

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



**Reihenendhaus mit Garage und Carport**  
**Brandenburger Str. 33, 32108 Bad Salzuflen**

Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen, Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024

**Eigentümer:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lemgo

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

**Gegenstand der Bewertung:** Reihenendhaus mit Carport und Garage in Bad Salzuflen, Brandenburger Str. 33 sowie Miteigentumsanteil an einer Wegefläche

**Auftragsdatum:** 07. April 2024  
Aktenzeichen 014 K 011/24

**Ortsbesichtigung:** 02. Mai 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 02. Mai 2024  
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

**Qualitätsstichtag:** 02. Mai 2024  
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

**Ausfertigungsdatum:** 20. Juni 2024

**Anzahl der Ausfertigungen:** 4

**Gesamtseitenzahl:** 37

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Reihenendhauses mit Carport, einer Garage und dem Miteigentumsanteil an einer Wegefläche in Bad Salzuflen, Brandenburger Str. 33 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

**Reihenendhaus, Garage, Carport** € **142.000,-**  
(in Worten: Euro einhundertzweiundvierzigtausend)

**1/6 Miteigentumsanteil an Flurstück 58** € **1.838,-**  
(in Worten: Euro eintausendachthundertachtunddreißig)

## 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>	10
3.	<i>Gebäude</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	12
<b>IV.</b>	<b>Wertermittlung des Grundstücks</b>	<b>12</b>
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	15
<b>V.</b>	<b>Wertfestsetzung</b>	<b>22</b>
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	22
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>22</b>
<b>VII.</b>	<b>Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechts</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>VIII.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>24</b>
<b>IX.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>25</b>
<b>X.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>26</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 Wertermittlungsstichtages 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 – ImmoWertV2021)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

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

#### **3.1. Auftrag**

Die Verkehrswertermittlung des Objektes in 32108 Bad Salzuflen, Brandenburger Str. 33 wurde am 07.04.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind

- das mit dem Reihenendhaus und einem Carport bebaute Flurstück 51 der Flur 25, Gemarkung Schötmar
- die Verkehrsfläche „Am Heerser Weg, Flurstück 50 der Flur 25, Gemarkung Schötmar
- das mit einer Reihengarage bebaute Flurstück 60 der Flur 25, Gemarkung Schötmar

- der 1/6-Miteigentumsanteil an der Wegefläche Brandenburger Straße, Flurstück 58 der Flur 25, Gemarkung Schötmar

jeweils mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

### **3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

### **3.3. Ortsbesichtigung**

Die baulichen Anlagen und die Verkehrsflächen wurden am 02.05.2024 von der Sachverständigen von außen in Augenschein genommen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

### **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. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen, die per email übermittelt wurde
- c. Grundbuchauszüge
- d. Vertrag über die Bestellung eines Wohnungsrechts
- e. Auskünfte zu Erschließungskosten, Bau- und Altlasten

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **1. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **1.1. Makrolage**

Die Stadt Bad Salzuflen ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen.

Gem. der Homepage der Stadt Bad Salzuflen ([www.badsalzuflen.de](http://www.badsalzuflen.de)) verfügt sie über rund 57.000 Einwohner und eine sehr moderne Infrastruktur. 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 (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)**

Das Bewertungsobjekt liegt in Schötmar, einem Salzufler Ortsteil und ist das Eckgrundstück Brandenburger Straße und Heerser Weg. Die Brandenburger Straße verläuft parallel der B239 und verbindet den Heerser Weg mit der Straße „Kattenbrink“.

Der Heerser Weg zweigt von der Lageschen Straße ab und verläuft in südlicher Richtung bis zur Einmündung auf die B239.

Südlich des Bewertungsobjekts und westlich des Heerser Wegs grenzt das Gelände eines Wohnwagen- und Wohnmobilhändlers an. Am Heerser Weg schließen sich auch u.a. eine Autowerkstatt und eine Festhalle an. Süd- und nordöstlich überwiegt Wohnbebauung in einer gewachsenen Siedlungsstruktur.

Die Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind z.B. an der ca. 3 km entfernten Hoffmannstraße oder im ca. 2,5 km entfernten Ortsteil Knetterheide gegeben. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel besteht, auch ist die Verkehrsanbindung u.a. aufgrund der Nähe zur B239 gut.

Immissionen können von der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der B 239 gegeben sein, waren im Rahmen des Ortstermins aber nicht wahrnehmbar.

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

### **1.3. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten sind die folgenden Flurstücke der Flur 25 Gemarkung Schötmar:

- Flurstück 51, Gebäude- und Freifläche Brandenburger Str. 33 mit einer Größe von 243 m<sup>2</sup> und einem unregelmäßigen Zuschnitt,
- Flurstück 50, Verkehrsfläche „Am Heerser Weg“ mit einer Größe von 11 m<sup>2</sup> und einem rechteckigen Zuschnitt,
- Flurstück 60, Gebäude- und Freifläche Brandenburger Straße mit einer Größe von 25 m<sup>2</sup> und einem rechteckigen Zuschnitt,
- 1/6-Miteigentumsanteil an Flurstück 58, Gebäude- und Freifläche Brandenburger Straße mit einer Größe von 245 m<sup>2</sup> und einem unregelmäßigen Zuschnitt.

