



Verkehrswertgutachten

587 - 2024

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
Schuhstraße 74a
32657 Lemgo

Gemarkung: Lemgo
Flur: 18
Flurstück: 51

Grundbuch von Lemgo, Blatt 1168
zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025

Objektart: Einfamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 41/24





- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	6
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	12
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
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
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Außenanlagen	Seite	19
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	20
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.3.4	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	20
4.4	Verkehrswert	Seite	21
5	Literaturverzeichnis	Seite	22
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	3
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	5
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	6
	Querschnitt	Anlage	7
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	8
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 41/24
Auftrag vom:	29.11.2024
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	28.01.2025 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- ein Mieter - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	29.11.2024
Auftrag vom:	29.11.2024
Auftragseingang:	06.12.2024
Ortstermin:	28.02.2025
Wertermittlungstichtag:	28.02.2025
Qualitätsstichtag:	28.02.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	07.02.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

- | | |
|----------------------------|--|
| objektbezogene Grundlagen: | <ul style="list-style-type: none"> • amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2) • Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.) • örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation) • Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 02.12.2024 • städt. Bauakte |
| allgemeine Grundlagen *): | <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) • einschlägige Fachliteratur • Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe |

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- | | |
|-------------------------------|--|
| Gutachtenumfang: | <ul style="list-style-type: none"> • Das vorliegende Gutachten Nr. 587-2024 enthält 23 Seiten und 8 Anlagen sowie 3 Fotoseiten. • Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. • Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt. |
| Anmerkung zu den Anlagen: | Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten. |
| Anmerkung zu den Objektfotos: | Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde. |
| 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. |

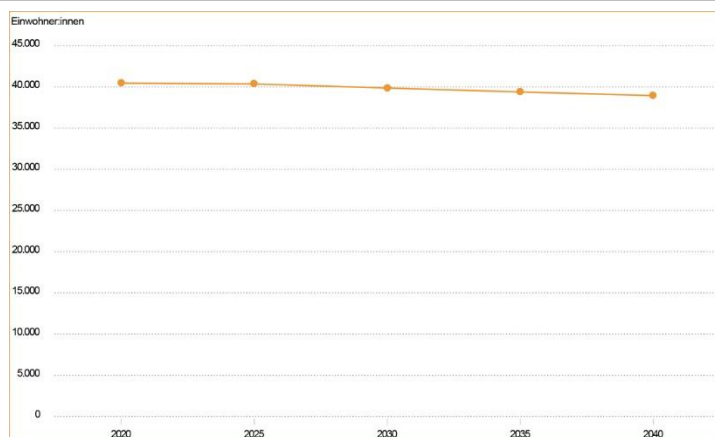
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Lemgo
Einwohnerzahl:	41 000
Fläche:	101,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	403 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	94,8

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Lemgo (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Lemgo
Blatt:	1168
Gemarkung:	Lemgo
Flur:	18
Flurstück:	51
Größe:	153 m ²

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

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

Entfernungen:	zum Zentrum:	500 m
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof:	1,0 km
	zur Autobahn A2:	18,0 km
	zu Geschäften:	1,0 km

Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr
--------------	--

2.2 Erschließung

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

Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr

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

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	7,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	23,00 m
Grundstücksgröße:	153,00 m ²

Grundstücksform:	unregelmäßig
------------------	--------------

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
--	--

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

2.4 rechtliche Gegebenheiten

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

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

Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
-----------------------	---

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünsti-
gende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit
von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben in-
nerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu
beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungs-
plan:

gemischte Bauflächen

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

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

Wohnungsbindungen:

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

Mietverhältnisse:

- das Gebäude ist am Wertermittlungstichtag vermietet
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

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 Grund-
wassereinflüsse unterstellt.

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 des historischen Stadtkerns. Das Stadtbild wird durch zahlreiche spätmittelalterliche Bauwerke geprägt. Hier besteht eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, ärztlicher Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, Gastronomie usw.
Straßenlage:	Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Wesentlichen durch historische Wohnbebauung, vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser in geschlossener Bauweise geprägt. Innenstadt und öffentliche Anlagen (Regenstorplatz, Abteigarten) sind fußläufig erreichbar. Die Schuhstraße wurde in der jüngeren Vergangenheit erneuert.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus - ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - einseitig angebaut
Grundrissebenen:	- nicht unterkellert - Erdgeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche - Obergeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche - ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 27 m² Wohnfläche - der Spitzboden wurde provisorisch ausgebaut
Baujahr:	Das Ursprungsbaupjahr ist nicht bekannt. Die städtische Bauakte beginnt im Jahr 1903; zu diesem Zeitpunkt muss das Objekt (zumindest in Teilen) bereits gestanden haben.
Modernisierung: fiktives Baujahr*:	im Rahmen des Notwendigsten 1960

