

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



3-Familienhaus mit Garage
Petristr. 20, 32657 Lemgo

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienhaus mit Garage in Lemgo, Pettristr. 20
vom 16.05.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung: 3-Familienwohnhaus mit Garage in
Lemgo, Pettristr. 20

Auftragsdatum: 25. Februar 2025
Aktenzeichen: 13 K 46/24

Ortsbesichtigung: 02. April 2025

Wertermittlungsstichtag: 02. April 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 02. April 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 16. Mai 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 3

Gesamtseitenzahl: 38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 3-Familienwohnhauses mit Garage in Lemgo, Pettristr. 20 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 404.000,-

(in Worten: Euro vierhundertviertausend)

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>	8
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	10
3.	<i>Wohnhaus</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion des Wohnhauses</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	11
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Ertragswertverfahren</i>	15
V.	Wertfestsetzung	23
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	23
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	23
VI.	Zusammenfassung	24
VII.	Abkürzungsverzeichnis	25
VIII.	Literaturverzeichnis	26
IX.	Anlagen	27

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 Anwendung:

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschluß vom 25.02.2025 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 3-Familienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in Lemgo, Pettristr. 20 mit- samt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

Auftragsgemäß ist ein unbelastetes Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit einer Miteigentümerin, ihrem Ehemann und den jeweiligen Mietern -soweit anwesend- fand am 02.04.2025 eine Besichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen statt.

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. Die Bauakte des Objektes wurde für ein zum Stichtag 2023 (vgl. Pkt. C) erstelltes Verkehrswertgutachten eingesehen. Gem. schriftlicher Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Lemgo sind zwischen den beiden Stichtagen keine anzeigespflichtigen Veränderungen am Objekt vorgenommen worden, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
- b. Grundbuchauszug
- c. Gutachten der Sachverständigen zum Stichtag 30.08.2023, Aktenzeichen des Gerichts 014 K 23/23
- d. Lageplan 1:1000
- e. Grundbuchauszug
- f. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

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)

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km vom Lemgoer Stadtkern im Bereich des Marktplatzes entfernt an der Pettristraße, die zwischen der Hölandstraße und der Gertrudenstraße nördlich bzw. parallel der Hamelner Straße verläuft.

Die umliegende Bebauung ist durch eine gewachsene Wohnsiedlung mit überwiegend freistehenden 1- und 2-Familienhäusern sowie kleinerem Geschößwohnungsbau gekennzeichnet. Aufgrund vergleichsweise großer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen befinden sich aufgrund der Lage im Innenstadtbereich in der Nähe und sind z.T. fußläufig zu erreichen. Die Verkehrsanbindung, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist u.a. aufgrund der Nähe zur B66 gut.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend ist die Wohnlage als gut zu qualifizieren.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 67 der Flur 56 Gemarkung Lemgo in Größe von 732 m². Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Das Wohnhaus ist unterkellert, massiv 2-geschossig mit ausgebautem Walmdach errichtet.

Die Garage ist nicht unterkellert, massiv 1-geschossig mit nicht ausgebautem Satteldach erbaut.

1.5. Nutzung

Im Objekt sind 3 Einheiten ausgebaut, die am Wertermittlungstichtag vermietet und bewohnt sind:

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über Flur, 4 Zimmer, Küche mit Abstelldecke, Bad und Balkon sowie ca. 92 m² Wohnfläche. Die vertraglich vereinbarte Netto-Kaltniete beträgt monatlich € 650,-.

Die Obergeschoßwohnung ist nahezu baugleich aufgeteilt und ebenfalls ca. 92 m² groß. Mitvermietet ist die Garage, die monatliche Netto-Kaltmiete ist mit € 650,- vertraglich vereinbart.

Im Dachgeschoß ist eine ca. 73 m² große Wohnung ausgebaut, die über Flur, Küche, Bad und 3 Zimmer verfügt. Das Mietverhältnis ist gekündigt. Die monatliche Netto-Kaltmiete ist mit € 500,- vertraglich vereinbart.

In Anlehnung an die Literatur werden für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung mögliche, sich aus un- bzw. günstigen Mietverhältnissen ergebende Nach- oder Vorteile nicht berücksichtigt¹.

1.6. abgabenrechtlicher Zustand

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

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Lemgo vom 28.04.2025 werden für das Bewertungsobjekt Erschließungsbeiträge gem. BauGB nicht mehr anfallen. Ebenso nicht Kanalanschlußbeiträge.

Straßenbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW werden nicht mehr erhoben, sondern vollumfänglich vom Land NRW übernommen.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

¹ vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 22.08.2023 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 585, Gemarkung Lemgo Flur 56, Flurstück 67 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 29.06.2023.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches sind ein Nießbrauchsrecht und eine Rückauflassungsvormerkung eingetragen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird auftragsgemäß ein fiktiv unbelastetes Grundstück unterstellt.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Lemgo vom 23.08.2023 ist das Bewertungsobjekt baulastenfrei.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

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 existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Vielmehr liegt das Grundstück im sog. Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

Für das Gebäude liegt zum Wertermittlungstichtag ein Energieausweis aus Februar 2025 vor, der einen Energiebedarfswert von 220,76 kWh/(m²*a) ausweist.

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 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 verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Haus wurde im Jahr 1936 (Datum der Rohbauabnahme) und die Garage im Jahr 1956 errichtet.

3. Wohnhaus

unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Gebäude mit ausgebautem Walmdach

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk, Sockel aus Bruchstein als Sichtmauerwerk, sonst außen geputzt und gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

Dach: Walmdach als Holzkonstruktion mit roter Eindeckung

Decken: Eisenbetondecke über dem Keller, sonst Holzbalkendecken

Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und im Erd- und Obergeschoß überwiegend Kunststoff-Jalousien, im Dachgeschoß auch Dachflächenfenster aus Kunststoff

Türen: Eingangstür: Holz mit Lichtausschnitt
Innentüren: Holz, tlw. mit Lichtausschnitt

Treppen: Holztreppen

Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> Küche mit PVC, Bad in weiß/grau gefliest, 1 Zimmer mit Kork, sonst graues Laminat <u>Obergeschoß:</u> Küche mit PVC, Bad in weiß/grau gefliest, sonst Laminat in Buchenoptik <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit anthrazitfarbenem Vinyl, sonst insgesamt Laminat in Buchenoptik
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, WC, Sanitärobjekte in weiß, Wände ca. türhoch in weiß/grau gefliest, in der Dusche in anthrazit, weißer Handtuchheizkörper <u>Ober- und Dachgeschoß:</u> Bad mit WC, Waschbecken, Wanne mit Duschabtrennung, Objekte in weiß, Wände deckenhoch in weiß/grau gefliest
Beheizung:	Gaszentralheizung (Buderus Logano, Baujahr 2005), Warmwasserbereitung für das Erd- und Obergeschoß über die Heizung, im Dachgeschoß elektrisch
besondere Bauteile:	- Überdachung des Hauseingangs - Kelleraußentreppe, Außentreppen am Hauseingangspodest und der Veranda - Balkon bzw. Veranda, roter Klinkerbelag, Kunststoffverkleidung des Geländers, im Obergeschoß mit Markise - massiv errichtete Garage mit Satteldach und roter Eindeckung, Holzflügeltor

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt ausgehend von der Pettristraße entlang der westlichen Grundstücksgrenze über einen gepflasterten Weg. Auch die Zufahrt zur an der Ostseite gelegenen Garage ist gepflastert. Der Garten ist zur Südseite gelegen und vorwiegend Rasenfläche, die Grenzen sind zum Sichtschutz begrünt bzw. eingezäunt.

6. Baumängel, Bauschäden

Das Objekt ist in einem guten, gepflegten Zustand. Mit Renovierungen und Modernisierungen wurde begonnen. Weitere Arbeiten sind jedoch erforderlich.

Baumängel und -schäden waren im Rahmen des Ortstermins zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- die Haustür verfügt noch über Einfachverglasung und genügt nur bedingt heutigen Anforderungen, ebenso die Wohnungseingangstüren
- die Elektrik ist nur in Teilbereichen erneuert
- im Keller tlw. Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden, ebenso an der Kelleraußentreppe und einem Raum unter dem Hauseingangspodest
- Rohrleitungen liegen tlw. auf Putz
- schadhafte Verfügung der Dusche im Erdgeschoß
- schadhafte, verbrauchte Verfliesung der Treppe von der Veranda in den Garten bzw. der Veranda selbst und des Balkons, Schäden liegen an der Untersicht vor
- eingeschränkte Nutzbarkeit der Garage aufgrund der geringeren Größe

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.

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.

