Überprüfung – insbesondere ein Abgleich der Grundrisse mit dem Ist-Zustand im zu bewertenden Teileigentum – war aufgrund der fehlenden Möglichkeit jedoch nicht möglich.

Anmerkung zu den Objektfotos:

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

## 1.7 Haftung und Urheberschutz

### 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.

### Urheberschutz:

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 beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

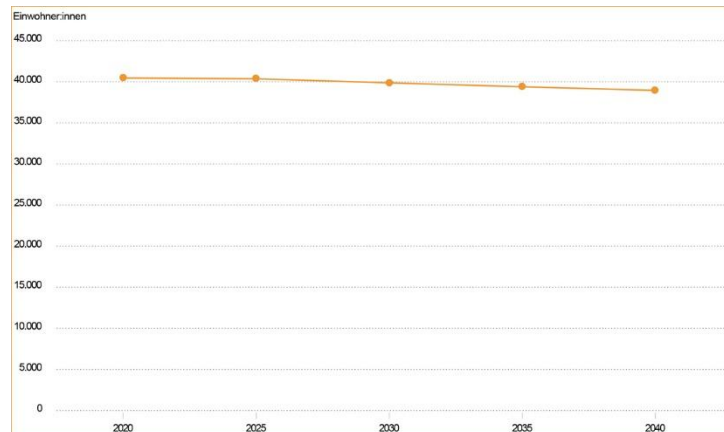
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

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

Prognose bezüglich der  
 Bevölkerungsentwicklung  
 in Lemgo (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Lemgo
Blatt:	14194
Gemarkung:	Lemgo
Flur:	2
Flurstück:	581      609
Größe:	579 m <sup>2</sup> 664 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	664 m <sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung (Fl.St. 609) 579 m <sup>2</sup> Fläche bes. funktionaler Prägung (Fl.St. 581)
---	---

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohn- / Geschäftslage:	mittelgut
Art der Bebauung:	gemischte Bebauung

Entfernungen:	zum Zentrum:	1,0 km
	zur Bushaltestelle:	400 m
	zum Bahnhof:	1,0 km
	zur Autobahn A2:	16,0 km
	zu Geschäften:	800 m

## 2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Herforder Straße sowie die Gosebreite erschlossen.  
Erschließungszustand: voll ausgebaut  
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege

Straßenart: Durchgangsstraße  
Verkehr: mit regem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: *nicht festgestellt*

## 2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 65,00 m  
mittlere Grundstückstiefe: 20,00 m  
Grundstücksgröße insgesamt: 1 243,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksform: unregelmäßig (s. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal  
topographische Lage: leicht hängig  
Lage im Erschließungssystem: Eckgrundstück  
geografische Ausrichtung: nördlich der Herforder Straße

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

Bodenverunreinigungen / Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: überdurchschnittlich (Straßenverkehr)

## 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II verschiedene Eintragungen. (s. hierzu Abs. 4 + 4.2.5)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes diverse Eintragungen vorliegen; s. hierzu Abs. 4.2.4
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Nr. 3 „Twelenkämpe“  Das Bewertungsobjekt wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet; es liegt außerhalb des im B-Plan vorgesehenen Baufensters. s. hierzu Abs. 4.2.2
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.</li> </ul>
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• das Bewertungsobjekt steht augenscheinlich leer</li> <li>• ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt</li> </ul>
Denkmalschutz:	besteht nicht
Auskünfte des ETW-Verwalters:	Trotz mehrfacher Nachfrage war der Verwalter zu keinerlei Kooperation bereit.

## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

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

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

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

**Lage innerhalb des Ortes:** Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Gemarkung Lemgo, westlich des historischen Stadtkerns. Dieser Ortsteil ist nördlich der Herforder Straße vorrangig durch Wohnbebauung und nördlich der Herforder Straße überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

**Straßenlage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines zentralen Verkehrsknotenpunkts im Westen von Lemgo; es ist somit gut an den Straßenverkehr angebunden, infolgedessen jedoch durch entsprechende Lärmimmissionen beeinträchtigt.

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus <ul style="list-style-type: none"> <li>• mit Läden / Geschäftsräume / Büros und Wohnungen</li> <li>• freistehend</li> </ul>
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Gebäude ist nicht unterkellert; aufgrund der Hanglage haben aber die nördlich gelegenen Räumlichkeiten den Charakter von Kellerräumen.</li> <li>• Erdgeschoss mit den Gewerbeeinheiten 1 und 2</li> <li>• Obergeschoss mit der zu bewertenden Gewerbeeinheit 3 sowie der Wohnung 5</li> <li>• vollausgebautes Dachgeschoss mit der Gewerbeeinheit 4 sowie der Wohnung 6</li> <li>• Inwieweit der Spitzboden ausgebaut ist konnte nicht ermittelt werden.</li> </ul>
Baujahr:	Das exakte Ursprungsbaujahr konnte nicht ermittelt werden. Die städtische Bauakte beginnt im Jahr 1911 mit dem Antrag für eine bauliche Änderung, Das Gebäude muss also noch älter sein.
Modernisierung:	Da weder der Eigentümer noch der ETW-Verwalter auf meine Anschreiben reagiert haben, konnten Art und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen nicht vollständig ermittelt werden, augenscheinlich wurde das Objekt im Rahmen des notwendigsten Instand gehalten.
fiktives Baujahr*:	1965

