

Dipl. Kauffrau  
**Sabine Seeger**  
Kauffrau der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und  
Handelskammer  
Ostwestfalen zu Bielefeld  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken.

Wiesestraße 123  
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73  
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

[www.seeger-gutachten.de](http://www.seeger-gutachten.de)  
[kontakt@seeger-gutachten.de](mailto:kontakt@seeger-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



**2-Familienhaus mit Nebengebäude**  
**Weinbergstr. 16, 32108 Bad Salzuflen**

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025

**Eigentümer:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lemgo

**Zweck der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung im Rahmen der  
Zwangsversteigerung

**Gegenstand der Bewertung:** 2-Familienwohnhaus mit einem Neben-  
gebäude in Bad Salzuflen, Weinberg-  
str. 16

**Auftragsdatum:** 27. Mai 2025  
Aktenzeichen: 13 K 10/25

**Ortsbesichtigung:** 18. Juni 2025, 14. August 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 14. August 2025  
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermitt-  
lung bezieht

**Qualitätsstichtag:** 14. August 2025  
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-  
ermittlung maßgebliche Grundstückszu-  
stand bezieht

**Ausfertigungsdatum:** 20. August 2025

**Anzahl der Ausfertigungen:** 3

**Gesamtseitenzahl:** 42

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 2-Familienwohnhaus-  
es mit einem Nebengebäude in Bad Salzuflen, Weinbergstr. 16 wird unter Be-  
rücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher  
Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grund-  
stücksmarkt ermittelt mit

**€ 235.000,-**

(in Worten: Euro zweihundertfünfunddreißigtausend)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
<b>II.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
<b>III.</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>10</b>
1.	<i>Vorbemerkung</i>	10
2.	<i>Baujahr</i>	11
3.	<i>Wohnhaus</i>	11
4.	<i>Baukonstruktion des Wohnhauses</i>	11
5.	<i>Außenanlagen</i>	12
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	13
<b>IV.</b>	<b>Wertermittlung des Grundstücks</b>	<b>14</b>
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	14
2.	<i>Bodenwert</i>	15
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	16
<b>V.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>24</b>
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	24
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	24
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
<b>VII.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>VIII.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>27</b>
<b>IX.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>28</b>

## **I. Vorbemerkungen**

### **1. Definition des Verkehrswertes**

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

### **2. Rechtsnormen**

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

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

### **3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung**

#### **3.1. Auftrag**

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschluß vom 27.05.2025 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Weinbergstr. 16 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

Auftragsgemäß ist ein unbelastetes Grundstück zu unterstellen.

### **3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

### **3.3. Ortsbesichtigung**

Gemeinsam mit den jeweiligen Mietern fand am 18.06.2025 eine Besichtigung der Erdgeschoß- bzw. am 14.08.2025 eine Besichtigung der Obergeschoßwohnung statt. Mit dem Mieter des Erdgeschosses wurde der Keller in Teilbereichen besichtigt. Die Dachgeschoßwohnung und das Nebengebäude waren nicht zugänglich.

### **3.4. Unterlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen
- b. Grundbuchauszug
- c. Lageplan 1:1000
- d. Grundbuchauszug
- e. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **1. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **1.1. Makrolage**

Die Stadt Bad Salzuflen mit rund 57.000 Einwohner ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen und verfügt über eine sehr moderne Infrastruktur<sup>1</sup>. Neben den Kurbetrieben ist das produzierende Gewerbe eine der tragenden Säulen der Wirtschaft. Zusätzlich hat sich Bad Salzuflen zu einem bekannten Tagungs- und Messestandort entwickelt.

#### **1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)**

Schötmar ist ein Stadtteil von Bad Salzuflen. Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Teil der Weinbergstraße, wenige Meter von der Kreuzung mit der Lockhauser Straße entfernt, einer vierspurigen Ausfallstraße von Bad Salzuflen. Die Weinbergstraße führt bis auf die Asper Straße.

---

<sup>1</sup> vgl. Homepage der Stadt Bad Salzuflen [www.bad-salzuflen.de](http://www.bad-salzuflen.de)

Die Umgebungsbebauung ist durch überwiegend freistehende Wohnhäuser und kleineren Geschößwohnungsbau gekennzeichnet.

Die Dinge des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind u. a. an der Oerlinghauser Straße, im Stadtteilzentrum von Schötmar und insbesondere in Salzuflen im Bereich der Hoffmannstraße gegeben.

Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel besteht, auch ist die Verkehrsbindung aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße gut.

Immissionen waren sind insbesondere durch den vorbeiführenden Verkehr gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine einfache Wohnlage handelt.

### **1.3. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten ist das Flurstück 1134 der Flur 20 Gemarkung Schötmar in Größe von 624 m<sup>2</sup>. Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt leicht ab.

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

### **1.4. Vorhandene Bebauung**

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, bestehend aus einem Hauptgebäude mit Anbau, einem ehemaligen Stallanbau sowie einem Nebengebäude (Geräteschuppen) bebaut.

Das Wohnhaus ist unterkellert, 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach errichtet. Der Anbau ist ebenfalls unterkellert und 2-geschossig mit Flachdach erbaut. Der ehemalige Stallanbau ist nicht unterkellert und 1-geschossig mit Flachdach errichtet. Zudem ist zur Nordseite ein Wintergarten vorhanden.

Das Wohnhaus und die Anbauten sind massiv errichtet, die Flachdächer werden jeweils als Balkone genutzt und sind tlw. überdacht.

Das Nebengebäude ist massiv 1-geschossig mit Satteldach errichtet und nicht unterkellert. An der Nordseite ist ein Carport angebaut.

### 1.5. Nutzung

Das Objekt ist als 2-Familienhaus genehmigt, so daß diese Nutzung der Wertermittlung zugrunde gelegt wird. Abweichend von der genehmigten Nutzung scheinen 3 Einheiten ausgebaut zu sein, von denen nur die Wohnung im Obergeschoß am Wertermittlungsstichtag bewohnt wird. Die anderen beiden Einheiten sind ungenutzt.

