

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



Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz
32105 Bad Salzuflen, Von-Stauffenberg-Str. 22

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung:

- a) 122,55/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Von-Stauffenberg-Str. 22 in 32105 Bad Salzuflen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß rechts nebst Balkon und Kellerraum Nr. 6
- b) 5/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Von-Stauffenberg-Str. 22 in 32105 Bad Salzuflen verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten KFZ-Einstellplatz in der Tiefgarage

Auftragsdatum: 22. November 2024
Aktenzeichen: 13 K 37/24

Ortsbesichtigung: 13. Dezember 2024

Wertermittlungsstichtag: 13. Dezember 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 13. Dezember 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 18. Februar 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 38

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der Eigentumswohnung im I. Obergeschoß rechts des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen nebst Balkon und Kellerraum sowie einem KFZ-Einstellplatz in der Tiefgarage wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

Wohnung Nr. 6 € **330.000,-**
(in Worten: Euro dreihundertdreißigtausend)

KFZ-Einstellplatz Nr. 6 € **21.000,-**
(in Worten: Euro einundzwanzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:		Seite
I.	Vorbemerkungen	5
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	5
2.	<i>Rechtsnormen</i>	5
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	5
II.	Grundstücksbeschreibung	6
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	6
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	9
III.	Baubeschreibung	11
1.	<i>Vorbemerkung</i>	11
2.	<i>Baujahr</i>	11
3.	<i>Gebäude (bezogen auf Walhallastr. 108)</i>	11
4.	<i>Baukonstruktion</i>	11
5.	<i>Außenanlagen</i>	13
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	13
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	13
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	13
2.	<i>Ertragswertverfahren</i>	15
V.	Plausibilisierung des ermittelten Wertes	24
VI.	Festsetzung des Verkehrswertes	24
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	24
2.	<i>Verkehrswert</i>	24
VI.	Zusammenfassung	24
VII.	Abkürzungsverzeichnis	26
VIII.	Literaturverzeichnis	27
IX.	Anlagen	28

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 der Obergeschoßwohnung Nr. 6 mit Balkon und Kellerraum sowie einem KFZ-Einstellplatz in der Tiefgarage im Haus Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen wurde am 22.11.2024 schriftlich in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit zwei Eigentümern anderer Einheiten erfolgte am 13.12.2024 eine Besichtigung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums in Teilbereichen. Zudem wurden die baulichen Anlagen von außen in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Die Bauakte war aufgrund eines Brandschadens, der sich im Rathaus der Stadt Bad Salzuflen ereignet hat, nicht einzusehen
- b. Grundbuchauszug
- c. Teilungserklärungen
- d. Schriftliche Auskunft der WEG-Verwaltung
- e. Mündliche Auskunft 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)

Die Von-Stauffenberg-Straße zweigt im Zentrum von Bad Salzuflen von der Osterstraße ab und verläuft in nord-/östlicher Richtung stadtauswärts bis zur Einmündung auf die Waldstraße.

Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah im Bereich der Kreuzung mit der Friedrichstraße, die die Beet- und die Wenkenstraße miteinander verbindet.

Die umliegende Bebauung ist durch kleineren Geschosswohnungsbau und freistehende Wohnhäuser in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Aufgrund sehr tiefer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

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

Neben der Nähe zum Stadtzentrum bzw. der Fußgängerzone und damit den Dingen des täglichen Bedarfs wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten ist der Kurpark mit den entsprechenden Einrichtungen nur wenige Meter entfernt.

Aufgrund der Nähe zur Beet- und zur Wenkenstraße, zwei befahrenen Ausfallstraßen ist die Verkehrsanbindung gegeben. Auch besteht der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

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

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten sind die Miteigentumsanteile an dem Flurstück 50 der Flur 24 Gemarkung Bad Salzuflen mit einer Größe von 1.284 m². Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt, das Gelände fällt in südlicher Richtung 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, 2-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß bebaut und in 9 Wohneinheiten aufgeteilt. Im Keller befindet sich neben den Abstell- und Technikräumen eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind

- a) 122,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Von-Stauffenberg-Str. 22 in 32105 Bad Salzuflen verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß rechts nebst Balkon und Kellerraum Nr. 6
- b) 5/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Von-Stauffenberg-Str. 22 in 32105 Bad Salzuflen verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten KFZ-Einstellplatz in der Tiefgarage.

