Philipp Launer
https://www.sv-buero-launer.de

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hoffmannsweg 8 | 32052 Herford • 05221 54092 • p.launer@sv-buero-launer.de

Verkehrswertgutachten

694 - 2026

für das bebaute Grundstück	Gemarkung: Schötmar
Platanenstraße 11	Flur: 21
32108 Bad Salzuflen	Flurstücke: 303 + 1240

Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 11 115

zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026

Objektart: Einfamilienhaus



Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 2/26

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Inhaltsverzeichnis -

1	**allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	**Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)**	**Seite**	**5**
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	6
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	**Gebäudebeschreibung**	**Seite**	**9**
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	10
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	10
4	**Verkehrswertermittlung**	**Seite**	**11**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	12
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	13
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	13
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	14
4.2.3	Berücksichtigung weiterer Besonderheiten	Seite	15
4.3	Sachwertermittlung	Seite	16
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	17
4.3.2	Nebengebäude	Seite	17
4.3.3	Außenanlagen	Seite	18
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	18
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	18
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	18
4.3.7	Berücksichtigung des ausgebauten Dachgeschosses	Seite	19
4.4	Verkehrswert	Seite	20
5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**21**
6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	7
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	8
	Querschnitt	Anlage	9
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	10
7	**Objektfotos**		

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 2/26
Auftrag vom:	13.04.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	12.05.2026 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist die Eigentümerin nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	• Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. • Eine Außenbesichtigung war ausschließlich von der Ostseite her möglich.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 13.04.2026
Auftrag vom:	• 13.04.2026
Auftragseingang:	• 14.04.2026
Ortstermin:	• 12.05.2026
Wertermittlungsstichtag:	• 12.05.2026
Qualitätsstichtag:	• 12.05.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	• 22.05.2026

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 26.02.2026
- Auszüge aus der städt. Bauakte
- Vor-Gutachten des Unterzeichners vom 13.12.2024

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 694-2026 enthält 22 Seiten und 10 Anlagen sowie 2 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
- Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen: Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten die der städtischen Akte entnommenen Grundrisse nicht auf Richtigkeit geprüft werden.

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bad Salzuflen
Einwohnerzahl:	54 000
Fläche:	100,00 km²
Bevölkerungsdichte:	539 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	99,1

Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in Bad Salzuflen (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bad Salzuflen
Blatt:	11 115
Gemarkung:	Schötmar
Flur:	21
Flurstück:	• 303 474 m² Wohnbaufläche • 1240 1 006 m², davon 948 m² Wohnbaufläche, 58 m² Unland, vegetationslose Fläche / Gewässerbegleitfläche

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

Entfernungen:	zum Zentrum:	1,5 km
	zur Bushaltestelle:	200 m
	zum Hbf. Bad Salzuflen:	4,5 km
	zum Bahnhof OT Schötmar:	450 m
	zur Autobahn A2:	5,0 km
	zu Geschäften:	2,0 km

Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Platanenstraße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig mit Gehweg
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	*nicht festgestellt*

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	19,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	78,00 m
Grundstücksgröße insgesamt:	1 480,00 m²
Grundstücksform:	trapezförmig (s. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	gem. topografischer Karte (GEOportal.NRW) weitestgehend eben, lediglich nach Westen zum Fluss abfallend
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	westlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Vereinigungsbaulast bezogen auf die zu bewertenden Flurstücke 303 + 1240; diese Baulast wird in der vorliegenden Konstellation als nicht wertrelevant erachtet und bleibt daher außer Ansatz.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	0201/I „Galgenbrink“ WA = Allgemeines Wohngebiet 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl) offene Bauweise
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	• das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich durch die Eigentümerin bewohnt • ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit potentiellem Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche verzeichnet ist. s. hierzu weitere Ausführungen in Abs. 4.2.3 a

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Bad Salzuflen ist eine große Mittelstadt mit ca. 55 000 Einwohnern im Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen. Bad Salzuflen liegt am östlichen Rand der Ravensberger Mulde, am Zusammenfluss von Salze und Bega mit der Werre. Nordöstlich von Werre und Bega durchzieht ein überwiegend bewaldeter Hügelstrang des Lipper Berglands das Stadtgebiet. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Salinen und bietet eine Vielzahl von Wellness- und Gesundheitseinrichtungen. Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Bielefeld (ca. 20 km), im Nord-Westen Herford (ca. 10 km) und Osnabrück (ca. 65 km), im Nord-Osten Hannover (ca. 100 km) und im Süden Paderborn (ca. 60 km). Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesautobahn A2 sowie die Bundesstraße B239 gewährleistet.
Lage innerhalb des Ortes:	Schötmar ist ein historisch gewachsener Ortsteil in zentraler Lage von Bad Salzuflen, süd-östlich des Stadtzentrums. Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof in Bad Salzuflen. In Schötmar gibt es diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Infrastruktur umfasst zudem historische Gebäude und einen zentralen Marktplatz, der das soziale und wirtschaftliche Zentrum bildet.
Straßenlage:	Die unmittelbare Nachbarschaft ist vorranging durch gepflegte Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und weist eine ansprechende Durchgrünung auf. Das Grundstück wird im Westen durch den Flusslauf der Werre begrenzt.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• voll unterkellert • Erdgeschoss • das Dachgeschoss ist nach Aktenlage nicht ausgebaut; allerdings befinden sich auf Höhe der Dachgeschossebene zwei oder drei Gauben sowie Dachflächenfenster; angeblich sollen zwischen 1986 und 1995 hier zwei Kinderzimmer und ein Bad eingebaut worden sein. Ob bzw. in welchem Umfang tatsächlich Wohnraum geschaffen wurde und ob dieser genehmigt oder genehmigungsfähig ist, konnte ich nicht abschließend klären. • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1963 (nach Aktenlage)
Modernisierung:	nach äußerem Eindruck wurde das Objekt lfd. instand gehalten

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Mauerwerk
Geschossdecken:		nicht festgestellt
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Walmdach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachfenster:	vorhanden
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	*nicht festgestellt*
Außenverkleidung:		rau verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:		*nicht festgestellt*

