

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



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

Wiesestraße 123
32052 Herford

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

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

Verkehrswertgutachten



2-Familienhaus mit Garagen
Schuckendahler Weg 4, 32107 Bad Salzuflen

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

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

Gegenstand der Bewertung: 2-Familienwohnhaus mit 2 Garagen, Schuckendahler Weg 4, Bad Salzuflen-Holzhausen

Auftragsdatum: 05. November 2024
Aktenzeichen 13 K 33/24

Ortsbesichtigung: 30. Dezember 2024

Wertermittlungstichtag: 30. Dezember 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 30. Dezember 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 25. Februar 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 3

Gesamtseitenzahl: 40

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit 2 Garagen in Bad Salzuflen, Schuckendahler Weg 4 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 206.000,-

(in Worten: Euro zweihundertsechstausend)

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>	9
3.	<i>Außenanlagen</i>	11
4.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	11
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	12
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
2.	<i>Bodenwert</i>	13
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	14
V.	Wertfestsetzung	22
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	23
VI.	Zusammenfassung	23
VII.	Abkürzungsverzeichnis	24
VIII.	Literaturverzeichnis	25
IX.	Anlagen	26

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

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

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

2. Rechtsnormen

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

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

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Anwesens in Bad Salzuflen, Schuckendahler Weg 4 wurde mit Beschluß vom 05.11.2024 in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus und 2 Garagen bebaute Grundstück 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.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit einem Mitarbeiter der Sachverständigen fand am 30.12.2024 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt. Eine Garage 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. Die Bauakte war aufgrund eines Brandschadens, der sich im Rathaus der Stadt Bad Salzuflen ereignet hat, nicht einzusehen. Der Wertermittlung liegen die von einer Miteigentümerin überreichten, genehmigten Bauzeichnungen des Hauses zugrunde
- c. Grundbuchauszug

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

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

Der „Schuckendahler Weg“ ist eine Nebenstraße, die westlich der B239 vom Nordheider Weg abzweigt und bis auf die Einmündung auf die „Alt Holzhauser Straße“ verläuft.

Die umliegende Bebauung ist durch eine gewachsene Wohnsiedlung von 1- und 2-Familienhäusern gekennzeichnet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine ehemalige Gaststätte. Nach Westen und Süden angrenzende Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in Holzhausen selbst an der B239 und darüber hinaus im Zentrum von Bad Salzuflen gegeben. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel besteht, auch ist die Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zur B239 gut.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Lage als einfach zu qualifizieren.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 179 der Flur 6 Gemarkung Holzhausen mit einer Größe von 730 m². Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt, das Gelände fällt leicht ab.

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

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach errichteten Wohnhaus bebaut. Zudem sind 2 massive Garagen mit Flachdach vorhanden, von denen eine ursprünglich als Stallanbau errichtet wurde.

1.5. Nutzung

Im Objekt befinden sich 2 abgeschlossene Wohnungen, die am Wertermittlungstichtag ungenutzt sind:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 76 m² groß und verfügt über Flur, Abstellraum, Küche, Bad, Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist identisch aufgeteilt und verfügt über ca. 64 m² Wohnfläche. Hinzu kommt ein vom Treppenhaus aus zu begehender Balkon.

Auch der Spitzboden ist zu Wohnraum ausgebaut.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Straße „Schuckendahler Weg“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 10.02.2024 fallen für das Bewertungsobjekt keine Beiträge gem. BauGB oder KAG NRW mehr an.

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 28.01.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

Eine 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 5386, Gemarkung Holzhausen, Flur 6, Flurstück 179 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 19.09.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

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

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 23.01.2025 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nur sehr eingeschränkt überprüft, da die Bauakte nicht vorlag.

Auch der Spitzboden des Hauses ist zu Wohnraum ausgebaut. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV nicht, da für den Ausbau keine Unterlagen vorgelegt wurden.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal der Stadt Bad Salzuflen liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „0602 Wettbreden im Stadtteil Holzhausen“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise ausweist².

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energieausweis

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

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

² Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den B-Plan bzw. an das Planungsamt der Stadt Bad Salzuflen verwiesen

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

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 wurde gem. der vorliegenden Unterlagen 1965 errichtet und 1975 geringfügig im Bereich des Wohnzimmers erweitert. Die Garagen, davon eine ursprünglich als Stallanbau, wurden 1967 errichtet.

2.2. Gebäude

unterkellertes, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach errichtetes Wohnhaus

2.3. Baukonstruktion des Wohnhauses

Gründung: Stampfbeton

Außenwände: Keller: Kalksandsteinmauerwerk
Geschosse: Kalksandsteinmauerwerk, außen mit Ausnahme der Nordseite, die geputzt und weiß gestrichen ist, in rot verblendet

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Dach:	Satteldach mit 50° Dachneigung als Holzkonstruktion, dunkle Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decke:	Stahlbetondecke über dem Keller- und dem Erdgeschoß, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoß, in den Räumen vielfach verkleidet
Treppe:	Betontreppe mit Kunststein, Raumspartreppe in den Spitzboden
Fußböden:	<u>Erdgeschoß:</u> Eingangsbereich mit Kunststein, in der Wohnung der Flur in beige, das Bad in weiß, die Küche in braun gefliest, die Zimmer mit Laminat <u>Dachgeschoß:</u> Treppenabsatz mit Kunststein, Wohnungsflur und Küche in beige, Bad in weiß gefliest, Zimmer mit Teppichboden <u>Spitzboden:</u> Teppichboden <u>Kellergeschoß:</u> Estrich gestrichen bzw. überwiegend in beige gefliest
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, Kunststoff-Jalousien, tlw. elektrisch nachgerüstet, Dachflächenfenster, im Keller Holzfenster mit Einfachverglasung, vergittert, tlw. Stahlfenster
Türen:	<u>Außentüren:</u> Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Ausgangstür auf sog. ½-Etage zum Keller aus Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt, Holz-schiebetür zwischen Wohn- und Esszimmer des Erdgeschosses
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Duschwanne kleinformatig in weiß gefliest, Wände deckenhoch in weiß gefliest <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, Wanne, WC, Dusche mit Kunststoffabtrennung, beige Sanitärobjekte, Wände in beige teil-gefliest <u>Kellergeschoß:</u> zusätzliche Dusche und Waschbecken

Beheizung: Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung
(Fabrikat Buderus, Baujahr 1995)

besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe
- Balkon mit Fliesenbelag
- zur Nordseite mit Wellblecheindeckung überdachte, abgemauerte Terrasse mit Fliesenbelag
- massiv errichtete Garagen mit Flachdach und bei einer Garage mit elektrisch betriebenen Stahlschwinger

3. Außenanlagen

Die Zufahrt zu den Garagen, über die auch der Hauszugang erfolgt, ist an der östlichen Grundstücksgrenze gelegen und gepflastert bzw. mit Waschbetonplatten sowie vor den Garagen mit Betonplatten versehen. An der westlichen Grundstücksseite ist ein PKW-Stellplatz mit Rasengittersteinen angelegt. Zur Straße ist das Grundstück mit einer kleiner Stützmauer eingefasst, auch war zu dieser Seite eine Terrasse gelegen. Der eigentliche Garten mit der überdachten Terrasse ist zur Nordseite ausgerichtet und war vorwiegend Rasenfläche.

4. Baumängel bzw. -schäden

Renovierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren nicht bzw. nur in geringem Umfang durchgeführt, so daß umfangreiche Arbeiten erforderlich sind.

Zum Beispiel waren die folgenden Baumängel und -schäden ersichtlich:

- die energetische Ausstattung z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches entspricht nicht oder nur sehr bedingt den heutigen Anforderungen
- die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1995, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist
- veraltete Elektrik
- im Dachgeschoß umfangreicher Feuchtigkeitseintritt im Bereich des Balkons
- im Dachgeschoß tlw. abgängige sanitäre Anlagen und Dachflächenfenster, ebenso im Spitzboden, tlw. verbunden mit Feuchtigkeitseintritt
- Feuchtigkeitseintritt im Spitzboden, z.B. im Bereich des Schornsteins, schadhafte Wand- und Deckenpaneele
- schadhafte Verfliesung des Balkons, Schäden an der Balkonuntersicht, verbrauchtes Balkongeländer
- tlw. auf Putz liegende Leitungen
- abgängige sanitäre Anlagen im Keller

- z.T. scheint die Verklinkerung des Hauses schadhaft zu sein bzw. Feuchtigkeitsschäden vorzuliegen, auch scheint diese zu verschiedenen Zeitpunkten erfolgt und unterschiedlich zu sein
- schadhafte Dachentwässerung
- in der Garage Putz-, Mauerwerks- und Feuchtigkeitsschäden, das Dach der Garagen scheint weitgehend verbraucht zu sein, schadhafte Schwelle, Schäden am Außenputz
- verbrauchte Außenanlagen incl. der Terrasse zur Nordseite

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

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

In der Literatur³ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für gewerblich genutzte Grundstücke empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die erzielbare Rendite ist bei vergleichbaren Häusern nur gering, so daß Ertragsgedanken keine bzw. wenn überhaupt nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung⁴, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens Rechnung getragen wird:

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.

2. Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁵.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe für Wohnbauflächen € 170,- incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 900 m² beträgt.

³ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

⁴ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Größe, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

Der Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Grundstück	730 m ²	*	170,00 €	=	124.100,00 €
Bodenwert					124.100,00 €

3. Sachwertverfahren

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 ist anhand der Bauzeichnungen mit 314,56 m² für das Wohnhaus ermittelt worden.

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.

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

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 Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 749,- je m² BGF als angemessen ermittelt.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2024} / \text{Index 2010}) \\ &= € 749,00 * (184,7 / 100) \quad 1,847 \quad \mathbf{1.383,40 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.383,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

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 Außentreppe und dem Balkon gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 15.000,- angesetzt.

Besondere Bauteile sind in Form der Terrasse und der beiden Garagen vorhanden und werden in Anlehnung an veröffentlichte Ansätze mit einem Zeitwert berücksichtigt.

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.

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 können⁷.

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

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird für das Objekt unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises Lippe die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohnhaus wurde 1965 errichtet und 1975 geringfügig im Bereich des Wohnzimmers erweitert.

Wie im Rahmen des Ortstermins ersichtlich war, sind im Wesentlichen folgende Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden, deren genauer Zeitpunkt zwar nicht bekannt ist, aber im Hinblick auf das Erscheinungsbild länger zurückliegen muß:

- nachträgliche Verblendung von 2 Außenwänden und der Garage
- Erneuerung der sanitären Anlagen im Erd- und in geringem Umfang im Dachgeschoß

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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

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

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

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

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 2 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

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

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

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 60 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 23 Jahren angemessen.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Wohnhaus 71 %.

3.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hier zugehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Eine Berücksichtigung 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 ist⁹.

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:

⁹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

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.

Am Objekt besteht Reparaturstau, dessen Kosten zur Behebung für einen potenziellen Erwerber mit einem Risiko verbunden sind, u.a. im Hinblick auf die Erfordernisse nach der Energieeinsparverordnung.

Bei der gegebenen Haus- und Grundstücksgröße ist ein Markt für das Objekt gegeben. Allerdings sinkt die Nachfrage nach renovierungsbedürftigen Häusern aufgrund der Inflation und stetig steigender Renovierungskosten.

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

Merkmale	Norm- objekt	Bewertungs- objekt	Differenz	Korrektur- wert	Rechen- wert
Gemeinde	Bad S.	Bad S.			83
Gebäudeart	1	1		0	0
Optik	5	4		-3,3744	-3,3744
Lagewert	210	134	-76	-0,0208	1,5808
Grundstücksgröße	650	730	80	-0,0106	-0,8480
Baujahr	1975	1965	-10	-0,2545	2,5450
Wohnfläche	150	140	-10	-0,0775	0,7750
Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
GKZ	2,7	1,84	-0,86	-3,9369	3,385734
Keller	100	100	0	-0,0365	0
DG	100	100	0	0,0391	0
Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Sachwertfaktor					83,247934

Die Marktanpassung wird mit gerundet 17% als angemessen geschätzt.

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

3.6. besondere objektspezifische Merkmale

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

Die Heizungsanlage datiert aus dem Jahr 1995, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist.

Die entsprechenden Kosten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von € 12.000,- in Abzug gebracht.

Es wird unterstellt, daß der Austausch der Heizung im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und eine wertmäßig zu berücksichtigende Wertsteigerung mit der Erneuerung nicht verbunden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

3.7. Ermittlung des Sachwertes

Baukosten je m ² BGF des Wohnhauses		1.383,00 €
x BGF in m ²		314,56
= Herstellungskosten des Wohnhauses		435.036,48 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		15.000,00 €
= Herstellungskosten des Wohnhauses		450.036,48 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	57	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	71%	320.650,99 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		129.385,49 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Garagen, Terrasse)		5.000,00 €
+ Außenanlagen	3%	3.881,56 €
+ Bodenwert		124.100,00 €
= vorläufiger Sachwert		262.367,05 €
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)	17%	44.602,40 €
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		217.764,65 €
-/+ besondere objektspezifische Merkmale		
Heizungstausch	-	12.000,00 €
= Sachwert		205.764,65 €
= <u>Sachwert gerundet</u>		206.000,00 €

3.8. Plausibilisierung

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

Ausgabe aus BORIS-NRW

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

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

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1790 €/m ²		
Gemeinde	Bad Salzuflen		
Immobilienrichtwertnummer	1314023		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Alter	45 Jahr(e)	60 Jahr(e)	-4.7 %
Wohnfläche	150 m ²	140 m ²	3.2 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	1	2	-3.9 %
Optik	normal ansprechend	schlechter als normal	-8.4 %
Grundstücksgröße	650 m ²	730 m ²	1.9 %
Boden-/Lagewert	120 €/m ²	140 €/m ²	3.8 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.640 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		230.000 €	

Ausgabe gefertigt am 25.02.2025 aus BORIS-NRW

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

Zusätzlich zu berücksichtigen wären wertmindernd die Kosten für den Heizungstausch sowie werterhöhend die Garagen, so daß sich in der Summe ein Immobilienpreis von € 223.000,- ergäbe. Der Richtwert weicht nur geringfügig vom ermittelten Sachwert ab, so daß dieser als angemessener Verkehrswert erachtet wird.

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

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

2. Festsetzung des Verkehrswertes

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

Die mit einem 1-2 Familienhaus 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.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 206.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das 1965 erbaute und 1975 in geringem Umfang erweiterte Wohnhaus mit 2 Garagen in Bad Salzuflen-Holzhausen, Schuckendahler Weg 4. Das Grundstück hat eine Größe von 730 m².

Zur Verfügung stehen ca. 76 m² Wohnfläche im Erd- und ca. 64 m² Wohnfläche im Dachgeschoß.

Am Haus besteht umfangreicher Reparaturstau.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag 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 Wohnhauses in Bad Salzuflen-Holzhausen, Schuckendahler Weg 4 begutachtet mit

€ 206.000,-

(in Worten: Euro zweihundertsechstausend)

Herford, 25.02.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

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

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe

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, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage,
Luchterhand Verlag, Neuwied 2021

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002, Bodenseeforum
2000

Rössler, Langner

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag,
München 2004

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung
- 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Storz, Karl-Alfred

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

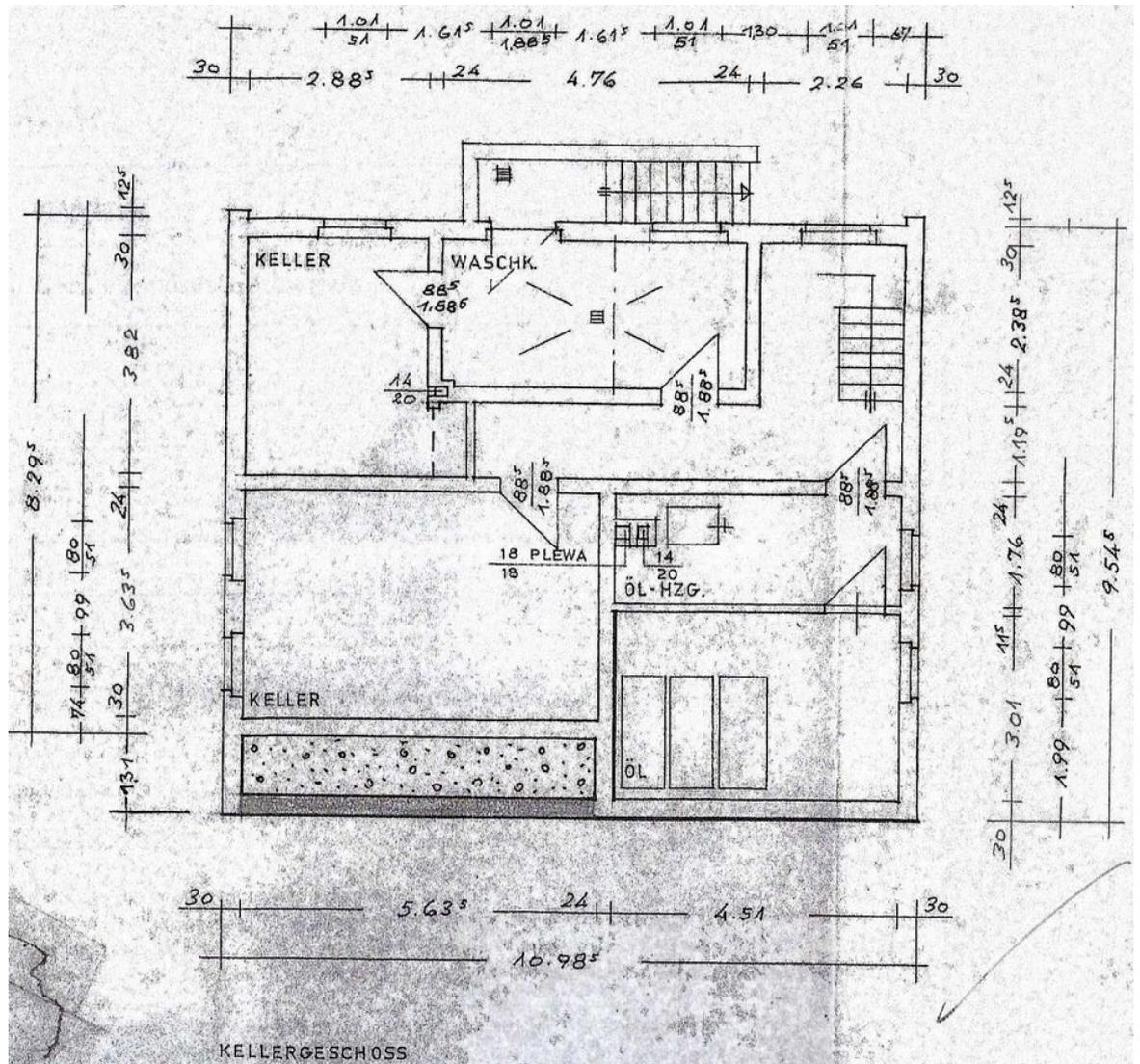
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzuflen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025

IX. Anlagen

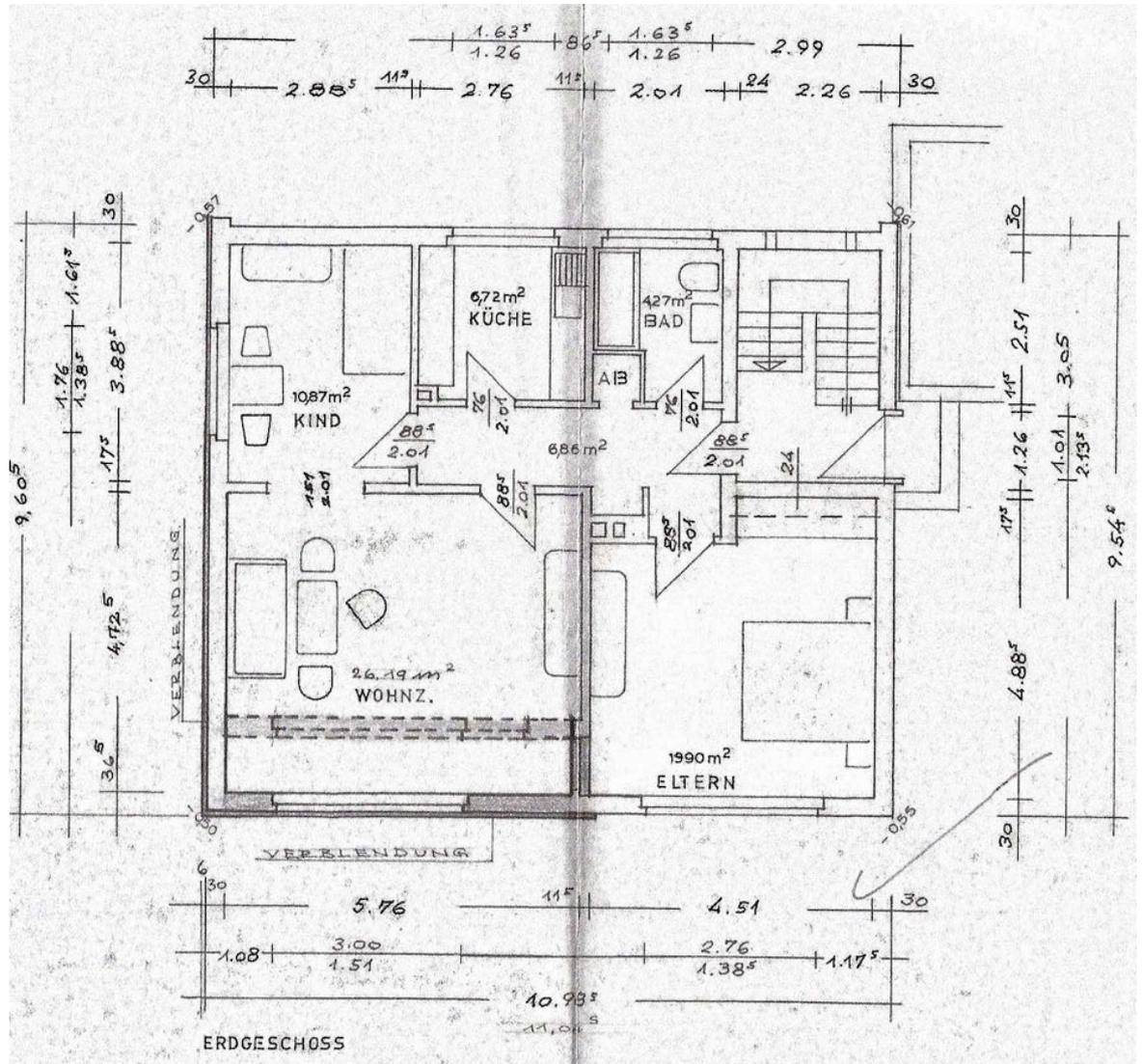
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

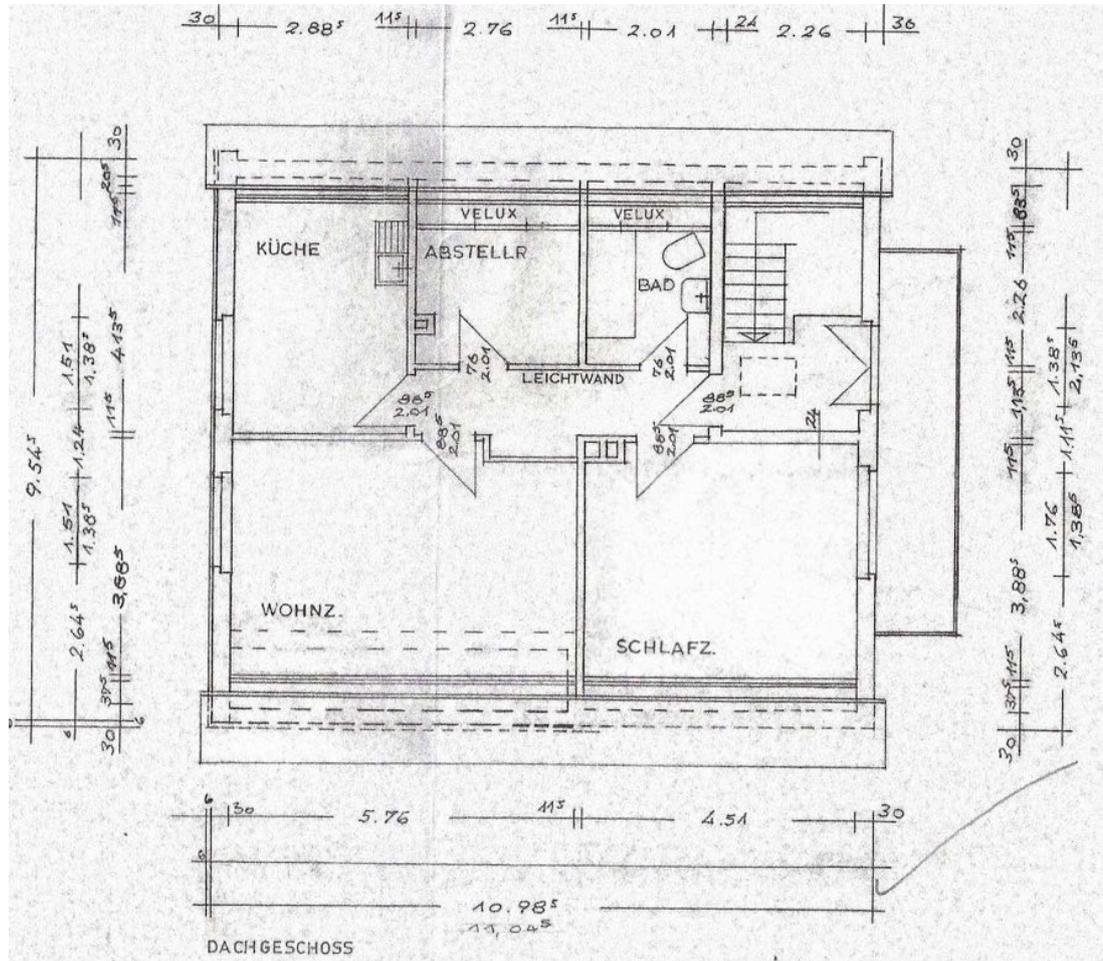
Anlage 2: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



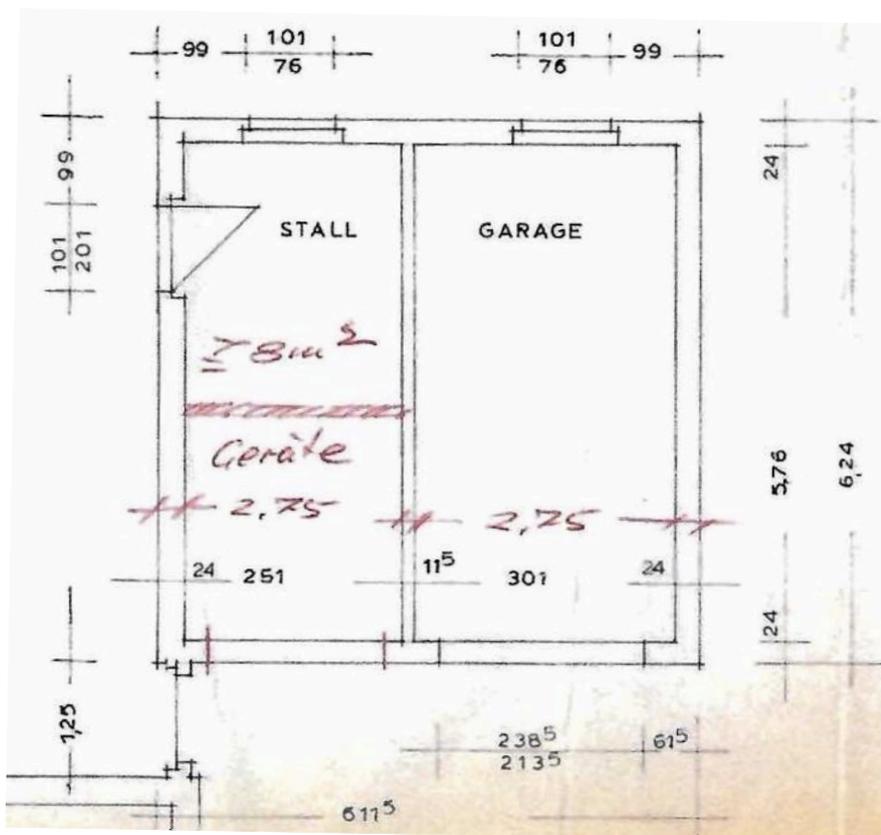
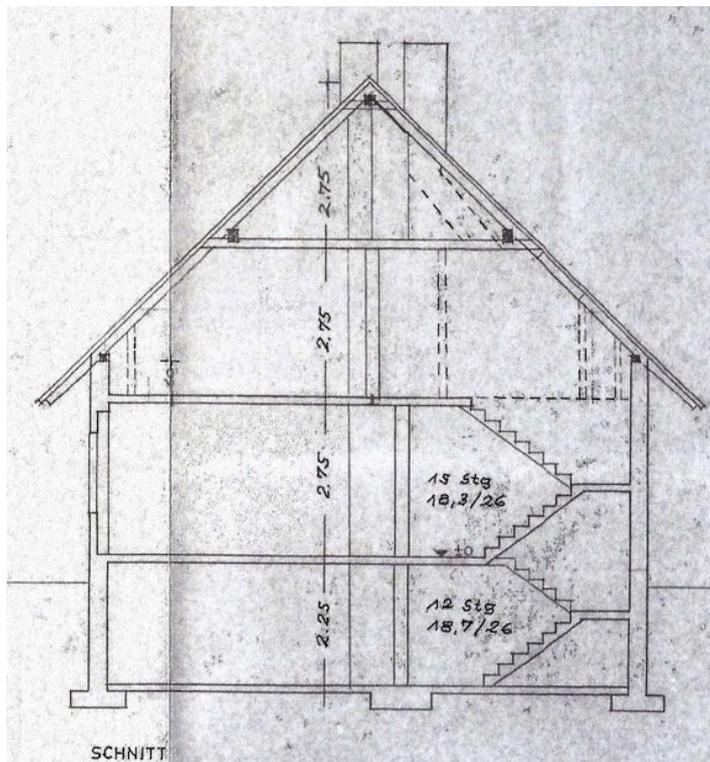
Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzufen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025



Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzufen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025



Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzufen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025



Garagen

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzuflen, Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Schuckendahler Weg 4, Bad Salzuflen		Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre				
Baujahr: 1965		Restnutzungsdauer: 23 Jahre				
Modernisierungsgrad: 2 Punkte		lineare Alterswertminderung: 71,0 %				
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster	0,1	0,9				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						1,84
Außenwände	1 x 23% x 688					158 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 761					114 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,1 x 11% x 688 + 0,9 x 11% x 761					83 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 761					84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 761					84 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 761					38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 761 + 0,5 x 9% x 877					74 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 761					68 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 761					46 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						749 €/m² BGF

© AGVGA.NRW / GA Dortmund

Anlage 5: Ermittlung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist überschlägig anhand der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht genommen. Abweichungen können vorliegen, allerdings sind diese gering und im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu vernachlässigen.

Erdgeschoß

$$\begin{aligned}
 \text{Flur} & 4,885 * 1,256 + 1,135 * 0,885 = 7,14 \\
 \text{Bad} & 2,51 * 2,01 - 0,80 * 0,80 = 4,41 \\
 \text{Abstellraum} & 0,74 * 0,74 + 0,805 * 0,56 = 1,00 \\
 \text{Küche} & 2,76 * 2,51 = 6,93 \\
 \text{Kind} & 3,885 * 2,885 = 11,21 \\
 \text{Wohnzimmer} & 5,76 * 4,725 = 27,22 \\
 \text{Schlafzimmer} & 4,885 * 4,510 - 2,260 * 0,825 = 20,17 \\
 & 78,06 * 0,97 = 75,72
 \end{aligned}$$

Dachgeschoß

$$\begin{aligned}
 \text{Flur} & 4,89 * 1,260 - 1,385 * 0,32 = 5,72 \\
 \text{Schlafzimmer} & 3,89 * 4,510 - 0,59 * 0,34 = 17,32 \\
 \text{Zimmer} & 3,74 * 2,885 = 10,78 \\
 \text{Küche} & 2,76 * 2,260 - 0,370 * 0,315 = 6,12 \\
 \text{Bad} & 2,26 * 2,010 = 4,54 \\
 \text{Wohnzimmer} & 5,76 * 3,885 - 1,5 * 0,34 = 21,88 \\
 & 66,36 * 0,97 = 64,37
 \end{aligned}$$

Die Wohnfläche wird mit gerundet 76 m² bzw. 64 m² angesetzt.

Anlage 6: Fotos des Objektes



Süd-/Ostansicht



Süd-/Ostansicht

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzufen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025



Süd-/Westansicht

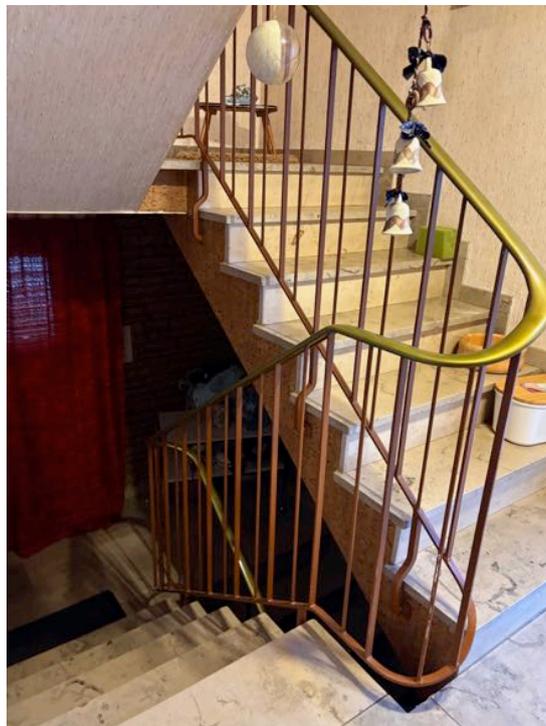


Nordansicht

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzufen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025



Terrasse im Detail



Treppenhaus



Fur im Erdgeschoß



Wohnzimmer im Erdgeschoß



Bad im Erdgeschoß



Zimmer im Dachgeschoß



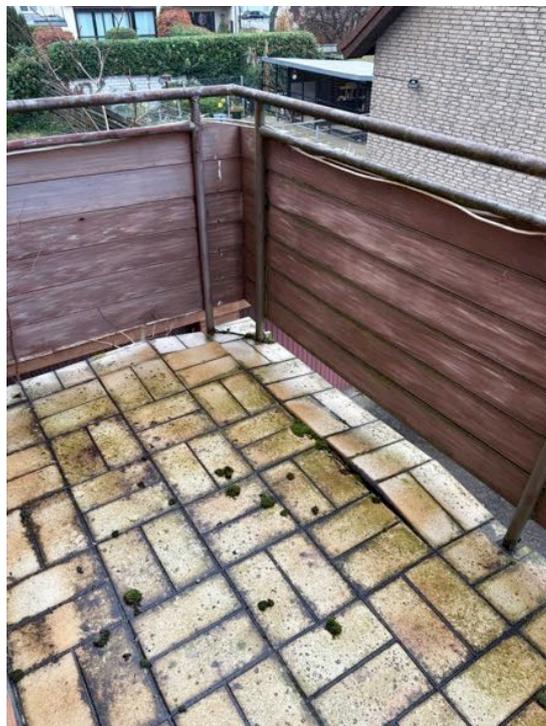
Zimmer im Dachgeschoß



Bad im Dachgeschoß



Feuchtigkeitsschaden im Treppenhaus im Bereich des Balkons



Abgängiger Balkon



Beispiel Raum im Spitzboden

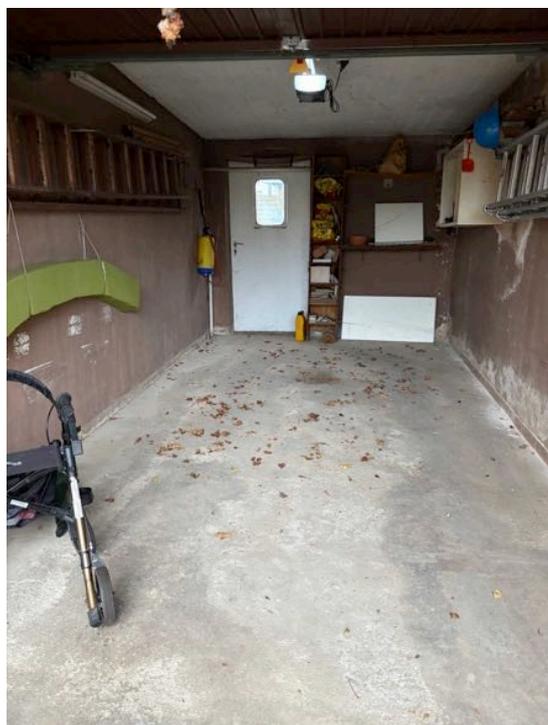


Beispiel Kellerraum

Verkehrswertgutachten für ein 2-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in Bad Salzufen,
Schuckendahler Weg 4 vom 25.02.2025



Elektrik



Innenansicht Garage