



Verkehrswertgutachten



Eigentumswohnungen
Mühlenbrink 19, 32107 Bad Salzuflen

Eigentümer:

Auftraggeber:

Amtsgericht Lemgo

Auftragsdatum:

31. Juli 2025

Aktenzeichen: 13 K 17/25

Gegenstand der Bewertung:

Wohnung 1:

311,76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoß nebst Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 1, dem Kellerraum Nr. 1 und den Terrassen Nr. 1 des Aufteilungsplanes

Wohnung 3:

220,60/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoß, Dachgeschoß und Spitzboden

Wohnung 4:

64,73/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Obergeschoß

Wohnung 5:

207,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoß und Spitzboden

Zweck der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung:	23. Oktober 2025
Ausfertigungsdatum:	10. November 2025
Anzahl der Ausfertigungen:	2, davon 1 elektronisch
Gesamtseitenzahl:	56

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnungen Nr. 1, 3 bis 5 im Objekt Mühlenbrink 19 in Bad Salzuflen wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

<u>Wohnung 1:</u>	€ 308.000,- (in Worten: Euro dreihundertachttausend)
<u>Wohnung 3:</u>	€ 84.000,- (in Worten: Euro vierundachtzigtausend)
<u>Wohnung 4:</u>	€ 12.500,- (in Worten: Euro zwölftausendfünfhundert)
<u>Wohnung 5:</u>	€ 130.000,- (in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. VORBEMERKUNGEN	5
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	5
2. RECHTSNORMEN	5
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	5
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	6
2. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	9
III. BAUBESCHREIBUNG	12
1. VORBEMERKUNG	12
2. BAUJAHR	13
3. GEBÄUDE	13
4. BAUKONSTRUKTION	13
5. AUßENANLAGEN	14
6. BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	14
IV. WERTERMITTLUNG	15
1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	15
2. ERTRAGSWERTVERFAHREN	16
V. FESTSETZUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES	30
1. BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	30
2. VERGLEICHS- UND MARKTWERTE	30
3. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	30
VII. ZUSAMMENFASSUNG	31
VIII. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	33
IX. LITERATURVERZEICHNIS	34
X. ANLAGEN	35

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 der Wohnungen in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 wurde mit Beschluß vom 31.07.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Auftragsgemäß sind belastungsfreie Objekte zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht. Das Gebäude von außen und das Grundstück wurden am 23.10.2025 von der Sachverständigen in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen
- b. Grundbuchauszüge
- c. Teilungserklärung
- d. Auszug aus der Flurkarte
- e. Auskunft des Verwalters

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bad Salzuflen mit rund 57.000 Einwohner ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen und verfügt über eine sehr moderne Infrastruktur¹.

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 Werl, das gemeinsam mit Aspe den drittgrößten Ortsteil Werl-Aspe von Bad Salzuflen bildet.

Die Straße Mühlenbrink zweigt im Zentrum von Werl von der Dorfstraße ab und verläuft in südlicher Richtung bis sie auf der Lockhauser Straße im Stadtteil Aspe mündet.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen gehören zum Hofensemble des ehemaligen Hofs Brockschmidt, bestehend aus 3 zwischenzeitlich zu Wohnraum aus- und umgebauten Gebäuden und einer ehemaligen Scheune. Die Einheiten liegen im sog. Haupthaus.

¹ vgl. Homepage der Stadt Bad Salzuflen www.bad-salzuflen.de

Südlich grenzen noch vereinzelte Wohnhäuser und Resthofstellen bzw. eine ehemalige Gärtnerei an. Der Großteil der angrenzenden Flächen ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind in Bad Salzuflen selbst, z.B. an der Hoffmannstraße in ca. 3,5 km bzw. in Aspe in ca. 2,4 km Entfernung gegeben und vorwiegend mit dem PKW zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist bedingt durch die Lage im Außenbereich trotz der Nähe zur B239 eher einfach.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist festzustellen, daß es sich um eine ländlich geprägte Lage im Außenbereich handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten sind die Miteigentumsanteile an dem Flurstück 635 der Flur 2 Gemarkung Werl-Aspe. Das Grundstück ist 2.516 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

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 im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Carportanlage und im südlichen Bereich mit dem Haupthaus der Hofanlage, in dem sich die zu bewertenden Wohnungen befinden, bebaut.

Das Haupthaus ist teilunterkellert, massiv 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden errichtet.

Das Gebäude ist gem. der Teilungserklärung in 5 Wohnungen aufgeteilt, wobei die Wohnung 2 nicht Gegenstand der Wertermittlung ist:

Die Wohnung 1 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 240,50 m² erstreckt sich über den nördlichen Teil des Erd- und Obergeschosses. Im Einzelnen sind im Erdgeschoß Garderobe, Hobbyraum, Bad und WC, Loggia, Wohnzimmer, Ankleide, Hausanschlußraum, Küche, Esszimmer und 2 Terrassen gelegen. Im Obergeschoß befinden sich Wohngalerie, Flur, Bad, Hobbyraum und Schlafzimmer.

Die Wohnung 3 ist 167,40 m² groß und erstreckt sich auf Ober-, Dachgeschoß und Spitzboden. Im Obergeschoß sind Flur, Wohn-/ Schlafzimmer, Wintergarten, Esszimmer, Küche und Bad gelegen. Im Dachgeschoß sind Flur, Bad, Gästezimmer, Hobbyraum, Schlafzimmer, Bad und Balkon sowie im Spitzboden Hobby-, Abstellraum und Flur ausgebaut.

Die Wohnung 4 ist ein im Obergeschoß gelegenes Appartement mit Wohn-/Schlafraum mit integrierter Küche und Bad. Die Wohnfläche beträgt 49,41 m².

Die Wohnung 5 mit einer Wohnfläche von 161,27 m² liegt im Dachgeschoß und Spitzboden. Im Dachgeschoß sind Flur, 2 Abstellräume, Garderobe, WC, Bad, Hobbyraum, Wohnküche und Loggia ausgebaut. Im Spitzboden sind Flur, 2 Schlafzimmer und Ankleide gelegen.

Auf dem Grundstück ist im nördlichen Teil eine Carport-Anlage mit 12 PKW-Stellplätzen gelegen, die mit Ausnahme von 2 Stellplätzen, die dem Wohnhaus Mühlenbrink 19A zugeordnet sind, Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 sind. Die Zuordnung der Stellplätze zum Wohnhaus Mühlenbrink 19A ist dinglich als Grunddienstbarkeit gesichert.

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

1.5. Nutzung

Die Wohnungen sollen ungenutzt und unvermietet sein.

1.6. Erschließungszustand

Das Objekt ist über die Straße „Mühlenbrink“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 08.02.2024 werden für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch mehr erhoben werden.

Straßenbaubeiträge gem. KAG NW werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden, die z.Zt. nicht geplant sind. Nach aktueller Rechtsprechung werden diese zu 100% bei ausreichenden Landesmitteln vom Land NRW gefördert. Auch Kanalanschlußbeiträge fallen nicht mehr an.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag 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)
- Versiegelungsbauabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 09.02.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

Eine 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

Die Bewertungsobjekte sind in den Wohnungsgrundbüchern Blatt 26224, 26226 - 26228 des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 eingetragen.

Die Grundbuchauszüge datieren vom 12.11.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II der Grundbücher ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Stellplatznutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Salzuflen Flur 2 Flurstück 499.

Weitere wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II der Grundbücher nicht eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 08.02.2024 sind zu Lasten des Bewertungsobjektes Erschließungsbaukosten und eine Stellplatzbaukosten eingetragen.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sind wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht zu berücksichtigen.

Eine Instandhaltungsrücklage wurde mit Beginn 01.01.2025 beschlossen, kann aber aus wirtschaftlicher Sicht nicht zugeführt werden.

Um die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft herzustellen, wurde auf der Eigentümersammlung vom 26.09.2024 eine Sonderumlage in Höhe von in der Summe € 25.000,- beschlossen, die sich gem. der Mieteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungen aufteilt.

Mögliche, rückständige Zahlungen des Eigentümers an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.4. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Die in der Bauakte vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen weichen insbesondere für das Ober- und Dachgeschoß von den der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrunde liegenden Zeichnungen ab.

So liegen z.B. für den Ausbau der Wohnung 4 oder der Loggia der Wohnung 5 im Dachgeschoß keine Unterlagen vor, ebenso fehlen diese für den Ausbau des Spitzbodens gänzlich.

Auch ist anhand der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht nachvollziehbar, welcher Kellerraum der Wohnung 1 zugeordnet sein soll.

Der Wertermittlung werden zunächst die Zeichnungen der Teilungserklärung zugrunde gelegt. Das Risiko eines Bauordnungswidrigkeitsverfahrens mit entsprechenden Maßnahmen wie z.B. eines Rückbaus oder dem Erfordernis nachträglicher Genehmigungen ist im Rahmen der Wertermittlung nicht zu beurteilen und wird durch einen Risikoabschlag² erfaßt.

² vgl. S. 23 f. des Gutachtens, Pkt. 2.8. besondere objekt-spezifische Merkmale

2.4.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. der Bauakte und Darstellung im Geoportal liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich, in dem nach § 35 BauGB baurechtlich nur sog. „privilegierte Vorhaben“ zulässig sind.

Dabei handelt es sich um Vorhaben, die im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen, öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und für die die Erschließung gesichert ist.

2.4.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Unter Berücksichtigung der Lage bzw. der planerischen Gegebenheiten ist bzgl. des zu bewertenden Grundstücks festzustellen, dass es sich gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft handelt.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 2.516 m² auf, die entsprechend der Nutzung und anhand des Lageplans überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen wie folgt aufgeteilt wird:

Die nördliche Fläche des Flurstücks in Größe von ca. 450 m² wird als Parkplatz genutzt. Eine Fläche von ca. 500 m² führt ausgehend von der Straße „Mühlenbrink“ zu den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle und stellt somit eine Wegefläche dar.

Der mit dem Haupthaus bebauten Teilfläche wird eine Größe von 1.000 m² beigemessen, während die verbleibende Fläche von 566 m² als Gartenland qualifiziert wird.

2.5. Energetische Qualität, Energieausweis

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

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

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden

- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind bzw. diese indirekt über die Ansätze im Verfahren selbst erfaßt sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.6. Denkmalschutz

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

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß nur eine Außenbesichtigung möglich war.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

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

2. Baujahr

Das Wohnhaus ist ursprünglich 1884 gem. der Inschrift errichtet worden. Der Umbau zu Wohnraum ist ab 1992 erfolgt.

