

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](http://www.seeger-gutachten.de)  
[kontakt@seeger-gutachten.de](mailto:kontakt@seeger-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



**1-Familienhaus mit Carport**  
Schillerstr. 11, 32105 Bad Salzuflen

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026

**Eigentümer:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lemgo

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

**Gegenstand der Bewertung:** 1-Familienhaus mit Wintergarten, Carport, Freisitz und Holzgartenhaus

**Auftragsdatum:** 12. Januar 2026  
Aktenzeichen 13 K 42/25

**Ortsbesichtigung:** 03. Februar 2026

**Wertermittlungsstichtag:** 03. Februar 2026  
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

**Qualitätsstichtag:** 03. Februar 2026  
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

**Ausfertigungsdatum:** 17. Februar 2026

**Anzahl der Ausfertigungen:** 4

**Gesamtseitenzahl:** 39

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Wohnhauses mit Nebengebäuden in Bad Salzuflen, Schillerstr. 11 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

**€ 226.000,-**

(in Worten: Euro zweihundertsechszwanzigtausend)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
<b>II.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
<b>III.</b>	<b>Baubeschreibung</b>	<b>9</b>
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Baujahr</i>	10
3.	<i>Wohngebäude</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel, Bauschäden</i>	12
<b>IV.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>13</b>
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	13
2.	<i>Bodenwert</i>	14
3.	<i>Sachwertverfahren</i>	15
<b>VI.</b>	<b>Wertfestsetzung</b>	<b>22</b>
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	23
<b>VII.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
<b>V.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>25</b>
<b>VI.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>VII.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>27</b>

## **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 Wertermittlungsstichtages 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 Objektes in 32105 Bad Salzuflen, Schillerstr. 11 wurde am 12.01.2026 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 1-Familienwohnhaus mit Wintergarten, Carport, Holzgartenhaus und Freisitz 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 im gegenständlichen Fall nicht mit erfaßt.

Auftragsgemäß ist ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

### **3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

### **3.3. Ortsbesichtigung**

Gemeinsam mit der Ehefrau eines Miteigentümers sowie eines weiteren Miteigentümers und dessen Ehefrau fand am 03.02.2026 eine Besichtigung der baulichen Anlagen und des Grundstücks statt. Die gesamte Besichtigung war nur sehr eingeschränkt möglich, einzelne Räume und Zimmer, der Spitzboden und das Gartenhaus waren 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. Auszüge aus der Bauakte, die auszugsweise von der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Bad Salzuflen übermittelt wurden. Gem. Auskunft wurden am Objekt bauliche Veränderungen nicht vorgenommen, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
- b. Lageplan
- c. Grundbuchauszug
- d. Gutachten der Sachverständigen zum Stichtag 03.09.2021
- e. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

## **II. Grundstücksbeschreibung**

### **1. Tatsächliche Eigenschaften**

#### **1.1. Makrolage**

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

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Stadtrand von Bad Salzuflen an der Schillerstraße, einer Nebenstraße, die vom Gröchteweg abzweigt und in nördlicher Richtung bis zur Goethestraße führt. Der Gröchteweg ist eine befahrene Zufahrtsstraße von Bad Salzuflen, die parallel zur Herforder Straße bzw. von Herford bis in die Salzufler Innenstadt verläuft.

Die Innenstadt sowie die Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen sind in der Nähe gelegen und fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist gut und der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel gegeben.

Die umliegende Bebauung ist durch überwiegend freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser sowie kleineren Geschößwohnungsbau in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Wohnlage, die aufgrund der Nähe zum Waldgebiet „Obernberg“ vielfach bevorzugt wird, als gut zu bezeichnen.

### **1.3. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten ist das Flurstück 49 der Flur 29 Gemarkung Salzuflen mit einer Größe von 577 m<sup>2</sup> und einem rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Süden hin 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-geschossig massiv mit ausgebautem Dachgeschoß und Spitzboden errichteten Wohnhaus, einem Wintergarten und einem Carport bebaut. Zudem sind im Garten ein Holzgartenhaus und ein Freisitz gelegen.

### **1.5. Nutzung**

Das Haus war gem. der Zeichnungen als 1-Familienhaus konzipiert, wurde bislang aber als 2-Familienhaus genutzt:

Im Erdgeschoß sind Windfang, Diele, WC, Wohn-/Esszimmer, Küche und der Wintergarten gelegen.

Im Obergeschoß befinden sich Flur, 3 Zimmer, Bad, separates WC sowie ein Abstellraum auf ½-Etage zum Dachgeschoß.

Abweichend von den genehmigten Bauzeichnungen mit Flur und einem Zimmer sind das gesamte Dachgeschoß und der Spitzboden zu Wohnraum bzw. einer Wohnung ausgebaut.

Die genehmigte Wohnfläche wird anhand der Zeichnungen überschlägig mit 150 m<sup>2</sup> geschätzt.

#### **1.6. Erschließung, abgabenrechtliche Situation**

Das Bewertungsobjekt wird über die Schillerstraße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 20.07.2021 ist die Straße endgültig ausgebaut, so daß keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

Straßenbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW werden nicht mehr erhoben, sondern vollumfänglich vom Land NRW übernommen.

