



Verkehrswertgutachten

559 - 2024

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
Brüderstraße 19
32105 Bad Salzuflen

Gemarkung: Bad Salzuflen
Flur: 21
Flurstück: 367

Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 12 030
zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024

Objektart: ehem. Kneipe mit Wohnungen

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 14 K 015 / 24





- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Erschließung	Seite	5
2.3	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	10
3.4	qualitative Objektbeschreibung	Seite	11
4	Verkehrswertermittlung	Seite	12
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	13
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	15
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	15
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	15
4.3	Verkehrswert	Seite	16
5	Literaturverzeichnis	Seite	17
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord-West-Ansicht	Anlage	8
	Bevölkerungsprognose	Anlage	9
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	014 K 015 / 24
Auftrag vom:	21.05.2024
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2024 von 9:00 Uhr bis 9:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- der Eigentümer - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	- Es konnten nur das Erdgeschoss sowie der Keller betreten und besichtigt werden, da keine Treppen zu den darüberliegenden Geschossen vorhanden sind. - Ferner wurde das Objekt von außen in Augenschein genommen. - Der Schuppen konnte nur teilweise eingesehen werden.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	24.04.2024
Auftrag vom:	21.05.2024
Auftragseingang:	23.05.2024
Ortstermin:	25.06.2024
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2024
Qualitätsstichtag:	25.06.2024
Ausfertigung des Gutachtens:	19.07.2024

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 24.04.2024
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

Das vorliegende Gutachten Nr. 559-2024 enthält 18 Seiten und 9 Anlagen sowie 6 Fotoseiten. Es wurde gem. Gutachterauftrag in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen; eine eingehende Prüfung vor Ort war nicht möglich, da große Teile des Objekts nicht begehbar waren.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Salzuflen
Ortsteil:	Innenstadt
Kreis:	Lippe
Amtsgerichtsbezirk:	Lemgo
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
geo- / demographische Daten von	Bad Salzuflen
Einwohnerzahl:	55 000
Fläche:	100,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	548 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	100,0
Grundbuch von	Bad Salzuflen
Blatt:	12030
Gemarkung:	Salzuflen
Flur:	21
Flurstück:	367
Größe:	240 m ²
Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen
Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage, gute Geschäftslage
Art der Bebauung:	gemischt
Entfernungen:	zum Zentrum: 500 m zur Bushaltestelle: 200 m zum Bahnhof: 750 m zur Autobahn A2: 3,5 km zu Geschäften: 800 m
Immissionen:	Beeinträchtigung durch Straßenverkehr

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Brüderstraße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit regem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	10,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	25,00 m
Grundstücksgröße:	240,00 m ²

Grundstücksform: unregelmäßig (s. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	süd-östlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung durch das Hauptgebäude

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug vom 24.04.2024 enthält in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragung:

„Der hinter Nr.322 und 323 befindliche Brunnen sowie die Scheidewand zwischen den Stallungen und das Dach über letzteren gehören den Eigentümern beider Stätten gemeinschaftlich gegen die gemeinschaftliche Pflicht der Unterhaltung. Mit dem Grundstücke Nr. 1 des Titels von Band 14 Blatt 330 (jetzt Blatt 12090) übertragen nach Bad Salzuflen Band 45 Blatt 1114 am 30. Januar 1909 (...)“

Auf Weisung des Gerichts bleibt diese Eintragung in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis: Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	0153 „Brüderstraße / Herforder Straße“ MK = Kerngebiet 3 Vollgeschosse GRZ = 1,0 (Grundflächenzahl) GFZ = 2,2 (Geschossflächenzahl) geschlossene Bauweise
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an. - Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	- das Gebäude steht am Wertermittlungsstichtag leer - es ist aufgrund seines baulichen Zustands nicht nutzbar
Denkmalschutz:	Das Gebäude Brüderstraße 19 steht nicht unter Denkmalschutz und dort sind auch keine Bodendenkmäler eingetragen. Die benachbarten Gebäude, die von einem Neubau beeinträchtigt werden könnten, stehen auch nicht unter Denkmalschutz.
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Bad Salzuflen ist eine große Mittelstadt mit ca. 55 000 Einwohnern im Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen. Bad Salzuflen liegt am östlichen Rand der Ravensberger Mulde, am Zusammenfluss von Salze und Bega mit der Werre. Nordöstlich von Werre und Bega durchzieht ein überwiegend bewaldeter Hügelstrang des Lipper Berglands das Stadtgebiet. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Salinen und bietet eine Vielzahl von Wellness- und Gesundheitseinrichtungen. Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Bielefeld (ca. 20 km), im Nord-Westen Herford (ca. 10 km) und Osnabrück (ca. 65 km), im Nord-Osten Hannover (ca. 100 km) und im Süden Paderborn (ca. 60 km). Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesautobahn A2 sowie die Bundesstraße B239 gewährleistet.
Lage innerhalb des Ortes:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich der Kernstadt von Bad Salzuflen, welche sich im Norden des Stadtgebietes befindet. Hier befindet sich eine gewachsene Stadtstruktur mit allen wichtigen öffentlichen Gebäuden sowie dem Kurpark. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie usw.) befindet sich dementsprechend in näherer Umgebung.
Straßenlage:	Die Brüderstraße gehört zu den historischen Straßen Herzen der Altstadt von Bad Salzuflen; die hier angrenzenden Gebäuden werden teils gewerblich, teilweise auch zu Wohnzwecken genutzt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	- das Gebäude wurde zuletzt als Wohn- und Geschäftshaus mit einer Kneipe im Erdgeschoss sowie Wohnräumen in Ober- und Dachgeschoss genutzt. - am Wertermittlungsstichtag ist es nicht nutzbar. - freistehend
Grundrissebenen:	- tlw. unterkellert - Erdgeschoss - Obergeschoss - Dachgeschoss (ohne Drempe)
Baujahr:	angabegemäß ca. 1900
Modernisierung:	In jüngerer Vergangenheit wurde mit einer Modernisierung begonnen. Hierzu wurde das Gebäude überwiegend entkernt; zum Wertermittlungsstichtag ist es bestenfalls als Rohbau zu bezeichnen.

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	nicht festgestellt
Wände:	Kellerwände: Umfassungswände: Innenwände:	Bruchstein Bruchstein bzw. Ziegelstein überw. Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Erdgeschoss: Obergeschoss: Dachgeschoss:	Holzbalken bzw. Stahlbeton Holzbalken Holzbalken Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Dachform: Dacheindeckung: Dachrinnen und Fallrohre: Wärmedämmung:	Holzdach mit Aufbauten Satteldach Tonpfannen Zinkblech nicht vorhanden
Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Sockel:	überw. glatt verputzt u. gestrichen, tlw. Sichtmauerwerk nicht vorhanden verputzt und gestrichen

Treppen:	Kellertreppe: Geschosstreppen:	Stahlbeton (ohne Belag) nicht vorhanden!
Fußböden:	(soweit vorhanden): Kellerfußboden:	Fliesen Beton
Innenansichten:	allgemein: WCs:	unverputztes Mauerwerk Fliesen
Deckenflächen:		Holzbalkendecken
Fenster:	Verglasung: Rollläden:	überwiegend Kunststoff, tlw. Holz mit wärmedämmender Verglasung nicht vorhanden
Türen:	Eingangstür / Nord-West: Eingangstür / Nord-Ost: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren:	einfache Holztür Aluminium mit Lichtausschnitt nicht vorhanden Kunststoff m. Lichtausschnitt nicht vorhanden
Elektroinstallation:		nicht vorhanden
sanitäre Installation:	(soweit vorhanden):	abgängig
Heizung:		nicht vorhanden

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	hinter dem Hauptgebäude befindet sich ein massiv gemauerter Schuppen, der offenbar in der Vergangenheit als Stall genutzt wurde. Aufgrund seines baulichen Zustands ist dieser nicht als werthaltig zu bezeichnen und bleibt in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.
Außenanlagen:	- Versorgungsanlagen - Kanalanschluss - Grundstücksbegrünung (verwildert)

3.4 qualitative Objektbeschreibung

- | | |
|-----------------|--|
| Ausstattung: | <ul style="list-style-type: none">• Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als sehr einfach zu bezeichnen; Heizung und Elektro-Installation sind nicht mehr vorhanden, die Sanitärausstattung ist abgänglich.• Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung fehlen.• Die Fenster wurden in jüngerer Vergangenheit durch moderne Kunststofffenster ausgetauscht; die Außentüren sind vergleichsweise alt, Innentüren sind nicht vorhanden.• Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; Kellerdecke, Dach und Fassade sind nicht gedämmt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.• Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden. |
| Beschaffenheit: | <ul style="list-style-type: none">• Das Gebäude wurde überwiegend entkernt, Decken und Treppen fehlen teilweise; insgesamt kann das Gebäude bestenfalls als Rohbau mit veralteter Bausubstanz betrachtet werden.• Besonnung / Tageslichteinfall: gut bis ausreichend.• Zum Objekt gehört ein kleiner Garten. |

Insgesamt befindet sich das Gebäude in desolatem Zustand, es ist von einer eingeschränkten Marktängigkeit auszugehen.

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
- Nicht sichtbare Baumängel bzw. -schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Brüderstraße 19 in 32105 Bad Salzuflen

Amtsgericht		Lemgo	Grundbuch von			Bad Salzuflen	Blatt	12030	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²		
		a	b		c						
1	2	3					4				
1		- gelöscht -									
2	1	Salzuflen	21	367	Gebäude- und Freifläche, Brüderstraße 19			2	40		

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 25.06.2024

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Objekt: Brüderstraße 19

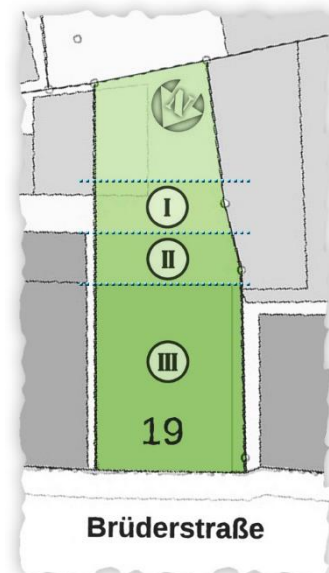
Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsobjekt im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar ist, dh., es sind erhebliche baulichen Maßnahmen erforderlich, um eine ordnungsgemäße, sinnvolle Nutzbarkeit wieder herzustellen.

Für einen potentiellen Erwerber ergeben sich somit zwei Alternativen:

- a) Rückbau des aufstehenden Gebäudes und Freilegung zugunsten eines Neubaus
- b) Durchgreifenden Sanierung und Wiederaufbau unter Verwendung der vorhandenen Bausubstanz.

Generell erscheint Option a) deutlich sinnvoller; die vorhandene Bausubstanz ist insgesamt als wenig attraktiv zu bezeichnen: Das Objekt ist nur teilweise unterkellert; der Keller weist deutliche Feuchtigkeitsschäden auf und ist de facto nicht nutzbar. Die Umfassungswände bestehen zu einem Großteil aus Bruchsteinen; die Geschossdecken sind überwiegend Holzbalkendecken. Eine energetische Ertüchtigung erscheint mit nicht unerheblichem Aufwand verbunden.

Hinzu kommt, dass das lagebedingt sehr teure Grundstück unwirtschaftlich ausgenutzt ist. Die zulässige Bebaubarkeit gem. Bebauungsplan ist nebenstehend dargestellt: während zur Straße hin drei Vollgeschosse zulässig sind, wurden hier lediglich zwei realisiert; die dahinterliegenden Bereiche können immerhin noch mit einem bzw. zwei Vollgeschossen überbaut werden.



Die gebäudetechnischen Anlagen fehlen oder sind abgängig. Es stellt sich somit die Frage, ob ein Investor eine vollständige Neuausstattung in ein mit diversen Problemen behaftete Bestandsimmobilie verbauen würde.

De facto gibt es auch einen Teilmarkt für sog. „Handwerkerhäuser“, also Objekte vergleichbarer Güte, die oft über Jahre hinweg schrittweise und größtenteils in Eigenleistung der Käufer saniert werden. Allerdings befinden sich die entsprechenden Objekte in aller Regel nicht in den teuren Lagen einer Kommune.

Dies vorausgeschickt gehe ich davon aus, dass ein potentieller Käufer (i.S.d. §194BauGB) das Bewertungsobjekt abreißen würde. In § 8.(3).4 - b der ImmoWertA heißt es:

Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertA zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen

- die anfallenden Kosten,
- die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und
- die ersparten Baukosten z. B. durch die Verwendung vorhandener Bauteile.

Kurz: Verkehrswert = Bodenwert ./ Abrisskosten.

Diese Rechnung gilt jedoch nur insoweit, als dass diese tatsächlich dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Nach Beobachtung der regionalen Gutachterausschüsse entspricht dies jedoch nicht immer den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt. Vielmehr wird teilweise auch in solchen Kaufverträgen ein Kaufpreis oberhalb des reinen Bodenwert vereinbart, in denen die vorhandene Immobilie expressis verbis als abgängig bezeichnet wird.

Wie hoch diese Zuschläge sind, hängt von der Lage und dem tatsächlichen Zustand des Objekts und nicht zuletzt auch von den individuellen Vorstellungen und Absichten sowie dem Verhandlungsgeschick der Vertragsparteien ab. Belastbare Zahlen liegen hier nicht vor. Dies vorausgeschickt erscheint es im vorliegenden Fall marktgerecht, das aufstehende Gebäude als wertneutral zu behandeln, dh., es wird ihm weder ein (positiver) Zeitwert zugeordnet, noch werden hier Rückbaukosten wertmindernd in Ansatz gebracht. Der Verkehrswert entspricht folglich dem Bodenwert.

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 = 680,00 €/m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Kerngebiet
Geschosszahl:	I
Geschossflächenzahl:	2,2

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück weist in seiner Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 wie folgt geschätzt:

$$240,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 680,00 \text{ €/m}^2 = 163\,200,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 163 000,00 €

4.3 Verkehrswert

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

Der Bodenwert wurde auf rd. € 163 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Bad Salzuflen
Brüderstraße 19	Flur: 21
32105 Bad Salzuflen	Flurstück: 367
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 25.06.2024 auf	
€ 163 000,00	
in Worten: <i>EINHUNDERTDREIUNDSECHZIGTAUSEND</i> EURO	
geschätzt.	

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

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

Herford, 19.07.2024

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

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

KLEIBER

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg^o fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

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

WoEigG

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

WoFIV

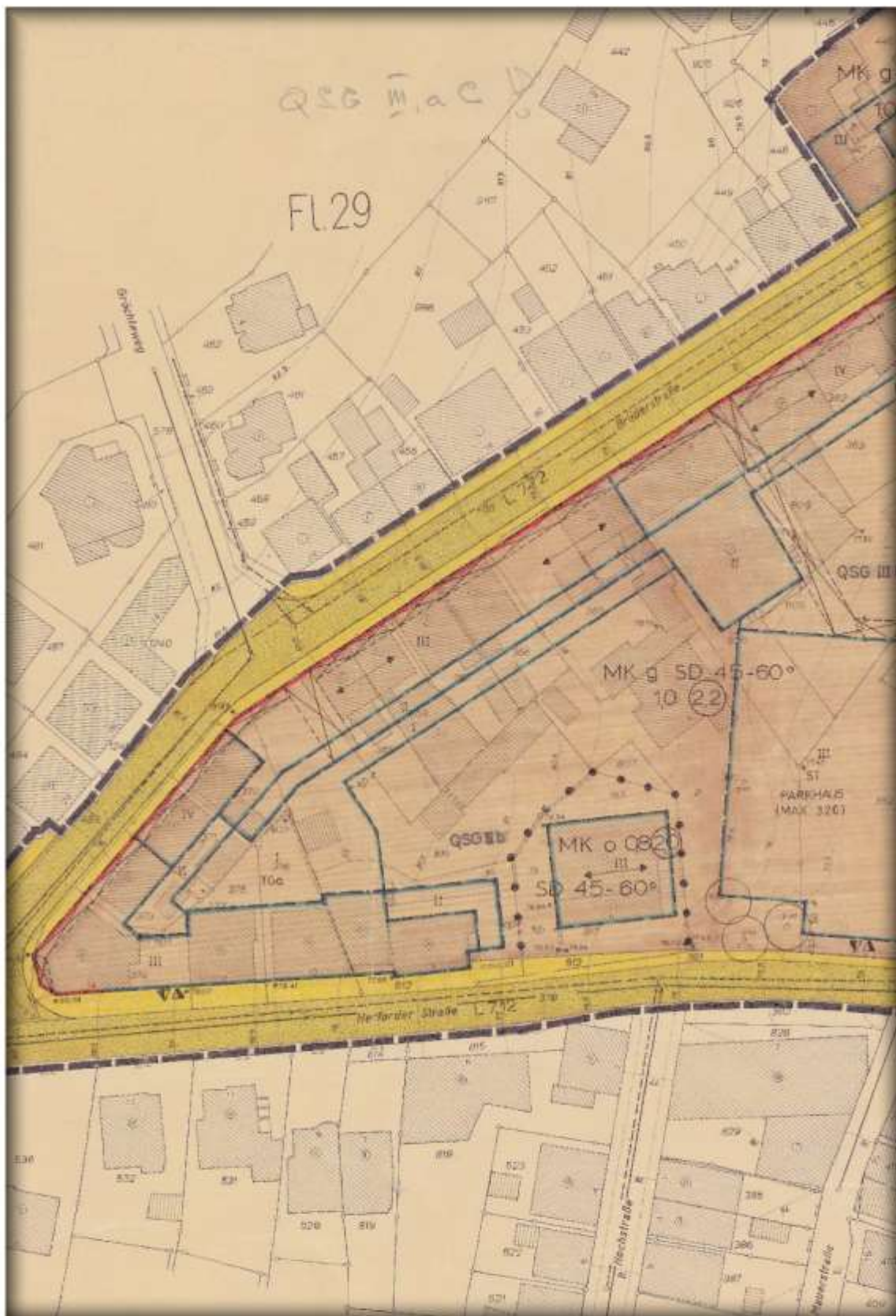
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

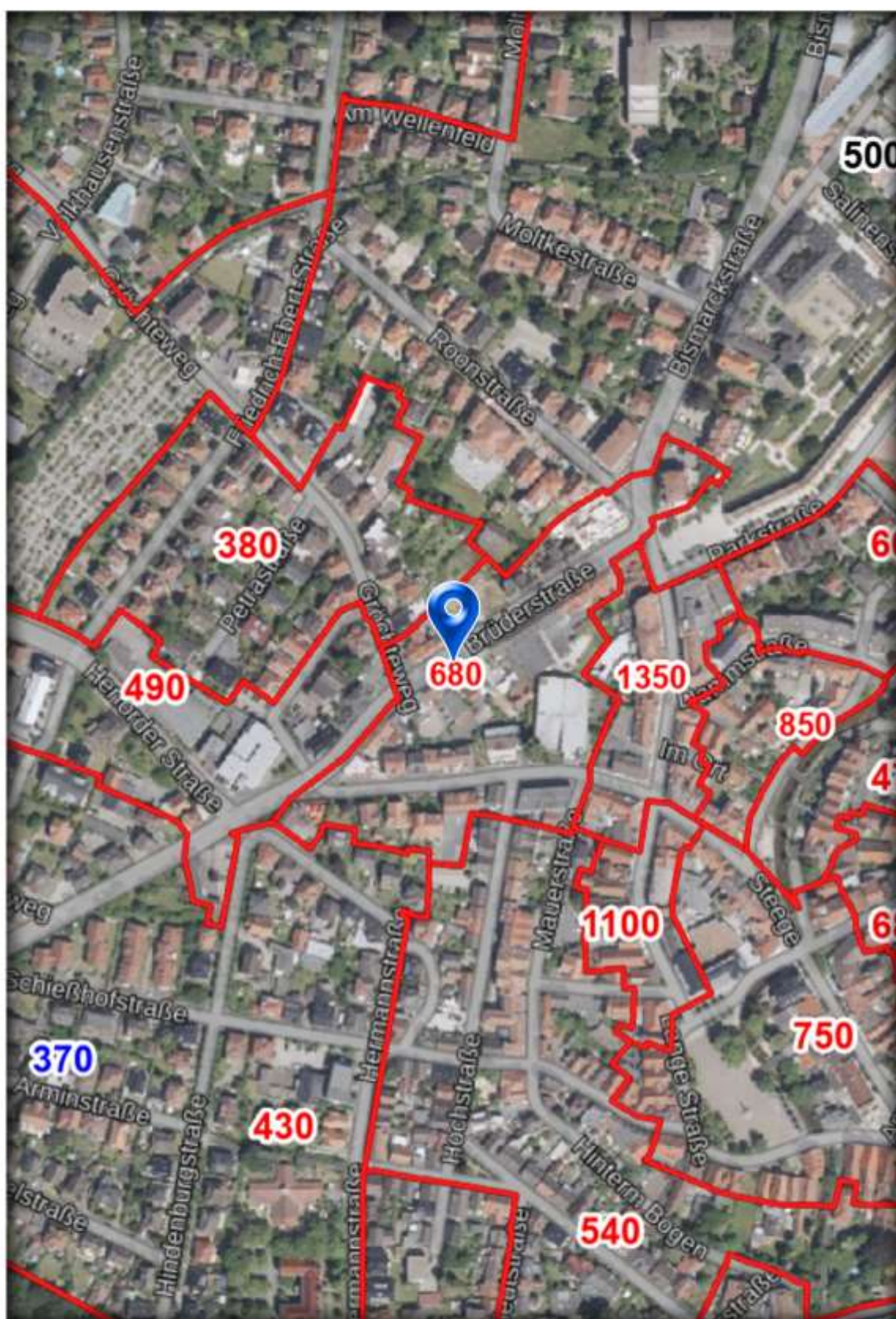


Gemarkung: Bad Salzuflen
Flur: 21
Flurstück: 367

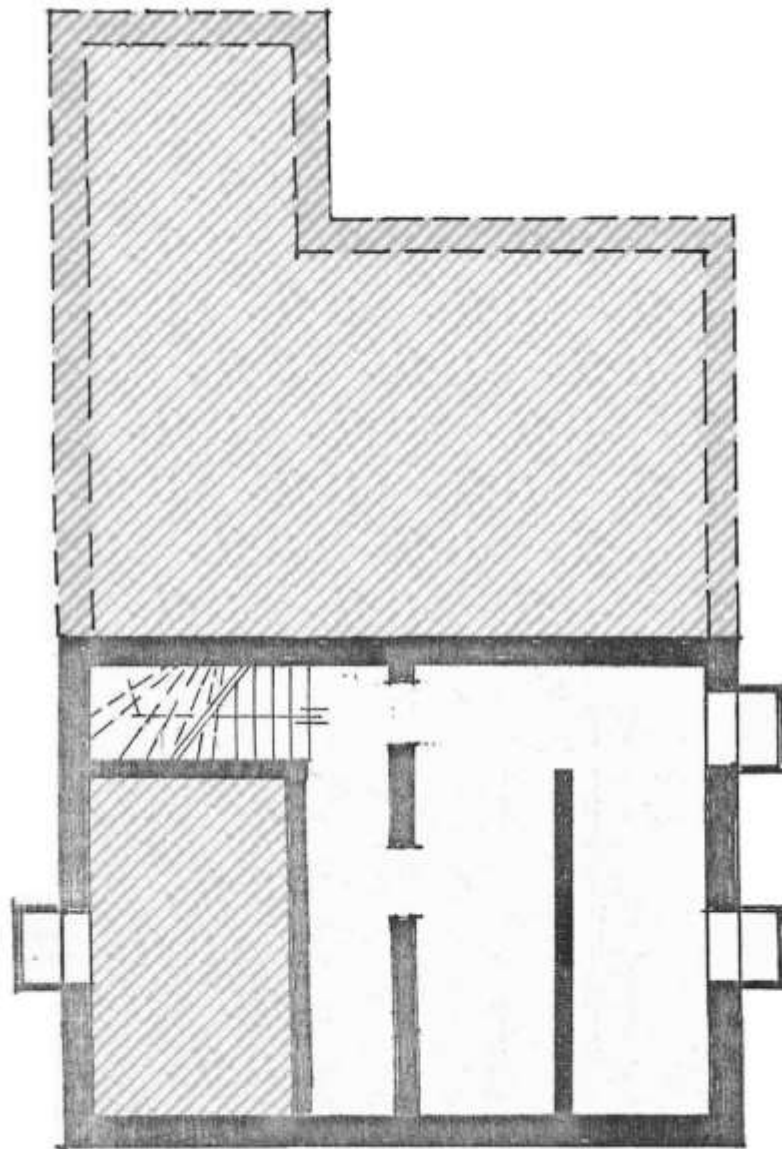
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Brüderstraße 19
Bad Salzuflen
25.06.2024

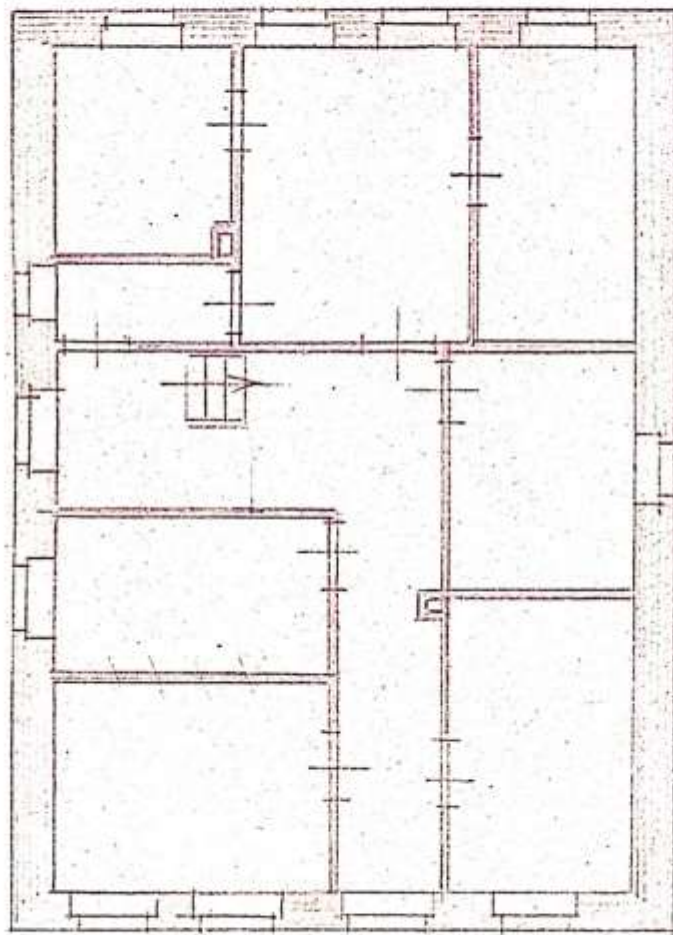




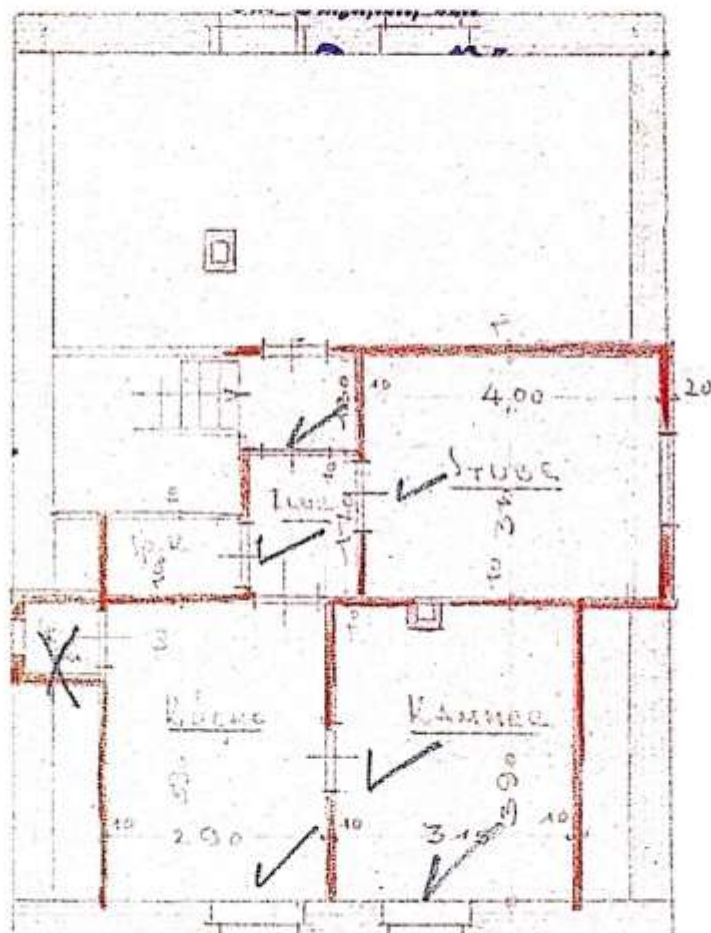
**Grundriss gem.
städt. Bauakte**



**Grundriss gem.
städt. Bauakte**

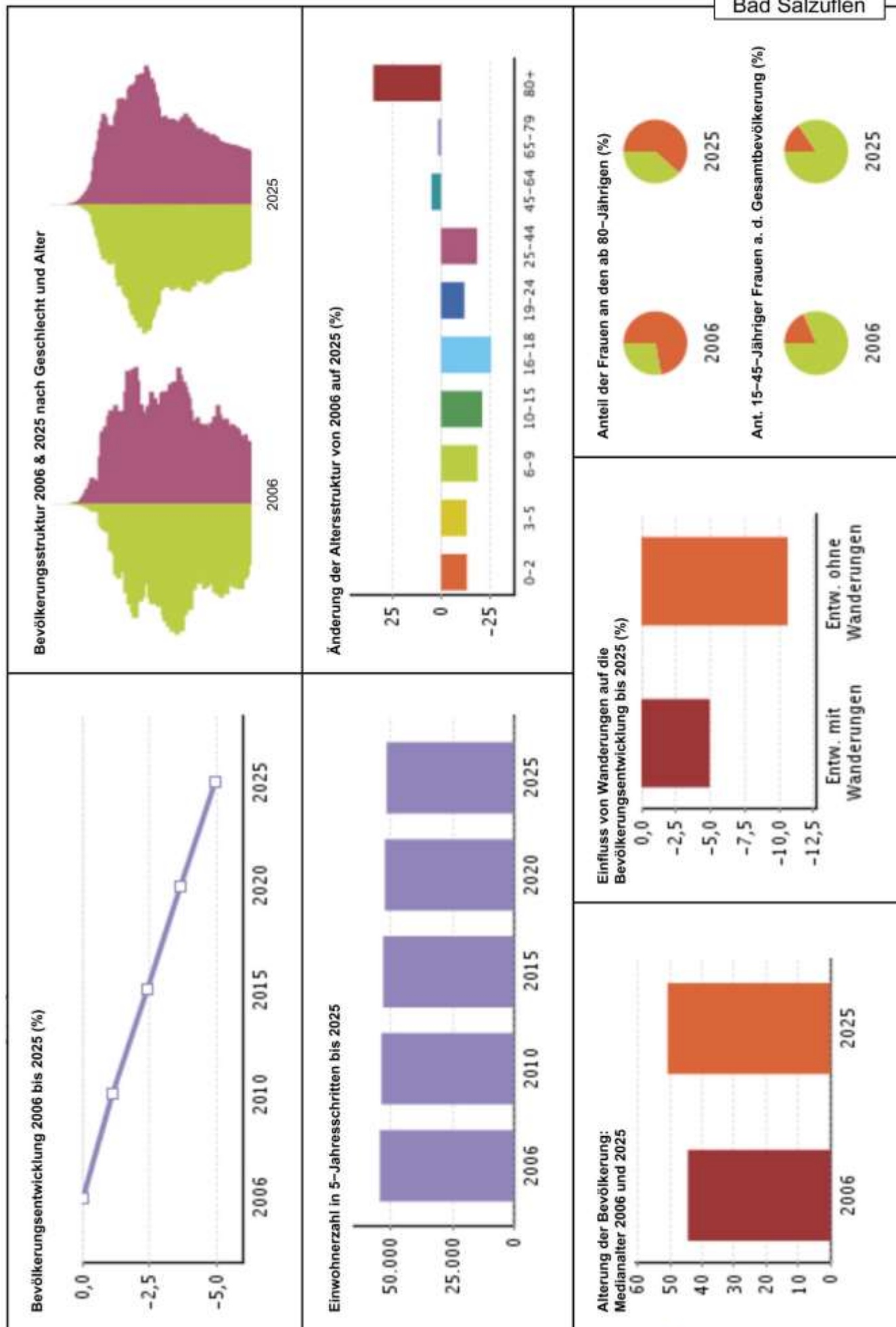


**Grundriss gem.
städt. Bauakte**





Bad Salzufen





Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Innenansichten





Innenansichten





Zustand der Sanitärausstattung

