

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



Doppelhaus im Rohbau
Langenbergstr. 44 a, Bad Salzuflen

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: Doppelhaus im Rohbau

Auftragsdatum: 07. August 2025
Aktenzeichen des Gerichts: 13 K 16/25

Ortsbesichtigung: 28. August 2025

Wertermittlungstichtag: 28. August 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 28. August 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 06. November 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 3

Gesamtseitenzahl: 34

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Doppelhauses im Rohbau in Bad Salzuflen, Langenbergstr. 44 a wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 265.000,-
(in Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	VORBEMERKUNGEN	4
1.	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2.	RECHTSNORMEN	4
3.	AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1.	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
III.	BAUBESCHREIBUNG	9
1.	VORBEMERKUNG	9
2.	BAUJAHR	10
3.	GEBÄUDE	10
4.	BAUKONSTRUKTION	10
5.	AUBENANLAGEN	11
6.	BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	11
IV.	WERTERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKS	11
1.	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	11
2.	BODENWERT	12
3.	SACHWERTVERFAHREN	14
V.	WERTERMITTLUNG	20
1.	BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	20
2.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	20
VI.	ZUSAMMENFASSUNG	20
VII.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	22
VIII.	LITERATURVERZEICHNIS	23
IX.	ANLAGEN	24

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Hauses in Bad Salzuflen, Langenbergstr. 44 a wurde am 07.08.2025 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem im Rohbau befindlichen Doppelhaus 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 im Rahmen der Zwangsversteigerung ein belastungsfreies Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der nach Süden zur Langenbergstraße gelegenen Haushälfte erfolgte am 28.08.2025 durch die Sachverständige. Die nach Norden gelegene Haushälfte war durch den Bewuchs des Grundstücks nicht zu begehen. Auch die Außenbesichtigung war dadurch nur stark eingeschränkt und nur bezogen auf die zur Langenbergstraße gelegenen Haushälfte möglich.

3.4. Unterlagen

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

- a. Bauakte des Hauses
- b. Lageplan
- c. Grundbuchauszug

I. 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 (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Wüsten, dem mit 18,62 km² flächenmäßig größten Ortsteil von Bad Salzuflen. In der Ortsmitte, entlang der Salzufler Straße haben sich ein Geldinstitut, eine Apotheke, ein Lebensmittelmarkt und andere Fachgeschäfte angesiedelt.

Die Langenbergstraße ist eine Nebenstraße, die im Zentrum von Wüsten von der Kirchheider Straße abzweigt und in südwestlicher Richtung stadtauswärts verläuft.

Das Bewertungsobjekt selbst liegt von der Langenbergstraße zurück und ist über eine Wegefläche auf dem südlich vorgelagerten Grundstück Langenbergstr. 44 erschlossen.

Die umliegende Bebauung ist durch 1- bis 2-Familienhäuser, sowohl freistehend als auch als Doppelhaushälften errichtet, gekennzeichnet. Insbesondere südlich schließen sich unbebaute Landwirtschafts- und Waldflächen an.

Die Innenstadt um den „Salzhof“ ist ca. 4 km entfernt und ebenso wie die Kureinrichtungen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Darüber hinaus sind die Dinge des täglichen Bedarfs in Wüsten selbst, z.B. an der Salzufler Straße, gegeben.

Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Wohnlage sehr ländlich geprägt und als mittel zu qualifizieren.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 1815 der Flur 6 Gemarkung Wüsten mit einer Größe von 530 m². Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Nordosten 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

Das Grundstück ist mit einem im Rohbau stehenden massiv errichteten, nicht unterkellerten 1-geschossigen Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoß bebaut.

Je Hausteil stehen ca. 128 m² Wohnfläche¹ zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoß sind Diele, WC, Abstell- und Hauswirtschaftsraum sowie offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich gelegen.

Im Dachgeschoß sind Flur, Bad und 4 Zimmer geplant.

