

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG**

**zum Stichtag 19.12.2023**

**Objekt-Nr. k43/23**

04.01.2024



### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

32657 Lemgo  
Leuchte 28

Eigentümer

Auftraggeber:  
Amtsgericht Lemgo  
14 K 017/23

**unsignierte PDF-Version**

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05261/257-274) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen werden. **Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.**

## **ÜBERSICHT**

|                                 | Seite     |
|---------------------------------|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b>    | <b>3</b>  |
| <b>2. GRUNDSTÜCK</b>            | <b>6</b>  |
| 2.1 Grundstücksdaten            | 6         |
| 2.2 Grundstücksbeschreibung     | 6         |
| <b>3. BEBAUUNG</b>              | <b>8</b>  |
| 3.1 Gesamtbebauung              | 8         |
| 3.2 Baubeschreibung             | 8         |
| 3.3 Außenanlagen                | 10        |
| <b>4. GESAMTEINSCHÄTZUNG</b>    | <b>12</b> |
| <b><u>WERTERMITTLUNG</u></b>    | <b>13</b> |
| <b>5. SACHWERT</b>              | <b>15</b> |
| 5.1 Bodenwert                   | 15        |
| 5.2 Wert der baulichen Anlagen  | 17        |
| <b>6. ERTRAGSWERT</b>           | <b>22</b> |
| <b>7. VERGLEICHSWERT</b>        | <b>24</b> |
| <b>8. VERKEHRSWERT NACH ZVG</b> | <b>26</b> |
| <b>9. ANLAGEN</b>               | <b>28</b> |

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

|  |  |
|--|--|
| <b>Stichtag</b><br>Bewertung / Qualität    | <b>19.12.2023</b>  |
| <b>Auftraggeber</b>                        | Amtsgericht Lemgo<br>Am Lindenhaus 2<br>32657 Lemgo  |
| <b>Aktenzeichen</b>                        | 14 K 017/23  |
| <b>Zweck</b>                               | Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren   |
| <b>Grundlagen</b>                          | Baugesetzbuch (BauGB)<br>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<br>Bauordnung NRW (BauO NRW)<br>Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)<br>II. Berechnungsverordnung (II. BV)<br>Wohnflächenverordnung (WoFIV)<br>Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)<br>Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg.<br>Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex   |
| <b>Literatur</b>                           | Kleiber, Simon, Weyers<br>Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl.<br>Kröll, Hausmann, Rolf<br>Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl.<br>Simon, Gilich<br>Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl.<br>Tillmann, Seitz<br>Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten<br>Bobka u.a.<br>Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl.<br>Bienert, Wagner<br>Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl.<br>Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)<br>Fachserie Der Immobilienbewerter |
| <b>Unterlagen</b>                          | Grundbuchblatt vom 22.05.2023<br>Katasterlageplan M 1:1000 vom 17.11.2023<br>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.11.2023<br>Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 03.01.2024<br>Auskunft Anschlussbeitrag Straße / Kanal vom 20.11.2023<br>Auskunft Wohnungsbindung vom 20.11.2023<br>Baupläne M 1:100<br>Grundstückssachdaten<br>Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW<br>Immobilienrichtwertauskunft<br>digitale Bauakte der Stadt Lemgo<br>Grundstücksmarktbericht 2023<br>Marktentwicklung                          |
| <b>Besichtigung</b><br>Beteiligte / Umfang | 19.12.2023<br><br>Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen)<br>der Sachverständige<br>Besichtigt wurde das Grundstück mit dem Wohnhaus auf allen<br>Etagen sowie die Garage.   |

|  |   |
|--|---|
| U m f a n g  | 28 Seiten<br>11 Anlagen<br>17 Fotos   |
| A u s f e r t i g u n g e n                        | 3-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger<br>unsigned PDF-Version  |
| B e w e r t u n g s u m f a n g<br>berücksichtigt: | - Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks<br>- Lagemerkmale und Entwicklungszustand<br>- abgabenrechtlicher Zustand<br>- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung<br>- Nutzung und Erträge<br>- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen<br>- die allgemeine Immobilienmarktlage |
| nicht berücksichtigt:                              | - evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden<br>- die Qualität des Brand- und Schallschutzes<br>- Schadstoffbelastungen<br>- wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den<br>vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht<br>erkennbar waren.             |
| öffentl. rechtliche Baulasten                      | werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt   |
| Rechte/Lasten im Grundbuch                         | werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter<br>Werteinfluss ausgewiesen  |

### **Vorbehalte**

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Es wird unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden.
- Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.

### **Hinweise**

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.

- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bilddarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

## 2. GRUNDSTÜCK

### 2.1 Grundstücksdaten

| - Grundstück          | im reinen Wohngebiet (WR)  |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
|-----------------------|--|-----------------------|--------------------|---------------|--------|-------------|---|---|-----|--------------------|---------------|
| Lageadresse           | 32657 Lemgo<br>Leuchte 28  |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
| - Eigentümer          |  |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
| - Objekttyp           | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung   |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
| - Nutzung             | 2 Wohnbereiche   |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
| - Amtsgericht         | Lemgo  |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
| - Grundbuch           | von Lemgo<br>Blatt 2315  |                       |                    |               |        |             |   |   |     |                    |               |
| - Kataster            | Gemarkung Lemgo<br><table border="1"><thead><tr><th>lfd.-Nr.<sup>1</sup></th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Fläche</th><th>Bezeichnung</th></tr></thead><tbody><tr><td>5</td><td>5</td><td>397</td><td>833 m<sup>2</sup></td><td>Wohnbaufläche</td></tr></tbody></table> | lfd.-Nr. <sup>1</sup> | Flur               | Flurstück     | Fläche | Bezeichnung | 5 | 5 | 397 | 833 m <sup>2</sup> | Wohnbaufläche |
| lfd.-Nr. <sup>1</sup> | Flur   | Flurstück             | Fläche             | Bezeichnung   |        |             |   |   |     |                    |               |
| 5                     | 5  | 397                   | 833 m <sup>2</sup> | Wohnbaufläche |        |             |   |   |     |                    |               |

### Rechte und Lasten

|             |   |
|-------------|---|
| - Grundbuch |   |
| Rechte      | keine Eintragungen  |
| Lasten      | sämtliche Eintragungen gelöscht   |
| - Baulasten | Wege- und Leitungsrechte<br>Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.   |
| - Altlasten | Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen. |

### 2.2 Grundstücksbeschreibung

#### Ortslage

|            |   |
|------------|---|
| - Standort | Die alte Hansestadt Lemgo ist eine Hochschulstadt mit rd. 43.000 Einwohnern auf einer Fläche von rd. 101 km <sup>2</sup> . Sie ist die drittgrößte Stadt des Kreises Lippe und liegt 25 Kilometer östlich von Bielefeld mitten in der Region Ostwestfalen-Lippe. Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Detmold im Nordosten von Nordrhein-Westfalen. Lemgo wurde 1190 an einem Kreuzungspunkt wichtiger Handelswege als Planstadt durch die Herren zu Lippe gegründet. Damit ist der Ort neben dem heute im Kreis Soest liegenden Lippstadt eine der ältesten lippischen Städte. Seit 1245 besitzt Lemgo die Stadtrechte, war im Spätmittelalter Mitglied der Hanse und |
|------------|---|

<sup>1</sup> Grundbuchblatt

- nennt sich daher auch Alte Hansestadt Lemgo. Das Stadtbild wird durch zahlreiche spätmittelalterliche Bauwerke geprägt. Bis 1973 war Lemgo Sitz der Verwaltung des Kreises Lemgo, der im Rahmen einer Kreisgebietsreform im Kreis Lippe aufging. Die Stadt ist durch das ländliche Umfeld des Lipper Berglandes geprägt, größte Erwerbszweige sind die Metallverarbeitung, die Fabrikation von Dentalinstrumenten, der Maschinenbau, die Industrieelektronik sowie der Dienstleistungsbereich.
- Mikrolage Innenstadtlage
  - Umgebung allgemeine Wohnbebauung
  - Verkehrslage gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
  - Grundstückslage Reihengrundstück an der Nordseite der Straße
  - Straße Leuchte: innerörtliche Verbindungsstraße
  - Entfernungen Lage 10 km, Detmold 13 km, Bielefeld 31 km, Paderborn 46 km
    - Innenstadt ca. 950 m Marktplatz
    - Bundesstraße B 238 als Ortsumgehungsstraße
    - Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 17 km
    - Bus Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
    - Bundesbahn Bahnhof Lemgo: ca. 1 km
    - Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 65 km
  - Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
  - Schutzgebiete keine
  - Besonderheiten An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg.

### **Merkmale**

- Beschaffenheit Topografie: ansteigend, Zuschnitt: regelmäßig  
Ausrichtung: Nordwest-Südost, Erschließungsseite: Südosten  
Höhenlage: über Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 22 m, Tiefe: ca. 37 m
- Störeinflüsse Verkehrsgeräusche

### **Versorgung / Dienstleistung**

- Lebensmittel Nachversorger in fußläufiger Nähe
- Arzt am Ort
- Krankenhaus ca. 1,5 km, Klinikum Lippe
- Apotheke in fußläufiger Nähe
- Schule alle Schularten am Ort
- Kindergarten am Ort

### **Erschließung**

- Beiträge erschließungsbeitragsfrei
- Straßenzustand Asphalt, beidseitig Gehwege
- Versorgung Wasser, Gas, Strom über Erdkabel, Telefon, Multimedia
- Entsorgung öffentlicher Kanal
- vorh. Anschlüsse Das Grundstück ist nach örtlicher Feststellung bzw. Angabe an den genannten Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Hiervon ausgenommen ist der Gasanschluss.

### **Baurecht**

- Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26 01.06 „Auf der Leuchte“  
1. Änderung, 2007
- Festsetzung reines Wohngebiet (WR), zweigeschossige offene Bauweise

### **Beurteilung**

- Lage mittlere Wohnqualität mit immissionsbedingter Einschränkung
- bauliche Nutzung lagetypisch, bebauungsplankonform

### 3. BEBAUUNG

#### 3.1 Gesamtbebauung

##### Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit einem freistehenden Wohnhaus überbaut. Als weiteres Bauteil steht dem Grundstück eine Einzelgarage in einseitiger Grenzbebauung auf.

##### Gebäudedaten

- |                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| - Ursprungsbaujahr                 | 2010               |
| - Bewertungsbaujahr <sup>2</sup>   | 2010               |
| - Alter <sup>3</sup>               | 13 Jahre           |
| - Gesamtnutzungsdauer <sup>4</sup> | 80 Jahre           |
| - bebaute Fläche                   | 112 m <sup>2</sup> |
| - Bruttogrundfläche                | 268 m <sup>2</sup> |
| - Wohnfläche                       | 188 m <sup>2</sup> |

#### 3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

#### Wohnhaus

##### Allgemeines

- |                  |  |
|------------------|--|
| Beschreibung     | Moderner Massivbau mit Wohnflächen im Erd- und Dachgeschoss. Aufgrund der Hanglage liegt als Besonderheit die überwiegende Nutzung des Kellers (Souterrain) als Wohnraum in Form einer selbstständigen Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang vor. |
| Ursprungsbaujahr | 2010   |
| Geschosse        | Souterrain, Erd- und Dachgeschoss  |

##### Raumnutzung

- | <u>Geschosse</u> | <u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>  |
|------------------|--|
| Souterrain       | Einlieger: Wohnen / Küche, Schlafen, Duschbad<br>Heizung / Waschen<br>gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m |

<sup>2</sup> "Bewertungsbaujahr" ist

- das Ursprungsbaujahr bei im Wesentlichen unveränderten Gebäuden,  
- ein fiktives, dem Zustand angemessenes neues (späteres) Baujahr bei umgebauten, umfassend modernisierten oder sanierten Gebäuden

<sup>3</sup> ggf. fiktiv

<sup>4</sup> systemüblicher Modellansatz

|              |   |
|--------------|---|
| Erdgeschoss  | Wohnen / Essen, Küche, WC   |
| Dachgeschoss | gemessene lichte Geschosshöhe ca. 2,50 m<br>3 Zimmer, Bad<br>gemessene lichte Wohnraumhöhe ca. 2,45 m (Deckenspiegel) |

### Rohbau

|                     |       |   |
|---------------------|-------|---|
| - Konstruktion      |       | konventionelle Mauerwerksbauweise   |
| - Keller            | Wände | Mauerwerk aus Porenbetonstein   |
|                     | Decke | Stahlbeton  |
| - Geschosse         | Wände | Mauerwerk aus Porenbetonstein, Leichtbau                                  |
|                     | Decke | Stahlbeton  |
| - Dach              |       | Satteldach, Holzdachstuhl, stiellose Pfettenkonstruktion, Neigung ca. 45° |
| - Dachdichtung      |       | Betondachsteine   |
| - Regenentwässerung |       | vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech                            |

### Fassade

heller Oberputz, Klinkersockel

### Haustechnik

|                 |                   |   |
|-----------------|-------------------|---|
| - Heizung       | System            | Luft-Wasser-Wärmepumpe  |
|                 | Energie           | Strom   |
|                 | Wärmeübertragung  | Fußbodenheizung   |
| - Lüftung       |                   | zentrale Lüftungsanlage   |
| - Sanitäranlage |                   | zeitgemäße Ausstattung  |
|                 | Räume/Ausstattung | WC EG: Handwaschbecken, WC<br>Bad EG: Einbauwanne, Dusche, Handwaschbecken, WC<br>Duschbad Souterrain: Anschlüsse für Dusche, Handwaschbecken, WC |
| - Warmwasser    |                   | zentral, separater Warmwasserspeicher   |
| - Elektroanlage |                   | zeitgemäße Ausstattung<br>TV-Satellitenempfangsanlage   |

### Ausbau

|                      |  |   |
|----------------------|--|---|
| - Wandoberflächen    |  | mittleres Niveau<br>Putz, Tapete, Anstrich  |
| - Wandfliesen        |  | in den Bädern EG/DG unterschiedlich hoch<br>Wandspiegel im Arbeitsbereich Küche                   |
| - Fenster/Verglasung |  | Kunststoff, Zweischeibenverglasung<br>Fensterbänke innen/außen: Naturstein / Metall, Spaltklinker |
| - Sonnenschutz       |  | tlw. Kunststoffrollläden, elektrisch  |
| - Dachlichtflächen   |  | Dachflächenfenster, Zweifachverglasung  |
| - Türen              |  | außen: Aluminium/Kunststoff, Lichtausschnitt<br>innen: Holz, glatt, Dekor, Holzrahmen             |
| - Deckenoberfläche   |  | Putz, Tapete, Anstrich  |
| - Beleuchtung        |  | Deckenauslässe für übliche Wohnraumleuchten   |
| - Fußböden           |  | Keramik, Laminat  |
| - Treppen            |  | massiv, Keramikbelag, Holzwandhandlauf<br>Zugang Spitzboden: Deckenluke, Holzfalltreppe           |

### Modernisierungen

keine

### Energetik

Die Errichtung des Wohnhauses erfolgte nach den energetischen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2007 (GEG 2007). Nach diesen Regelungen entspricht das Wohnhaus dem Standard eines Niedrigenergiegebäudes. Nach heutigen Vorgaben und Ansprüchen liegt eine mäßig gute Gebäudeenergetik vor. Zum 01.11.2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Danach bestehen unverändert zur vorhergehenden Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV 2014) bei Eigentümerwechsel folgende Forderungen

- für bestehende Gebäude und Anlagen Nachrüstungen und ggf. Erneuerungen von Heizkesseln
  - Dämmung von insbesondere wärmeführenden Warmwasser- und Heizungsleitungen
  - Dämmung der obersten Geschossdecke.
- In Hinblick auf die energiesparenden Forderungen sind bei dem Bewertungsobjekt Nachforderungen nicht anzunehmen.

### **Energieausweis**

Mit Datum vom 23.10.2009 liegt ein Energieausweis vor. Er wurde erstellt gem. § 16 ff. Energieeinsparverordnung auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs. Anlass der Ausstellung ist Neuerrichtung des Gebäudes. Die Datenerhebung fand durch den Eigentümer statt. Danach ergibt sich der Endenergiebedarf mit 20 kWh/(m<sup>2</sup>a), der Primärenergiebedarf mit 52 kWh/(m<sup>2</sup>a).

### **Bauliche Defizite**

- Schäden

gerissene Bodenkeramik EG  
offene Anschlussfugen Keramiksockel  
tlw. offene Stoßfugen Laminatbelag  
verwitterter Holzanstrich Dachtraufe und Ortgang  
Fassadenputzablösungen Nordwestecke  
Fassadenrisse und -verfleckung  
keine angelegte Terrassenfläche

- Mängel

### **Zustand**

insgesamt zufriedenstellend, leichter Instandhaltungsstau, Restarbeiten Duschbad und Außenanlage an Südwestecke

### **Garage**

massiver Putzbau, Betonflachdach, Bitumendichtung, Innenentwässerung, Glasbausteine, Estrich, Stahlschwinger, Elektroinstallation, Baujahr 1976  
- Schäden: korrodierte Torbodenschiene  
- Mängel: nicht festgestellt

## **3.3 Außenanlagen**

### **Beschreibung**

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- |                |        |  |
|----------------|--------|--|
| - Entwässerung |        | Anschluss an das öffentliche Kanalsystem |
| - Versorgung   | Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung  |
|                | Strom  | Erdkabelanschluss                        |
|                | sonst. | Telefon/Internet                         |

sonstige Außenanlagen:

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - Außenbauwerke      | Stützwände an Gebäudesüdseite und Garageneinfahrt<br>Freitreppen |
| - befestigte Flächen | Beton- und Verbundsteinpflaster                                  |
| - Einfriedungen      | lebende Hecke, Holzzaun  |
| - Grünanlagen        | Rasenfläche, Stauden- und Pflanzflächen, Ziergehölze             |
| - Bäume              | Altbestand   |

### **Kanaldichtheit**

Die Bewertungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Danach sind nach derzeitiger Handhabung Grundstückseigentümer nicht verpflichtet einen Nachweis über die Durchführung einer Zustands- und Funktionsprüfung im Sinne der SÜWVO Abw vorzulegen. Für weitere Angaben über die Neuregelung der Dichtheitsprüfung in NRW (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser) ist auf entsprechende Mitteilungen zu verweisen. Für die Stadt Lemgo besteht eine Entwässerungssatzung vom 14.07.1997.

Hinsichtlich der Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasseranlagen liegen folgende Regelungen vor:

|   |
|---|
| <p>§ 15<br/>Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen</p>  |
| <p>(1) Für die Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen gelten die Bestimmungen des § 45 Absätze 5 und 6 der Bauordnung für das Land NRW vom 07.03.1995 (BauO NRW) (GV NW 218).</p>   |
| <p>(2) Im Zusammenhang mit dem Ausbau oder der Instandhaltung der öffentlichen Abwasseranlage und zum Zwecke der Gefahrenabwehr (Verunreinigung des Grundwassers) ist die Dichtheitsprüfung der privaten Abwasserleitungen durch den Grundstückseigentümer, dessen Grundstück durch die Maßnahme berührt wird, nachzuweisen. Der Nachweis ist innerhalb von 12 Monaten nach Abschluß der Arbeiten an der öffentlichen Abwasseranlage in der angrenzenden Straße der Stadt vorzulegen.</p> |
| <p>(3) Die Dichtheitsprüfungen dürfen nur durch von der Stadt zugelassene Sachkundige oder von der Stadt selbst durchgeführt werden.</p>  |

**Zustand**

insgesamt zufriedenstellend

**Beurteilung**

zweckmäßig, der Gebäudenutzung und -größe angemessen

#### 4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

|   |   |
|---|---|
| <b>Lage</b>                                       | mittlere, immissionsbeeinträchtigte Lagequalität, wenige 100 m zum Stadtzentrum   |
| <b>Grundstück</b>                                 | regelmäßig zugeschnittene Bewertungsfläche, ansteigende Topografie, Volleigentum, Grundstücksgröße 833 m <sup>2</sup>   |
| <b>Gebäude</b>                                    | massiv errichtetes Wohnhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Souterrain, Baujahr 2010<br>- Optik: besser als normal<br>- Zustand: gepflegt, leichter Instandhaltungsstau  |
| <b>Wohnung</b>                                    | 4-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche 129 m <sup>2</sup><br>- Zustand: gepflegt, leichter Instandhaltungsstau  |
| <b>Einlieger</b>                                  | 2-Zimmer-Wohnung im Souterrain, separater Eingang, Wohnfläche 59 m <sup>2</sup>   |
| <b>Energetik</b>                                  | zeitgemäß   |
| <b>Garage</b>                                     | Massivbau, einseitige Grenzbebauung, Baujahr 1976   |
| <b>weitere Nutzung</b>                            | Das Bewertungsobjekt wird zu wohnlichen Zwecken genutzt. Diese Nutzungsart wird auch weiterhin als gegeben unterstellt.   |
| <b>Marktgängigkeit</b>                            | Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Ein- und Zweifamilienhäuser" im Bereich der Stadt Lemgo ist von einer guten Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeenergetik sowie der allgemeine Gebäudezustand steigern die Objektattraktivität. |
| <b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> | bauliche Defizite<br>Baulasten  |
| <b>Beurteilung</b>                                | Neubau in sachlicher Architektur  |

## WERTERMITTLUNG

### Methodik der Wertermittlung



**Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV 2021**

### Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

*"Der Marktwert 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

### Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert 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 an entsprechender Stelle aufgeführt. 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 Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum

Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

### **Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

### **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

### **Ausführungen zum Bewertungsobjekt**

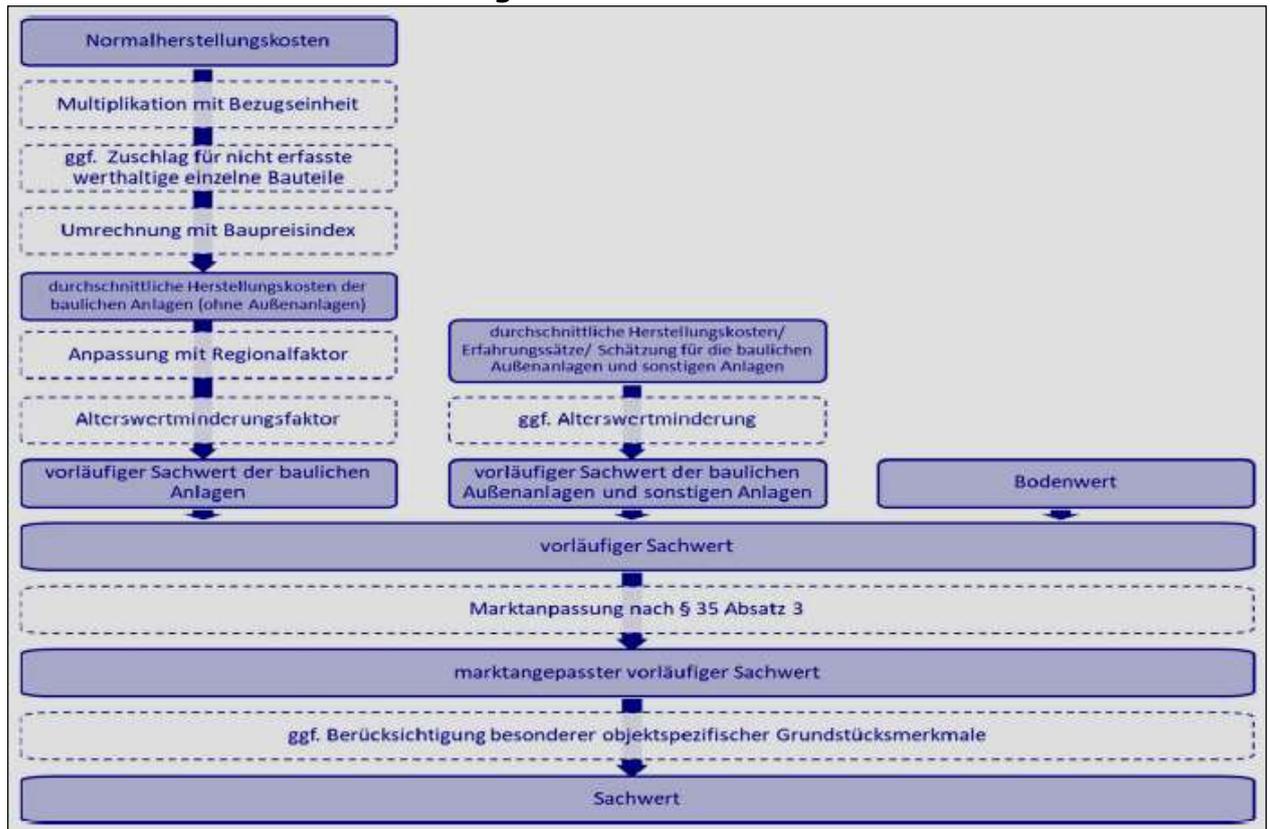
Nach baurechtlichem Antrags- und Genehmigungsverfahren handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Gebäude, welches vom Nutzungsumfang her als Einfamilienhaus ausgewiesen wurde. Abweichend von der Plandarstellung, die im Kellergeschoss lediglich einen Arbeitsraum und ein Duschbad ausweist, liegen darüber hinaus Küchenanschlüsse vor<sup>5</sup>. Der nahezu gesamte Keller dient insofern als eine eigene Wohneinheit und stellt somit eine Einliegerwohnung mit separatem Hauseingang dar. In Hinblick auf die tatsächliche Gebäudeausstattung und damit auf die Nutzungsqualität wird wertmäßig ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mithin Zweifamilienhaus zugrunde gelegt. Die Bezeichnung des Kellergeschosses erfolgt nutzungsorientiert als Souterrain.

---

<sup>5</sup> lt. Angabe

## 5. SACHWERT

### Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV-

### 5.1 Bodenwert

#### Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. 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. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

#### Bodenqualität

Die Bewertungsfläche liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder Satzung. Gleichwohl wird nach tatsächlicher Nutzung als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand "baureifes Land" zugrunde gelegt. Die Trennung der Flurstücke kommt in Hinblick auf die Grundstücksnutzung in der Örtlichkeit nicht wesentlich zum Tragen. Insofern werden die Teilflächen als eine Einheit bewertet.

#### Bodenrichtwert

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 herangezogen.



| Lage und Wert                                 |                 |
|---|-----------------|
| Gemeinde                                      | Leuven          |
| Postleitzahl                                  | 32057           |
| Gemarkungsname                                | Leuven          |
| Ortsteil                                      | Leuven          |
| Bodenrichtwertnummer                          | 4100014         |
| <b>Bodenrichtwert</b>                         | <b>260 €/m²</b> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                 | 2023-01-01      |
| Bewertungsmerkmale                            |                 |
| Entwicklungszustand                           | Baureifes Land  |
| Belegungsstatus                               | belegbar        |
| Nutzungsart                                   | Wohnfläche      |
| Geschosszahl                                  | 1               |
| Fläche  | 700 m²          |
| Bodenrichtwert zum Hauptfestsetzungszeitpunkt | 260 €/m²        |
| Hauptfestsetzungszeitpunkt                    | 2023-01-01      |
| Lageausweisung                                | 275             |

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 260 €/m<sup>2</sup> aus. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Abweichungen von den Merkmalen der Bezugsfläche werden über Umrechnungskoeffizienten sowie Korrekturwerte berücksichtigt.

#### Lagewert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine durchschnittliche Lage in der Richtwertzone. Davon ausgehend ist die Lagequalität des Bewertungsobjektes subjektiv einzuschätzen. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 10 % besser als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 1,1. Ist die Lage des Bewertungsobjektes um geschätzte 5 % schlechter als die Lage des fiktiven Richtwertgrundstücks, beträgt der Lageanpassungsfaktor 0,95. Die Bewertungsfläche befindet sich am westlichen Rand der Wertzone. Der Abstand zur stark befahrenen Gosebrede beträgt lediglich ca. 50 m. Nach Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW beträgt die 24 h-Lärmbelastung für die Gesamtfläche 60-64 dB(A), im westlichen Grundstücksbereich 65-69 dB(A). Gegenüber der typischen Lage in der Wertzone wird die Ortslage der Bewertungsfläche hinsichtlich der Qualität als beeinträchtigt betrachtet. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt ein Abschlag von pauschal 10 %.

| Lagewert | UK    |
|----------|-------|
| 220      | 161,7 |
| 230      | 168,6 |
| 240      | 175,5 |
| 250      | 182,3 |
| 260      | 189,2 |

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektspezifische Umrechnungskoeffizient mit  $168,6 / 185,75 = 0,908$

Grundstücksgröße

Die Größe der Bewertungsfläche entspricht nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der Richtwertzone liegt bei 700 m<sup>2</sup>. Die Größe der Bewertungsfläche beträgt 833 m<sup>2</sup>. Die zu beurteilende Fläche ist somit größer.

| Fläche [m <sup>2</sup> ] | UK    | 550 | 101,2 |
|--------------------------|-------|-----|-------|
| 250                      | 111,8 | 600 | 100,0 |
| 300                      | 109,4 | 650 | 98,9  |
| 350                      | 107,3 | 700 | 97,9  |
| 400                      | 105,5 | 750 | 97,0  |
| 450                      | 103,9 | 800 | 96,1  |
| 500                      | 102,5 | 850 | 95,3  |

Nach linearer Interpolation ergibt sich der objektspezifische Umrechnungskoeffizient mit  $95,57 / 97,9 = 0,976$

weitere Anpassungen

Hinsichtlich der Grundstücksmerkmale wie Art der baulichen Nutzung, Zuschnitt und Baulückeneigenschaft sind Anpassungen nicht zu machen.

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektangepasste Bodenrichtwert ergibt sich mit  $260 \text{ €} * 0,908 * 0,976 = \text{rd. } 230 \text{ €/m}^2$

**Ermittlung**

| Bodenqualität    | Fläche                    | Bodenwert/m <sup>2</sup> | Bodenwert        |
|------------------|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Wohnbaufläche    | 833 m <sup>2</sup>        | 230,00 €                 | 191.590 €        |
| <b>Bodenwert</b> | gesamt 833 m <sup>2</sup> |                          | <b>191.590 €</b> |

**5.2 Wert der baulichen Anlagen**

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bun-

desdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Bei der Berechnung nicht erfasster Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbaustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich eine lineare Wertminderung oder ggf. auch Modelle der Alterswertminderung nach *Ross* oder *Vogels* zur Anwendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zustand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün, übliche Zier- und Nutzgärten, der Kanalanschlussbeitrag sowie Anlagen, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen (Stützmauern etc.), sind im Bodenwert enthalten. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt.

Bei dem sich ergebenden Grundstückssachwert (vorläufiger Sachwert) wird zunächst Schadensfreiheit unterstellt. Die Berücksichtigung evtl. vorliegender substanzieller oder funktionaler Defizite erfolgt im Rahmen der Schadens- und Mängelbeurteilung bei der Darlegung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Die Ermittlung des Gebäudesachwertes erfolgt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale. Bei dem hier vorliegenden Gebäude begründen sich die sachwertorientierten Ausgangsdaten wie folgt:

#### Gebäudeart

Zur Ermittlung des Kostenkennwertes erfolgt die Einordnung des Gebäudes systematisch in die Gebäudearteneinteilung der Normalherstellungskosten 2010.

| Gebäudeart  |                    | Standardstufe |      |      |      |      |
|-------------|--------------------|---------------|------|------|------|------|
| freistehend |                    | 1             | 2    | 3    | 4    | 5    |
| 1.01        | KG, EG, ag DG      | 655           | 725  | 835  | 1005 | 1260 |
| 1.02        | KG, EG, nag DG     | 545           | 605  | 695  | 840  | 1050 |
| 1.03        | KG, EG             | 705           | 785  | 900  | 1085 | 1360 |
| 1.11        | KG, EG, OG, ag DG  | 655           | 725  | 836  | 1005 | 1260 |
| 1.12        | KG, EG, OG, nag DG | 570           | 635  | 730  | 890  | 1100 |
| 1.13        | KG, EG, OG         | 665           | 740  | 850  | 1025 | 1285 |
| 1.21        | EG, ag DG          | 790           | 875  | 1005 | 1215 | 1515 |
| 1.22        | EG, nag DG         | 585           | 650  | 745  | 900  | 1125 |
| 1.23        | EG                 | 920           | 1025 | 1190 | 1420 | 1775 |
| 1.31        | EG, OG, ag DG      | 720           | 800  | 920  | 1105 | 1385 |
| 1.32        | EG, OG, nag DG     | 620           | 690  | 790  | 955  | 1190 |
| 1.33        | EG, OG             | 785           | 870  | 1000 | 1205 | 1510 |

Nach Geschossigkeit ist dem Wohnhaus die Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

### Bruttogrundfläche<sup>6</sup>

Der Ermittlung der Bruttogrundfläche werden die vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung sämtlicher Geschosse ergibt sich die die Bruttogrundfläche mit insgesamt rd. 268 m<sup>2</sup>.

### Normalherstellungskosten 2010<sup>7</sup>

Die Ermittlung der Gebäudestandardkennzahl erfolgt auf Grundlage der örtlich festgestellten Ausstattungsmerkmale. Nach sachverständiger Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten ergibt sich die objektbezogene Ausstattungskennzahl mit 3,30. Nach dem Maßstab der Normalherstellungskosten entspricht das einer etwa mittleren Ausstattungsqualität. Unter Berücksichtigung der Gebäudeart ermittelt sich der Kostenkennwert mit 930 €/m<sup>2</sup>. In Hinblick auf den wohnlichen Ausbau des Souterrains erfolgt der Ansatz der Normalherstellungskosten mit 970 €/m<sup>2</sup>.

### Baupreisindex

Als Baupreisindex ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer mit dem Basisjahr 2010 = 100 anzuwenden.

| Jahr | Quartal | Tag der Veröffentlichung | Wohngebäude |
|------|---------|--------------------------|-------------|
| 2023 | III *)  | 10.10.2023               | 178,2       |
| 2023 | II *)   | 10.07.2023               | 177,8       |
| 2023 | I *)    | 06.04.2023               | 176,4       |

Nach Angabe des statistischen Bundesamtes liegt stichtagsbezogen der Index für Wohngebäude zum III. Quartal 2023 bei 178,2.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (Beurteilungszeitraum) ist bei einer modellkonformen Sachwertableitung mit 80 Jahren anzusetzen.

### Gebäudealter

Nach vorliegenden Unterlagen ist als Baujahr 2010 anzunehmen. Signifikant wertrelevante bauliche Maßnahmen hinsichtlich substanzieller und funktionaler Verbesserungen wurden nicht festgestellt und sind aufgrund des geringen Alters auch nicht zu erwarten. Danach ergibt sich das Gebäudealter mit 13 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt linear. Unter Berücksichtigung von Rest- und Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich der Abschlag mit 16 %.

### Garage

Der Wertansatz der Garage erfolgt mit einem Zeitwert von pauschal 4.000 €.

### Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen erfolgt in Hinblick auf Qualität und Umfang mit einem Zeitwert von pauschal 10.000 €.

### **Ermittlung**

| Gebäude / Bauteil                      | Menge              | Preis | Kosten    |
|--|--------------------|-------|-----------|
| Wohnhaus                               | 268 m <sup>2</sup> | 970 € | 259.960 € |
| Herstellungskosten 2010                |                    |       | 259.960 € |
| <u>Herstellungskosten zum Stichtag</u> |                    |       |           |
| Index Baupreis 2010                    | 100,0              |       |           |
| Index Bewertung                        | 178,2              |       |           |
| Indexfaktor                            | 1,78               |       |           |

<sup>6</sup> Anlage 10 Nr. 2

<sup>7</sup> Anlage 10 Nr. 3



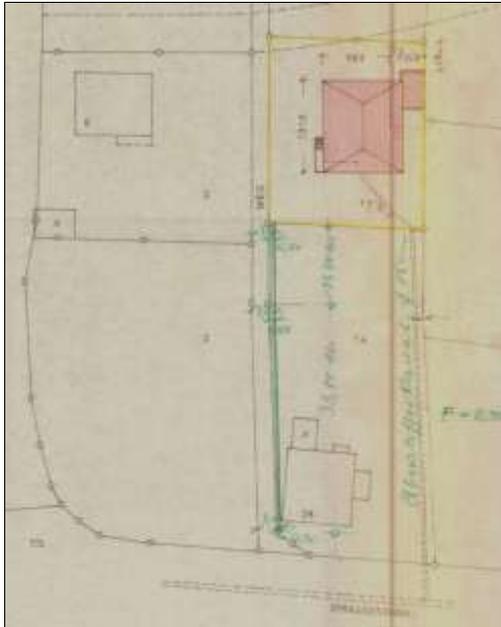
handener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können versteckte Schäden vorliegen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt mit einem Abschlag von pauschal 8.000 €.

- Werteinfluss bauliche Defizite

-8.000 €

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Lemgo liegen auf Blatt 71 unter lfd.-Nr. 1 und 2 mit Datum vom 19.03.1968 folgende Eintragungen vor:



|   |   |
|---|---|
| 1 | Zur ausreichenden Verbreiterung der Zuegung zu dem Flurstück 13 gestatte ich die Benutzung des im beiliegenden Lageplanes an meiner westlichen Grundstücksgrenze grün angelegten Wegestreifens. |
| 2 | Der Abwasserkanal für das <sup>Flur-</sup> Grundstück 13 darf an der im beiliegenden Lageplan bezeichneten Stelle durch mein Grundstück verlegt werden.   |

Die Eintragungen dienen der Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstücks 572 hinsichtlich Zuegung und Kanalanschluss.

lfd.-Nr. 1

Die der unter lfd.- Nr. 1 eingetragenen Verbreiterung zugeordnete Grundstücksfläche umfasst rd. 19 m<sup>2</sup>. Bei anzunehmender Inanspruchnahme der Fläche ist sie der grundstückseigenen Nutzung gänzlich entzogen. Damit stellt sie faktisch eine Grundstücksverkleinerung dar. In Hinblick auf Baulastfläche und Bodenwert wird der Werteinfluss des Wegerechtes mit einem Abschlag von pauschal 4.500 € angesetzt.

- Werteinfluss Wegerecht

-4.500 €

- lfd.-Nr. 2

Die Leitungsführung des Kanalrechtes verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf gesamter Grundstückstiefe. Sie ist im straßennahen Bereich durch die Garage überbaut. Die restliche Baulastfläche stellt Grundstücksfreifläche dar. Eine weitere Überbauung ist hier nicht anzunehmen. Dem Leitungsrecht wird aufgrund der unterirdisch liegenden sowie grenznah verlaufenden Leitung eine wirtschaftlich signifikante Einschränkung der Grundstücksnutzung nicht zugeordnet.

- Werteinfluss Leitungsrecht

0 €

433.211 €

**Sachwert**

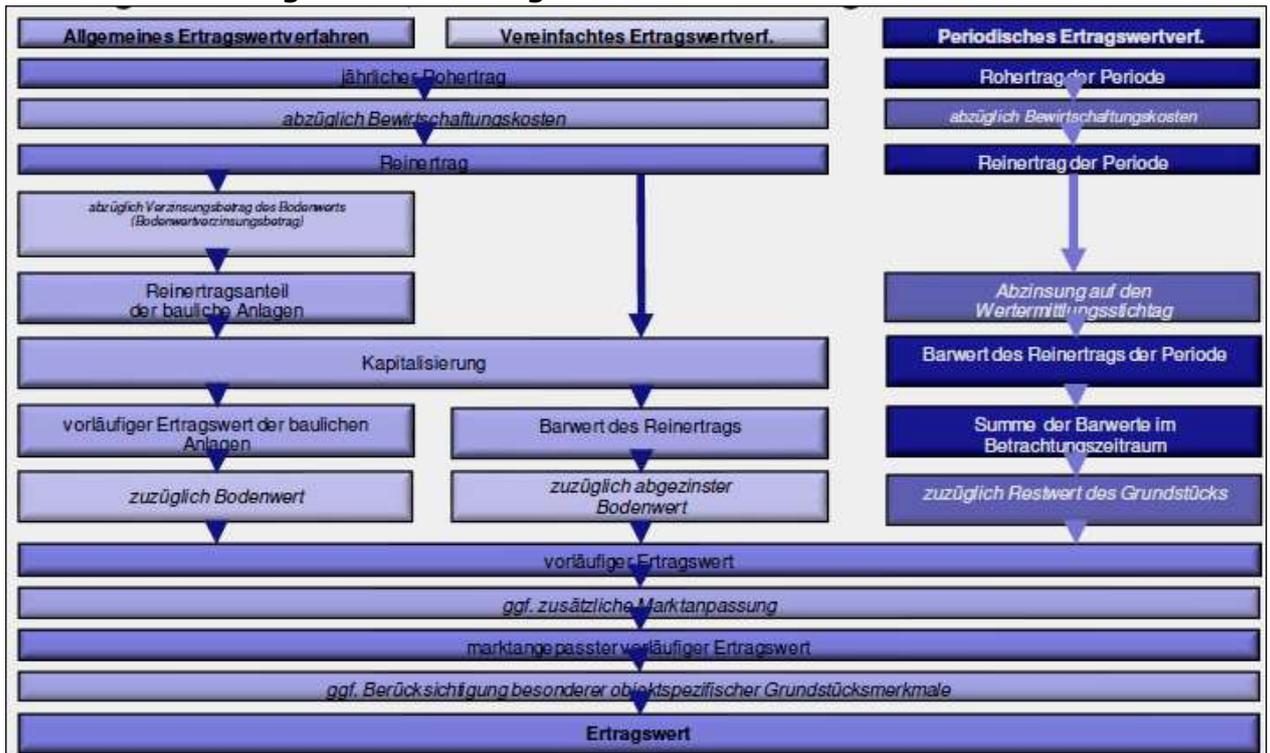
gerundet

**433.200 €**

=====

## 6. ERTRAGSWERT

### Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 1-3 ImmoWertV stehen folgende Verfahrensvarianten zur Anwendung

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren  
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren  
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren  
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

### **Ausführungen zum Bewertungsobjekt**

Nach vorliegenden Unterlagen sowie überschlägigem örtlichen Aufmaß beträgt die Gesamtwohnfläche 188 m<sup>2</sup>.

Hinsichtlich einer ertragsorientierten Betrachtungsweise dienen Ein- und Zweifamilienhäuser in aller Regel der Eigennutzung und werden daher über einen auf Mieteinkommen basierenden Ertrag nicht verwertet. Aufgrund einer niedrigen Kapitalverzinsung stellen sie auch bei tatsächlicher Vermietung keine Renditeobjekte im Sinne wirtschaftlicher Überlegungen dar. Der allgemeine Immobilienmarkt betrachtet sie vielmehr zur individuellen Gestaltung der Wohnsituation und des -umfeldes. In den vergangenen Jahren wurden sie aufgrund tendenziell steigender Immobilienpreise tlw. auch als Wertanlage erworben. Soweit diese Betrachtung in Anbetracht der derzeitigen Marktdynamik noch aktuell ist, steht sie gleichwohl außerhalb renditebezogener Erwägungen. Weiterhin liegt im Kreis Lippe für die Grundstücksart "Ein- und Zweifamilienhaus" ein anzuwendender Liegenschaftszinssatz nicht vor. Eine Ableitung des Ertragswertes kann insofern nur im Rahmen einer groben Schätzung und daher sehr ungenau vorgenommen werden. Die Darstellung des Grundstücksertragswertes wird aufgrund fehlender Datenlage sowie einer nachrangigen Wertaussage nicht durchgeführt.

## 7. VERGLEICHSWERT

Die Ableitung des Vergleichswertes erfolgt auf Grundlage des Immobilienrichtwertes 2023. Immobilienrichtwerte geben für Ein- und Zweifamilienhäuser zum Weiterverkauf eine Orientierung über die Wertverhältnisse in dem Teilmarkt. Sie sind zur Ableitung von Verkehrswerten geeignet. Einschränkend ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Richtwerte auf eine größere Zone beziehen und dass über die Merkmale der Umrechnungskoeffizienten hinaus ggf. weitere wertrelevante und damit wertverändernde Umstände vorliegen können. Die Berücksichtigung derartiger Umstände erfolgt nach sachverständiger Wägung über den Grad der Auswirkung. Immobilienrichtwerte beziehen sich auf den mängelfreien m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich des Bodenwertes. Nicht enthalten sind Nebengebäude und Stellplätze.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

#### Immobilienrichtwertzone

Die Richtwertzone der vorliegenden Ortslage ist wie folgt festgelegt:



|   |  |
|---|--|
| Stadt/Gemeinde                          | Lemgo                                    |
| Ortsteil                                | Lemgo                                    |
| Immobilienrichtwertnummer               | 1314100                                  |
| Immobilienrichtwert [€/m <sup>2</sup> ] | 2300                                     |
| Immobilienrichtwertkennung              | zonal                                    |
| Teilmarkt                               | Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend |
| Objektgruppe                            | Weiterverkauf                            |
| Stichtag                                | 01.01.2023                               |

Die Immobilienrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 2.300 €/m<sup>2</sup> bei einem Lagewert von 220 €/m<sup>2</sup> aus. Der Richtwert ist bezogen auf eine bestimmte Norm. Er gilt für unvermietete Objekte und Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG. Abweichungen von der Norm werden durch Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

- Lagewert

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf einen Lagewert von 220 €/m<sup>2</sup>. Dem Bewertungsobjekt wird ein Lagewert<sup>8</sup> von 230 €/m<sup>2</sup> zugeordnet.

- Baugrundstücksfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Baugrundstücksfläche von 650 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 833 m<sup>2</sup> auf.

- Wohnfläche

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 188 m<sup>2</sup> auf.

- Alter

Dem Immobilienrichtwert liegt ein Gebäudealter von 45 Jahren zugrunde. Das Bewertungsobjekt weist ein Alter von 13 Jahren auf.

- Bauweise

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein freistehendes Gebäude. Das Bewertungsobjekt entspricht diesem Merkmal.

- Optik

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf eine normal ansprechende Gebäudeoptik (5). Dem Bewertungsobjekt wird als Qualität besser als normal (6) zugeordnet.

- Anzahl der Einheiten

Der Immobilienrichtwert ist bezogen auf ein Einfamilienhaus. Das Bewertungsobjekt weist 2 Wohnbereiche auf.

<sup>8</sup> 255 €/m<sup>2</sup> - 10 %

Objektangepasster Immobilienrichtwert

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert wie folgt:

|   |                            |                               |               |                               |  |
|---|----------------------------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|--|
| <b>normierter Immobilienrichtwert [€/m²]</b>        |                            |                               |               | 2.300                         |  |
| <b>Merkmale</b>                                     | <b>Immobilienrichtwert</b> | <b>Umrechnungskoeffizient</b> | <b>Objekt</b> | <b>Umrechnungskoeffizient</b> |  |
| Lagewert [€/m²]                                     | 220                        | 111,0                         | 230           | 112,4                         |  |
| Baugrundstücksfläche [m²]                           | 650                        | 100,0                         | 833           | 103,8                         |  |
| Wohnfläche [m²]                                     | 150                        | 100,0                         | 188           | 88,7                          |  |
| Alter   | 45                         | 100,0                         | 13            | 114,8                         |  |
| Bauweise  | 1                          | 100,0                         | 1             | 100,0                         |  |
| Optik   | 5                          | 100,0                         | 6             | 111,0                         |  |
| Anzahl Einheiten                                    | 1                          | 100,0                         | 2             | 96,1                          |  |
| Umrechnungskoeffizient, gesamt                      |                            |                               |               | 1,14170                       |  |
| <b>objektangepasster Immobilienrichtwert [€/m²]</b> |                            |                               |               | <b>2.626</b>                  |  |

Danach ergibt sich der objektangepasste Immobilienrichtwert mit 2.626 €/m². Unter Berücksichtigung des Souterrains erfolgt der Ansatz mit rd. 2.757 €/m².

vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ermittelt sich mit

|          |                     |   |           |
|----------|---------------------|---|-----------|
| Wohnhaus | 188 m² * 2.757 €/m² | = | 518.316 € |
| Garage   |                     |   | 4.000 €   |
|          |                     |   | <hr/>     |
|          |                     |   | 522.316 € |

Marktanpassung

Der Vergleichswert bezieht sich auf den 01.01.2023. Die zwischenzeitlich eingetretene Preisentwicklung weist eine fallende Tendenz auf.



Bis zum 15.05.2023 ist im Kreisdurchschnitt eine Verringerung von rd. 5 % festzustellen. In Hinblick auf Ortslage und Gebäudezustand wird objektbezogen eine weitere Fortsetzung der negativen Entwicklung im geringeren Umfang unterstellt. Zur wertmäßigen Berücksichtigung der prognostizierten Preisdynamik erfolgt der Abschlag mit pauschal 9 %.

|                  |                  |  |           |
|------------------|------------------|--|-----------|
| - Marktanpassung | 522.316 € * 0,09 |  | -47.008 € |
|                  |                  |  | <hr/>     |
|                  |                  |  | 475.308 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                           |  |  |           |
|---------------------------|--|--|-----------|
| - bauliche Defizite       |  |  | -8.000 €  |
| - Baulast Wegerecht       |  |  | -4.500 €  |
| - Baulasten Leitungsrecht |  |  | 0 €       |
|                           |  |  | <hr/>     |
|                           |  |  | 462.808 € |

**Vergleichswert** rund **462.800 €**  
 =====

Wertzusammenstellung<sup>9</sup>

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Bodenwert             | 191.600 €        |
| Wert bauliche Anlagen | 402.700 €        |
| <b>Sachwert</b>       | <b>433.200 €</b> |
| <b>Vergleichswert</b> | <b>462.800 €</b> |

<sup>9</sup> gerundete Werte

## 8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

### Werableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

### Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Ein- und Zweifamilienhäuser werden am Immobilienmarkt über die substanzielle und funktionale Qualität sowie insbesondere über die Ortslage gehandelt. Die Qualität der Ortslage stellt sich im Wesentlichen durch die Werthöhe des Grund und Bodens dar. Der Wertanteil der aufstehenden Baulichkeiten ermittelt sich substanziell. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt insofern auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens wird unterstützend betrachtet. Mit einer Abweichung von rd. 7 % liegt eine gute Übereinstimmung vor.

Der Grundstücksverkehrswert der Immobilie

**32657 Lemgo, Leuchte 28**

wird ermittelt mit 435.000 €.

**VERKEHRSWERT NACH ZVG**

zum Stichtag 19.12.2023

**435.000 €**

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

Detmold, den 04.01.2024

## 9. ANLAGEN

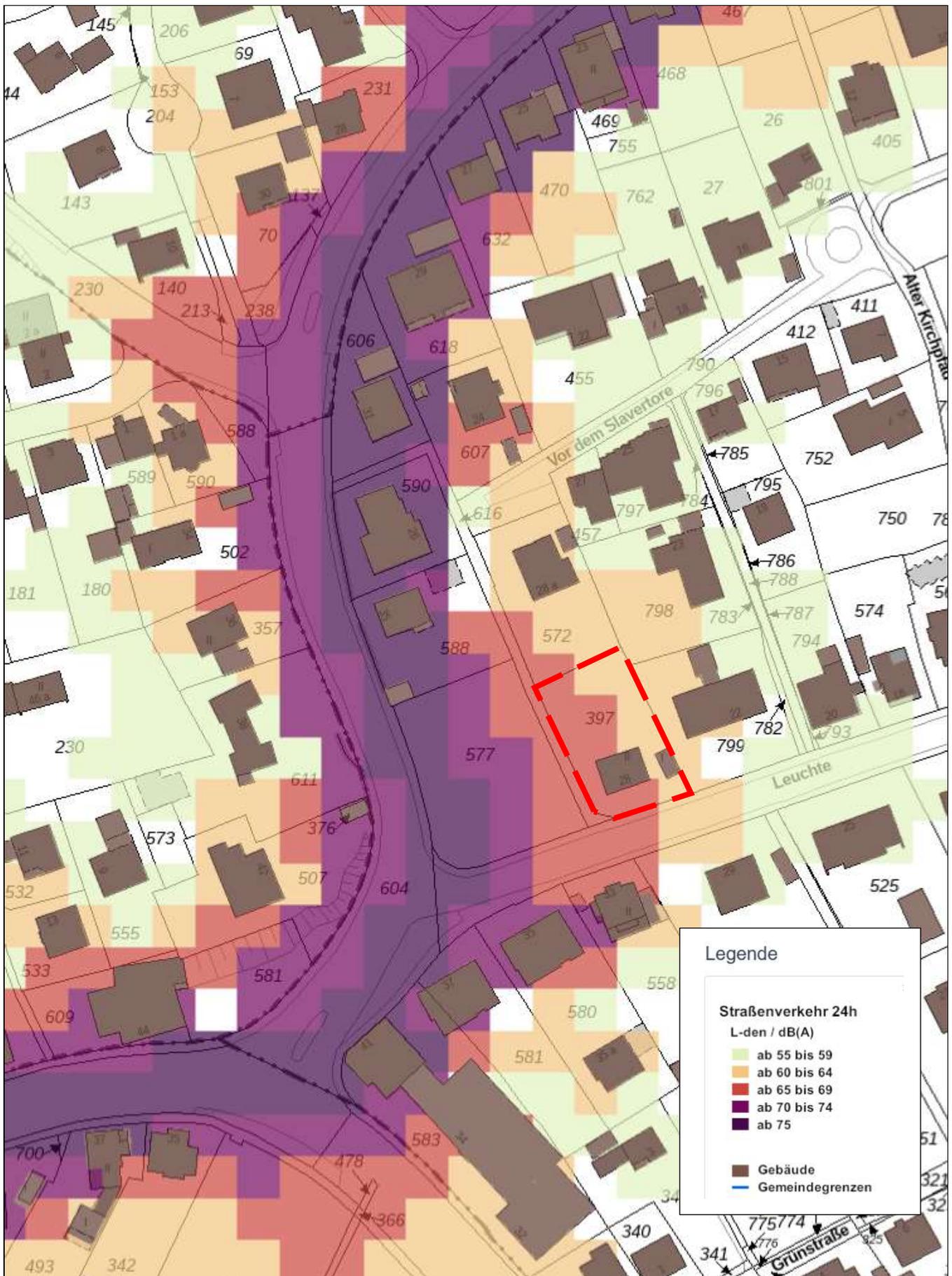
|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| Anlage 1  | Übersichtskarte                 |
| Anlage 2  | Straßenplan                     |
| Anlage 3  | Flurkarte                       |
| Anlage 4  | Grundstückssachdaten            |
| Anlage 5  | Luftbild                        |
| Anlage 6  | Bebauungsplan                   |
| Anlage 7  | Lageplan                        |
| Anlage 8  | Umgebungslärmkarte              |
| Anlage 9  | Bauzeichnungen                  |
| Anlage 10 | Technische Berechnungen         |
| Anlage 11 | Fotodokumentation <sup>10</sup> |

---

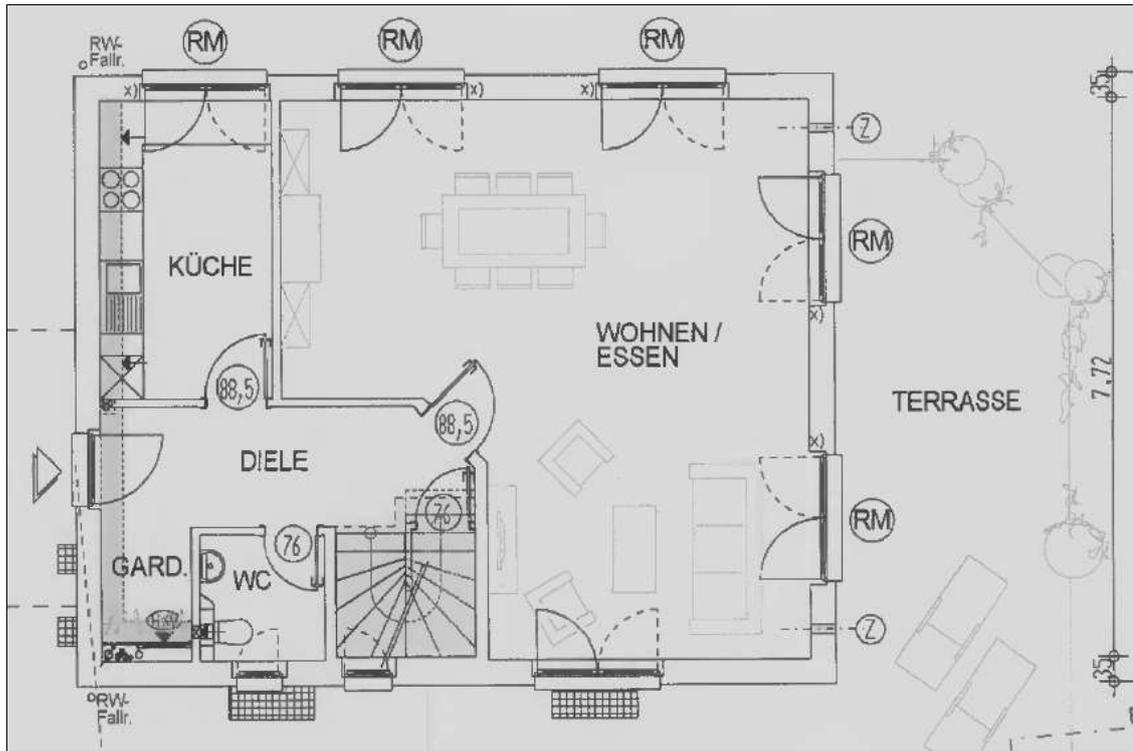
<sup>10</sup> Von der Veröffentlichung der Innenraumaufnahmen wurde zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte abgesehen.

skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters

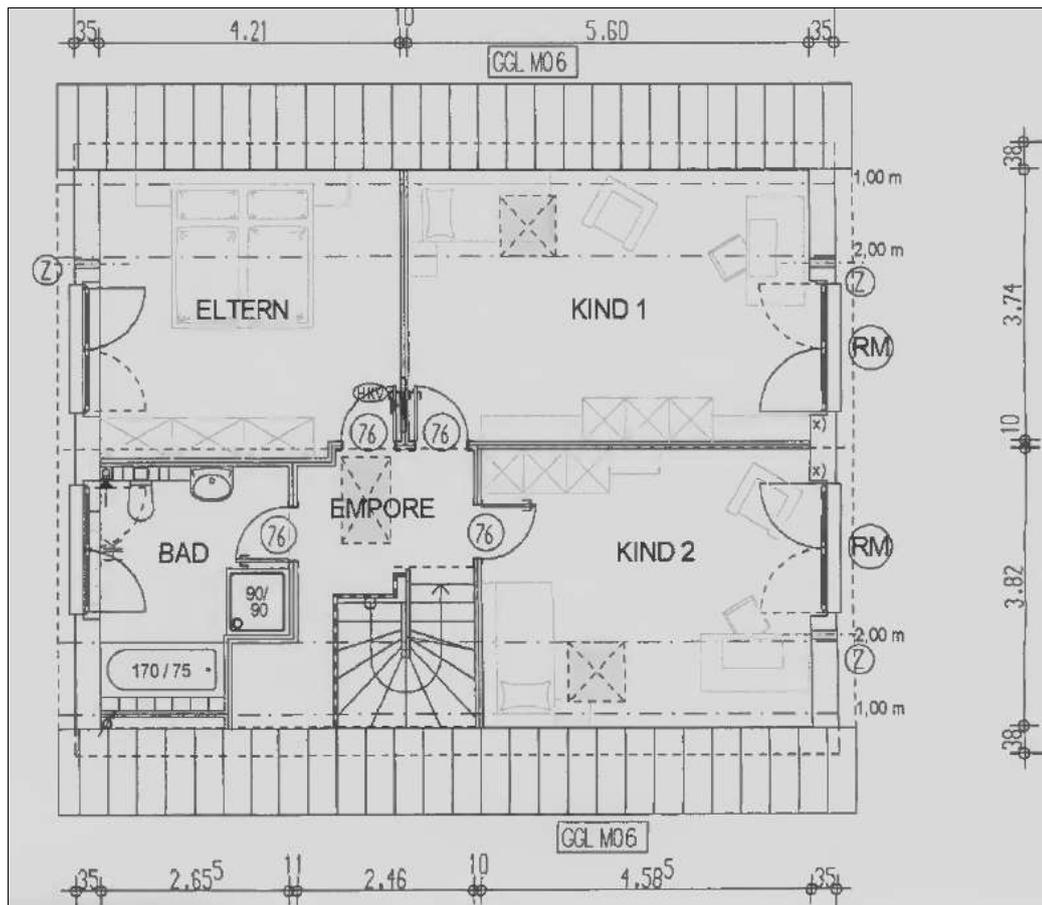




unveränderte Auszüge aus der Bauakte



- Erdgeschoss -



- Dachgeschoss -



**Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung. Ansätze nach Planangaben wurden örtlich stichprobenhaft überprüft.**

**1. Bebaute Fläche**

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| Wohnhaus | 89,34 m <sup>2</sup>        |
| Garage   | 22,75 m <sup>2</sup>        |
|          | <b>112,09 m<sup>2</sup></b> |

**2. Bruttogrundfläche**

|                    |                          |   |                             |
|--------------------|--------------------------|---|-----------------------------|
| Souterrain, EG, DG | 89,34 m <sup>2</sup> * 3 | = | <b>268,02 m<sup>2</sup></b> |
|--------------------|--------------------------|---|-----------------------------|

**3. Normalherstellungskosten 2010**

| Aktenzeichen: k43/23<br>Objekt : 32657 Lemgo, Leuchte 28<br>Baujahr: 2010<br>Modernisierungsgrad: 0 Punkte |  |     |     |      |      |                                | Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre<br>Restnutzungsdauer: 67 Jahre<br>lineare Alterswertminderung: 16,0 % |  |
|--|--|-----|-----|------|------|--------------------------------|---|--|
| Standardmerkmal  | Standardstufe  |     |     |      |      | Wägungsanteil %                |   |  |
|  | 1  | 2   | 3   | 4    | 5    |                                |   |  |
| Außenwände   |  |     | 0,6 | 0,4  |      | 23                             |   |  |
| Dächer   |  | 0,5 | 0,1 | 0,4  |      | 15                             |   |  |
| Außentüren und Fenster   |  |     | 1,0 |      |      | 11                             |   |  |
| Innenwände und Türen   |  | 0,5 | 0,5 |      |      | 11                             |   |  |
| Deckenkonstruktion und Treppen   |  |     | 0,8 | 0,3  |      | 11                             |   |  |
| Fußböden   |  | 0,3 | 0,7 |      |      | 5                              |   |  |
| Sanitäreinrichtungen   |  |     | 1,0 |      |      | 9                              |   |  |
| Heizung  |  |     |     | 0,5  | 0,5  | 9                              |   |  |
| Sonstige technische Ausstattung  |  |     |     | 1,0  |      | 6                              |   |  |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01  | 688  | 761 | 877 | 1055 | 1323 |                                |   |  |
| Gebäudestandardkennzahl  |  |     |     |      |      | 3,30                           |   |  |
| Außenwände   | 0,6 x 23% x 877 + 0,4 x 23% x 1055                   |     |     |      |      | 218 €/m <sup>2</sup> BGF       |   |  |
| Dächer   | 0,5 x 15% x 761 + 0,1 x 15% x 877 + 0,4 x 15% x 1055 |     |     |      |      | 134 €/m <sup>2</sup> BGF       |   |  |
| Außentüren und Fenster   | 1 x 11% x 877  |     |     |      |      | 96 €/m <sup>2</sup> BGF        |   |  |
| Innenwände und Türen   | 0,5 x 11% x 761 + 0,5 x 11% x 877                    |     |     |      |      | 90 €/m <sup>2</sup> BGF        |   |  |
| Deckenkonstruktion und Treppen   | 0,75 x 11% x 877 + 0,25 x 11% x 1055                 |     |     |      |      | 101 €/m <sup>2</sup> BGF       |   |  |
| Fußböden   | 0,3 x 5% x 761 + 0,7 x 5% x 877                      |     |     |      |      | 42 €/m <sup>2</sup> BGF        |   |  |
| Sanitäreinrichtungen   | 1 x 9% x 877   |     |     |      |      | 79 €/m <sup>2</sup> BGF        |   |  |
| Heizung  | 0,5 x 9% x 1055 + 0,5 x 9% x 1323                    |     |     |      |      | 107 €/m <sup>2</sup> BGF       |   |  |
| Sonstige technische Ausstattung  | 1 x 6% x 1055  |     |     |      |      | 63 €/m <sup>2</sup> BGF        |   |  |
|  | <b>Kostenkennwert aufsummiert</b>                    |     |     |      |      | <b>930 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |   |  |

#### 4. Wohnfläche

##### Erdgeschoss

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnen / Essen    | 47,31 m <sup>2</sup> |
| Küche             | 9,84 m <sup>2</sup>  |
| WC                | 3,04 m <sup>2</sup>  |
| Diele / Garderobe | 11,12 m <sup>2</sup> |

##### Dachgeschoss

|        |                             |
|--------|-----------------------------|
| Eltern | 13,51 m <sup>2</sup>        |
| Kind 1 | 17,40 m <sup>2</sup>        |
| Kind 2 | 14,67 m <sup>2</sup>        |
| Bad    | 7,15 m <sup>2</sup>         |
| Empore | 5,21 m <sup>2</sup>         |
|        | <b>129,25 m<sup>2</sup></b> |

##### Souterrain (Einlieger)

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Wohnen / Küche (Keller 1) | 27,32 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen (Arbeiten)       | 16,34 m <sup>2</sup>       |
| Duschbad                  | 6,41 m <sup>2</sup>        |
| Flur                      | 8,62 m <sup>2</sup>        |
|                           | <b>58,69 m<sup>2</sup></b> |



-1- Straßenansicht von Südosten



-2- Straßenansicht von Südwesten



-3- Nordansicht



-4- Nordwestansicht



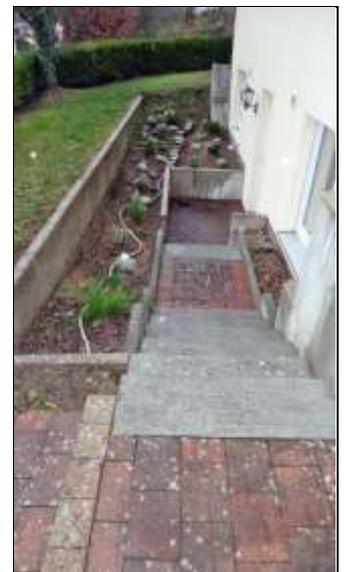
-5- Hauseingang



-6- Zugang



-7- Haustür Einlieger



-8- Zugang Anlieger



-9- Garage



-10- Grundstücksfreifläche



-11- „Leuchte“



-12- Fuß- und Radweg

----- Schadensbilder -----



-13-



-14-



-15-



-16-



-17-

**Legende**

- 13 verwitterter Traufenanstrich
- 14 Fehlstelle, Riss Fassadenputz
- 15 Restarbeiten Außenanlage
- 16 gerissener Keramikbelag Wohnen
- 17 korrodierte Bodenschiene Garagentor