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über Flur, Bad, Küche mit angrenzendem Esszimmer, Wohn- und 2 Schlafzimmer. Die Wohnfläche<sup>2</sup> ohne den zur Gartenseite vorgelagerten Wintergarten beträgt ca. 78 m<sup>2</sup>.

Die Obergeschoßwohnung ist baugleich aufgeteilt, nur verfügt sie über anstelle des Wintergartens über einen Balkon auf dem ehemaligen Stallanbau. Die Wohnfläche beträgt ca. 84 m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete ist mit € 750,- vereinbart.

Im Dachgeschoß sind Flur, Bad, 2 Zimmer und der Balkon auf dem Flachdach des Anbaus genehmigt. Die Wohnfläche beträgt ca. 42 m<sup>2</sup>.

Der ehemalige Stallanbau ist vom Keller bzw. der Hausrückseite aus zu begehen und wird als Abstellraum genutzt.

In Anlehnung an die Literatur werden für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung mögliche, sich aus un- bzw. günstigen Mietverhältnissen ergebende Nach- oder Vorteile nicht berücksichtigt<sup>3</sup>.

### 1.6. abgabenrechtlicher Zustand

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

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 17.06.2025 werden für das Bewertungsobjekt Erschließungsbeiträge gem. BauGB nicht mehr anfallen. Ebenso nicht Kanalanschlußbeiträge.

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

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

---

<sup>2</sup> Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

<sup>3</sup> vgl. Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, a.a.O., S. 382

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

#### **1.7. Baugrund/Altlasten**

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 13.06.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

### **2. Rechtliche Gegebenheiten**

#### **2.1. Grundbuch**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Blatt 1134, Gemarkung Schötmar, Flur 20, Flurstück 1134 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 29.04.2025.

#### **2.2. Rechte und Belastungen**

In Abt. II des Grundbuches sind keine wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 10.06.2025 ist das Bewertungsobjekt baulastenfrei.

### **2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht**

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nur bedingt überprüft werden, da das Dachgeschoß nicht zugänglich war.

Gem. der Baugenehmigung darf das Dachgeschoß keine selbstständige Wohnung enthalten und nur zur Hälfte ausgebaut werden.

Auch scheint der Wohnhausanbau entgegen der genehmigten Zeichnungen voll unterkellert zu sein.

Mit Ausnahme der vorstehenden Sachverhalte wird im Rahmen der Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

#### **2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan**

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „0227 Ziegelhof im Stadtteil Schötmar“, der ein Mischgebiet mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise vorgibt.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

#### **2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität**

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

### **2.4. Energetische Qualität, Energieausweis**

Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises gem. Energieeinsparverordnung nicht erforderlich.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden

- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

## **2.5. Denkmalschutz**

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

## **III. Baubeschreibung**

### **1. Vorbemerkung**

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß das Dachgeschoß nicht und der Keller nur eingeschränkt zu besichtigen waren.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

## 2. Baujahr

Das Wohnhaus mit Stallanbau wurde ursprünglich 1897 errichtet (Jahr der Baugenehmigung). Ein 1. Umbau ist 1934 erfolgt. 1961 (Jahr der Rohbauabnahme) wurden das Ober- und Dachgeschoß geschaffen bzw. ausgebaut und der Anbau zur Nordseite errichtet. 1965 wurde beim ehemaligen Stallanbau das Satteldach abgerissen und durch ein Flachdach ersetzt. Der Geräteschuppen wurde 1958 (Jahr der Rohbauabnahme) errichtet.

## 3. Wohnhaus

unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Gebäude mit ausgebautem Satteldach

## 4. Baukonstruktion des Wohnhauses

**Fundamente:** Streifenfundamente

**Außenwände:** Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen bzw. der ehemalige Stallanbau an der Nordwestseite mit Holz verkleidet

**Innenwände:** Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

**Dach:** Haupthaus: Satteldach als Holzkonstruktion mit dunkler Eindeckung, Regengrinnen und Fallrohre aus Zinkblech  
Anbauten: als Balkone genutzte Flachdächer

**Decken:** im Keller massive bzw. tlw. auch Holzbalkendecke, im Erd- und Obergeschoß Holzbalkendecken

**Fenster:** in den Wohnungen überwiegend Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung und Holzjalousien, im Dachgeschoß nur z.T., vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzjalousien, im Treppenhaus Glasbausteine, im Keller und dem ehemaligen Stallanbau Holzfenster mit Einfachverglasung

<b>Türen:</b>	<u>Eingangstür:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz
<b>Treppen:</b>	Betontreppe, zum Keller gestrichen, ins Ober- und Dachgeschoß mit PVC, Holztreppe in den Spitzboden
<b>Fußböden:</b>	<u>Erdgeschoß:</u> Eingangsbereich gefliest, in der Wohnung Fliesen, Vinyl bzw. ohne Belag <u>Obergeschoß:</u> Fliesen, USB-Platten ohne Belag, Teppich, PVC, Laminat <u>Dachgeschoß:</u> keine Aussage möglich
<b>sanitäre Anlagen:</b>	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, nahezu bodengleiche Dusche, weiße Objekte, Wände in grau teilgefließt <u>Obergeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, Wanne, weiße Objekte, Wände in rosa teilgefließt
<b>Beheizung:</b>	Gaszentralheizung von Viessmann, Vitogas 200-F, Baujahr vermutl. 2011, Warmwasserbereitung über Strom
<b>besondere Bauteile:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Balkone auf den Flachdächern, auf dem des ehemaligen Stallanbaus mit Plattenbelag, Stahlgeländer und Holzverkleidung, Stahlgeländer und Überdachung im Dachgeschoß</li><li>- im Erdgeschoß: Terrasse, allseitig mit Holzkonstruktion geschlossen, überdacht mit Plexiglas</li><li>- massives Nebengebäude, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Satteldach, Holztür, Holzfenster mit Einfachverglasung, angrenzender Carport als Holzkonstruktion, Wellblechendeckung, Stellfläche mit Betonplatten, Holzschuppen</li></ul>

## 5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über die an der Nordwestseite gelegene Zufahrt zum Carport, die betoniert ist. Zur Weinbergstraße verbleibt im Bereich der Bebauung kein Vorgarten, da das Gebäude als Grenzbebauung errichtet ist. Das Nebengebäude mit angrenzendem Carport liegt rückwärtig an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Grundstück ist eingezäunt, nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch angelegt.