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fußböden:		*nicht festgestellt*
Innenansichten:		*nicht festgestellt*
Deckenflächen:		*nicht festgestellt*
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	übrige Türen:	*nicht festgestellt*
Elektroinstallation:		*nicht festgestellt*
sanitäre Installation:		*nicht festgestellt*
Heizung:		*nicht festgestellt*

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden, Mangelfolgeschäden:

- aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung wurden keine Schäden festgestellt.
- von außen macht das Objekt einen gepflegten Eindruck

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Carport:

- nördlich des Wohnhauses befindet sich ein Carport in übl. Massivholzbauweise; Flachdach; Boden aus Waschbetonplatten

Nebengebäude:

- ob sich hinter dem Haus weitere Nebengebäude befinden, konnte nicht festgestellt werden.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Platanenstraße 11 in 32108 Bad Salzuflen

Amtsgericht Lemgo Grundbuch von Bad Salzuflen Blatt 11115 Bestandsverzeichnis

laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		c	ha	a	m²
1	2	3				4		
1-3		*- gelöscht -*						
4	2,3	Schötmar	21	303	Gebäude- und Freifläche, Platanenstraße 11		4	74
		Schötmar	21	1240	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Platanenstraße 11		10	06

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 12.05.2026

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Einfamilienhaus Platanenstraße 11

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

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 = 175,00 € / m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I – II
Fläche:	1 000 m²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m² und 340,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



Bandbreite der gebietstypischen Bodenrichtwerte gem. Grundstücksmarktbericht

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist knapp 50% größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Fläche [m²]	UK
200	108,4
250	107,7
300	106,9
350	106,1
400	105,4
450	104,6
500	103,8
550	103,1
600	102,3
650	101,5
700	100,8
750	100,0
800	99,2
850	98,5
900	97,7
950	96,9
1000	96,2
1050	95,4
1100	94,6
1150	93,9
1200	93,1
1250	92,3
1300	91,6
1350	90,8
1400	90,0
1450	89,3
1500	88,5

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2026 wie folgt geschätzt:

1 480,00 m² * 175,00 €/m² / 96,2 * 88,8 = 239 077,00 m²

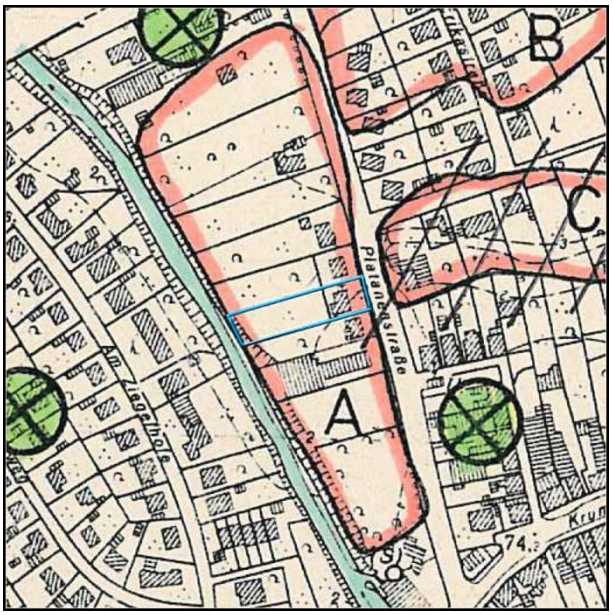
Bodenwert insgesamt: rd. **238 000,00 €**

4.2.3 Berücksichtigung weiterer Besonderheiten

a) Altlasten

Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit potentiellem Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung als Altlastenfläche verzeichnet ist.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der nebenstehend abgebildeten „Teilfläche A“, für welche folgende Informationen vorliegen:



Die Fläche wurde von 1895 bis spätestens 1940 als Tongrube, ausgeziegelte Bereiche als Gärtnerei genutzt.

Von 1948 bis 1959 diente sie als öffentliche Mülldeponie (Auffüllhöhe 2,5 - 3,0 m) und wurde ab 1948 sukzessive bebaut.

Innerhalb der Ablagerungsfläche wurde nicht auf die Ablagerungen gebaut. Vielmehr wurden die Fundamente auf die alte Sohle der Tongrube gesetzt.

Abgekippt wurden Hausmüll und Gartenabfälle, Holzreste, Bauschutt und Schrott, gewerblicher Müll und Schlachtereiabfälle sowie Bodenaushub zur Abdeckung.

Angesichts von Art und Umfang dieser Altlasten sowie der zeitlichen Komponente ergibt sich m.E. hierdurch keine signifikante Wertminderung, welche zusätzlich zu den in Abs. 4.2.2 Erwägungen in Ansatz zu bringen sind.

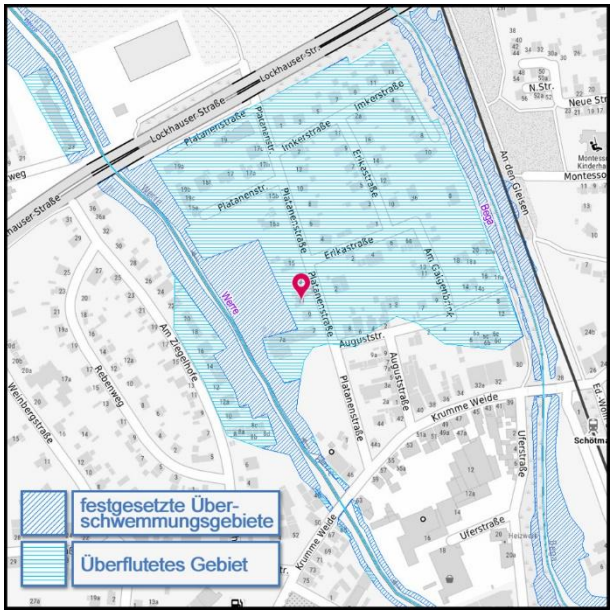
Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

b) Hochwasserrisiko

Das Grundstück befindet sich in einem *„überfluteten Gebiet“* zwischen Werre und Bega.