**) 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

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Fundamente: nicht festgestellt
Wände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	nicht festgestellt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Tonpfannen Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech
Außenverkleidung:	glatt verputzt und gestrichen
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Sockel:	verputzt und gestrichen, tlw. m. Fliesen
Treppen:	Massivholz

Fußböden:	allgemein: Bad & WC:	Laminat, Fliesen Fliesen
Innenansichten:	allgemein: Bad & WC:	Tapeten bzw. Raufasertapeten Fliesen
Deckenflächen:		einfach verputzt u. gestrichen, tlw. m. Holz verkleidet
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung Granit aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentüren:	Kunststoff mit Lichtausschnitt einf. Holztüren, tlw. Ganzglastüren Kunststoff m. Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Erdgeschoss: Obergeschoss: Ausstattung & Qualität:	Dusche, WC, Waschbecken Dusche, WC, 2 Waschbecken durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Zentralheizung VAILLANT 1985 Gussheizkörper, Flachheizkörper, Fußbodenheizung zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Putzschäden an der Fassade
- angabegemäß ist die Warmwasserversorgung schadhaft
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 5 000,00 €

Hinweis:

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

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

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang augenscheinlich nicht durchgeführt.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

- nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Mauer)

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr; die Heizung ist technisch überaltert.
- Die sanitären Einrichtungen sind als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
- Fenster und Türen sind von durchschnittlicher Qualität.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; eine durchgreifende energetische Ertüchtigung wurde augenscheinlich nicht durchgeführt.
- Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch, jedoch nur bedingt attraktiv zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: je nach Raum gut bis ausreichend
- Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden konnten anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden, es besteht jedoch Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.
- Das Objekt verfügt über einen kleinen Garten.

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

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

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. Nach Aussage der Mieter ist die Warmwasserversorgung schadhaft.
 - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
 - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit 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.
-

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Schuhstraße 74a in 32657 Lemgo

Amtsgericht		Lemgo	Grundbuch von			Lemgo	Blatt	1168	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
		a	b			c					
1	2	3						4			
1		- gelöscht -									
2	1	Lemgo	18	51	Gebäude- und Freifläche, Schuhstraße 74a				1	53	

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 28.01.2025

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

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

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

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

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Vergleichswertverfahren
- 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: Einfamilienhaus Schuhstraße 74a

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

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

4.2 Bodenwertermittlung

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

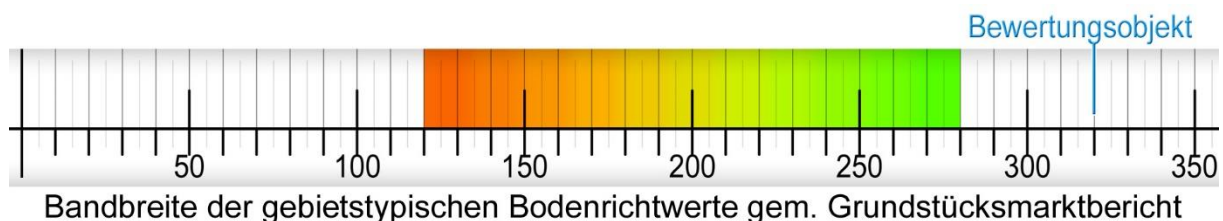
4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 = 320,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Mischgebiet
Geschosszahl:	I
Fläche:	300 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Lemgo hat der Gutachterausschuss eine übliche Bandbreite zwischen 120,00 €/m² und 280,00 €/m² ermittelt; das Bewertungsobjekt liegt aufgrund seiner zentralen Lage oberhalb dieser Bandbreite.