¹ Die Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Ein Aufmaß oder eine Überprüfung der Berechnung sind nicht erfolgt.

1.5. Nutzung

Das Haus befindet sich im Rohbauzustand und ist dementsprechend ungenutzt.

1.6. Erschließungszustand

Das Grundstück ist durch die Langenbergstraße bzw. ein begünstigendes Wege- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1816 der Flur 6 Gemarkung Wüsten ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 15.10.2025 werden für das Bewertungsobjekt kein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gem. KAG mehr anfallen.

Auch werden Kanalanschlußbeiträge nicht mehr anfallen.

Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag 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 Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 22.10.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen, Blatt 22398, Gemarkung Wüsten, Flur 6, Flurstück 1815 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 11.07.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 28.08.2025 sind keine belastenden Baulasten eingetragen.

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 eingeschränkten Besichtigung bzw. der Außenbesichtigung nur eingeschränkt überprüft werden.

Mit Schreiben der Bauordnung der Stadt Bad Salzuflen vom 14.09.2022 wurde die Stilllegung der Baustelle verfügt.

Bei der Überwachung des Neubaus wurden folgende Mängel festgestellt:

1. an der Südostseite des Gebäudes ist eine Bodenplatte für einen zusätzlichen Raum errichtet worden, der nicht genehmigt ist. Eine Nachtragsgenehmigung ist zu beantragen und entsprechende Unterlagen sind einzureichen
2. an der Nordseite und Nordwestseite des Grundstücks ist eine nicht genehmigte Bodenanfüllung errichtet worden – diese ist zu entfernen bzw. die geplante Geländegestaltung in den Nachtragsplänen darzustellen

Folgende Nachweise wurden nicht vorgelegt:

1. amtlicher Nachweis (dokumentierte Vermessung), daß die in dem genehmigten Lageplan und Bauzeichnungen festgelegten Grundrissflächen und Höhenlagen sowie die Grenzabstände des Vorhabens eingehalten sind (§ 83 Abs. 3 BauONRW)
2. Bescheinigung der Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung durch den Statiker (§ 58 Abs. 2 BauO NRW)

Da die Bauarbeiten seit 3 Jahren ruhen und eine Verlängerung der Baugenehmigung nicht fristgerecht beantragt wurde, ist diese gem. der Bauordnung für das Land NRW erloschen.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, daß sich die planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht geändert haben, so daß bei Vorlage der erforderlichen Unterlagen von einer Fortsetzung der Bauarbeiten auszugehen ist.

Das mit der erloschenen Baugenehmigung bzw. den fehlenden Unterlagen verbundene Risiko bzw. anfallende Kosten werden im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Merkmale entsprechend gewürdigt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1202 „Langenberg“, der ein reines Wohngebiet und eine 1-geschossige offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 0,5 vorgibt. Zulässig sind Sattel- bzw. Flachdächer².

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so dass baureifes Land vorliegt.

2.4. Energieausweis

Im Rahmen der Zwangsversteigerung besteht nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) nicht die Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen.

2.5. Denkmalschutz

Aufgrund der im Jahr 2021 erteilten Baugenehmigung ist nicht von Denkmalschutz auszugehen. Auch haben sich diesbzgl. Hinweise anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

II. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß nur eine eingeschränkte Innenbesichtigung der südlichen Doppelhaushälfte erfolgen konnte und die Außenbesichtigung insgesamt eingeschränkt war.

² bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan bzw. an das Planungsamt der Stadt Bad Salzuflen verwiesen

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. mögliche Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Der Baubeginn wurde mit Datum vom 27.09.2021 angezeigt

3. Gebäude

nicht unterkellertes, 1-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion

Sohlplatte: Streifenfundamente, Sohlplatte

Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk, außen zweischaliges Verblendmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

Decken: Stahlbeton

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, dunkle Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fußböden: Beton ohne Oberbelag

Beheizung: geplant: Gas

5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind noch nicht angelegt.