Die Wohnung umfaßt Diele, Gäste-WC, Abstellraum, Bad, Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleide, Küche und Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche beträgt ca. 112 m². Ein Kellerraum gehört zum Sondereigentum. Gemeinschaftliche Räume im Keller, wie z.B. eine Waschküche stehen zur Verfügung.

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

1.5. Nutzung

Die Wohnung befindet sich noch im Rohbauzustand und ist daher ungenutzt. Auch der Tiefgaragenplatz ist derzeit ungenutzt.

1.6. Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Von-Stauffenberg-Straße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 10.02.2025 fallen keine Beiträge nach dem BauGB und KAG NRW für das Grundstück mehr an.

Für die Wertermittlung wird daher vorausgesetzt, dass weitere 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 Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 28.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Kataster des Kreises Lippe als Altlast verzeichnet.

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

Eine tiefgehende 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 von Bad Salzuflen Blatt 26062 und Blatt 26071 des Amtsgerichts Lemgo, Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 24, Flurstück 50 eingetragen.

Die Grundbuchauszüge datieren vom 25.10.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II der Grundbücher nicht eingetragen.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Bad Salzuflen vom 23.01.2025 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Verwalter des Objektes gem. WEG ist die „Die Immobilienverwaltung GmbH – Kasburg“, Breite Straße 28-30, 32657 Lemgo.

Gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung liegen wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht vor.

Der aktuelle Stand (07.02.2025) der Rücklage beträgt € 3.276,12.

Für die am 27.02.2025 bevorstehende Eigentümerversammlung wurde beantragt, die jährliche Rücklagenbildung von derzeit € 1.500,00 auf künftig € 6.354,50 zu erhöhen.

Die Heizkosten der Wohnung sind gem. dem Wirtschaftsplan 2024 mit € 312,41 p.a. bei Leerstand angesetzt.

Der monatliche Hausgeldvorschuß incl. der Heizkosten und der Rücklage (anteilig) beträgt € 231,-.

Mögliche, rückständige Zahlungen des Eigentümers an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft, da die Bauakte nicht einzusehen war.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „0168 von Stauffenberg-Straße/ Hermann-Löns-Straße/ Kirchstraße im Stadtteil Bad Salzuflen“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise vorgibt.

Gem. dem B-Plan ist eine Vorgartenfläche von 8,90 m einzuhalten. Das eigentliche Baufenster hat sodann eine Tiefe von 26 m. Der nach Südosten gelegene, rückwärtige Gartenbereich in Größe von überschlägig ermittelt 495 m² ist nicht als überbaubare Fläche ausgewiesen.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan bzw. an die Stadt Bad Salzuflen verwiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist im an die Von-Stauffenberg-Straße grenzenden Bereich bebaut, so daß bezogen auf diese Teilfläche, deren Größe überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen mit 789 m² ermittelt wird, baureifes Land vorliegt.

Die nach Südwesten gelegene, nicht im Bebauungsplan als Baufenster ausgewiesene Fläche in Größe von 495 m² stellt Gartenland dar.

2.4. Energieausweis

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

2.5. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich anhand der Bauakte 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 werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

2. Baujahr

Die Teilungserklärung datiert aus Februar 2017, so daß das Jahr 2018 als Baujahr zugrunde gelegt wird

3. Gebäude

unterkellertes, massiv errichtetes, 2-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach

4. Baukonstruktion

Gründung: Stahlbeton-Bodenplatte

Kellerwände: Außenwände in Stahlbeton als Sichtbeton, wasserundurchlässiger Beton

Außenwände: mit Isoliermaterial gefüllter Ziegelporoton, Wärmedämmverbundsystem, außen geputzt und weiß gestrichen

