



## Verkehrswertgutachten

640 - 2025

Internet-Version

für das bebaute Grundstück  
Am Bismarckturn 2  
32108 Bad Salzuflen

Gemarkung: Wüsten  
Flur: 8  
Flurstück: 181

Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 26716  
zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025

Objektart: Dreifamilienhaus

Auftraggeber:  
Amtsgericht Lemgo  
AZ: 13 K 27/25



**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Orstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	13
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	14
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	15
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>16</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	17
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	18
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	18
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	19
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	20
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	21
4.3.2	Mietspiegel für die Stadt Bad Salzuflen	Seite	22
4.3.3	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	Seite	22
4.3.4	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	23
4.4	Verkehrswert	Seite	24
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	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
	Ansichten	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9
<b>7</b>	<b>Objektfotos</b>		

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 27/25
Auftrag vom:	28.08.2025
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: <ul style="list-style-type: none"><li>• [wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</li></ul>
-------------	--

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	23.09.2025 von 11:00 Uhr bis 12:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Eigentümer</li><li>• die Mieter der Wng. im OG</li><li>• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.</li><li>• Der Spitzboden konnte nicht eingesehen werden.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 28.08.2025
Auftrag vom:	• 28.08.2025
Auftragseingang:	• 30.08.2025
Ortstermin:	• 23.09.2025
Wertermittlungstichtag:	• 23.09.2025
Qualitätstichtag:	• 23.09.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 10.10.2025

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
  - Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
  - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
  - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
  - Grundbuchauszug vom 08.08.2025
  - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

<sup>\*)</sup> s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang:
- Das vorliegende Gutachten Nr. 640-2025 enthält 26 Seiten und 9 Anlagen sowie 10 Fotoseiten.
  - Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
  - Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen: Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos: Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

## 1.7 Haftung und Urheberschutz

Haftung:	Die Haftung für dieses Gutachten, auch gegenüber Dritten, wird bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit beschränkt auf eine Haftungssumme von 25 000,00 € und begrenzt auf 3 Jahre.
Anmerkungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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.</li><li>• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.</li><li>• Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</li><li>• 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.</li></ul>
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.

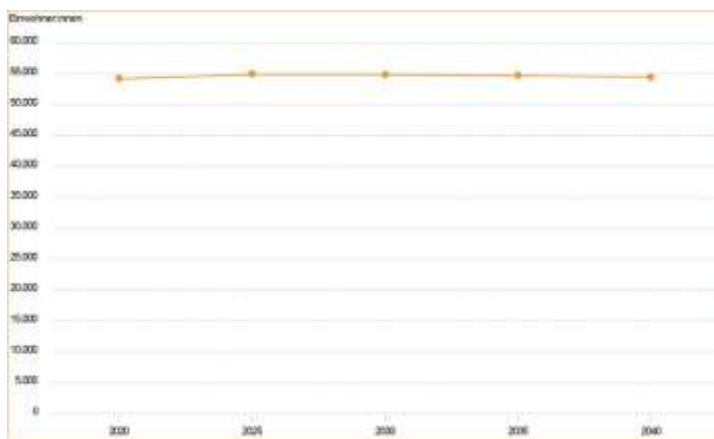
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bad Salzuflen
Einwohnerzahl:	55 000
Fläche:	100,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	548 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	100,0

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



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Bad Salzuflen
Blatt:	26716
Gemarkung:	Wüsten
Flur:	8
Flurstück:	181
Größe:	694 m <sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung  
 gem. Liegenschaftskataster: Wohnbaufläche

Verkehrslage: Ortsrandlage  
 Wohnlage: mittelgute Wohnlage  
 Art der Bebauung: überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	6,5 km
	zum Bahnhof:	4,0 km
	zur Autobahn A2:	7,0 km
	zu Geschäften:	2,0 km

## 2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Am Bismarckturm“ erschlossen.
Erschließungszustand: Straßenausbau:	voll ausgebaut Fahrbahn asphaltiert einseitig mit Gehweg
Straßenart: Verkehr:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon

## 2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	26,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	24,00 m
Grundstücksgröße:	694,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	unregelmäßig (vergl. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße: topographische Lage: Lage im Erschließungssystem: geografische Ausrichtung:	von der Straße ansteigend hängig Eckgrundstück südlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude einseitige Grenzbebauung durch das Nebengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, angabegemäß hoher Grundwasserstand
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist.  Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.
Immissionen:	saisonal geringfügige Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft

## 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 zu Lasten 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 Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

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:

- die Wohnung im Obergeschoss ist am Wertermittlungstichtag vermietet
- die Wohnungen in Erd- und Dachgeschoss stehen leer

Denkmalschutz:

besteht nicht

## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>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.</p> <p>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.</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Wüsten liegt nordöstlich von Bad Salzuflen, etwa vier Kilometer außerhalb des Stadtzentrums. Es grenzt im Südwesten an Bad Salzuflen selbst und im Süden an die Ortsteile Ehrsen-Breden und Grastrup-Hölsen. Mit einer Fläche von etwa 18,62 Quadratkilometern ist Wüsten der flächenmäßig größte Ortsteil Bad Salzuflens. Wüsten hat eine dörflich-ländliche Prägung mit lockeren Wohnsiedlungen, Fachwerkhäusern und Höfen.</p> <p>Die Autobahn A2 ist relativ nah, ferner verbinden mehrere Landesstraßen Wüsten mit umliegenden Orten: die L 535 führt nach Valdorf/Vlotho, die L 772 / L 805 und L 958 erschließen Verbindungen nach Schötmar, Kirchheide/Lemgo etc.</p> <p>Für die Nahversorgung (kleinere Geschäfte, Bäcker, Dienstleister) ist gesorgt, für größere Einkäufe fährt man ins nahe Bad Salzuflen-Zentrum; ferner befinden sich Kindergärten und eine Grundschule im Ortsteil.</p>
Straßenlage:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb des Ortskerns. Die unmittelbare Nachbarschaft ist vorrangig durch Wohnbebauung geprägt. Westlich des Objekts befindet sich eine ausgedehnte landwirtschaftliche Fläche, im Süden ein Wald.</p>

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• freistehend</li> </ul>
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise unterkellert</li> <li>• Erdgeschoss mit ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• Obergeschoss mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• der Spitzboden ist nicht ausgebaut</li> </ul>
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Ursprungsgebäude wurde nach Aktenlage im 1964 fertiggestellt.</li> <li>• 1980 wurde das Gebäude nach Westen erweitert</li> <li>• Im Jahr 2002 erfolgte eine weitere Erweiterung nach Süden</li> <li>• Wann das Nebengebäude (NG) errichtet wurde, ist konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div> <p style="margin-top: 10px;">Nach den mir vorliegenden Unterlagen ist der nebenstehend schraffiert dargestellte Teil nicht genehmigt!</p>
Modernisierung:	Angabegemäß wurde das Gebäude zuletzt im Zuge der Baumaßnahmen 2002 modernisiert und seitdem lediglich im Rahmen des Notwendigsten instandgehalten.
fiktives Baujahr*:	1975

\*) rechnerische / modellkonforme Größe, basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbauten, 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.

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:		Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Obergeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		rau verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	tlw. Wärmedämmverbundsystem
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Anstrich
	Geschosstreppen:	Massivholz
Fußböden:	allgemein:	Teppichböden, Fliesen, Laminat
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein:	verputzt und gestrichen bzw. Raufasertapeten
	Bad & WC:	Fliesen
Deckenflächen:		überw. verputzt und gestrichen, tlw. m. Holz verkleidet
Fenster:		überwiegend Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung, tlw. Holz m. Einfachverglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff

Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassen- / Balkontüren: Kellertüren: Kelleraußentür:	einf. Holztür mit Lichtausschnitt einf. Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt Kunststoff m. Lichtausschnitt Holzbretter- bzw. Stahltüren Metalltür
Elektroinstallation:		einf. Ausstattung, techn. überaltert
sanitäre Installation:	Kellergeschoss: Erdgeschoss (Bad HG): Erdgeschoss (Bad Anb.): Obergeschoss: Dachgeschoss (Bad): Dachgeschoss (WC):	Dusche Wanne, WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken Dusche, WC, Waschbecken Wanne, Waschbecken WC
	Ausstattung & Qualität:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Öltanks: Warmwasserversorgung:	Öl-Zentralheizung VIESSMANN angabegemäß 2014 überw. Flachheizkörper, tlw. Stahlradiatoren 3 Kunststofftanks à 1 000 Liter zentral über die Heizung

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,  
 Mangelfolgeschäden:

- diverse Feuchtigkeitsschäden
- Bodenbeläge tlw. schadhaft
- beschädigte Türen und Zargen
- Elektro-Installation techn. überaltert
- beschädigte Heizkörper Fenster tlw. abgängig
- schadhafte Fensterbank
- Eingangspodest renovierungsbedürftig
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 20 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand  
 gem. Exposé:

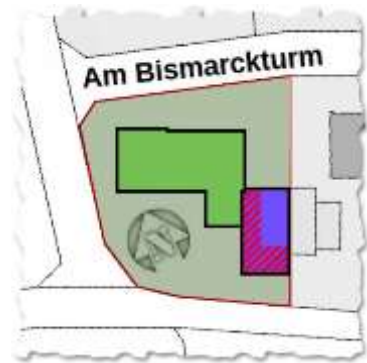


### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

- Garage:
- im Kellergeschoss des Hauptgebäudes befinden sich drei Pkw-Einstellplätze; Betonboden, Schiebetüren

Nebengebäude:

- süd-östlich des Hauptgebäudes befindet sich ein eingeschossiger Anbau in Massivbauweise mit Flachdach (nebenstehend blau dargestellt).
- Nach Aktenlage handelt es sich hierbei ursprünglich um eine Garage. Der rot schraffierte Teil wurde vermutlich ohne Genehmigung errichtet.
- In diesem Anbau befindet sich ein Bad, welches der Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses zugeordnet ist. (Da die Wohnung noch über ein weiteres Bad verfügt, ist dieses Bad jedoch nicht zwingend erforderlich).
- Die übrigen Räume werden gegenwärtig zu Lagerzwecken genutzt.
- Der bauliche Zustand ist als stark vernachlässigt zu bezeichnen. Die Dachbalken sind im hinteren Bereich augenscheinlich stark geschädigt, dh. die Decke ist hier einsturzgefährdet.
- Aufgrund des baulichen wie auch des rechtlichen Zustands wird der Anbau als nicht werthaltig erachtet und bleibt in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.



Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung / Pkw-Stellplätze
- Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.5 qualitative Objektbeschreibung

- Ausstattung:
- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen.
  - Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr.
  - Die sanitären Einrichtungen sind insgesamt vergleichsweise einfach.
  - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
  - Fenster und Türen sind von einfacher Qualität und tlw. abgängig.
  - Der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.
  - Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

- Beschaffenheit:
- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen, das Dachgeschoss wirkt aufgrund der Dachschrägen teilweise etwas beengt.
  - Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
  - Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt, eine durchgreifende Renovierung / Modernisierung erscheint jedoch dringend erforderlich.
  - Das Objekt verfügt über einen nicht beheizten Wintergarten sowie eine Terrasse im Erdgeschoss sowie je einen Balkon und eine Loggia in Ober- und Dachgeschoss; ferner ist ein Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigem Zustand, es ist von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	∅	-	--	
Art				X		Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung				X		Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

## 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Am Bismarckturn 2 in 32108 Bad Salzuflen

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Bad Salzuflen		Blatt		26716		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>			
		a	b		c								
1	2	3						4					
1		Wüsten	8	181	Gebäude- und Freifläche, Am Bismarckturn 2				6	94			

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 23.09.2025

### 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 Ihnen 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.

## 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: Dreifamilienhaus Am Bismarckturm 2

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.

## 4.2 Bodenwertermittlung

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch 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.

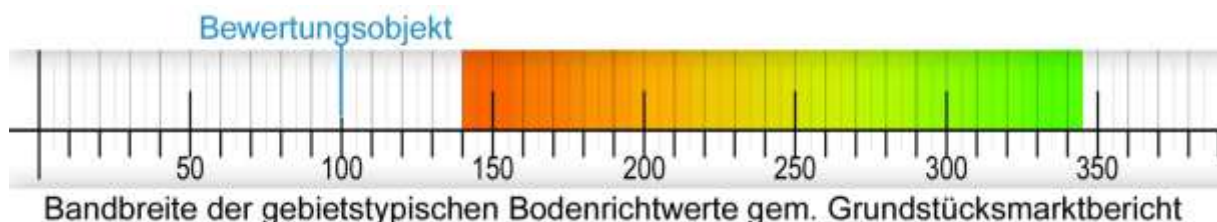
### 4.2.1 Bodenrichtwert

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 01.01.2025 = 100,00 €/m<sup>2</sup>

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:	700 m <sup>2</sup>

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m<sup>2</sup> und 345,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt aufgrund seiner dezentralen Lage unterhalb dieser Bandbreite:



#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist nur geringfügig kleiner als das Richtwertgrundstück; es ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.09.2025 wie folgt geschätzt:

$$694,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 100,00 \text{ €/m}^2 = 69\,400,00 \text{ €}$$

---

**Bodenwert: rd. 70 000,00 €**

### **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 beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen 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).

### 4.3.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
			m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	€/m <sup>2</sup> <sup>(2)</sup>	monatlich
▷	Wohnung im Erdgeschoss	127,00	5,20	660,00 €	7.920,00 €
▷	Wohnung im Obergeschoss	114,00	5,25	600,00 €	7.200,00 €
▷	Wohnung im Dachgeschoss	67,00	5,50	370,00 €	4.440,00 €
▷	Pkw-Stellplätze / Garage	3 St. à 40,00		120,00 €	1 440,00 €
	<b>Wohnhaus insgesamt:</b>	308,00		1 750,00 €	<b>21 000,00 €</b>
▷	Jahresrohertrag				21 000,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt <sup>(3)</sup>		(rd. 28,0 %)		<u>- 5 864,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag				= 15 136,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :		3,0 %		
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 3,0 % * 70 000,00 €				<u>- 2 100,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen				= 13 036,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer <sup>(5)</sup> des Gebäudes		30 Jahre		
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(6)</sup> einschl. Abschreibung bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 3,0 % Liegenschaftszinssatz				<u>* 19,60</u>
▷	Gebäudeertragswert				= 255 506,00 €
▷	Bodenwert				<u>+ 70 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks				= 325 506,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Reparaturstau) <sup>(7)</sup>				<u>- 20 000,00 €</u>
▷	Ertragswert				= 305 506,00 €
					rd. <b>306 000,00 €</b>

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. (s. hierzu auch Abs. 3.5 sowie 4.3.2)

3) zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten s. Abs. 4.3.3

4) Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Basis des aktuellen Grundstücksmarktberichts abgeleitet.

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) Dies entspricht einem Ansatz von rd. 6,0 % des vorläufigen Ertragswertes. Zur Höhe und Bedeutung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale s. Abs. 3.3

### 4.3.2 Mietspiegel für die Stadt Bad Salzuflen

**Bad Salzuflen**  
 ...Ich fühl' mich wohl.

**Qualifizierter Mietspiegel**  
 der Stadt Bad Salzuflen 2024  
 für nicht preisgebundene Wohnungen

**Gültig ab 04.2024**

Wohnungsgröße	20 bis unter 40 m²	40 bis unter 60 m²	60 bis unter 80 m²	80 m² und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse	1	2	3	4
vor 1949 A	6,25 5,41 - 7,25	6,14 5,22 - 7,90	5,75 5,00 - 6,77	5,75 4,70 - 6,86
1949 - 1960 B	5,43 5,23 - 7,70	6,33 5,50 - 7,85	6,03 5,15 - 7,04	5,85 4,89 - 7,09
1961 - 1977 C	7,50 6,00 - 9,25	6,55 5,56 - 7,45	5,90 5,07 - 6,94	5,78 5,12 - 7,00
1978 - 1994 D	7,36 6,79 - 8,00	6,49 5,83 - 7,50	6,18 5,31 - 7,12	6,33 5,27 - 7,32
1995 - 2002 E		6,82 6,00 - 7,91	6,94 6,00 - 7,67	6,41 5,51 - 7,33
2003 - 2010 F			7,63 6,11 - 9,21	6,80 5,75 - 7,99
2011 - 8/2023 G		9,04 6,67 - 11,27	9,08 7,14 - 10,50	9,09 7,42 - 10,40

### 4.3.3 Berechnung der Bewirtschaftungskosten

Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

I.	Verwaltungskosten	3 Wohneinheiten à	345,00 € =	1 035,00 €
		3 Garagen à	45,00 € =	135,00 €
			<b>insgesamt:</b>	<b>1 170,00 €</b>
II.	Instandhaltungskosten	308 m² Wohnfläche à	13,00 € =	4 004,00 €
		3 Garagen à	90,00 € =	270,00 €
			<b>insgesamt:</b>	<b>4 274,00 €</b>
III.	Mietausfallwagnis	2 % von	21 000,00 € =	450,00 €
			<b>insgesamt:</b>	<b>420,00 €</b>
Σ	Bewirtschaftungskosten			<b>insgesamt: 5 864,00 €</b>
			<b>das entspricht:</b>	<b>27,92 %</b>

- I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)
- II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)
- III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

### 3.4.3 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.

Auf Grundlage des Ertragswertverfahrens wurde ein Wert von 306 000,00 € ermittelt.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 326 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 060,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. dem 16-fachen des Jahresrohertrags.

Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe hat zur überschlägigen Kalkulation von Kaufpreisen sog. Immobilienrichtwerte (IRW) ermittelt und veröffentlicht; der für die Lage des Bewertungsobjekts ausgewiesene IRW liegt in der selben Größenordnung, kann somit zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite.

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.



#### 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. € 306 000,00 geschätzt.

<b>Der Verkehrswert für</b>	
<b>das bebaute Grundstück</b>	<b>Gemarkung: Wüsten</b>
<b>Am Bismarckturm 2</b>	<b>Flur: 8</b>
<b>32108 Bad Salzuflen</b>	<b>Flurstück: 181</b>
<b>wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 23.09.2025 auf</b>	
<b>€ 306 000,00</b>	
<b>in Worten: DREIHUNDERTSECHSTAUSEND EURO</b>	
<b>geschätzt.</b>	

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, 10.10.2025

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.

## 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<sup>o</sup> 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 Grund-  
stücken  
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

## 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)

### **WoFIV**

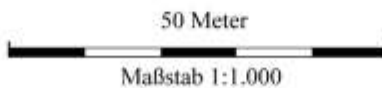
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)



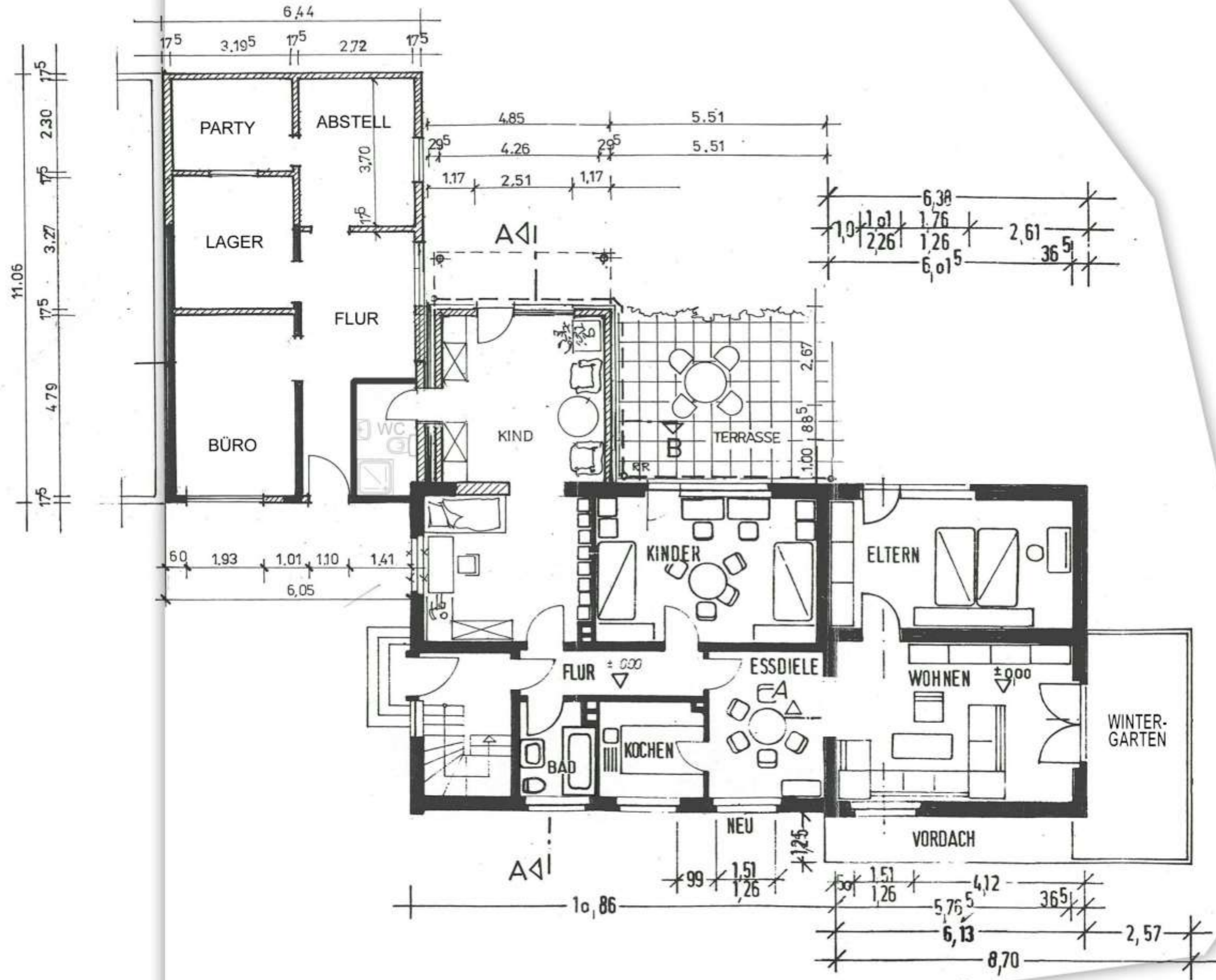
Gemarkung: Wüsten  
Flur: 8  
Flurstück: 181

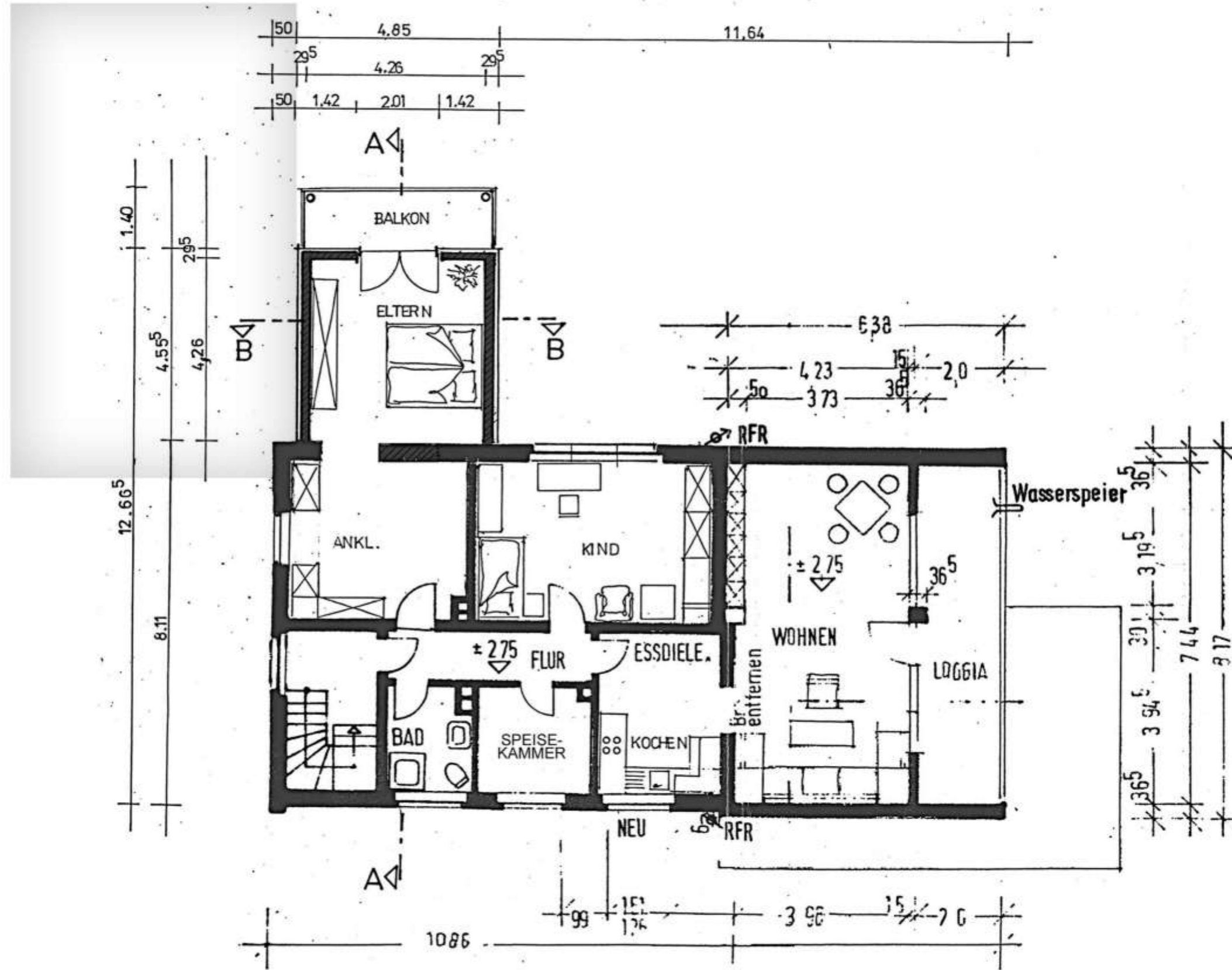


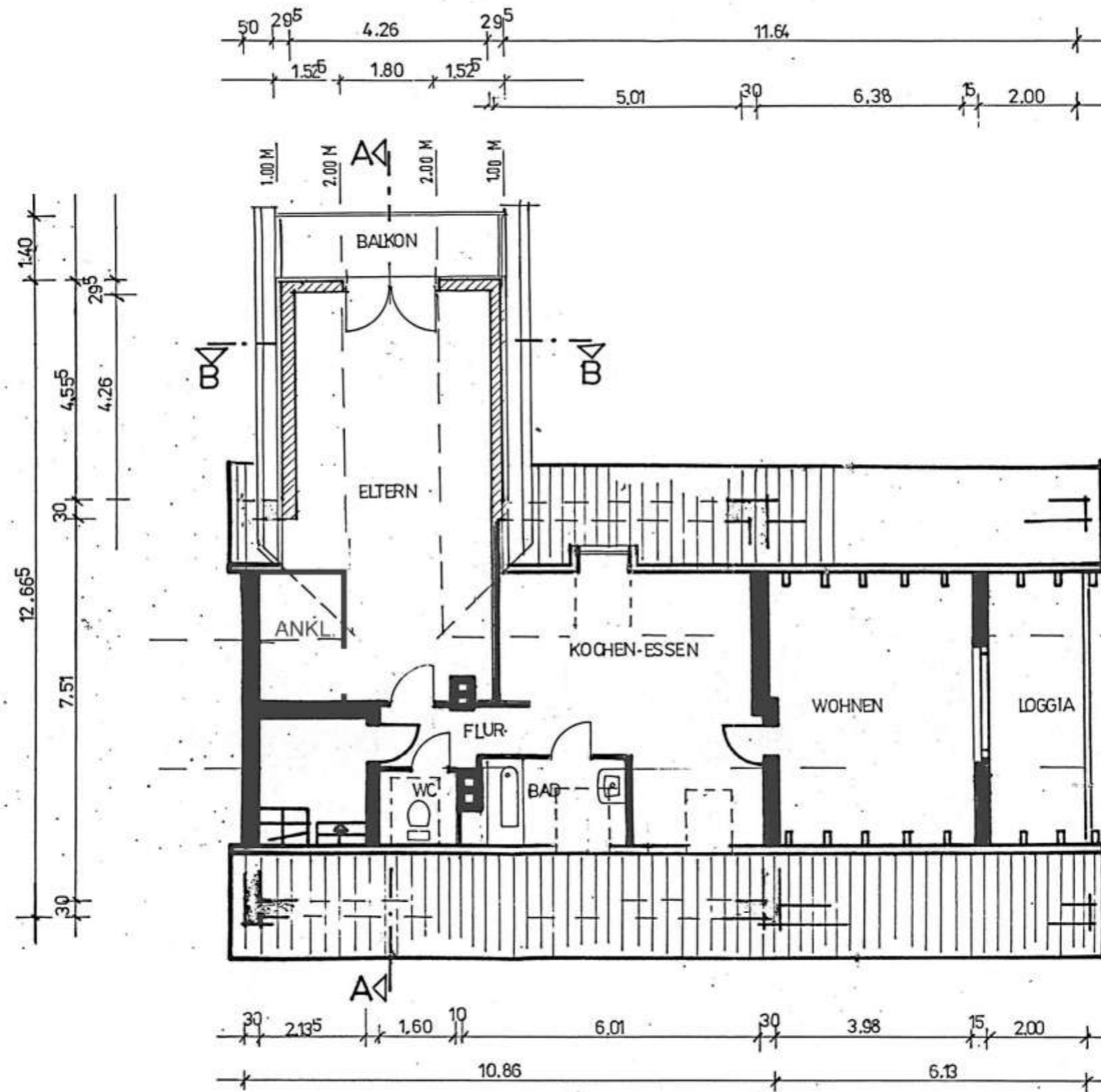
Am Bismarckturm 2  
Bad Salzuflen  
23.09.2025

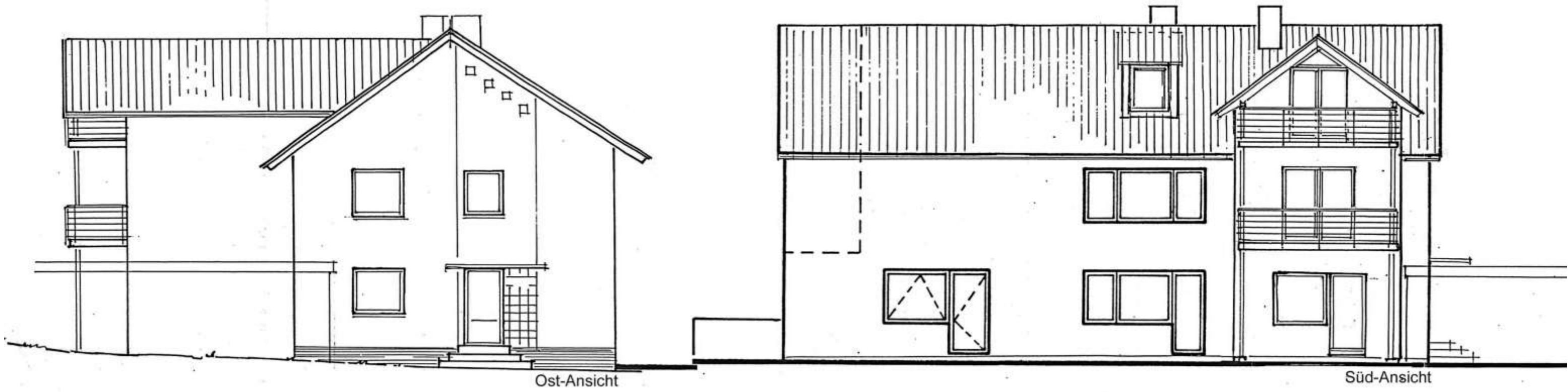
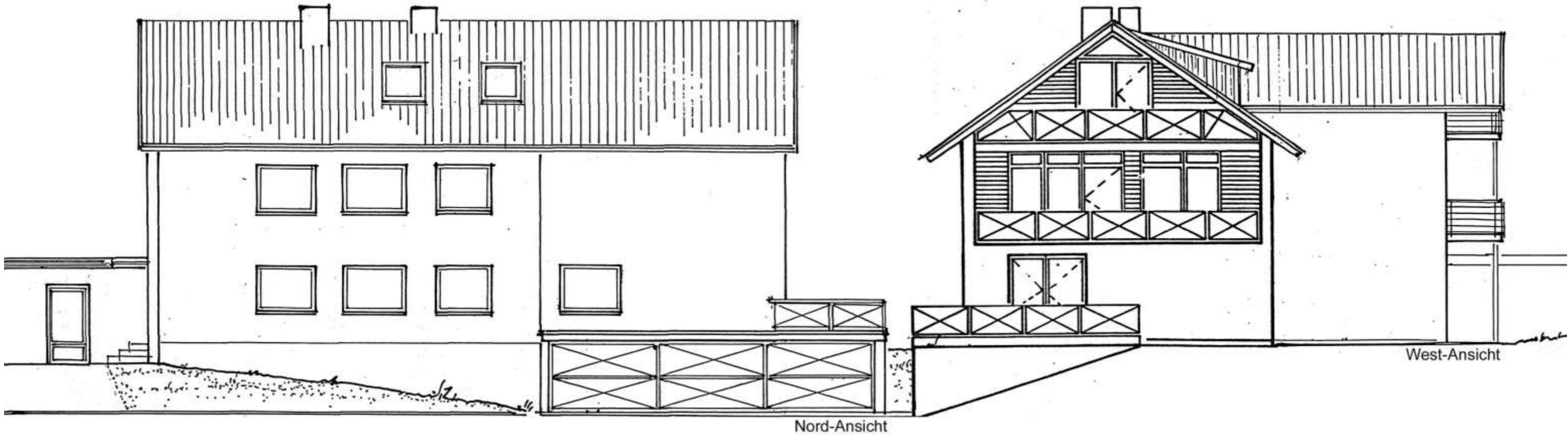


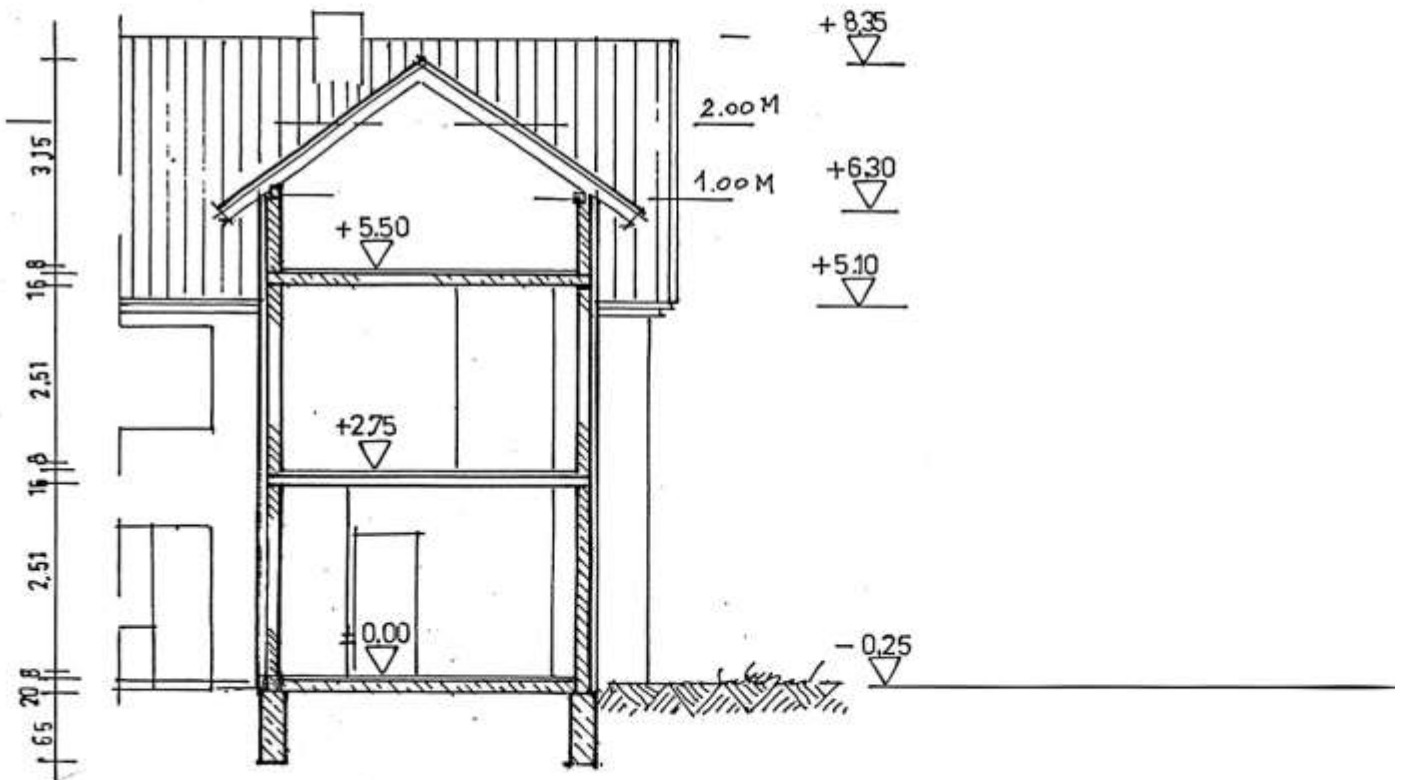
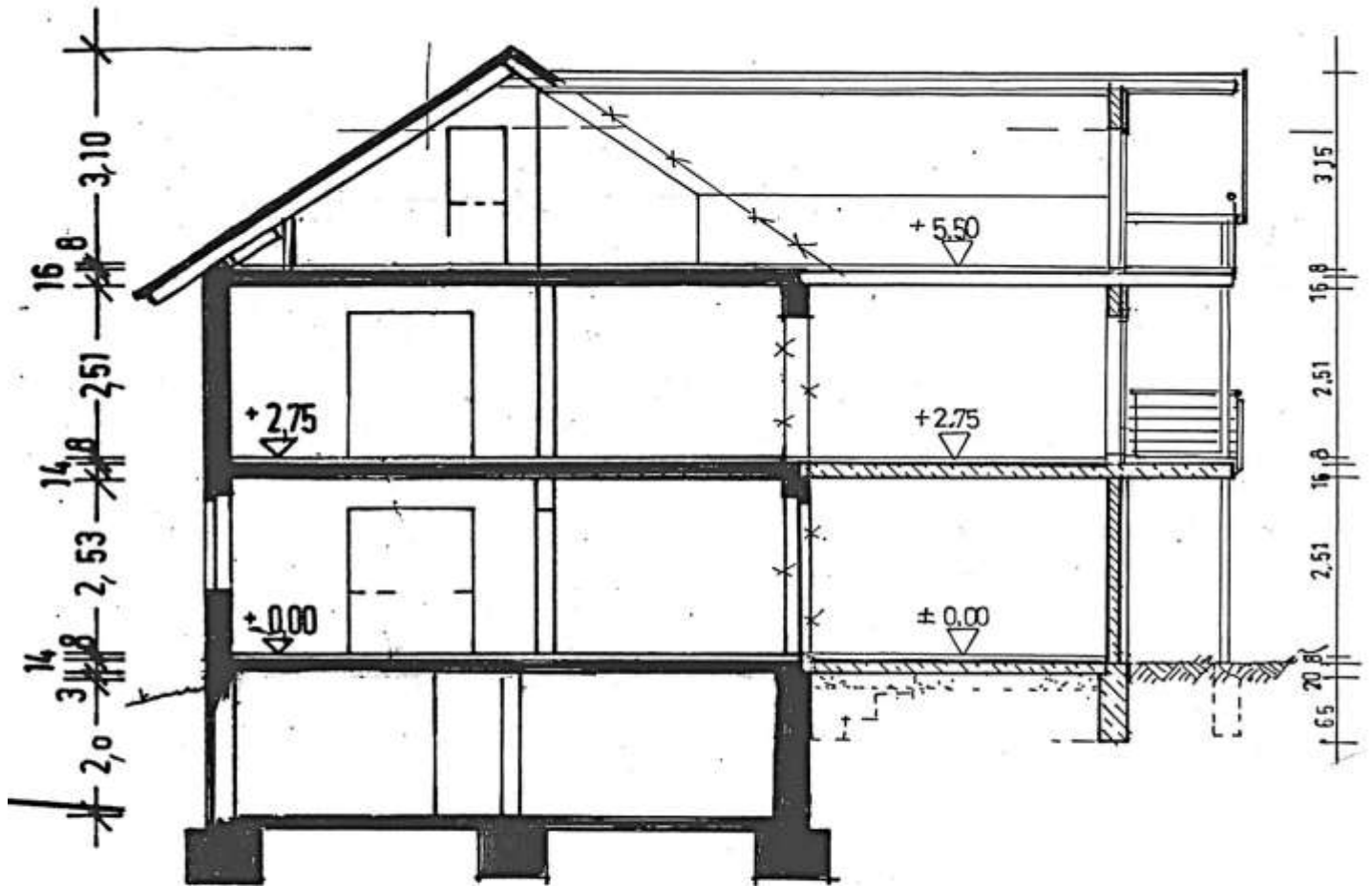












Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
<b>WOHNUNG I [ERDGESCHOSS]</b>							
Wohnzimmer	5,76	3,94		0,97			22,01
Schlafzimmer	6,01	3,19		0,97			18,60
Kind I	5,51	3,51		0,97			18,76
Kind II	4,14	3,51		0,97		14,10	
	+	4,26	4,14	0,97		17,11	31,20
Esszimmer	2,76	3,51		0,97			9,40
Küche	2,51	2,38		0,97			5,79
Bad	1,88	2,38		0,97			4,34
Flur	4,64	1,14		0,97			5,13
Wintergarten	2,50	5,50			½		6,88
Terrasse	4,50	4,00			¼		4,50
							<b>126,61</b>

<b>WOHNUNG II [OBERGESCHOSS]</b>							
Wohnzimmer	4,23	7,44		0,97			30,53
Schlafzimmer	4,26	4,26		0,97			17,60
Ankleide	3,88	3,64		0,97			13,70
Kind	5,26	3,64		0,97			18,57
Küche	2,76	3,64		0,97			9,75
Bad	1,88	2,38		0,97			4,34
Speisekammer	2,51	2,38		0,97			5,79
Flur	4,51	1,14		0,97			4,99
Loggia	2,00	7,50			½		7,50
Balkon	4,20	1,40			¼		1,47
							<b>114,24</b>

<b>WOHNUNG III [DACHGESCHOSS]</b>							
Wohnzimmer	3,88	5,38		0,97		20,25	
	-	3,88	1,40	½	0,97	2	-5,27
							14,98
Schlafzimmer	3,88	5,38		0,97		20,25	
	-	1,00	5,38	½	0,97	2	-5,22
	+	2,88	2,51		0,97		7,01
	-	1,00	1,40	½	0,97		-0,68
							21,36
Küche	5,01	3,51		0,97		17,06	
	-	5,01	1,40	½	0,97		-3,40
	+	2,38	1,76		0,97		4,06
	-	2,38	1,40	½	0,97		-1,62
							16,10
Bad	3,14	1,64		0,97			5,00
WC	1,51	1,40	½	0,97			1,03
Ankleide	1,64	2,38		0,97		3,79	
	-	1,64	1,40	½	0,97		-1,11
							2,67
Flur	2,38	1,01		0,97			2,33
Loggia	2,00	5,00		1,00	¼		2,50
Balkon	4,20	1,40		1,00	¼		1,47
							<b>67,44</b>



Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Feuchtigkeitsschäden





Zustand der Bodenbeläge





beschädigte Türen und Zargen





Elektro-Installation techn. überaltert



beschädigte Heizkörper



Fenster tlw. abgängig





schadhafte Fensterbank



Zustand Eingangspodest



Zustand Nebengebäude