6. Baumängel, Bauschäden

Aufgrund der Außenbesichtigung sind nur sehr eingeschränkt Aussagen zu Baumängeln und -schäden möglich.

Das Objekt befindet sich im Rohbau. Da Fenster bzw. Außentüren noch nicht vorhanden sind, waren die baulichen Anlagen seit nunmehr 3 Jahren den Witterungseinflüssen ausgesetzt. Zumindest in Teilbereichen scheinen Feuchtigkeitseintritt und -schäden vorzuliegen.

Nicht einschätzbar ist, inwiefern die Dämmung zwischen Mauerwerk und Verblendung von Feuchtigkeit betroffen ist.

Es ist davon auszugehen, daß zumindest umfangreiche Trocknungsarbeiten am Gebäude erforderlich werden.

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 Spezialfachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

III. 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 Eigennutzung³, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke⁴.

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.

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/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 berücksichtigen⁵.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe zum Stichtag ein Bodenrichtwert von € 230,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnbebauung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 800 m² ausgewiesen wird.

Die Richtwertzone umfaßt den wesentlichen bebauten Teil von Wüsten und ist somit sehr groß, ohne die Lage innerhalb der Zone genauer zu spezifizieren.

Im Hinblick auf die sehr enge Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes, die mit sehr geringen Freiflächen einhergeht bzw. der eingeschränkten Zufahrt ist der ausgewiesene Bodenrichtwert nicht mit der Lage des Bewertungsobjektes vergleichbar.

Vielmehr wird die spezielle Lage des Bewertungsobjektes mit 30% schlechter eingeschätzt.

Mit dem Bodenrichtwert wird ein Lagewert veröffentlicht, der einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert darstellt und im vorliegenden Fall 239 beträgt.

Demgegenüber ist der Lagewert des Bewertungsgrundstücks ein auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogener individueller Wert, der durch sachverständige Schätzung zu ermitteln ist. Dieser ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags von 30% mit gerundet 167.

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Für 1- und 2-Familienhäuser werden für unterschiedliche Lagewerte Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe veröffentlicht, die sich wie folgt darstellen:

Lagewert	239	=	Umrechnungskoeffizient	132
Lagewert	167	=	Umrechnungskoeffizient	95,74

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten berechnet sich der Bodenwert mit

$$€ 230,-/m^2 * 95,74/132 = € 167,-/m^2 \text{ (gerundet)}$$

Die hohe bauliche Auslastung des Grundstücks und die geringere Größe, die tendenziell zu höheren Werten führt, sind im vorliegenden Fall aufgrund fehlender Freiflächen nachteilig und werden daher nicht werterhöhend berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt sich der Bodenwert daher wie folgt:

$$\text{Bauland} \quad 530 \text{ m}^2 * 167,00 \text{ €} = 88.510,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird mit gerundet € 88.510,- 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.

Da sich das Wohnhaus noch im Rohbauzustand befindet, erfolgt die Wertermittlung ausgehend von einem fiktiv fertig gestellten Gebäude, um dann den auf dieser Grundlage abgeleiteten (vorläufigen) Sachwert um die noch aufzubringenden Fertigstellungskosten zu vermindern⁶.

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 347,48 m².

⁶ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1710

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 Neubaus⁷.

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 (nicht unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 1.019,- je m² BGF als angemessen unterstellt⁸.

⁷ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

⁸ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

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

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 1019,00 * (189,6 / 100) \quad 1,896 \quad \mathbf{1.932,02 €}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.932,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit den Dachgauben gegeben und werden in Anlehnung an die Werte der Sachwertrichtlinie mit € 38.000,- erfaßt.

Besondere Bauteile sind nicht zu berücksichtigen.

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 zusammen⁹.

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 können¹⁰.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird¹¹.

⁹ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

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 80 Jahre.

Mit dem Bau des Hauses wurde im Jahr 2021 begonnen, so daß das Gebäudealter des Rohbaus 4 Jahre beträgt.