Innenwände: tragend aus Kalksandstein, nicht tragend aus Kalksandleichtstein

Decken:	Stahlbeton
Geschoßtreppen:	Stahlbeton mit Zwischenpodesten, mit Steinzeug in grau versehen
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, Dacheindeckung mit dunklen Dachziegeln, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, innen weiß, außen anthrazit, elektrische Kunststoffrollläden
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Wohnungstüren:</u> Wohnungseingangstür kunststoffbeschichtet, schalldämmend, Innentüren noch nicht vorhanden
Fußböden:	in der Wohnung Zementestrich auf Wärme- bzw. Schalldämmung
Beheizung:	Gaszentralheizung (Fabrikat Weishaupt), in den Wohnungen als Fußbodenheizung, zusätzlich Solarkollektoren für Warmwasserbereitung, Abrechnung der Heizung und des Warmwassers über Wärmemengenzähler in der Wohnung
Bad:	vorgesehen sind Wanne (vorhanden), bodengleiche Dusche, Waschbecken, WC, Bidet
Gäste-WC:	lt. Zeichnung Waschbecken, WC
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- separate Lüftungsanlage je Wohnung (alle Wohn- und Schlafräume verfügen über Frischluftausströmer, in Bädern, Küche und Abstellraum wird die Luft permanent abgesaugt)- Aufzugsanlage- Gegensprechanlage- Balkon mit lose verlegten Platten, Edelstahlgeländer mit Glasfüllung- Weichwasseranlage- Tiefgarage- Abstellraum als Holzkonstruktion im Vorgarten

5. Außenanlagen

Die Zuwegung zum Haus und die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgen ausgehend von der Von-Stauffenberg-Straße an der Nordseite und sind gepflastert. Zur Straßenseite ist ein Carport mit angrenzendem Abstellraum für z.B. Fahrräder gelegen. Eine Feuerwehzufahrt mit Rasengittersteinen befindet sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Zur Süd-/Westseite verbleibende Freiflächen sind tlw. ein Sondernutzungsrecht der Erdgeschoßwohnung bzw. Gartenfläche mit Rasen und begrünten Grenzen. Das Grundstück ist tlw. eingezäunt.

6. Baumängel, Bauschäden

Das besichtigte Gemeinschaftseigentum ist in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Auch ist die Ausstattung höherwertig und zeitgemäß.

Das Sondereigentum befindet sich im Wesentlichen im Rohbau, so daß umfangreiche Fertigstellungsarbeiten erforderlich sind. Die Balkonplatten sind stark verschmutzt.

Baumängel und -schäden waren in Bezug auf die in der Wohnung bereits fertiggestellten Gewerke nicht ersichtlich vorhanden.

Die Garagenzufahrt ist sehr schmal und somit je nach Fahrzeugtyp problematisch. Umfangreiche Witterungseinflüsse sind an den Stützmauern der Zufahrt zur Tiefgarage gegeben.

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: Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren.

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.

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und Schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 7 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist².

Von den Gutachterausschüssen werden keine Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentum veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren wird daher nachfolgend nicht angewendet.

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung³.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet⁴.

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024, a.a.O., S. 46

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

2. Ertragswertverfahren

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.

Da sich die Wohnung noch im Rohbauzustand befindet, erfolgt die Wertermittlung ausgehend von einer fiktiv fertig gestellten Einheit, um dann den auf dieser Grundlage abgeleiteten (vorläufigen) Ertragswert um die noch aufzubringenden Fertigstellungskosten zu vermindern⁵.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 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.

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 berücksichtigen⁶.

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

⁵ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1710

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Richtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe € 490,-/m² incl. Erschließungskosten für eine Wohnbaufläche, eine mehrgeschossige Bebauung bzw. eine Geschößflächenzahl von 1,0 beträgt.

Zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Bodenrichtwertgrundstück besteht eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der Lage und der Bebauung, so daß der Bodenrichtwert für die bebaute Teilfläche in Größe von 789 m² als angemessen erachtet wird.

Die als Gartenland qualifizierte Fläche in Größe von 495 m² wird in Anlehnung an die Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld mit 10% des Wertes von baureifem Land angesetzt.

