

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



**2-Familienhaus mit
Nebengebäuden**
32107 Bad Salzuflen, Rote Erde 5

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienhaus in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 vom 10.03.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienhaus mit Nebengebäuden in Bad Salzuflen, Rote Erde 5

Auftragsdatum: 30. August 2024
Aktenzeichen: 13 K 26/24

Ortsbesichtigung: 09. Oktober 2024, 23. Oktober 2024

Wertermittlungsstichtag: 23. Oktober 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 23. Oktober 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 10. März 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 32

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des mit einem 2-Familienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 149.000, -

(in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. Vorbemerkungen	4
1. <i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2. <i>Rechtsnormen</i>	4
3. <i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. <i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2. <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III. Baubeschreibung	10
1. <i>Vorbemerkung</i>	10
2. <i>bauliche Anlagen</i>	10
3. <i>Außenanlagen</i>	12
4. <i>Baumängel, Bauschäden</i>	12
5. <i>Beurteilung</i>	12
IV. Wertermittlung des bebauten Grundstücksteils	13
1. <i>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
2. <i>Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)</i>	14
2.1. <i>Bodenwert</i>	15
2.2. <i>Freilegungskosten</i>	16
2.3. <i>Kosten der Altlastensanierung</i>	17
2.4. <i>Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien</i>	17
V. Wertermittlung der rückwärtigen Rohbaulandfläche	17
1. <i>Vorbemerkungen</i>	17
2. <i>Residualverfahren zur Bodenwertermittlung</i>	18
VI. Festsetzung des Verkehrswertes	22
1. <i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2. <i>Ermittlung des Verkehrswertes</i>	22
VII. Zusammenfassung	23
VII. Abkürzungsverzeichnis	24
VIII. Literaturverzeichnis	25
IX. Anlagen	26

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 wurde mit Beschluß vom 30.08.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem 2-Familienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo, Am Lindenhof 2, 32657 Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 09.10.2024 fand durch die Sachverständige eine stark eingeschränkte Besichtigung der baulichen Anlagen von außen und des Grundstücks statt. An einem weiteren Ortstermin am 23.10.2024 nahm eine Miteigentümerin teil. An beiden Terminen wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen Wertermittlungstichtag und Erstellungsdatum des Gutachtens wurden die baulichen Anlagen soweit möglich von außen von der Sachverständigen am 06.03.2025 in Augenschein genommen.

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. Lageplan 1:1000
- b. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen
- c. Grundbuchauszug

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bad Salzuflen, einem der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen. Gem. der Homepage der Stadt Bad Salzuflen (www.badsalzuflen.de) verfügt sie über rund 57.000 Einwohner und eine sehr moderne Infrastruktur.

Neben den Kurbetrieben ist das produzierende Gewerbe eine der tragenden Säulen der Wirtschaft. Zusätzlich hat sich Bad Salzuflen zu einem bekannten Tagungs- und Messestandort entwickelt.

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Holzhausen, dem südlichsten Ortsteil von Bad Salzuflen, etwa 7 km außerhalb des eigentlichen Stadtzentrums.

Die Straße „Rote Erde“ ist eine Nebenstraße, die im Ortszentrum von Holzhausen von der Straße „Nienheider Weg“ abzweigt und in nördlicher Richtung parallel zur B239 bis zur Einmündung auf die Porschestraße verläuft.

Die umliegende Bebauung ist durch freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie kleineren Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Aufgrund großer und sehr tiefer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke oder Sparkasse befinden sich in Holzhausen an der B239 und darüber hinaus im Zentrum von Bad Salzuflen. Aufgrund der Nähe zur Hauptverkehrsstraße ist die Verkehrsanbindung gut, auch der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist in der Nähe gegeben.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine einfache Wohnlage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 91 der Flur 9 Gemarkung Holzhausen in Größe von 1.408 m².

Das Flurstück hat einen rechteckigen 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 mit einem Gebäude, bestehend aus einem Wohn- und einem ehemaligen Stall- und Wirtschaftsteil bebaut.

Der Wohnteil ist teil-unterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach und der Stall- und Wirtschaftsteil ist nicht unterkellert, 1-geschossig mit nicht ausgebautem Satteldach errichtet. Die baulichen Anlagen sind insgesamt in massiver Bauweise errichtet.

