Philipp Launer
https://www.sv-buero-launer.de

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hoffmannsweg 8 | 32052 Herford • 05221 54092 • p.launer@sv-buero-launer.de

Verkehrswertgutachten

710 - 2026

für das bebaute Grundstück	Gemarkung: Schötmar
Asper Straße 15	Flur: 20
32108 Bad Salzuflen	Flurstück: 517

Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 6855

zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2026

Objektart: Wohnhaus



Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 20/26

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Inhaltsverzeichnis -

1	**allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberschutz	Seite	5

2	**Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)**	**Seite**	**6**
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9

3	**Gebäudebeschreibung**	**Seite**	**10**
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12

4	**Verkehrswertermittlung**	**Seite**	**13**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	14
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	15
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	15
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	16
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	17
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	18
4.3.3	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisses)	Seite	19
4.4	Verkehrswert	Seite	20

5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**21**

6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-Ansicht und West -Ansicht	Anlage	7
	Querschnitt + Längsschnitt	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9

7	**Objektfotos**		

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 20/26
Auftrag vom:	30.06.2026
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	17.08.2026 von 9:00 Uhr bis 09:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	• Das Bewertungsobjekt wurde lediglich von außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 30.06.2026
Auftrag vom:	• 30.06.2026
Auftragseingang:	• 01.07.2026
Ortstermin:	• 17.08.2026
Wertermittlungsstichtag:	• 17.08.2026
Qualitätsstichtag:	• 17.08.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	• 04.09.2026

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 12.06.2026
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Lippe

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 710-2026 enthält 22 Seiten und 9 Anlagen sowie 6 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
- Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die der städtischen Bauakte entnommenen Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen. Da mir der Zutritt zum Objekt verweigert wurde, war es mir nicht möglich, die Zeichnungen mit dem Ist-Zustand abzugleichen. Da bereits die Zeichnungen an sich Widersprüche aufweisen, ist davon auszugehen, dass diese nicht (bzw. nicht mehr) mit den tatsächlichen Grundrissen übereinstimmen.

Die sich hieraus ergebenen Risiken sollen durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt werden.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.7 Haftung und Urheberschutz

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

  Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.

- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bad Salzuflen
Ortsteil:	Schötmar
Kreis:	Lippe
Amtsgerichtsbezirk:	Lemgo
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bad Salzuflen
Einwohnerzahl:	54 000
Fläche:	100 km²
Bevölkerungsdichte:	539 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	99,1

Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in Bad Salzuflen (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bad Salzuflen
Blatt:	6855
Gemarkung:	Schötmar
Flur:	20
Flurstück:	517
Größe:	517 m²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	einfache bis mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	1,0 km
	zur Bushaltestelle:	200 m
	zum Bahnhof:	2,5 km
	zur Autobahn A2:	5,0 km
	zu Geschäften:	500 m

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die „Asper Straße“ und die „Karlstraße“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	- *nicht festgestellt* -

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	15,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	34,00 m
Grundstücksgröße:	517,00 m²
Grundstücksform:	rechteckig (vergl. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	annähernd eben
Lage im Erschließungssystem:	Eckgrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Asper Straße, östlich der Karlstraße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit potentiellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung (Celluloidwarenfabrik) als Ausschlussfläche verzeichnet ist; eine wertrelevante Beeinträchtigung liegt nach Einschätzung des o.g. Mitarbeiters jedoch nicht vor. Bei dieser Wertermittlung werden daher ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt keine hohe Betroffenheit durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Betroffenheit.
Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr bzw. siedlungsübliche Geräuschimmissionen

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	• das Objekt ist vermutlich – zumindest teilweise – vermietet
Denkmalschutz:	besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Bad Salzuflen ist eine große Mittelstadt mit ca. 55 000 Einwohnern im Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen. Bad Salzuflen liegt am östlichen Rand der Ravensberger Mulde, am Zusammenfluss von Salze und Bega mit der Werre. Nordöstlich von Werre und Bega durchzieht ein überwiegend bewaldeter Hügelstrang des Lipper Berglands das Stadtgebiet. Die Stadt ist bekannt für ihre historischen Salinen und bietet eine Vielzahl von Wellness- und Gesundheitseinrichtungen. Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Bielefeld (ca. 20 km), im Nord-Westen Herford (ca. 10 km) und Osnabrück (ca. 65 km), im Nord-Osten Hannover (ca. 100 km) und im Süden Paderborn (ca. 60 km). Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesautobahn A2 sowie die Bundesstraße B239 gewährleistet.
Lage innerhalb des Ortes:	Schötmar ist ein historisch gewachsener Ortsteil in zentraler Lage von Bad Salzuflen, süd-östlich des Stadtzentrums. Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien und dem nahegelegenen Bahnhof in Bad Salzuflen. In Schötmar gibt es diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Infrastruktur umfasst zudem historische Gebäude und einen zentralen Marktplatz, der das soziale und wirtschaftliche Zentrum bildet.
Straßenlage:	Die Asper Straße liegt im Süd-Westen von Schötmar. Die direkte Nachbarschaft ist im Wesentlichen durch kleinere Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre geprägt. Die Durchgrünung des Gebietes ist als vergleichsweise gering zu bezeichnen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus • mit vermutlich vier Wohneinheiten • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• voll oder überwiegend unterkellert • Erdgeschoss mit Anbau • Obergeschoss (ohne Anbau) • vollausgebautes Dachgeschoss • der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1892
Hinweis:	Das exakte Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Auf Grundlage der städtischen Hausakte gehe ich davon aus, dass das Ursprungsgebäude im Jahr 1892 als Wohnhaus errichtet wurde. Im Jahr 1928 wurde das Gebäude aufgestockt, 1933 das Dachgeschoss ausgebaut.
Modernisierung:	Das Dach wurde augenscheinlich in der Vergangenheit neu eingedeckt.
fiktives Baujahr*:	1964 **) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*