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

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Ziegelstein
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Obergeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	<i>nicht festgestellt</i>
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:		Stahlbeton mit Fliesen
Fußböden:	TE Nr. 3	<i>nicht festgestellt</i>
Innenansichten:	allgemein:	<i>nicht festgestellt</i>
Deckenflächen:		<i>nicht festgestellt</i>
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Eingang / TE3:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	TE Nr. 3	<i>nicht festgestellt</i>
Heizung:		Gas-Zentralheizung
	Fabrikat:	VISSMANN
	Baujahr:	<i>nicht festgestellt</i>

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,  
Mangelfolgeschäden:

am Teileigentum

- aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung liegen mir keine Erkenntnisse über den Unterhaltungszustand bzw. mögliche Schäden vor.

am Gemeinschaftseigentum

- Anlässlich des Ortstermins wurden keine gravierenden bzw. nicht behebbaren Mängel und Schäden nicht festgestellt.
- Trotz mehrfacher Nachfrage war der Verwalter zu keinerlei Kooperation bereit, insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass Reparatur- oder Maßnahmen erforderlich oder geplant sind, welche durch die Eigentümergemeinschaft zu tragen sind.

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 dem fiktiven Baujahr entspricht.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

- eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- befestigte Pkw-Stellplätze
- Grundstücksbegrünung



## 4 Verkehrswertermittlung

für das Teileigentum Nr. 3, Herforder Straße 44 in 32657 Lemgo

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Lemgo		Blatt		14194		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte Flur   Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>			
		a		b		c							
1	2	3						4					
1		209,94/1000 (zweihundertneunkommavierundneunzig Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lemgo   2   609   Gebäude- und Freifläche, Herforder Straße 44							6	64			
		verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Obergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplan (...)											
2		209,94/1000 (zweihundertneunkommavierundneunzig Eintausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lemgo   2   581   Verkehrsfläche, Gosebreite							5	79			
		Dem hier verzeichneten Teileigentum ist das Sondernutzungsrecht an drei im Lageplan mit T3 gekennzeichneten und grau markierten Pkw-Stellplätzen zugeordnet.											

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 07.11.2025

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Lemgo		Blatt		14194		Abteilung II	
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen											
		1	2	3									
1		- gelöscht -											
2	1,2	Grunddienstbarkeit (Geh- und Überfahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 10525 unter der lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. (...)											
3	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Litfaßsäule zu Werbezwecken sowie Wegerecht) für die Stadt Lemgo (...)											
4	1,2	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückkaufanspruchs für die Stadt Lemgo (...)											
5		- gelöscht -											
6		- gelöscht -											

## **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 Wertermittlungstichtag / 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
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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: Teileigentum Nr. 3 | Herforder Straße 44

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten 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.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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.

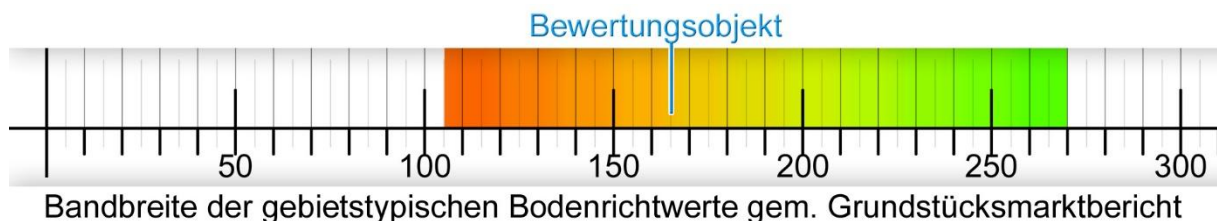
### 4.2.1 Bodenrichtwert

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 = 165,00 €/m<sup>2</sup>

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:	800 m <sup>2</sup>

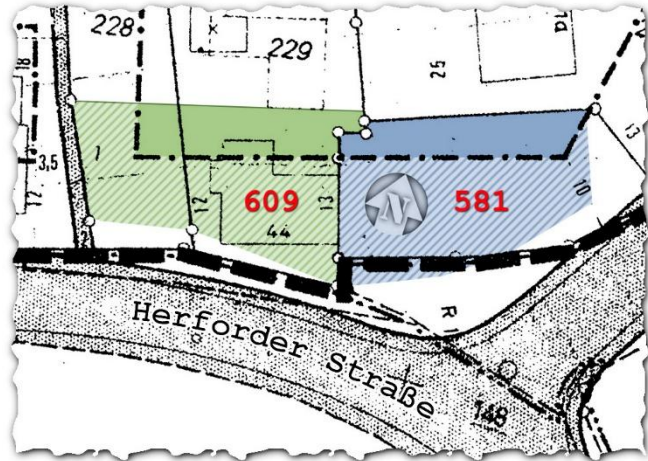
Für das gesamte Stadtgebiet von Lemgo hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 105,00 €/m<sup>2</sup> und 270,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im Mittelfeld.