Bzgl. des Kanalanschlusses wird unterstellt, daß dieser gegeben ist und die Anschlußgebühren abgegolten sind.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben 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

#### **1.8. Baugrund/Altlasten**

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 07.09.2021 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 Grundstück ist im Grundbuch von Bad Salzuflen Blatt 5664 des Amtsgerichts Lemgo, Gemarkung Salzuflen, Flur 29, Flurstück 49 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 05.12.2025.

### **2.2. Rechte und Belastungen**

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 15.07.2021 sind keine belastenden Baulasten eingetragen.

### **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.

Bauunterlagen für den weiteren Ausbau des Dachgeschosses und des Spitzbodens zu Wohnraum liegen in der Bauakte nicht vor. Auch die Gaube zur Gartenseite ist nicht genehmigt.

In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt daher keine wertmäßige Berücksichtigung der Bauteile.

Mit Ausnahme des vorstehenden Sachverhalts wird im Rahmen der 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 Bebauungsplanes Nr. 0118 „Gröchteweg“, der ein reines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise festsetzt<sup>1</sup>.

#### **2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität**

Das Grundstück ist bebaut, so daß baureifes Land vorliegt.

---

<sup>1</sup> bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan verwiesen

## **2.4. Energetische Qualität**

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

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 mit Ausnahme der zur Heizung machten Aussage 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 anhand der Bauunterlagen nicht ergeben. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

## **III. Baubeschreibung**

### **1. Vorbemerkung**

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird daraufhin gewiesen, daß eine Besichtigung nur sehr stark eingeschränkt möglich war.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

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

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

## 2. Baujahr

Die Bauabnahme des Wohnhauses ist im Oktober 1936 erfolgt. Die Nebengebäude mit Wintergarten, Carport, Holzgartenhaus und Freisitz wurden im Jahr 2009 genehmigt.

## 3. Wohngebäude

unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden

## 4. Baukonstruktion

**Gründung:** Streifenfundamente

**Außenwände:** Mauerwerk, außen geputzt und weiß gestrichen

**Innenwände:** Mauerwerk, tlw. als Leichtwände

**Decken:** Hohlsteindecken, tlw. mit Holz verkleidet

**Dach:** Walmdach als Holzkonstruktion mit roter Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff

<b>Treppe:</b>	vom Erd- ins Dachgeschoß Holztreppe, Betontreppe zum Keller
<b>Fenster:</b>	Kunststoff-Fenster (Einbau 1984) mit Isoverglasung und im Erdgeschoß Kunststoff-Jalousien bzw. vergittert, Dachflächenfenster
<b>Türen:</b>	<u>Außentüren:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
<b>sanitäre Anlagen:</b>	<u>Erdgeschoß:</u> WC mit Waschbecken, Objekte in beige, Wände deckenhoch in beige gefliest <u>Oberschoß:</u> 1. WC mit Waschbecken, weiße Objekte, Wände in blau teil-gefliest 2. Bad mit Waschbecken, Wanne, beige Objekte, Wände in beige teil-gefliest bzw. mit Holz verkleidet <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit WC, Waschbecken, Dusche und Wanne, beige Objekte, Wände deckenhoch in weiß/grau gefliest
<b>Fußböden:</b>	<u>Erdgeschoß:</u> Windfang und Gäste-WC in beige gefliest, Diele, Wohn- und Esszimmer mit Stäbchenparkett, Küche mit Linoleum <u>Obergeschoß:</u> Teppichboden, Bad und WC in weiß gefliest <u>Dachgeschoß:</u> Fliesen bzw. Teppichboden
<b>Beheizung:</b>	Gaszentralheizung (Modell Sieger, Baujahr 1997), Warmwasserbereitung über die Heizung
<b>besondere Bauteile:</b>	- Kelleraußentreppe - Wintergarten und Carport jeweils als Holzkonstruktion mit Flachdach - Holzgartenhaus - Freisitz als Holzkonstruktion

## 5. Außenanlagen

Der Hauszugang erfolgt über einen geklinkerten Weg an der Nordseite. Der Carport ist an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet, die Zufahrt und die Stellfläche sind gepflastert. Zur Straße ist das Grundstück mit einem Holzzaun abgegrenzt. Der Vorgarten war gärtnerisch angelegt. Der Zugang zum rückwärtigen Garten ist mit begrünten Holzelementen versehen.

