



📍 Hoffmannsweg 8 | 32052 Herford • ☎ 05221 54092 • p.launer@sv-buero-launer.de



## Verkehrswertgutachten 514 - 2023 Internet-Version

für das bebaute Grundstück  
Schwabenweg 2  
32107 Bad Salzuflen

Gemarkung: Lockhausen  
Flur: 4  
Flurstücke: 679, 571

---

Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 1446  
zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2023

---

Objektart: Zweifamilienhaus

Auftraggeber:  
Amtsgericht Lemgo  
AZ: 14 K 013 / 23





**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschchnitt und Topographie	Seite	5
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	11
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>13</b>
4.1	wichtige Definitionen und Vorüberlegungen	Seite	15
4.1.1	Bewertungsgegenstand	Seite	15
4.1.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.2.3	Barwert der Überbaurente	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Außenanlagen	Seite	21
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	21
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.3.6	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	22
4.4	Verkehrswert	Seite	23
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	7
	Querschnitt	Anlage	8
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	9
	Bevölkerungsprognose	Anlage	10
<b>7</b>	<b>Objektfotos</b>		



## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	14 K 013 / 23
Auftrag vom:	19.06.2023
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch zu je $\frac{1}{2}$ Anteil: <ul style="list-style-type: none"> <li>[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</li> </ul>
-------------	---

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	15.08.2023 von 9:00 Uhr bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>der Eigentümer</li> <li>Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li> </ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bewertungsobjekt wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.</li> </ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilespekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li> </ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none"> <li>02.05.2023</li> </ul>
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none"> <li>19.06.2023</li> </ul>
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none"> <li>21.06.2023</li> </ul>
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>15.08.2023</li> </ul>
Wertermittlungsstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> <li>15.08.2023</li> </ul>
Qualitätsstichtag:	<ul style="list-style-type: none"> <li>15.08.2023</li> </ul>
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none"> <li>01.09.2023</li> </ul>



## 1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 06.04.2023
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Lippe

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

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

Das vorliegende Gutachten Nr. 514-2023 enthält 25 Seiten und 10 Anlagen sowie 5 Fotoseiten. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

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

Anmerkung zu den Objektfotos:

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

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.



## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bad Salzuflen
Einwohnerzahl:	54 000
Fläche:	100,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	541 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	100,0

Grundbuch von	Bad Salzuflen
Blatt:	1446
Gemarkung:	Lockhausen
Flur:	4
Flurstück:	679        571
Größe:	451 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup>

Verkehrslage:	Ortskern von Lockhausen
Wohnlage:	mittig gute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	5,0 km
	zur Bushaltestelle:	< 50 m
	zum Bahnhof:	5,5 km
	zur Autobahn A2:	5,0 km
	zu Geschäften:	< 50 m

Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr
--------------	--

### 2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	12,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	36,00 m
Grundstücksgröße :	452,00 m <sup>2</sup>

Grundstücksform:	trapezförmig
------------------	--------------

Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung
---	---------------

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
--	--



## 2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch den Schwabenweg erschlossen
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn: Betonverbundpflaster Gehwege sind nicht vorhanden
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV

## 2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Nr. 6 „Am Waldweg“ WR = Reines Wohngebiet 2 Vollgeschosse geschlossene Bauweise
Darstellung im Flächennutzungs- plan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland



**Erschließungsbeiträge:**

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

**Wohnungsbindungen:**

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

**Mietverhältnisse:**

- Die Wohnung im Erdgeschoss wird am Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer bewohnt.
- Die Wohnung im Obergeschoss steht am Wertermittlungsstichtag leer.
- Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

**Denkmalschutz:**

besteht nicht

**Bodenverunreinigungen /**

**Altlasten:**

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Kreises Lippe (Fachgebiet 4.5) mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.



## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:



Bad Salzuflen ist eine große Mittelstadt mit ca. 54 000 Einwohnern im Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen. Bad Salzuflen liegt am östlichen Rand der Ravensberger Mulde, am Zusammenfluss von Salze und Bega mit der Werre. Nordöstlich von Werre und Bega durchzieht ein überwiegend bewaldeter Hügelstrang des Lipper Berglands das Stadtgebiet.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Bielefeld (ca. 20 km), im Nord-Westen Herford (ca. 10 km) und Osnabrück (ca. 65 km), im Nord-Osten Hannover (ca. 100 km) und im Süden Paderborn (ca. 60 km).

Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesautobahn A2 sowie die Bundesstraße B239 gewährleistet.

Lage innerhalb des Ortes:



Lockhausen liegt etwa vier Kilometer südwestlich des Salzufler Stadtzentrums. Im Süden grenzt die Gemeinde Leopoldshöhe an Lockhausen. Im Westen bilden die Städte Bielefeld und Herford die Ortsgrenze, die hier gleichzeitig die Salzufler Stadt- und die lippische Kreisgrenze bildet.

Die überregionale Anbindung ist durch die Bundesstraße 239 sowie die Kreisstraße 5 gewährleistet.

Lockhausen besteht im Wesentlichen aus mehreren Siedlungskernen mit wohnwirtschaftlicher Nutzungen (vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser), außerhalb dieser Bereiche sind weitläufige Landwirtschaftsflächen vorhanden. Geschäfte, medizinische und kulturelle Einrichtungen, Gastronomie usw. befinden sich überwiegend im Zentrum von Bad Salzuflen.

Straßenlage:

Die unmittelbare Nachbarschaft ist eine Reihenhaus-siedlung, die in den 1970er-Jahren entstand; ein Discounter ist fußläufig erreichbar.



### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• einseitig angebaut (Reihenendhaus)</li> </ul>
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voll unterkellert</li> <li>• Erdgeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse</li> <li>• Obergeschoss mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon</li> <li>• der Spitzboden ist nicht ausgebaut</li> </ul>
Baujahr:	1975
Modernisierung:	insges. lfd. Instandhaltung
fiktives Baujahr*:	1978

\*) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV.

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau	
Gründung:	Fundamente:	
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Obergeschoss:	Stahlbeton
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	oberhalb der OG-Decke
Außenverkleidung:	strukturiert verputzt u. gestrichen	
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppen:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Fliesen
	Geschossttreppen:	Massivholz
	Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe Holz



Fußböden:	allgemein: Bad & WC: Kellerfußboden:	Vinyl, Fliesen, Laminat, Granit Fliesen Estrich auf Beton, tlw. mit Fliesen
Innenansichten:	allgemein: Bad & WC:	Tapeten bzw. Raufasertapeten Fliesen
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	überwiegend Holz, tlw. Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus Marmor bzw. Granit aus Kunststoff tlw. mit elt. Antrieb nach Süden: Raffstores
Türen:	Eingangstür: Innentüren:  Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt einf. Holztüren, tlw. Ganzglastüren Stahlzargen  Holz m. Lichtausschnitt Metall Metalltür
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	WC / Kellergeschoß:  Bad / Erdgeschoss:  WC / Erdgeschoss: Bad / Obergeschoß: WC / Obergeschoß:  Ausstattung & Qualität:	WC, Waschbecken (sowie eine Dusche in der Waschküche) Dusche, WC und Doppelwaschbecken WC und Waschbecken Wanne, Dusche, Waschbecken WC und Waschbecken  im OG einfache, im EG bessere Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper:  Warmwasserversorgung: im Wohnzimmer / EG:	Gas-Zentralheizung VIESSMANN 1998 Stahlradiatoren; im EG Bad Handtuchheizkörper zentral über die Heizung geschlossener Kamin



### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,

Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

- nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Holz- bzw. Metallzaun)

### 3.5 qualitative Objektbeschreibung

Allgemein:

- Insgesamt befindet sich das Gebäude in solidem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

Ausstattung:

- Die bauliche und technische Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als „normal / durchschnittlich“ zu bezeichnen.
- Die sanitären Einrichtungen sind insgesamt gepflegt, im OG jedoch nur noch bedingt zeitgemäß.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung: „normal“
- Fenster und Türen sind m.E. mittelfristig zu erneuern.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; die Kellerdecke ist teilweise gedämmt, das Dach im Bereich oberhalb der OG-Decke. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht vorhanden.

Beschaffenheit:

- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
- Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
- Der Erhaltungszustand: das Objekt wurde lfd. instand gehalten, weist jedoch diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen auf.
- Das Objekt verfügt im Erdgeschoss über eine Terrasse sowie einen Balkon im Obergeschoss. Ferner ist ein Garten vorhanden.



