

Dipl. Kauffrau  
**Sabine Seeger**  
Kauffrau der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123  
32052 Herford

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

[www.seeger-gutachten.de](http://www.seeger-gutachten.de)  
[kontakt@seeger-gutachten.de](mailto:kontakt@seeger-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



**Wohnhaus mit Garage**  
An der Hellrüsche 11 a, 32105 Bad Salzuflen

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Garage in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a vom 14.02.2025

**Eigentümer:**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Lemgo

**Zweck der Gutachtenerstellung:**

Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

**Gegenstand der Bewertung:**

Wohnhaus mit Garage

**Auftragsdatum:**

18. September 2024  
Aktenzeichen des Gerichts: 13 K 23/24

**Ortsbesichtigung:**

16. Oktober 2024, 31. Oktober 2024

**Wertermittlungsstichtag:**

31. Oktober 2024  
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

**Qualitätsstichtag:**

31. Oktober 2024  
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

**Ausfertigungsdatum:**

14. Februar 2025

**Anzahl der Ausfertigungen:**

4

**Gesamtseitenzahl:**

34

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit einer Garage in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

**€ 570.000,-**

(in Worten: Euro fünfhundertsiebzigttausend)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
<b>II.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
<b>III.</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>9</b>
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	10
3.	<i>Gebäude</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	11
<b>IV.</b>	<b>Wertermittlung des Grundstücks</b>	<b>11</b>
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	11
2.	<i>Bodenwert</i>	12
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	13
<b>V.</b>	<b>Wertfestsetzung</b>	<b>21</b>
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	21
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	21
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>22</b>
<b>VII.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>23</b>
<b>VIII.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>24</b>
<b>IX.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>25</b>

## **I. Vorbemerkungen**

### **1. Definition des Verkehrswertes**

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

### **2. Rechtsnormen**

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

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

### **3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung**

#### **3.1. Auftrag**

Die Verkehrswertermittlung des Objektes in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a wurde 18.09.2024 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

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

Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage ist Eigentum der Stadtwerke und wurde vom Eigentümer des Hauses lediglich geleast.

### **3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

### **3.3. Ortsbesichtigung**

Am 16.10.2024 fand gemeinsam Herrn Rechtsanwalt Wehmeier, dem Betreiber der Zwangsversteigerung und einem Mitarbeiter eine Besichtigung der baulichen Anlagen von außen und des Grundstücks statt. Am 31.10.2024 erfolgte eine weitere Außenbesichtigung nur durch die Sachverständige. Eine Innenbesichtigung wurde an beiden Terminen nicht ermöglicht.

### **3.4. Unterlagen**

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

- a. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen
- b. Lageplan
- c. Grundbuchauszug
- d. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **1. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **1.1. Makrolage**

Die Stadt Bad Salzuflen ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen.

Gem. der Homepage der Stadt Bad Salzuflen ([www.badsalzuflen.de](http://www.badsalzuflen.de)) verfügt sie über rund 57.000 Einwohner und eine sehr moderne Infrastruktur. Neben den Kurbetrieben ist das produzierende Gewerbe eine der tragenden Säulen der Wirtschaft. Zusätzlich hat sich Bad Salzuflen zu einem bekannten Tagungs- und Messestandort entwickelt.

#### **1.2. Mikrolage (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)**

Das Bewertungsobjekt liegt im Kurgebiet Obernberg. Die Straße „An der Hellrüsche“ zweigt ca. 3 km außerhalb des eigentlichen Stadtkerns von der Exterschen Straße, einer Hauptausfallstraße Bad Salzuflens ab und führt in Richtung des Salzufler Stadtforstes, bis sie auf dem Forsthausweg mündet.

Die umliegende Bebauung ist durch hochwertige 1- bis 2-Familienhäuser und kleineren Geschößwohnungsbau in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Am Objekt zweigt an der Südseite des Grundstücks ein Privatweg ab, der zu einem im rückwärtigen Gartenbereich gelegenen Wohnhaus führt.

Der Stadforst, der Kurpark, das Vita-Sol als Thermalbad Salzuflens und die weiteren Kureinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind in der Salzufler Innenstadt gegeben. Die Verkehrsanbindung, auch an öffentliche Verkehrsmittel, ist gut.

