

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



Reihenendhaus mit Garage
Enzianstr. 19, 32105 Bad Salzuflen

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung: Reihenendhaus mit Wintergarten und Fertiggarage sowie anteiligen Verkehrsflächen

Auftragsdatum: 21. Januar 2026
Aktenzeichen: 13 K 31/25

Ortsbesichtigung: 20. Februar 2026

Wertermittlungstichtag: 20. Februar 2026
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätstichtag: 20. Februar 2026
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 15. März 2026

Anzahl der Ausfertigungen: 5

Gesamtseitenzahl: 39

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Reihenendhauses mit Wintergarten und Garage in Bad Salzuflen, Enzianstr. 19 sowie anteiligen Verkehrsflächen wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

Reihenendhaus, Garage **€ 235.000,-**
(in Worten: Euro zweihundertfünfunddreißigtausend)

1/6 Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen **€ 2.930,-**
(in Worten: Euro zweitausendneunhundertdreißig)

Inhaltsverzeichnis

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>	7
III. Baubeschreibung	9
1. <i>Vorbemerkung</i>	9
2. <i>Baujahr</i>	10
3. <i>Wohngebäude</i>	10
4. <i>Außenanlagen</i>	11
5. <i>Baumängel bzw. -schäden</i>	11
IV. Wertermittlung	12
1. <i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2. <i>Bodenwert</i>	13
3. <i>Sachwertverfahren</i>	15
V. Wertfestsetzung	22
1. <i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2. <i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	22
VI. Zusammenfassung	22
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 – Immo-WertV 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 21.01.2026 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind das mit einem Reihenendhaus mit Wintergarten und einer Fertiggarage bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Enzianstr. 19 sowie anteilige Verkehrsflächen jeweils mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind nicht mit erfaßt.

Aufgrund der Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung ist ein belastungsfreies Grundstück zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit einer Miteigentümerin fand am 20.02.2026 eine Besichtigung des Wohnhauses mit Wintergarten und der Grundstücke statt. Die Fertiggarage war nicht zugänglich.

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

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bad Salzuflen mit rund 57.000 Einwohner ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen und verfügt über eine sehr moderne Infrastruktur¹. Neben den Kurbetrieben ist das produzierende Gewerbe eine der tragenden Säulen der Wirtschaft. Zusätzlich hat sich Bad Salzuflen zu einem bekannten Tagungs- und Messestandort entwickelt.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Innenstadtbereich von Bad Salzuflen an der Enzianstraße, die von der Gartenstraße westlich der Beetstraße, einer befahrenen Ein- und Ausfallstraße Bad Salzuflens abzweigt. Im Bereich der zu betrachtenden Grundstücke endet die Enzianstraße als Sackgasse bzw. in einem Wendekreis.

Die umliegende Bebauung ist durch eine gewachsene Wohnsiedlung mit 1- und 2-Familienhäusern, sowohl freistehend als auch als Reihenhäuser errichtet, und kleinerem Geschoßwohnungsbau gekennzeichnet.

Die Innenstadt mit den Dingen des täglichen Bedarfs sowie die Kureinrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist gut. Eine Busverbindung ist in der Nähe gegeben.

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

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Wohnlage als gut zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten sind die folgenden Flurstücke der Flur 24 Gemarkung Bad Salzuflen:

- Flurstück 1689 in Größe von 339 m²
- Flurstück 1699 in Größe von 16 m²
- 1/6 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 1627 in Größe von 44 m² und an dem Flurstück 1695 in Größe von 149 m².

Das Flurstück 1689 hat einen unregelmäßigen und die anderen Flurstücke haben 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 Flurstück 1689 ist mit dem Wohngebäude und das Flurstück 1699 ist mit der Fertiggarage bebaut.

Das Wohngebäude ist unterkellert, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet und verfügt über einen Wintergarten als Holzkonstruktion.

Die Flurstücke 1627 und 1695 sind als Verkehrsflächen unbebaut.

1.5. Nutzung

Im Bewertungsobjekt stehen ca. 115 m² Wohnfläche zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen:

Im Erdgeschoß sind Diele, Gäste-WC, Küche und Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse bzw. dem Wintergarten gelegen.

Im Dachgeschoß sind Flur, Bad und 3 Zimmer ausgebaut. Zudem ist ein kleiner Balkon vorhanden.

Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag ungenutzt.

1.6. Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist durch die Enzianstraße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt sowie die im Miteigentum stehenden Wegeflächen ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 22.01.2026 fallen für die Enzianstraße keine Erschließungsbeiträge mehr an, ebenso keine Straßenausbaubeiträge nach dem KAG. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) werden ebenso nicht mehr erhoben.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

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

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 26.01.2026 sind die Grundstücke nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Blatt 14537 Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 24, Flurstücke 1689, 1699 und jeweils 1/6 Miteigentumsanteil an den Flurstücken 1627 und 1695 eingetragen. Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 11.09.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist folgende Dienstbarkeit auf dem Haus- bzw. Garagengrundstück eingetragen:

Grunddienstbarkeit (Pflicht zur Duldung der Überbauung) lastend auf dem Flurstück 1689 Flur 24 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Gemarkung Bad Salzuflen lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses (Blatt 14536). Im übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 18. Juli 1979 im Rang vor der Auflassungsvormerkung Abt. II Nr. 1 eingetragen am 30. August 1979.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen sind Baulasten eingetragen, die aufgrund der Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung wertmäßig nicht berücksichtigt werden.

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.

Für den Anbau des Balkons liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor, so daß er in Anlehnung an die ImmoWertV keine Berücksichtigung findet.

Mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts wird bei dieser 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 „0161 Gartenstraße im Stadtteil Bad Salzuflen“, der ein reines Wohngebiet mit einer 1-geschossigen, offenen Bauweise festsetzt².

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Flurstück 1689 ist mit dem Wohnhaus nebst Wintergarten bebaut und somit als baureifes Land zu werten. Das Flurstück 1699 stellt eine Garagenfläche dar, die Flurstücke 1627 und 1695 sind Verkehrsflächen.

2.4. Energetische Qualität

Bei der Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung ist die Vorlage eines Energieausweises nicht erforderlich.

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

² bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den B-Plan bzw. an die Stadt Bad Salzuflen verwiesen

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

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

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

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 die Garage nicht besichtigt wurde.

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 Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Wohnhaus und die Fertiggarage wurden 1979 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet. Der Einbau der Dachgaube wurde 1989 und der Anbau des Wintergartens 1991 genehmigt.

3. Wohngebäude

unterkellertes, massiv 1-geschossig errichtetes Gebäude mit ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion

Fundamente: Stahlbeton

Außenwände: Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Decken: Stahlbeton über dem Keller- und Erdgeschoß, über dem Dachgeschoß als Holzbalkendecke

Dach: Satteldach mit 38° Dachneigung als Holzkonstruktion mit dunkler Eindeckung

Treppe: Betontreppe mit Teppich, Einschubtreppe ins Dachgeschoß

Fußböden: Erdgeschoß: schwimmender Estrich, Eingangsbereich und Gäste-WC in braun gefliest, Wohn-/Esszimmer mit Parkett, Küche mit PVC
Dachgeschoß: schwimmender Estrich, Schlafzimmer mit Parkett, 1 Zimmer mit Fertigparkett, ein weiteres mit Teppichboden, Bad in braun/beige gefliest
Kellergeschoß: insgesamt in beige gefliest

Fenster: Holz-Fenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Jalousien, tlw. elektrisch nachgerüstet

Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, im Dachgeschoß Stahlzargen
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Gäste-WC mit Waschbecken, beige Objekte, Wände ca. türhoch in braun gefliest <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, Dusche, Wanne, beige Objekte, Wände in braun deckenhoch gefliest
Beheizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fabrikat Viessmann, Baujahr vermutl. 2004
besondere Bauteile:	- Terrasse mit Markise und Plattenbelag - Balkon, Gitterroste, Stahlgeländer - Kelleraußentreppe - sechseckiger Wintergarten als Holzkonstruktion, Isoverglasung, Boden in weiß gefliest, beheizt, Flachdachziegel als Eindeckung - Stahlbetonfertiggarage mit manuellem Stahlschwinger

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zur Garage erfolgt ausgehend vom Wendekreis der Enzianstraße und ist gepflastert. Der Zugang zum Haus bzw. den beiden anderen Nachbarhäusern erfolgt über das Bewertungsobjekt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und ist mit einem Plattenbelag versehen. Das Grundstück ist überwiegend mit einer Hecke und im Bereich des Hauszugangs mit einem Holzschuttschutzzaun eingefasst. Unbebaute Bereiche sind gärtnerisch mit Rasenfläche und z.T. altem Baumbestand angelegt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Am Objekt sind in den letzten Jahren keine bzw. nur kleinere Renovierungen und Modernisierungen im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt, so daß Reparaturstau gegeben ist.

Baumängel bzw. -schäden waren im Wesentlichen wie folgt ersichtlich:

- die energetische Ausstattung des Hauses entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und daher nur bedingt den heutigen Anforderungen z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschoßdecke
- einzelne Jalousien sind schadhaft
- Höhenunterschied zwischen Wohnzimmer und Wintergarten, Rissbildung im Bereich der Fugen
- Witterungseinflüsse an den Holzfenstern
- abgängiges, verbrauchtes Balkongeländer
- Schäden am Parkett
- tlw. verbrauchte Sanitärobjekte

- im Keller Mauerwerks-, Putz- und Feuchtigkeitsschäden
- Schäden im Bereich der Kelleraußentreppe
- vernachlässigte Außenanlagen

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

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

IV. Wertermittlung

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 Eigennutzung³, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

2. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

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.

Für das Bewertungsobjekt wird vom Gutachterausschuss des Kreises Lippe zum Stichtag 01.01.2026 ein Bodenrichtwert von € 300,-/m² bei Wohnnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße von 450 m² ausgewiesen.

Die Richtwerte sind erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG definiert.

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

2.1. bebautes Flurstück 1689 (Wohnhaus)

Das Flurstück 1689 in Größe von 339 m² ist mit dem Reihenendhaus bebaut.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem vorgenannten Flurstück besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung.

Eine wertmäßig zu berücksichtigende Abweichung liegt hinsichtlich der Grundstücksgröße vor:

Der Richtwert ist grundsätzlich für eine Grundstücksgröße von 450 m² definiert, wobei kleinere Grundstücke in „normaler“ Lage tendenziell zu einem höheren Wert je m² Grundstücksfläche führen⁴.

Die Berücksichtigung der Abweichung hinsichtlich der Grundstücksgröße erfolgt mit Hilfe der vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe im Geoportal veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten, die bei einer Grundstücksgröße von 450 m² 104,6 und bei einer Fläche von 350 m² (gerundet) 106,1 betragen.

Die Berechnung des Bodenwertes (gerundet) unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße stellt sich wie folgt dar:

$$€ 300,-/m^2 \quad * \quad 106,1 \quad / \quad 104,6 = € 304,-/m^2 \text{ (gerundet)}$$

Mit dem Bodenrichtwert wird zudem ein Lagewert veröffentlicht, der einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert darstellt und im vorliegenden Fall 300 beträgt.

Demgegenüber ist der Lagewert des Bewertungsgrundstücks ein auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogener individueller Wert, der durch sachverständige Schätzung zu ermitteln ist.

Die Lage des Bewertungsobjektes entspricht dem Richtwertgrundstück, so daß diesbzgl. keine Umrechnung erfolgt.

2.2. bebautes Flurstück 1699 (Garage)

Das Flurstück 1699 ist mit der Reihengarage bebaut und wird in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bielefeld (vgl. S. 23) mit 50% des Bodenrichtwertes von baureifem Land, d.h. mit € 152,-/m² angesetzt.

⁴ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

2.3. Flurstücke 1627, 1695 (Wegeflächen)

Das Flurstück 1627 in Größe von 44 m² ist eine Wegefläche, die vom Wendekreis der Enzianstraße in Richtung der Garagenfläche führt. Das Flurstück 1695 ist die Zufahrt zu 6 Fertiggaragen und 149 m² groß. An beiden Flurstücken beträgt der Miteigentumsanteil jeweils 1/6.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bielefeld (vgl. S. 25) werden die Verkehrsflächen mit 30% des Bodenrichtwertes für baureifes Land, d.h. mit € 91,-/m² (gerundet) angesetzt.

2.4. Bodenwert

Zusammenfassend stellt sich der Bodenwert wie folgt dar:

Flurstück 1689	339 m ²	*	304,00 €	=		103.056,00 €
Flurstück 1699	16 m ²		152,00 €	=		2.432,00 €
						105.488,00 €
Flurstück 1627	44 m ²	*	91,00 €	=	4.004,00 €	1/6 = 667,33 €
Flurstück 1695	149 m ²	*	91,00 €	=	13.559,00 €	1/6 = 2.259,83 €
						2.927,17 €

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.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Objekten nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen. Im Vordergrund steht die Eigennutzung⁵, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird.

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 221,10 m² und die des Wintergartens 15,94 m². Die Garage wird in Anlehnung an veröffentlichte Werte mit einem Zeitwert geschätzt.

⁵ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

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 Neubaus⁶.

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 %)
- 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 € 677,-/m² BGF ermittelt⁷.

⁶ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

⁷ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

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

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 677,00 * (190,6 / 100) \quad 1,906 \quad \mathbf{1.290,36 \text{ €}}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.290,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt und analog für den Wintergarten in Anlehnung an veröffentlichte Erfahrungssätze mit € 2.000,-/m² BGF ermittelt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit der Dachgaube sowie der Kelleraußentreppe gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 23.000,- angesetzt.

Als besonderes Bauteil wird die Fertiggarage pauschal in Anlehnung an veröffentlichte Erfahrungswerte angesetzt.

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 zusammen⁸.

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁹.

⁸ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

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

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

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

Gem. Anhang A der ImmoWertA und dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises Lippe beträgt die angemessene Gesamtnutzungsdauer eines Wohnhauses 80 Jahre.

Das Wohnhaus wurde 1979 errichtet. Renovierungen und Modernisierungen wurden nicht bzw. in geringem Umfang im Rahmen der laufenden Instandhaltung durchgeführt.

Arbeiten, die gem. der ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen würden, sind nicht zu berücksichtigen, so daß sich das Gebäudealter mit 47 Jahren ergibt.

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 59 %.

In Anlehnung an die Literatur wird für den Wintergarten eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt. Bei einem Gebäudealter von 35 Jahren ergibt sich die lineare Alterswertminderung mit 70 %.

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 3 % des Gebäudesachwertes.

3.5. Marktanpassung

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 ist¹¹.

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

¹¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung für erforderlich gehalten:

Grundsätzlich sind Objekte 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.

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand sind eher einfach. Es sind umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen erforderlich, deren Kosten mit einem erheblichen Risiko für einen potenziellen Käufer verbunden sind.

Die Marktanpassung kann mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht 2025¹² des Kreises Lippe veröffentlichten Formel zunächst wie folgt berechnet werden:

Merkmale	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	186,343		
Gemeindewert	+ 0,8496 *	90	
LN (Lagewert)	+ -5,5426	300 *	5,703782
LN (Baugrundstücksfläche)	+ -14,6403	355 *	5,872118
LN (Restnutzungsdauer)	+ -11,6836	33 *	3,496508
Unterkellerung in %	+ -0,0677 *	100	
Anzahl Wohneinheiten	+ -2,6085 *	1	
Sachwertfaktor in %		95,0	

LN steht für den natürlichen Logarithmus, die Konstante, die Koeffizienten und der Gemeindewert sind vorgegeben.

Die ermittelte Marktanpassung beträgt 5 % und wird in entsprechender Höhe vorgenommen.

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

¹² der Grundstücksmarktbericht 2026 ist zum Stichtag noch nicht veröffentlicht

3.7. Ermittlung des Sachwertes

1. Baukosten je m² BGF des Wohnhauses	1.290,00 €
x BGF in m²	221,10
= Herstellungskosten des Wohnhauses	285.219,00 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile	23.000,00 €
= Summe der Herstellungskosten des Wohnhauses	308.219,00 €

- Alterswertminderung	
Gebäudealter (in Jahren)	47
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80
Wertminderungssatz (in %)	59%
= Gebäudesachwert des Wohnhauses	181.849,21 €
	126.369,79 €

2. Baukosten je m² BGF des Wintergartens	2.000,00 €
x BGF in m²	15,94
= Herstellungskosten des Wintergartens	31.880,00 €

- Alterswertminderung	
Gebäudealter (in Jahren)	35
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	50
Wertminderungssatz (in %)	70%
= Gebäudesachwert der Garage	22.316,00 €
	9.564,00 €

3. Summe der Gebäudesachwerte	135.933,79 €
-------------------------------	---------------------

+ Zeitwert besondere Bauteile (Garage)	1.500,00 €
+ Außenanlagen	3% 4.078,01 €

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	141.511,80 €
+ Bodenwert	105.488,00 €
= vorläufiger Sachwert	246.999,80 €

-/+ Marktanpassung /Sachwertfaktor	5% - 12.349,99 €
------------------------------------	------------------

= marktangepaßter vorläufiger Sachwert	234.649,81 €
--	--------------

-/+ besondere objektspezifische Merkmale	- €
+ Bodenwertanteil Wegeflächen	2.927,17 €

= marktangepaßter Sachwert	237.576,98 €
= <u>marktangepaßter Sachwert (gerundet)</u>	238.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

Mit Hilfe des vom Gutachterausschuß veröffentlichten Immobilienrichtwertes¹³ bzw. dem Immobilienpreiskalkulator auf boris.nrw.de kann ein angemessener Kaufpreis wie folgt näherungsweise bestimmt werden:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2110 €/m²		
Gemeinde	Bad Salzuflen		
Immobilienrichtwertnummer	1314020		
Wohnfläche	140 m²	115 m²	8.3 %
Anzahl der Geschosse	1	1	0.0 %
Optik	normal ansprechend	normal ansprechend	0.0 %
Grundstücksgröße	600 m²	355 m²	-8.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.100 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		240.000 €	

Ausgabe gefertigt am 13.03.2026 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich wäre die Garage zu berücksichtigen, allerdings ist im vorstehenden Richtwert die Eigenschaft als Reihenendhaus nicht erfaßt. Der Wintergarten ist indirekt über die Wohnfläche berücksichtigt.

Zudem werden im Internet vergleichbare Häuser wie folgt angeboten:

Reihenendhaus, 32105 Bad Salzuflen

Baujahr 1976

Grundstück 285 m²

Wohnfläche 124 m²

Garage

gepflegt, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten erforderlich

Kaufpreisforderung: € 249.000,-

Reihenendhaus, Bad Salzuflen-Ehrsen

Baujahr 1964

Grundstück 490,5 m²

Wohnfläche 125 m²

Garage

vermietet

Kaufpreisforderung: € 249.000,-

Der ermittelte Sachwert liegt im Bereich des Immobilienrichtwertes sowie der Preise von Vergleichsobjekten und wird daher als angemessener Verkehrswert erachtet.

¹³ der Richtwert zum Stichtag 01.01.2026 wurde am 17.03.2026 veröffentlicht und stellt sich unverändert dar

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 06.02.2026 im Westfalen-Blatt hat sich der Preisanstieg auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Jahresende 2025 verlangsamt. Laut dem Greix-Kaufpreisindex für das vierte Quartal sanken die Preise für Eigentumswohnungen leicht, während sie bei Einfamilienhäusern nur minimal zulegten.

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 Eigennutzung 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 ist im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 238.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens sind die mit einem Reihenendhaus, Wintergarten und einer Fertiggarage bebauten Grundstücke sowie anteilige Verkehrsflächen.

Das eigentliche Hausgrundstück ist 339 m² groß. Im Wohnhaus mit Wintergarten stehen ca. 115 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die baulichen Anlagen entsprechen weitgehend dem Baujahr des Hauses 1979 bzw. 1991 des Wintergartens. Reparatur- und Modernisierungstau ist gegeben.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

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 Reihenendhauses mit Garage und anteiligen Verkehrsflächen in Bad Salzuflen, Enzianstraße 19 begutachtet mit

Reihenendhaus, Garage **€ 235.000,-**
(in Worten: Euro zweihundertfünfunddreißigtausend)

1/6 Miteigentumsanteile an Verkehrsflächen **€ 2.930,-**
(in Worten: Euro zweitausendneunhundertdreißig)

Herford, 15. März 2026

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 Deutsch-land
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 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

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

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

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

Kleiber

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

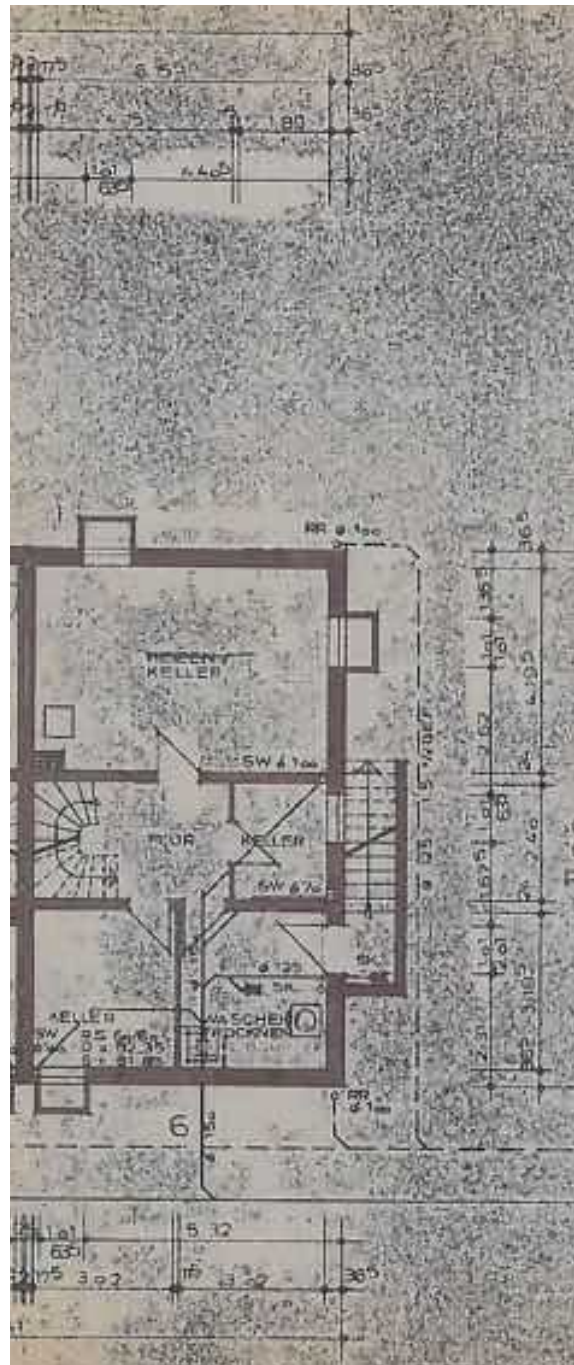
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

IX. Anlagen

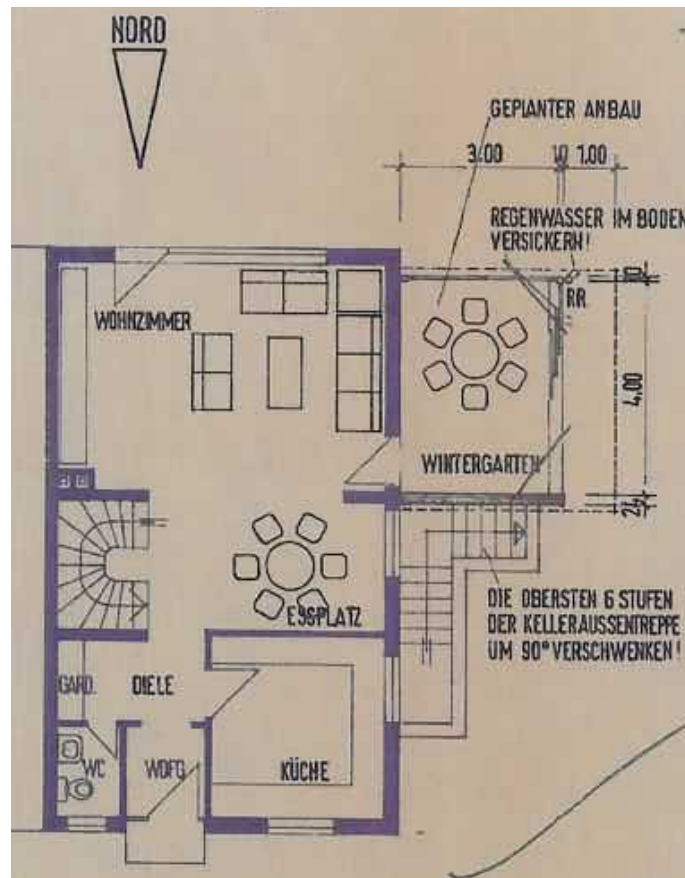
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

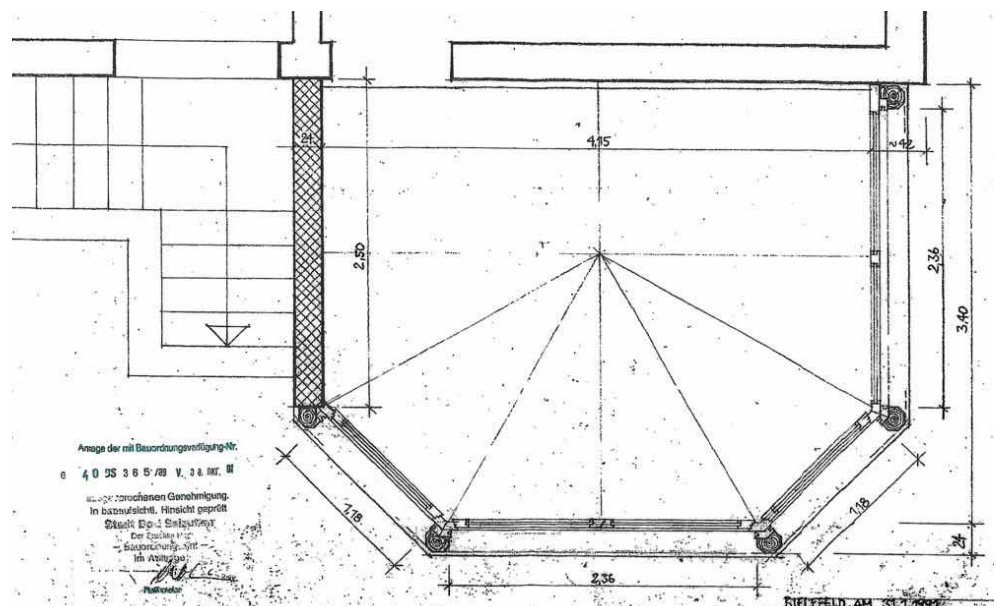
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



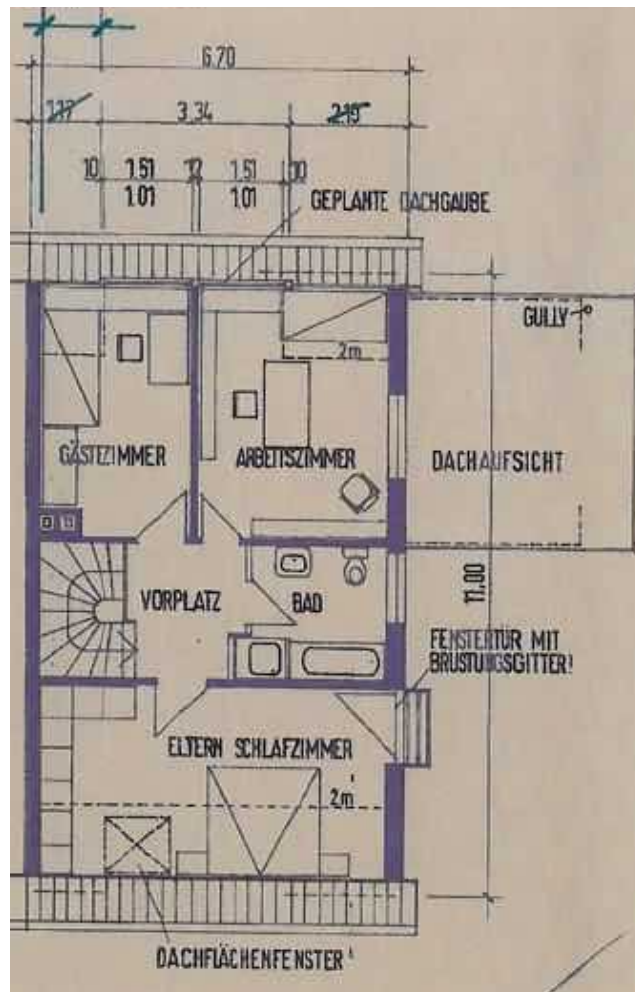
Keller



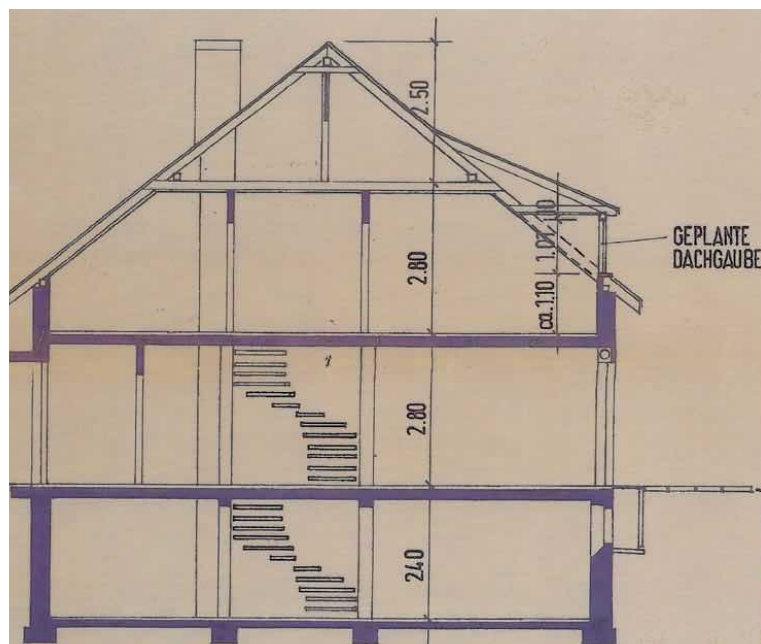
Erdgeschoß, der Wintergarten ist abweichend entsprechend der nachfolgenden Zeichnung errichtet



Wintergarten



Dachgeschoß



Schnitt

Anlage 3: Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche ist der Bauakte entnommen und mit Ausnahme der Ergänzung um den Wintergarten als zutreffend unterstellt. Eine Überprüfung oder ein Aufmaß sind nicht erfolgt.

Erdgeschoß

2.11 Wohnen / Essen

$$\begin{array}{rcl}
 & 4,26 & \times 6,22 \\
 + & 4,47 & \times 2,40 \\
 + & 3,72 & \times 0,24 \\
 + & 0,40^5 & \times 0,75 \\
 + / & 0,36^5 & \times 0,73 \\
 & & = 38,15 \text{ qm}
 \end{array}$$

2.12 Kochen

$$3,22 \times 3,38^5 = 10,90 \text{ qm}$$

2.13 Garderobe

$$2,88^5 \times 1,51 = 4,36 \text{ qm}$$

2.14 WC

$$1,26 \times 1,63^5 = 2,06 \text{ qm}$$

2.15 Windfang

$$1,63^5 \times 1,51 = 2,47 \text{ qm}$$

$$\text{Brutto-Wohnfläche} = 57,94 \text{ qm}$$

2.2 Dachgeschoß

2.21 Eltern

$$+ \frac{\begin{array}{r} 6,22 \times 2,08^5 \\ 6,22 \times 1,30 \end{array}}{2} = 17,01 \text{ qm}$$

2.22 Kind I

$$+ \frac{\begin{array}{r} 3,50 \times 3,08^5 \\ 3,50 \times 1,30 \end{array}}{2} = 13,08 \text{ qm}$$

2.23 Kind II

$$+ \frac{\begin{array}{r} 2,60^5 \times 3,08^5 \\ 2,60^5 \times 1,30 \end{array}}{2} = 9,37 \text{ qm}$$

./. 0,49 x 0,73

2.24 Bad

$$+ \frac{\begin{array}{r} 2,50 \times 2,40 \\ 0,26 \times 0,75 \end{array}}{2} = 6,20 \text{ qm}$$

2.25 Flur

$$+ \frac{\begin{array}{r} 1,59^5 \times 2,40 \\ 0,25^5 \times 1,40 \\ 1,53^5 \times 0,26 \end{array}}{2} = 4,58 \text{ qm}$$

$$\text{Brutto-Wohnfläche} = 50,24 \text{ qm}$$

Wintergarten

$$+ \frac{\begin{array}{r} 2,50 \times 4,15 \\ (4,15 + 2,36) \times 0,5 \\ 0,90 \times 0,5 \end{array}}{2} = 6,66 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnfläche} = 114,84 \text{ qm}$$

Die Wohnfläche wird mit gerundet 115 m² angesetzt.

Anlage 4: Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist auf der Grundlage der genehmigten Bauzeichnungen ermittelt.

<u>Bauteil</u>						<u>BGF in m²</u>
Wohnhaus	11,00 *	6,70	= 73,70 * 3 =			221,10
Wintergarten	2,36 *	4,81 *				
	(2,36 +	4,81) *	0,5 *	1,28	= 15,94 * 1 =	15,94

Die BGF des Wohnhauses beträgt 221,10 m² und die des Wintergartens 15,94 m².

Anlage 5: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Wohnhaus Enzianstr. 19, Bad Salzuflen						Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1979						Restnutzungsdauer: 33 Jahre
Modernisierungsgrad: 0 Punkte						lineare Alterswertminderung: 59,0 %
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	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 ² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						1,89
Außenwände	1 x 23% x 615					141 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 685					103 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 685					75 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 685					75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 685					75 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 685					34 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785					71 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 685					62 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 685					41 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					677 €/m ² BGF

Anlage 6: Fotos des Objektes



Nordansicht, Hauszugang



Südansicht



Westansicht



Wohnzimmer mit Aufgang zum Dachgeschoß



Gäste-WC



Küche



Wintergarten



Schlafzimmer



Bad



Spitzboden



Keller



Kelleraußentreppe



Garage, anteilige Wegeflächen