#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Flurstück 609 ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, das Flurstück 581 ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt.

Das aufstehende Gebäude wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet. Wie aus nebenstehendem Kartenausschnitt ersichtlich befinden sich die Flurstücke im Wesentlichen außerhalb des im Bebauungsplan festgelegten Bauftensers! Das bedeutet, dass die schraffiert dargestellten Flächen nicht (bzw. nach Rückbau der vorhandenen Bebauung nicht mehr) bebaut werden dürfen.



Die verbleibenden Flächen sind hinsichtlich ihrer Größe und unter Beachtung der nach Norden einzuhaltenen Grenzabstände nicht sinnvoll bebaubar.

- Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz; solange es besteht, kann das Flurstück 609 als Bauland genutzt und bewertet werden; aufgrund der sich aus der baurechtlichen Situation ergebenden Beeinträchtigung ist hier jedoch ein signifikanter Abschlag in Ansatz zu bringen; hier erscheint unter Berücksichtigung von §15 Abs. 1 ImmoWertV ein Abschlag i.H.v. 30% angemessen und zielführend.
- Das unbebaute Flurstück 581 wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt, auch langfristig ist von einer vergleichbaren Nutzung auszugehen. Verkehrsflächen werden in der Lage des Bewertungsobjekts üblicherweise zu Kaufpreisen in einer Größenordnung von 20% des Bodenrichtwertes gehandelt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 wie folgt geschätzt:

Flurstück 609:	664,00 m <sup>2</sup>	Bauland	*	165,00 €/m <sup>2</sup>	*	0,7	=	76 692,00 €
Flurstück 581:	579,00 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche	*	165,00 €/m <sup>2</sup>	*	0,2	=	19 107,00 €
Summe	1 243,00 m <sup>2</sup>							95 799,00 €
							rd.	<b>96 000,00 €</b>

### 4.2.3 anteilige Bodenwerte

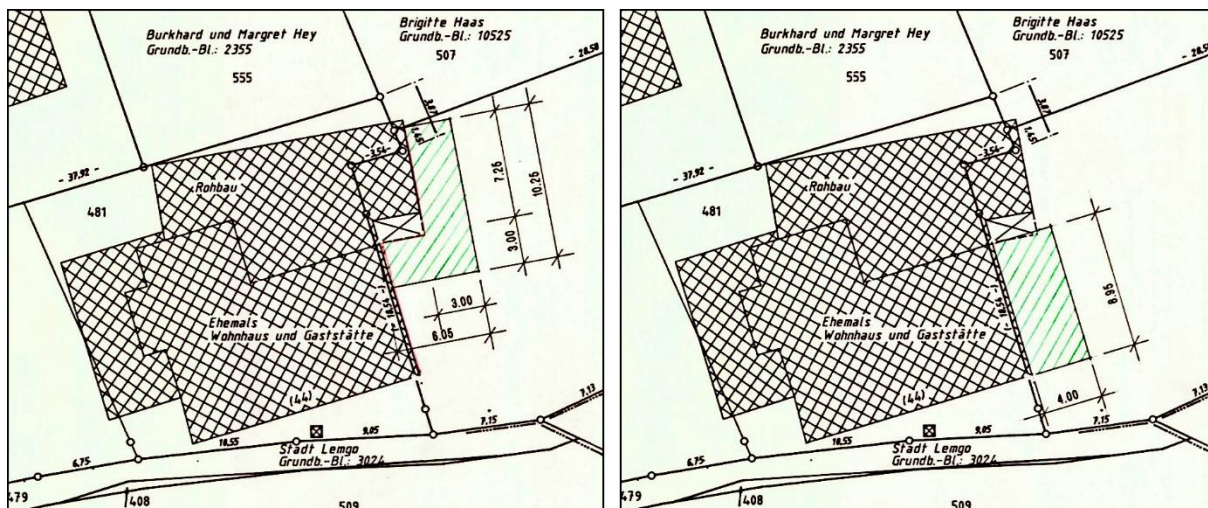
Gem. Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt ein Miteigentumsanteil von 209,94 / 1 000 zugeordnet. Hieraus ergeben sich folgende anteiligen Bodenwerte:

Flurstück 609:	76 692,00 €	*	209,94 / 1 000	=	16 101,00 €	≈	16 000,00 €
Flurstück 581:	19 107,00 €	*	209,94 / 1 000	=	4 011,00 €	≈	4 000,00 €
Summe							<b>20 000,00 €</b>

### 4.2.4 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis von Lemgo (Blatt 1387) sind bezüglich des Bewertungsobjekts folgende Eintragungen verzeichnet:

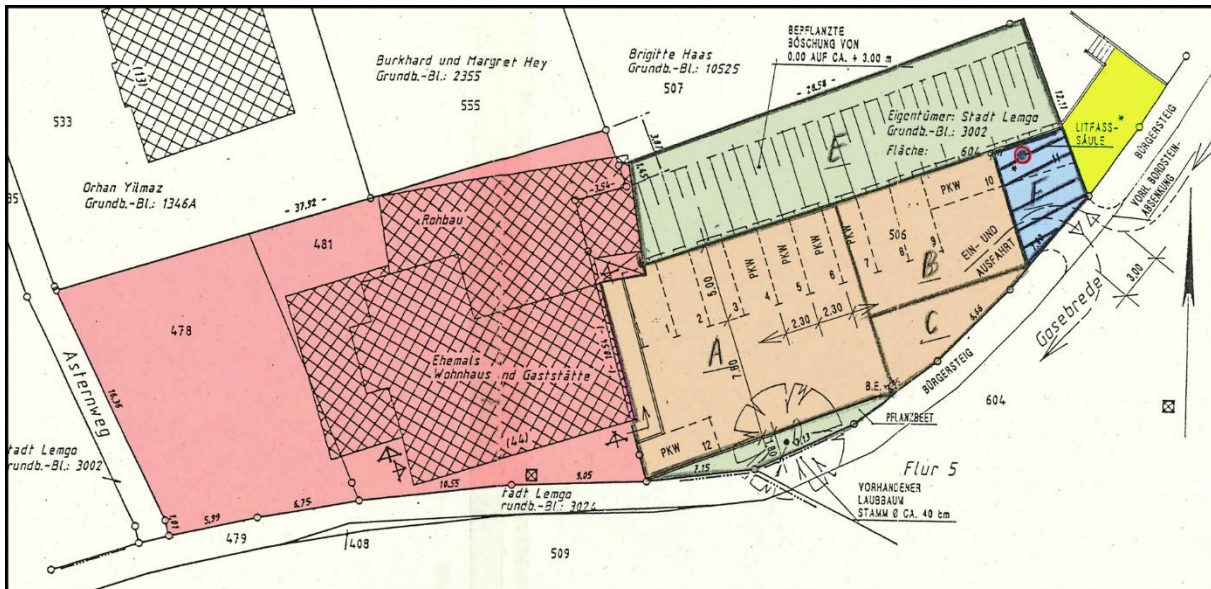
1. Die im beigefügten Lageplan grün schraffiert eingetragenen Pkw-Stellplätze Nr. 1 bis 10 auf dem Flurstück 506 [jetzt: 581] dürfen als notwendige Stellplätze im Sinne des § 51 der Landesbauordnung NW für das Gebäude auf den Flurstücken 478 und 481 [jetzt zu 609 vereinigt] genutzt werden. Die weiterhin im Lageplan grün schraffiert eingetragene Fläche des Flurstücks 506 darf von Eigentümern, Bewohnern und Besuchern der Flurstücke 478 und 481 als Zufahrt von der Straße Gosebrede bzw. Ausfahrt und Zugang zur Herforder Str. hergestellt, benutzt und unterhalten werden.
2. Die mit der Teilung des Flurstücks 506 für das Gebäude auf den Flurstücken 481 und \_\_\_ (neu zu vermessende nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 506) [jetzt 609] fehlenden Abstandflächen in der Größe von 39,90 qm und 35,80 qm werden auf das Flurstück 506 übernommen, auf dort vorgeschriebene Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet und nicht überbaut, wie in den beigefügten zwei Lageplänen grün schraffiert eingetragen.



Angesichts der Tatsache, dass die belasteten Teilflächen aufgrund des im Bebauungsplan definierten Baufensters ohnehin nicht bebaubar sind, lässt sich aus den Baulasten keine signifikante Wertminderung ableiten, sie bleiben in nachstehenden Betrachtungen daher außer Ansatz.

## 4.2.5 Eintragungen in Abt. II

In Abt. II des Grundbuchs von Lemgo, Blatt 14194 liegen verschiedene Eintragungen vor.



- Grunddienstbarkeit (Geh- und Überfahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt 10525 unter der lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks.

Belastet ist hier die oben blau dargestellte Teilfläche, begünstigt die östlich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 507 (gelb dargestellt). Die Ertragsfähigkeit des Grundstücks (hier: der Pkw-Stellplätze) wird durch diese Grunddienstbarkeit nicht beeinträchtigt, auch liegt hierdurch m.E. keine Beeinträchtigung vor, die über die ohnehin schon vorhandene Verkehrsbelastung signifikant hinausgeht. Dies vorausgeschickt bleibt die Grunddienstbarkeit hier außer Ansatz.

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Litfaßsäule zu Werbezwecken sowie Wegerecht) für die Stadt Lemgo.

Begünstigt ist hier die NORDWESTDEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR AUßENWERBUNG, welcher das Recht eingeräumt ist, auf dem Grundstück die oben rot markierte Litfaßsäule zu betreiben und zu diesem Zwecke auch das Grundstück zu betreten. Schuldrechtlich ist ferner vereinbart, dass die mit der Nutzung der Litfaßsäule verbundenen Einnahmen der Stadt Lemgo zustehen. Diese Eintragung stammt aus dem März 1998 - tatsächlich ist diese Litfaßsäule gar nicht mehr vorhanden; insofern bleibt auch diese Eintragung außer Ansatz.

- Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückkaufanspruchs für die Stadt Lemgo.