## 6. Baumängel, Bauschäden

Das gesamte Objekt ist in einem sehr einfachen, vernachlässigten Zustand. Renovierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Umfangreiche Baumängel und -schäden waren z.B. 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 Geschosdecke
- die Heizungsanlage datiert aus dem Jahr 1997, so daß in Anlehnung an die EnEV von einem kurzfristig notwendigen Austausch auszugehen ist
- die Innenausstattung ist insbesondere bzgl. der Fußbodenbeläge, der sanitären Anlagen, der Türen und der Dachflächenfenster abgängig
- Heizungsrohre sind tlw. auf Putz verlegt
- in einzelnen Zimmern sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich
- im Keller scheinen Feuchtigkeitsschäden vorzuliegen, die Wände sind z.T. zusätzlich mit Holz verkleidet
- die Dacheindeckung scheint überwiegend verbraucht zu sein
- Schäden im Bereich der Kelleraußentreppe, verbrauchte Kelleraußentür
- die Nebengebäude, insbesondere der Wintergarten mit undichtem Dach und der Freisitz sind abgängig
- Witterungseinflüsse am Holz des Carports
- vernachlässigte, tlw. abgängige Außenanlagen

Inbesondere 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 Eigennutzung<sup>2</sup>, 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 (§ 13 Abs. 2 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.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 berücksichtigen<sup>3</sup>.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die bis zu einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bei einer 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung ein Bodenrichtwert von € 320,- je m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ausgewiesen wird.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Nutzung, Größe und Bebaubarkeit ist das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so daß der Richtwert angemessen ist.

Der Bodenwert stellt sich wie folgt dar:

Grundstück	577 m <sup>2</sup> * 320,00 € =	184.640,00 €
<b>Bodenwert</b>		<b>184.640,00 €</b>

---

<sup>2</sup> vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

<sup>3</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

### **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 Eigennutzung<sup>4</sup>, 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 337,83 m<sup>2</sup>.

#### **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 Neubaus<sup>5</sup>.

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.

---

<sup>4</sup> vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

<sup>5</sup> 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 Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (Keller, Erd-, Ober-, teil-ausgebautes Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 634,- je m<sup>2</sup> BGF als angemessen geschätzt<sup>6</sup>.

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

$$\begin{aligned} \text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 634,00 * (190,6 / 100) \quad 1,906 \quad \mathbf{1.208,40 €} \end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.208,-/m<sup>2</sup> BGF des Wohnhauses angesetzt.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind in Form der Kelleraußentreppe und der Dachgaube zu berücksichtigen und werden in Anlehnung an die NHK mit in der Summe € 10.000,- angesetzt.

Der Wintergarten, der Carport und das Holzgartenhaus werden in Anlehnung an veröffentlichte Vergleichspreise mit einem Zeitwert von in der Summe € 1.000,- geschätzt.

---

<sup>6</sup> vgl. Anlage 4 des Gutachtens

### 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 zusammen<sup>7</sup>.

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 können<sup>8</sup>.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird<sup>9</sup>.

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.

Nach der aktuellen Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Anlage 3) ergeben sich für Einfamilienhäuser Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und in Abhängigkeit vom jeweiligen Gebäudestandard von 60 bis 80 Jahren.

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.

---

<sup>7</sup> vgl. Rössler/ Langner/ Simon/Kleiber, a.a.O., S. 320

<sup>8</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

<sup>9</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Gem. mündlicher Auskunft im Rahmen der Ortsbesichtigung bzw. wie ersichtlich war, sind folgende wesentlichen Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden:

1977: Erneuerung der Elektroinstallation

1984: Einbau der Kunststoff-Fenster

1997: Erneuerung der Gasheizung

Arbeiten sind zudem bzgl. der sanitären Anlagen erfolgt, die auch auf den Zeitraum 1977/80 geschätzt werden.

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 Modells<sup>10</sup> abgeschätzt wird.

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

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 die weit zurückliegenden Durchführungszeitpunkte der Renovierungen und Modernisierungen wird 1 Punkt von 20 möglichen Punkten vergeben.

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:

---

<sup>10</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

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 wird bei einem Gebäudealter von über 80 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 12 Jahren als angemessen erachtet.

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 85 %.

### 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 und Plausibilisierung

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 ist<sup>11</sup>.

Bereits im Rahmen der Ermittlung der Werte ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt worden, dennoch wird eine Marktanpassung für sachgerecht erachtet:

<sup>11</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Das Bewertungsobjekt ist 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.

Dennoch besteht bei der gegebenen Haus- und Grundstücksgröße und vor allem der Lage ein Markt mit entsprechender Nachfrage für das Objekt.

Die Marktanpassung kann mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht 2025 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	336 *	5,817111
LN (Baugrundstücksfläche)	+ -14,6403	577 *	6,357842
LN (Restnutzungsdauer)	+ -11,6836	12 *	2,484907
Unterkellerung in %	+ -0,0677 *	100	
Anzahl Wohneinheiten	+ -2,6085 *	1	
<b>Sachwertfaktor in %</b>		<b>99,1</b>	

LN steht für den natürlichen Logarithmus, die Konstante, die Koeffizienten und der Gemeindewert sind vorgegeben. Die ermittelte Marktanpassung beträgt gerundet 1%.

Im Hinblick auf den geschilderten baulichen Zustand und die eingeschränkte Besichtigung, die mit dem Risiko weiterer Baumängel und -schäden verbunden ist, wird die Marktanpassung als zu niedrig erachtet und mit 5% als angemessen geschätzt.