Immissionen waren im Rahmen der Besichtigung nicht wahrnehmbar.

Der Oberberg und somit die Lage des Bewertungsobjektes gehören zu den bevorzugten Wohnlagen Bad Salzuflens.

### **1.3. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten ist das Flurstück 930 der Flur 30 Gemarkung Bad Salzuflen mit einer Größe von 582 m<sup>2</sup> und einem nahezu rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt zur Ostseite hin stark ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

### **1.4. Vorhandene Bebauung**

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach und Spitzboden errichteten Wohnhaus bebaut. Im Keller ist eine Garage integriert.

### **1.5. Nutzung**

Das Objekt scheint am Wertermittlungsstichtag eigen genutzt zu sein.

Die genaue Aufteilung und Nutzung ist nicht bekannt, da lediglich die Ursprungszeichnung aus dem Jahr 1936 vorliegt und nicht bekannt ist, inwieweit Änderungen der Raumaufteilung vorgenommen wurden.

Gem. dieser Zeichnung sind im Erdgeschoß Eingangsbereich, Diele, WC, Wohn- und Esszimmer, Küche mit Sitzplatz und Speisekammer sowie Schlafzimmer mit angrenzendem Bad gelegen. Die Wohnfläche ist überschlägig mit gerundet 112 m<sup>2</sup> ermittelt.

Im Dachgeschoß sind Diele, 3 Zimmer, Balkon zur Straßenseite und ggf. Bad/WC ausgebaut. Zudem besteht Zugang zum Spitzboden, der ebenfalls ausgebaut zu sein scheint. Die Wohnfläche im Dachgeschoß beträgt überschlägig ermittelt ca. 94 m<sup>2</sup>.

### **1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation**

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Straße „An der Hellrüsche“, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 17.10.2024 wird für das Grundstück kein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch mehr erhoben.

Auch Straßenausbaubeiträge und Kanalanschlußbeiträge fallen nach der derzeitigen Rechtslage nicht mehr an.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

### **1.8. Baugrund/Altlasten**

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 07.01.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1. Grundbuch

Das Grundstück ist im Grundbuch von Bad Salzufen, Blatt 12717 des Amtsgerichts Lemgo, Gemarkung Bad Salzufen, Flur 30, Flurstück 930 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 08.07.2024.

### 2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist folgendes Recht eingetragen:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Betonwand und das Recht das Grundstück zum Gehen und Fahren zu benutzen, sowie das Recht an der südlichen Seite eine Winkelsteinmauer oder eine Mauer ähnlicher Art zu unterhalten) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 929 Flur 30 Gemarkung Bad Salzufen (Bad Salzufen Blatt 14349). Imübrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 28. November 1979 eingetragen am 30. April 1980.

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

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Bad Salzufen vom 21.10.2024 liegt nur eine begünstigende Eintragung im Baulastenverzeichnis vor. Der Wortlaut nebst Lageplan ist in Anlage 2 des Gutachtens wiedergegeben.

Aufgrund der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird auftragsgemäß ein unbelastetes Grundstück unterstellt.

### 2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Auch der Spitzboden scheint zu Wohnraum ausgebaut zu sein. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV nicht, da für den Ausbau keine Unterlagen in der Bauakte vorliegen.

Mit Ausnahme dieses Sachverhalts wird für die Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### **2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan**

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 0169 „Am Forsthausweg“, der ein reines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise sowie ein Satteldach festsetzt<sup>1</sup>.

### **2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität**

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

### **2.4. Energieausweis**

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

### **2.5. Denkmalschutz**

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

## **III. Baubeschreibung**

### **1. Vorbemerkung**

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß keine Innenbesichtigung erfolgte.

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.

---

<sup>1</sup> bzgl. weiterer Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen

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

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

**2. Baujahr**

Das Haus wurde im Jahr 1936 errichtet. Der Einbau der Garage ist 1991 erfolgt.