Für den Fall, dass die Stadt die unbebauten Teilflächen für den Ausbau der anliegenden Straßen (Kreuzung) benötigt, wurde ihr ein Rückkaufsrecht eingeräumt; ob diese hiervon jemals Gebrauch machen wird, ist fraglich. Angesichts der tatsächlichen Nutzung bzw. nachhaltigen Nutzbarkeit der betroffenen Fläche ergibt sich m.E. auch aus dieser Eintragung keine wertrelevante Beeinträchtigung.

### 4.3 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 UMSTANDE

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 Berechnung des Ertragswertes: TE Nr. 3 im OG | Flurstück 609

▷ marktübliche Nettokaltmiete pro Monat: 99,00 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> * 6,00 €/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup> =	600,00 €	
▷ Jahresrohertrag: 600,00 € / Monat * 12 =		7 200,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich <sup>(3)</sup>		
Verwaltungskosten: - pauschal -	415,00 €	
Instandhaltung: 99,00 m <sup>2</sup> à 12,00 €/m <sup>2</sup> =	1 188,00 €	
Mietausfallwagnis: 4 % von 7 200,00 € =	288,00 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt		<u>- 1 891,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag		= 5 309,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :	5,0 %	
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert <sup>(5)</sup> 5,0 % * 16 000,00 €		<u>- 800,00 €</u>
▷ Reinertrag der baulichen Anlagen		= 4 509,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer <sup>(6)</sup> des Gebäudes	20 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(7)</sup> einschl. Abschreibung bei 20 Jahren Restnutzungsdauer und 5,0 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 12,46</u>
▷ Gebäudeertragswert		= 56 182,00 €
▷ Bodenwertanteil		<u>+ 16 000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 72 182,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung) <sup>(8)</sup>		<u>- 7 000,00 €</u>
▷ Ertragswert		= 65 182,00 €
		rd. <b>65 000,00 €</b>

1) zur Berechnung der Mietflächen s. Anlage 7

2) zur Höhe des Mietansatzes s. Abs. 4.3.2

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

4) Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe hat keine Liegenschaftszinssätze für gewerbliche genutztes Teileigentum ermittelt und veröffentlicht. Der hier gewählte Ansatz orientiert sich an dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz für Wohn- und Geschäftshäusern.

5) hier: anteiliger Bodenwert des Flurstücks 609

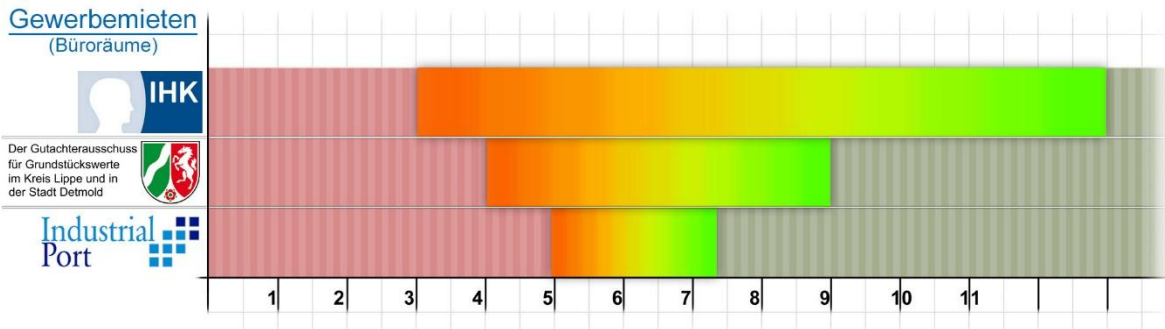
6) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

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

8) Dies entspricht einem Ansatz von rd. 10 % des vorläufigen Ertragswertes bzw. rd. 50,00 € pro Quadratmeter Mietfläche

### 4.3.2 Mietniveau

Die Ermittlung der marktüblichen Miete orientiert sich üblicherweise am IHK-Mietpreisspiegel für gewerbliche Räume. Die IHK Lippe zu Detmold nennt für Büroräume in Lemgo eine Bandbreite von 3,00 € bis 13,00 € (Mittelwert: 6,40 €/m<sup>2</sup>). Die Aussagekraft einer solchen Bandbreite ist m.E. stark eingeschränkt, daher werden auch die Einschätzungen des Gutachterausschusses sowie jene aus dem INDUSTRIALPORT-Bericht hinzugezogen.

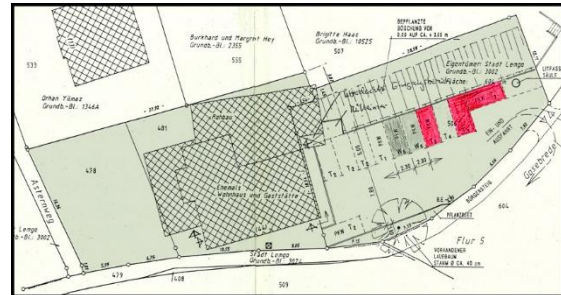


Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und äußerem Eindruck halte ich einen Ansatz i.H.v. 6,00 €/m<sup>2</sup> für marktgerecht.