Zudem sind Nebengebäude wie Holzschuppen, -unterstände und eine Wellblechgarage vorhanden. Im rückwärtigen Gartenbereich scheint auch ein massiv errichtetes Gebäude gelegen zu sein.

1.5. Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist als 2-Familienhaus errichtet worden: Im Erdgeschoß sind im Wohnteil Flur, Küche, Bad und 3 Zimmer gelegen. Gem. der Bauakte beträgt die Wohnfläche 52,02 m². Die Wohnung wurde vom früheren Eigentümer bewohnt und soll ungenutzt sein.

Im Dachgeschoß sind Flur, Küche, Bad, 2 Zimmer und Abstellraum ausgebaut. Die Wohnfläche ist gem. der Bauakte mit 53,08 m² angegeben. Die Wohnung wird von einem Miteigentümer bewohnt.

1.6. Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist durch die Straße „Rote Erde“, die über eine Schwarzdecke und einen einseitigen Bürgersteig verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 18.10.2024 werden für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch und keine Straßenbaubeiträge gem. KAG NW mehr anfallen.

Auch bei einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks werden Kanalanschlußbeiträge nicht mehr anfallen.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, dass mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts keine Beiträge und Abgaben am Stichtag 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 des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen, Blatt 5314, Gemarkung Holzhausen, Flur 9, Flurstück 91 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 30.07.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 03.01.2025 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Unterlagen für die Errichtung der Nebengebäude und der Garage lagen in der Bauakte nicht vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

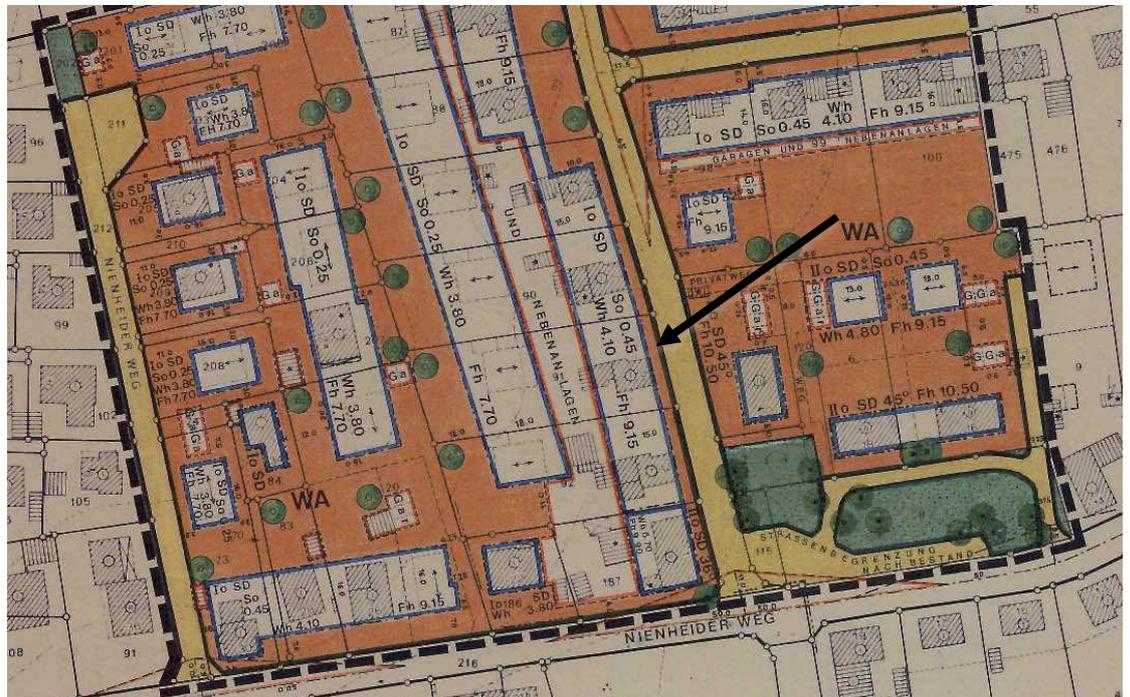
2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung Stadt Bad Salzuflen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 611 „Rote Erde“, der die folgenden wesentlichen Festsetzungen trifft:

Grundsätzlich ist ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Baufenstern auf dem zu betrachtenden Grundstück ausgewiesen, eines in dem an die Straße „Rote Erde“ grenzenden Grundstücksbereich und eines im rückwärtigen, nach Westen gelegen Grundstücksteil. Im Bereich zwischen den beiden Baufenstern sind nur Nebenanlagen wie z.B. Garagen zulässig¹.