3. Gebäude

2-geschossiges, teil-unterkellertes, massiv errichtetes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden

4. Baukonstruktion

Fundamente: Streifenfundamente

Außenwände: Bruchsteinmauerwerk

Innenwände: Ständerwerk mit Rigips, ggf. Fachwerk, Mauerwerk

Decken: Stahlbeton

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

Fenster: Holz-Fenster mit Isoverglasung und Sprossen

Fußböden: Estrich bzw. Trockenestrich mit verschiedenen Oberbelägen (Fliesen, Laminat/Parkett)

Türen: Außentüren: Holz mit Lichtausschnitt und Sprossen
Innentüren: Holz, Glastüren

Treppe: Betontreppe terrakottafarben gefliest im zentralen Treppenhaus, Stahl- bzw. Holztreppen

Beheizung: Ölzentralheizung (Anschluß gem. Bauakte 1994), zumindest in Teilbereichen als Fußbodenheizung

Besondere Bauteile:

- Terrassen und sog. Loggia im Erdgeschoß mit Bankirai
- Balkone bzw. Loggien im Ober- und Dachgeschoß
- Carportanlage als Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 als Holzkonstruktion

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zur Hofanlage erfolgt ausgehend vom Mühlenbrink durch eine Toranlage und ist gepflastert. Die an der Nordseite der Einfahrt angelegten PKW-Stellplätze sind durch eine Mauer zur Einfahrt abgegrenzt, insgesamt befestigt und z.T. mit einem Holzcarport bebaut. Gepflasterte Wege führen zu den einzelnen Wohnungen. Unbebaute Bereiche sind gärtnerisch angelegt und z.T. mit sehr altem Baumbestand versehen. Ein nach Süden ausgerichteter Grundstücksteil ist Sondernutzungsrecht der Wohnung 2.

6. Baumängel, Bauschäden

Aufgrund der Außenbesichtigung und der Lage der Wohnungen 3, 4, 5 im Ober-, Dachgeschoß und Spitzboden des Gebäudes ist nur eine sehr eingeschränkte Aussage zu Baumängeln und -schäden möglich.

Nicht bekannt ist, inwieweit notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt wurden und die Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoßdecke einen U-Wert von 0,24 W/(m²K) nicht überschreiten) eingehalten werden.

Auch sind insbesondere bzgl. der Heizungsanlage keine Einzelheiten bekannt.

Ersichtlich waren insbesondere Schäden an der Dachentwässerung und Witterungseinflüsse am Holz, z.B. der Dachüberstände, aber auch der Fenster und Außentüren.

Gem. dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.09.2024 ist von Wasserzählern die Eichfrist abgelaufen, so daß ein Austausch beschlossen wurde. Da mit Ausnahme der Wohnung 2 kein Zugang zu den Einheiten besteht, ist zu unterstellen, daß die Maßnahme noch nicht durchgeführt wurde.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß die Bausubstanz dem zu bildenden fiktiven Baujahr entspricht und keine Baumängel und –schäden vorliegen, die zusätzlich zur Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung zu berücksichtigen wären.

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

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

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

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

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.

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und Schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist³.

Von den Gutachterausschüssen werden für Wohnungseigentum keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

³ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung⁴.

Grundsätzlich ist daher der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet⁵.

Auch wenn die Wohnungen aufgrund der Größe nur bedingt „normalen“ Mietwohnungen entsprechen, scheidet die Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens aufgrund fehlender Sachwertfaktoren aus.

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2. Ertragswertverfahren

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.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, a.a.O., S. 46

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

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

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/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 berücksichtigen⁶.

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

Grundsätzlich bestimmt sich der Bodenwert im Außenbereich für die bebaute Fläche und die notwendige Umgriffsfläche nach der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet), der äußeren und inneren Erschließung und der Verwendungsfähigkeit im Rahmen des § 35 BauGB bzw. der Marktgängigkeit.

In der Literatur werden Bodenpreise angegeben, die sich zwischen dem 2- bis 3-fachen Ackerlandwert bewegen und bis zu 60 % des Bodenwertes für vergleichbare Grundstücke in Innerortslage betragen.

Grundsätzlich ist von den Vergleichspreisen solcher Grundstücke auszugehen, die nach Art und Maß der künftigen Nutzung des Außenbereichsgrundstücks entsprechen⁷.

Für das Bewertungsobjekt wird für bebaute Flächen im Außenbereich bei Wohnnutzung ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert von € 80,-/m² bei einer Fläche bis zu 1.000 m² ausgewiesen.

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 729

Entsprechend der unter Pkt. 2.4.2. des Gutachtens festgestellten Grundstücksqualitäten wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

1. bebaute Teilfläche

Der mit dem Haupthaus bebauten Teilfläche des Bewertungsobjektes ist eine Grundstücksgröße von 1.000 m² beigemessen worden.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und der vorgenannten Teilfläche besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

2. Gartenland

Eine nach Süden und Osten gelegene, verbleibende Fläche von 566 m² ist als Gartenland zu qualifizieren und wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe für 2025 zu Gartenland gemachten Aussagen mit 9% des Wertes von baureifem Land, d.h. mit € 7,20/m² bewertet.

3. Wegefläche

Eine Teilfläche von 500 m², die ausgehend von der Straße Mühlenbrink zum Haupthaus führt, aber auch den anderen Gebäuden der Hofstelle als Zufahrt dient, ist als Wegefläche qualifiziert worden.

Die erforderliche Zuwegung steht im privaten Eigentum, dient aber als Weg dem öffentlichen Verkehr.

Eine Entwidmungschance, d.h. dass das Grundstück wieder einem anderen Zweck als dem Verkehr dienen könnte, besteht aufgrund der Erschließung der daran gelegenen bebauten Grundstücke nicht.

In Anlehnung an die Literatur bzw. die von anderen Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten, wie z.B. dem der Stadt Bielefeld, wird der Wert der Wegefläche mit 30 % des Baulandpreises bemessen⁸.

4. Parkplatzfläche

Die an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Mühlenbrink gelegene Fläche in Größe von ca. 450 m² stellt eine Parkplatzfläche dar und ist aufgrund der Dienstbarkeit und Baulast auch als solche dauerhaft gewidmet.

Analog der Wegefläche wird daher ein Bodenwert von 30 % des Baulandpreises als angemessen geschätzt.

⁸ vgl. z.B. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bielefeld

5. Bodenwert

Zusammenfassend stellt sich der Bodenwert wie folgt dar:

bebaute Teilfläche	1000 m ²	*	80,00 €		80.000,00 €
Gartenland	566 m ²	*	80,00 €	* 9% =	4.075,20 €
Wegefläche	500 m ²	*	80,00 €	* 30% =	12.000,00 €
Parkplatzfläche	450 m ²	*	80,00 €	* 30% =	10.800,00 €
Summe	2516 m ²				106.875,20 €
Summe Bodenwert (gerundet)					106.900,00 €

Der Bodenwert entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil ergibt sich wie folgt:

Bodenwert				=	106.900,00 €
Wohnung 1	311,76	/	1000	=	33.327,14 €
Wohnung 3	220,60	/	1000	=	23.582,14 €
Wohnung 4	64,73	/	1000	=	6.919,64 €
Wohnung 5	207,40	/	1000	=	22.171,06 €

2.2. Restnutzungsdauer

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 können⁹.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird¹⁰.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

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

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

¹⁰ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des unterstellten Bauzustands sowie des bereits erreichten Gebäudealters in Anlehnung an die Literatur¹¹ mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohnhaus ist gem. der Inschrift ursprünglich 1884 errichtet worden.

Mit dem Umbau zu Wohnungen wurde 1992 begonnen und scheint sich ca. bis zum Jahr 2001 hingezogen zu haben. Aufgrund der z.T. fehlenden Bauunterlagen bzw. Genehmigungen können genaue Baujahre tlw. nicht ermittelt und einzelnen Wohnungen zugeordnet werden, so daß Annahmen getroffen werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß mit dem Ausbau zu Wohnraum dieser neu geschaffen und der wesentliche Teil der Bausubstanz ersetzt wurde.

Die Restnutzungsdauer wird im Hinblick auf den Zeitraum des Um- und Ausbaus und die durchgeführten Arbeiten mit z.B. einer Dacherneuerung incl. Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster, der Leitungssysteme, der Heizungsanlage, von Bädern und des Innenausbaus in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit 30 Jahren geschätzt.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnungen sind ungenutzt und unvermietet, so daß die marktübliche Miete kalkulatorisch zu ermitteln ist.

Dazu ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt bieten Mietspiegel, wobei für die Stadt Bad Salzuflen ein qualifizierter Mietspiegel gültig ab 04/24 vorliegt. Neben der Einstufung in die jeweilige Baujahresklasse werden Unterscheidungen z.B. hinsichtlich der Lage und der Ausstattung vorgenommen. Da letztere nicht genau bekannt ist, werden entsprechende Annahmen getroffen.

Die im Mietspiegel genannten Vergleichswerte gelten vorwiegend für normale Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes, was im vorliegenden Fall aber nicht gegeben ist.

Wesentliches Merkmal ist, daß bzgl. der Wohnungsgröße nur hinsichtlich Wohnungen zwischen 20 und mehr als 80 m² unterschieden wird, ohne jedoch eine Obergrenze der Wohnungsgröße zu definieren.

¹¹ vgl. NHK 2000

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld legt z.B. fest, daß für Wohnungen mit mehr als 120 m² bis 250 m² Wohnfläche ein Abschlag von 0,26/m² vorzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen, insbesondere zur Lage und der Größe der Einheiten wird in Anlehnung an den Mietspiegel für die Einheiten 1, 3 und 5 eine monatliche Netto-Kaltmiete von € 6,75 bzw. für die kleine Einheit 4 in Höhe von € 7,00 als angemessen geschätzt.

Das Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 an den 10 PKW-Stellplätzen wird in Anlehnung an veröffentlichte Vergleichswerte pauschal mit je Stellplatz € 2.000,- erfaßt.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung 1	6,75 €	*	240,50 m ²	=	1.623,38 €
Wohnung 3	6,75 €	*	167,40 m ²	=	1.129,95 €
Wohnung 4	7,00 €	*	49,41 m ²	=	345,87 €
Wohnung 5	6,75 €	*	161,27 m ²	=	1.088,57 €

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt aufgrund der nicht bekannten Nutzung in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe veröffentlichten Sätze:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹².