Die Angemessenheit des Sachwertfaktors wird mit Hilfe des vom Gutachterausschuß veröffentlichten Immobilienrichtwertes bzw. dem Immobilienpreiskalkulator auf [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) überprüft:

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	2110 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Bad Salzuflen		
Immobilienrichtwertnummer	1314020		
Wohnfläche	140 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>	-2.6 %
Anzahl der Geschosse	1	2	-2.7 %
Optik	normal ansprechend	vernachlässigt	-23.2 %
Grundstücksgröße	600 m <sup>2</sup>	577 m <sup>2</sup>	-0.6 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>1.530 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>230.000 €</b>	

Ausgabe gefertigt am 13.02.2026 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Zusätzlich zu berücksichtigen sind der Zeitwert der Nebengebäude, aber auch der Wertabschlag für den notwendigen Austausch der Heizung, so daß sich der Immobilienrichtpreis mit € 219.000,- ergibt.

Der Richtwert und der nachfolgend ermittelte Sachwert weichen nur marginal voneinander ab, so daß der Sachwert als angemessener Verkehrswert angesetzt wird.

### 3.6. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind wie folgt zusätzlich zu berücksichtigen:

Die Heizungsanlage ist 29 Jahre alt, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist, der über die reine Alterswertminderung nicht hinreichend erfaßt wird.

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.

Bzgl. weiterer erforderlicher Arbeiten wird unterstellt, daß diese durch die Marktanpassung hinreichend erfaßt sind.

### 3.6. Ermittlung des Sachwertes

<b>Herstellungskosten des Wohnhauses</b>			
Baukosten je m <sup>2</sup> BGF des Wohnhauses			1.208,00 €
x BGF in m <sup>2</sup>			337,83
= Herstellungskosten des Wohnhauses			408.098,64 €
<b>+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile</b>			
Kelleraußentreppe, Dachgaube			10.000,00 €
<b>= Summe der Herstellungskosten des Wohnhauses</b>			<b>418.098,64 €</b>
<b>- Alterswertminderung</b>			
Gebäudealter (in Jahren)	90		
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80		
Wertminderungssatz (in %)	85%		355.383,84 €
<b>= Gebäudesachwert</b>			<b>62.714,80 €</b>
<b>+ Zeitwert besondere Bauteile (Carport, Wintergarten)</b>			
			1.000,00 €
+ Außenanlagen	3%		1.881,44 €
+ Bodenwert			184.640,00 €
<b>= vorläufiger Sachwert</b>			<b>250.236,24 €</b>
-/+ Sachwertfaktor (Marktanpassung)	-5%	-	12.511,81 €
<b>= marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>			<b>237.724,43 €</b>
<b>-/+ besondere objektspezifische Merkmale</b>			
Erneuerung Heizung		-	12.000,00 €
<b>= Sachwert</b>			<b>225.724,43 €</b>
<b>= <u>Sachwert gerundet</u></b>			<b>226.000,00 €</b>

## VI. Wertfestsetzung

### 1. Beurteilung des Marktgeschehens

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

Gem. einer Veröffentlichung vom 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 sind im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes eine Marktanpassung und ein Wertabschlag vorgenommen worden.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 226.000,-**.

## **VII. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem 1-Familienhaus mit Wintergarten, Carport, Freisitz und Holzgartenhaus bebaute, 577 m<sup>2</sup> große Grundstück in Bad Salzuflen, Schillerstr. 11

Das Haus wurde 1936 errichtet. Das Baujahr der Nebengebäude ist das Jahr 2009.

Eine eingeschränkte Innenbesichtigung konnte durchgeführt werden. Es liegt umfangreicher Reparaturstau vor, der durch eine geringe Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und einen zusätzlichen Abschlag erfaßt ist.

Entgegen den genehmigten Bauzeichnungen sind auch das Dachgeschoß insgesamt und der Spitzboden zu Wohnraum ausgebaut. Eine Berücksichtigung ist aufgrund der fehlenden Baugenehmigung nicht erfolgt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026

Im Hinblick auf die zu erwartende Eigennutzung wurde sodann der Verkehrswert auf der Grundlage des vorläufigen Sachwertes festgesetzt.

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, Schillerstr. 11 begutachtet mit

**€ 226.000,-**

(in Worten: Euro zweihundertsechszwanzigtausend)

Herford, 17.02.2026

## V. 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 <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	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