¹ bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den B-Plan bzw. an das Planungsamt der Stadt Bad Salzuflen verwiesen

2.3.2. Auszug aus dem Bebauungsplan (nicht maßstabsgerecht)



2.3.3. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Der an die Straße „Rote Erde“ grenzende Grundstücksteil ist bebaut und insofern als baureifes Land zu werten.

Dem Grundstücksteil wird in Anlehnung an den Bebauungsplan überschlägig und unabhängig von der Abgrenzung im Einzelnen eine Fläche von 23 m Breite und 30 m Tiefe, d.h. 660 m² beigemessen.

Der noch unbebaute Grundstücksteil in Größe von 748 m² ist gem. § 5 Abs. 3 ImmoWertV als Rohbauland zu qualifizieren, da die Fläche grundsätzlich für eine bauliche Nutzung bestimmt, die Erschließung durch die rückwärtige Lage aber noch nicht gegeben ist.

Einzelheiten zur Bebauung der Teilfläche können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht abschließend beurteilt werden, sondern sind mit dem Bauamt bzw. durch eine Bauvoranfrage zu klären.

2.4. Energieausweis

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

2.5. 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 keine Innenbesichtigung des Gebäudes erfolgte und auch die Außenbesichtigung aufgrund der angrenzenden Bebauung und des Bewuchses des Grundstücks nur sehr eingeschränkt 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. bauliche Anlagen

Wohnteil: massiv errichtetes, teil-unterkellertes, 1-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach

Stall- u. Wirtschaftsteil: massiv errichteter, nicht unterkellertes, 1-geschossiger Gebäudeteil mit nicht ausgebautem Satteldach

2.1. Baujahr

Die Baugenehmigung datiert aus Oktober 1954, so daß das Jahr 1955 als Baujahr zugrunde gelegt wird

2.2. Baukonstruktion

Gründung:	Stampfbetonbankette, Stampfbetonfundamente
Außenwände:	<u>Keller:</u> Ziegel- oder Betonsteinmauerwerk, tlw. Stampfbeton <u>Erd- u. Dachgeschoß:</u> 24 cm starkes Bimshohlblockmauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	<u>Keller:</u> Ziegelmauerwerk <u>Erd- u. Dachgeschoß:</u> ½ Stein starkes Ziegelmauerwerk bzw. tlw. als Leichtwände
Decken:	Massivdecken über Keller- und Erdgeschoß
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit roter Eindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung im Wohnteil, Holzfenster mit Einfachverglasung im Wirtschaftsteil, Dachflächenfenster
Hauseingangstür:	Metall mit Lichtausschnitt
Treppe:	Kellertreppe aus Beton, Erdgeschoßtreppe aus Holz
Fußboden:	im Keller und Wirtschaftsteil Beton mit Estrich, im Erdgeschoß Schlafzimmer mit Teppich, sonst insgesamt gefliest, im Dachgeschoß Bad gefliest, Küche und Flur mit PVC bzw. Linoleum, Schlafzimmer mit Teppich, sonst Laminat
Beheizung:	Gaszentralheizung
sanitäre Anlagen:	Bäder mit Waschbecken, Wanne, WC
besondere Bauteile:	Nebengebäude wie Holzunterstände bzw. eine Wellblechgarage

3. Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück, über die auch der Zugang zum Haus erfolgt, ist an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegen und gepflastert. Zur Straße ist das Grundstück mit einer Hecke abgegrenzt.

4. Baumängel, Bauschäden

Die ersichtliche Substanz der baulichen Anlagen ist in einem sehr einfachen Unterhaltungszustand mit umfangreichen Baumängeln bzw. -schäden.

Ersichtliche Baumängel bzw. –schäden lagen im Wesentlichen wie folgt vor:

- fraglich ist, inwiefern die energetische Ausstattung den heutigen Anforderungen gem. der EnEV 2014, z.B. bzgl. der Dämmung des Daches oder der Heizung entspricht
- Schäden am Außenputz der Fassade
- abgängige Fenster im Wirtschaftsteil
- die Dacheindeckung und – entwässerung scheinen tlw. verbraucht zu sein, ebenso Dachflächenfenster
- Schäden an den Schornsteinen
- abgängige, vernachlässigte Außenanlagen
- die Nebengebäude scheinen insgesamt abgängig zu sein

5. Beurteilung

Die Gebäudesubstanz macht einen sehr einfachen Eindruck.