## 6. Baumängel, Bauschäden

Das Objekt ist in einem einfachen Unterhaltungszustand. Renovierungen und Modernisierungen sind in den letzten Jahren nicht bzw. in geringem Umfang im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt.

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

- die energetische Ausstattung entspricht überwiegend dem jeweiligen Baujahr. Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoßdecke einen U-Wert von 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) nicht überschreiten) werden nicht bzw. nur bedingt eingehalten
- im Treppenhaus Schimmelpilzbildung im Bereich der Glasbausteine
- tlw. veraltete Elektrik, nach Starkregen soll die Elektrik tlw. mehrere Stunden ausfallen
- Schäden scheinen bzgl. der Holzbalkendecken insgesamt vorzuliegen, auch liegen Höhenunterschiede in den Wohnungen zwischen einzelnen Räumen vor
- verbrauchte, tlw. fehlende Fußbodenbeläge
- die Holzfenster sind überwiegend abgängig, auch ist eine Einfachverglasung nicht mehr zeitgemäß
- abgängige Schwelle im Bereich des Zugangs von der Obergeschoßwohnung auf die Veranda
- z.T. schadhafte, z.B. nicht zu öffnende Fenster oder Jalousien
- verbrauchte, tlw. abgängige sanitäre Anlagen
- Heizungsrohre liegen tlw. auf Putz
- umfangreiche Feuchtigkeits-, Mauerwerks- und Putzschäden im Bereich des Kellerabgangs und im Keller selbst sowie im ehemaligen Stallanbau
- im Keller tlw. eingeschränkte Kopfhöhe
- Witterungseinflüsse an der Holzverkleidung des ehemaligen Stallanbaus
- abgängige Verkleidung/Überdachung der Veranda
- unterschiedlicher Plattenbelag auf dem Balkon des ehemaligen Stallanbaus, abgängiges Balkongeländer
- abgängiges Flachdach des Carports
- Schäden im Außenputz
- abgängige, verbrauchte Außenanlagen

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

#### **IV. Wertermittlung des Grundstücks**

##### **1. Wertermittlungsverfahren**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

Bei einer Nutzung als 3-Familienhaus und der gegebenen Größe entspricht das Objekt keinem typischen Zweifamilienhaus.

Da jedoch die Baugenehmigung nur für ein 2-Familienhaus erteilt wurde, wird dieses der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Es kommt somit nachfolgend das Sachwertverfahren zur Anwendung.

## **2. Bodenwert**

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke<sup>4</sup>.

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

---

<sup>4</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen<sup>5</sup>.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die zum Stichtag 01.01.2025 für Wohnnutzung, eine 1- bis 2-geschossige Bebauung und eine Grundstücksgröße von bis zu 1.000 m<sup>2</sup> ein Bodenrichtwert von € 175,- je m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ausgewiesen wird.

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

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Baugrundstück	624 m <sup>2</sup> *	175,00 € =	109.200,00 €
<b>Bodenwert</b>			<b>109.200,00 €</b>

### 3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

#### 3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

---

<sup>5</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Die BGF ist mit 355,40 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus und 28,13 m<sup>2</sup> bzw. 25,19 m<sup>2</sup> für die Anbauten ermittelt worden.

### **3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus<sup>6</sup>.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

---

<sup>6</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, Ober- und teil-ausgebautes Dachgeschoß bzw. nicht unterkellert, 2-geschossig mit Flachdach) ein gewogener Kostenkennwert von € 765,- je m<sup>2</sup> BGF geschätzt<sup>7</sup>.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre auf den Wertermittlungsstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 765,00 * (188,6 / 100) \quad 1,886 \quad \mathbf{1.442,79 \text{ €}} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.443,- je m<sup>2</sup> BGF des Wohnhauses angesetzt. Der BGF-Preis des ehemaligen Stallanbaus wird analog mit € 915,- je m<sup>2</sup> BGF ermittelt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Als besonderes Bauteil wird der Geräteschuppen nebst Unterstand mit einem Zeitwert von € 2.000,- geschätzt.

### 3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen<sup>8</sup>.

Das Wohnhaus mit Stallanbau wurde ursprünglich 1897 errichtet (Jahr der Baugenehmigung). Ein 1. Umbau ist 1934 erfolgt. 1961 (Jahr der Rohbauabnahme) wurden das Ober- und Dachgeschoß geschaffen bzw. ausgebaut und der Anbau zur Nordseite errichtet.

---

<sup>7</sup> vgl. Anlage 5 des Gutachtens

<sup>8</sup> vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

Im Rahmen des Ortstermins war ersichtlich, daß im Wesentlichen folgende Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt wurden:

- Einbau der Kunststoff-Fenster
- Erneuerung von sanitären Anlagen
- Erneuerung der Heizung und von Leitungen

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells<sup>9</sup> abgeschätzt wird.

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

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

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

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

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 4 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 Jahren angemessen.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Wohnhaus 74 %.

Bzgl. des ehemaligen Stallanbaus wird unterstellt, daß dieser das Schicksal des Wohnhauses teilt.