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 5 %.

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. Die Außenanlagen sind noch nicht gegeben. Vielmehr werden die erforderlichen Anschlüsse im Rahmen der Betrachtung der besonderen objekt-spezifischen Merkmale wertmindernd berücksichtigt.

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 ist¹².

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.

¹² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Allerdings ist das Bewertungsobjekt noch im Rohbau, so dass die Innenausstattung als wesentlicher Bestandteil des Hauses vom Eigentümer bestimmt werden kann.

Vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe werden für diesen speziellen Fall keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht.

Auch wird eine Übertragbarkeit der für fertiggestellte Objekte veröffentlichten Faktoren auf einen Rohbau nicht gesehen, so daß eine Marktanpassung nicht explizit vorgenommen wird.

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 bereits erfasst sind:

Wie geschildert befindet sich das Gebäude noch im Rohbauzustand. Die zur Fertigstellung der Gewerke und Außenanlagen erforderlichen Kosten werden im Rahmen der Wertermittlung überschlägig durch einen Abschlag nach Erfahrungssätzen wertmindernd berücksichtigt (vgl. § 8 ImmoWertV).

Die Bestimmung der Höhe des Abschlags erfolgt auf der Grundlage der vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Wägungsanteile ausgewählter Bauarbeiten an einem Neubau in konventioneller Bauweise.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des geschilderten Gebäudezustands unterstellt, dass mit Ausnahme der Fassade, des Innenputzes, eines Teils des Treppengerüsts und der Vorinstallationen der gesamte Innenausbau fertigzustellen ist.

Die erforderlichen Arbeiten umfassen gerundet ca. 65 % des gesamten Bauwerkes, so dass der Abschlag in Höhe dieses Prozentsatzes von den Gebäudeherstellungskosten erfolgt.

Ohne eine Fertigstellung des Gebäudes ist eine nachhaltige Nutzung nicht möglich, so daß die Kosten unabdingbar sind und daher sofort und in voller Höhe in Abzug gebracht werden. Allerdings teilen sie das Schicksal der fertiggestellten Gewerke und unterliegen damit ebenso der Alterswertminderung.

Zu berücksichtigen sind des Weiteren die Kosten für anzulegende Außenanlagen, zu denen auch die noch fehlenden Hausanschlüsse für Gas, Wasser und Strom gehören. Die Kosten werden mit überschlägig € 12.000,- in Ansatz gebracht.

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.

Des Weiteren wird zur Erfassung der mit der ggf. erloschenen Baugenehmigung, den fehlenden Unterlagen und der Außenbesichtigung verbundenen Risiken ein pauschaler Abschlag in Höhe von 15% des ermittelten Sachwertes vorgenommen.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m ² BGF des Wohnhauses		1.932,00 €
x BGF in m ²		347,48
= Herstellungskosten des Wohnhauses		671.331,36 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		38.000,00 €
Dachgauben		
= Herstellungskosten des Wohnhauses		709.331,36 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren)	4	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	5%	35.466,57 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		673.864,79 €
- Fertigstellungskosten	65%	- 438.012,11 €
(prozentual vom Gebäudesachwert)		
+ Bodenwert		88.510,00 €
- Hausanschlußkosten		- 12.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		312.362,68 €
- Risikoabschlag	15%	- 46.854,40 €
= Sachwert		265.508,28 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		265.000,00 €

IV. Wertermittlung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

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. Ermittlung 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.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 265.000,-**.

V. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist ein im Rohbau befindliches Doppelhaus in Bad Salzuflen, Langenbergstr. 44a. Das Haus ist nicht unterkellert, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet. Je Haushälfte stehen ca. 128 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das Grundstück ist 530 m² groß.

Eine Innenbesichtigung war nur im südöstlichen Hausteil möglich. Eine Besichtigung der zweiten Haushälfte und des überwiegenden Grundstücks konnte aufgrund des Bewuchses nicht erfolgen.