**3. Gebäude**

massiv errichtetes, unterkellertes, 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden

**4. Baukonstruktion**

**Fundamente:** Streifenfundamente

**Außenwände:** Mauerwerk, aussen geputzt und weiß gestrichen bzw. der Sockel in dunkel verblendet

**Innenwände:** Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

**Decken:** Massivdecke über dem Keller, Holzbalkendecke über dem Erdgeschoß

**Dach:** Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit anthrazitfarbenen Hohlfalzziegeln, Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

**Fenster:** Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, im Dachgeschoß mit Holzklappläden, im Erdgeschoß bei der Terrassentür vorgesetzter Kunststoff-Rolläden, Velux-Dachfenster

**Türen:** Eingangstür: Holz mit Lichtausschnitt

**Beheizung:** lt. Bauakte Gasheizung

**sanitäre Anlagen:** keine Aussage möglich

- besondere Bauteile:**
- Kelleraußentreppe mit Überdachung
  - Balkon
  - gepflasterte Terrasse
  - Markise
  - im Haus integrierte Garage mit Kunststoff-Sektionaltor

**5. Außenanlagen**

Die Zuwegung zum Haus erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ausgehend von der Straße „An der Hellrüsche“ über eine kleine Treppe und einen Weg mit Waschbetonplatten. Die Garagenzufahrt ist an der südlichen Grundstücksgrenze gelegen und gepflastert. Zur Straße sowie nach Norden und Süden ist das Grundstück mit Stützmauern eingefasst. Der Garten ist nach Westen ausgerichtet, die Grenzen sind zum Sichtschutz begrünt.

**6. Baumängel, Bauschäden**

Das Objekt scheint in einem sehr gepflegten, guten Zustand zu sein, da umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen augenscheinlich durchgeführt wurden.

Aufgrund der Außenbesichtigung ist zu Baumängeln bzw. –schäden nur sehr eingeschränkt eine Aussage möglich.

Ersichtlich war, daß bzgl. der Außenanlagen noch Fertigstellungsarbeiten erforderlich sind. Auch ist die Dachentwässerung im Bereich zur Südseite z.T. nicht angeschlossen.

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.

**IV. Wertermittlung des Grundstücks**

**1. Wertermittlungsverfahren**

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

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Die erzielbare Rendite ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern nur gering, so daß bei diesen Objekten Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Insofern bildet der Ertragswert keine geeignete Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Im Vordergrund steht die Eigennutzung<sup>2</sup>, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

## **2. Bodenwert**

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

---

<sup>2</sup> vgl. BGH v. 13.07.1970. a.a.O.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 berücksichtigen<sup>3</sup>.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe € 550,-/m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung und bis zu einer Größe von 700 m<sup>2</sup> beträgt.

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

Der Bodenrichtwert wird daher als angemessen erachtet, so daß sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Gebäude- und Freifläche	582 m <sup>2</sup>	*	550,00 €	=	320.100,00 €
<b>Bodenwert</b>					<b>320.100,00 €</b>

**Der Bodenwert wird entsprechend mit € 320.100,- angesetzt.**

### 3. Sachwertverfahren

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

---

<sup>3</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

### **3.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen**

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF des Wohnhauses beträgt 394,81 m<sup>2</sup>.

### **3.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungsstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus<sup>4</sup>.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)
- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)

---

<sup>4</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 859,-/m<sup>2</sup> BGF als angemessen geschätzt<sup>5</sup>.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 859,00 * (184,7 / 100) \quad 1,847 \quad \mathbf{1.586,57 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.587,-/m<sup>2</sup> BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Kelleraußentreppe und des Balkons gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit Kosten in Höhe von € 22.000,- geschätzt.

Besondere Bauteile sind in Form der Überdachung der Kelleraußentreppe und der Markise zu berücksichtigen und werden mit einem Zeitwert geschätzt.

### 3.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht der empirisch ermittelten durchschnittlichen Standdauer einer baulichen Anlage und setzt sich aus den Komponenten der erheblich längeren bautechnischen und der erheblich kürzeren wirtschaftlichen Lebensdauer zusammen<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> vgl. Anlage 4 des Gutachtens

<sup>6</sup> vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

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 können<sup>7</sup>.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird<sup>8</sup>.

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

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

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

Das Haus wurde im Ursprung im Jahr 1936 errichtet. Der Einbau der Garage im Keller ist 1991 erfolgt.