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und – schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grund-stücksmarkt abzuleiten ist².

Vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe werden für Mehrfamilienhäu-ser keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sach-wert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abge-leitet werden kann.

Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

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.

In der Literatur³ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für Miet-wohngrundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher anhand des Ertragswert-verfahrens.

2. Bodenwert

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke⁴.

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

³ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung 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 berücksichtigen⁵.

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 zum Stichtag 01.01.2025 für Wohnnutzung, eine 1- bis 2-geschossige Bebauung und eine Grundstücksgröße von bis zu 800 m² ein Bodenrichtwert von € 270,- je m² incl. Erschließungskosten vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ausgewiesen wird.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Nutzung und Größe besteht zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Baugrundstück	732 m ² *	270,00 € =	197.640,00 €
Bodenwert			197.640,00 €

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

3. Ertragswertverfahren

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.

3.1. Restnutzungsdauer

Gem. § 4 Abs. 3 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.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

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.

Für Dreifamilienhäuser wird in der Literatur⁸ wie z.B. der Sachwertrichtlinie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben, die im Hinblick auf die massive Bauweise als angemessen erachtet wird.

Das Haus wurde im Jahr 1936 errichtet.

Gem. Auskunft bzw. wie im Ortstermin ersichtlich, sind wertbeeinflussende Renovierungen und Modernisierungen im Wesentlichen wie folgt durchgeführt worden:

- ca. 1995: Einbau der Kunststoff-Fenster mit Kunststoff-Jalousien
- ca. Anfang der 90-iger Jahre Erneuerung der sanitären Anlagen im Ober- und Dachgeschoß

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

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

⁸ vgl. Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie

- 2005: Erneuerung der Gasheizung mit Warmwasserspeicher
- 2006: Neueindeckung des Daches, verbunden mit der Erneuerung der Dämmung, Regenrinnen, der Fallrohre und der Dachflächenfenster, Neuanstrich der Fassade
- 2017: Sanierung des Bads im Erdgeschoß mit dem Einbau der bodengleichen Dusche, Erneuerung der Verfliesung (tlw.)
- Erneuerung von Fußbodenbelägen

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁹ abgeschätzt wird.

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	6

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

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

⁹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 6 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem fiktiven Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 27 Jahren als angemessen erachtet.

Bzgl. der Garage wird unterstellt, daß diese das Schicksal des Wohnhauses teilt.

3.2. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnungen sind am Wertermittlungstichtag vermietet. Die Mieter der Dachgeschoßwohnung sind im Auszug begriffen.

Die einzelnen Mietverträge lagen in Auszügen vor.

Zugrunde gelegt werden die Mietflächen gem. Berechnung der Anlage, die von den vertraglich vereinbarten Mietflächen abweichen, da diese mit 97 m² für Erd- und Obergeschoß angegeben sind.

Die vertraglich vereinbarten Mieten betragen für das Erd- und Obergeschoß seit 01.03.2024 € 7,07/m², wobei im Obergeschoß die Garage in der Wohnungsmiete mit enthalten ist. Für das Dachgeschoß beträgt die vertraglich vereinbarte Miete seit 01.07.2024 € 6,85/m².

Die Marktüblichkeit der vertraglich vereinbarten Miete wird anhand von Vergleichsmieten überprüft, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungstichtag gezahlt werden.

Hierfür bietet der seit April 2023 gültige Mietspiegel der Stadt Lemgo einen Anhaltspunkt:

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 €

Grundsätzlich sind die Wohnungen dem Jahr des Erstbezugs zuzuordnen.

Durchgeführte Renovierungen und Modernisierungen sind durch die Einordnung innerhalb der Spannen zu würdigen.

Der Mietspiegel ist noch nicht fortgeschrieben und beruht zudem auf Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre vor Veröffentlichung neu vereinbart oder in bestehenden Mietverhältnissen geändert worden sind.