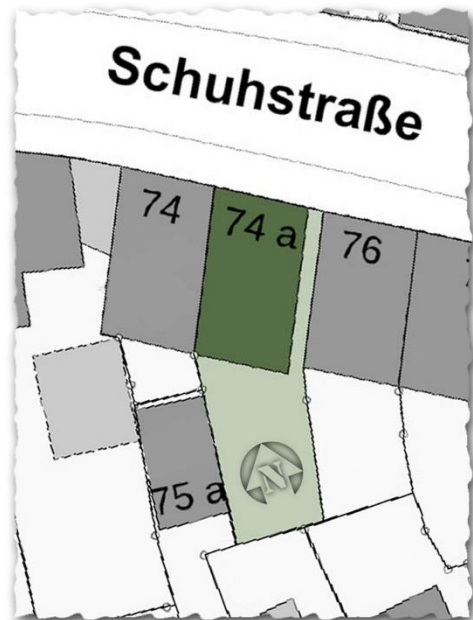


4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist signifikant kleiner als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist – und umgekehrt.

In vorliegendem Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Breite des Grundstücks sowie seines Zuschnitts eine bessere Ausnutzung kaum möglich ist; vielmehr ergeben sich aus dieser Situation signifikante Beeinträchtigungen der Wohnqualität; dies vorausgeschickt ist davon auszugehen, dass sich werterhöhenden und wertmindernde Aspekte weitestgehend ausgleichen und der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge in Ansatz gebracht werden kann.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 wie folgt geschätzt:



$$153,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} \quad * \quad 320,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 48\,960,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 50 000,00 €

4.3 Sachwertermittlung

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

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNESENKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Einfamilienhaus

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 2.31: Doppel- und Reihenendhäuser; nicht unterkellert; Erd- u. Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss incl. Zuschlag für teilausgebauten Spitzboden.		
▷ Standardstufe:	2,4	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		800,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	130,3	* 1,303
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $800,00 \text{ €/m}^2 * 1,303 / 0,709 =$		= 1 470,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 $6,38 \text{ m} * 11,50 \text{ m} * 3 \text{ Grundrissebenen} =$	220,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $220,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 470,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		323 400,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	vor 1900	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1960	
▷ fiktives Gebäudealter	65 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	81,25 %	- 262 763,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		60 637,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		61 000,00 €

4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	60 637,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	2 425,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		2 000,00 €

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	50 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	61 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	2 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	113 000,00 €

4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dieser Berechnungsmatrix ein Zuschlag i.H.v.20%.		
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	113 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(+ 20,0 %)	* 1,2
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		135 600,00 €

4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	135 600,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden: (dies entspricht einem Ansatz von rd. 3,7 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes)	→ 3.3	<u>- 5 000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	130 600,00 €
		rd. 131 000,00 €

4.3.6 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

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

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 131 000,00 € ermittelt. Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 136 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 070,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint dieser Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 131 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Lemgo
Schuhstraße 74a	Flur: 18
32657 Lemgo	Flurstück: 51
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 28.01.2025 auf	
€ 131 000,00	
in Worten: <i>EINHUNDERT EINUND DREISSIG TAUSEND EURO</i>	
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, 07.02.2025

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° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

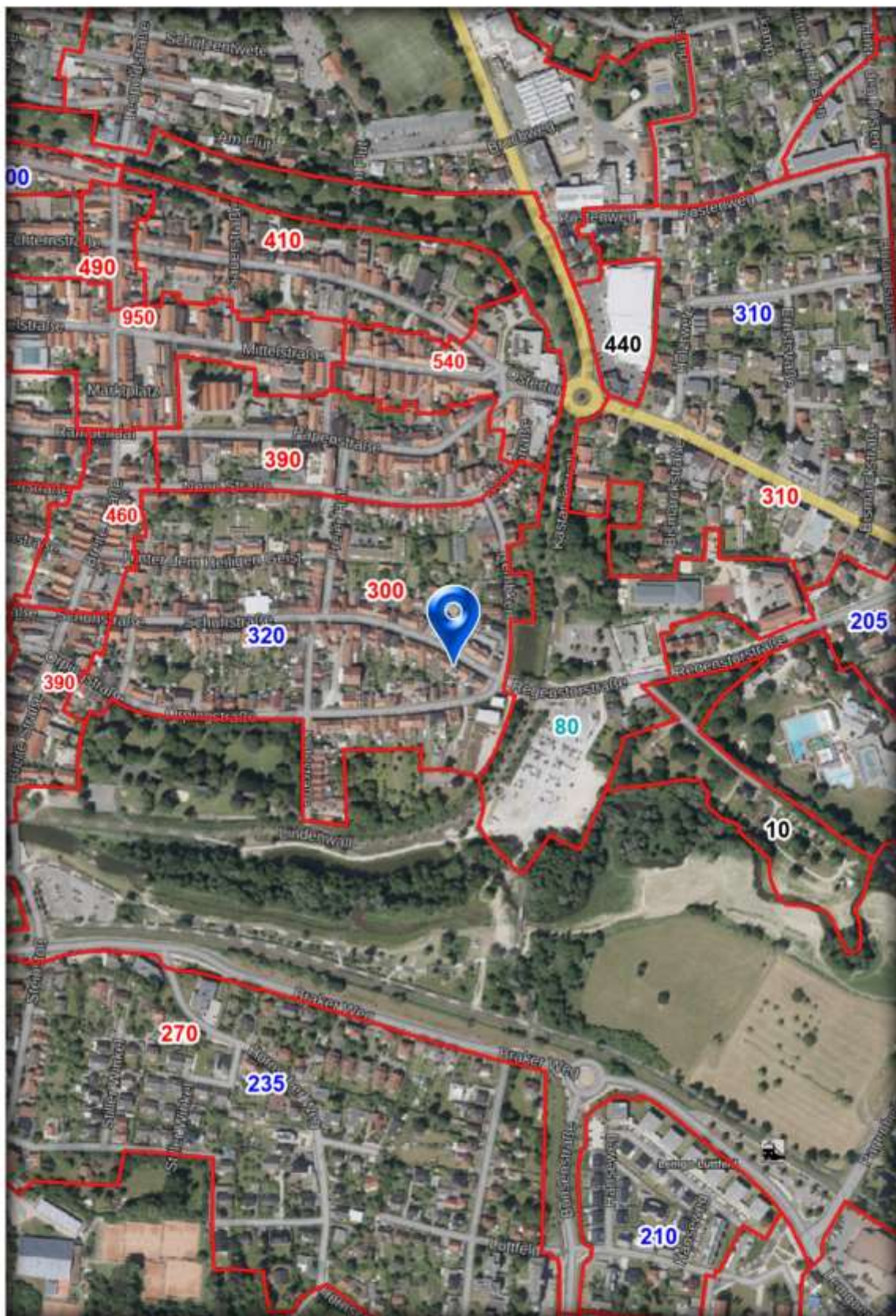
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