Bei einer dem Baujahr entsprechenden baulichen Beschaffenheit und Ausstattung sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche angemessen.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Verwaltungskosten betragen € 400,- jährlich für das Wohnungseigentum.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

4.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar¹³.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe wird für selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkauf) ein Liegenschaftszinssatz von -3 % bis max. 7,2 % bzw. im Mittel 1,8% mit einer Standardabweichung von 1,2% veröffentlicht.

Die Wohnungen liegen im Haupthaus eines alten Hofensembles in ländlicher Lage. Auch hinsichtlich ihrer Größe und der Aufteilung z.T. über 3 Ebenen sind sie keiner normaler Eigentumswohnung vergleichbar, sondern eher als Liebhaberobjekte zu bezeichnen.

¹² vgl. § 28 II BV

¹³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 42

Nachteilig ist, dass den Wohnungen 3, 4 und 5 kein Stellplatz zugeordnet ist.

Alle Einheiten erstrecken sich zudem über mehrere Etagen bzw. liegen im Obergeschoß (Wohnung 4), so daß die Barrierefreiheit sehr eingeschränkt ist.

Problematisch ist zudem das Fehlen einer Rücklage, da notwendige Renovierungen, Modernisierungen und/oder Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum durch Sonderumlagen zu bezahlen sind.

Zur Erfassung dieser spezifischen Eigenschaften wird für die Wohnungen 1, 3 und 5 ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und für die Wohnung 4 im Hinblick auf die geringe Größe ein Liegenschaftszinssatz von 2 % als angemessen geschätzt.

2.7. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

2.8. 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 nicht im Verfahren selbst bereits erfasst sind:

2.8.1. Außenbesichtigung

Eine Besichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht. Der bauliche Zustand und die Ausstattung sind nicht genau bekannt. Um das Risiko möglicher Baumängel und -schäden angemessen zu erfassen erfolgt ein 10%-iger Abschlag vom jeweiligen Ertragswert.

2.8.2. Sonderumlage

Gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung ist eine Sonderumlage in Höhe von in der Summe € 25.000,- beschlossen worden, die entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils umgelegt und daher wertmindernd in Abzug gebracht wird.

2.8.3. fehlende Baugenehmigungen

Die Wertermittlung ist zunächst auf der Grundlage der Teilungserklärung und der jeweiligen Grundbücher erfolgt.

Bei einem Abgleich der genehmigten Bauzeichnungen und den der Teilungserklärung zugrunde liegenden Zeichnungen stellten sich wesentliche Abweichungen heraus:

Genehmigte Bauzeichnungen liegen gem. der Bauakte lediglich für das Obergeschoß der Wohnung 3 und das Dachgeschoß der Wohnung 5 vor. Der Ausbau der Wohnung 4 ist ebenso wie der gesamte Spitzboden nicht genehmigt.

Die genaue Raumaufteilung der einzelnen Einheiten ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt, auch kann im Rahmen der Wertermittlung die Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung nicht beurteilt werden.

Das Risiko eines Bauordnungswidrigkeitsverfahrens mit entsprechenden Maßnahmen wie z.B. eines Rückbaus besteht ebenso wie eine ggf. notwendige Änderung der Teilungserklärung. Auch wird die Verkehrsfähigkeit zusätzlich durch eine erschwerte Finanzierbarkeit eingeschränkt.

Mit den Sondereigentumsrechten 3, 4 und 5 sind somit erhebliche Risiken der Nutzung, aber auch möglicher Kosten für die Anpassung des rechtmäßigen Zustands gem. Teilungserklärung verbunden, die wertmäßig in Ansatz zu bringen sind.

Die Höhe der Wertbeeinflussung kann nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden, sondern nur unter Berücksichtigung der Gegebenheiten geschätzt werden, wobei die Schätzung sehr stark hypothetischen Charakter hat.

Der erforderliche Abschlag wird für die einzelnen Einheiten wie folgt abgeschätzt:

Wohnung 3

Für die Wohnung 3 ist auf S. 27 des Gutachtens ein unbelasteter Verkehrswert von gerundet € 232.000,- bzw. € 1.386,-/m² Wohnfläche ermittelt worden.

Unter Zugrundelegung der genehmigten Wohnfläche von 81,45 m² ergibt sich bei einem Preis von € 1.386,-/m² Wohnfläche ein Wert von gerundet € 112.900,-.

Zur Erfassung der mit der Wohnung verbundenen Risiken erfolgt der Abschlag in Höhe der Differenz zwischen den beiden Werten, d.h. mit € 119.100,- bzw. gerundet 51%.

Wohnung 5

Die Schätzung des Abschlags für die Wohnung 5 erfolgt analog der Wohnung 3: Bei einem unbelasteten Wert von € 1.382,-/m² Wohnfläche und einer genehmigten Wohnfläche von 114,53 m² ergibt sich ein Wert von € 158.280,-. Der sich aus der Differenz ergebende Abschlag beträgt 29% bzw. € 64.620,-.

Wohnung 4

Bei der Wohnung 4 liegt die Besonderheit vor, daß diese auch nicht in Teilbereichen genehmigt ist, sondern gem. Zeichnung Lagerraum darstellt.

Eine Nutzung als Lagerraum und eine entsprechende nachhaltige Mieterzielung wird für das Objekt aufgrund der Lage und der angrenzenden Wohnnutzung nicht als realistisch angesehen. Vielmehr könnte die Hinzunahme der Einheit zur Wohnung 1 eine Alternative darstellen.

Da der Wert der Einheit somit ggf. sehr eingeschränkt und das Risiko entsprechend hoch ist, wird der notwendige Abschlag mit 70% geschätzt.

Wohnung 1

Die Wohnung 1 ist nur betroffen, sofern eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich wird.

Dieses Risiko bzw. die damit einhergehenden Kosten werden durch die Erhöhung des Risikoabschlags auf 12% erfaßt.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, daß die Risikoabschläge lediglich Schätzungen darstellen und keineswegs mit den zu erwartenden Kosten und oder dem Wert bei nicht möglicher Legalisierung gleichzusetzen sind.

2.9. Ermittlung der Ertragswerte der Wohnungen

2.9.1. Wohnung 1 incl. der Stellplätze

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	1.623,38 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	19.480,56 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 240,50 m² Wohnfläche	
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche	3.367,00 €
Verwaltungskosten: € 400,- je Wohnung	400,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	389,61 €
= Reinertrag	15.323,95 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	33.327,14 €
x Liegenschaftszins	2,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	833,18 €
Reinertrag	15.323,95 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	833,18 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	14.490,77 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	20,93
Gebäudeertragswert	303.291,82 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	33.327,14 €
= vorläufiger Ertragswert	336.618,96 €
- besondere objektspezifische Merkmale	
Sonderumlage	- 7.794,00 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	12% 40.394,28 €
Sondernutzungsrecht Stellplätze	20.000,00 €
= Ertragswert	308.430,69 €
= Ertragswert (gerundet)	308.000,00 €

2.9.2. Wohnung 3

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	1.129,95 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	13.559,40 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 167,40 m² Wohnfläche	
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche	2.343,60 €
Verwaltungskosten: € 400,- je Wohnung	400,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	271,19 €
= Reinertrag	10.544,61 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	23.582,14 €
x Liegenschaftszins	2,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	589,55 €
Reinertrag	10.544,61 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	589,55 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	9.955,06 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	20,93
Gebäudeertragswert	208.359,37 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	23.582,14 €
= vorläufiger Ertragswert	231.941,51 €
- besondere objektspezifische Merkmale	
Sonderumlage	5.515,00 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	10% 23.194,15 €
Risikoabschlag wg. Rechtsmängeln	119.100,00 €
= Ertragswert	84.132,36 €
= Ertragswert (gerundet)	84.000,00 €

2.9.3. Wohnung 4

marktübliche Nettokaltmiete monatlich		345,87 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück		4.150,44 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 49,41 m² Wohnfläche		
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche		691,74 €
Verwaltungskosten: € 400,- je Wohnung		400,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag		83,01 €
= Reinertrag		2.975,69 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt		
Bodenwert		6.919,64 €
x Liegenschaftszins		2,00%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		138,39 €
Reinertrag		2.975,69 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		138,39 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		2.837,30 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		22,40
Gebäudeertragswert		63.555,48 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger		
+ Bodenwert		6.919,64 €
= vorläufiger Ertragswert		70.475,12 €
- besondere objektspezifische Merkmale		
Sonderumlage		1.618,25 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	10%	7.047,51 €
Risikoabschlag wg. Rechtsmängeln	70%	49.332,59 €
= Ertragswert		12.476,77 €
= Ertragswert (gerundet)		12.500,00 €

2.9.4. Wohnung 5

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	1.088,57 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach- haltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	13.062,84 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 161,27 m² Wohnfläche	
Instandhaltungskosten: € 14,- je m² Wohnfläche	2.257,78 €
Verwaltungskosten: € 400,- je Wohnung	400,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % vom Rohertrag	261,26 €
= Reinertrag	10.143,80 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
Bodenwert	22.171,06 €
x Liegenschaftszins	2,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	554,28 €
Reinertrag	10.143,80 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	554,28 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	9.589,53 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	20,93
Gebäudeertragswert	200.708,79 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
+ Bodenwert	22.171,06 €
= vorläufiger Ertragswert	222.879,85 €
- besondere objektspezifische Merkmale	
Sonderumlage	5.515,00 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	10% 22.287,99 €
Risikoabschlag wg. Rechtsmängeln	64.620,00 €
= Ertragswert	130.456,87 €
= Ertragswert (gerundet)	130.000,00 €

V. Festsetzung des unbelasteten Verkehrswertes

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 und Eigentumswohnungen um 1,2%.

2. Vergleichs- und Marktwerte

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe (vgl. S. 70 des Berichts) wurden für Wohnungs- und Teileigentum im Teilmarkt Weiterverkäufe folgende Kaufpreise erzielt:

6.1.1 Durchschnittspreise

Teilmarkt Weiterverkäufe

Alters- klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m²]	Ø Preis/m² Wfl [€/m²]
2010-2023	6	85,23	3.176,58
1995-2009	37	76,16	2.023,03
1975-1994	106	77,17	1.694,01
1950-1974	60	74,12	1.313,82
1920-1949	0	0,00	0,00
bis 1919	0	0,00	0,00

Bei den Weiterverkäufen wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist, daß lediglich Wohnungen mit Größen zwischen 60 bis 100 m² Wohnfläche eingeflossen sind, die nicht den Bewertungsobjekten entsprechen. Die Durchschnittspreise besitzen daher nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft.

3. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet¹⁴.