„Überflutete Gebiete“ in bebauten Bereichen sind bebaute oder mit Baurecht belegte Flächen, die überflutet werden, und bis 2005 nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, sondern nur nachrichtlich dargestellt wurden. Seit der Novellierung des Wasserhaushaltgesetzes im Jahr 2005 gehören auch diese Flächen zum Überschwemmungsgebiet. Diese Gebiete sind in einem Hochwasserfall auch gefährdet.



Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist gem. § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Etwa 2/3 des Grundstücks (westlich der aufstehenden Bebauung) befinden sich in einem *„festgesetzten Überschwemmungsgebiet“*.

„Festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ sind mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete sind als Überschwemmungsgebiete festzusetzen. Mit einer Festsetzung wird darüber informiert, welche Flächen bei einem Hochwasser überschwemmt werden, damit Betroffene ggf. Vorsorge- und Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden treffen können. Außerdem werden mit der Festsetzung Handlungen verboten, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die sich hieraus ergebenen Risiken sich bereits in den Bodenrichtwerten widerspiegeln. Auf Anfrage teilte mir der Gutachterausschuss des Kreises Lippe mit, dass diesem keine Hinweise vorliegen, dass angesichts von Starkregenereignisse in der jüngeren Vergangenheit hierdurch ein (wertmindernder) Einfluss auf die Boden(richt)werte von Grundstücken in der Nähe von Gewässern im Kreis Lippe zu beobachten wäre. (Auch der Gutachterausschuss des angrenzenden Kreises Herford konnte keine entsprechenden Effekte feststellen.)

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3 Sachwertermittlung

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

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNEBENKOSTEN

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

RESTNUTZUNGSDAUER

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

WERTMINDERUNG

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

a) Wegen Alters

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

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

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

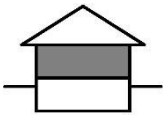
SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

4.3.1 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Bauteil	Ausrichtung	Länge	Breite	Anzahl / Geschosse	Fläche
Haupttrakt	Nord-Süd	11,47	7,72	3	265,65
Anbau	West	5,22	2,50	3	39,15
BGF:					**304,80**

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 1.02: freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser; Keller-, Erdgeschoss; Dachgeschoss nicht ausgebaut.		
Standardstufe:	2,8	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		675,00 €/m² BGF
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	137,0	* 1,37
Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 675,00 €/m² * 1,37 / 0,709 =		= 1 304,00 €/m² BGF
Bruttogrundfläche (BGF)	305,00 m²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 305,00m² BGF * 1 304,00 €/m² BGF =		397 720,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1963	
fiktives Baujahr des Gebäudes (geschätzt)	1969	
fiktives Gebäudealter	57 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	23 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	71,25 %	- 283 376,00 €
Zeitwert des Gebäudes	71,25 %	144 344,00 €
		rd. **144 000,00 €**

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

Carport		3 000,00 €
Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		**3 000,00 €**

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.3 Außenanlagen			
▷	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷	Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	114 344,00 €
▷	Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	4 574,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen		**5 000,00 €**

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte			
▷	Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	239 000,00 €
▷	Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	114 000,00 €
▷	Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	3 000,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	5 000,00 €
▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	**361 000,00 €**

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse			
▷	Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Matrix ein Sachwertfaktor von 0,8.		
▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	361 000,00 €
▷	objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./. 20,0 %)	* 0,8
	marktangepasster vorläufiger Sachwert:		**288 800,00 €**

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
▷	marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.5	288 800,00 €
▷	Sicherheitsabschlag: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Daher ist zur Risikoadjustierung ein Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Angesichts des Eindrucks von außen erscheint eine Minderung in einer Größenordnung von 5% angemessen.		- 15 000,00 €
▷	Verkehrswert (I) des bebauten Grundstücks	insgesamt	273 800,00 €
			rd. **274 000,00 €**

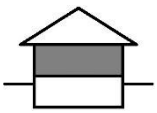
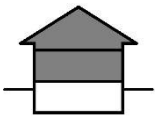
Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.7 Berücksichtigung des ausgebauten Dachgeschosses

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Wie in Abs. 3.1 erläutert, ist das Dachgeschoss nach Aktenlage nicht ausgebaut; allerdings befinden sich auf Höhe der Dachgeschossebene zwei oder drei Gauben sowie Dachflächenfenster; angeblich sollen zwischen 1986 und 1995 hier zwei Kinderzimmer und ein Bad eingebaut worden sein. Ob bzw. in welchem Umfang tatsächlich Wohnraum geschaffen wurde und ob dieser genehmigt oder genehmigungsfähig ist, konnte ich nicht abschließend klären.

Sollte das Dachgeschoss tatsächlich legal und fachgerecht ausgebaut worden sein, würden sich im Rahmen einer modellkonformen Sachwertermittlung lediglich zwei Faktoren ändern: zum einen der Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK), zum anderen der Sachwertfaktor. Nachstehend werden beide Modelle gegenübergestellt, auf eine Darstellung der Rechenwege wird an dieser Stelle verzichtet.

Ausführung	nach Aktenlage	nach äußerem Eindruck
		
Dachgeschoss	nicht ausgebaut	ausgebaut
NHK-Typ:	1.02	1.01
NHK-Ansatz:	675,00 €/m² BGF	775,00 €/m² BGF
Bodenwert:	239 000,00 €	239 000,00 €
Sachwert des Hauptgebäudes:	114 000,00 €	131 000,00 €
Zeitwert / Nebengebäude:	3 000,00 €	3 000,00 €
Zeitwert / Außenanlagen:	5 000,00 €	5 000,00 €
vorläufiger Sachwert:	361 000,00 €	378 000,00 €
objektspezifischer Sachwert -Faktor:	0,80	0,79
marktangepasster vorl. Sachwert:	288 800,00 €	298 620,00 €
Sicherheitsabschlag (5%):	0,95	0,95
Verkehrswert:	rd. **274 000,00 €**	rd. **284 000,00 €**

Der Verkehrswert „nach Aktenlage“ beträgt 274 000,00 €, der Wertansatz nach äußerem Eindruck liegt 284 000,00 € lediglich 4% darüber. Es erscheint evident, dass ein Marktteilnehmer nicht den vollen Ansatz (284 T€) bezahlen würde, wenn er damit rechnen muss, dass die durchgeführten Baumaßnahmen ggf. nachträglich genehmigt werden müssen.