In der Summe stellt sich der Bodenwert des Bewertungsobjektes wie folgt dar:

bebaute Teilfläche	789 m ²	*	490,00 €	=	386.610,00 €
Gartenland	495 m ²	*	49,00 €	=	24.255,00 €
Bodenwert (in der Summe)	1284 m ²			=	410.865,00 €
Miteigentumsanteil Wohnung	122,55	/	1000	=	50.351,51 €
Miteigentumsanteil Stellplatz	5,00	/	1000	=	2.054,33 €

Der Bodenwertanteil wird mit gerundet € 50.350,- für die Wohnung und gerundet € 2.054,- für den Stellplatz angesetzt.

2.2. Restnutzungsdauer

Gem. § 4 Abs. 3 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.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

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

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

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

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird für das Objekt in Anlehnung an die Literatur⁹ die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Gem. der vorliegenden Unterlagen bzw. lt. Auskunft im Rahmen des Ortstermins ist das Objekt 2018 bezugsfertig geworden.

Arbeiten, die gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV zu einer modifizierten Restnutzungsdauer führen, sind nicht zu berücksichtigen. Bei einem Baujahr von 2018 und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich die Restnutzungsdauer mit 73 Jahren.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietertrags ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Die Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz sind ungenutzt, so daß die marktübliche Miete kalkulatorisch zu ermitteln ist.

Einen Anhaltspunkt dazu bietet der seit April 2024 gültige Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen, der für eine Standardwohnung in der Baujahresklasse von 2011 bis 2023 folgende Vergleichsmieten ausweist:

Wohnungsgröße	20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse	1	2	3	4
2011 - 8/2023 G		9,04 6,67 - 11,27	9,08 7,14 - 10,50	9,09 7,42 - 10,40

Auszug aus dem Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen

Vergleichbare Wohnungen werden derzeit im Internet für Mieten zwischen € 10,58 und € 12,00/m² Wohnfläche angeboten.

⁹ vgl. NHK 2000

Ersichtlich ist, daß Mieten über den Vergleichsmieten des Mietspiegels gezahlt werden. Um den Markt entsprechend zu erfassen, wird der obere Mietwert bzw. ein Wert von € 10,40/m² aufgrund der Vergleichsangebote als marktüblich angesetzt.

Der Tiefgaragenplatz wird mit einem vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe veröffentlichten Vergleichswert von € 70,- angesetzt.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung	112,00 m ²	*	10,40 €	=	1.164,80 €
Tiefgaragenstellplatz	1,00	*	70,00 €	=	70,00 €
Rohertrag p.a.				=	14.817,60 €

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Das Bewertungsobjekt ist ungenutzt, so daß der Ansatz der Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Sätze der II. BV bzw. den Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe erfolgt:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹⁰.

¹⁰ vgl. § 28 II BV

In Anlehnung an die II. BV bzw. den Grundstücksmarktbericht sind durchschnittliche Kosten von € 13,75/m² Wohnfläche angemessen. Der Garagenstellplatz wird mit € 104,- p.a. angesetzt.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Gem. § 26 II. BV sind die Verwaltungskosten mit € 420,- jährlich für die Wohnnutzung und mit € 46,- für den Stellplatz anzusetzen.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

2.6. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar¹¹.

Vom Gutachterausschuß des Kreis Lippe wird im Grundstücksmarktbericht 2024 für Wohnungseigentum in Bad Salzuflen ein Richtwert von 1,5 % als Liegenschaftszins veröffentlicht. Die Liegenschaftszinssätze haben eine durchschnittliche Standardabweichung von ± 1,1%.