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind. Zusätzlich in Ansatz gebracht wurden Risikoabschläge.

¹⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Die Verkehrswerte der Wohnungen werden unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente ermittelt mit:

Wohnung 1	€ 308.000,-
Wohnung 3	€ 84.000,-
Wohnung 4	€ 12.500,-
Wohnung 5	€ 130.000,-

VII. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens sind die Eigentumswohnungen Nr. 1, 3, 4 und 5 in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 und liegen im Haupthaus des ehemaligen Hofs Brockschmidt.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1884, mit dem Um- und Ausbau wurde 1992 begonnen. Die Wohnungen weisen Wohnflächen von ca. 240,50 m², 167,40 m², 49,41 m² und 161,27 m² auf. Die Einheiten sind insgesamt ungenutzt. Die Wohnung 1 verfügt zusätzlich über das Sondernutzungsrecht an 10 Stellplätzen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist der genaue bauliche Zustand nicht bekannt.

Eine Rücklage ist nicht gebildet, so daß das Risiko von Sonderumlagen bezogen auf das Gemeinschaftseigentum besteht.

Die Ermittlung der Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels anhand der Ertragswertmethode durchgeführt.

Die Einheiten sind z.T. nicht bzw. nur eingeschränkt genehmigt. Das Risiko eines Rückbaus bzw. der Nutzungsuntersagung, der nachträglichen Legalisierung und der Änderung der Teilungserklärung ist ebenso wie das der Außenbesichtigung durch Abschläge erfaßt. Auch wurde eine anstehende Sonderumlage wertmindernd berücksichtigt.

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 der Eigentumswohnungen Nr. 1 nebst Sondernutzungsrechten, 3 bis 5 in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 begutachtet mit

Wohnung 1: **€ 308.000,-**
(in Worten: Euro dreihundertachttausend)

Wohnung 3: **€ 84.000,-**
(in Worten: Euro vierundachtzigtausend)

Wohnung 4: € 12.500,-
(in Worten: Euro zwölftausendfünfhundert)

Wohnung 5: € 130.000,-
(in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)

Herford, 10.11.2025

VIII. 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

IX. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

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

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

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

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

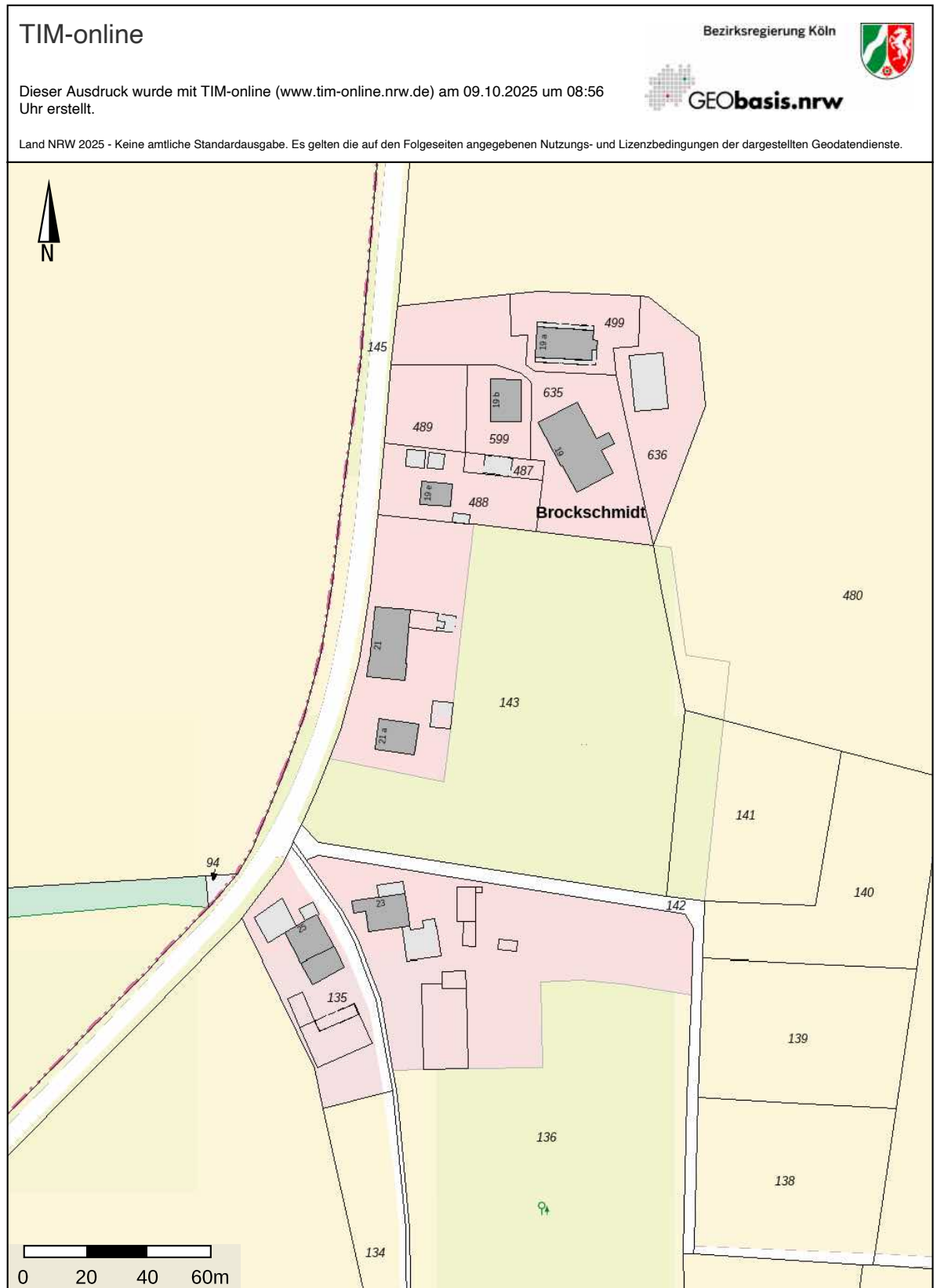
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung
- 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

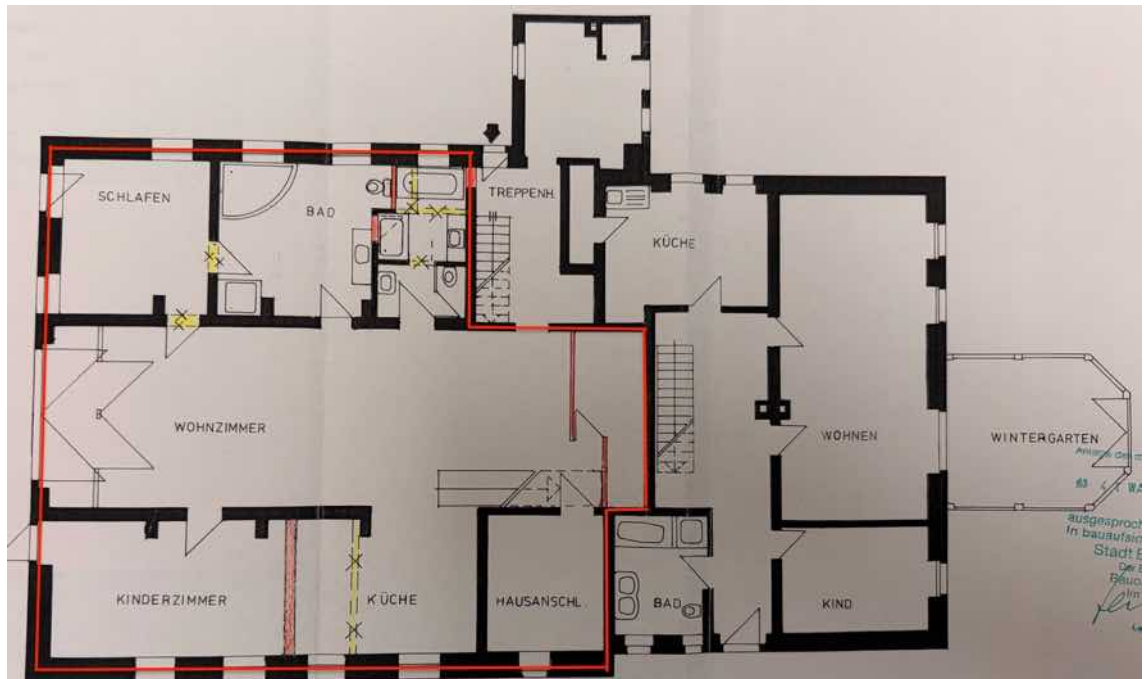
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München
2004

X. Anlagen

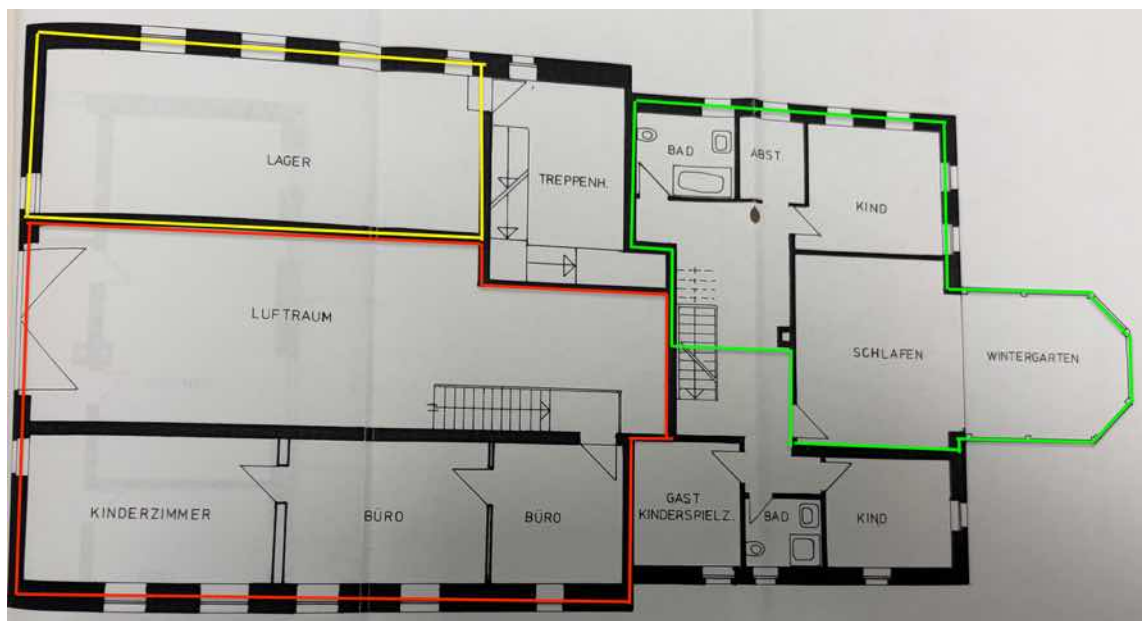
Anlage 1: Lageplan



Anlage 3: genehmigte Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)