Trotz der Außenbesichtigung ist zu unterstellen, daß auch bezogen auf den kompletten Innenausbau des Gebäudes umfangreicher Reparatur- und Modernisierungsstau vorliegt, dessen Kosten zur Behebung aufgrund des Bauvolumens und der Anforderungen insbesondere der Energieeinsparverordnung nicht mehr wirtschaftlich zu rechtfertigen sind. Eine Entkernung des Gebäudes scheint zwingend geboten.

Zudem besteht das Risiko weiterer umfangreicher Baumängel und –schäden, so daß für einen potenziellen Erwerber die vorhandene Bausubstanz eine Belastung des Grundstücks darstellt, zumal eine höhere bauliche Ausnutzung möglich erscheint.

IV. Wertermittlung des bebauten Grundstücksteils

1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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 bebaute 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 (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

Für das zu bewertende Objekt ist, wie nachfolgend aufgezeigt wird, von einem Sonderfall der Wertermittlung, dem früheren „Liquidationswertverfahren“ auszugehen: Die Bodenwertermittlung von Grundstücken, bei denen ein alsbaldiger Abriss der baulichen Anlage zu unterstellen ist, erfolgt nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV bzw. der grundsätzlichen Bestimmung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV:

2. Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)

In § 16 Abs. 3 ImmoWertV ist die Wertermittlung im Falle eines Missverhältnisses zwischen den baulichen Anlagen und dem Wert des unbebaut gedachten Grundstücks geregelt.

Die Freilegung eines Grundstücks kann, wie im vorliegenden Fall, indiziert sein, wenn die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsstaus nicht möglich ist. In diesem Fall ergibt sich weder ein entsprechender Gebäudeertrags- oder Gebäudesachwert.

Aufgrund des Gebäudealters, des Unterhaltungszustands und der beschriebenen Baumängel und –schäden ist eine sinnvolle Weiternutzung der baulichen Anlagen nicht gegeben und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sehr kurz.

Eine Sanierung erscheint insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der EnEV 2014 nicht wirtschaftlich, so daß von einer alsbaldigen Freilegung auszugehen ist.

Im Hinblick auf die geschilderte Gebäudesubstanz ist zu unterstellen, dass die vorhandene Bausubstanz im Rahmen einer Neubebauung nicht mehr revitalisiert werden kann. Ein Restwert ist somit nicht zu berücksichtigen.

Das Objekt ist eigen- bzw. ungenutzt, so daß vorausgesetzt wird, daß weder rechtliche, noch sonstige Gründe einer alsbaldigen Freilegung entgegenstehen.

Der Bodenwert bestimmt sich in diesem Fall nach dem Wert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, zu vermindern.

2.1. 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.

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 berücksichtigen².

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ein Bodenrichtwert von € 150,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise und einer Grundstücksgröße bis zu 800 m² ausgewiesen wird.

Aufgrund der notwendigen Erschließung der rückwärtig gelegenen Rohbaulandfläche ist zwischen der bebauten Fläche und der Wegefläche zu unterscheiden:

2.1.1. bebaute Fläche

Der zur Straße „Rote Erde“ gelegenen bebauten Fläche ist überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen eine Fläche von 660 m² beigemessen worden

Die Schaffung der notwendigen Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich wird parallel der nördlichen Flurstücksgrenze als sinnvoll erachtet.

Bei einer üblichen Breite der Zuwegung von 4 m und einer Länge von ca. 31 m ergibt sich eine Wegefläche von 124 m² und eine bebaute Fläche von 536 m².

² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, der Bebaubarkeit, der Größe und des Zuschnitts, so daß der Bodenwert auf der Grundlage des Richtwerts ermittelt wird.

2.1.2. Wegefläche

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksfläche ist die Schaffung einer Zuwegung erforderlich. Die Fläche steht zwar 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 des daran gelegenen, dann bebauten Grundstücks nicht.

In Anlehnung an die Literatur wird der Wert der Wegefläche mit 30 % des Baulandpreises bemessen³.