#### Anmerkungen:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktions-prüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.



## 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Schwabenweg 2 in 32107 Bad Salzuflen

Amtsgericht		Bad Salzuflen		Grundbuch von		Bad Salzuflen		Blatt 1446				
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>		
1	2	3						4				
1-2		- gelöscht -										
3	1	Lockhausen	8	679	Gebäude- und Freifläche, Schwabenweg 2			4	51			
		Lockhausen	8	571	Gebäude- und Freifläche, Schwabenweg 2					01		
4-5		- gelöscht -										
6		- nicht Gegenstand des Gutachterauftrags -										

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 15.08.2023



## ALLGEMEINES

### **DEFINITION DES VERKEHRSWERTES**

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

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



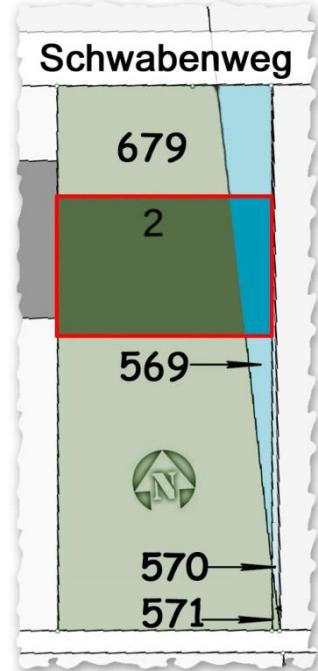
## 4.1 wichtige Definitionen und Vorüberlegungen

### 4.1.1 Bewertungsgegenstand

Zum Objekt „Schwabenweg 2“ gehören gem. Grundbuch die Flurstücke 679, 571, 569 und 570.

Das Wohnhaus (nebenstehend rot umrandet dargestellt) befindet sich auf den Flurstücken 679 und 569.

Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch lediglich die Flurstücke 679 und 571 (grün dargestellt). Dies bedeutet, dass die Flurstücke 569 und 570 (blau) in vorliegendem Gutachten außer Ansatz bleiben und der östliche Teil des Wohnhauses als Überbau auf ein fremdes Grundstück zu bewerten ist.





#### 4.1.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

#### Objekt: Zweifamilienhaus Schwabenweg 2

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



## 4.2 Bodenwertermittlung

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflusenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

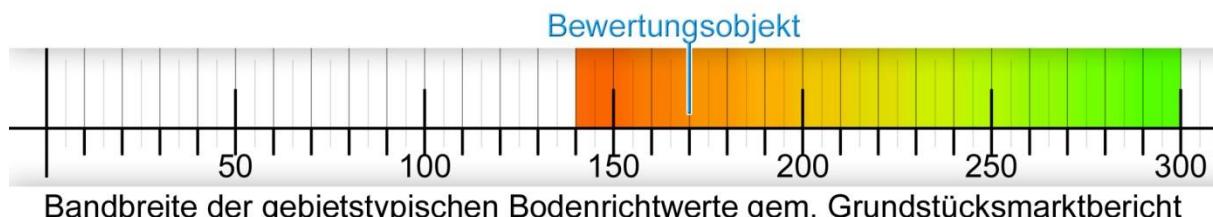
### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023 = 170,00 € / m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	400 m <sup>2</sup>

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m<sup>2</sup> und 300,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.





#### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist rd. 13% größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Anhand der nebenstehenden, dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommenen Tabelle ergibt sich als Umrechnungskoeffizient:

$$K_U = 103,9 / 105,5 = 0,98$$

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf; es ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2023 wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK
250	111,8
300	109,4
350	107,3
400	105,5
450	103,9
500	102,5
550	101,2
600	100,0
650	98,9
700	97,9
750	97,0
800	96,1
850	95,3

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$452,00 \text{ m}^2 * 170,00 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 75\,303,00 \text{ €}$$

**Bodenwert: rd. 75 000,00 €**

#### 4.2.3 Barwert der Überbaurente

Wie in Abs. 4.4.1 dargelegt ergibt sich aus der besonderen rechtlichen Konstellation im Rahmen der Zwangsversteigerung die Notwendigkeit, den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 569 durch eine Überbaurente zu entschädigen. Der Barwert dieser Rente errechnet sich wie folgt:

Größe der durch das Wohnhaus überbauten Fläche:	rd. 22,00	m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Überbaus (1975):	20,00	DM / m <sup>2</sup>
Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt der Überbaus:	440,00	DM
Liegenschaftszinssatz:	2,5	%
angemessene Entschädigung jährlich:	11,00	DM
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes:	35	Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (35 Jahre   2,5% LiZi):	23,15	
Barwert der Überbaurente insgesamt:	254,65	DM
umgerechnet in Euro: (254,65 * 0,5113)	130,00	€



## 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

### BAUNEBENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

### RESTRNUZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

### WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

#### a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

#### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

### SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).



#### 4.3.1 Zweifamilienhaus

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Doppel- und Reihenendhäuser; Keller-, Erd-, Obergeschoß; flach geneigtes Dach	2.13	
▷ Standardstufe:	3	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		800,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2015 = 100)	160,2	* 1,602
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2015	90,05	/ 0,90
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 800,00 €/m <sup>2</sup> * 1,05 * 1,602 / 0,90 =		= 1 494,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02: 14,15 m * 8,61 m * 3 Grundrissebenen =	365,00 m <sup>2</sup>	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 365,00 m <sup>2</sup> BGF * 1 494,00 €/m <sup>2</sup> BGF =		545 310,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1975	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1978	
▷ fiktives Gebäudealter	45 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	35 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	56,25 %	- 306 737,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		238 573,00 €
▷ besondere Bauteile (hier: Balkon, Kelleraußentreppe)	- pauschal -	7 000,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		<b>245 573,00 €</b>



#### 4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	245 573,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	9 823,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>9 823,00 €</b>

#### 4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	75 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	245 573,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	9 823,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>330 396,00 €</b>

#### 4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

- ▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Während seit Veröffentlichung der „NHK 2010“ im Kreis Lippe die Sachwertfaktoren lange Zeit <1,0 waren, hat der Gutachterausschuss in der jüngeren Vergangenheit Ansätze >1,0 ausgewiesen.

Diese Tendenz hat sich im letzten halben Jahr jedoch nicht weiter fortgesetzt, je nach Gebäudeart sind die Kaufpreise sogar rückläufig.

Angesichts der mir vorliegenden Daten halte ich es in vorliegender Konstellation für zielführend, einen Sachwertfaktor von 1,0 anzusetzen, somit wird der vorläufige Sachwert unverändert übernommen.

marktangepasster vorläufiger Sachwert:		<b>330 396,00 €</b>
--	--	---------------------



#### 4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	330 396,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden:  Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.	→ 3.3	<u>± 0,00 €</u>
▷ Barwert der Überbaurente	→ 4.2.3	130,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	330 266,00 €
		rd. <b>330 000,00 €</b>

#### 4.3.6 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 330 000,00 € ermittelt, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 740,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Angesichts der nebenstehenden Tabelle, welche die Durchschnittspreise für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im Kreis Lippe im Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 zusammenfasst, erscheinen die anhand des Sachwertverfahrens ermittelten Ansätze plausibel.

Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamtkaufpreis [€]
2010-2021	5	343	133	3.445,64	450.100,00
1995-2009	15	345	118	2.640,96	308.360,00
1975-1994	42	381	127	2.225,51	276.948,81
1950-1974	26	371	120	1.722,58	205.546,15
bis 1949	0			0,00	0,00

Zu Kontrollzwecken habe ich ferner anhand eines vom Gutachterausschuss veröffentlichten Online-Tools einen Vergleichswert auf Grundlage des sog. Immobilienrichtwertes ermittelt. Das Ergebnis liegt in gleicher Größenordnung, auf einen Abdruck wird an dieser Stelle verzichtet.



#### 4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 330 000,00 geschätzt.

<b>Der Verkehrswert für</b>	
<b>das bebaute Grundstück</b>	<b>Gemarkung: Lockhausen</b>
<b>Schwabenweg 2</b>	<b>Flur: 4</b>
<b>32107 Bad Salzuflen</b>	<b>Flurstücke: 679, 571</b>
<b>wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 15.08.2023 auf</b>	
<b>€ 330 000,00</b>	
<b>in Worten: DREIHUNDERTDREISSIGTAUSEND EURO</b>	
<b>geschätzt.</b>	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 01.09.2023

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.