Die wirtschaftliche Weiterentwicklung wird anhand des Mietspiegels nicht erfaßt, so daß veröffentlichte Marktdaten zur Beurteilung der Angemessenheit der Miete betrachtet werden:

Aktueller Mietspiegel für Lemgo im Vergleich zu 2024 nach Angebotsmieten

Nettokaltmiete /m ²	2022	2023	2024	2025
Nach Wohnlage				
Einfach	4,98 €	5,93 €	6,46 €	6,56 €
Mittel	6,34 €	7,36 €	8,02 €	7,95 €
Gut	8,22 €	9,47 €	9,91 €	10,40 €
Nach Baujahr				
Bis 1969	5,41 €	7,03 €	7,39 €	7,50 €
1970 - 1999	6,09 €	7,58 €	7,71 €	7,61 €
2000 - 2015	7,76 €	8,32 €	8,72 €	8,89 €
Nach 2015	8,68 €	9,76 €	9,87 €	10,33 €
Nach Wohnungsgröße				
Bis 40m ²	7,88 €	8,41 €	9,35 €	10,19 €
41m ² - 60m ²	6,24 €	7,52 €	7,82 €	7,78 €
61m ² - 90m ²	6,30 €	6,94 €	7,91 €	7,86 €
Über 90m ²	6,94 €	7,89 €	8,24 €	8,37 €

Quelle: immoportal.com/immobilienpreise/lemgo#toc-mietspiegel-lemgo-2025-mietpreise-im-ueberblick

Die vertraglich vereinbarten Netto-Kaltmieten liegen bei allen Merkmalen, d.h. der Lage, dem Baujahr und der Größe im Bereich der Marktdaten und werden daher als marktüblich der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Garage wird entsprechend der vertraglichen Regelung indirekt über die Wohnungsmiete mit erfaßt.

3.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Erdgeschoß	7,07 €	*	92,00 m ²	=	650,00 €
Obergeschoß	7,07 €	*	92,00 m ²	=	650,00 €
Dachgeschoß	6,85 €	*	73,00 m ²	=	500,00 €
mtl. Mietertrag			256,00 m ²		1.800,00 €
Rohertrag p.a.					21.600,00 €

3.4. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt gem. der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 S. 2) ImmoWertV wie folgt:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹⁰.

Für das Objekt sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche angemessen. Für die Garage werden € 100,- p.a. angesetzt.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, z.B. für die Erstellung der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht werden Verwaltungskosten in Höhe von € 358,- je Wohnung und € 45,- für die Garage angesetzt.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bemessung des Mietausfallwagnisses ist auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, die üblicherweise die Jahresnettokaltmiete um einen bestimmten Prozentsatz mindern¹¹. Bei einer Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis 2 % gem. § 29 Abs. 3 II. BV.

3.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar¹².

Vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe wird für Dreifamilienhäuser in Lemgo ein Richtwert von 2,0 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,79% zum Stichtag 01.01.2024 genannt¹³. Die Daten für 2025 sind noch nicht veröffentlicht.

¹⁰ vgl. § 28 II BV

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1698 ff.

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 42

¹³ vgl. S. 16 des Grundstücksmarktberichts

Der Liegenschaftszinssatz-Richtwert ist ein normierter Wert. Abweichungen von der Norm sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Normmerkmale sind die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche und die Gesamt-Wohnfläche.

Das Objekt befindet sich in einer guten Wohnlage. Auch handelt es sich mit 3 Einheiten um eine gefragte Objektgröße.

Nachteilig ist, daß die Garage aufgrund der Größe nur eingeschränkt nutzbar ist und PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nicht angelegt sind.

Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel wird unter Berücksichtigung einer Konstanten, der Miete und der Wohnfläche der Liegenschaftszins mit 3,03 % ermittelt.

Allerdings basiert das Ergebnis auf den Daten des Vorjahres, so daß die aktuellen Marktentwicklungen wie insbesondere die wieder gestiegenen Immobilienpreise keine hinreichende Berücksichtigung finden.

Der ermittelte Liegenschaftszins wird daher als zu hoch erachtet und mit 2,75 % als angemessen geschätzt.

3.6. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Wertermittlung der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

3.7. besondere objektspezifische Merkmale

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

3.8. Ermittlung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	1.800,00 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	21.600,00 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 257 m² Wohnfläche und 1 Garage	
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche	3.598,00 €
€ 100,- je Garage	100,00 €
Verwaltungskosten: € 358,- je Wohneinheit	1.074,00 €
€ 45,- je Garage	45,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	432,00 €
= Reinertrag	16.351,00 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	197.640,00 €
x Liegenschaftszins	2,75%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	5.435,10 €
Reinertrag	16.351,00 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	5.435,10 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	10.915,90 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	18,88
Gebäudeertragswert	206.092,19 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	197.640,00 €
= vorläufiger Ertragswert	403.732,19 €
besondere objektspezifische Merkmale	- €
= Ertragswert (gerundet)	404.000,00 €

3.9. Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes

Unmittelbar vergleichbare Objekte waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zu ermitteln.