Die Wohnung liegt in guter, stadtnaher Wohnlage von Bad Salzuflen. Die Ausstattung ist zeitgemäß und die Größe mit 9 Einheiten vertretbar. Die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten sind hingegen mit einem Risiko verbunden.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Lippe wird folgende Formel zur Berechnung des Liegenschaftszinses angewandt:

¹¹ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford, S. 42

Merkmale	Normwert	Objektwert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Bad Salzuflen	Bad Salzuflen			1,5
Lagewert	190	360	170	-0,004847	-0,824
Wohnfläche	75	112	37	-0,010704	-0,396
RND	45	73	28	-0,019944	-0,56
Miete	5,5	10,4	4,9	0,627000	3,07
Klasse	1	1		0,000000	0,00
Liegenschaftszins					2,79

Mit „RND“ wird die Restnutzungsdauer beziffert. Die „Klasse“ ist definiert für die Anzahl der Vollgeschosse, die im vorliegenden Fall bei 2 Vollgeschossen 1 beträgt.

Der Liegenschaftszinssatz ist mit gerundet 2,8 ermittelt und wird entsprechend angesetzt. Aufgrund der baulichen Verbundenheit teilt die Tiefgarage bzw. der darin gelegene Stellplatz das Schicksal der Überbauung.

2.7. Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Wertermittlung der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

2.8. besondere objektspezifische Merkmale

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

Wie unter Pkt. 6 auf S. 12 des Gutachtens dargelegt, befindet sich das Sondereigentum im Rohbauzustand, so daß umfangreiche Fertigstellungsarbeiten z.B. in Bezug auf die Bodenbeläge, Türen, sanitären Anlagen und Malerarbeiten erforderlich sind.

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

In Anlehnung an veröffentlichte Durchschnittswerte werden Kosten für die Fertigstellung der vorstehend aufgeführten Gewerke in Höhe von € 40.000,- geschätzt.

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.

Ohne eine Fertigstellung des Gebäudes ist eine nachhaltige Nutzung nicht möglich, so daß die Kosten unabdingbar sind und daher sofort und in voller Höhe in Abzug gebracht werden.

2.9. Ermittlung des Ertragswertes der Wohnung

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	1.164,80 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach- haltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	13.977,60 €
./. Bewirtschaftungskosten	
Instandhaltungskosten	1.540,00 €
Verwaltungskosten	420,00 €
Mietausfallwagnis	279,55 €
= Reinertrag	11.738,05 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
 Bodenwert	50.350,00 €
x Liegenschaftszins	2,80%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	1.409,80 €
 Reinertrag	11.738,05 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	1.409,80 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	10.328,25 €
 Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	30,96
 Gebäudeertragswert	319.762,56 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
 + Bodenwert	50.350,00 €
 = vorläufiger Ertragswert	370.112,56 €
 - besondere objektspezifische Merkmale Wertabschlag für Fertigstellungsarbeiten	- 40.000,00 €
 = Ertragswert	330.112,56 €
<u>Ertragswert (gerundet)</u>	330.000,00 €

2.10. Ermittlung des Ertragswertes des Stellplatzes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	70,00 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach- haltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	840,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	
Instandhaltungskosten	104,00 €
Verwaltungskosten	46,00 €
Mietausfallwagnis	16,80 €
= Reinertrag	673,20 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
 Bodenwert	2.054,00 €
x Liegenschaftszins	2,80%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	57,51 €
 Reinertrag	673,20 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	57,51 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	615,69 €
 Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	30,96
 Gebäudeertragswert	19.061,70 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
 + Bodenwert	2.054,00 €
 = vorläufiger Ertragswert	21.115,70 €
 besondere objektspezifische Merkmale	- €
 = Ertragswert	21.115,70 €
<u>Ertragswert (gerundet)</u>	21.000,00 €

V. Plausibilisierung des ermittelten Wertes

In unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjektes, d.h. an der Von-Stauffenberg-Straße 17 wird ein Neubau mit 6 Wohneinheiten errichtet. Eine vergleichbare Wohnung im 1. Obergeschoß mit 97,95 m² Wohnfläche wird zu einem Preis von € 411.000,- bzw. € 4.194,-/m² Wohnfläche angeboten.

Eine weitere vergleichbare Wohnung, Baujahr 2022, 6 Einheiten in ruhiger Lage, Erstbezug mit 90 m² Wohnfläche und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche sowie einem Stellplatz steht für € 325.000,- zum Verkauf.