Erdgeschoß, die rot markierten Räume entsprechen Wohnung 1

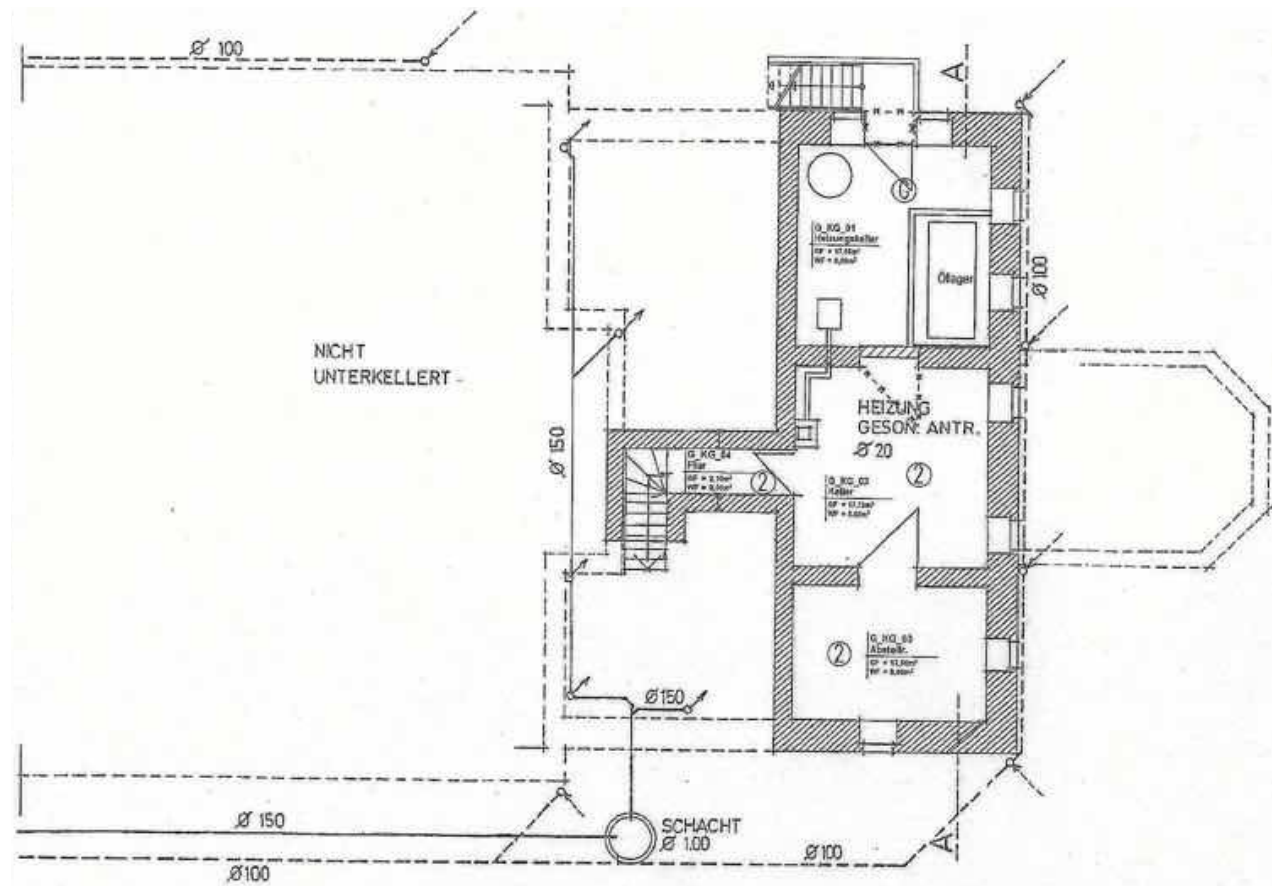


Obergeschoß, die rot markierten Räume entsprechen Wohnung 1, die grüne Markierung der Wohnung 3 und die gelbe der Wohnung 4

Hand-drawn architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a living area (WOHNEN) with a fireplace, a dining area (ESSEN), a kitchen (KÜCHEN) with a sink and stove, a bathroom (BAD) with a toilet and bathtub, a bedroom (SCHLAFEN), and a hallway (FLUR). There are also two balconies (Balkon) and a terrace (Terrasse). The plan includes dimensions for rooms and overall building dimensions. A note on the right side reads: "Ausgangspunkt für die Planung ist die Stadt Bad Salzbrunn, die die Planung der Wohnung im Rahmen der...".