Das Gelände fällt insgesamt nach Süden hin 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**

Zu bewerten ist das Endhaus einer Gruppe von 6 Reihenhäusern, die unterkellert, massiv 2-geschossig mit teil-ausgebautem Satteldach errichtet sind. Ein Anbau zur Süd-/Westseite ist nicht unterkellert, massiv 1-geschossig mit Flachdach erbaut.

Die im Miteigentum stehende Wegefläche zweigt an der Südseite der Hausgruppe von der Brandenburger Straße ab und erschließt ein Gebäude mit 6 Garagen und einem angrenzend errichteten Carport.

Die Verkehrsfläche Heerser Weg verläuft als Weg entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Häuser.

#### **1.5. Nutzung**

Das Objekt wird vom Vater des Eigentümers, zu dessen Gunsten ein Wohnungsrecht besteht, bewohnt.

Zur Verfügung stehen ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>1</sup>, die anhand der vorliegenden Zeichnungen überschlägig ermittelt wurde und sich wie folgt aufteilt:

Im Erdgeschoß sind Windfang, Gäste-WC, Küche und Wohn-/Esszimmer gelegen. Im Obergeschoß sind Flur, Bad und 2 Zimmer ausgebaut. Im teil-ausgebauten Dachgeschoß befinden sich Flur, Abstellraum und ein Zimmer.

#### **1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation**

Das Grundstück ist durch die Brandenburger Straße und den Heerser Weg ausreichend erschlossen. Beide Straßen verfügen über eine Schwarzerde, die Brandenburger Straße über einen einseitigen und der Heerser Weg über beidseitige Bürgersteige.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 23.03.2024 fallen für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Straßenbaubeiträge nach KAG NW werden erhoben, wenn entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Zurzeit sind keine Straßenbaumaßnahmen geplant. Allerdings gewährt das Land Nordrhein-Westfalen nach jetziger Rechtslage einen Zuschuss in Höhe von 100 % der zu entrichtenden Straßenbaubeiträge. Der Kanalanschlußbeitrag ist bezahlt.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren.

---

<sup>1</sup> Die Wohnfläche ist mittels der vorliegenden Zeichnungen überschlägig geschätzt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen

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

### **1.8. Baugrund/Altlasten**

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 07.05.2024 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 tiefere 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**

Die Flurstücke 51, 50 und 60 der Flur 25 Gemarkung Schötmar sind im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Blatt 11047 und das Flurstück 58 der Flur 25 Gemarkung Schötmar ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Blatt 11133 eingetragen.

Die Grundbuchauszüge datieren vom 19.03.2024.

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

In Abt. II des Grundbuchblattes 11047 ist ein Wohnungsrecht für die Eltern des Eigentümers eingetragen<sup>2</sup>. Weitere wertbeeinflussende Eintragungen liegen nicht vor.

In Abt. II des Grundbuchblattes 11133 liegen keine Eintragungen vor.

---

<sup>2</sup> das Wohnungsrecht wird im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht mit bewertet



Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen liegt eine Baulast folgenden Inhalts bzgl. des bebauten Flurstücks 51 vor:

Es wird gestattet, daß der/die Eigentümer des Grundstücks Brandenburger Straße 31 direkt an den Anbau des Hauses Brandenburger Straße 33, wie im beiliegenden Lageplan, der ein direkter Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist, durch eine grüne Linie gekennzeichnet, anbauen kann gem. § 36 Abs. 1 b BauO NW.

Der Lageplan der belasteten Fläche ist in Anlage 2 des Gutachtens abgebildet.

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte aufgrund der Außenbesichtigung nicht überprüft werden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet befindet sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit des Grundstücks nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt.

Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks.

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

Die Flurstücke 51 und 60 sind bebaut, insofern liegt baureifes Land vor. Die Flurstücke 50 und 58 sind Wegeflächen und als solche unbebaut.

### **2.4. Energieausweis**

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

### **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 die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt wurden.