### 3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

### **3.5. Marktanpassung und Plausibilisierung**

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist<sup>10</sup>.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand sind einfach. Es sind umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen erforderlich, deren Kosten mit einem erheblichen Risiko für einen potenziellen Käufer verbunden sind.

Durch das sehr große Bauvolumen steht der Sachwert in keinem angemessenen Verhältnis zum Verkehrswert. Die Nutzung als 2-Familienhaus wird aufgrund der zur Verfügung stehenden Wohnfläche nicht als wirtschaftlich sinnvollste erachtet, sondern vielmehr die als 3-Familienhaus. Eine Genehmigungsfähigkeit ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung jedoch nicht zu beurteilen.

Insbesondere die Lage angrenzend an eine Hauptverkehrsstraße ist mit Immissionen verbunden und nachteilig.

Die vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe veröffentlichte Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes nur bedingt übertragbar, stellt sich aber wie folgt dar:

---

<sup>10</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Merkmale	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	186,343		
Gemeindewert	+ 0,8496 *	90	
LN (Lagewert)	+ -5,5426	175 *	5,164786
LN (Baugrundstücksfläche)	+ -14,6403	624 *	6,436150
LN (Restnutzungsdauer)	+ -11,6836	21 *	3,044522
Unterkellerung in %	+ -0,0677 *	93	
Anzahl Wohneinheiten	+ -2,6085 *	2	
<b>Sachwertfaktor in %</b>		<b>92,9</b>	

Die Konstante und der Lagewert werden vom Gutachterausschuss vorgegeben, LN steht für den natürlichen Logarithmus.

Da die spezifischen Besonderheiten des Objektes zum Teil im Verfahren selbst bereits z.B. über die Alterswertminderung erfaßt sind, wird die ermittelte Marktanpassung in Höhe von gerundet 7% entsprechend vorgenommen.

### 3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Da keine Besichtigung des Dachgeschosses ermöglicht wurde, wird im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden ein Risikoabschlag von 5 % des ermittelten Sachwertes vorgenommen.

### 3.7. Ermittlung des Sachwertes

<b>1. Herstellungskosten des Wohngebäudes</b>		
Baukosten je m <sup>2</sup> BGF des Wohngebäudes		1.443,00 €
x BGF in m <sup>2</sup>		355,40
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		512.842,20 €
+ nicht in der BGF enthaltene Bauteile		- €
= Summe der Baukosten		512.842,20 €
<b>2. Herstellungskosten des Anbaus</b>		
Baukosten je m <sup>2</sup> BGF des Anbaus		1.443,00 €
x BGF in m <sup>2</sup>		28,13
= Herstellungskosten des Anbaus		40.591,59 €
<b>3. Herstellungskosten des ehem. Stallanbaus</b>		
Baukosten je m <sup>2</sup> BGF des ehem. Stallanbaus		915,00 €
x BGF in m <sup>2</sup>		25,19
= Herstellungskosten des ehem. Stallanbaus		23.048,85 €
<b>4. Summe der Herstellungskosten</b>		
		<b>576.482,64 €</b>
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	59	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	74%	426.597,15 €
<b>= Gebäudesachwert der baulichen Anlagen</b>		
		<b>149.885,49 €</b>
+ Zeitwert besondere Bauteile (Geräteschuppen)		
		2.000,00 €
+ Außenanlagen	3%	4.496,56 €
+ Bodenwert		109.200,00 €
<b>= vorläufiger Sachwert</b>		
		<b>265.582,05 €</b>
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	7% -	18.590,74 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		246.991,31 €
-/+ besondere objektspezifische Merkmale	5% -	12.349,57 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung		
= Sachwert		234.641,74 €
= <b>Sachwert gerundet</b>		<b>235.000,00 €</b>

## **V. Wertermittlung**

### **1. Beurteilung des Marktgeschehens**

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müßten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

### **2. Festsetzung des Verkehrswertes**

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 235.000,-**.

## **VI. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist ein 2-Familienhaus mit einem Geräteschuppen in Bad Salzuflen, Weinbergstr. 16.

Im Wohnhaus stehen in der Summe ca. 204 m<sup>2</sup> genehmigte Wohnfläche zur Verfügung. Abweichend von der Baugenehmigung wird das Objekt als 3-Familienhaus genutzt, wobei 2 Wohnungen am Wertermittlungstichtag leer stehen. Das Grundstück ist 624 m<sup>2</sup> groß.

Die Dachgeschoßwohnung konnte nicht besichtigt werden. Bezogen auf die anderen Wohnungen und die Nebenräume wie z.B. den Keller lag umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungstau vor.

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025

Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko wird durch einen entsprechenden Abschlag erfaßt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens unter Vornahme einer Marktanpassung und eines Abschlags für besondere objekt-spezifische Merkmale.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Objektes in Bad Salzuflen, Weinbergstr. 16 begutachtet mit

**€ 235.000,-**

(in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend)

Herford, 26.08.2025

## VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

## VIII. Literaturverzeichnis

### **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW**

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

### **Allgemeine Immobilien-Zeitung**

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

### **Gutachterausschuss des Kreises Lippe**

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

### **Gutachterausschuss des Kreises Herford**

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

### **Grundstücksmarkt und Grundstückswert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag,  
Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

### **Hildebrandt, Hubertus**

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

### **Kleiber - Simon - Weyers**

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 u.  
der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

### **Kleiber**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

### **Kröll, Ralf**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage,  
Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