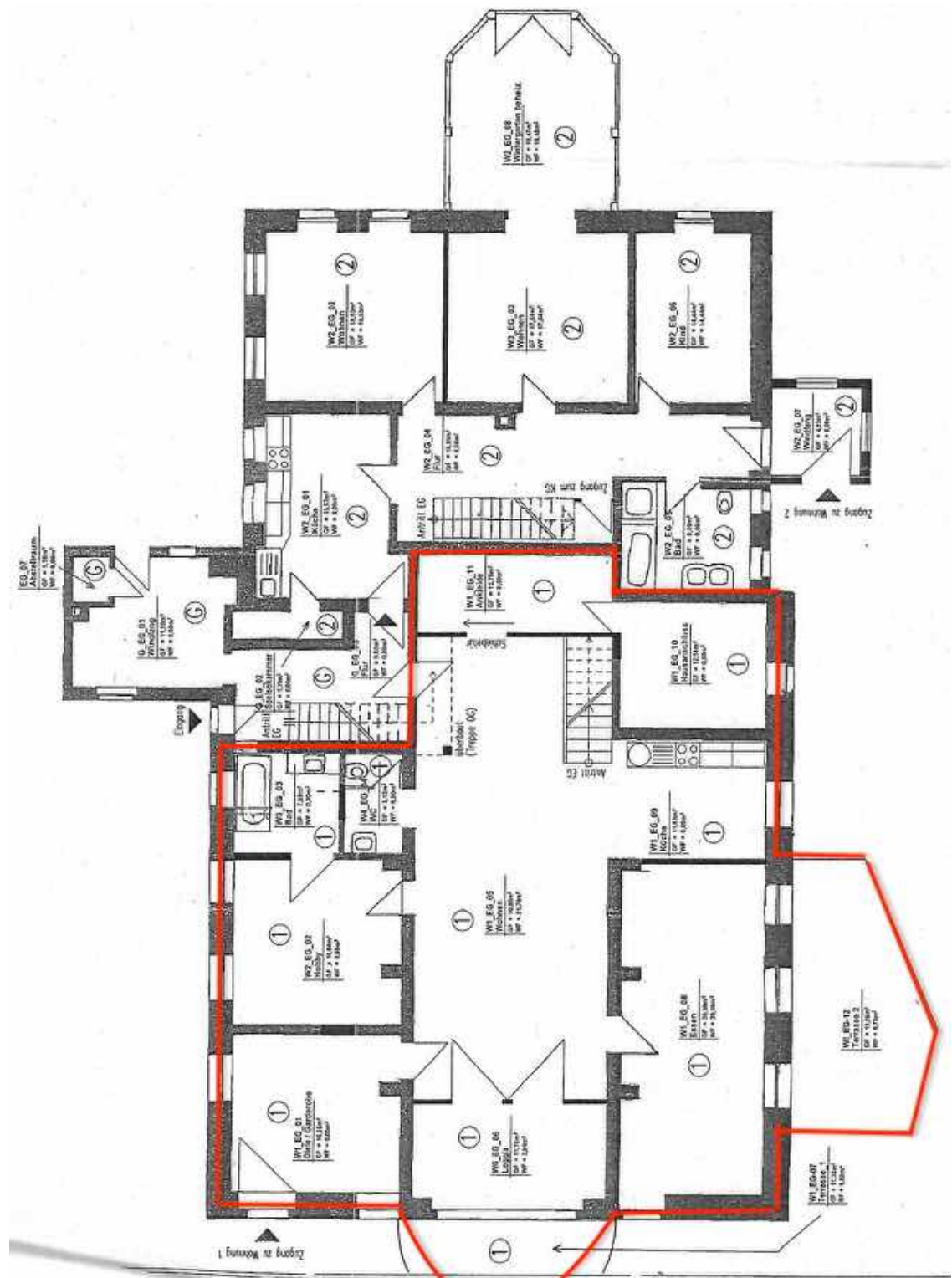
38

Anlage 4: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

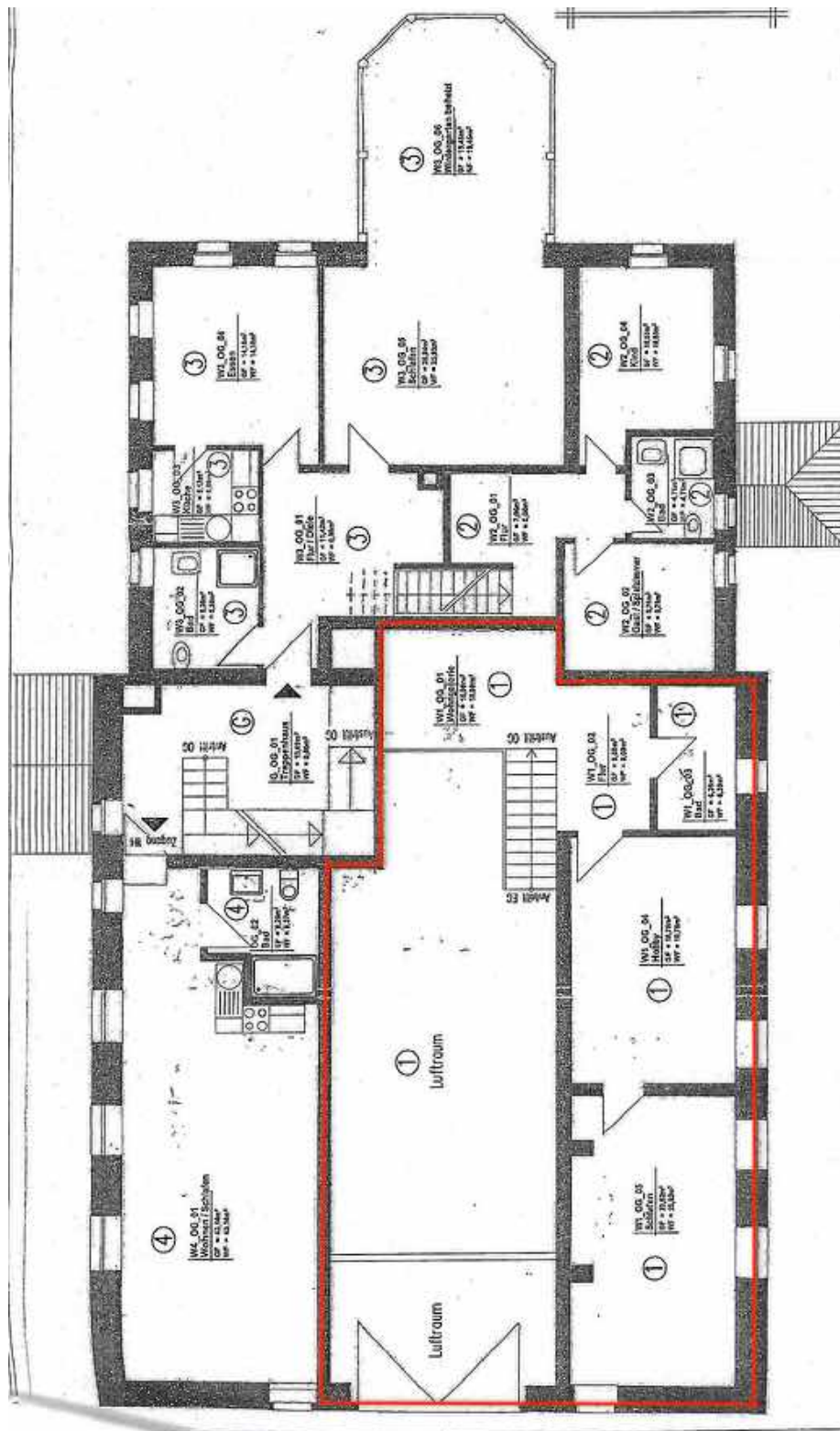


Keller

Wohnung 1

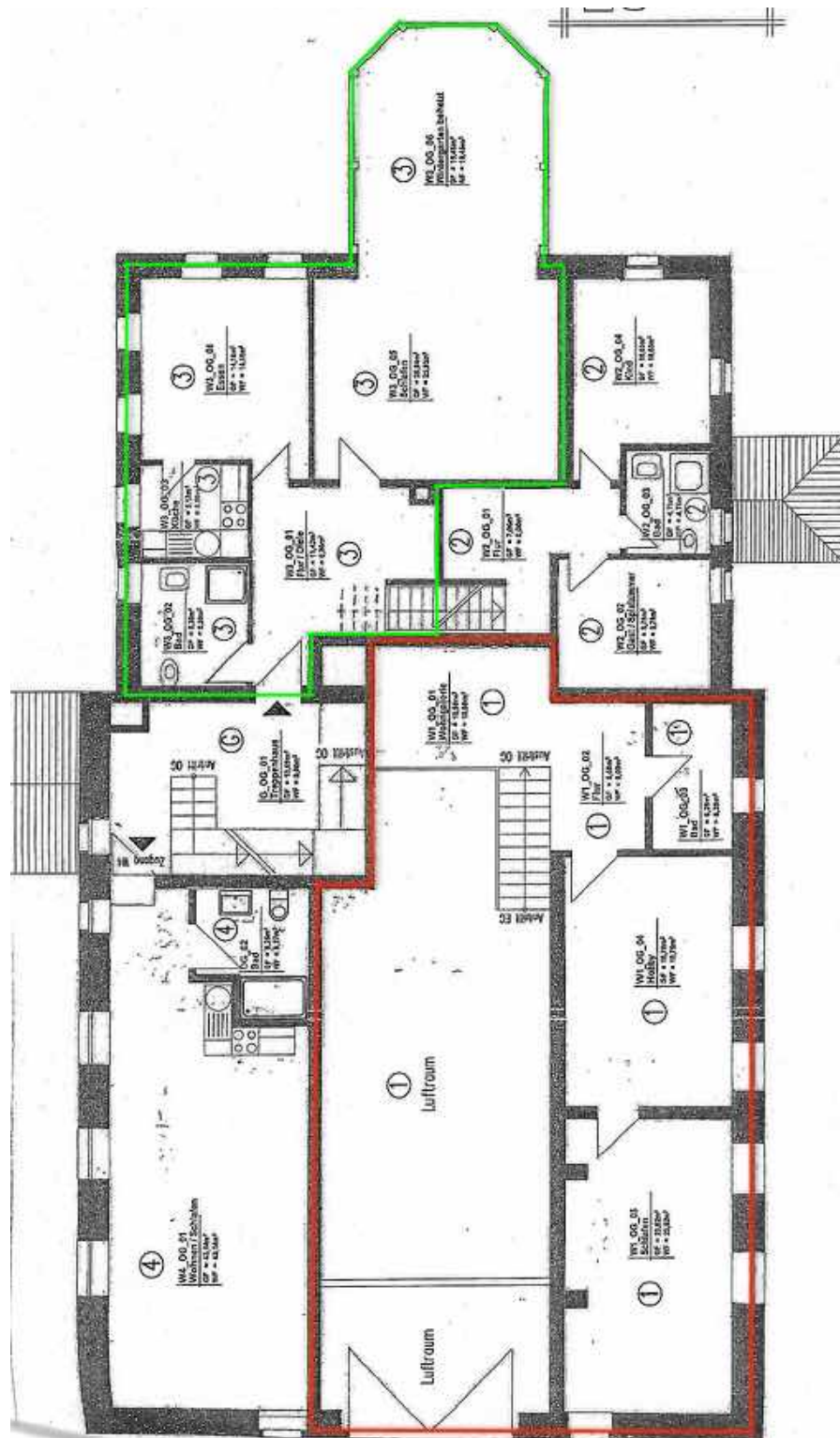


Erdgeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 1 ist rot gekennzeichnet



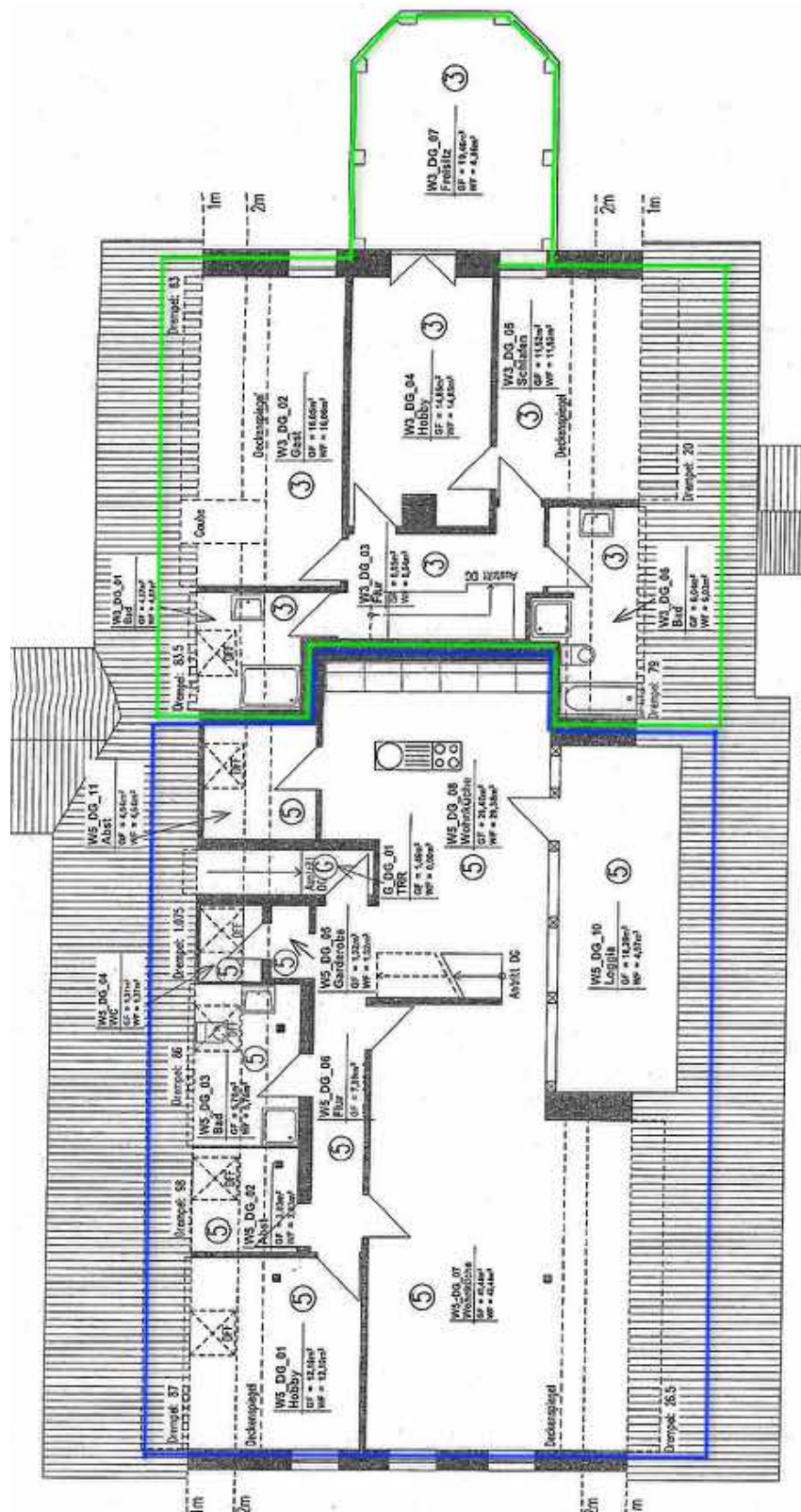
Obergeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 1 ist rot gekennzeichnet