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 Baustoffe
5. Brandschutz

#### 2. Baujahr

Das Haus wurde im Jahr 1960 (Datum der Baugenehmigung) errichtet und im Jahr 1994 um den Anbau erweitert

#### 3. Gebäude

unterkellertes, 2-geschossiges Wohngebäude mit teil-ausgebautem Satteldach und nicht unterkellertes, 1-geschossiger Anbau mit Flachdach

#### 4. Baukonstruktion

**Gründung:** Wohnhaus: Stampfbeton

**Außenwände:** Wohnhaus: im Keller Hohlwand mit Betonkern, in den Wohngeschossen Mauerwerk  
Anbau: Poroton-Ziegelmauerwerk

- jeweils außen geputzt und gelb gestrichen -

<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
<b>Decken:</b>	Massivdecken
<b>Dach:</b>	<u>Wohnhaus:</u> Kehlbalkenpfettendach, rote Eindeckung <u>Anbau:</u> Flachdach
<b>Treppe:</b>	Betontreppe zum Keller, Geschoßtreppen aus Holz
<b>Fenster:</b>	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, Kunststoff-Jalousien
<b>Türen:</b>	<u>Hauseingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz
<b>Fußböden:</b>	<u>Keller:</u> Stampfbeton <u>Erdgeschoß:</u> soweit ersichtlich Fliesen
<b>Beheizung:</b>	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
<b>sanitäre Anlagen:</b>	<u>Erdgeschoß gem. Zeichnung:</u> WC mit Waschbecken <u>Obergeschoß gem. Zeichnung:</u> Bad mit WC, Waschbecken, Wanne
<b>besondere Bauteile:</b>	- Carport als Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Satteldach, Eindeckung mit Bitumenschindeln, Stellfläche mit Verbundsteinpflaster - Reihengarage im massiv 1-geschossig ohne Keller errichteten Gebäude, Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Welleternit, Betonboden, Kunststoff-Sektionaltor

## 5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gepflasterten Weg ausgehend von der angrenzenden Zufahrt zum Carport, der an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet ist. Die zur Straße verbleibende unbebaute Fläche ist gärtnerisch angelegt und ebenso wie die Nordgrenze mit Betonpflanzsteinen eingefasst. Zum Heerser Weg ist die Grenze zusätzlich begrünt. Der nach Süden gelegene Bereich ist als Steingarten angelegt und mit Holzschutzelementen versehen. Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Wegefläche hat einen Plattenbelag. Die Zufahrt zu den Garagen ist gepflastert.

## **6. Baumängel, Bauschäden**

Aufgrund der Außenbesichtigung ist eine Aussage zu Baumängeln und -schäden nur sehr eingeschränkt möglich.

Grundsätzlich macht das Haus einen gepflegten Eindruck.

Witterungseinflüsse sind am Holz des Carports ersichtlich, ebenso eine Rissbildung im Mauerwerk des Anbaus und einem angrenzenden Torbogen.

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

## **IV. Wertermittlung des Grundstücks**

### **1. Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

Im Vordergrund steht die Eigennutzung<sup>3</sup>, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

Die Wertermittlung erfolgt unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts.

## **2. Bodenwert**

Gem. der Wertermittlungsverordnung 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.

Für das Bewertungsobjekt wird vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe zum Stichtag 01.01.2024 ein Bodenrichtwert von € 150,-/m<sup>2</sup> bei Wohnnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 1.200 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Richtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG definiert.

---

<sup>3</sup> vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

## 2.1. bebautes Flurstück 51 (Wohnhaus)

Das Flurstück 51 in Größe von 243 m<sup>2</sup> ist mit dem Reihenhaus und dem Carport bebaut.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem vorgenannten Flurstück besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung.

Eine wertmäßig zu berücksichtigende Abweichung liegt sowohl bzgl. der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Zone als auch hinsichtlich der Grundstücksgröße vor:

Der Richtwert ist grundsätzlich für eine Grundstücksgröße von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> definiert, wobei kleinere Grundstücke in „normaler“ Lage tendenziell zu einem höheren Wert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche führen<sup>4</sup>.

Die Berücksichtigung der Abweichung hinsichtlich der Grundstücksgröße erfolgt mit Hilfe des vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe im Grundstücksmarktbericht 2024 auf S. 34 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der bis zu einer Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> 111,8 und bei einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> 90,6 beträgt.

Die Berechnung des Bodenwertes (gerundet) unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße stellt sich wie folgt dar:

$$\text{€ } 150,-/\text{m}^2 \quad * \quad 111,8 \quad / \quad 90,6 \quad = \quad \text{€ } 185,-/\text{m}^2$$

Mit dem Bodenrichtwert wird zudem ein Lagewert veröffentlicht, der einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert darstellt und im vorliegenden Fall 130 beträgt.

Demgegenüber ist der Lagewert des Bewertungsgrundstücks ein auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogener individueller Wert, der durch sachverständige Schätzung zu ermitteln ist.

Der Bodenrichtwert ist für eine sehr große Zone, insbesondere weiter nord-/östlich, d.h. die eigentliche Siedlung Kattenbrink ausgewiesen.

Demgegenüber liegt das Bewertungsobjekt am südlichen Ende der Zone, an die sich unmittelbar die Gewerbeflächen anschließen, so daß der Wert gegenüber dem Richtwert mit 10% schlechter eingeschätzt wird. Der Lagewert ergibt sich mit 117.