### **Netscher, Hans**

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

### **Rössler, Langner**

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

### **Simon - Reinhold**

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

### **Storz, Karl-Alfred**

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

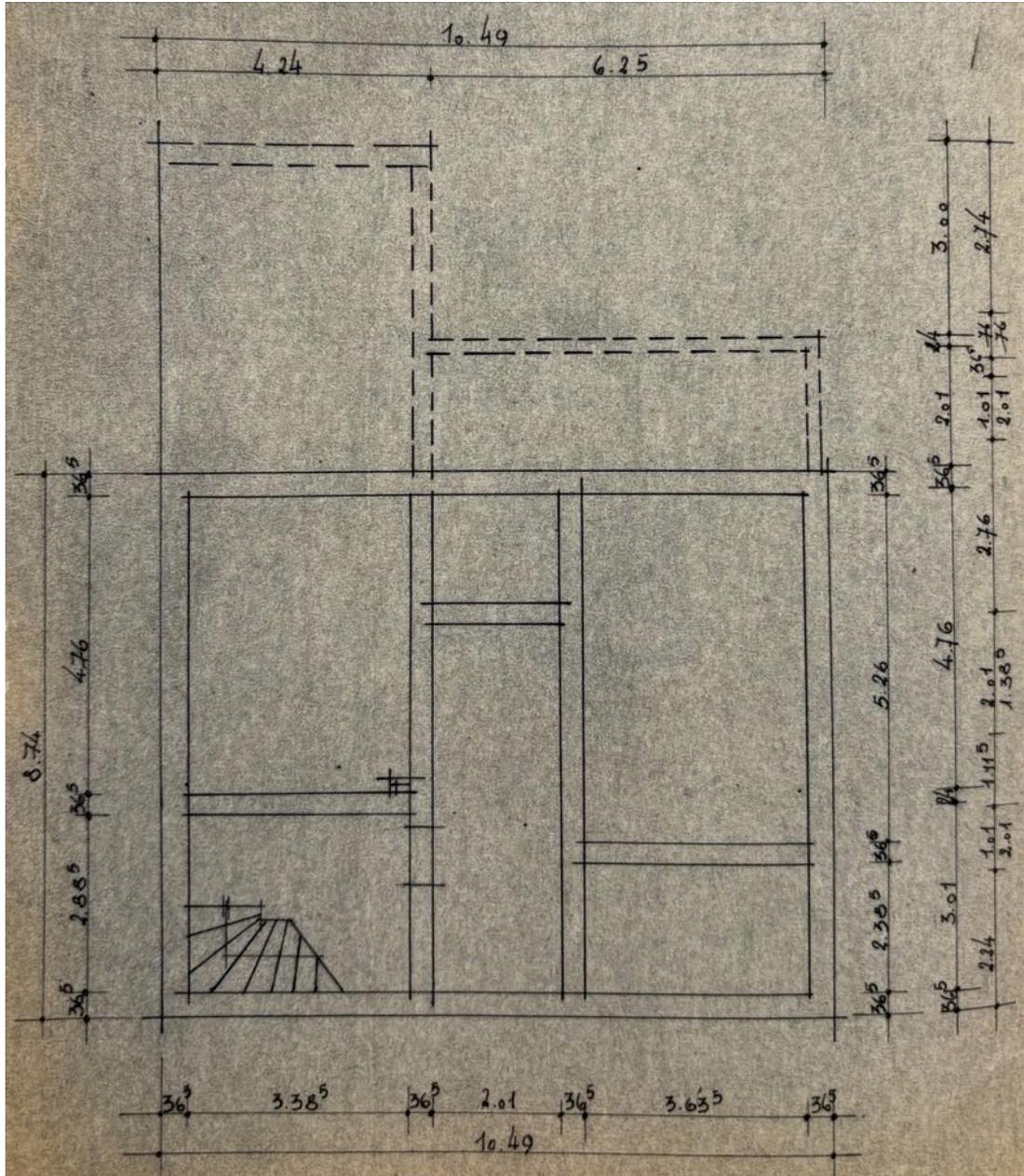
Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025

## **IX. Anlagen**

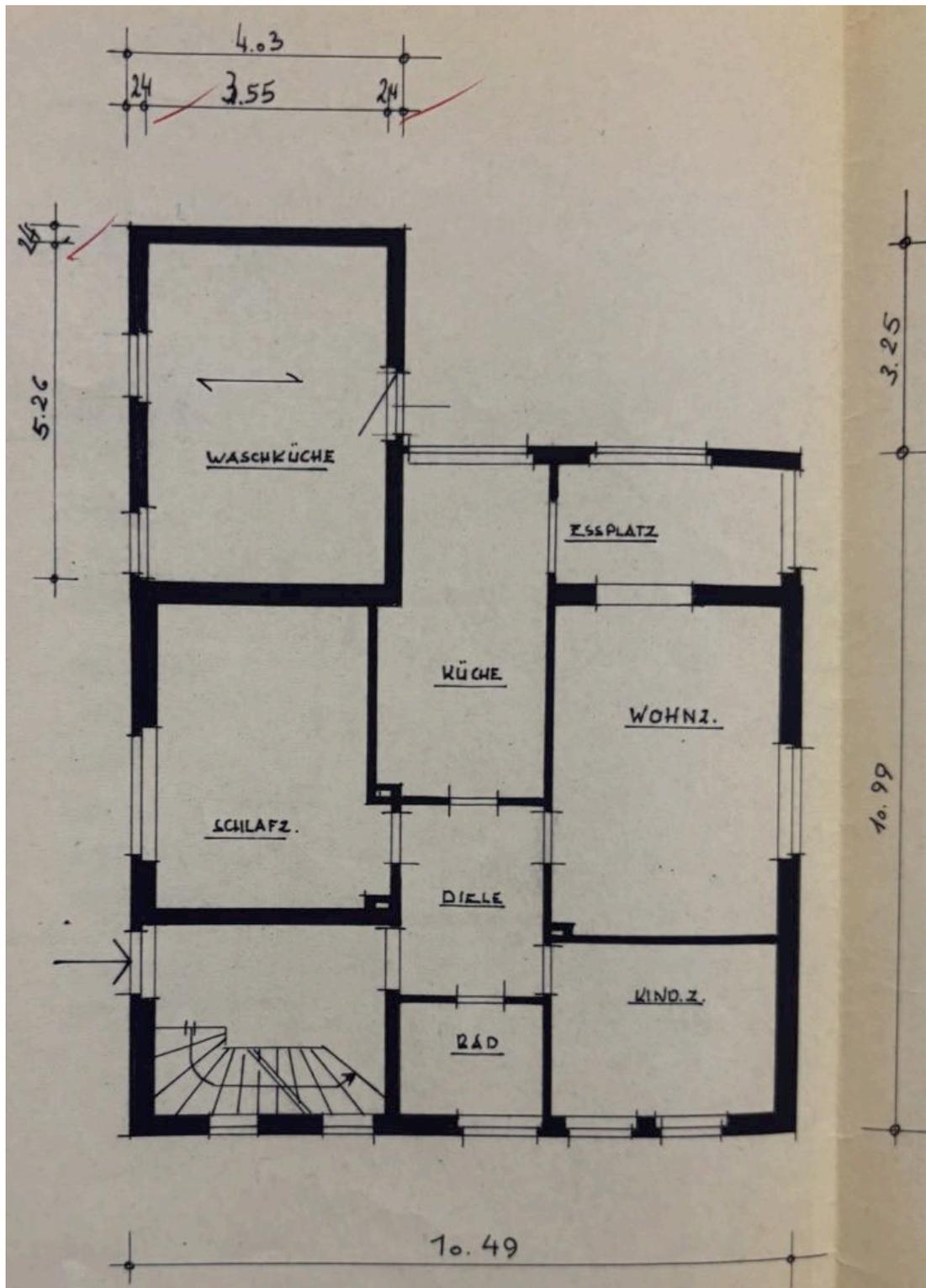
### **Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)**

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

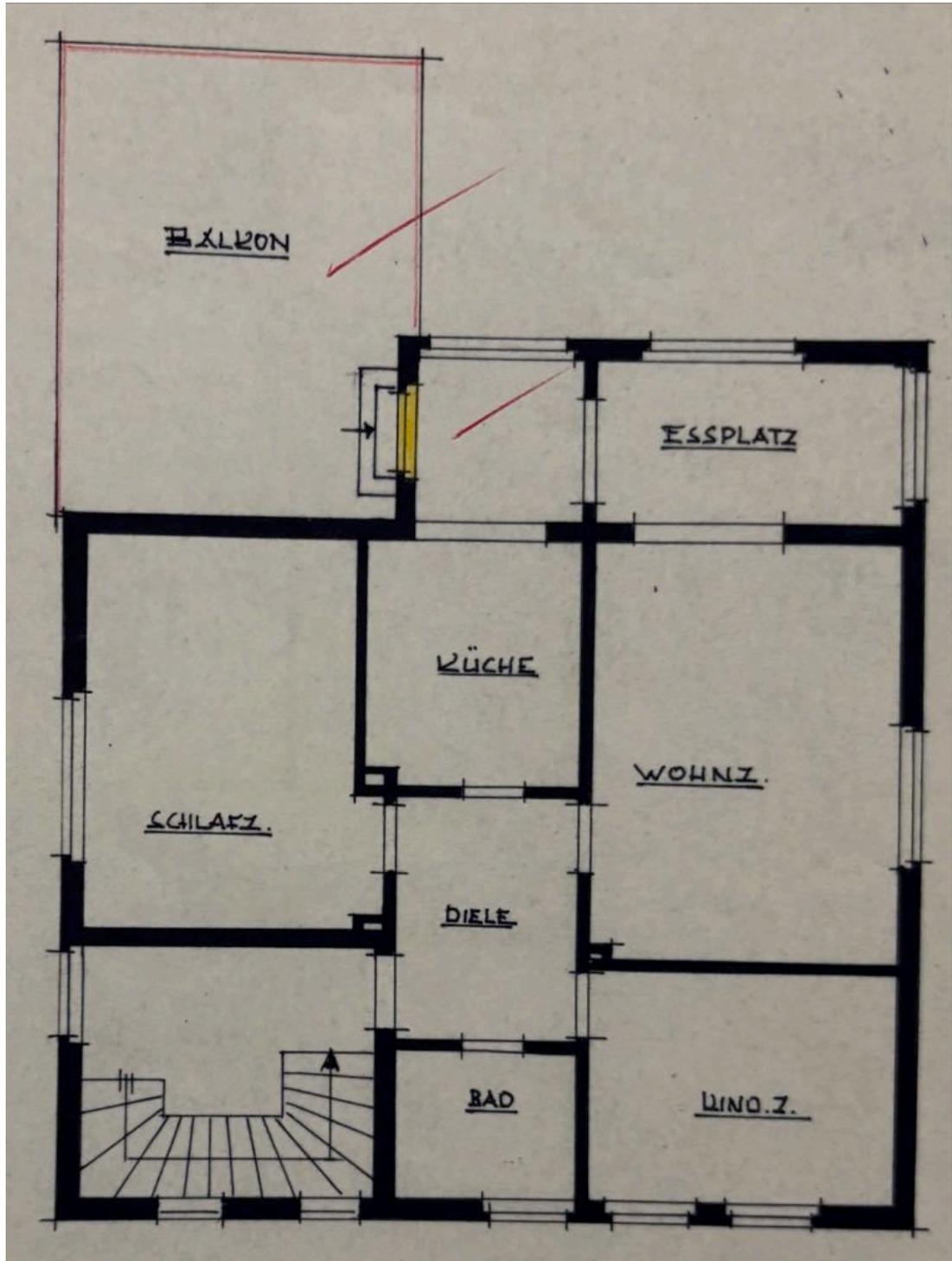
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