Wohnung 3

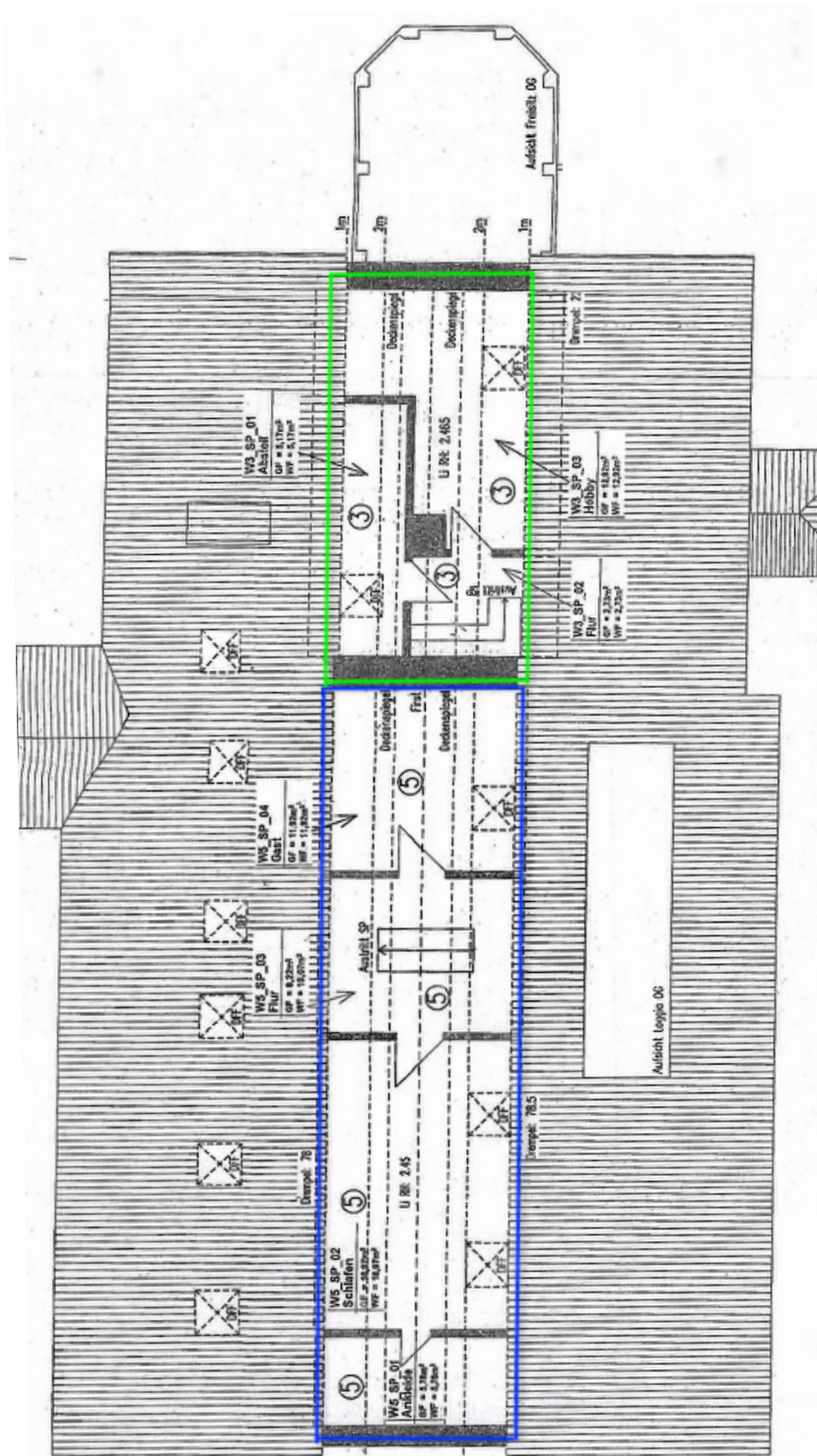


Obergeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 3 ist grün gekennzeichnet

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnungen Nr. 1, 3 – 5 im Objekt Mühlenbrink 19 in Bad Salzuflen vom 10.11.12025

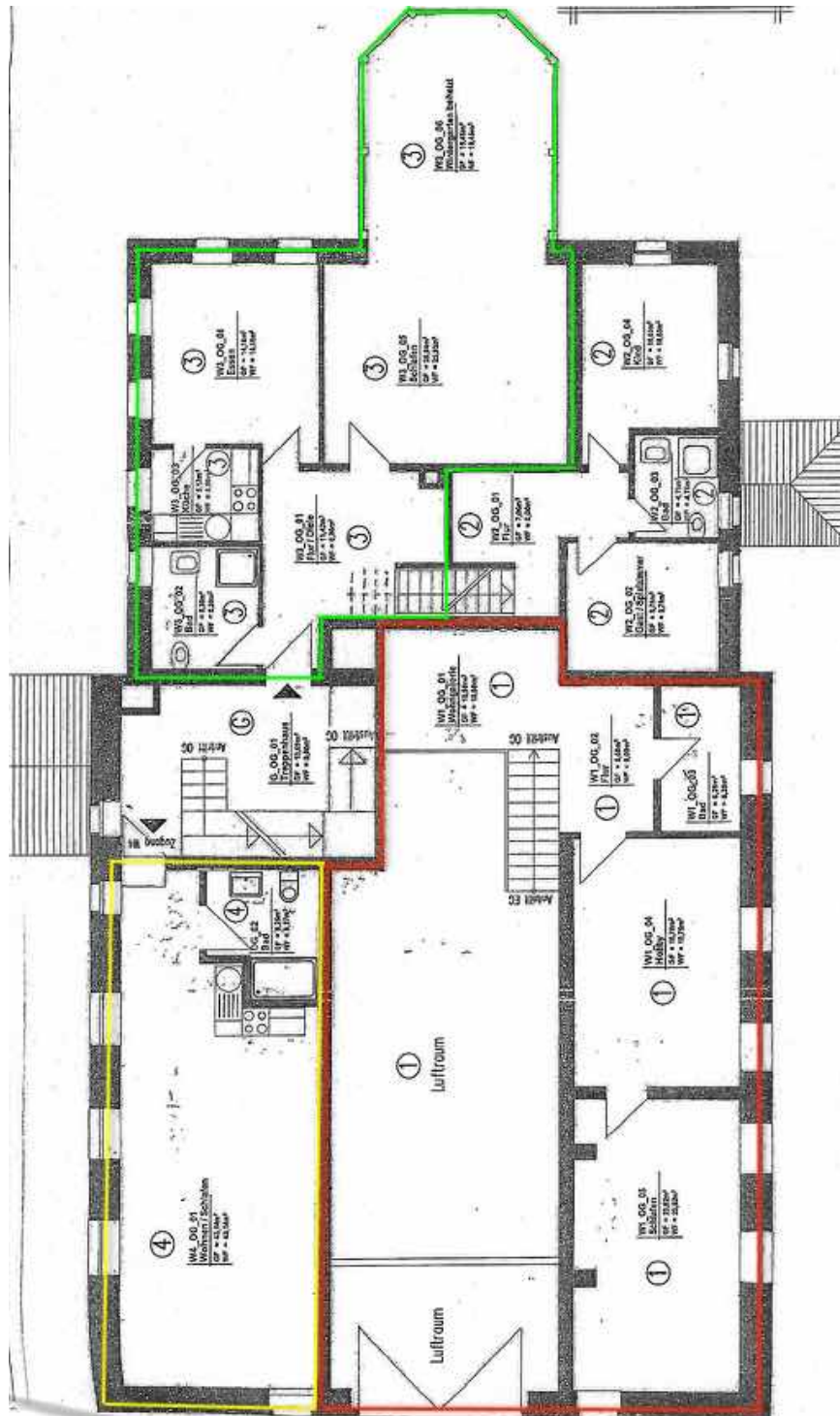


Dachgeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 3 ist grün gekennzeichnet



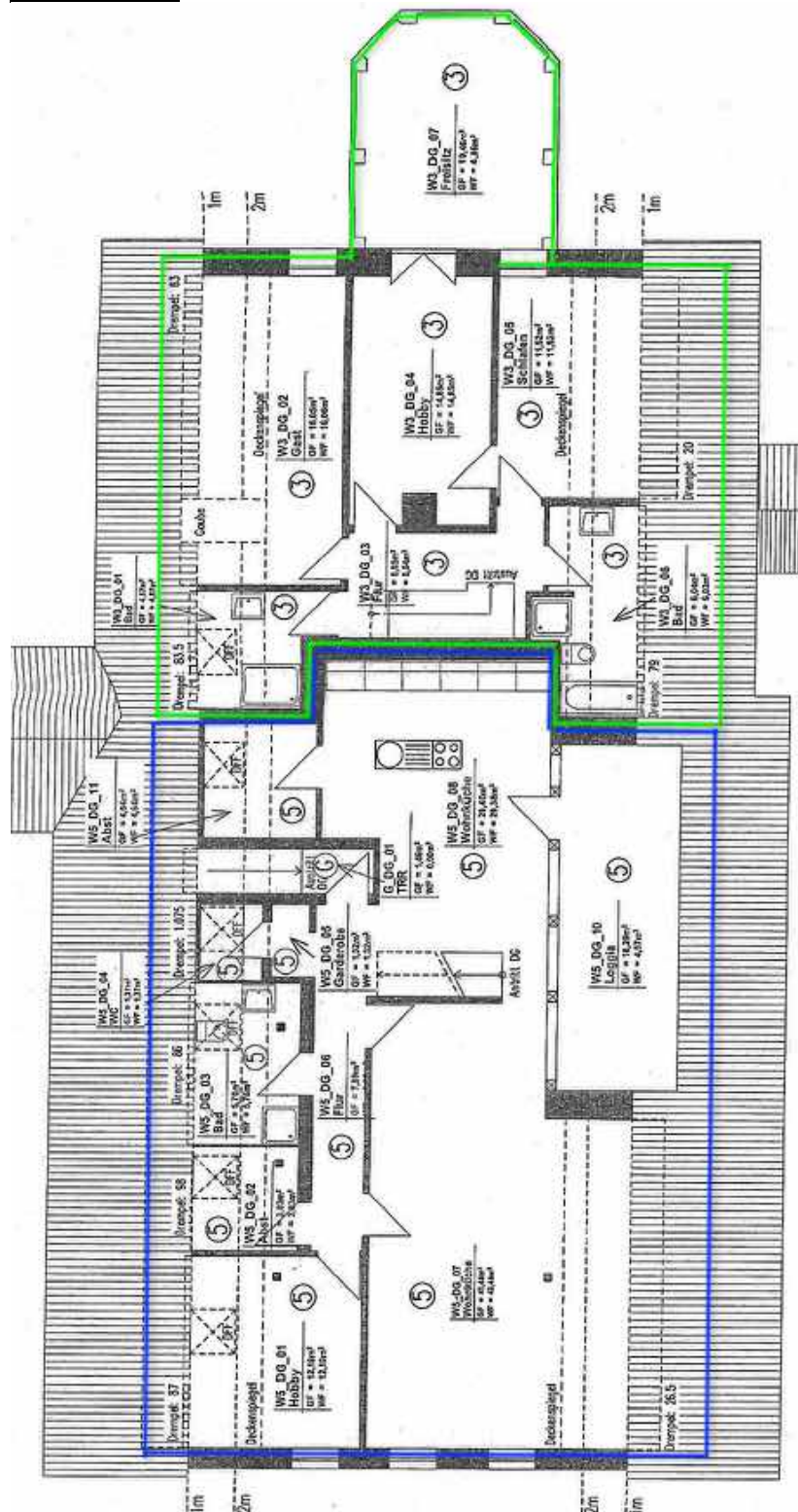
Spitzboden, das Sondereigentum an der Wohnung 3 ist grün gekennzeichnet