Gem. der Veröffentlichung auf S. 70 des Grundstücksmarktberichts 2024 für den Kreis Lippe stellt sich der Markt für 3- und Mehrfamilienhäuser wie folgt dar:

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes.

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn. Wfl/Nfl [m ²]	durchschn. Miete [€/m ²]	durchschn. BWK [%]	durchschn. RND [Jahre]	Fälle
						Jahre
Drei- u. Mehrfam-Häuser	16,5	340	6,00	28	30	43
Standardabweichung	3,6	149	1,34	5	14	1

Für das Bewertungsobjekt mit einem Ertragswert von gerundet € 404.000,- und einer Jahres-Nettokaltmiete von € 21.600,- beträgt der Rohertragsvervielfältiger 18,7 und liegt im Bereich der Marktdaten.

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

Nach den herrschenden Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielung im Vordergrund steht¹⁴.

¹⁴ vgl. Hildebrandt, Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, S. 23

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 404.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist ein 3-Familienwohnhaus mit Garage und einem 732 m² großen Grundstück in Lemgo, Petristr. 20.

Das ursprünglich 1936 erbaute Wohnhaus verfügt über ca. 257 m² Wohnfläche und ist in einem gepflegten Zustand. Am Wertermittlungsstichtag sind alle Einheiten vermietet. Das Mietverhältnis der Dachgeschoßwohnung ist gekündigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert basiert auf den marktüblich zu erzielenden Mieten und bietet insofern eine realistische Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, wenn wie im vorliegenden Fall Ertragsgedanken eine Rolle spielen.

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 Objektes in Lemgo, Petristr. 20 begutachtet mit

€ 404.000,-

(in Worten: Euro vierhundertviertausend)

Herford, 16.05.2025

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 des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag,
Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 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 2001

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München
2004

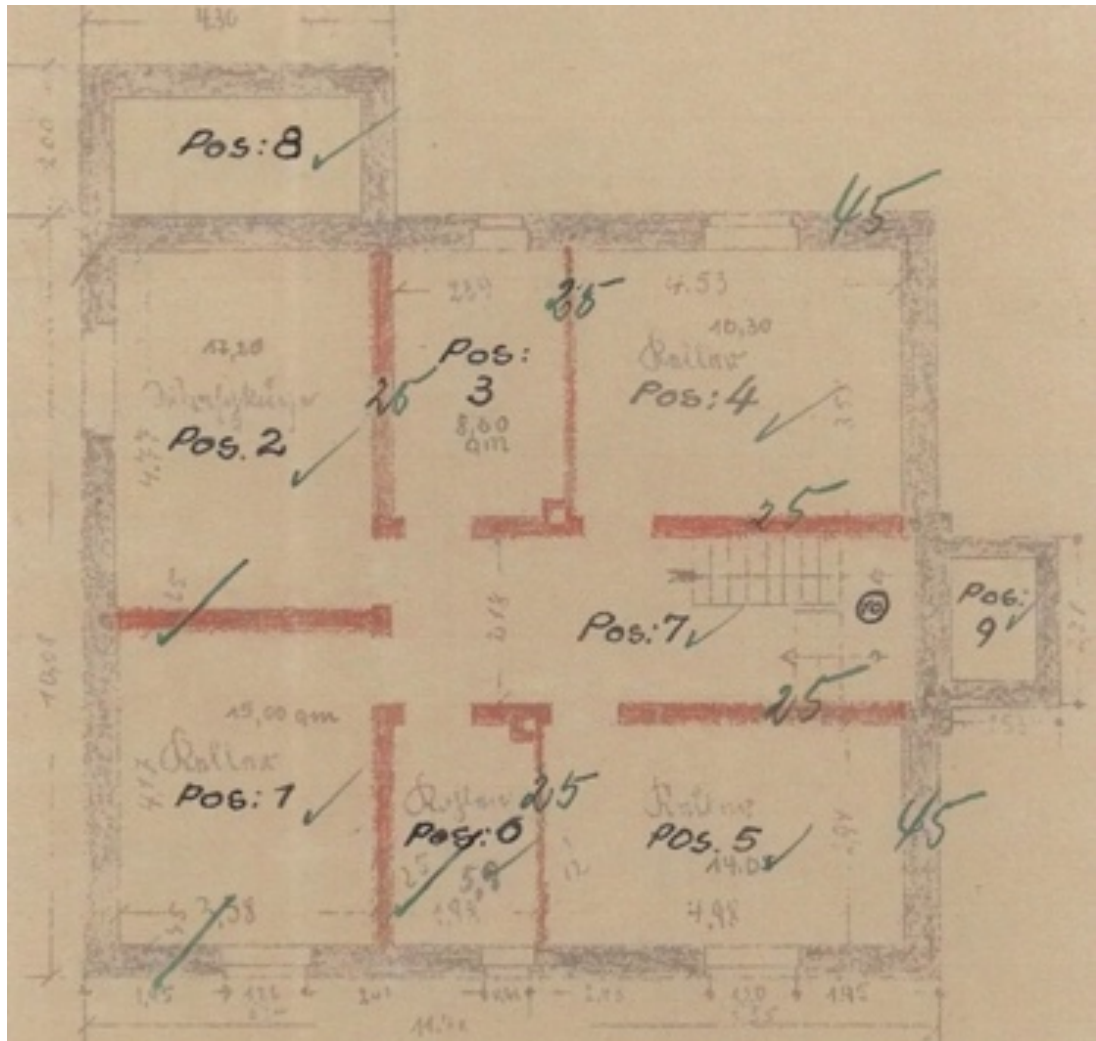
Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienhaus mit Garage in Lemgo, Petristr. 20
vom 16.05.2025