2.2. Freilegungskosten

Für die weitere Wertermittlung wird die Annahme getroffen, daß die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Freilegung vollkommen leergeräumt sind und alle Abbruchmaterialien frei von umweltbelastenden Stoffen sind.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß keine Recherche bzgl. der verwendeten Bau- und möglicher Schadstoffe durchgeführt wurde und kein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorliegt.

Zur Schätzung der Kosten ist zu unterstellen, daß der Abriss aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks mit überwiegendem Maschineneinsatz erfolgen kann und Nachbargebäude nicht zusätzlich zu schützen sind.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden in Anlehnung an die Literatur und in Kenntnis von Angeboten eines Fachunternehmens für vergleichbare Maßnahmen mit einem gemittelten Schätzpreis von € 35,-/m³ angegeben und um einen Risikozuschlag für z.B. mit der Schätzung verbundene Unsicherheiten oder besondere Bauteile, wie die Asbestentsorgung, erhöht.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten der Nebengebäude werden indirekt über den Zuschlag mit erfaßt.

³ vgl. z.B. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld

Der umbaute Raum ist anhand der Bauzeichnungen überschlägig mit 630 m³ ermittelt, so daß sich die Abrißkosten wie folgt berechnen:

Gebäude	630 m ³	* € 35,00/m ³	=	22.050,00 €
Unsicherheiten		15%	=	3.307,50 €
Abrisskosten			=	25.357,50 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei diesem Wert um eine Schätzung handelt, die zur Erfassung der Freilegungskosten im Rahmen der Wertermittlung dient, aber keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet ist.

2.3. Kosten der Altlastensanierung

Der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt worden, so dass keine etwaigen Sanierungskosten berücksichtigt werden.

2.4. Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erlöse aus dem Verkauf noch zu verwertender Baumaterialien nicht erzielt werden können.

V. Wertermittlung der rückwärtigen Rohbaulandfläche

1. Vorbemerkungen

Die z.Zt. als Gartenland genutzte, nach Osten gelegene Teilfläche des Grundstücks in einer Größe von 748 m² ist als Rohbauland qualifiziert worden, da eine Erschließung noch nicht gegeben ist.

Die Wertermittlung für das werdende Bauland wird aus dem Wert für fertiges, erschließungsbeitragsfreies Bauland nach den im Baulandentwicklungsprozeß gewöhnlichen Kosten kalkuliert.

Dazu werden die Baulandwerte um die Erschließungskosten und ggf. weitere Kosten, z.B. der Altlastensanierung oder für Ausgleichsflächen vermindert. Der verbleibende Wert wird mit den Abzügen für Gemeinbedarfsflächen verrechnet, über die Wartezeit abgezinst und um das Unternehmerrisiko vermindert⁴.

⁴ vgl. gif-Empfehlung zur Wertermittlung werdenden Baulandes vom 18.10.1997, GuG 4/98, a.a.O., S. 223 ff.

2. Residualverfahren zur Bodenwertermittlung

2.1. Bodenwert des Baulands

Auch die unbebaute Teilfläche liegt in der Richtwertzone und entspricht in den wertbestimmenden Merkmalen wie mögliche Bebauung, Größe und Lage dem Richtwertgrundstück.

Eine Abweichung besteht allerdings hinsichtlich der Eigenschaft als Baulücke:

Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich, umgeben von bebauten Grundstücken.

Im Vergleich zu weiträumig unbebauten, baureifen Flächen z.B. in Neubaugebieten weisen Baulücken i.d.R. eine höhere Wertigkeit auf, „wenn durch die Nachbarschaftsbebauung eine geordnete städtebauliche Einbindung mit allen ihren Lagevorteilen einhergegangen ist“⁵.

Gem. der Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe⁶ hat die Baulückeneigenschaft einen signifikanten Einfluß auf den Wert des Grund und Bodens von Einzelhausgrundstücken, der mit 8% zu erfassen ist.

Der Bodenwert wird als bereits sehr hoch erachtet. Da zudem aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie eines ausreichenden Angebotes die Nachfrage nach Bauplätzen gesunken ist, erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung der Eigenschaft als Baulücke.