## VI. 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 Herford**

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

### **Grundstücksmarkt und Grundstückswert**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2021

### **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 2001

### **Netscher, Hans**

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

### **Rössler, Langner**

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

### **Simon - Reinhold**

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

### **Storz, Karl-Alfred**

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

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026

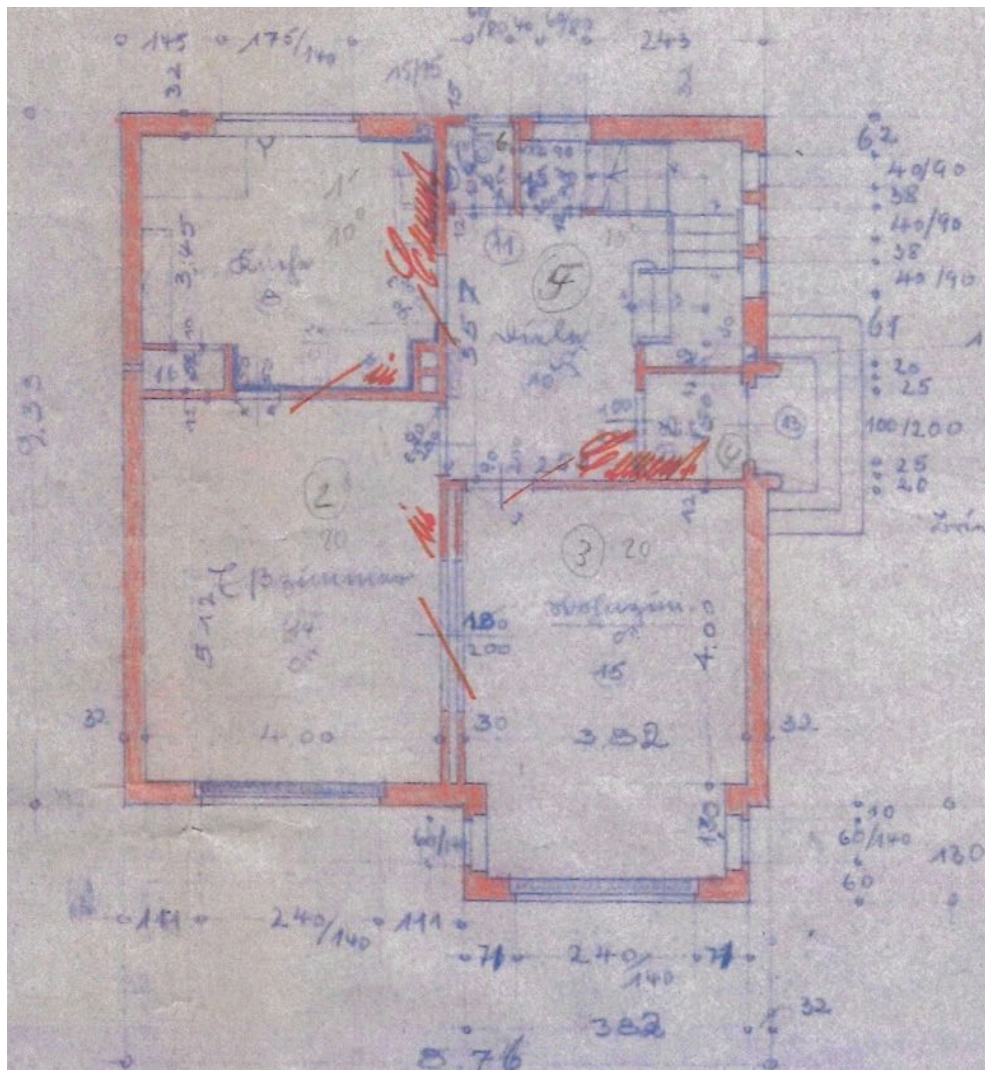
## **VII. Anlagen**

### **Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)**

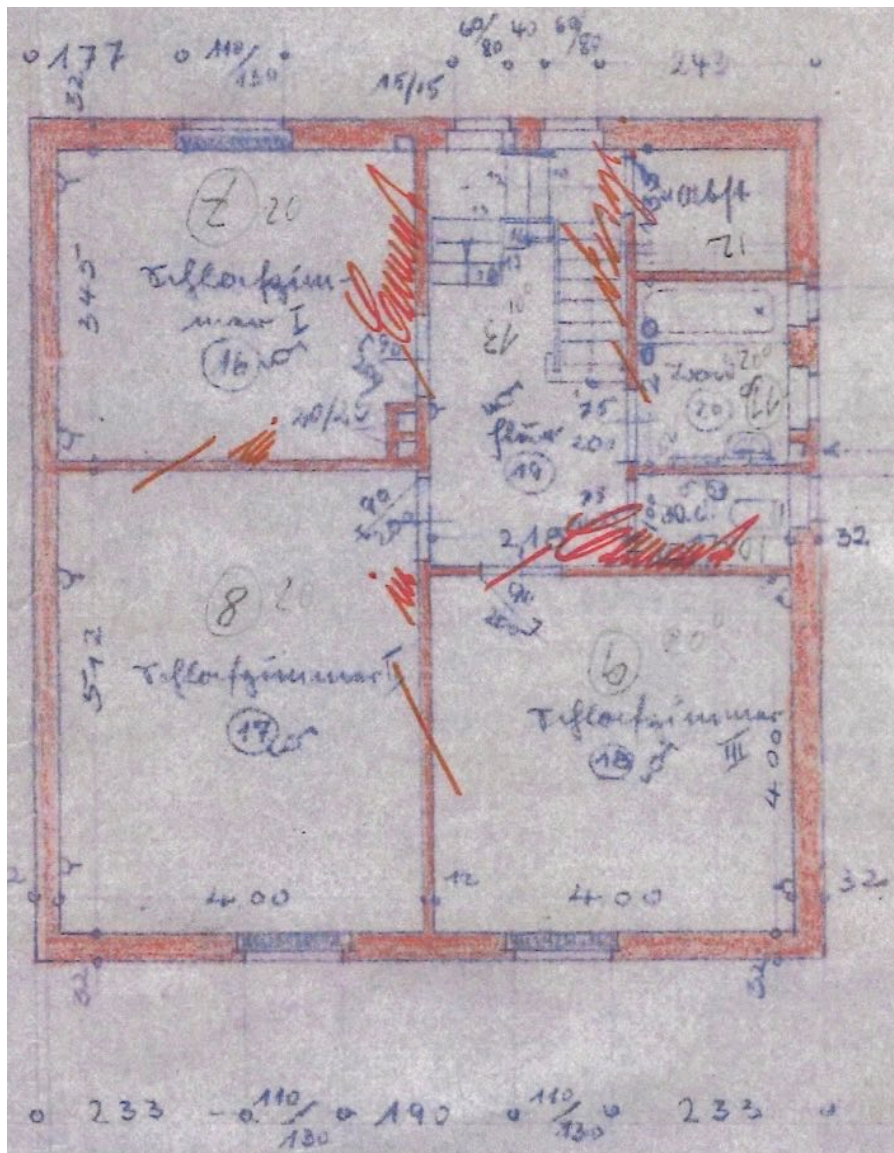
Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.



Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026

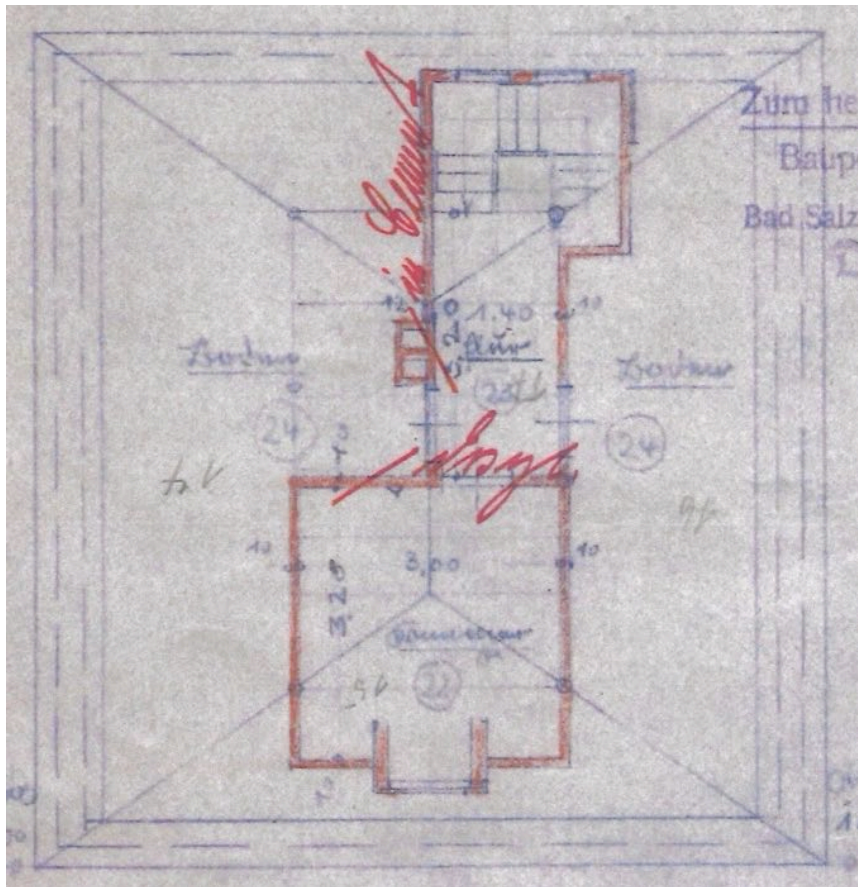


Erdgeschoß

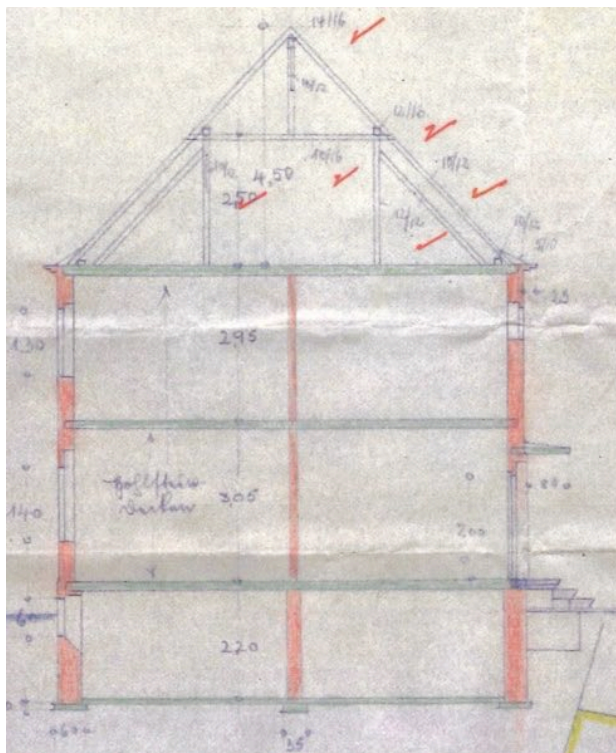


Obergeschoß

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salz  
vom 17.02.2026

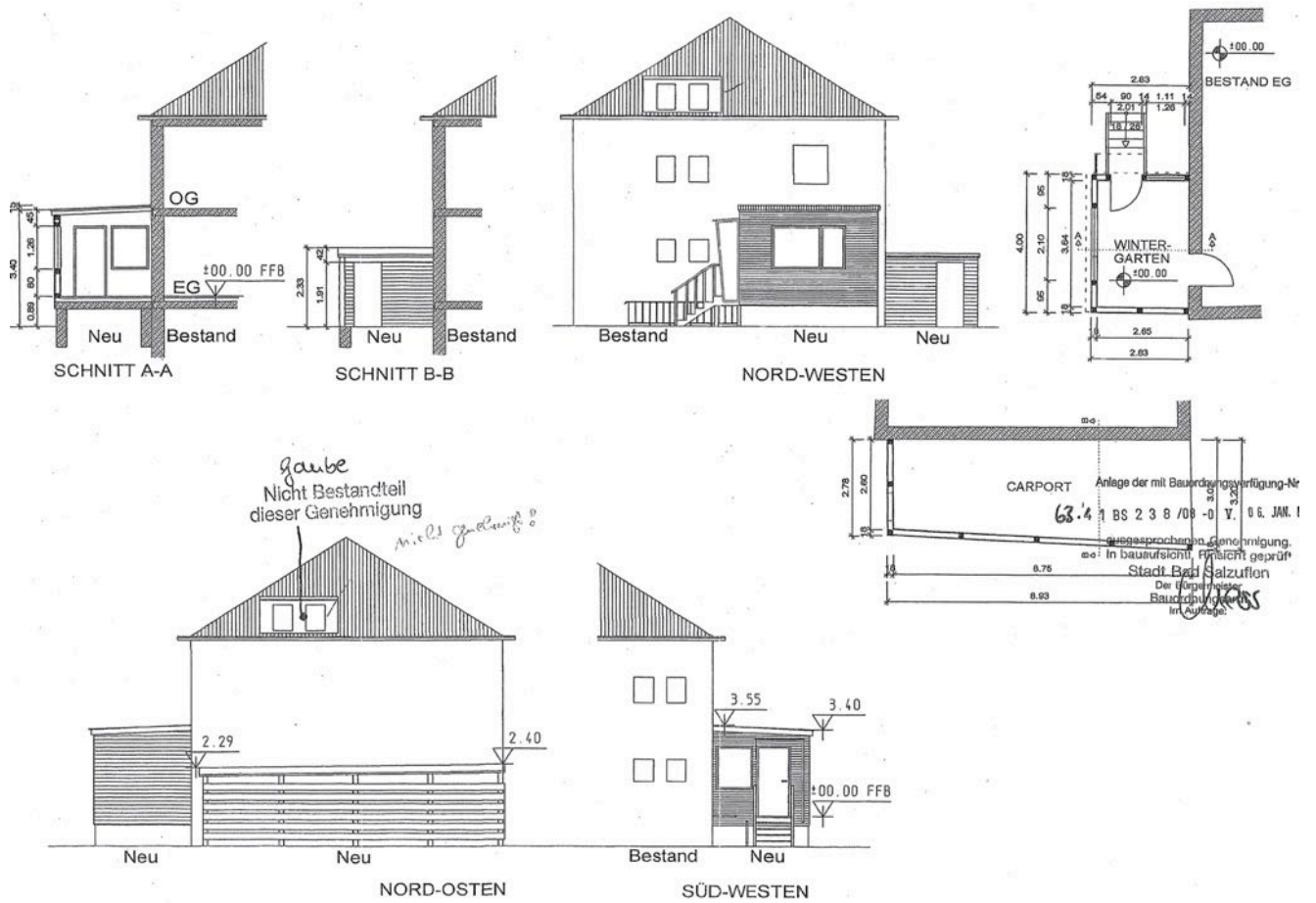


Dachgeschoß

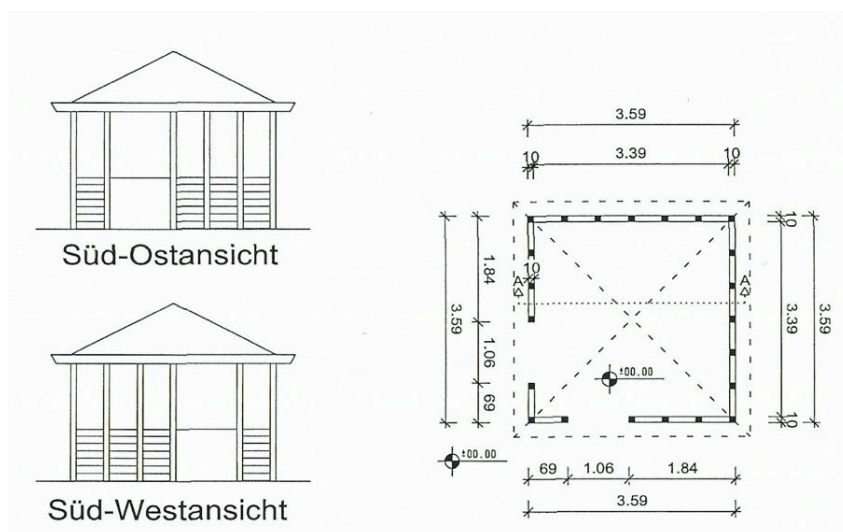


Schnitt

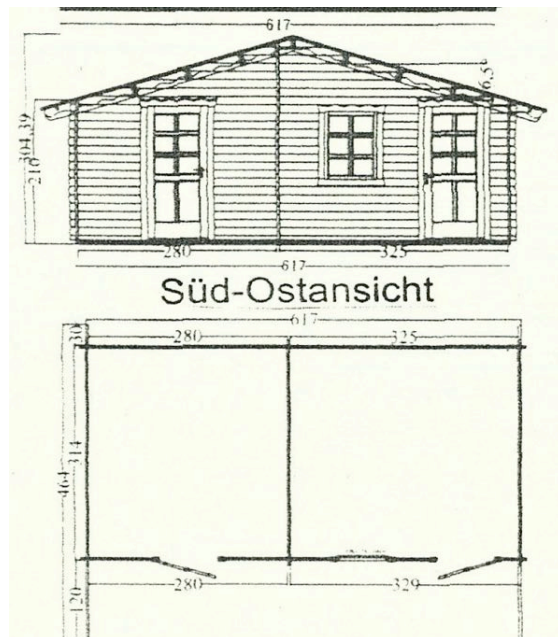
Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026



Anbau Wintergarten und Carport, Ansichten



Freisitz



Gartenhaus

### Anlage 3: Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist überschlägig auf der Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen erfolgt. Abweichungen sind möglich, allerdings sind diese gering und daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung vernachlässigbar.

<u>Bauteil</u>		<u>BGF</u>
<u>Wohnhaus</u>		<u>in m<sup>2</sup></u>
Keller	$8,81 * 9,38 + 3,87 * 1,30$	= 87,67