Bekannt ist, daß im Jahr 2023 eine aufwendige Dachsanierung erfolgte, die BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) förderfähig war.

Augenscheinlich sind weitere Arbeiten mit z.B. dem Austausch der Fenster, Malerarbeiten und der Erneuerung des Balkongeländers und des Gartenzauns erfolgt. Zeitpunkte der Durchführung sind nicht bekannt.

Für die Wertermittlung wird darüber hinaus unterstellt, daß auch bezogen auf die sanitären Anlagen und die Innenausstattung umfassende Renovierungen vorgenommen wurden.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen am Bestandsgebäude zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells<sup>9</sup> abgeschätzt wird.

---

<sup>7</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

<sup>8</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>max. Punkte</b>	<b>Punkte gem. sachverständiger Schätzung</b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	11

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 11 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA wird bei einem fiktiven Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 39 Jahren als angemessen erachtet.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Gebäude 51 %.

### 3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hierzu gehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Ein Ansatz dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes.

### 3.5. Marktanpassung und Plausibilisierung

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen bzw. sonstigen Anlagen. Er ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist<sup>10</sup>.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

<sup>10</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Gestaltung von Details, wie z.B. des Grundrisses von den individuellen Vorstellungen und Vorlieben der Bewohner geprägt. Marktteilnehmer sind aufgrund anderer Vorlieben oder eines anderen Geschmacks nicht bereit, für persönliche Besonderheiten zu zahlen.

Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe veröffentlichten Formel wird der Sachwertfaktor für die Marktanpassung wie folgt ermittelt:

Merkmale	Norm-objekt	Bewertungs-objekt	Differenz	Korrekturwert	Rechenwert
Gemeinde	Bad S.	Bad S.			83
Gebäudeart	1	1		0	0
Optik	5	8			13,8981
Lagewert	210	410	200	-0,0208	-4,1600
Grundstücksgröße	650	582	-68	-0,0106	0,7208
Baujahr	1975	1936	-39	-0,2545	9,9255
Wohnfläche	150	206	56	-0,0775	-4,3400
Einheiten	1	1	0	-3,8162	0,0000
GKZ	2,7	3,14	0,44	-3,9369	-1,732236
Keller	100	100	0	-0,0365	0
DG	100	100	0	0,0391	0
Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
<b>Sachwertfaktor</b>					<b>97,312164</b>

Die Gebäudeart ist freistehend. Der optische Eindruck ist mit „gut bis anspruchsvoll“ angesetzt worden. Der Lagewert wird vom Gutachterausschuß veröffentlicht. Die GKZ (Gebäudestandardkennzahl) ist den in Anlage 5 ermittelten Normalherstellungskosten zu entnehmen.

Die notwendige Marktanpassung ergibt sich mit einem Abschlag von gerundet 3% und wird in entsprechender Höhe als angemessen geschätzt.

### 3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind zusätzlich zu berücksichtigen, sofern sie im Verfahren selbst nicht bereits erfaßt sind:

Da keine Besichtigung des Gebäudes ermöglicht wurde, wird im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden ein Risikoabschlag von 10 % des ermittelten Sachwertes vorgenommen.

### 3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m <sup>2</sup> BGF des Wohngebäudes		1.587,00 €
x BGF in m <sup>2</sup>		394,81
= Herstellungskosten des Wohngebäudes		626.563,47 €
<b>+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile</b>		
Kelleraußentreppe, Balkon		22.000,00 €
<b>= Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>		<b>648.563,47 €</b>
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	41	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	51%	330.767,37 €
<b>= Gebäudesachwert des Wohnhauses</b>		<b>317.796,10 €</b>
+ Zeitwert besondere Bauteile		2.500,00 €
+ Außenanlagen	4%	12.711,84 €
+ Bodenwert		320.100,00 €
<b>= vorläufiger Sachwert</b>		<b>653.107,94 €</b>
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-3% -	19.593,24 €
<b>= marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>633.514,71 €</b>
- besondere objektspezifische Merkmale		- €
- Risikoabschlag Außenbesichtigung	-10% -	63.351,47 €
<b>= Sachwert</b>		<b>570.163,24 €</b>
<b>= <u>Sachwert gerundet</u></b>		<b>570.000,00 €</b>