2.2. Erschließungskosten

Die Erschließung i.S. des Baugesetzbuches umfasst im Wesentlichen die straßenrechtliche Erschließung sowie die Kosten der Ver- und Entsorgung. Hierzu gehören neben den Baukosten der örtlichen Verkehrsanlagen insbesondere die Kosten der Entwässerungsanlagen, heute i.d.R. im Trennsystem mit Versickerungsmöglichkeiten und z.B. die Kosten für Regenrückhaltmaßnahmen.

Der Bodenrichtwert ist abgabefrei ermittelt, d.h. Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen sind enthalten⁷.

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 639

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe, S. 35

⁷ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Herford, S. 35

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen fällt auch bei einer zusätzlichen Bebauung kein Kanalanschlußbeitrag mehr an.

Zur Erlangung der Baureife ist die Herstellung einer Zuwegung erforderlich, deren Kosten anhand von Erfahrungssätzen mit € 30,-/m² einfließen.

Bzgl. der vorstehenden Kosten handelt es sich um eine Grobschätzung anhand von Richtwerten bzw. um Wertansätze. Die Schätzung ist für die Wertermittlung hinreichend genau, ersetzt jedoch zur weiteren Planung kein vollständiges und konkretes Angebot.

2.3. Kosten der Altlastensanierung

Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt, auch ist aufgrund der Nutzungshistorie nicht mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. Etwaige Sanierungskosten werden daher in der Wertermittlung vernachlässigt.

2.4. Öffentliche Bedarfsflächen

Die öffentlichen Bedarfsflächen sind bezogen auf das Bewertungsobjekt nicht zu berücksichtigen.

2.5. Wartezeit, Risikoabschlag, Investorengewinn

Das für den Erwerb des werdenden Baulandes ausgegebene Kapital muß über die Wartezeit bis zur Herstellung der Baureife verzinst werden, die Zinsen wiederum vermindern den Bodenwert. Um diese Wertminderung zu erfassen, muß die Dauer bis zur Baureife geschätzt werden. Das mit einer Schätzung verbundene Risiko wird durch eine Verlängerung der Wartezeit berücksichtigt

Über die Verzinsung des Kapitals hinaus erwartet der Investor einen Gewinn für seine Tätigkeit, der ebenfalls über den Ansatz der Wartezeit in die Wertermittlung einfließt.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes die Baureife hergestellt werden könnte, so dass auch unter der Berücksichtigung der vorstehenden Komponenten in der Summe 1 Jahr angemessen ist.

2.6. Diskontierungszinssatz

Grundsätzlich müsste der Diskontierungszinssatz aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden, was aufgrund mangelnder Vergleichspreise jedoch scheitert.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe kein Liegenschaftszins ausgewiesen. Für Mehrfamilienhäuser wird ein Richtwert von 2,5 % mit einer durchschnittlichen Standardabweichung von +/- 0,79 % genannt.

Grundsätzlich sind Baugrundstücke noch immer gefragt, allerdings führen steigende Baukosten zu sinkenden Preisen, so daß der Liegenschaftszins bezogen auf 1- bis 2-Familienhäuser mit 2% als angemessen geschätzt wird.

2.7. Wertermittlung

Schematisch kann der gesamte Rechengang in der folgenden Formel dargestellt werden:

$$\text{Wert werden Baulandes} = \frac{(BL - K) * (1 - f)}{(1 + p)^n}$$

BL = Wert für Bauland

K = Kosten der Baureifmachung (Erschließung, Altlastensanierung)

f = Flächenanteil für Straßen und Ausgleichsflächen in %

p = Entwicklungszinssatz in %

n = Wartezeit bis zur Baureife

Gem. der Formel werden die Baulandwerte um die Erschließungskosten und ggf. die Kosten der Altlastensanierung vermindert. Der verbleibende Wert wird mit den Abzügen für Gemeinbedarfsflächen verrechnet, über die Wartezeit abgezinst und um das Unternehmerrisiko vermindert⁸.

⁸ vgl. gif-Empfehlung zur Wertermittlung werdenden Baulandes vom 18.10.1997, GuG 4/98, a.a.O., S. 223 ff.

Der Bodenwert des Rohbaulandes wird wie folgt berechnet:

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	150,00 €
- Erschließungskosten	30,00 €
- Kosten der Altlastensanierung	- €
- Kosten der Freilegung	- €
= Baulandwert erschließungsbeitragspflichtig	120,00 €
- öffentliche Bedarfsflächen 0 % von Pos. 4	<u>- €</u>
	120,00 €
Wartezeit, Risiko für Rohbauland (Pos. 6 abgezinst über 1 Jahr, Zinssatz 2 %)	0,9804
= Rohbaulandwert	<u><u>117,65 €</u></u>

Der Bodenwert des Rohbaulands wird entsprechend mit € 117,65/m² angesetzt.