VI. Festsetzung des Verkehrswertes

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 und Eigentumswohnungen um 1,2%.

2. Verkehrswert

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet¹².

Bezogen auf den Ertragswert ist keine Marktanpassung notwendig, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits durch den Ansatz des Mietertrages, des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer hinreichend erfaßt sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente und eines Wertabschlags für erforderliche Fertigstellungsarbeiten festgesetzt auf **€ 330.000,- für die Wohnung und € 21.100,- für den Tiefgaragenstellplatz.**

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens sind eine Eigentumswohnung und ein Tiefgaragenstellplatz in Bad Salzuflen, Von-Stauffenberg-Str. 22.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines 9-Familienhauses und verfügt über ca. 112 m² Wohnfläche. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung.

¹² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

Die Wohnung befindet sich noch im Rohbauzustand, so daß die zur Fertigstellung erforderlichen Kosten durch einen Wertabschlag erfaßt sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

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 der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen nebst Kellerraum und einem Tiefgaragenstellplatz begutachtet mit

Wohnung Nr. 6 € 330.000,-
(in Worten: Euro dreihundertdreißigtausend)

KFZ-Einstellplatz Nr. 6 € 21.000,-
(in Worten: Euro einundzwanzigtausend)

Herford, 18.02.2025

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
BV	Berechnungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsches Institut für Normung
DM	Deutsche Mark
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.R.	in der Regel
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
RDM	Ring Deutscher Makler
s.	siehe
u.	und
u.a.	unter anderem
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WERTV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2024

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR'91 und der Ergänzenden Hinweise für die 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, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

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

Simon - Reinhold

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

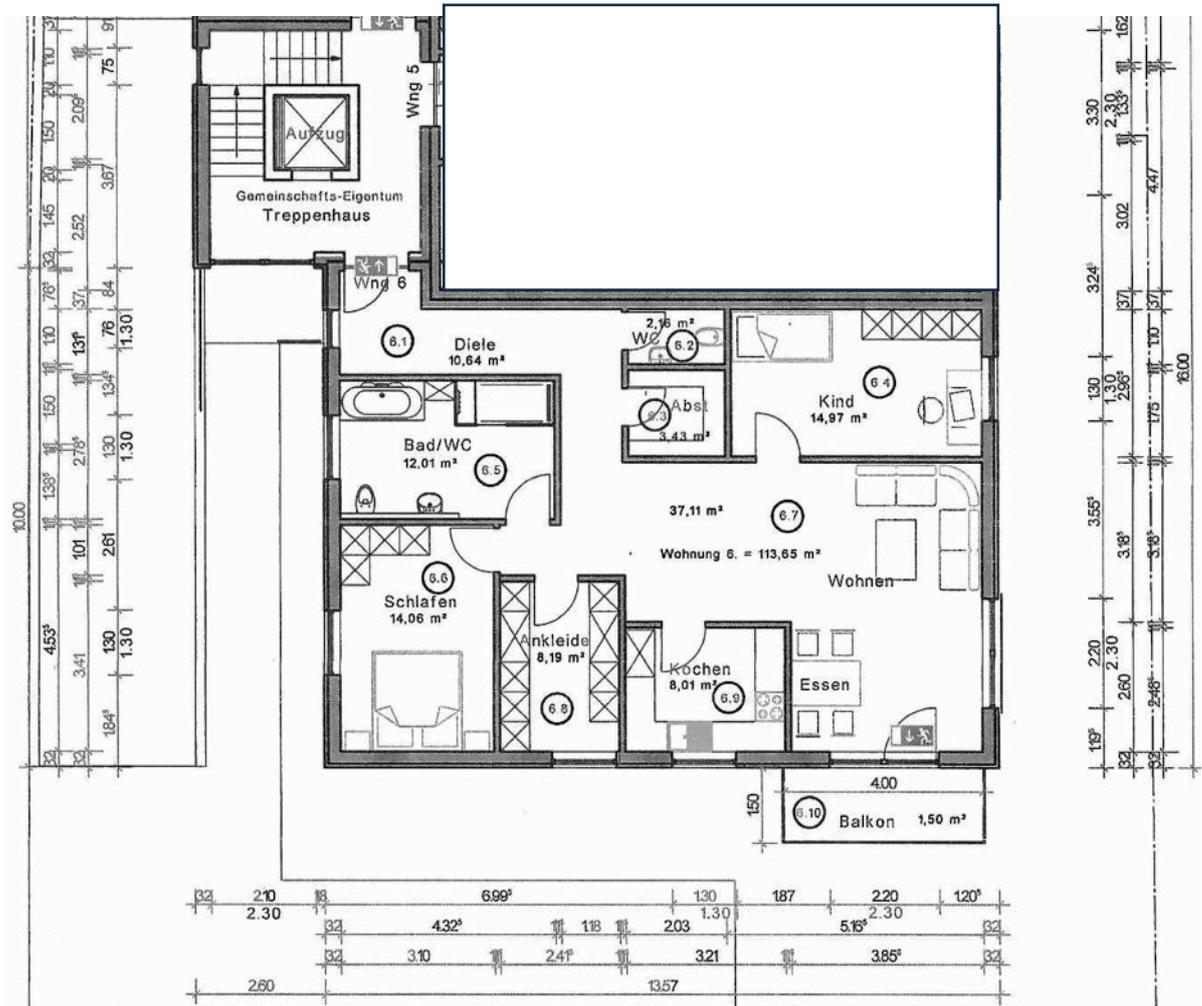
Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan

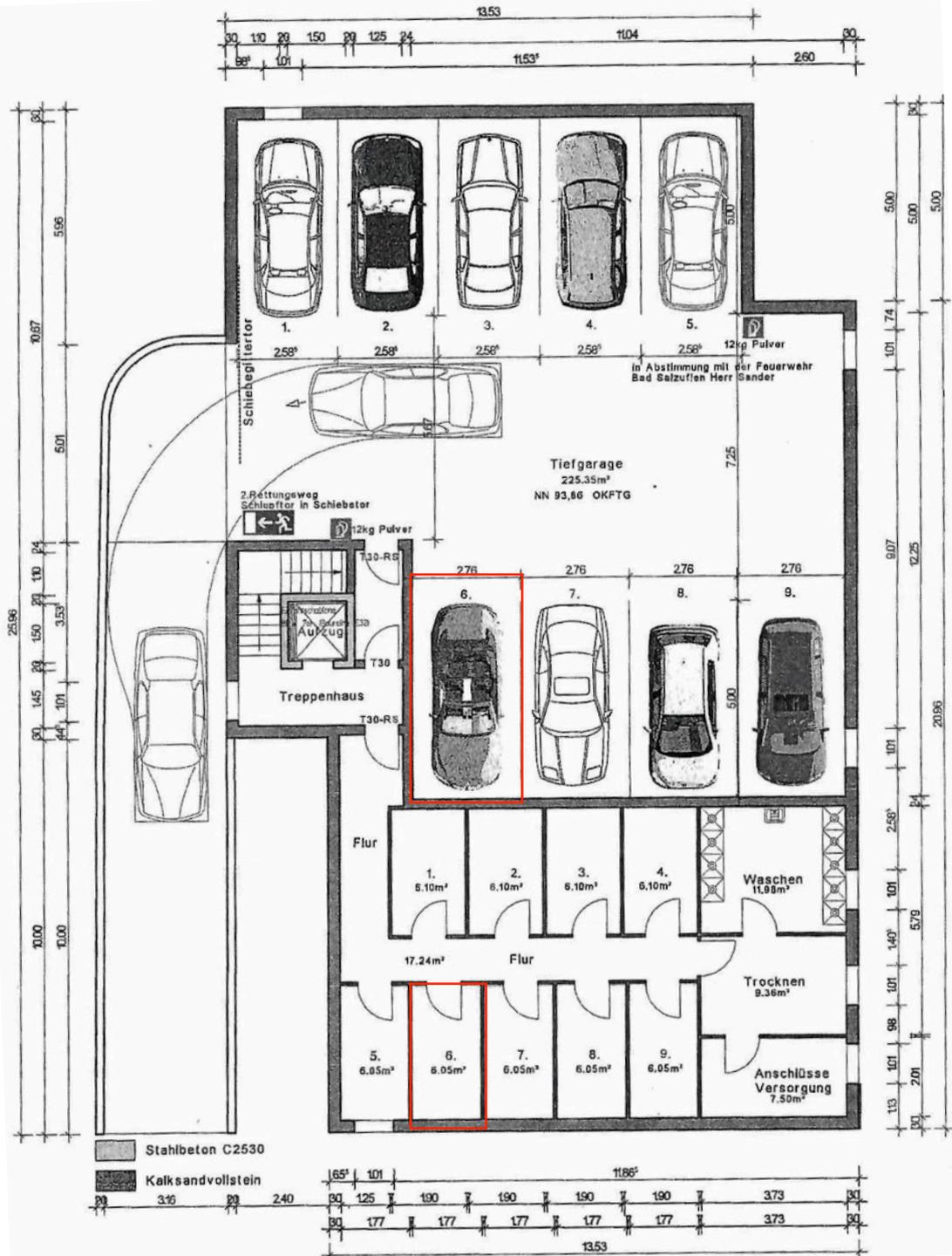
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Grundrisszeichnung