### 4.3.3 Berechnung des Vergleichswertes: TE Nr. 3 / Stellplätze | Flurstück 581

Das Flurstück 581 ist unbebaut und unbebaubar, der anteilige Bodenwert wurde in Abs. 4.2.3 auf rd. 4 000,00 € geschätzt.

Gem. Teilungserklärung sind dem Bewertungsobjekt drei Pkw-Stellplätze (im Freien) zugeordnet. Unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht genannten Richtwerte wird pro Stellplatz ein Kaufpreis i.H.v. 2 000,00 € in Ansatz gebracht.



Der Wertansatz des Teileigentums 3 bezogen auf das Flurstück 581 berechnet sich somit wie folgt:

▷ Bodenwertanteil	4 000,00 €
▷ Stellplätze: 3 * 2 000,00 €	+ 6 000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>rd. 10 000,00 €</b>



#### 4.3.4 Zusammenfassung & Fazit

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Bewertungsobjekt erstreckt sich über zwei Flurstücke; in der vorliegenden Situation erscheint es geboten, den Wertansatz für beide Flurstücke separat zu ermitteln, der Verkehrswert entspricht hier der Summe aus beiden Teilergebnissen:

Flurstück 609:	mit der Gewerbeeinheit Nr. 3 im Obergeschoss	65 000,00 €
Flurstück 581:	mit drei Pkw-Stellplätzen	10 000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>		rd. <b>75 000,00 €</b>

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes und unter Vornahme eines Sicherheitsabschlags aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

#### 4.4 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde auf rd. € 75 000,00 geschätzt.

**Der Verkehrswert für**

**das Teileigentum Nr. 3  
Herforder Straße 44  
32657 Lemgo**

**Gemarkung: Lemgo  
Flur: 2  
Flurstücke: 584 + 609**

**wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 07.11.2025 auf**

**€ 75 000,00**

**in Worten: FÜNFUNDSEBZIGTAUSEND 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, 10.12.2025

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 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<sup>o</sup> 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)

### **ErbbaureG**

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)

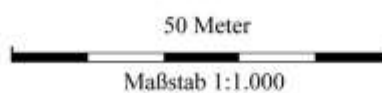
### **WoFIV**

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

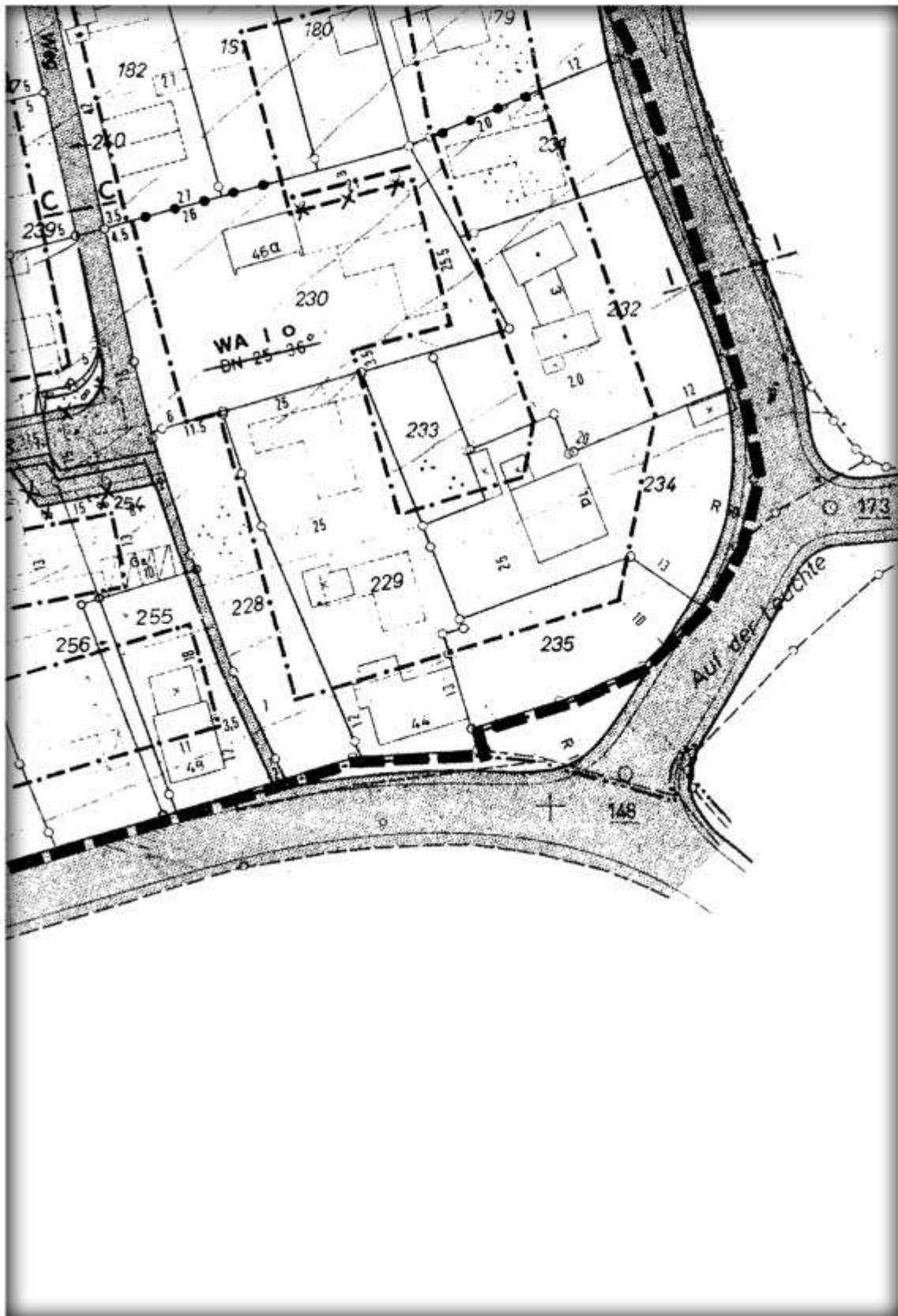
(BGBl. I 2003, 2346)



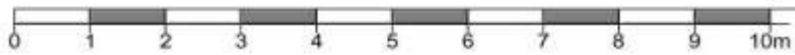
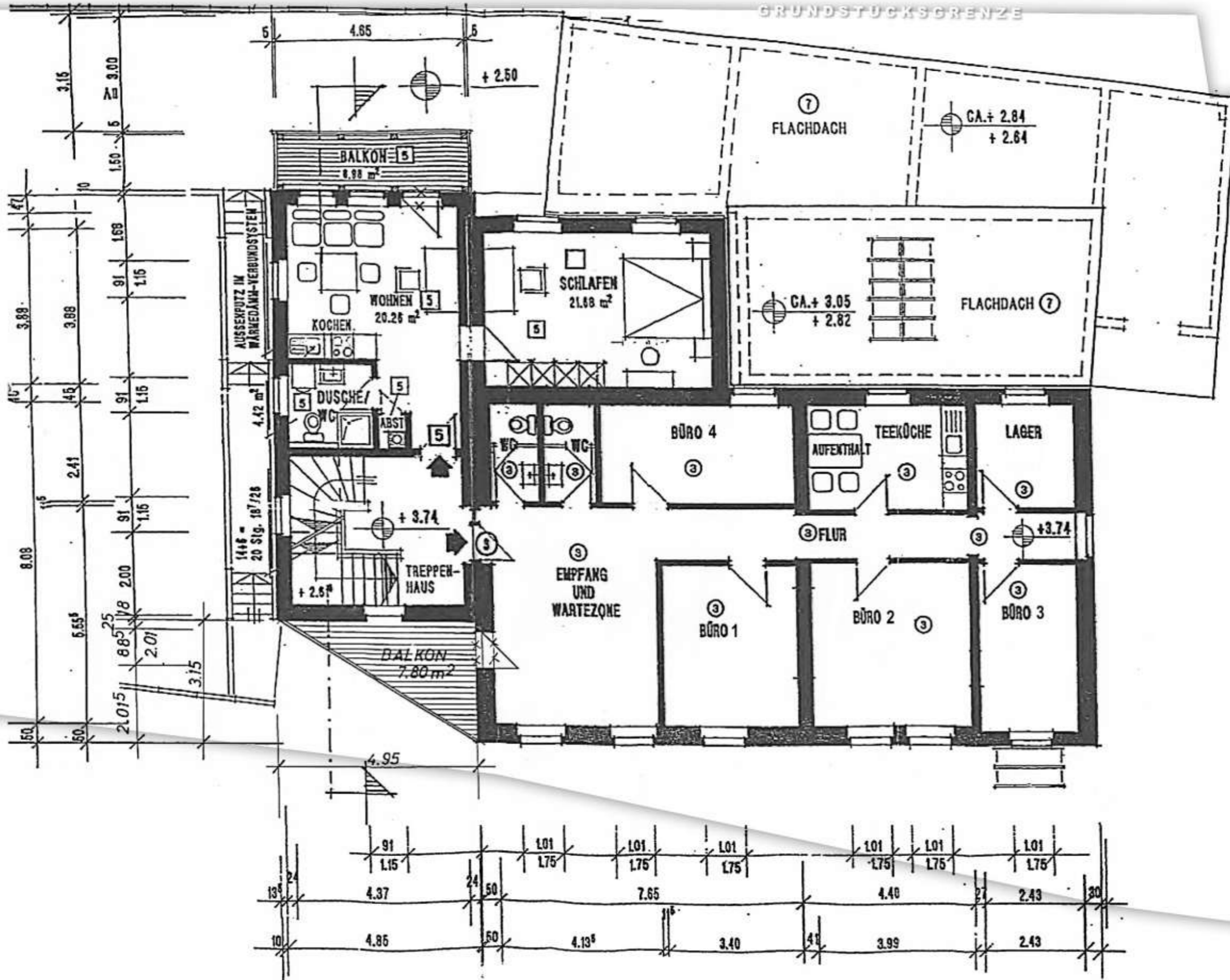
Gemarkung: Lemgo  
Flur: 2  
Flurstück: 581 + 609