IX. Anlagen

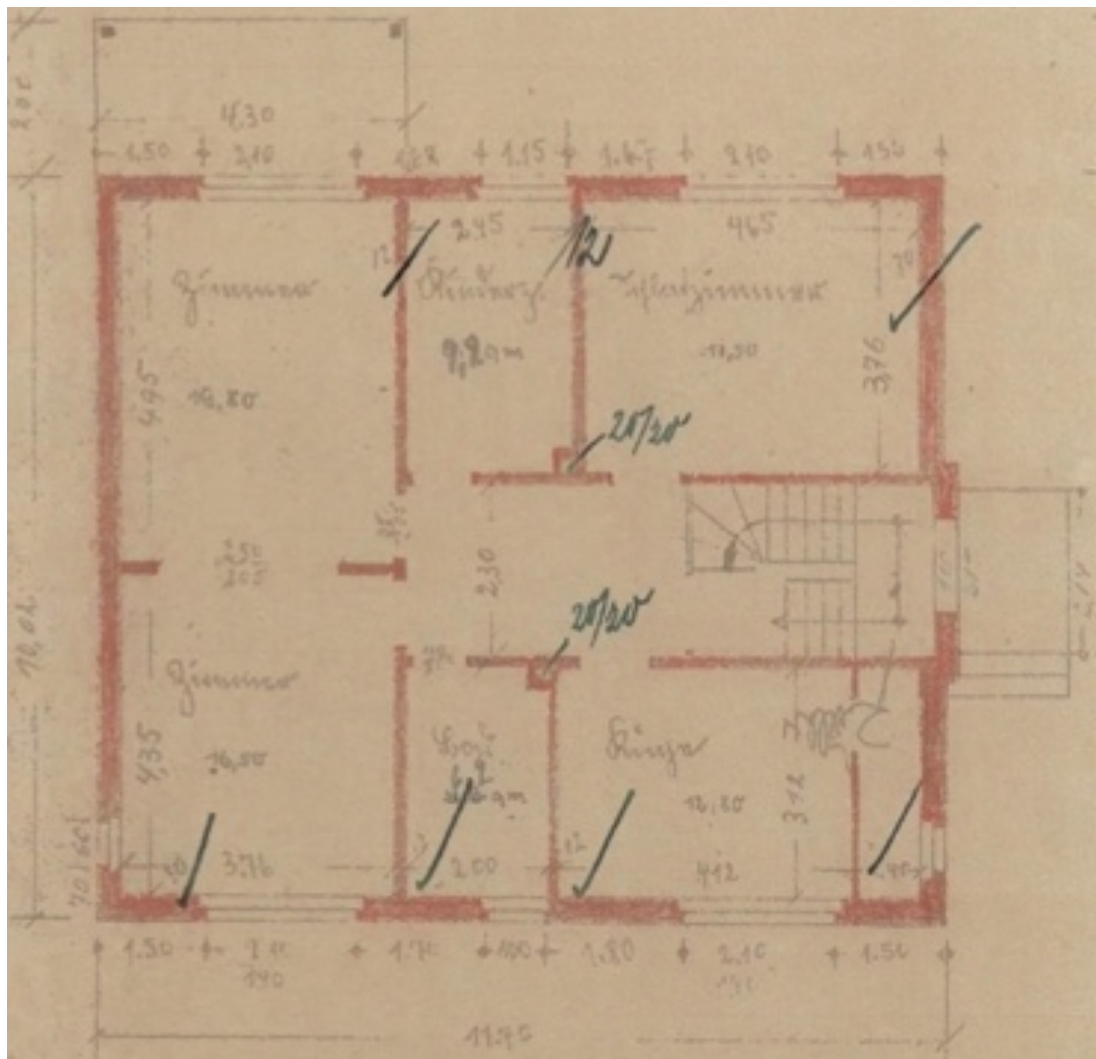
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