### 3.8. Plausibilisierung

Unmittelbar vergleichbare Angebote waren nicht zu ermitteln. Mit Hilfe des unter [www.boris.de](http://www.boris.de) veröffentlichten Immobilienpreiskalkulators kann ein Immobilienrichtwert wie folgt ermittelt werden:

#### Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0\* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2300 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Bad Salzuflen		
Immobilienrichtwertnummer	1314020		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Alter	45 Jahr(e)	90 Jahr(e)	-9.7 %
Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>	-16.3 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1	1	0.0 %
Optik	normal ansprechend	8	35.8 %
Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>	582 m <sup>2</sup>	-1.8 %
Boden-/Lagewert	250 €/m <sup>2</sup>	410 €/m <sup>2</sup>	12.2 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>2.600 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>540.000 €</b>	

Ausgabe gefertigt am 11.02.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

## V. Wertfestsetzung

### 1. Beurteilung des Marktgeschehens

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

### 2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigenutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch sind im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung und ein Risikoabschlag vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 570.000,-**.

## **VI. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebaute, 582 m<sup>2</sup> große Grundstück in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a.

Das Haus wurde im Ursprung im Jahr 1936 errichtet. Zur Verfügung stehen ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Augenscheinlich wurden umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt, wobei genaue Aussagen nur eingeschränkt möglich sind, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens unter Vornahme eines Marktanpassungs- und Risikoabschlags.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Wohnhauses in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a begutachtet mit

**€ 570.000, -**

(in Worten: Euro fünfhundertsiebzigttausend)

Herford, 14.02.2025

## VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	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

## VIII. 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 2024 für den Kreis Lippe

### **Gutachterausschuss des Kreises Herford**

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford

### **Grundstücksmarkt und Grundstückswert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2021

### **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**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

### **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

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Garage in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a vom 14.02.2025

## **IX. Anlagen**

### **Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)**

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

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Garage in Bad Salzufen, An der Hellrüsche 11 a vom 14.02.2025

Anlage 2: begünstigende Baulast

Baulastenverzeichnis vom <u>Bad Salzufen</u>		Baulastenblatt Nr. <u>156</u>
Grundstück <small>(Straße/Weg/Platz)</small>	<u>An der Hellrüsche</u>	Nr. <u>11 A</u> Seite <u>1</u>
Gemarkung	<u>Bad Salzufen</u>	Flur <u>30</u>

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Von der Parzelle 317 soll der hintere Teil einschl. einer 3 m breiten Zuwendung entlang der südlichen Grundstücksgrenze abgeteilt werden. Dadurch wird der gem. § 7 Abs. 1 Landesbauordnung erforderliche Bauwid von 3 m zum Nachbargrundstück nicht mehr eingehalten. Der fehlende Bauwid wird von der abgeteilten Wegefläche, wie im beiliegenden Katasterplan grün schraffiert dargestellt, auf dort erforderliche Bauwida, Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet und nicht überbaut.</p> <p>Eingetragen: Bad Salzufen, den <u>6.9.</u> 1977</p>	<p>Die Verpflichtungserklärung befindet sich in der Akte 63-2010/1018 011b, B.S., An der Hellrüsche 11 b</p>

Gemeinde Bad Salzufen  
 Gemarkung Bad Salzufen  
 Flur 30 Rahmenkarte 8273 N Maßstab 1: 1000

Eigentümerangaben s. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Bestand Nr. oder Veränderungsnachweis Nr.

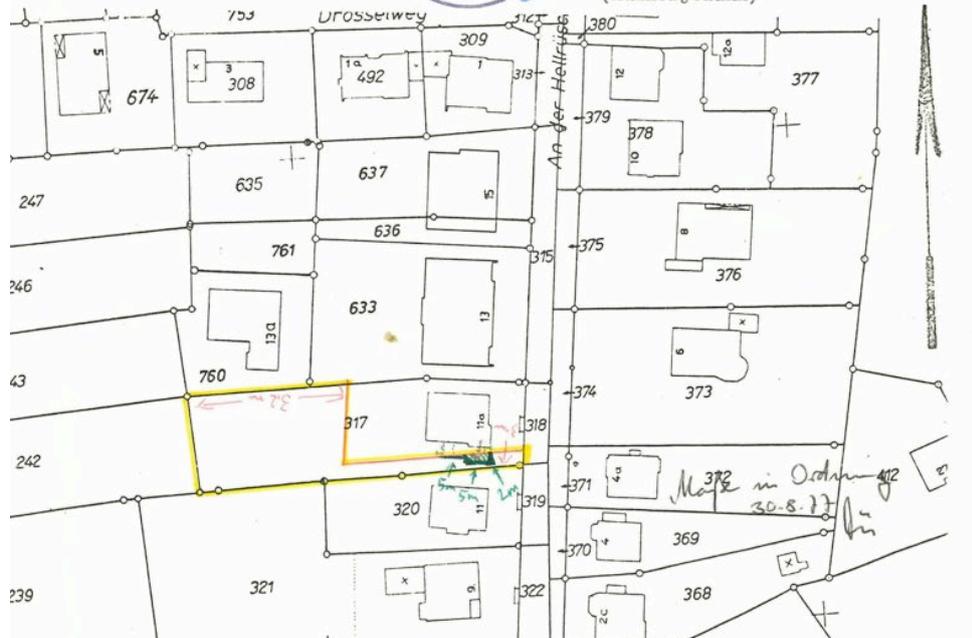
0.14.7.2 5 0 5. 9/0014

Ausgefertigt: Lemgo 1, den 21.7.1977  
 Am Lindenhaus 21



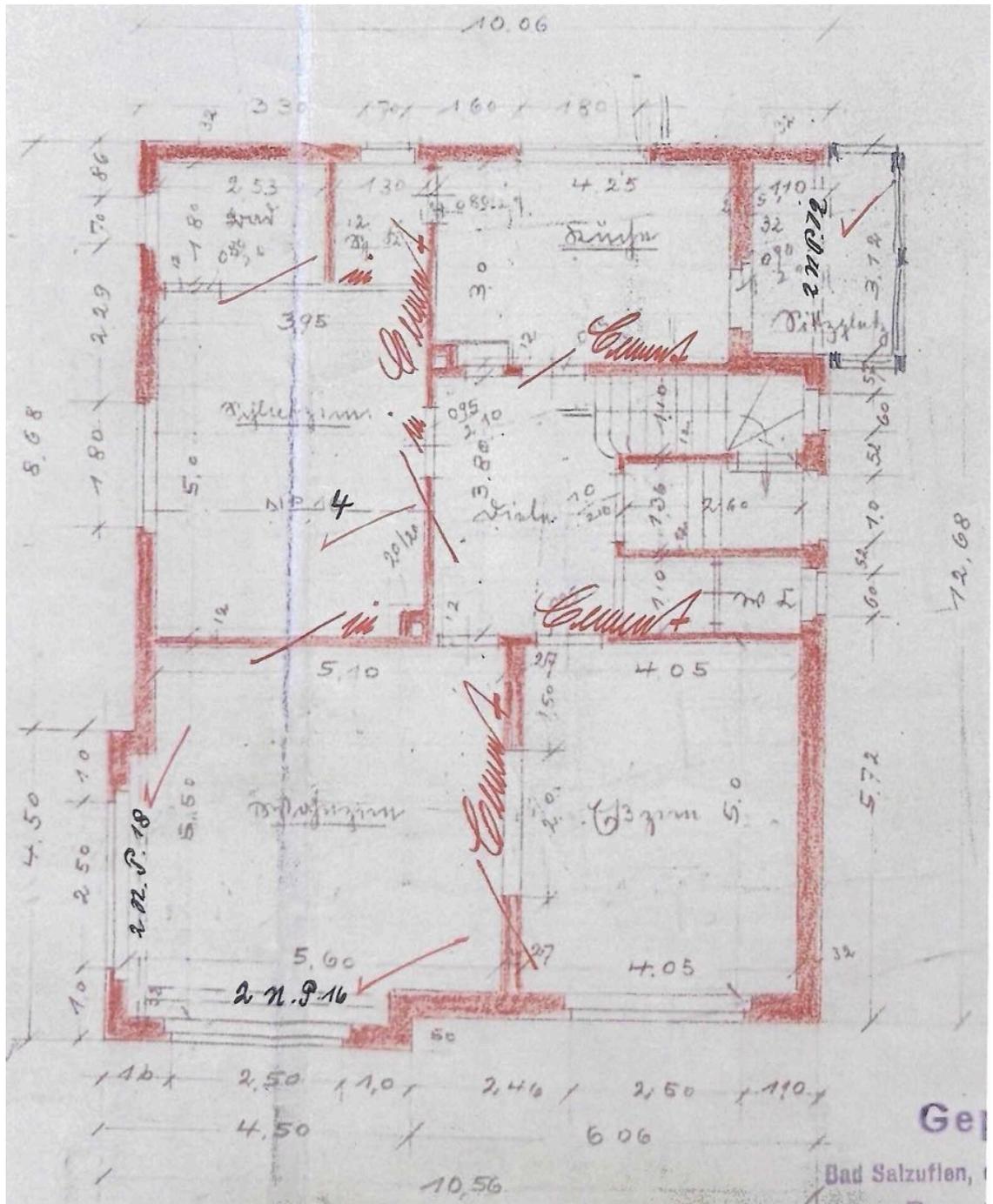
Der Oberkreisdirektor  
 Im Auftrag:

*Hummerjohann*  
 (Hummerjohann)

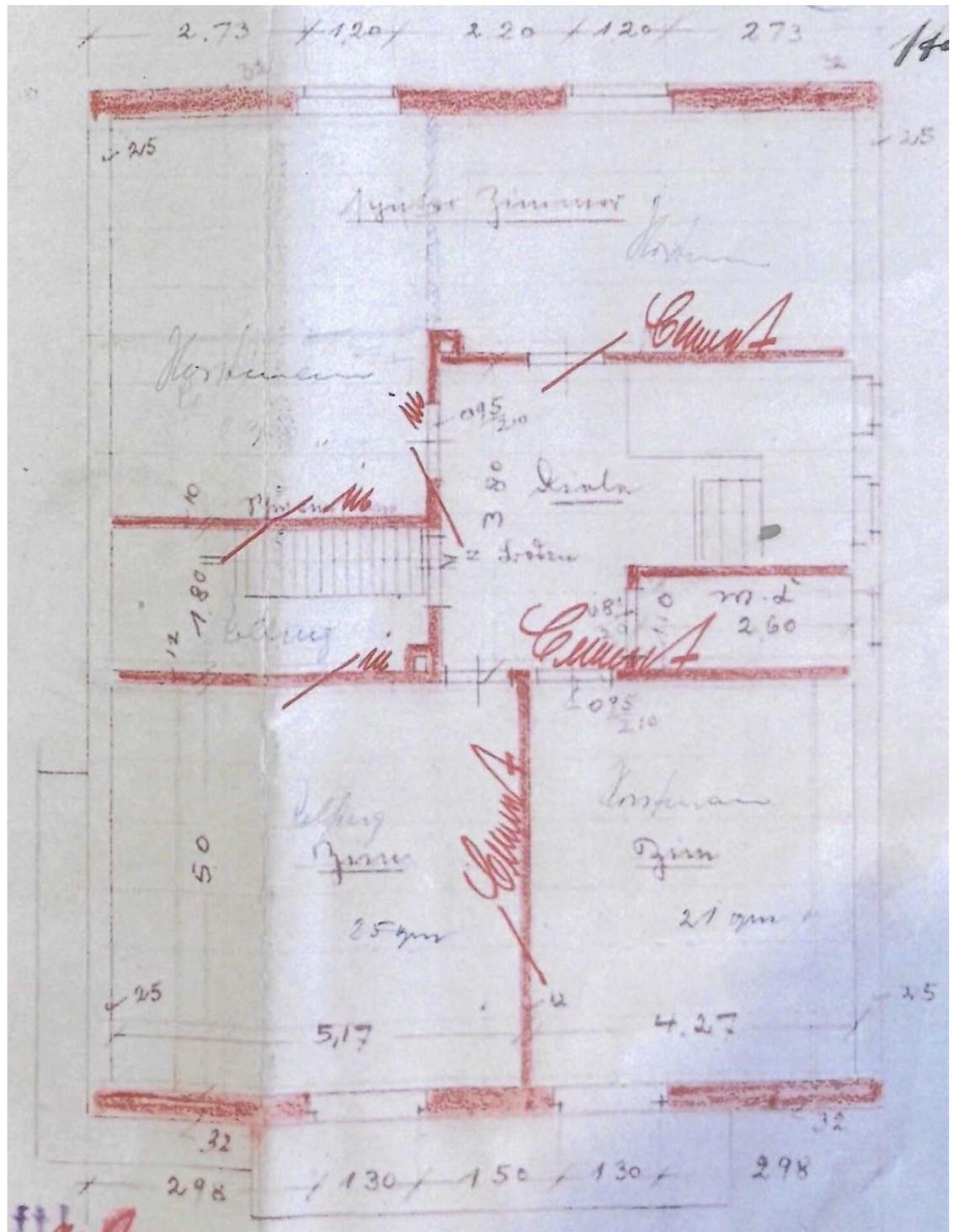




Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Garage in Bad Salzflon, An der Hell-  
rüsche 11 a vom 14.02.2025



Erdgeschoß



Dachgeschoß



#### Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : An der Hellrüsche 11 a, Bad Salzuffen					Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Baujahr: 1936					Restnutzungsdauer: 39 Jahre	
Modernisierungsgrad: 11 Punkte					lineare Alterswertminderung: 51,0 %	
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden				1,0		5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,14
Außenwände	1x 23% x 725					167 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1x 15% x 1005					151 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1x 11% x 835					92 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1x 11% x 835					92 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1x 11% x 835					92 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1x 5% x 1005					50 