Die Bautätigkeit wurde aufgrund fehlender Nachweise durch das Bauamt der Stadt Bad Salzuflen stillgelegt. Da die Unterbrechung nunmehr seit über einem Jahr andauert, ist die Baugenehmigung erloschen.

Die mit den vorstehenden Besonderheiten ggf. einhergehenden Unsicherheiten sind durch einen Risikoabschlag erfaßt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels des Sachwertverfahrens durchgeführt. Die zur Fertigstellung erforderlichen Kosten wurden anhand von Erfahrungswerten geschätzt und pauschal als Wertabschlag in Abzug gebracht.

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 Doppelhauses im Rohbau, Langenbergstr. 44 a in Bad Salzuflen begutachtet mit

€ 265.000,-

(in Worten: Euro zweihundertfünfundsechzigtausend)

Herford, 06.11.2025

VI. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
BV	Berechnungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsches Institut für Normung
DM	Deutsche Mark
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.R.	in der Regel
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
RDM	Ring Deutscher Makler
s.	siehe
u.	und
u.a.	unter anderem
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WERTV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2002

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

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

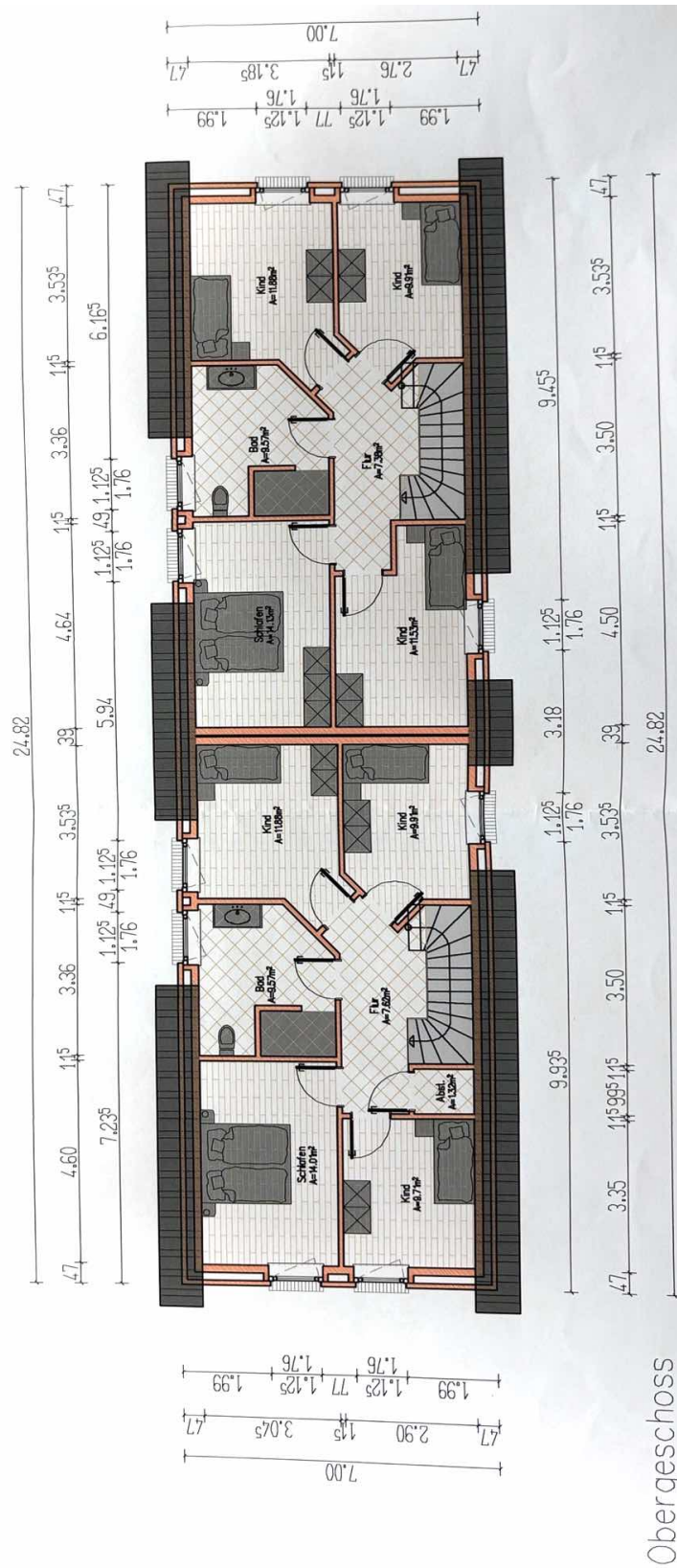
Simon - Reinhold

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

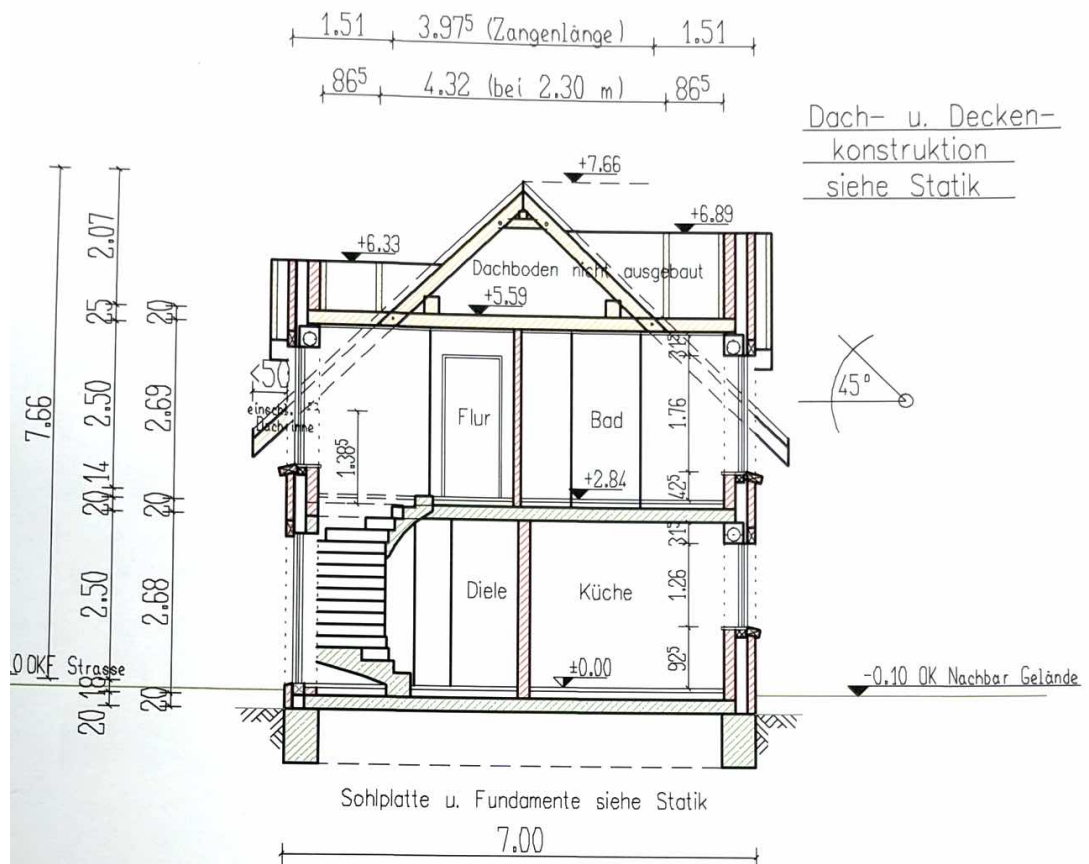
VIII. Anlagen

Anlage 1: Lageplan

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



Verkehrswertgutachten für das Doppelhaus im Rohbau in Bad Salzuflen, Langenbergstraße 44a vom 06.11.2025



Schnitt



Ansichten

Anlage 3: Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt, ein Aufmaß wurde nicht genommen.