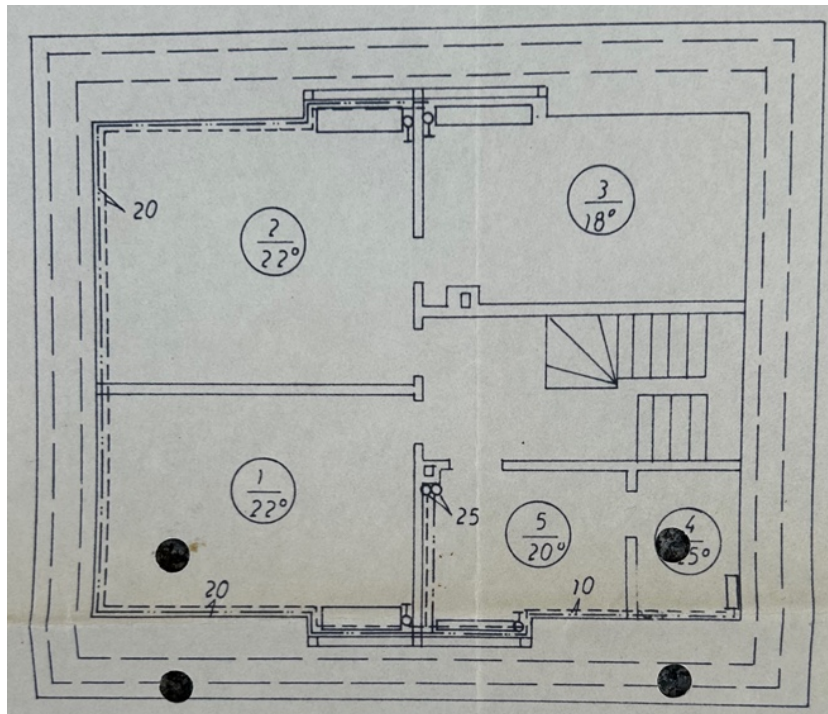
Keller



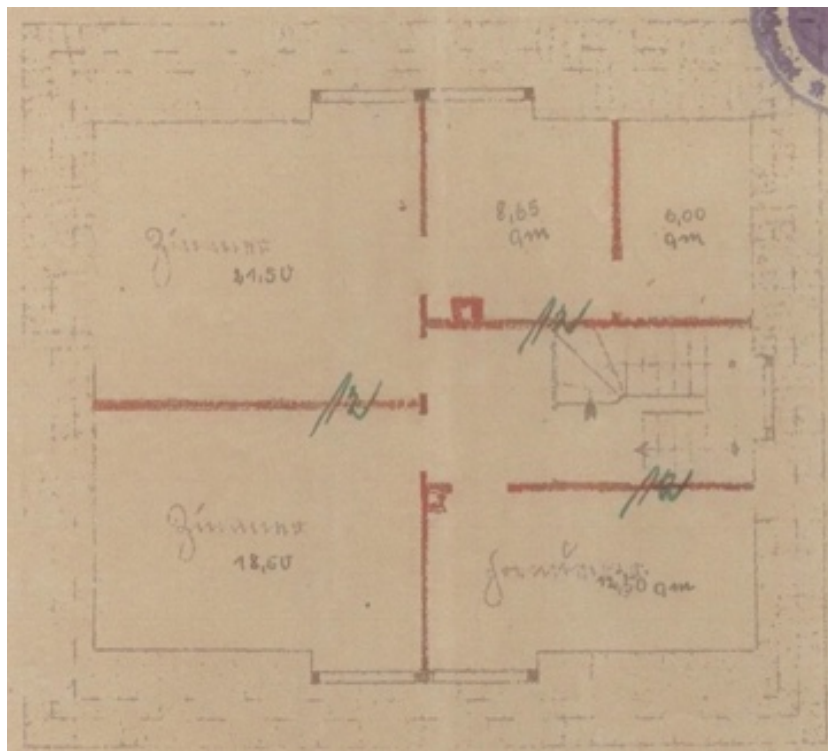
Erd- und Obergeschoß

(geringe Abweichungen der Raumaufteilung, die keinen Werteeinfluß haben, können vorliegen)

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienhaus mit Garage in Lemgo, Pettristr. 20
vom 16.05.2025

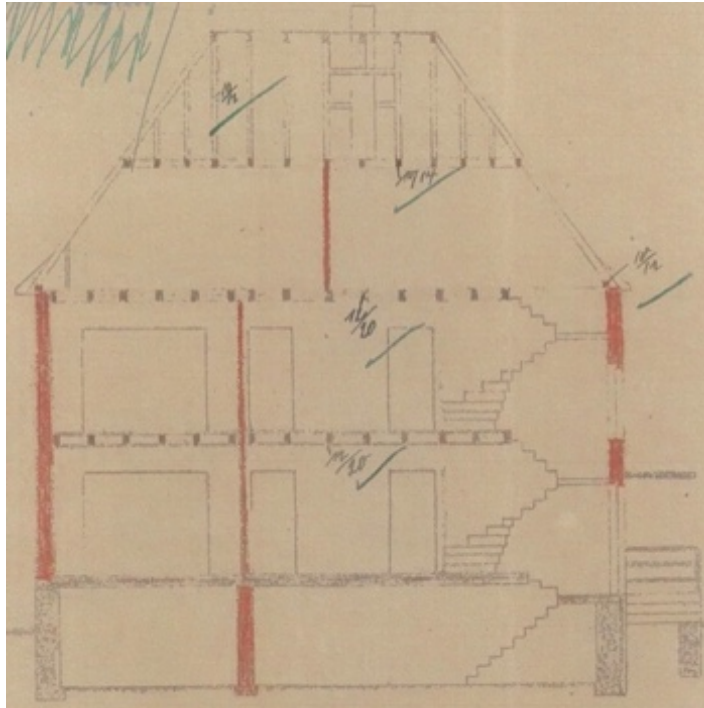


Dachgeschoß (gem. Aufteilung vor Ort)



Dachgeschoß gem. Bauakte

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienhaus mit Garage in Lemgo, Petristr. 20
vom 16.05.2025



Schnitt

Anlage 3: Wohn- und Nutzfläche

Die Berechnung bzw. Darstellung der Wohn-/Nutzfläche ist anhand der Zeichnungen erfolgt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen.

Erd- u. Obergeschoß

Flur	2,30 *	2,80	=	6,44 m ²
Abstellraum	0,90 *	3,12	=	2,81 m ²
Küche	4,12 *	3,12	=	12,85 m ²
Bad	2,00 *	3,12 - 0,20 *	0,20	= 6,20 m ²
Zimmer	4,35 *	3,76	=	16,36 m ²
Zimmer	4,95 *	3,76	=	18,61 m ²
Zimmer	2,45 *	3,76 - 0,20 *	0,20	= 9,17 m ²
Zimmer	4,65 *	3,76	=	17,48 m ²
Veranda	4,30 *	2,00 *	0,25	= 2,15 m ²
Wohnfläche				92,08 m²

Dachgeschoß

Flur	=	5,64 m ²
Zimmer	=	12,50 m ²
Zimmer	=	18,50 m ²
Wohnzimmer	=	21,50 m ²
Küche	=	8,65 m ²
Bad	=	6,00 m ²
Wohnfläche		72,79 m²

Anlage 4: Fotos des Objektes



Nord-/Ostansicht



Nord-/Westansicht

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienhaus mit Garage in Lemgo, Pettristr. 20
vom 16.05.2025



Südansicht



Bad im Dachgeschoß



Bad im Obergeschoß



Kellerabgang



Kellerraum



Heizungsanlage



Elektrik



Kellerausgang



Außentreppe der Veranda



Innenansicht Garage