Erdgeschoß	$8,76 * 9,33 + 3,82 * 1,30$	= 86,70
Ober- u. Dachgeschoß	$8,76 * 9,33 * 2,00$	= 163,46
<b>Summe</b>		<b>337,83</b>

#### Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Wohnhaus Schillerstr. 11, Bad Salzufen					Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre	
Baujahr: 1936					Restnutzungsdauer: 12 Jahre	
Modernisierungsgrad: 0 Punkte					lineare Alterswertminderung: 85,0 %	
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		0,9	0,1			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.11 / 1.12	600	667	767	924	1156	
Gebäudestandardkennzahl						1,90
Außenwände	1 x 23% x 600					138 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 667					100 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 667					73 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 667					73 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 667					73 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	0,9 x 5% x 667 + 0,1 x 5% x 767					34 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 767					69 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1 x 9% x 667					60 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 667					40 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Zwischensumme)</b>						<b>660 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	4 % von 660 €/m <sup>2</sup>					-26 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>						<b>634 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Anlage 5: Fotos des Objektes**



Straßenansicht, Carport

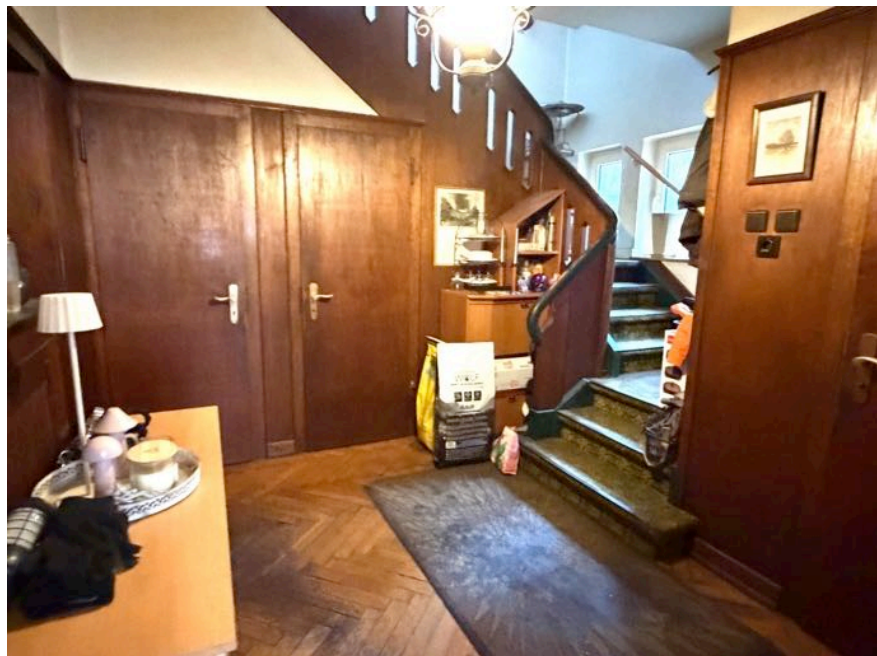


Straßenansicht

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026



Gartenansicht



Diele im Erdgeschoß



Gäste-WC



Wohnzimmer



Wintergarten



Bad

Verkehrswertgutachten für ein 1-Familienhaus mit Carport, Schillerstr. 11 in Bad Salzuflen vom 17.02.2026



Blick auf die Nebengebäude