Die ermittelte Relation des Rohbaulandwertes zu Bauland von gerundet 78,4% liegt im Bereich der Daten des Grundstücksmarktberichts 2023 des Kreises Lippe⁹, der für unerschlossenes, aber geordnetes Rohbauland ein Verhältnis zu Bauland von im Mittel von 70% nennt.

⁹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 31

2.8. Liquidationswert

Der Liquidationswert wird anhand der vorstehend geschilderten Systematik des § 16 Abs. 3 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

1. bebaute Teilfläche

bebaubare Fläche	536 m ² *	150,00 € =	80.400,00 €
+ Wegefläche	124 m ² *	45,00 € =	5.580,00 €
	660 m ²		

2. Rohbauland

Teilfläche	748 m ² *	117,65 € =	88.002,20 €
- Freilegungskosten		= -	25.357,50 €
= Liquidationswert			148.624,70 €
Liquidationswert (gerundet)			149.000,00 €

VI. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

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

2. Ermittlung des Verkehrswertes

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

Die baulichen Anlagen scheinen in einem sehr einfachen Unterhaltungszustand zu sein. Aufgrund der daraus resultierenden kurzen Restnutzungsdauer ist eine Freilegung des Grundstücks geboten.

Für diese Besonderheit sieht die ImmoWertV die Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Bodenwertes vermindert um die üblichen Freilegungskosten vor.

Eine zusätzlich zu bebauende Fläche ist als Rohbauland qualifiziert worden. Der Bodenwert des Rohbaulands ist aus dem Wert des baureifen Landes abgeleitet worden.

Der so ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 149.000,-**.

VII. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Wohnhaus nebst Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Rote Erde 5.

Das Grundstück ist 1.408 m² groß und vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung zusätzlich bebaubar.

Die baulichen Anlagen sind eigen- bzw. ungenutzt und scheinen hinsichtlich der Bausubstanz abgängig zu sein.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde gem. § 16 Abs. 3 WertV auf der Grundlage des Bodenwertes des unbebaut gedachten Grundstücks vermindert um die üblichen Freilegungskosten durchgeführt.

Für die zusätzlich zu bebauende Fläche erfolgte die Verkehrswertermittlung mittels des Residualverfahrens.

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 Objektes in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 begutachtet mit

€ 149.000,-

(in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)

Herford, 10.03.2025

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 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

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 2020

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

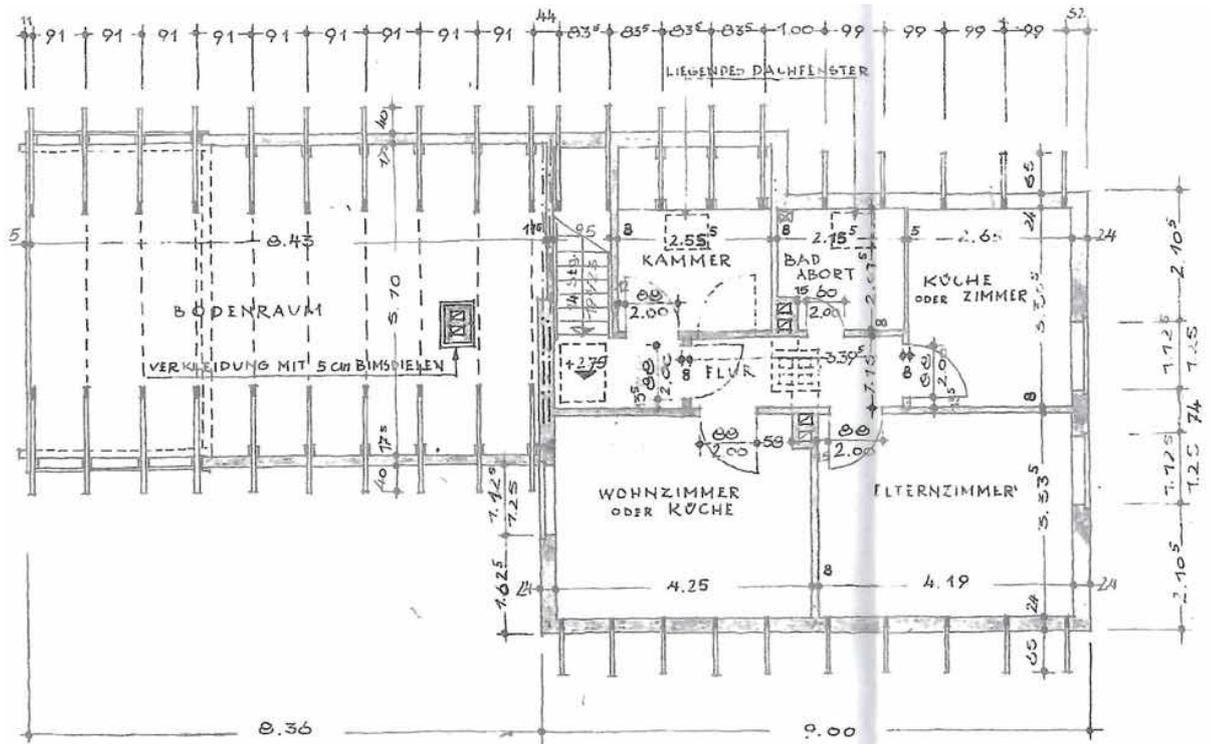
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienhaus in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 vom 10.03.2025

IX. Anlagen

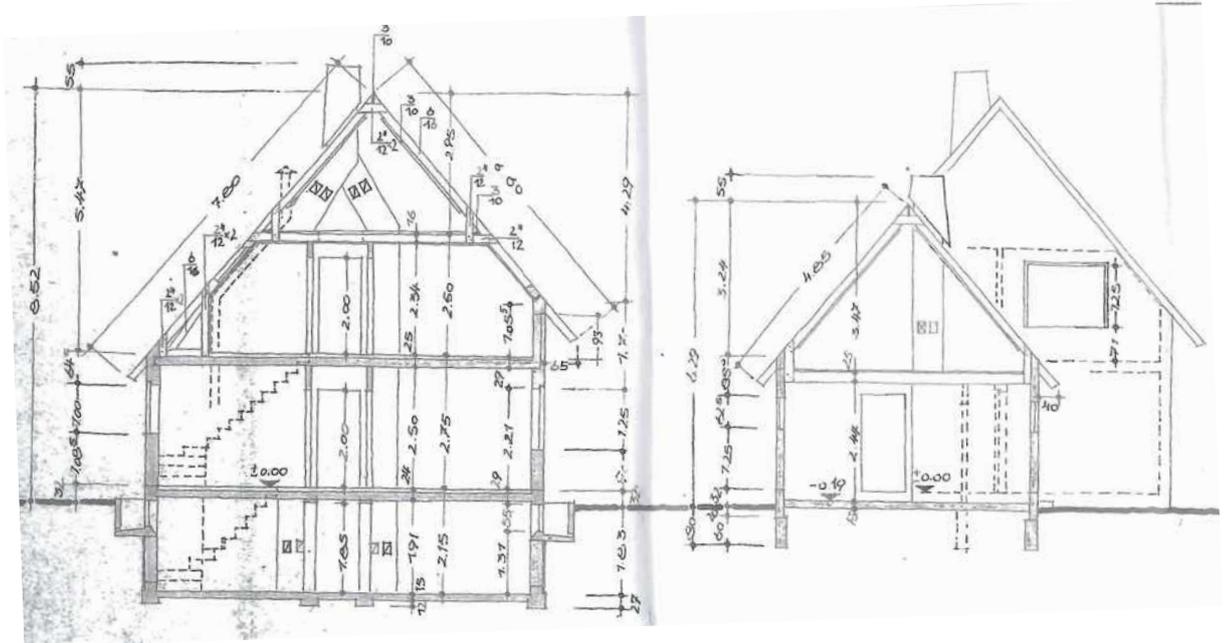
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienhaus in Bad Salzflun, Rote Erde 5 vom 10.03.2025



Dachgeschoß



Schnitt

Anlage 3: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Nordansicht

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienhaus in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 vom 10.03.2025



Südansicht



Südwestansicht



Hauseingang im Detail



Zufahrt und Nebengebäude

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienhaus in Bad Salzuflen, Rote Erde 5 vom 10.03.2025



Zugang zum Garten