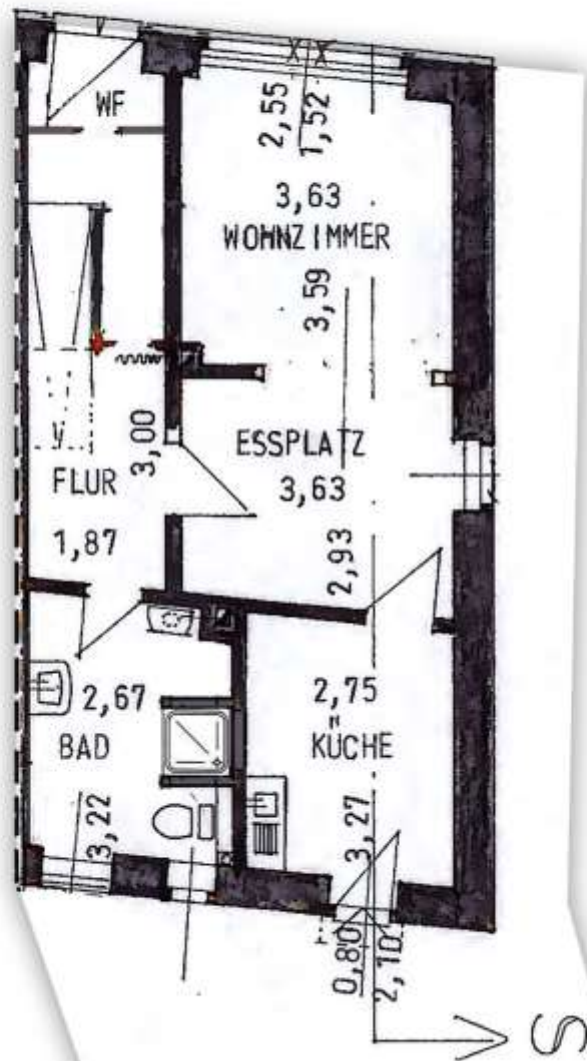


Gemarkung: Lemgo
Flur: 18
Flurstück: 51

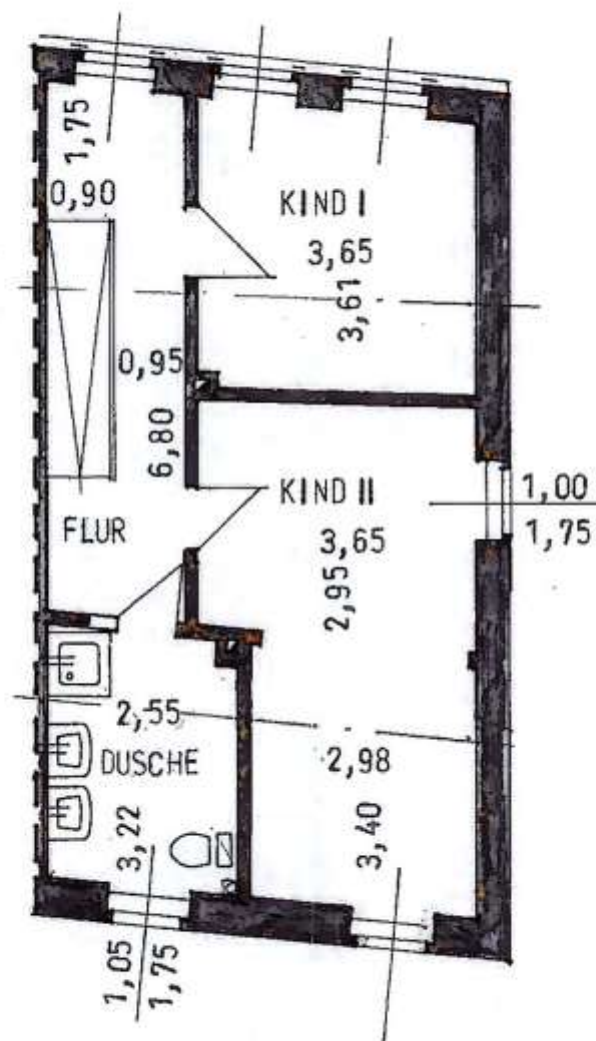
50 Meter
Maßstab 1:1.000

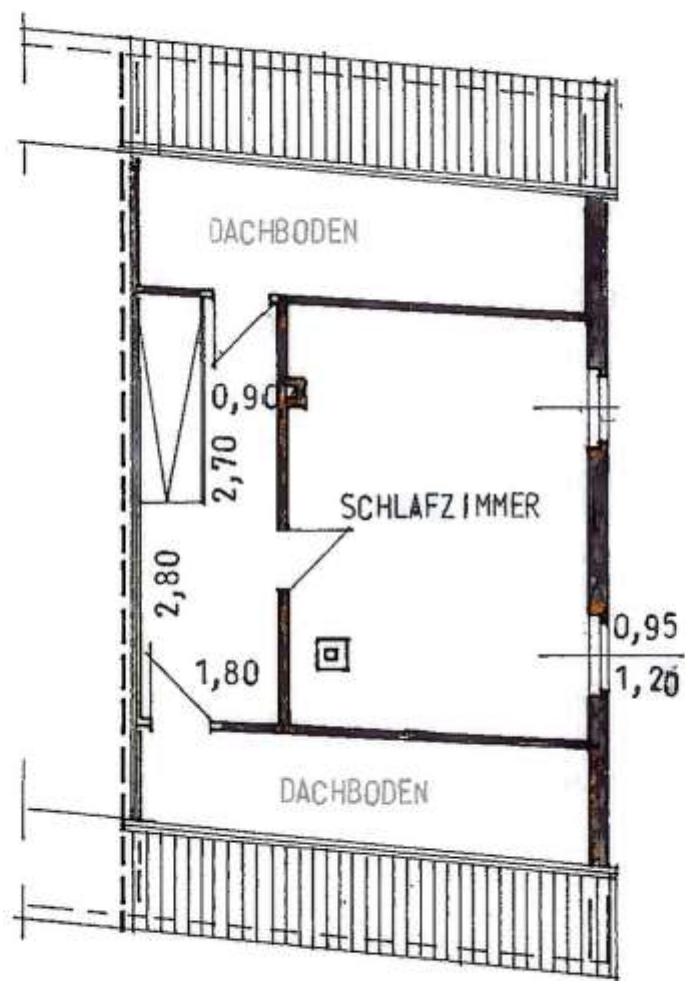
Schuhstraße 74a
Lemgo
28.01.2025





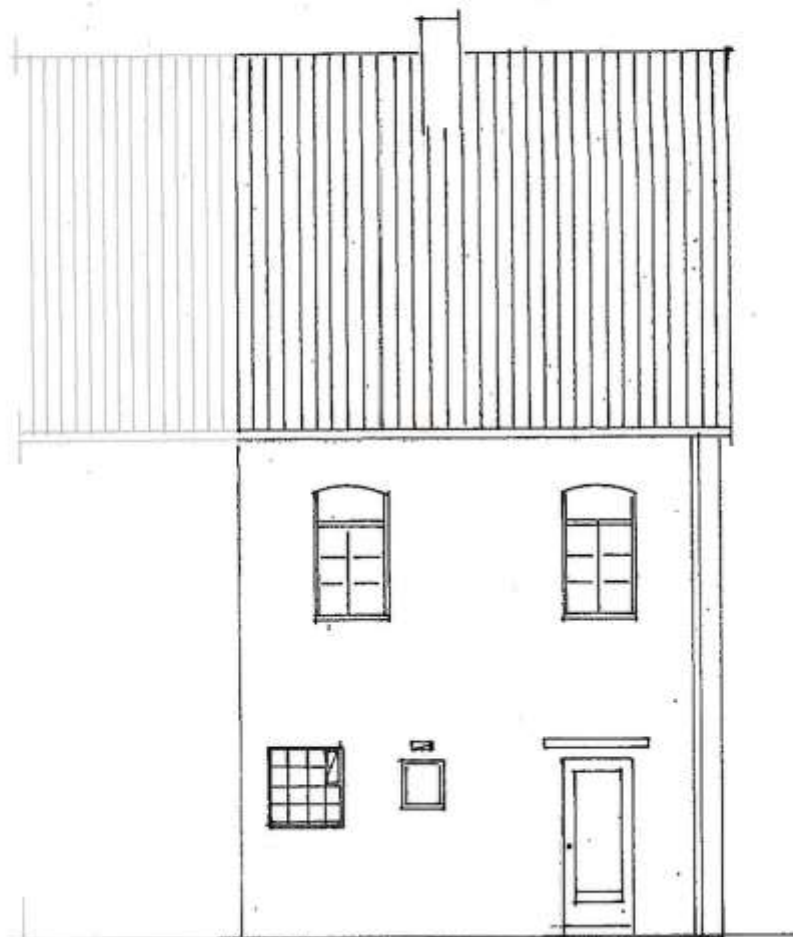
GRUNDSTÜCKSGRENZE



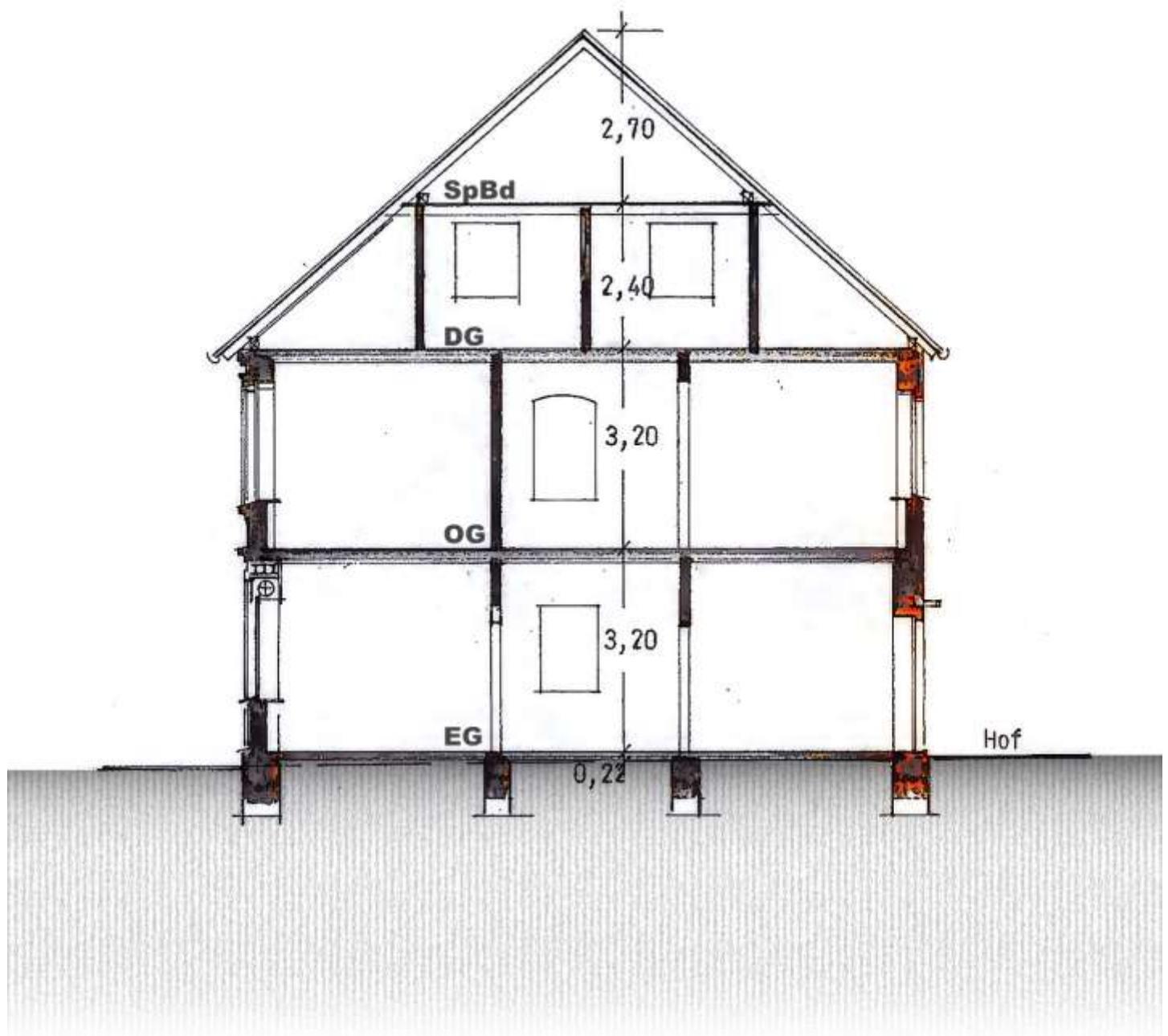




Nord-Ansicht



Süd-Ansicht



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

Raum	Länge	Breite	Putz- abschlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS					
Wohnzimmer	3,63	3,59	0,97		12,64
Esszimmer	3,63	2,93	0,97		10,32