---

<sup>4</sup> vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

Analog der Vorgehensweise in Bezug auf die Grundstücksgröße gelangen die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses des Kreises Lippe zur Anwendung:

$$\text{€ } 185,-/\text{m}^2 \quad * \quad 91,06 \quad / \quad 100 \quad = \quad \text{€ } 168,-/\text{m}^2 \text{ (gerundet)}$$

## 2.2. bebautes Flurstück 60 (Garage)

Das Flurstück 60 ist mit der Reihengarage bebaut und wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld (vgl. S. 23) mit 50% des Bodenrichtwertes von baureifem Land, d.h. mit € 75/m<sup>2</sup> angesetzt.

## 2.3. Flurstücke 50, 58 (Wegeflächen)

Das Flurstück 50 ist eine Wegefläche parallel der südlichen Grenze des mit dem Wohnhaus bebauten Flurstücks 51. Das Flurstück 58 ist die Zufahrt zum Garagengebäude und somit ebenfalls eine Verkehrs- bzw. Wegefläche.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld (vgl. S. 23) werden die Verkehrsflächen mit 30% des Bodenrichtwertes für baureifes Land, d.h. mit € 45,-/m<sup>2</sup> (gerundet) angesetzt.

## 2.4. Bodenwert

Zusammenfassend stellt sich der Bodenwert wie folgt dar:

Flurstück 50	11 m <sup>2</sup>	*	45,00 €	=	495,00 €
Flurstück 51	243 m <sup>2</sup>		168,00 €	=	40.824,00 €
Flurstück 60	25 m <sup>2</sup>	*	75,00 €	=	1.875,00 €
					<b>43.194,00 €</b>
Flurstück 58	40,8 m <sup>2</sup>	*	45,00 €	=	<b>1.837,50 €</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.

Die BGF des Wohnhauses beträgt 198,96 m<sup>2</sup>.

### 3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag 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>5</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 %)

---

<sup>5</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912



- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, Ober- und teil-ausgebautes Dachgeschoß bzw. nicht unterkellert, Erdgeschoß, Flachdach) ein gewogener Kostenkennwert von € 719,-/m<sup>2</sup> BGF ermittelt<sup>6</sup>.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis indiziert} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 719,00 * (183,1 / 100) \quad 1,831 \quad \mathbf{1.316,49 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.316,-/m<sup>2</sup> BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

Als besondere Bauteile sind die Garage und der Carport zu berücksichtigen, die in Anlehnung an vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe veröffentlichte Zeitwerte angesetzt werden.

### 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>7</sup>.

---

<sup>6</sup> vgl. Anlage 4 des Gutachtens

<sup>7</sup> vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können<sup>8</sup>.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird<sup>9</sup>.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung des geschilderten Gebäudezustands 80 Jahre.

Das Haus wurde im Jahr 1960 (Datum der Baugenehmigung) errichtet und im Jahr 1994 um den Anbau erweitert. Das gemeinsame Baujahr ergibt sich entsprechend des jeweiligen Anteils an der Brutto-Grundfläche mit dem Jahr 1963.

Im Rahmen der eingeschränkten Außenbesichtigung war ersichtlich, dass die Fenster und die Haustür ausgetauscht wurden. Auch scheinen die Dacheindeckung, die Dachrinnen und die Verkleidung des Schornsteins erneuert worden zu sein. Ein Durchführungszeitpunkt ist jedoch nicht bekannt.

Weitere Aussagen zu durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen sind nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Renovierungen und Modernisierungen über den Umfang der laufenden Instandhaltung hinausgehend durchgeführt wurden und Baumängel – bzw. Bauschäden nur in einem dem fiktiven Baujahr entsprechenden Umfang vorhanden sind.

---

<sup>8</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

In Anlehnung an das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelte Modell<sup>10</sup> wird unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres und des unterstellten Gebäudezustands die Restnutzungsdauer mit 30 Jahren geschätzt.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Objekt 63%.

### **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 5 % 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>11</sup>.

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

Insbesondere die mit Immissionen verbundene Lage an einer sehr befahrenen Ausfallstraße ist sehr speziell.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Lippe wird die Marktanpassung wie folgt ermittelt:

---

<sup>10</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

<sup>11</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Merkmale	Norm- objekt	Bewertungs- objekt	Differenz	Korrektur- wert	Rechen- wert
Gemeinde	Bad Salzuflen	Bad Salzuflen			83
Gebäudeart	1	2		2,356	2,356
Optik	5	6		3,5537	3,5537
Lagewert	210	130	-80	-0,0208	1,6640
Grundstücksgröße	650	243	-407	-0,0106	4,3142
Baujahr	1975	1963	-12	-0,2545	3,0540
Wohnfläche	150	100	-50	-0,0775	3,8750
Einheiten	1	1	0	-3,8162	0,0000
GKZ	2,7	2,45	-0,25	-3,9369	0,984225
Keller	100	100	0	-0,0365	0
DG	100	50	-50	0,0391	-1,955
Vollgeschosse	1	2	1	3,3116	3,3116
<b>Sachwertfaktor</b>					<b>104,16</b>

Die einzelnen Faktoren stellen sich wie folgt dar:

Gebäudeart: Reihenendhaus  
 Optik: besser als normal ansprechend  
 GKZ: Gebäudekennziffer, ermittelt im Rahmen der Normalherstellungskosten

Die notwendige Marktanpassung ergibt sich in Höhe von gerundet 4 % und wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Besonderheiten entsprechend angesetzt.

### 3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Durch eine Baulast wird den Eigentümern des angrenzenden Hausgrundstücks Brandenburger Str. 31 gestattet, direkt an den Anbau des Bewertungsobjektes anzubauen. Allerdings ist mit der Baulast keine bauliche oder sonstige Einschränkung der Nutzung des Grundstücks verbunden, so daß keine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt.

Eine Besichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht, so daß die Legalität der baulichen Anlagen, aber insbesondere die Ausstattung und der bauliche Zustand nicht bekannt sind.

Aufgrund dieser Besonderheiten, aber auch im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden wird ein Risikoabschlag von 10 % des ermittelten Sachwertes vorgenommen

### 3.7. Ermittlung des Sachwertes

<b>Herstellungskosten des Wohngebäudes</b>		
Baukosten je m <sup>2</sup> BGF des Wohngebäudes		1.316,00 €
x BGF in m <sup>2</sup>		198,96
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		261.831,36 €
<b>+ bei der BGF des Wohngebäudes nicht erfaßte Bauteile</b>		<b>- €</b>
<b>= Summe der Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>		<b>261.831,36 €</b>
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	50	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	63%	164.953,76 €
<b>= Gebäudesachwert des Wohngebäudes</b>		<b>96.877,60 €</b>
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garage, Carport)		7.000,00 €
+ Außenanlagen	5%	4.843,88 €
+ Bodenwert		43.194,00 €
<b>= vorläufiger Sachwert</b>		<b>151.915,48 €</b>
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	4%	6.076,62 €
<b>= marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>157.992,10 €</b>
- besondere objektspezifische Merkmale		
Risikoabschlag Außenbesichtigung	10%	15.799,21 €
= Sachwert		142.192,89 €
<b>= <u>Sachwert gerundet</u></b>		<b>142.000,00 €</b>

## **V. Wertfestsetzung**

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

Durch die Inflation und steigende Bauzinsen wird die Nachfrage nach Immobilien zwar weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes sind die Immobilienpreise im Schnitt um 9,9 % gegenüber dem Vorjahrzeitraum gefallen.

Auch die Diskussion um notwendige Sanierungen z.B. aufgrund des Heizungsgesetzes verunsichert die Käufer zunehmend.

### **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 unbelastete Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 142.000,-**.

## **VI. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens sind das mit einem 1-Familienreihenendhaus und einem Carport bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Brandenburger Str. 33 sowie Verkehrsflächen und eine Garage. Das eigentliche Hausgrundstück ist 243 m<sup>2</sup> groß.

Das Haus wurde im Jahr 1960 (Datum der Baugenehmigung) errichtet und im Jahr 1994 um den Anbau erweitert. Aufgrund einer Außenbesichtigung sind keine Angaben zu Renovierungen und Modernisierungen möglich.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens unter Vornahme einer Marktanpassung und eines Risikoabschlags aufgrund der Außenbesichtigung.

Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen,  
Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024

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 unbelastete Verkehrswert des Wohnhauses in Bad Salzuflen, Brandenburger Str. 33 mit Carport, Garage und Verkehrsflächen begutachtet mit

**Reihenendhaus, Carport, Garage** **€ 142.000,-**  
(in Worten: Euro einhundertzweiundvierzigtausend)

**1/6 Miteigentumsanteil an Flurstück 58** **€ 1.838,-**  
(in Worten: Euro eintausendachthundertachtunddreißig)

Herford, 20. Juni 2024

## 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 2024 für den Kreis Lippe

### **Gutachterausschuss des Kreises Herford**

Grundstücksmarktbericht 2024 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, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

### **Kröll, Ralf**

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

### **Netscher, Hans**

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

### **Rössler, Langner**

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

### **Simon - Reinhold**

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

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

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

Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen,  
Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024

## **IX. Anlagen**

### **Anlage 1: Lageplan**

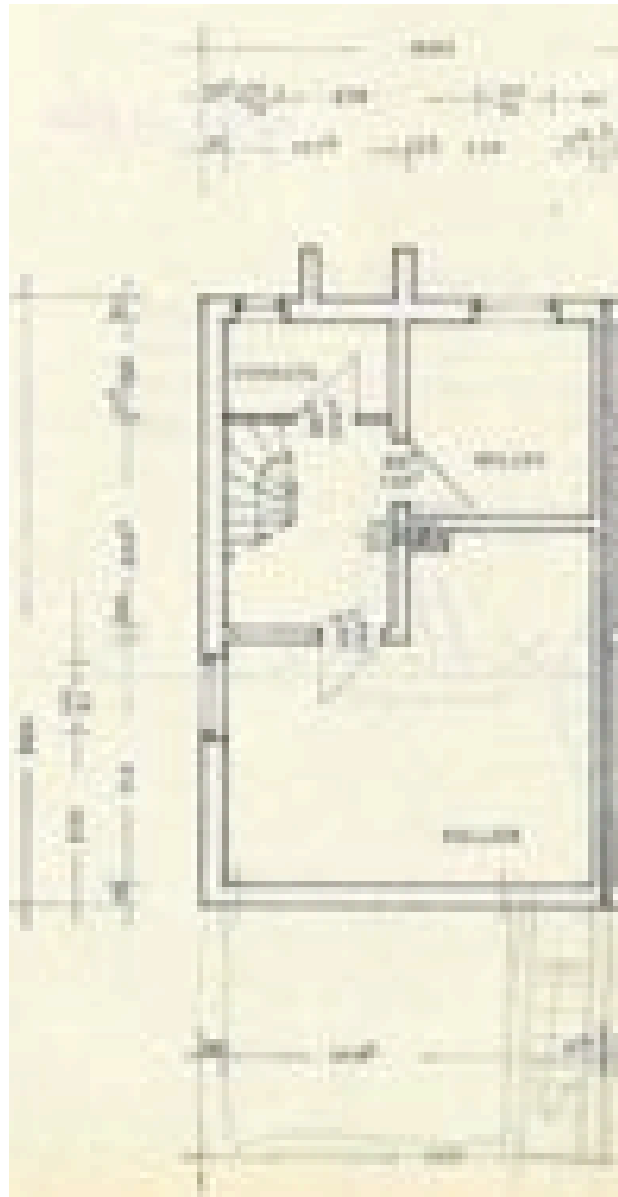
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

**Anlage 2: Lageplan der Baulast**



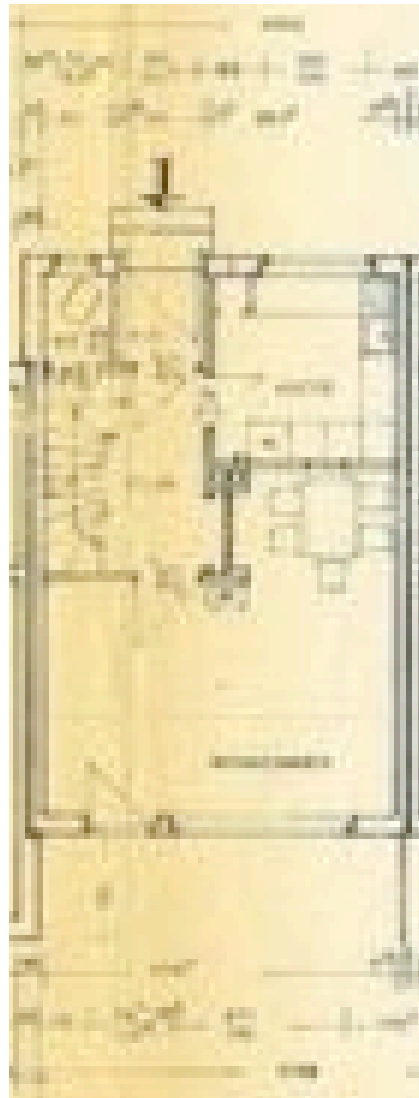
Die betroffene Fläche ist grün kenntlich gemacht

**Anlage 3: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)**

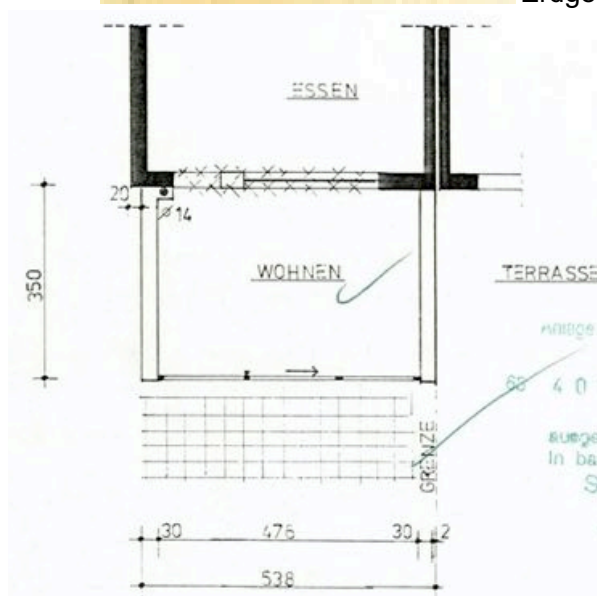


Keller

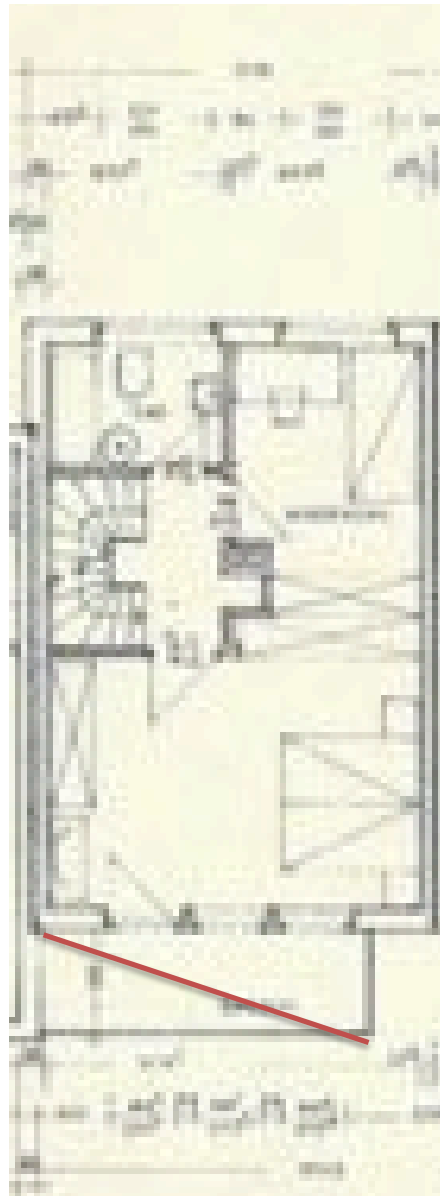
Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzflen,  
Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024



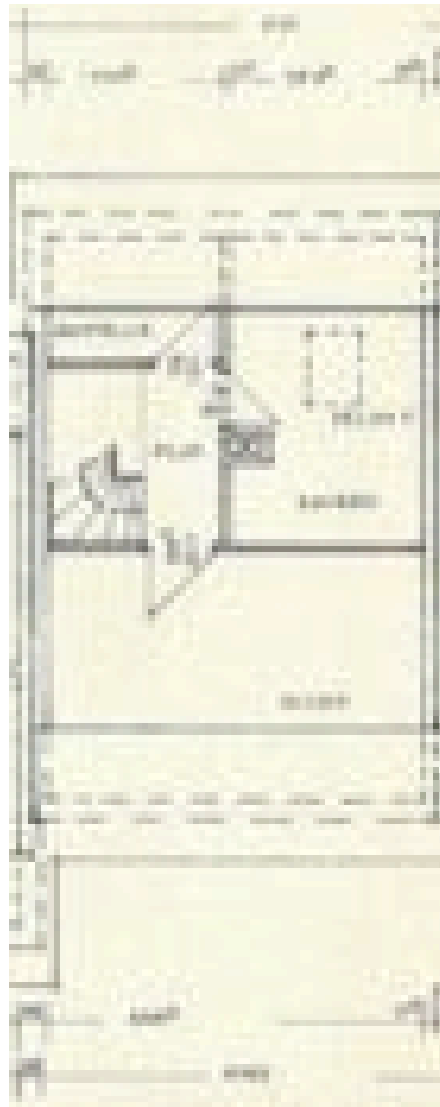
Erdgeschoß



Erdgeschoß mit Anbau

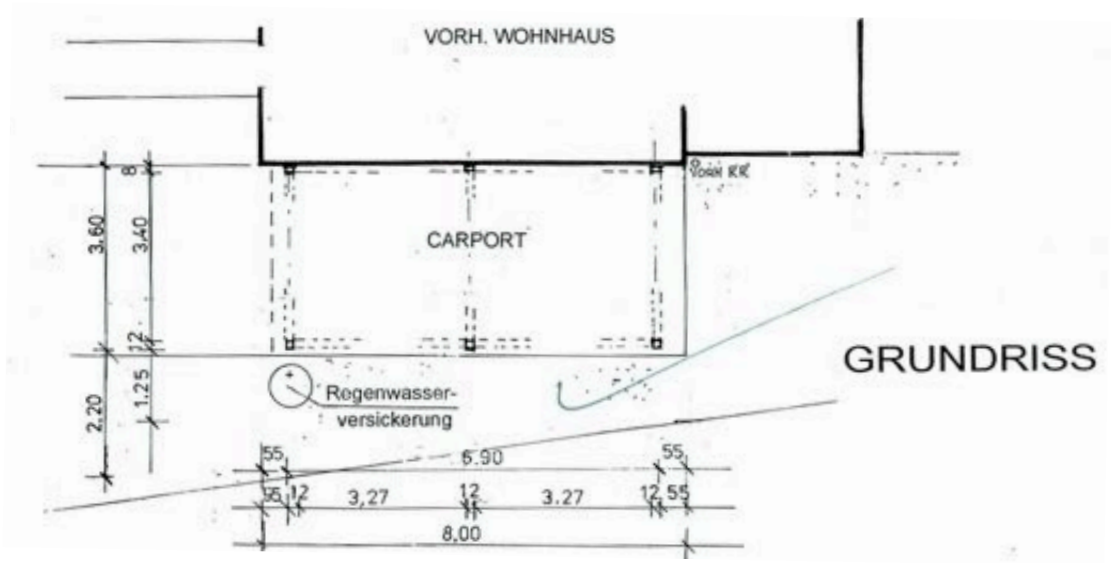


Obergeschoß, der Balkon ist nicht errichtet

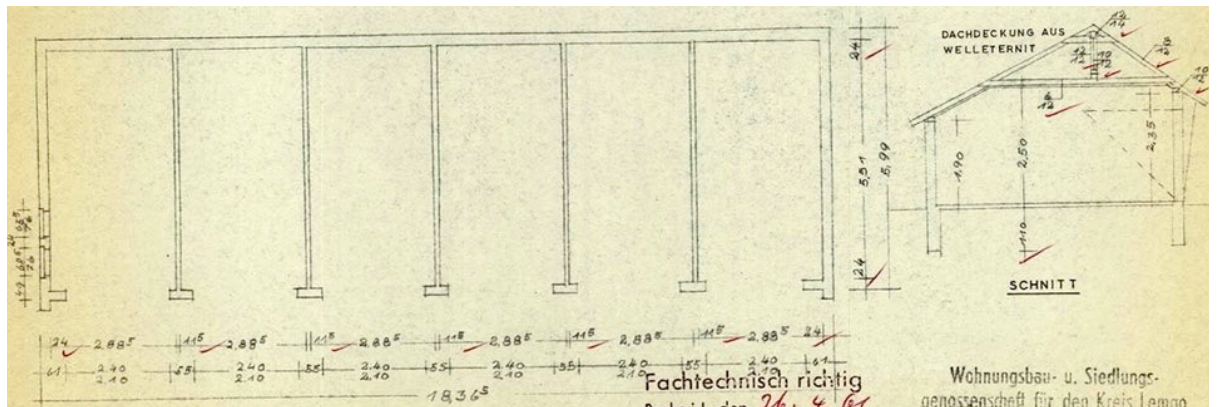


Dachgeschoß

Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen,  
 Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024



Carport



Garagen



#### Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist anhand der vorliegenden Zeichnungen ermittelt:

<u>Bauteil</u>				<u>BGF in m<sup>2</sup></u>
Wohnhaus	5,47 * 8,24	=	45,03 * 4 =	180,13
Anbau	3,50 * 5,38	=	18,83 * 1 =	18,83

#### Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Brandenburger Str. 33, Bad Salzuflen		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1963 (fiktiv)		Restnutzungsdauer: 30 Jahre				
Modernisierungsgrad: 5 Punkte		lineare Alterswertminderung: 63,0 %				
keine sonstigen Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 2.11 / 2.12 / 1.23	606	674	775	933	1167	
Gebäudestandardkennzahl						2,45
Außenwände	1 x 23% x 674					155 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	0,5 x 15% x 674 + 0,5 x 15% x 775					109 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 674 + 0,5 x 11% x 775					80 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 674					74 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 775					85 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 775					39 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 775					70 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 674					61 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 775					46 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>719 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Anlage 6: Fotos des Objektes**



Nordansicht

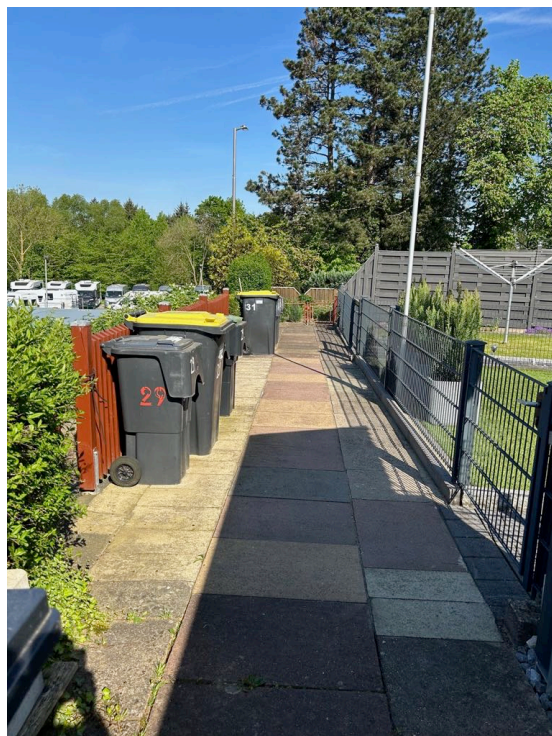


Süd-/Westansicht

Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen,  
Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024



Süd-/Westansicht



Verkehrsfläche an der südlichen Grundstücksgrenze



Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen,  
Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024



Südansicht



Flurstück 58, Zufahrt zu den Garagen

Verkehrswertgutachten für ein Reihenendhaus mit Garage und Carport in Bad Salzuflen,  
Brandenburger Str. 33 vom 20.06.2024



Flurstück 58, Garagengebäude



Garagengebäude, die im Eigentum stehende ist rot markiert