.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. (soweit dies von der Straße aus möglich) dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	*- nicht festgestellt -*
Wände:		Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Holzbalken
	Obergeschoss:	Holzbalken
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Zwerchdach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	- nicht festgestellt -
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Fenster:		Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke:	*- nicht festgestellt -*
	Rollläden:	keine
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitt
	Hintertür:	Holz mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	*- nicht festgestellt -*
Treppen:		*- nicht festgestellt -*
Deckenflächen:		*- nicht festgestellt –*
Innenansichten:		*- nicht festgestellt -*
Fußböden:		*- nicht festgestellt –*
Elektroinstallation:		*- nicht festgestellt –*
Sanitärausstattung:		*- nicht festgestellt -*
Heizung:		*- nicht festgestellt -*

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3.3 Zustand und Beschaffenheit

- Der Zutritt zum Objekt wurde mir verweigert, die städtischen Akten sind augenscheinlich unvollständig und tlw. widersprüchlich. Die bauliche Entwicklung und wirtschaftliche Nutzung während der letzten Jahrzehnte kann von meiner Seite aus nur vermutet werden.

- Das Dach scheint vergleichsweise neu zu sein; offenbar wurde die Fassade in der jüngeren Vergangenheit zumindest tlw. neu gestrichen; insgesamt macht das Gebäude von außen einen nur mäßig gepflegten Eindruck.

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nach äußerem Eindruck nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	• eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden
Außenanlagen:	• Versorgungsanlagen • Kanalanschluss • Hofbefestigung • Gartenanlagen und Pflanzungen • Einfriedung (tlw. Hecken bzw. Maschendrahtzaun)

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Asper Straße 15 in 32108 Bad Salzuflen

Amtsgericht	Lemgo	Grundbuch von	Bad Salzuflen	Blatt	6855

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		c	ha	a	m²
1	2	3				4		
1-6		*- gelöscht -*						
7	Rest von 6	Schötmar	20	517	Gebäude- und Freifläche, Asper Straße 15		5	17

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 07.08.2026

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von diesem geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Objekt: Wohnhaus Asper Straße 15

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2 Bodenwertermittlung

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

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

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 = 175,00 € / m²

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

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	1000 m²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m² und 340,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



Bandbreite der gebietstypischen Bodenrichtwerte gem. Grundstücksmarktbericht

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist signifikant kleiner als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist – und umgekehrt. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf; es ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2026 wie folgt geschätzt:

517,00 m² * 175,00 €/m² * 103,5 / 96,2 = 97 340,00 €

Bodenwert	rd. **97 000,00 €**

Fläche [m²]	UK
200	108,4
250	107,7
300	106,9
350	106,1
400	105,4
450	104,6
500	103,8
550	103,1
600	102,3
650	101,5
700	100,8
750	100,0
800	99,2
850	98,5
900	97,7
950	96,9
1000	96,2
1050	95,4
1100	94,6
1150	93,9
1200	93,1
1250	92,3
1300	91,6
1350	90,8
1400	90,0
1450	89,3
1500	88,5

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispiels-weise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instand-haltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
		m² (1)	€/m² (2)	monatlich	jährlich
▷	Wohnung im Erdgeschoss	90,00	5,80	520,00 €	6 240,00 €
▷	Wohnung im EG / Anbau	37,00	7,50	280,00 €	3 360,00 €
▷	Wohnung im Obergeschoss	92,00	5,80	535,00 €	6 420,00 €
▷	Wohnung im Dachgeschoss	77,00	6,00	460,00 €	5 520,00 €
	Wohnhaus insgesamt:	296,00		1 795,00 €	**21 540,00 €**

▷	Jahresrohertrag		21 540,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich (3)		
	Verwaltungskosten 4 * 345,00 € =	1 380,00 €	
	Instandhaltung 296,00 m² * 14,00 €/m² =	4 144,00 €	
	Mietausfallwagnis 2% von 21 540,00 € =	431,00 €	
	Bewirtschaftungskosten insgesamt		- 5 955,00 €
▷	Jahresreinertrag		= 15 585,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz (4):	3,5 %	
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer (5) des Gebäudes	x Jahre	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (6) einschl. Abschreibung bei 18 Jahren Restnutzungsdauer und 3,5 % Liegenschaftszinssatz		* 13,19
▷	Gebäudeertragswert		= 205 566,00 €
▷	abgezinster Bodenwert (79 000,0 € * 1/1,035^{18})		+ 52 225,00 €
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 257 791,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Sicherheitsabschlag) (7)		- 50 000,00 €
▷	Ertragswert		= 207 791,00 €
			rd. **208 000,00 €**

1) *zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 9*
2) *Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Salzuflen entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.*
3) *Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.*
4) *Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des aktuellen Grundstücksmarktberichts sachverständig ermittelt.*
5) *unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*
6) *Formel zur Berechnung: $F = (q^n-1) / [q^n * (q-1)]$*
7) *Aufgrund der fehelenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag in Ansatz gebracht.*

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.2 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite.

Auf Grundlage des Ertragswertverfahrens wurde ein Wert von 208 000,00 € ermittelt.

Die der städtischen Bauakte entnommenen Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen. Da mir der Zutritt zum Objekt verweigert wurde, war es mir nicht möglich, die Zeichnungen mit dem Ist-Zustand abzugleichen. Da bereits die Zeichnungen an sich Widersprüche aufweisen, ist davon auszugehen, dass diese nicht (bzw. nicht mehr) mit den tatsächlichen Grundrissen übereinstimmen.

Ferner liegen keine Erkenntnisse bezüglich des baulichen Zustands des Objekts vor.

Dies bedeutet:
- es kann sein, dass die Wohnflächen nicht stimmen
- es kann sein, dass die Mietansätze nicht angemessen sind
- es kann sein, dass Baumängel- / schäden vorliegen
- es kann sein, dass baurechtliche Anforderungen nicht eingehalten wurden.

Insofern scheint es geboten, einen Sicherheitsabschlag in Ansatz zu bringen, der jedoch lediglich nach äußerem Eindruck geschätzt werden kann. Im vorliegenden Fall wurde ein Ansatz i.H.v. 50 000,00 € gewählt, dies entspricht rd. 170,00 €/m² Wohnfläche bzw. 20% des vorläufigen Verkehrswertes.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags beträgt rd. 258 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 870,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.4 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde auf rd. € 208 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

das bebaute Grundstück	**Gemarkung: Schötmar**
Asper Straße 15	**Flur: 20**
32108 Bad Salzuflen	**Flurstück: 517**

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 17.08.2026 auf

€ 208 000,00

in Worten: *ZweiHundertAchtTausend* EURO

geschätzt.

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

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

Herford, 04.09.2026

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

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

KLEIBER
ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF
ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)
Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK
Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER
Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT
Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

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

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

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

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

Anlage 1 | Lageplan (Maßstab 1 : 1000)

GEOportal.NRW

Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen

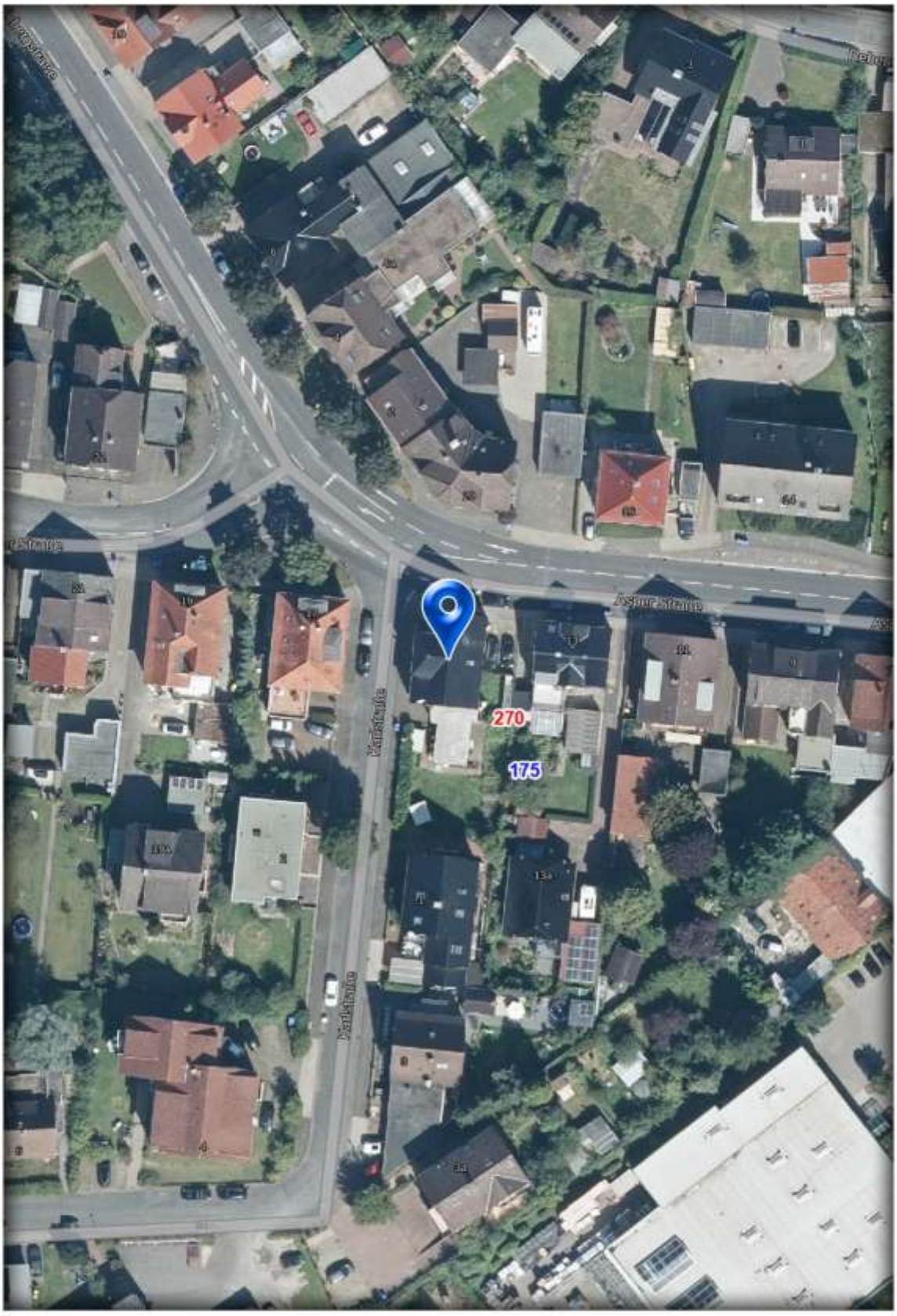


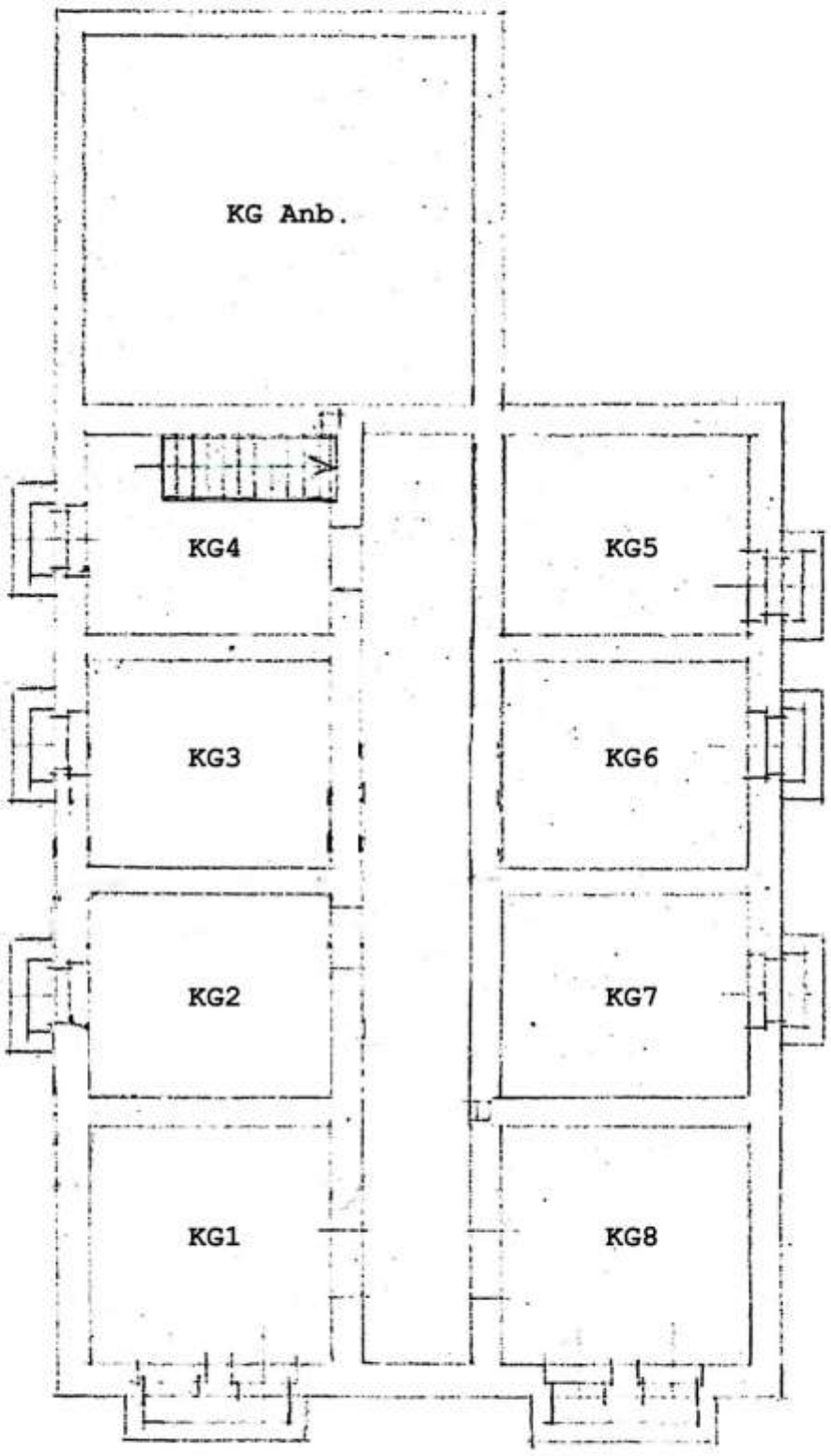
Gemarkung: Schötmar
Flur: 20
Flurstück: 517

50 Meter
Maßstab 1:1.000

Asper Straße 15
Bad Salzuflen
17.08.2026

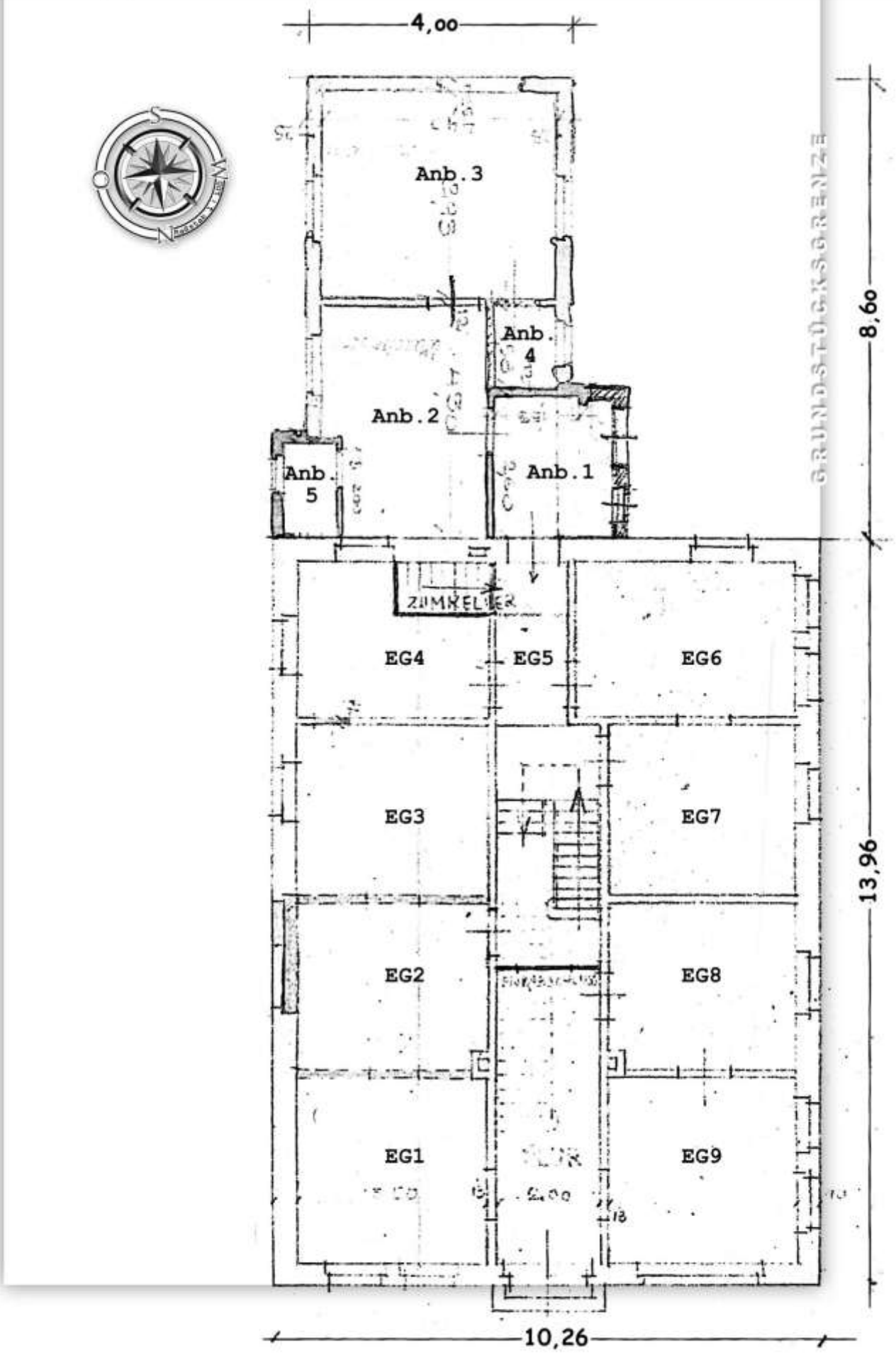
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Lippe

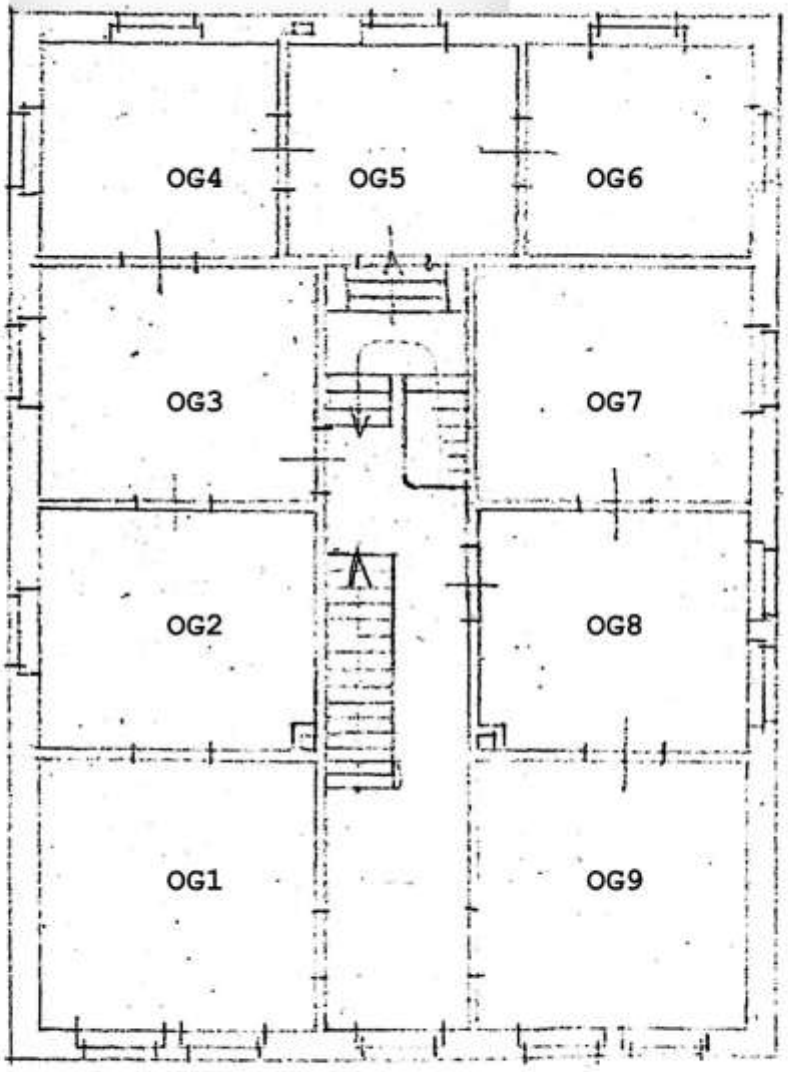


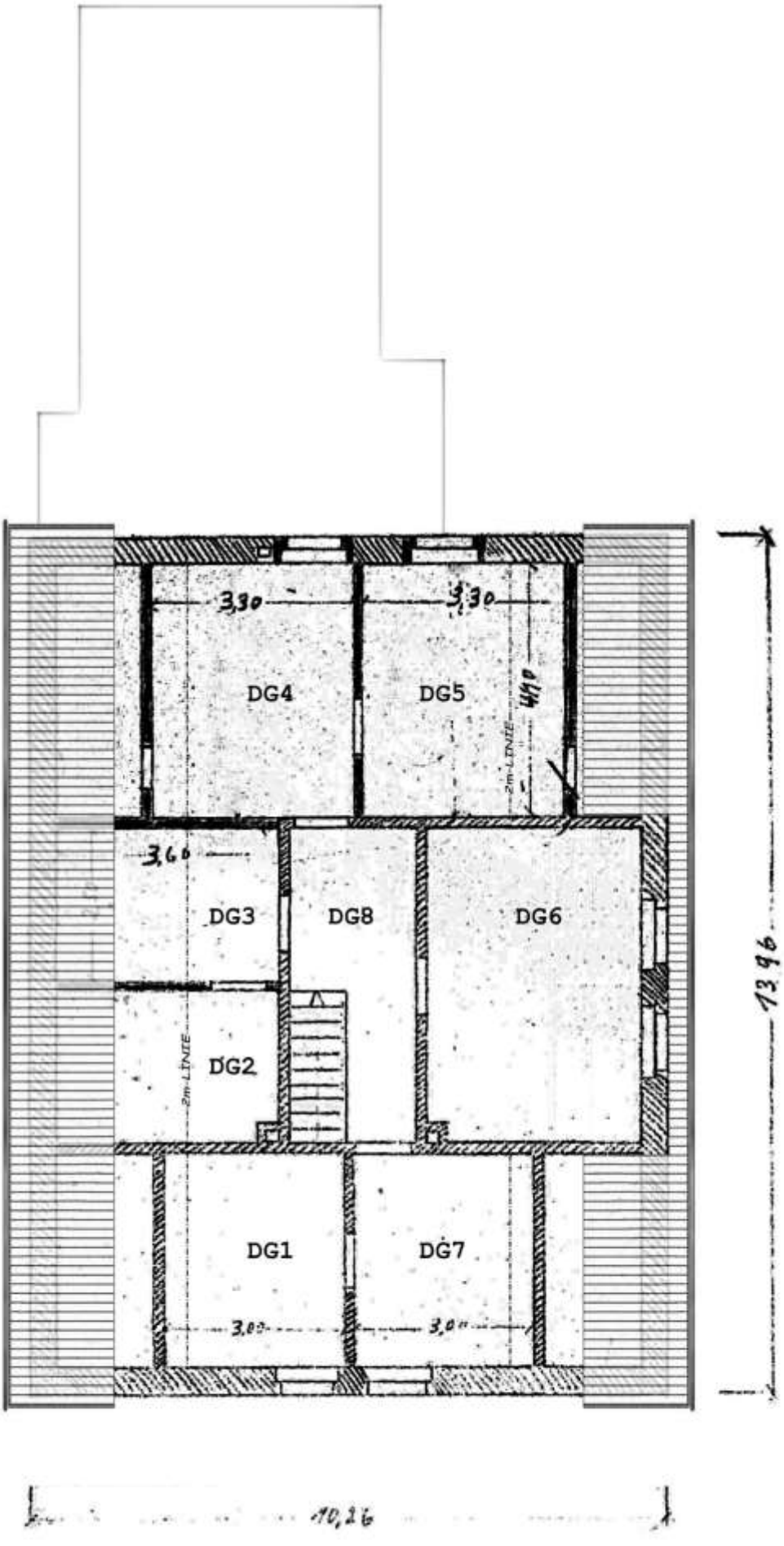

KG Anb.
KG4
KG5
KG3
KG6
KG2
KG7
KG1
KG8

Anlage 4

Erdgeschoss

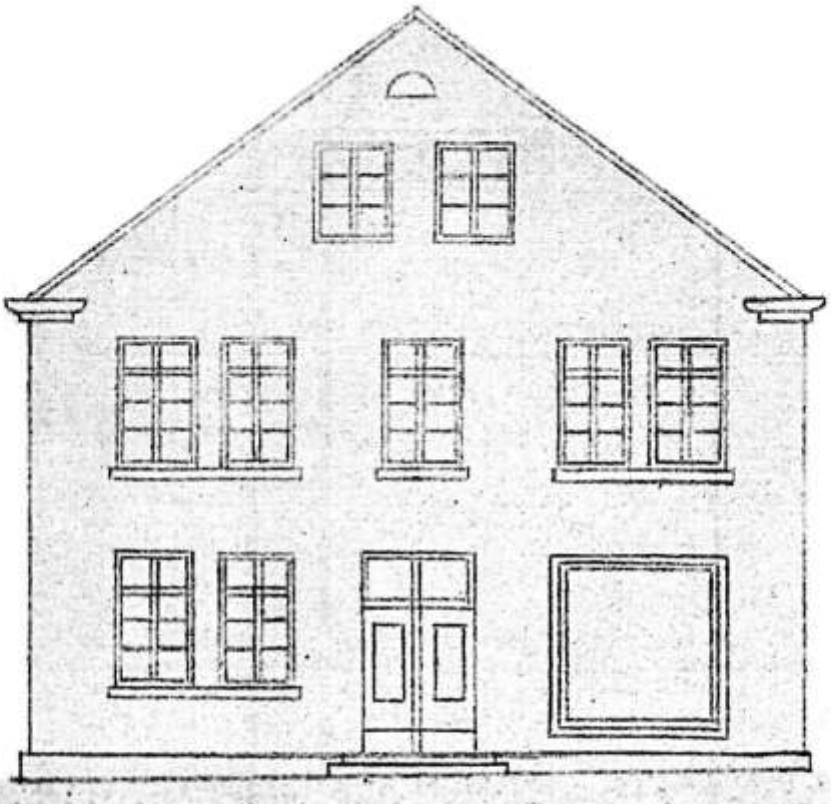


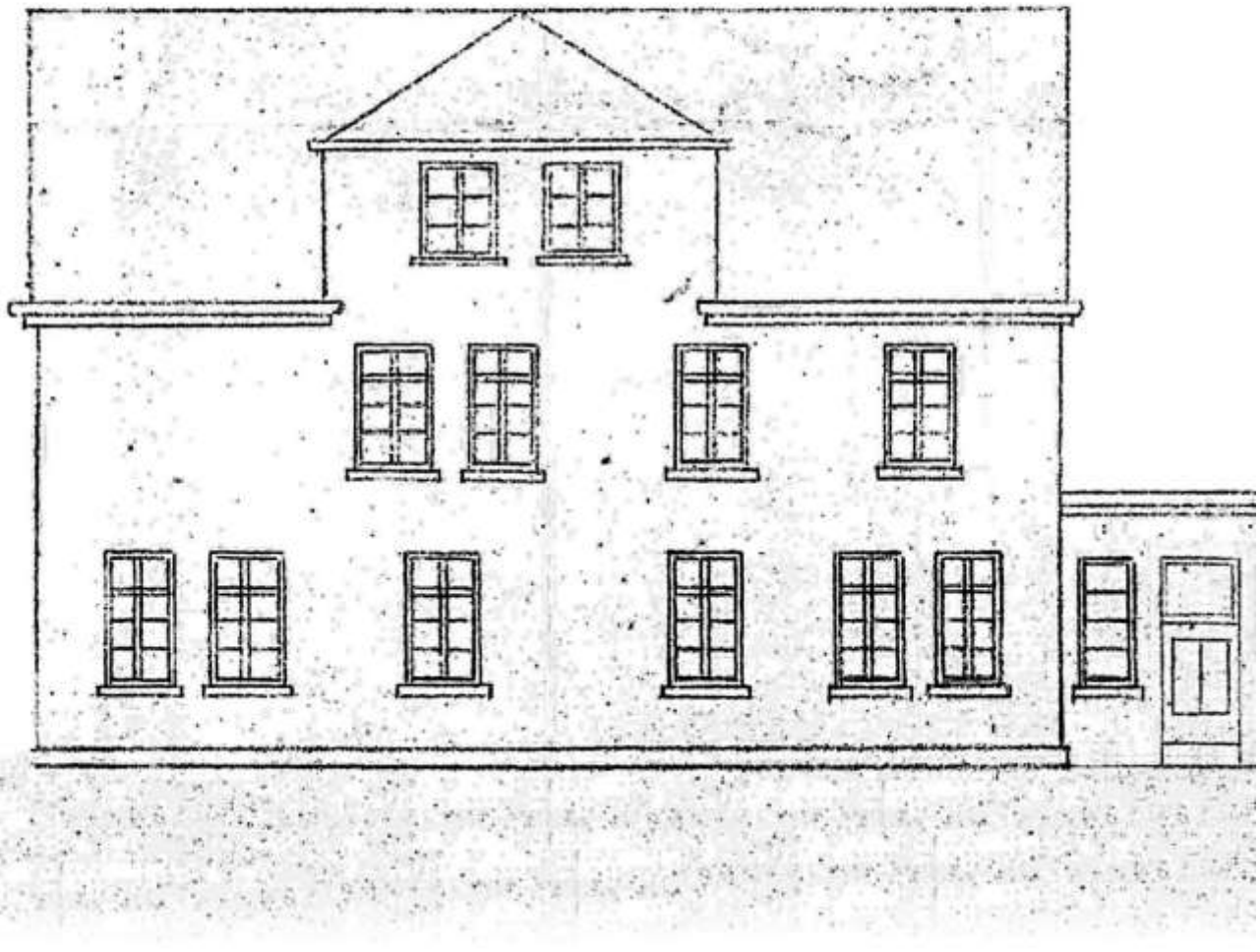

OG4
OG5
OG6
OG3
OG7
OG2
OG8
OG1
OG9


3,30
3,30
DG4
DG5
4,10
2m-LINIE
3,60
DG3
DG8
DG6
DG2
2m-LINIE
DG1
DG7
3,00
3,00
13,96
10,26

Anlage 7

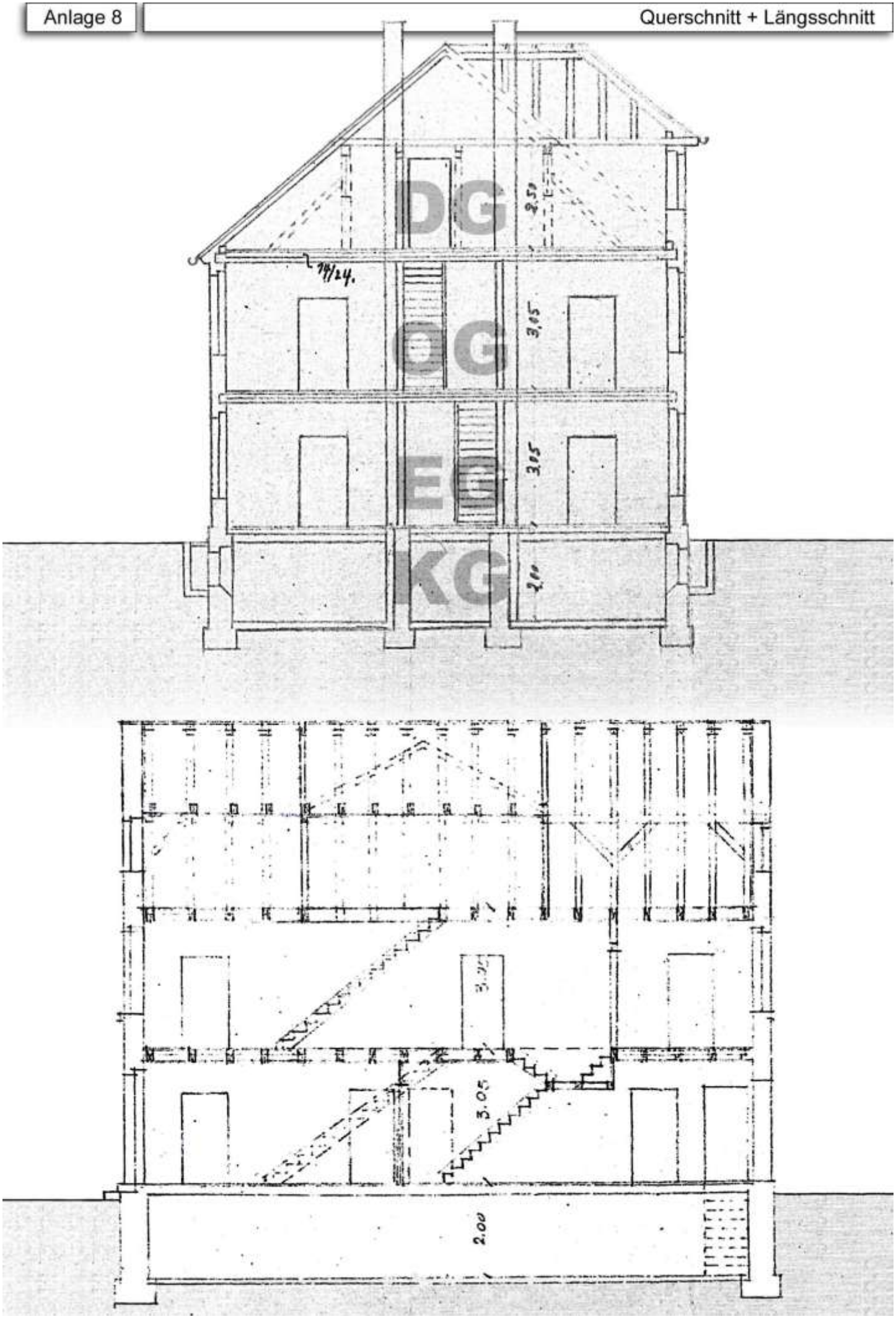
Nord-Ansicht + West-Ansicht





Anlage 8

Querschnitt + Längsschnitt



Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	Zwischen-ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS / HAUPTGEBÄUDE							
EG1		3,51	3,51		0,97		11,95
EG2		3,51	3,14		0,97	10,69	
	-	0,30	0,30		0,97	-0,09	10,60
EG3		3,51	3,14		0,97		10,69
EG4		3,51	2,88		0,97	9,81	
	-	1,88	1,01		0,97	-1,84	7,96
EG5		1,38	2,88		0,97		3,86
EG6		4,01	2,88		0,97		11,20
EG7		3,51	3,14		0,97		10,69
EG8		3,51	3,14		0,97	10,69	
	-	0,30	0,30		0,97	-0,09	10,60
EG9		3,51	3,51		0,97		11,95
							89,51
ERDGESCHOSS / ANBAU							
Anb.1		2,26	2,64		0,97		5,79
Anb.2		3,01	4,26		0,97	12,44	
	-	0,38	1,88		0,97	-0,69	11,74
Anb.3		4,38	3,88		0,97		16,48
Anb.4		1,14	1,51		0,97		1,67
Anb.5		1,01	1,76		0,97		1,72
							37,41
OBERGESCHOSS							
OG1		3,51	3,51		0,97		11,95
OG2		3,51	3,14		0,97	10,69	
	-	0,30	0,30		0,97	-0,09	10,60
OG3		3,51	3,14		0,97		10,69
OG4		3,14	2,88		0,97		8,77
OG5		3,01	2,88		0,97		8,41
OG6		3,01	2,88		0,97		8,41
OG7		3,51	3,14		0,97		10,69
OG8		3,51	3,14		0,97	10,69	
	-	0,30	0,30		0,97	-0,09	10,60
OG9		3,51	3,51		0,97		11,95
							92,08
DACHGESCHOSS							
DG1		3,00	3,51		0,97	10,21	
	-	0,40	3,51	½	0,97	-0,68	9,53
DG2		2,64	2,51		0,97	6,43	
	-	1,20	2,51	½	0,97	-1,46	
	-	0,30	0,30		0,97	-0,09	4,88
DG3		2,64	2,51		0,97	6,43	
	-	1,20	2,51	½	0,97	-1,46	4,97
DG4		3,30	4,10		0,97	13,12	
	-	0,70	4,10	½	0,97	-1,39	11,73
DG5		3,30	4,10		0,97	13,12	
	-	0,70	4,10	½	0,97	-1,39	11,73
DG6		3,51	5,01		0,97	17,06	
	-	0,30	0,30		0,97	-0,09	16,97
DG7		3,00	3,51		0,97	10,21	
	-	0,40	3,51	½	0,97	-0,68	9,53
DG8		2,01	5,01		0,97	9,77	
	-	1,00	2,50		0,97	-2,43	7,34
							76,69



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-West-Ansichten





Süd-West-Ansichten





West-Ansicht



Süd-Ansicht



Dachentwässerung





Fassadenrisse