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1x 9% x 1005					90 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1x 9% x 835					75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1x 6% x 835					50 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>					<b>859 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

#### Anlage 5: Berechnung der Brutto-Grundfläche:

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

<u>Bauteil</u>		<u>BGF</u> <u>in m<sup>2</sup></u>
Wohnhaus	10,16 * 12,78 - 1,10 * 3,12 + 0,50 * 4,60 * 2,00	= 131,01
	10,06 * 12,68 + 3,40 * 1,20 + 0,50 * 4,60 * 2,00	= 136,24
	10,06 * 12,68	= 127,56
<b>Summe</b>		<b>394,81</b>

Die Brutto-Grundfläche wird mit 394,81 m<sup>2</sup> angesetzt.

**Anlage 6: Fotos des Objektes**



Nord-/Ostansicht



Süd-/Ostansicht

Verkehrswertgutachten für ein Wohnhaus mit Garage in Bad Salzuflen, An der Hellrüsche 11 a vom 14.02.2025



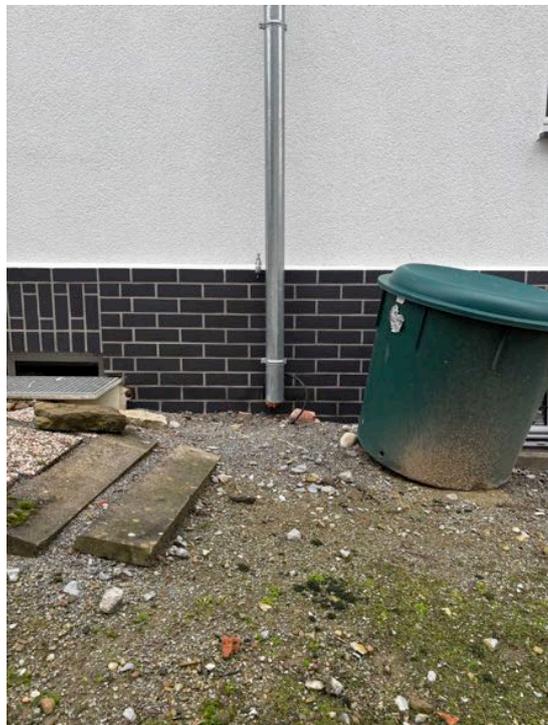
Süd-/Westansicht



Westansicht



Kelleraußentreppe



Nicht angeschlossene Dachentwässerung