Grundriß der Wohnung

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025



Der Kellerraum und der Tiefgaragenstellplatz sind rot gekennzeichnet.

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

Anlage 3: Aufstellung Wohnfläche

Die Aufstellung der Wohnfläche ist der Zeichnung entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung und ein Aufmaß sind nicht erfolgt.

	Wohnfläche in m ²
Diele	10,64
WC	2,16
Abstellraum	3,43
Kinderzimmer	14,97
Wohnzimmer	37,11
Balkon	1,50
Küche	8,01
Ankleide	8,19
Schlafzimmer	14,06
Bad	12,01
Wohnfläche	112,08

Die Wohnfläche wird mit gerundet 112 m² angesetzt.

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

Anlage 4: Fotos des Objektes



Nord-/Ostansicht



Nord-/Westansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025



Süd-/Westansicht



Süd-/Ostansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025



Treppenhaus bzw. Eingangsbereich



Wohnzimmer

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzflun und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025

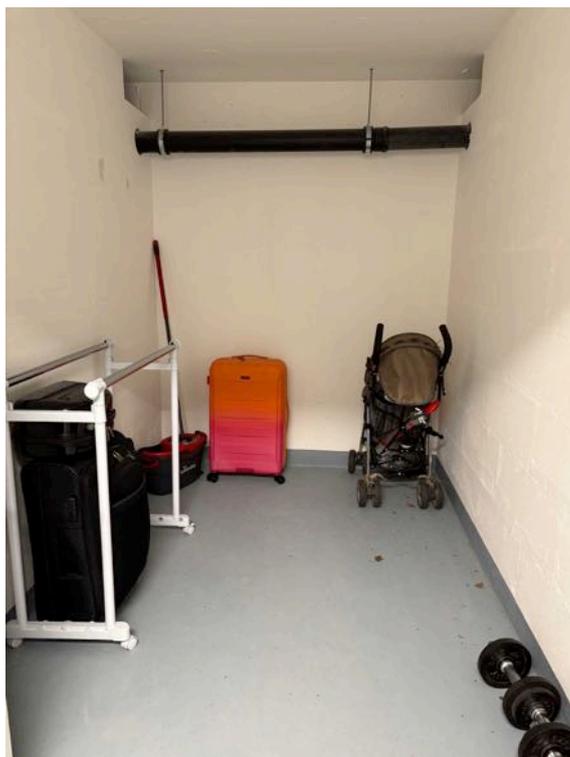


Diele



Bad

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025



Kellerraum



Waschküche

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 6 im I. Obergeschoß des Hauses Von-Stauffenberg-Str. 22 in Bad Salzuflen und einen Tiefgaragenstellplatz vom 18.02.2025



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgarage