

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Einfamilienhaus mit Garage
Nordstr. 16, 32107 Bad Salzuflen

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: Wohnhaus mit Garage

Auftragsdatum: 01. Oktober 2025
Aktenzeichen: 13 K 14/23

Ortsbesichtigung: 29. Oktober 2025

Wertermittlungsstichtag: 29. Oktober 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 29. Oktober 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 05. Januar 2026

Anzahl der Ausfertigungen: 5

Gesamtseitenzahl: 38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 1-Familienwohnhauses in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 391.000,-

(in Worten: Euro dreihunderteinundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III.	Baubeschreibung	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	10
3.	<i>Gebäude</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	12
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	13
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	13
2.	<i>Bodenwert</i>	14
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	15
V.	Wertfestsetzung	24
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	24
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	24
VI.	Zusammenfassung	24
VII.	Abkürzungsverzeichnis	26
VIII.	Literaturverzeichnis	27
IX.	Anlagen	28

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

Mit Beschluß vom 01.10.2025 wurde die Wertfortschreibung des für das Objekt Nordstr. 16 in 32105 Bad Salzuflen zum Stichtag 28.06.2023 erstellten Verkehrswertgutachtens in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück 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 Fall nicht mit erfasst.

Auftragsgemäß ist ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit dem Miteigentümer fand am 29.10.2025 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt. Im Dachgeschoß waren die vom Sohn bewohnten Räume, bezeichnet mit Schlafzimmer, Flur, Dusche und der Spitzboden des Anbaus 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. Die Bauakte des Objektes wurde für das zum Stichtag 2023 (vgl. Pkt. f) erstellte Verkehrswertgutachten eingesehen. Bauliche Veränderungen wurden am Objekt nicht vorgenommen, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
- b. Lageplan
- c. Grundbuchauszug
- d. Privatgutachten des Herrn Dipl. Ing. Meyse zum Stichtag 07.09.2022
- e. Gutachten der Sachverständigen zum Stichtag 28.06.2023
- f. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

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) 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 Knetterheide, das zum Salzufler Stadtteil Werl-Aspe gehört. Die Nordstraße zweigt im Zentrum von Knetterheide von der Bielefelder Straße ab und verläuft in südlicher Richtung, bis sie auf der Weststraße mündet.

Die Abzweigung von der Bielefelder Straße ist ca. 300 m entfernt. Nördlich zweigt am Bewertungsobjekt ein Weg als Zufahrt zu zwei rückwärtig liegenden Wohnhäusern ab.

Die umliegende Bebauung ist durch eine gewachsene Wohnsiedlung mit vorwiegend 1- und 2-Familienhäusern gekennzeichnet. Aufgrund vergleichsweise großer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

Weiter südlich grenzen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die wesentlichen Dinge des täglichen Bedarfs, wie z.B. Arzt, Apotheker, Einkaufsmöglichkeiten und Kindergarten sind u.a. an der Bielefelder Straße gelegen. Das Schulzentrum Aspe und die Grundschule Knetterheide befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung. Die Verkehrsanbindung ist u.a. aufgrund der Nähe zur B 239 gut, auch der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Lage als mittel zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 359 der Flur 2, Gemarkung Wülfer-Bexten mit einer Größe von 1.089 m² und einem unregelmäßigen 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 dem Ursprungsgebäude, einem Anbau, einem Nebengebäude sowie einem Wintergarten bebaut. Zudem ist eine Garage vorhanden.

Das Wohnhaus und der Anbau sind 2-geschossig und das Nebengebäude ist 1-geschossig, jeweils mit nicht ausgebautem Satteldach errichtet. Das Wohnhaus ist teil- und der Anbau ganz unterkellert, das Nebengebäude ist nicht unterkellert. Die baulichen Anlagen sind jeweils massiv errichtet. Der Wintergarten ist eine 1-geschossige Holzkonstruktion.

Die Garage ist massiv 1-geschossig mit Flachdach und ohne Keller errichtet.

1.5. Nutzung

Das Objekt ist am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Zur Verfügung stehen ca. 207 m² Wohnfläche, die sich wie folgt aufteilen: Im Erdgeschoß sind Windfang, Flure, Duschbad, Küche mit Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer, als Esszimmer genutzter Wintergarten, Wannenbad und 2 Zimmer gelegen.

Im Obergeschoß sind Flur, Ankleide, Arbeitszimmer, Zimmer mit Duschbad, separates Bad und 2 weitere Zimmer ausgebaut.

1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Nordstraße, die über eine Schwarzdecke und einen einseitigen Bürgersteig verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 28.06.2023 fallen für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an, ebenso keine Kanalanschlußbeiträge.

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 08.08.2023 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Grundstück ist im Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 20446 A des Amtsgerichts Lemgo, Gemarkung Wülfer-Bexten, Flur 2, Flurstück 359 eingetragen.

2.2. Rechte und Belastungen

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

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 26.06.2023 liegt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Abweichend von den Zeichnungen scheint das Haupthaus insgesamt unterkellert zu sein, allerdings mit eingeschränkter lichter Höhe. In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.

Mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts wird bei dieser Wertermittlung die formelle und materielle Legalität baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

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

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energetische Qualität

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 mit Ausnahme der zur Heizung machten Aussage 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 anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

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

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

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

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

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

2. Baujahr

Für das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde die Baugenehmigung im Jahr 1955 erteilt. Im Jahr 1968 wurde der Anbau unterkellert, 1-geschossig mit Flachdach errichtet und im Jahr 1997 aufgestockt. In diesem Zusammenhang wurde auch der Wintergarten errichtet. Das Baujahr der Garage ist 1965

3. Gebäude

Wohnhaus und Anbau: teil- bzw. vollunterkellert, 2-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Satteldach

Nebengebäude: nicht unterkellert, 1-geschossig massiv mit nicht ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion

Fundamente: Beton bzw. Betonsohle

Außenwände: Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem, außen geputzt und weiß gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

Decken: Stahlbeton, tlw. verkleidet

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit roten Ziegeln, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Treppe: Betontreppe mit PVC zum Keller, Holztreppe vom Erd- ins Obergeschoß

- Fußböden:** Erdgeschoss: schwimmender Estrich mit Fliesen im Eingangsbereich, Flur (teilweise), Küche, Bäder und Wintergarten, Wohnzimmer mit Parkett, Zimmer und Flur in Teilbereichen mit Holzdielen
Obergeschoss: schwimmender Estrich, tlw. Trockenestrich, Flur und die Zimmer mit Parkett, Holzdielen oder Laminat, Bäder gefliest
Keller: Estrich gestrichen
- Fenster:** mit Ausnahme eines Holzfensters im Wohnzimmer Kunststoff-Fenster, jeweils mit Isoverglasung
- Türen:** Eingangstüren: Kunststoff mit Lichtausschnitt
Wohnungstüren: Holz, vereinzelt mit Lichtausschnitt
- Beheizung:** Gasheizung mit Warmwasserbereitung
- sanitäre Anlagen:** Erdgeschoß: 1. Bad mit Eckdusche, Waschbecken, WC, weiße Objekte, Wände in weiß teil-gefließt, Handtuchheizkörper
2. Bad mit Wanne, Waschbecken, WC, beige Objekte, Wände ca. türhoch in weiß/beige gefliest
Obergeschoß: 1. Bad mit Waschbecken, Wanne, Eckusche, WC, weiße Sanitärobjekte, Wände in weiß teil-gefließt, Handtuchheizkörper
2. Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, beige Objekte, Wände in weiß/beige deckenhoch gefliest und mit einer Bordüre abgesetzt
- besondere Bauteile:**
- Windfang als Kunststoff-Konstruktion
 - Wintergarten als Holzkonstruktion mit Isoverglasung
 - massiv errichtete Garage mit Flachdach und manuellem Stahlschwingtor

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über die Zufahrt zur rückwärtig gelegenen Garage an der Nordseite. Der Garten mit einer Terrasse vor dem Wintergarten, Rasenfläche und z.T. altem Baumbestand ist nach Nord-/Westen ausgerichtet. Die Grenzen sind zum Sichtschutz begrünt.

6. Baumängel, Bauschäden

In den letzten Jahren sind Renovierungen und Modernisierungen am Objekt nicht mehr erfolgt, so daß Reparaturstau besteht und Baumängel bzw. -schäden zum Beispiel wie folgt ersichtlich waren:

- die Heizungsanlage ist schadhaft und gem. Angaben über 30 Jahre alt, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist
- die Dämmung des nicht ausgebauten Dachgeschosses entspricht nur bedingt heutigen Anforderungen
- im Wintergarten sind noch die Folgen von Feuchtigkeitseintritt ersichtlich, die Ursache soll behoben sein. Einzelne Fliesen sind gerissen bzw. nach dem Entfernen einer Wendeltreppe schadhaft, schadhafte Dehnungsfuge
- im Gäste-Bad im Erdgeschoß Feuchtigkeitsprobleme mit Schimmelpilzbildung im Bereich des Fensters
- das im Erdgeschoß verbliebene Wannenbad ist seit Jahren ungenutzt und abgängig, die Deckenverkleidung wurde bereits entfernt
- Feuchtigkeitsschäden im Nebengebäude
- im Bad des Obergeschosses abgängige Duschaabtrennung und Verfugung, Feuchtigkeitsschäden, tlw. einhergehend mit Schimmelpilzbildung, schadhafte Fliesen, schadhafte Spülkasten
- im Keller Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden, tlw. eingeschränkte Kopfhöhe, schadhafte bzw. verbrauchte Rohrleitungen
- abgängiges Flachdach der Garage, in der Garage Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden
- verbrauchte Außentür
- Witterungseinflüsse am Außenputz bzw. am Holz, z.B. der Dachüberstände und des verbliebenen Holzfensters

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 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.

In der Literatur¹ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für z.B. gewerblich genutzte Grundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Häusern nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung², der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

¹ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

² vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

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.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

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

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen³.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe € 180,-/m² incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 800 m² beträgt.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Nutzung und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar.

Hinsichtlich der Größe weicht das zu bewertende Grundstück erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁴.

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁴ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

Die Bodenwertermittlung erfolgt in Anlehnung an den im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Lippe veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, der für das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 800 m² 99,2 und für das Bewertungsgrundstück 94,6 beträgt.

Der auf das Bewertungsobjekt bezogene Bodenwert je m² ergibt sich wie folgt:

$$180,00 \text{ €} \cdot 94,6 / 99,2 = 171,65 \text{ €}$$

Zur Erfassung der Übergröße des Grundstücks wird der Bodenwert entsprechend angesetzt, so daß sich der Bodenwert zusammenfassend wie folgt ergibt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche } 1089 \text{ m}^2 \cdot 171,65 \text{ €} = \mathbf{186.926,85 \text{ €}}$$

Der Bodenwert wird gerundet mit € 187.000,- angesetzt.

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 Hauses incl. Anbau ist mit 392,89 m², die des Nebengebäudes mit 80,81 m² und die des Wintergartens mit 33,86 m² 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 Neubaus⁵.

⁵ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

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%)

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (teil-unterkellert, Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 703,-/m² BGF ermittelt⁶.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 703,00 * (189,6 / 100) \quad 1,896 \quad \mathbf{1.332,89 €} \end{aligned}$$

⁶ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.333,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt, ebenso für den Wintergarten. Der BGF-Preis des Nebengebäudes wird mit € 1.270,-/m² BGF ermittelt.

Die Garage als besonderes Bauteil wird aufgrund des Baujahres von 1965 in Anlehnung an veröffentlichte Pauschalwerte mit € 2.000,- berücksichtigt.

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 zusammen⁷.

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 können⁸.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁹.

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.

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

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

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

Für das Wohnhaus mit Nebengebäude wurde die Baugenehmigung im Jahr 1955 erteilt, so daß das Jahr 1956 als Baujahr zugrunde gelegt wird. Im Jahr 1968 wurde der Anbau 1-geschossig mit Flachdach und Keller errichtet und im Jahr 1997 mit Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoß aufgestockt.

Da das Bewertungsobjekt zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet worden ist, ergibt sich die Notwendigkeit der Bildung eines fiktiven Baujahres. Dazu wird der jeweilige Anteil des Gebäudeteils am Gesamtvolumen mittels der Brutto-Grundfläche (BGF) ermittelt:

Bauteil	BGF in m ²	Baujahr	Anteil in %
Altbau incl. Nebengebäude	335,22	1956	70,77%
Anbau	69,24	1968	14,62%
Aufstockung Anbau	69,24	1997	14,62%
	473,70		1964

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile der Baujahre ergibt sich zunächst ein fiktives Baujahr des Gesamtobjektes von 1964.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Aufstockung des Anbaus im Jahr 1997 und dem Erwerb durch die jetzigen Eigentümer im Jahr 2010 wurden Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, bei denen es sich im Wesentlichen um folgende Arbeiten handelt:

- Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems
- Einbau der Kunststoff-Fenster
- Erneuerung sanitärer Anlagen, von Fußbodenbelägen und der Türen
- Erneuerung der elektrischen Installation
- Veränderung der Raumaufteilung

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells¹⁰ abgeschätzt wird.

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

¹⁰ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzufen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	7

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 7 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem fiktiven Gebäudealter von 61 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 34 Jahren als angemessen erachtet. Das fiktive Gebäudealter beträgt 46 Jahre, das fiktive Baujahr ergibt sich mit dem Jahr 1979.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 58%.

In Anlehnung an die Literatur wird für den Wintergarten eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Bei einem Gebäudealter von 28 Jahren ergibt sich die lineare Alterswertminderung mit 56 %.

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 2 % 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 ist¹¹.

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.

Am Objekt besteht Reparaturstau, dessen Kosten zur Behebung für einen potenziellen Erwerber mit einem Risiko verbunden sind, u.a. im Hinblick auf die Erfordernisse nach der Energieeinsparverordnung.

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Die Herstellungskosten stehen aufgrund der extremen Baupreissteigerungen in keinem angemessenen Verhältnis mehr zum eigentlichen Sachwert.

Bei der gegebenen Haus- und Grundstücksgröße ist ein Markt für das Objekt gegeben. Allerdings sinkt die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Häusern aufgrund der Inflation und stetig steigender Renovierungskosten.

Die Marktanpassung kann mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe veröffentlichten Formel zunächst wie folgt berechnet werden:

Merkmale	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	186,343		
Gemeindewert	+ 0,8496 *	90	
LN (Lagewert)	+ -5,5426	180 *	5,192957
LN (Baugrundstücksfläche)	+ -14,6403	1089 *	6,993015
LN (Restnutzungsdauer)	+ -11,6836	34 *	3,526361
Unterkellerung in %	+ -0,0677 *	90	
Anzahl Wohneinheiten	+ -2,6085 *	1	
Sachwertfaktor in %		81,7	

LN steht für den natürlichen Logarithmus, die Konstante, die Koeffizienten und der Gemeindewert sind vorgegeben. Die ermittelte Marktanpassung beträgt gerundet 18%.

Derzeit wird das Objekt als 1-Familienhaus genutzt, dennoch wäre auch die Schaffung von 2 getrennten Einheiten denkbar und positiv zu werten. Die Marktanpassung von 18% wird daher als zu hoch erachtet und mit 15% als angemessen geschätzt.

Die Angemessenheit des Sachwertfaktors wird mit Hilfe des vom Gutachterausschuß veröffentlichten Immobilienrichtwertes bzw. dem Immobilienpreiskalkulator auf boris.nrw.de überprüft:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1990 €/m ²		
Gemeinde	Bad Salzuflen		
Immobilienrichtwertnummer	1314024		
Wohnfläche	140 m ²	207 m ²	-16.4 %
Anzahl der Geschosse	1	2	-2.7 %
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend	0.0 %
Grundstücksgröße	600 m ²	1089 m ²	9.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.770 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		370.000 €	

Ausgabe gefertigt am 02.01.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen sind der Zeitwert der Garage, aber auch der Wertabschlag für den notwendigen Austausch der Heizung, so daß sich der Immobilienrichtpreis mit € 357.000,- ergibt.

Dieser Richtwert weicht zwar vom ermittelten Sachwert ab, allerdings wird der Abschlag von 16,4% für die Wohnfläche als zu hoch und nicht sachgerecht erachtet, zumal eine Nutzung als 2-Familienhaus möglich ist.

Der ermittelte Sachwert wird daher als angemessener Verkehrswert 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.

Die Heizungsanlage soll über 30 Jahre alt sein, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist.

Die entsprechenden Kosten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von € 15.000,- in Abzug gebracht.

Es wird unterstellt, daß der Austausch der Heizung im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und eine wertmäßig zu berücksichtigende Wertsteigerung mit der Erneuerung nicht verbunden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Bzgl. weiterer erforderlicher Arbeiten wird unterstellt, daß diese durch die Marktanpassung hinreichend erfaßt sind.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m ² BGF des Wohngebäudes mit Anbau		1.333,00 €
x BGF in m ²		392,89
= Herstellungskosten des Wohngebäudes mit Anbau		523.722,37 €
2. Baukosten je m ² BGF des Nebengebäudes		1.270,00 €
x BGF in m ²		80,81
= Herstellungskosten des Nebengebäudes		102.628,70 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		- €
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen		626.351,07 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	46	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	58%	363.283,62 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		263.067,45 €
3. Baukosten je m ² BGF des Wintergartens		1.333,00 €
x BGF in m ²		33,86
= Herstellungskosten des Wintergartens		45.135,38 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	28	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	50	
Wertminderungssatz (in %)	56%	25.275,81 €
= Gebäudesachwert des Wintergartens		19.859,57 €
4. Summe der Gebäudesachwerte		282.927,02 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garage)		2.000,00 €
+ Außenanlagen	2%	5.261,35 €
+ Bodenwert		187.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		477.188,37 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)		
	-15%	- 71.578,25 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		405.610,11 €
- besondere objektspezifische Merkmale		
Wertabschlag Austausch Heizung		- 15.000,00 €
= Sachwert		390.610,11 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		391.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

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

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

2. Festsetzung des Verkehrswertes

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 **€ 391.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute, 1.089 m² große Grundstück in Bad Salzuflen, Nordstraße 16.

Das Haus wurde im Ursprung im Jahr 1956 errichtet und in den Jahren 1968/97 und 2010 umgebaut bzw. erweitert sowie renoviert. Zur Verfügung stehen ca. 207 m² Wohnfläche. Renovierungsstau ist gegeben.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens unter Vornahme eines Marktanpassungsabschlages.

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026

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 Wohnhauses in Bad Salzuflen, Nordstr. 16 begutachtet mit

€ 391.000,-

(in Worten: Euro dreihunderteinundneunzigtausend)

Herford, 05.01.2026

VII. Abkürzungsverzeichnis

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



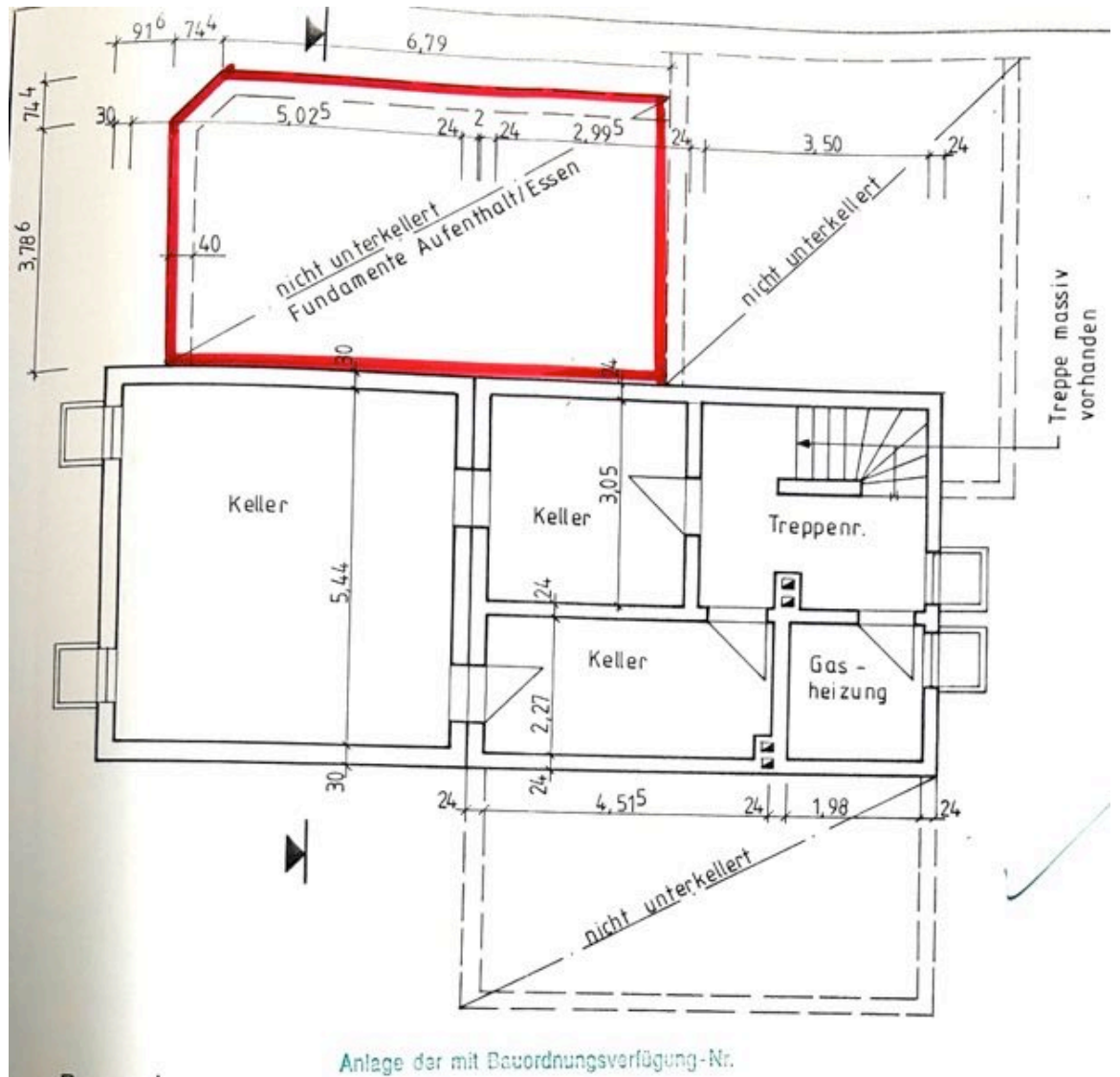
Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

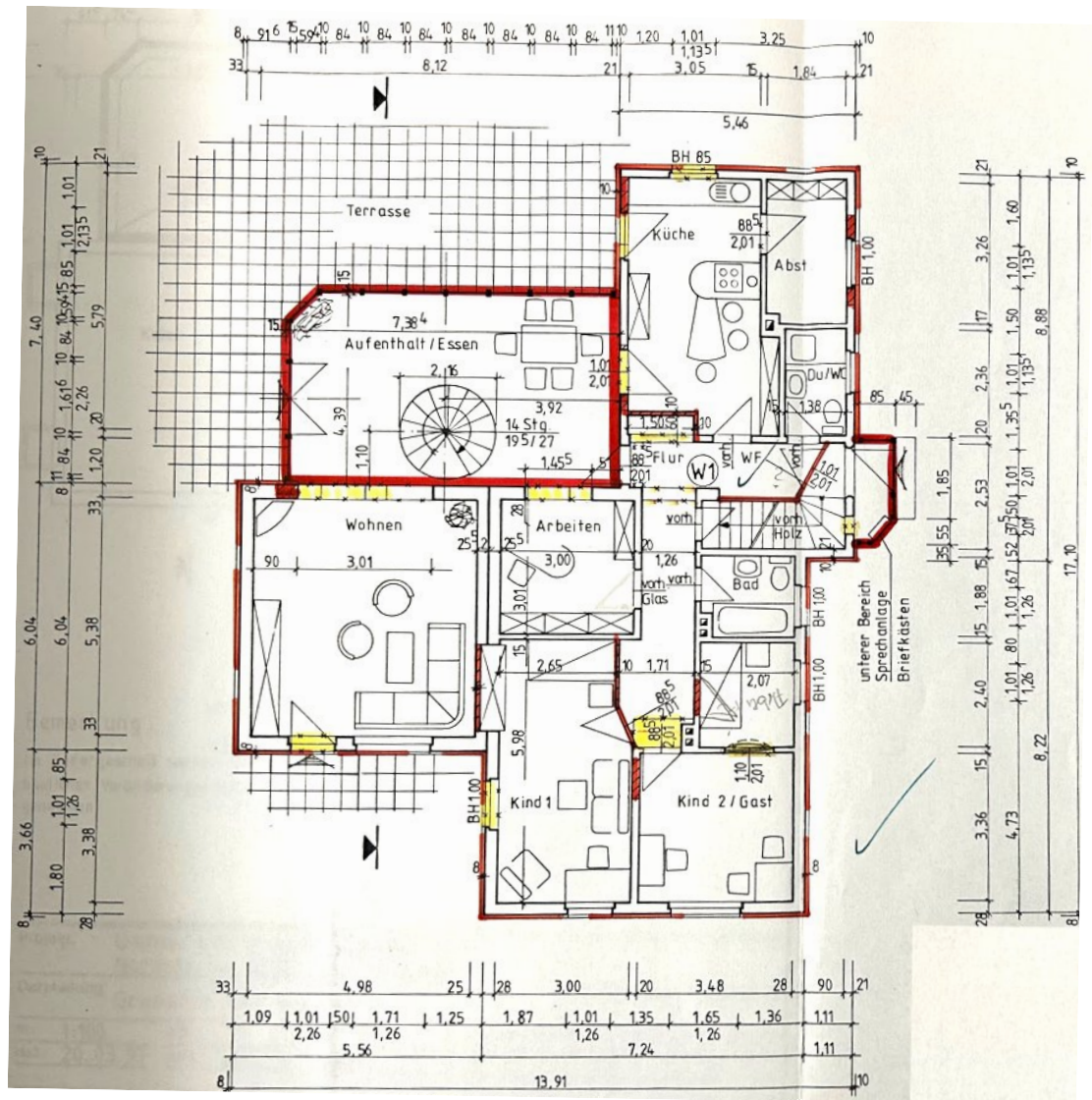
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



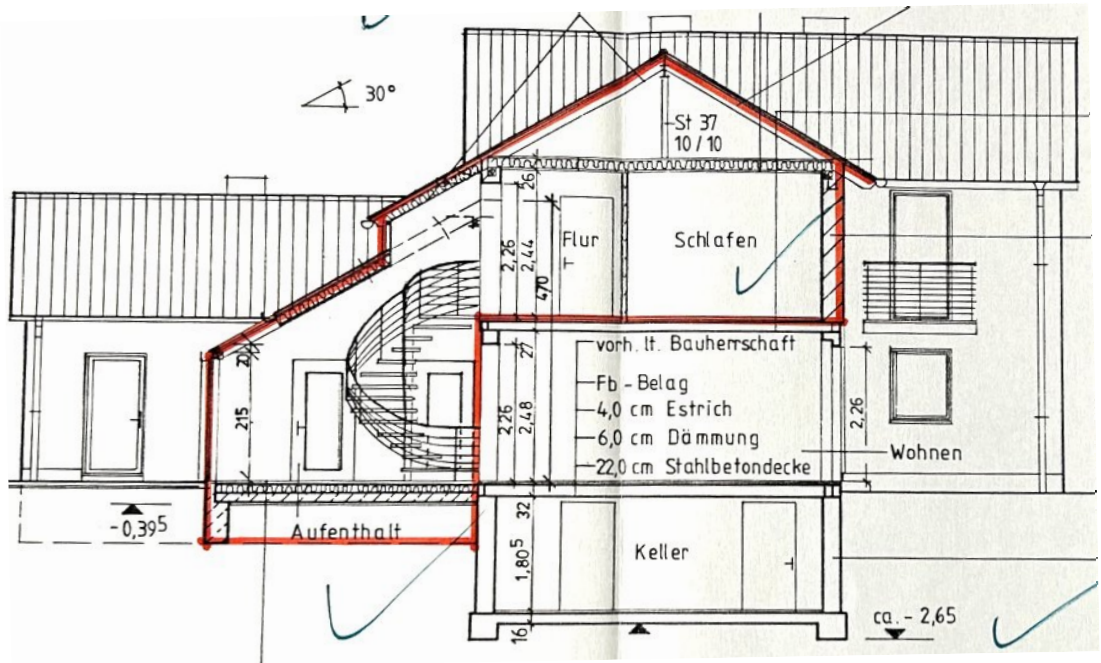
Keller

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzflun, Nordstraße 16 vom 05.01.2026



Erdgeschoß, die eingezeichnete Wendeltreppe ist nicht mehr vorhanden.

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026



Schnitt

Anlage 3: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Nordstr. 16, Bad Salzuflen		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1964		Restnutzungsdauer: 34 Jahre				
Modernisierungsgrad: 7 Punkte		lineare Alterswertminderung: 58,0 %				
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,8	0,2			23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,2	0,8			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	604	673	773	933	1165	
Gebäudestandardkennzahl						2,3
Außenwände	0,8 x 23% x 673 + 0,2 x 23% x 773					159 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 673					101 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11% x 673 + 0,2 x 11% x 773					76 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,7 x 11% x 673 + 0,3 x 11% x 773					77 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 673 + 0,5 x 11% x 773					80 €/m ² BGF
Fußböden	0,2 x 5% x 673 + 0,8 x 5% x 773					38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 673 + 0,5 x 9% x 773					65 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 673					61 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 773					46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					703 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche:

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist anhand der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt:

<u>Bauteil</u>					<u>BGF</u>
					<u>in m²</u>
Altbau					
1956	6,040 *	7,240	=	43,73 *	1 = 43,73
	9,700 *	7,240	=	70,23 *	3 = 210,68
					254,41
Nebengebäude	7,40 *	5,46	=	40,40 *	2 = 80,81
1956					
Anbau					
1968	5,62 *	6,16	=	34,62 *	2 = 69,24
1997	5,62 *	6,16	=	34,62 *	2 = 69,24
					138,48
Wintergarten	7,54 *	4,53 -			
1997	0,745 *	0,745 *	0,50	=	33,86 * 1 = 33,86
Garage					
1965	3,00 *	6,00	=	18,00 *	1 = 18,00

Anlage 5: Berechnung der Wohn-/Nutzfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist Privatgutachten des Herrn Dipl. Ing. Meyse zum Stichtag 07.09.2022 entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt.

Wohnung Erdgeschoss						
Windfang		1,885 m	x	1,885 m	x	0,97 = 3,45 m ²
Flur	(	2,760 m	x	1,885 m		
		1,385 m	x	3,260 m		
		1,760 m	x	2,360 m	x	0,97 = 13,46 m ²
Bad		2,135 m	x	1,885 m	x	0,97 = 3,90 m ²
Zimmer		2,135 m	x	2,385 m	x	0,97 = 4,94 m ²
Gast		3,510 m	x	3,260 m	x	0,97 = 11,10 m ²
Kind	(	2,885 m	x	3,385 m		
		2,385 m	x	2,375 m)	x	0,97 = 14,97 m^{2}
Arbeiten		2,385 m	x	3,010 m	x	0,97 = 6,96 m ²
WC		1,885 m	x	2,010 m	x	0,97 = 3,68 m ²
Abstellraum		2,135 m	x	2,885 m	x	0,97 = 5,97 m ²
Küche	(	2,760 m	x	3,260 m		
		3,010 m	x	1,760 m)	x	0,97 = 13,87 m^{2}
Anbau						
Wohnen		5,135 m	x	5,385 m	x	0,97 = 26,82 m ²
Wintergarten	(	7,760 m	x	4,385 m		
		-0,750 m	x	0,750 m)	x	0,50 = 16,73 m^{2}
						125,850 m²
Wohnung Obergeschoss						
Flur		1,760 m	x	4,260 m	x	0,97 = 7,27 m ²
WC / Bad		2,260 m	x	1,885 m	x	0,97 = 4,13 m ²
Küche		2,260 m	x	2,385 m	x	0,97 = 5,23 m ²
Schlafen		3,635 m	x	3,385 m	x	0,97 = 11,94 m ²
Wohnen		2,885 m	x	5,760 m	x	0,97 = 16,12 m ²
Kind		2,885 m	x	3,010 m	x	0,97 = 8,42 m ²
Anbau						
Schlafen		5,385 m	x	3,385 m	x	0,97 = 17,68 m ²
Dusche / WC		2,760 m	x	2,010 m	x	0,97 = 5,38 m ²
Flur		2,385 m	x	2,010 m	x	0,97 = 4,65 m ²
						80,820 m²
						Wohnfläche insgesamt 206,670 m²

Die Wohn-/Nutzfläche wird mit gerundet 207m² angesetzt.

Anlage 6: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Nordansicht im Detail

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026



Gartenansicht



Gartenansicht

Verkehrswertgutachten für das Einfamilienhaus mit Garage in Bad Salzuflen, Nordstraße 16 vom 05.01.2026



Südansicht



Südostansicht



Ostansicht



Garage im Detail