Umgekehrt erscheint es durchaus plausibel anzunehmen, dass er bereit ist, mehr zu zahlen, als sich auf Basis der modellkonformen Berechnung für das Objekt „nach Aktenlage“ ergibt.

Dies vorausgeschickt halte ich in vorliegender Konstellation unter Berücksichtigung aller vor Ort festgestellter wie auch nicht feststellbarer Tatsachen einen Verkehrswert in einer Größenordnung von 275 000,00 € für angemessen und marktüblich.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 275 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

das bebaute Grundstück	**Gemarkung: Bad Salzuflen**
Platanenstraße 11	**Flur: 21**
32108 Bad Salzuflen	**Flurstücke: 303 + 1240**

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 12.05.2026 auf

€ 275 000,00

in Worten: *ZWEIHUNDERTFÜNFUNDSIEBZIGTAUSEND* EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 22.05.2026

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER
ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF
ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

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

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

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

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

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

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

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

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

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

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

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

Anlage 1	Lageplan (Maßstab 1 : 1000)

GEOportal.NRW

Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen



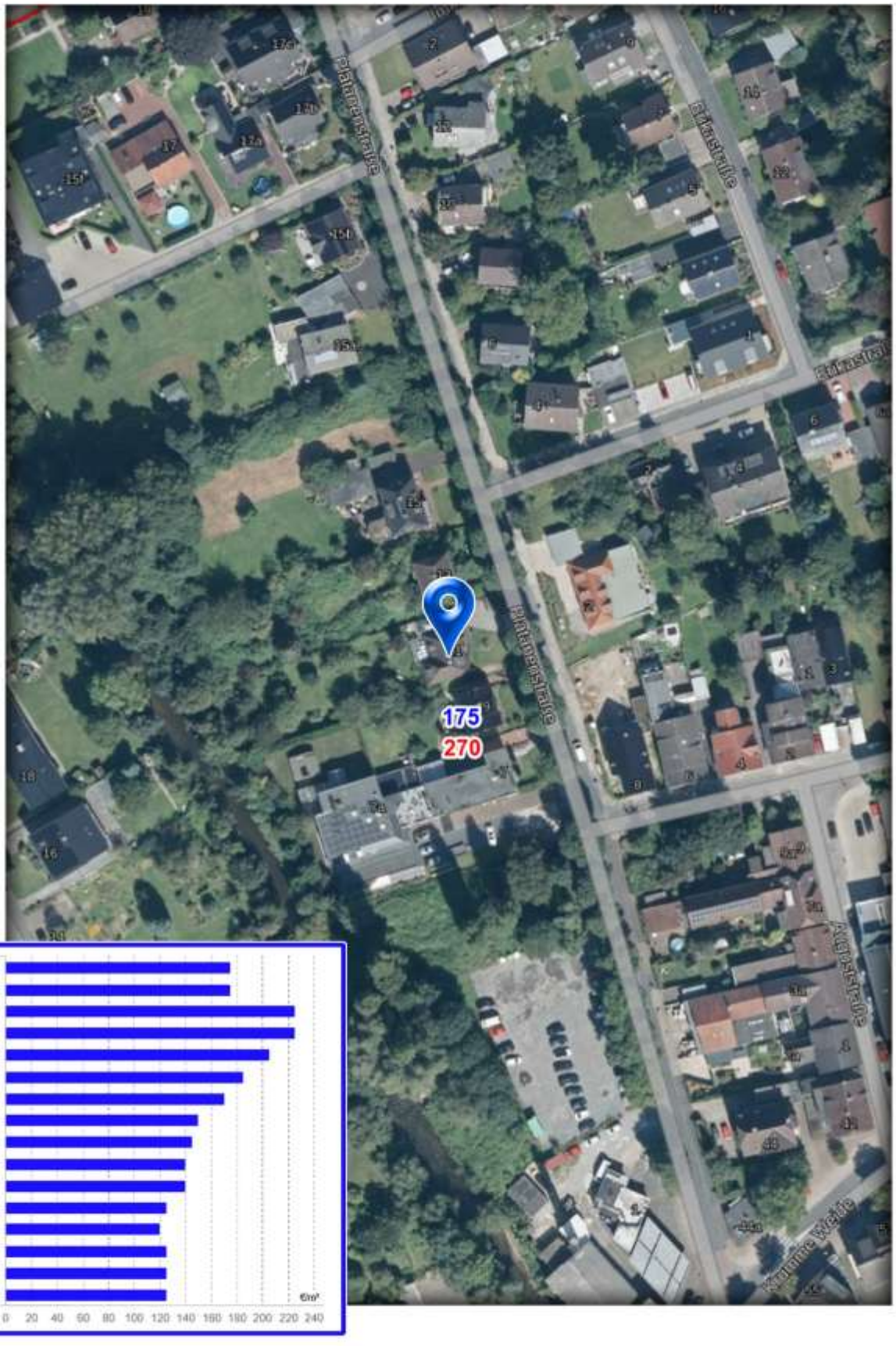
Gemarkung: Schötmar
Flur: 21
Flurstücke: 303 + 1240