Keller

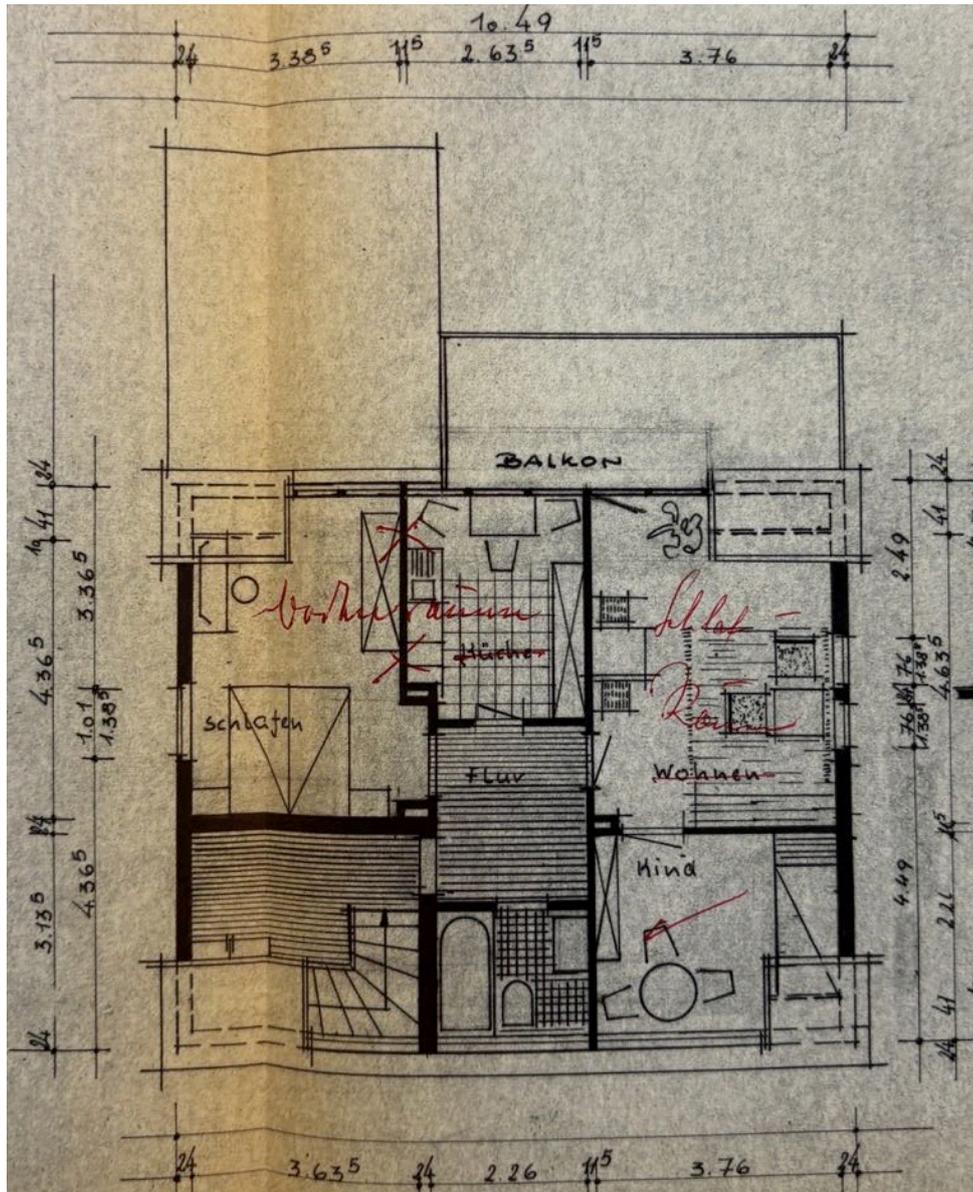


Erdgeschoß, die Waschküche ist vom Keller aus über eine Treppe zu begehen

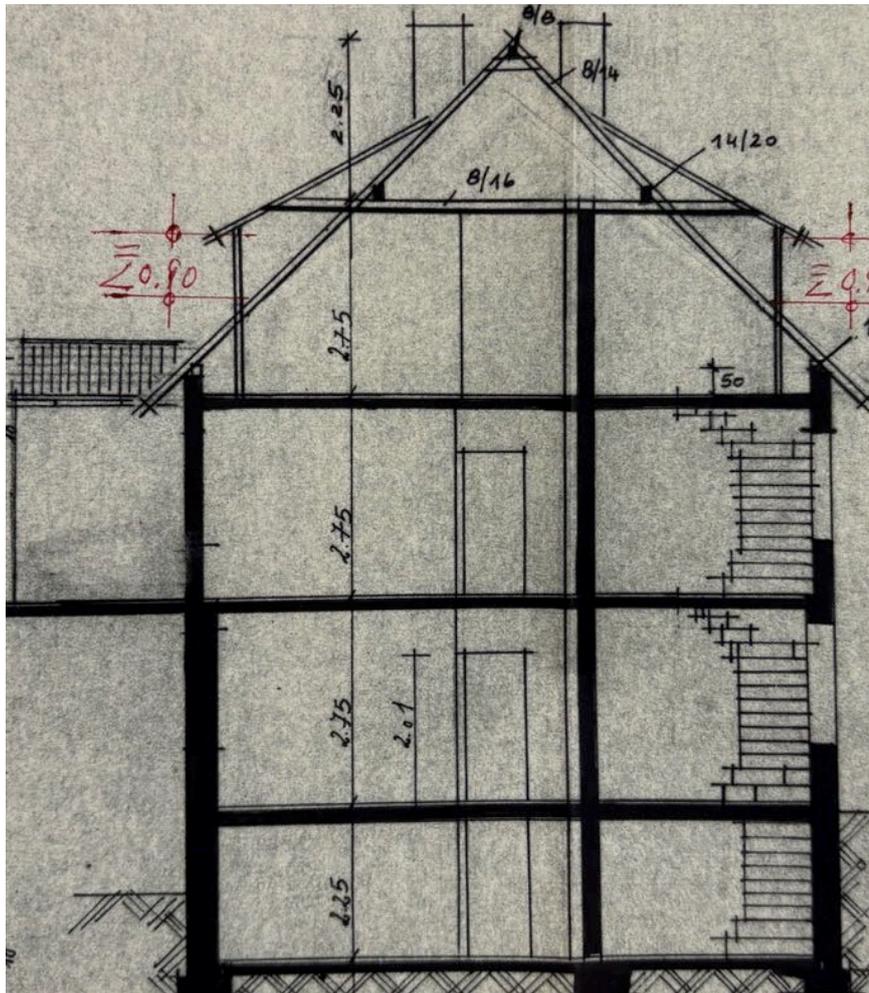


Obergeschoß

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzflun, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Dachgeschoß