Wohnfläche		128,44	128,44
EG		64,03	64,03
Wohnen-Essen-Küche	(4.500*3.160 +7.830*2.900)	36,93	36,93
HWR	(2.960*3.760)	11,13	11,13
Abst.	(1.620*2.010)	3,26	3,26
WC	(1.250*2.010)	2,51	2,51
Diele	(1.410*1.479 +1.385*0.325 +2.500*0.040 +5.025*1.506)	10,20	10,20
OG		64,41	64,41
Schlafen	(4.640*3.045)	14,13	14,13
Kind	(1.535*1.110 +2.900*3.390)	11,53	11,53
Kind	(3.185*3.368 +0.358*0.358/2 +0.167*0.167/2 +3.377*0.167 +1.434*0.717/2)	11,88	11,88
Kind	(1.130*0.565/2 +0.573*0.573/2 +2.187*0.573 +2.760*2.962)	9,91	9,91
Bad	(3.360*1.895 +1.150*1.150/2 +2.210*1.150)	9,57	9,57
Flur	(1.250*1.110 +1.460*1.000 +1.890*1.817 +0.419*0.419/2 +0.071*0.071/2 +2.238*0.071 +0.612*0.612/2 +0.401*0.612 +0.612*0.612/2 +0.612*0.612/2 +0.401*0.201/2)	7,38	7,38

Wohnfläche		128,05	128,05
EG		64,03	64,03
Wohnen-Essen-Küche	(2.900*3.330 +6.060*4.500)	36,93	36,93
HWR	(3.760*2.960)	11,13	11,13
Abst.	(2.010*1.620)	3,26	3,26
WC	(1.250*2.010)	2,51	2,51
Diele	(1.545*1.115 +1.870*1.385 +1.506*1.115 +2.985*1.410)	10,20	10,20
OG		64,02	64,02
Schlafen	(4.600*3.045)	14,01	14,01
Kind	(3.350*2.900)	9,72	9,72
Kind	(3.535*2.659 +0.717*0.717/2 +3.727*0.526 +0.526*0.526/2 +0.717*0.358/2)	11,88	11,88
Kind	(2.962*1.138 +1.138*1.138/2 +3.535*1.622 +0.565*0.565/2)	9,91	9,91
Bad	(3.360*1.895 +1.150*1.150/2 +2.210*1.150)	9,57	9,57
Abst.	(0.995*1.325)	1,32	1,32
Flur	(0.838*0.419/2 +0.465*0.465/2 +4.346*0.465 +0.813*0.813/2 +3.998*0.996 +0.183*0.183/2 +2.070*0.430 +0.430*0.430/2)	7,62	7,62

Anlage 4: Berechnung der Brutto-Grundfläche:

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

Bauteil

BGF

in m²

Wohnhaus $7,00 * 24,82 * 2,00$ = 347,48

Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Doppelhaus Langenbergstr. 44a, Bad Salzuflen						Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 2021						Restnutzungsdauer: 76 Jahre
Modernisierungsgrad: 0 Punkte						lineare Alterswertminderung: 5,0 %
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			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 €/m² für die Gebäudeart 2.21	740	825	945	1140	1425	
Gebäudestandardkennzahl						3,38
Außenwände	1 x 23% x 1140					262 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 1140					171 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 945					104 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 945					104 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 945					104 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 945					47 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 945					85 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 945					85 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 945					57 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					1019 €/m² BGF

Anlage 6: Fotos des Objektes



Wegerechtsfläche



Südostansicht



Eingangsbereich



Wohnbereich mit Blick in den Eingangsbereich



Beispiel Zimmer



Zimmer im Dachgeschoß



vorgesehene sanitäre Anlagen