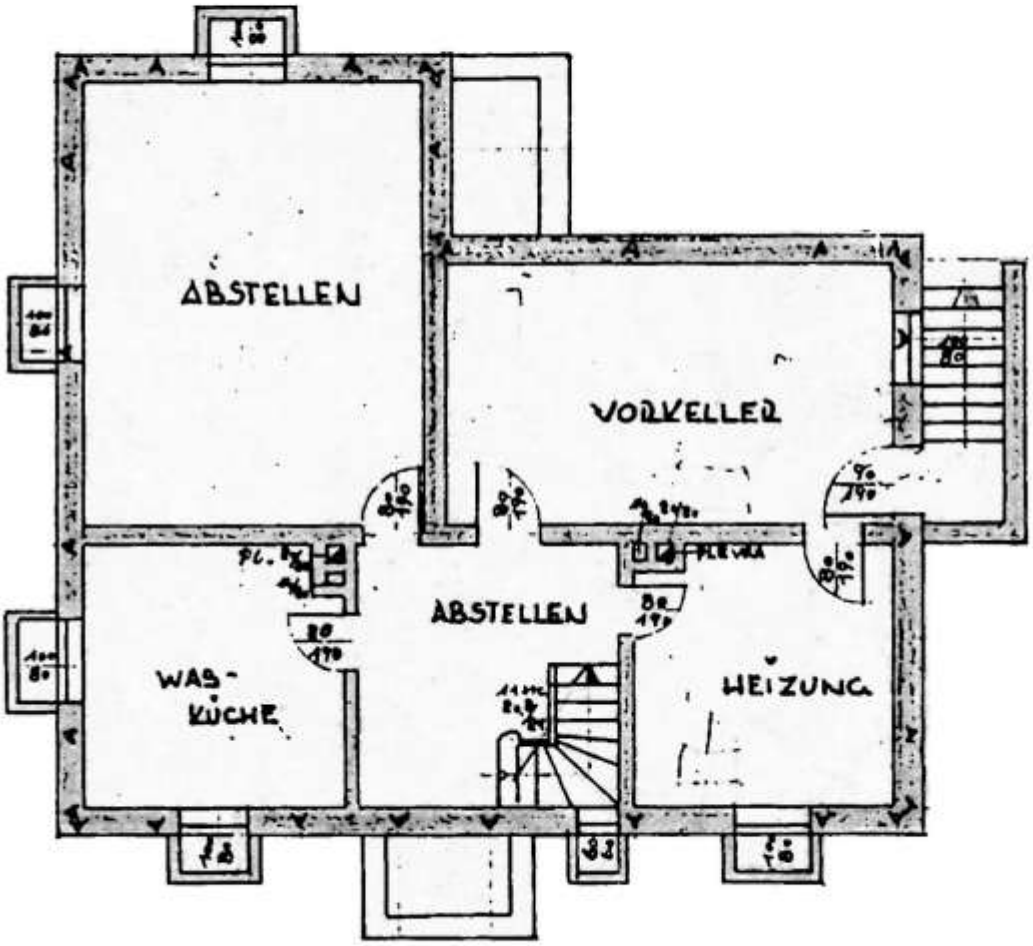
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Platanenstraße 11
Bad Salzuflen
12.05.2026


WA II o
GRZ 0,4
GFZ 0,8
SD/WD 40°-45°
3918
AIM 44
WA I g
GRZ 0,4
SD 40°-45°
WA II g
GRZ 0,4
GFZ 0,8
SD/WD 40°-45°
P

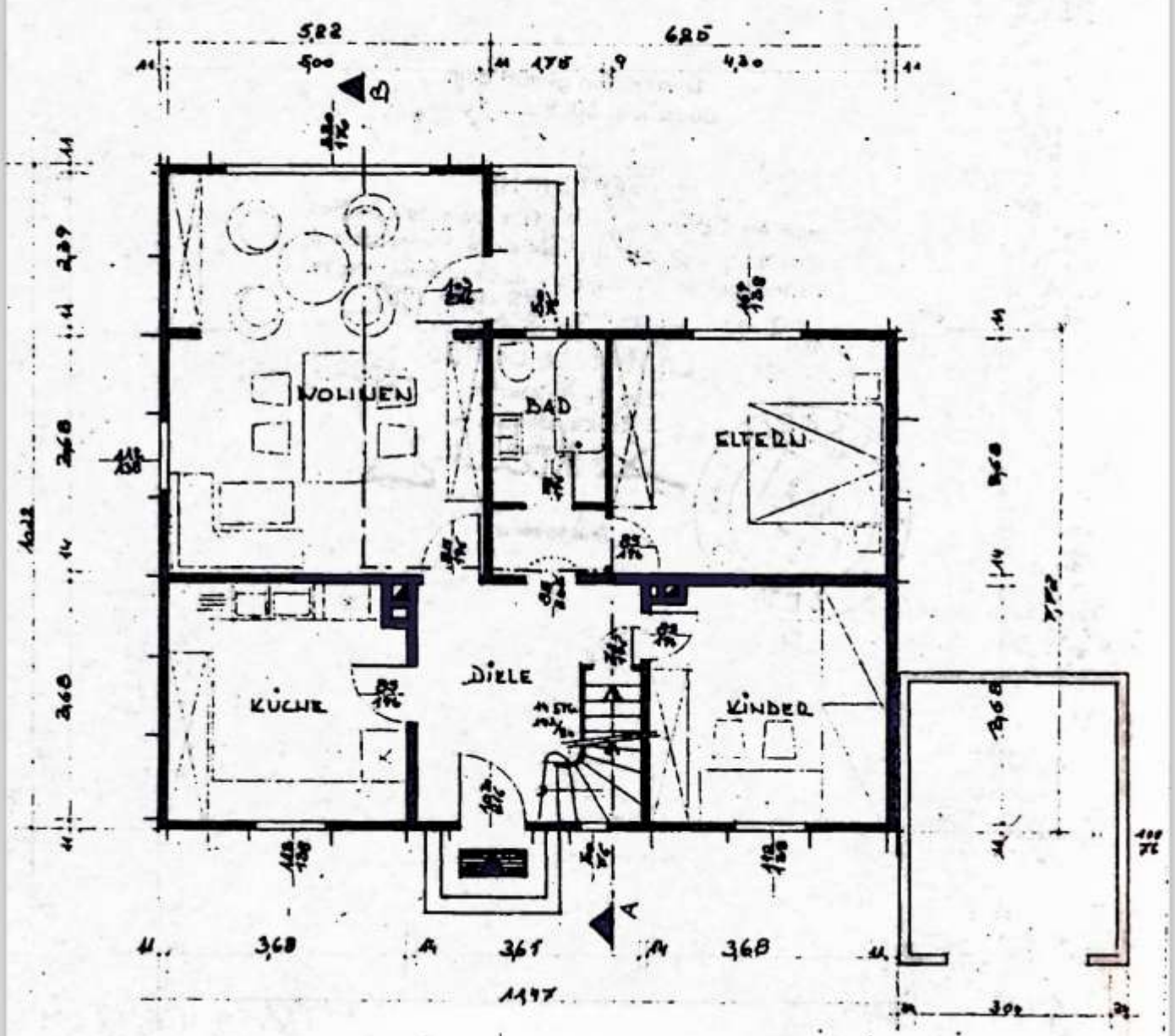
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Lippe



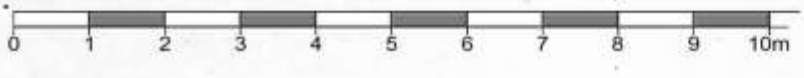

ABSTELLEN
VORKELLER
ABSTELLEN
WAS-
KÜCHE
HEIZUNG

Anlage 5

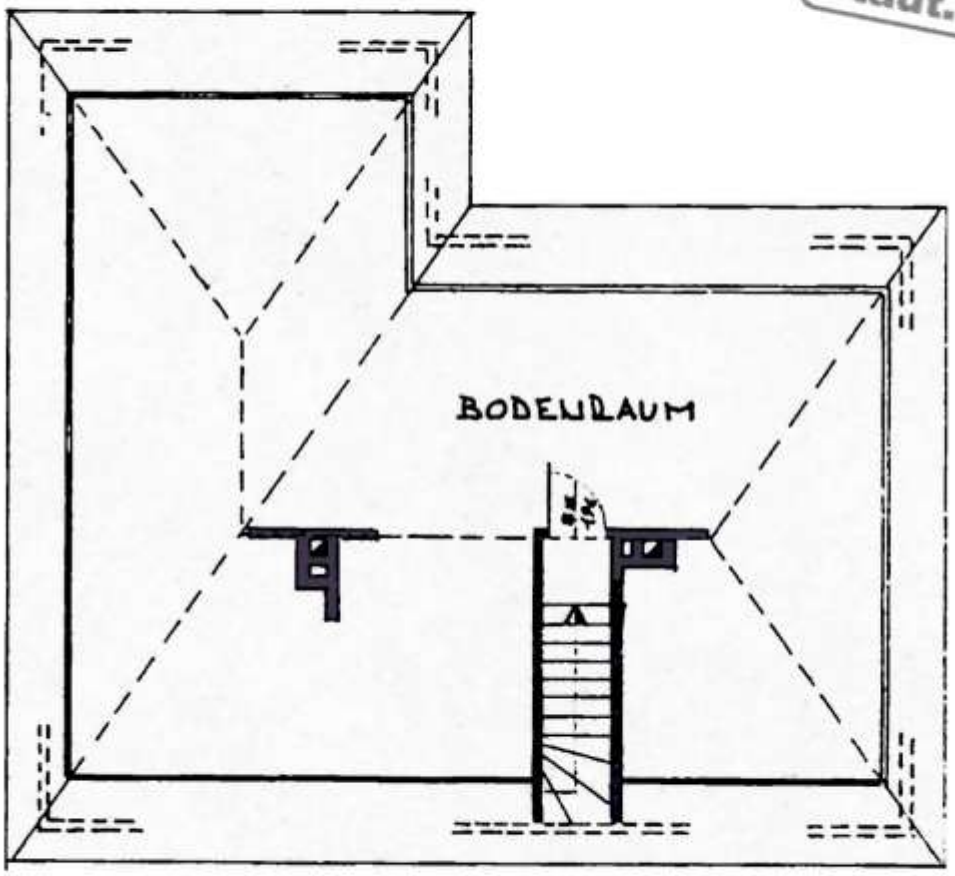
Erdgeschoss

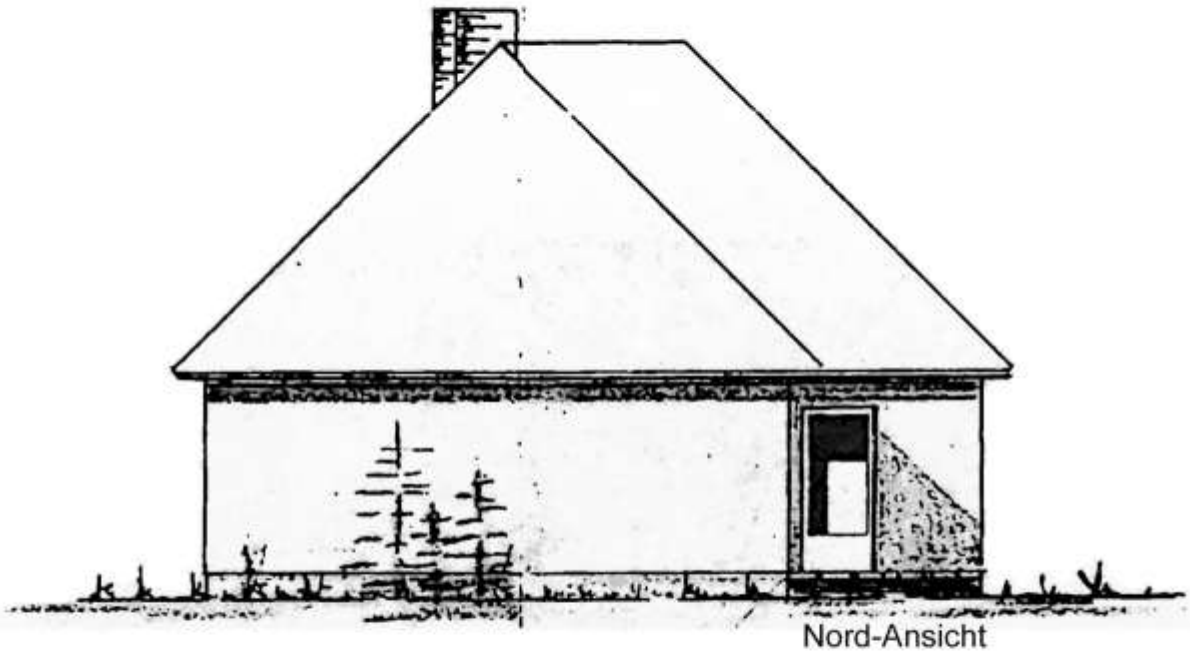




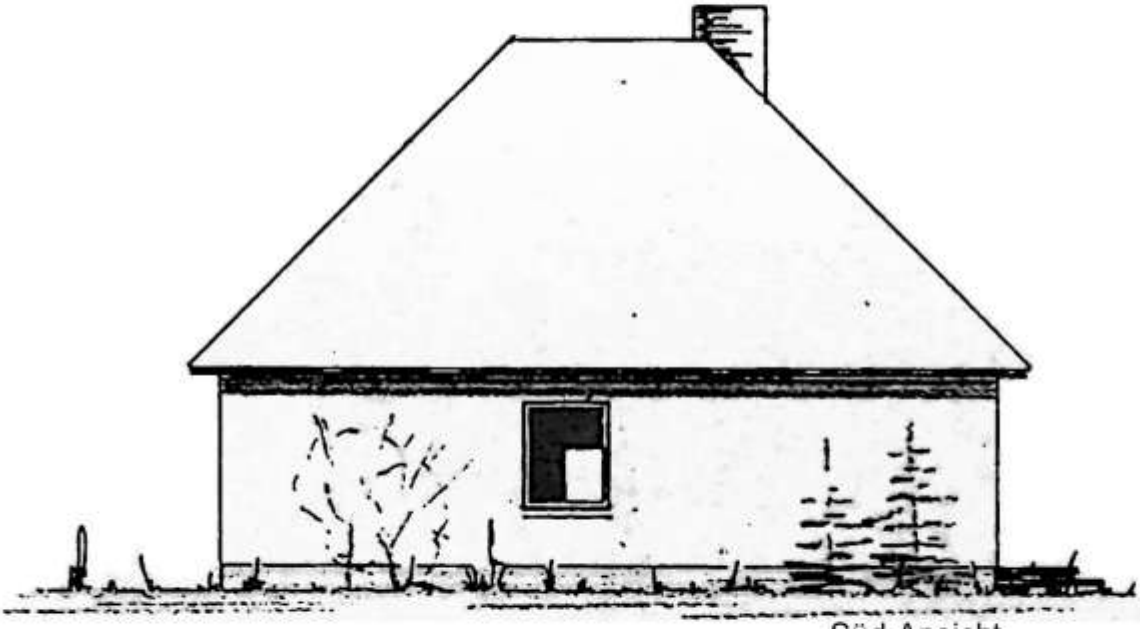


Grundriss gem. städt. Bauakte

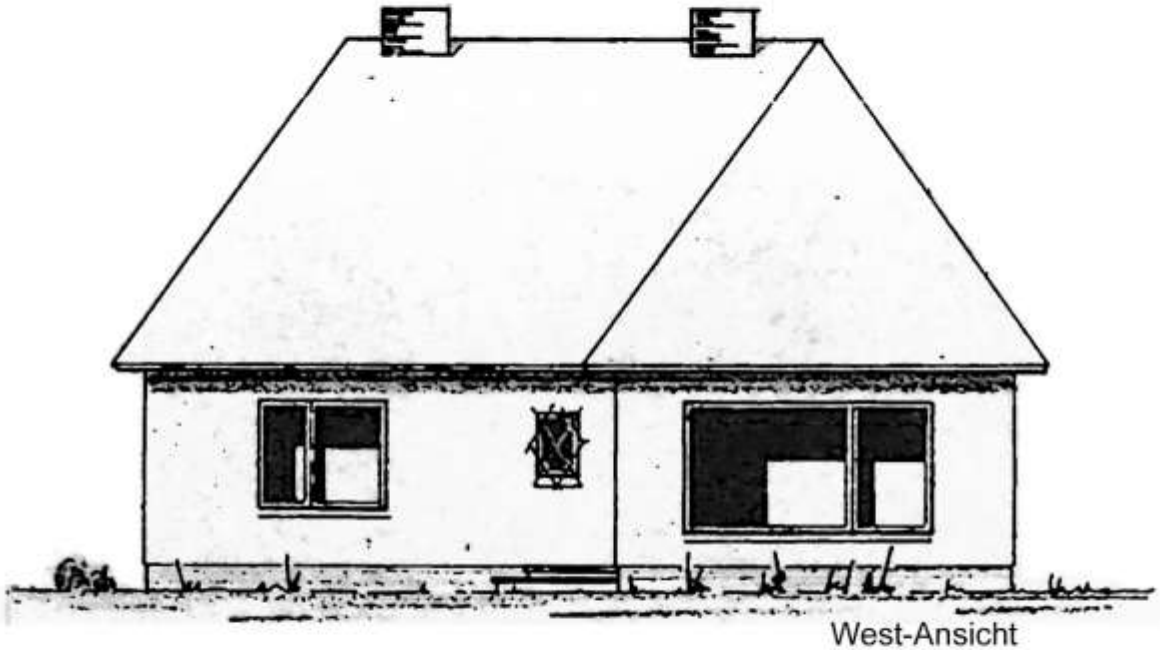




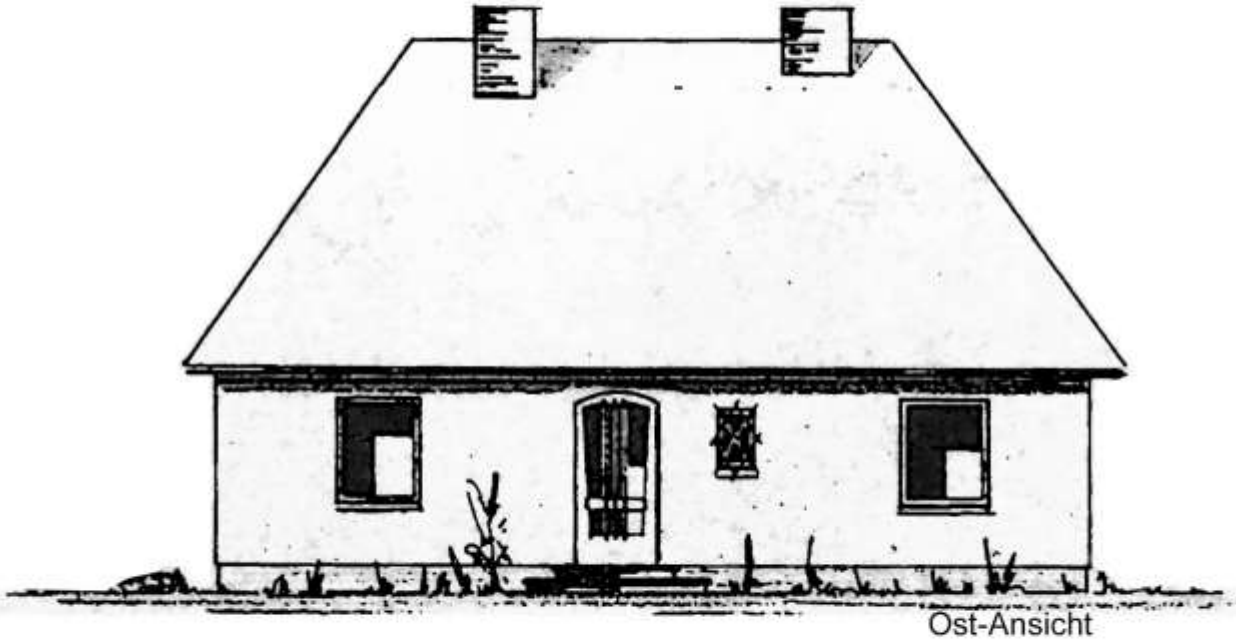
Nord-Ansicht



Süd-Ansicht

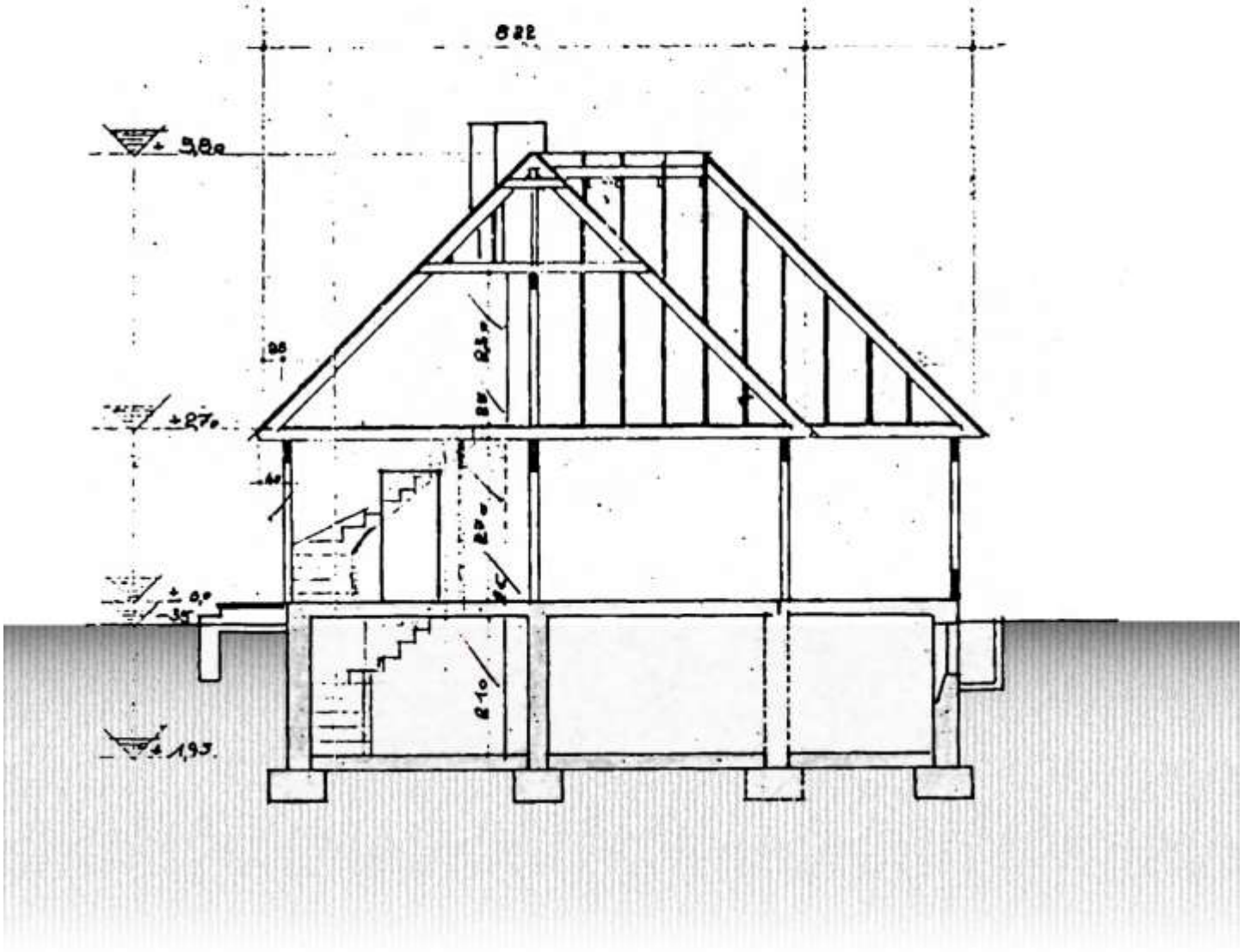


West-Ansicht



Ost-Ansicht

Anlage 9 | Querschnitt



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

Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten die Grundrisse nicht geprüft und die Maße nicht vor Ort kontrolliert werden.

Nach Aktenlage ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut; augenscheinlich / angabegemäß wurde hier jedoch nachträglich Wohnraum geschaffen. Inwieweit die in den Akten als Bodenraum bezeichneten tatsächlich ausgebaut wurden und wieviel Wohnfläche hierdurch geschaffen wurde, konnte nicht ermittelt werden.

Raum	Länge	Breite	Putzabschlag	Raumgröße
Wohnzimmer	4,88	6,26	0,97	29,63
Schlafzimmer	4,26	3,64	0,97	15,04
Kind	3,64	3,76	0,97	13,28
Küche	3,76	3,76	0,97	13,71
Bad	1,76	2,51	0,97	4,29
Diele	2,51	3,76	0,97	9,15
Flur	1,76	1,01	0,97	1,72
				86,82



Süd-Ost-Ansichten





Ost-Ansichten