Schnitt

### Anlage 3: Brutto-Grundfläche

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

<u>Bauteil</u>				<u>BGF</u> <u>in m<sup>2</sup></u>
Wohnhaus	10,49 *	8,47	= 88,85 * 4 =	355,40
Anbau	2,25 *	6,25	= 14,06 * 2 =	28,13
ehem. Stallanbau	4,03 *	6,25	= 25,19 * 1 =	25,19

**Anlage 4: Fotos des Objektes**



Südwestansicht



Südostansicht

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Nordwestansicht



Nordostansicht

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Nordansicht im Detail

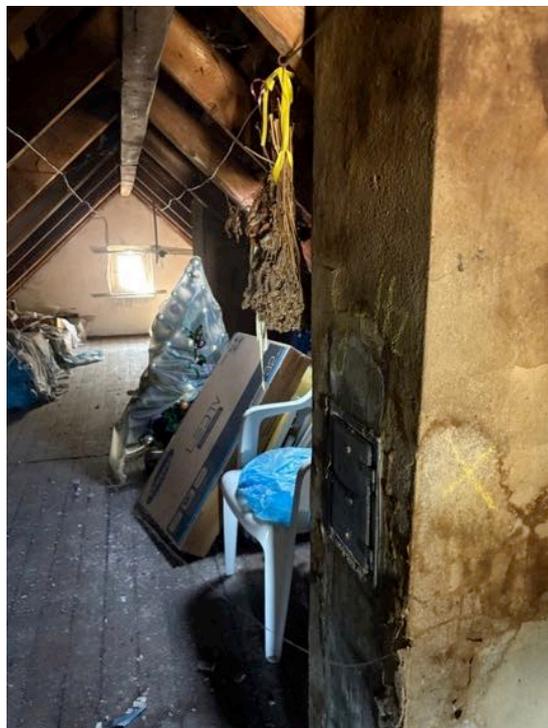


Balkon im Obergeschoß

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025

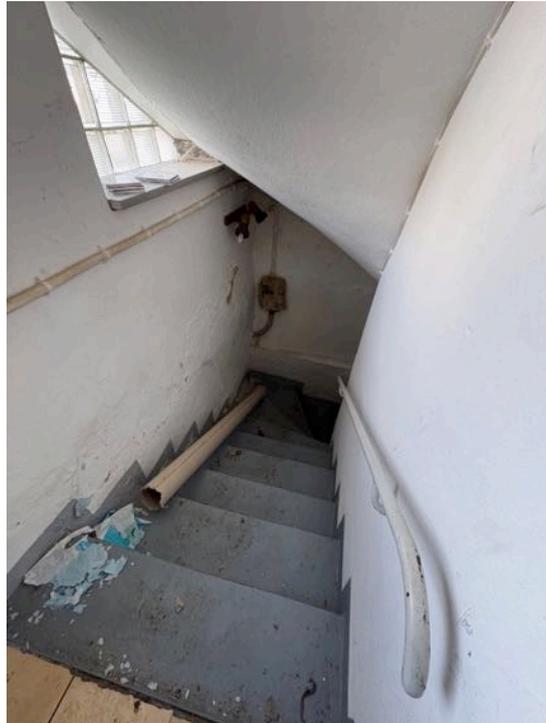


Treppenhaus



Spitzboden

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Kellerabgang

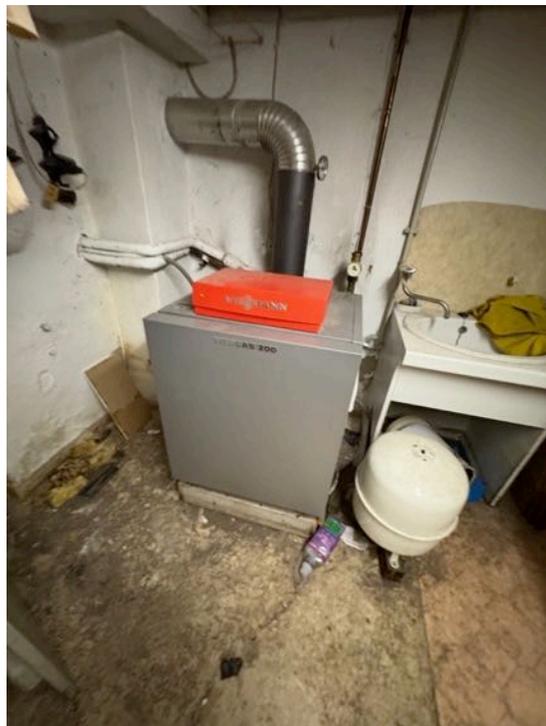


Kellerraum

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Kellerraum



Heizungsanlage

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Waschküche im ehemaligen Stallanbau



Kellerraum

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzufen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Kellerflur



Elektrik

Verkehrswertgutachten für das Wohnhaus in Bad Salzuflen, Weinbergstraße 16  
vom 26.08.2025



Geräteschuppen



schadhafte Pflasterung des Carports

Dokument unterschrieben  
von: Sabine Seeger  
am: 27.08.2025 08:14