Küche	2,75	3,27	0,97		8,72
Bad	2,67	3,22	0,97		8,34
Flur	1,87	6,80	0,97	12,33	
-	0,90	3,00	0,97	-2,62	9,72
					49,73
OBERGESCHOSS					
Kind I	3,65	3,61	0,97		12,78
Kind II	3,65	2,95	0,97	10,44	
+	2,98	3,51	0,97	10,15	20,59
Bad	2,55	3,22	0,97		7,96
Flur	1,87	6,80	0,97	12,33	
-	0,90	3,00	0,97	-2,62	9,72
					51,05
DACHGESCHOSS					
Schlafzimmer	3,65	5,51	0,97		19,51
Flur	1,80	5,51	0,97	9,62	
-	0,90	2,80	0,97	-2,44	7,18
					26,68
EINFAMILIENHAUS INSGESAMT:					127,47

Jahr des Erstbezuges	Mittlere Wohnlage			Gute Wohnlage		
	Unterwert	Mittelwert	Oberwert	Unterwert	Mittelwert	Oberwert
- 1948	3,70 €	4,35 €	5,00 €	4,05 €	4,68 €	5,30 €
1949 - 1958	3,90 €	4,60 €	5,30 €	4,15 €	4,88 €	5,60 €
1959 - 1968	4,05 €	4,73 €	5,40 €	4,35 €	5,15 €	5,95 €
1969 - 1978	4,25 €	5,03 €	5,80 €	4,75 €	5,55 €	6,35 €
1979 - 1988	4,55 €	5,35 €	6,15 €	5,30 €	6,15 €	7,00 €
1989 - 1998	5,10 €	6,05 €	7,00 €	5,60 €	6,55 €	7,50 €
1999 - 2008	5,30 €	6,30 €	7,30 €	5,95 €	6,95 €	7,95 €
2009 - 2018	5,60 €	6,60 €	7,60 €	6,15 €	7,15 €	8,15 €
2019 -	5,80 €	6,88 €	7,95 €	6,65 €	7,50 €	8,35 €



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Garten



Putzschäden