Wohnung 4

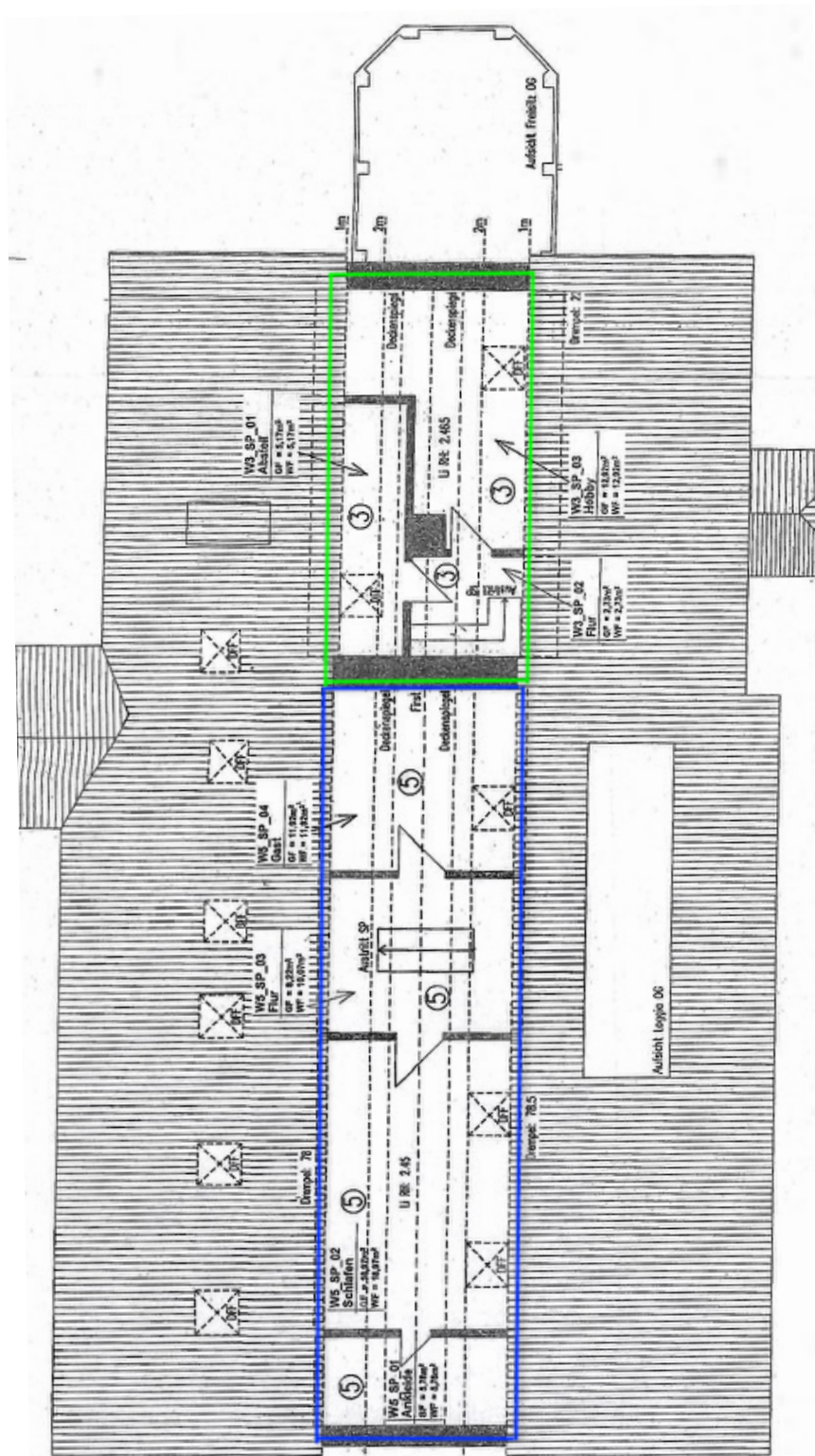


Obergeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 4 ist gelb gekennzeichnet

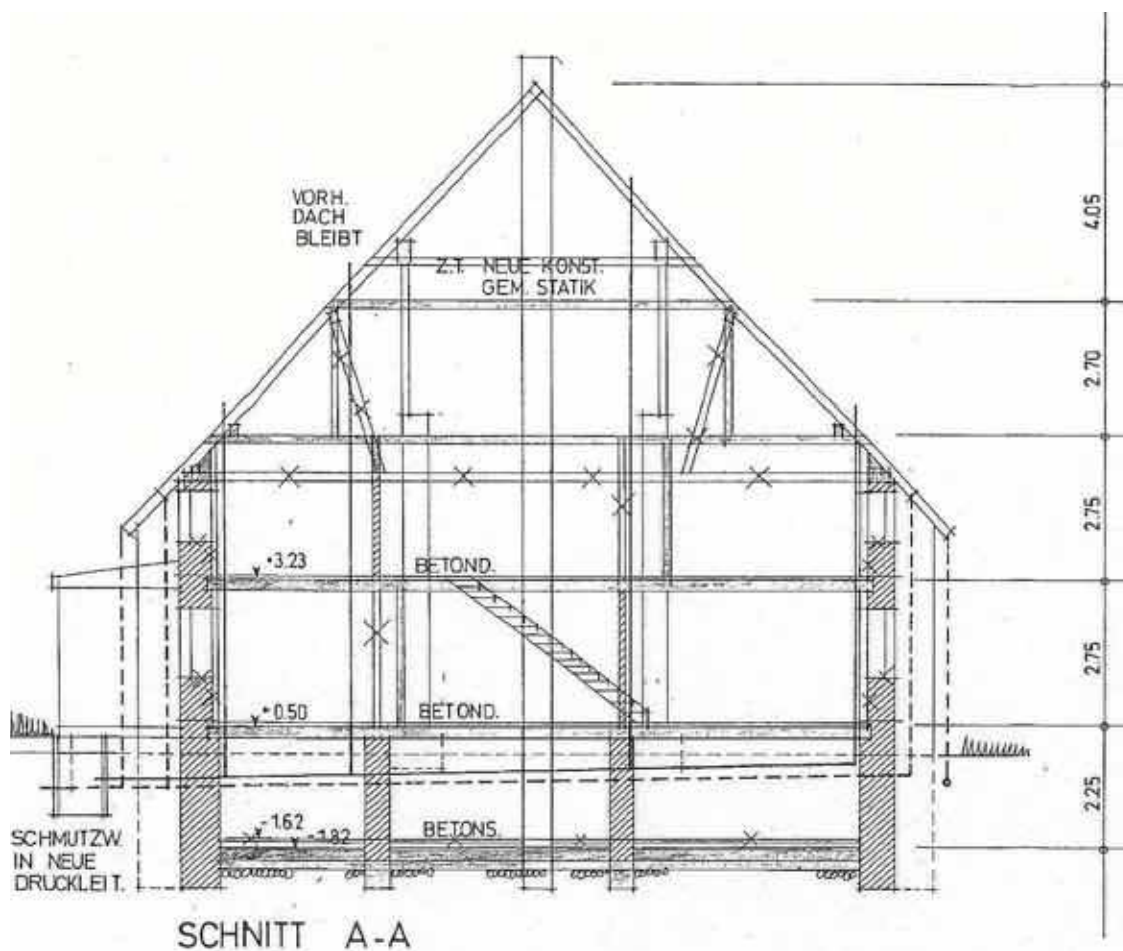
Wohnung 5



Dachgeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 5 ist blau gekennzeichnet



Spitzboden, das Sondereigentum an der Wohnung 5 ist blau gekennzeichnet



Anlage 4: Angabe der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist den der Teilungserklärung zugrunde liegenden Zeichnungen entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt.

Wohnung 1

Erdgeschoß

Garderobe	18,26
Hobby	16,64
Bad	7,89
WC	3,12
Loggia	2,94
Wohnen	51,70
Ankleide	12,75
Hausanschlußraum	12,54
Küche	11,83
Esszimmer	30,10
Terrasse	2,84
Terrasse	4,89
	175,5

Obergeschoß

Wohngalerie	10,60
Flur	5,58
Bad	6,39
Hobby	18,79
Schlafen	23,62
	64,98

Wohnfläche 240,48

Wohnung 3

Obergeschoß

Flur	11,42
Wohnen/Schlafen	25,93
Wintergarten	19,45
Essen	14,18
Küche	5,17
Bad	5,30
	81,45

Dachgeschoß

Flur	6,94
Bad	4,87
Gast	16,06
Hobby	14,85
Balkon	4,86
Schlafzimmer	11,52
Bad	6,03
	65,13

Spitzboden

Hobby	12,92
Flur	2,73
Abstellraum	5,17
	20,82

Wohnfläche 167,40

Die genehmigte Wohnfläche umfaßt das Obergeschoß und beträgt 81,45 m².

Wohnung 4

Obergeschoß

Bad	6,27
Wohnen/Schlafen	43,14

Wohnfläche 49,41

Für den Ausbau der Wohnung 4 liegt keine Baugenehmigung vor.

Wohnung 5

Dachgeschoß

Abstellraum	4,64
Garderobe	1,32
WC	1,37
Flur	7,99
Bad	5,76
Abstellraum	3,83
Hobby	12,19
Wohnküche	43,48
Wohnküche	29,38
Loggia	4,57
	114,53

Spitzboden

Flur	10,07
Gästezimmer	11,92
Schlafen	18,97
Ankleide	5,78
	46,74

Wohnfläche 161,27

Die genehmigte Wohnfläche umfaßt das Dachgeschoß mit 114,53 m².

Anlage 5: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Ostansicht



Nordansicht



Nordwestansicht



Westansicht



Blick in die Wohnung 1



Blick in die Wohnung 1



Blick in die Wohnung 1



Zufahrt



Stellplätze