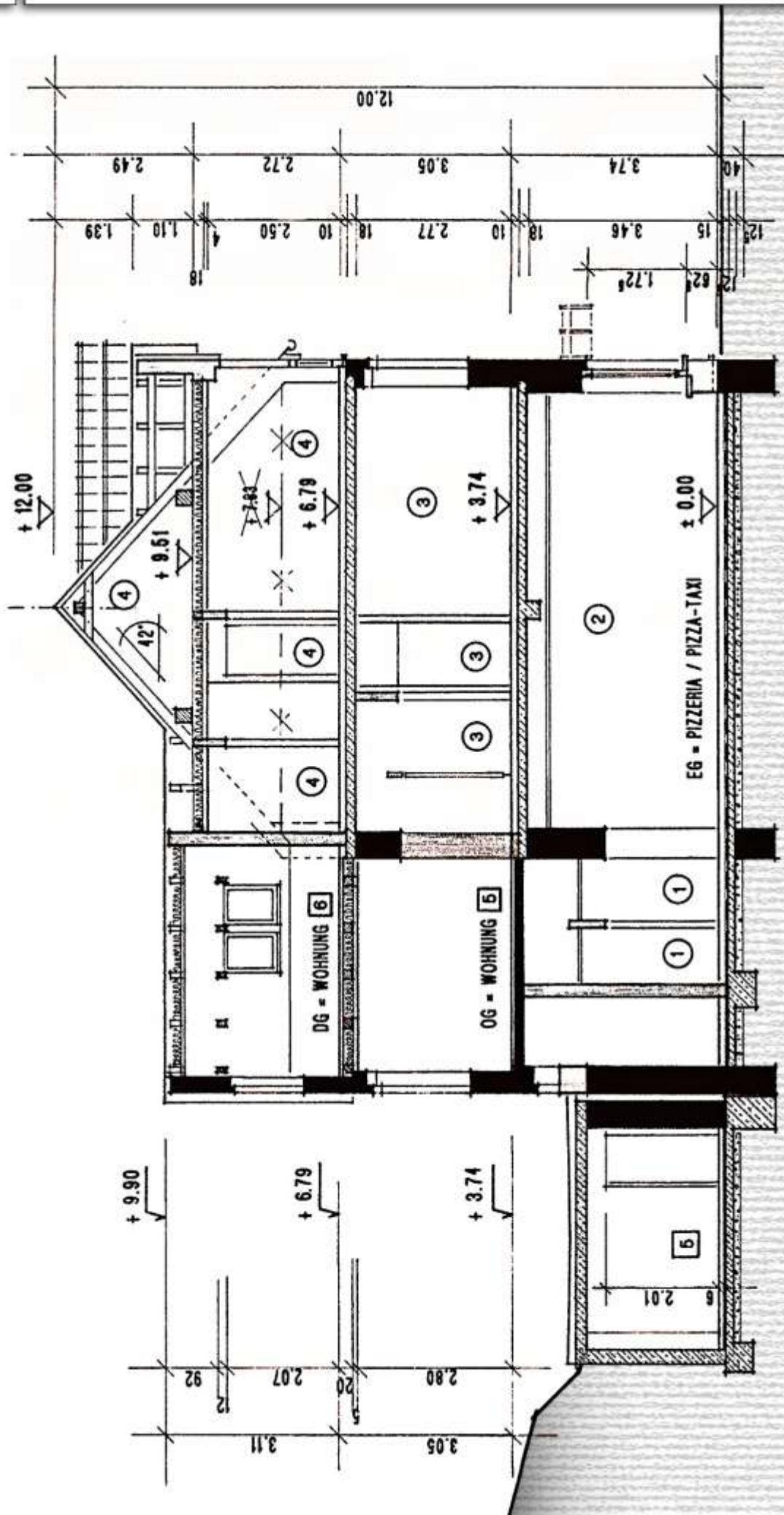
Herforder Straße 44  
Lemgo  
07.11.2025











Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Mietfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich; in den Mietspiegeln wird auf diese Widersprüche i.d.R. jedoch nicht eingegangen.

Die nachstehende Berechnung der Mietflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt.

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten die Zeichnungen nicht mit dem Ist-Zustand abgeglichen werden.

Raum	Länge	Breite	Putz- abschlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße	
Büro 1	3,40	4,01	0,97		13,22	
Büro 2	3,99	4,14	0,97		16,02	
Büro 3	2,43	4,14	0,97		9,76	
Büro 4	4,88	2,38	0,97		11,27	
Empfang	4,14	3,95	0,97		15,86	
Teeküche	3,99	2,58	0,97		9,99	
WC   H	1,26	2,38	0,97		2,91	
WC   D	1,26	2,38	0,97		2,91	
Lager	2,43	2,51	0,97		5,92	
Flur	3,51	1,26	0,97	4,29		
	+	4,26	1,01	0,97	4,17	
	+	2,43	1,14	0,97	2,69	11,15
					<b>99,00</b>	



West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Flurstück 581