## 5 Literaturverzeichnis

### VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTlung

#### KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

#### KLEIBER

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg°fachverlage

#### BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

#### GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH



## RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlaß des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **SW-RL**

Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)

### **EW-RL**

Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 04.12.2015)

### **VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit  
vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger vom 11.04.2014)

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **WertR 06**

Wertermittlungsrichtlinien 2006

Bundesanzeiger Verlag, 2006

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBI.  
1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951  
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFlV**

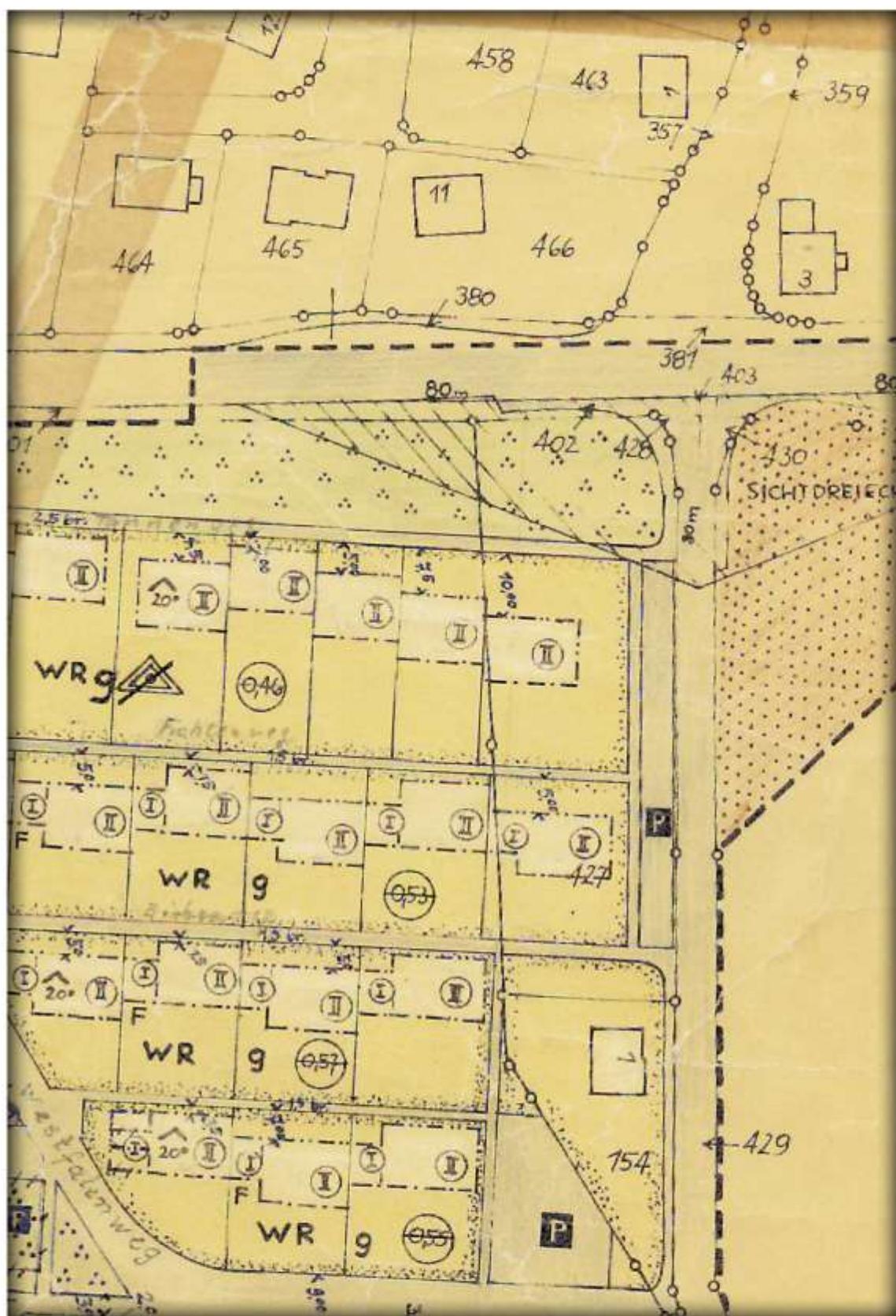
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV), über die Aufstellung von  
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003  
(BGBl. I 2003, 2346)

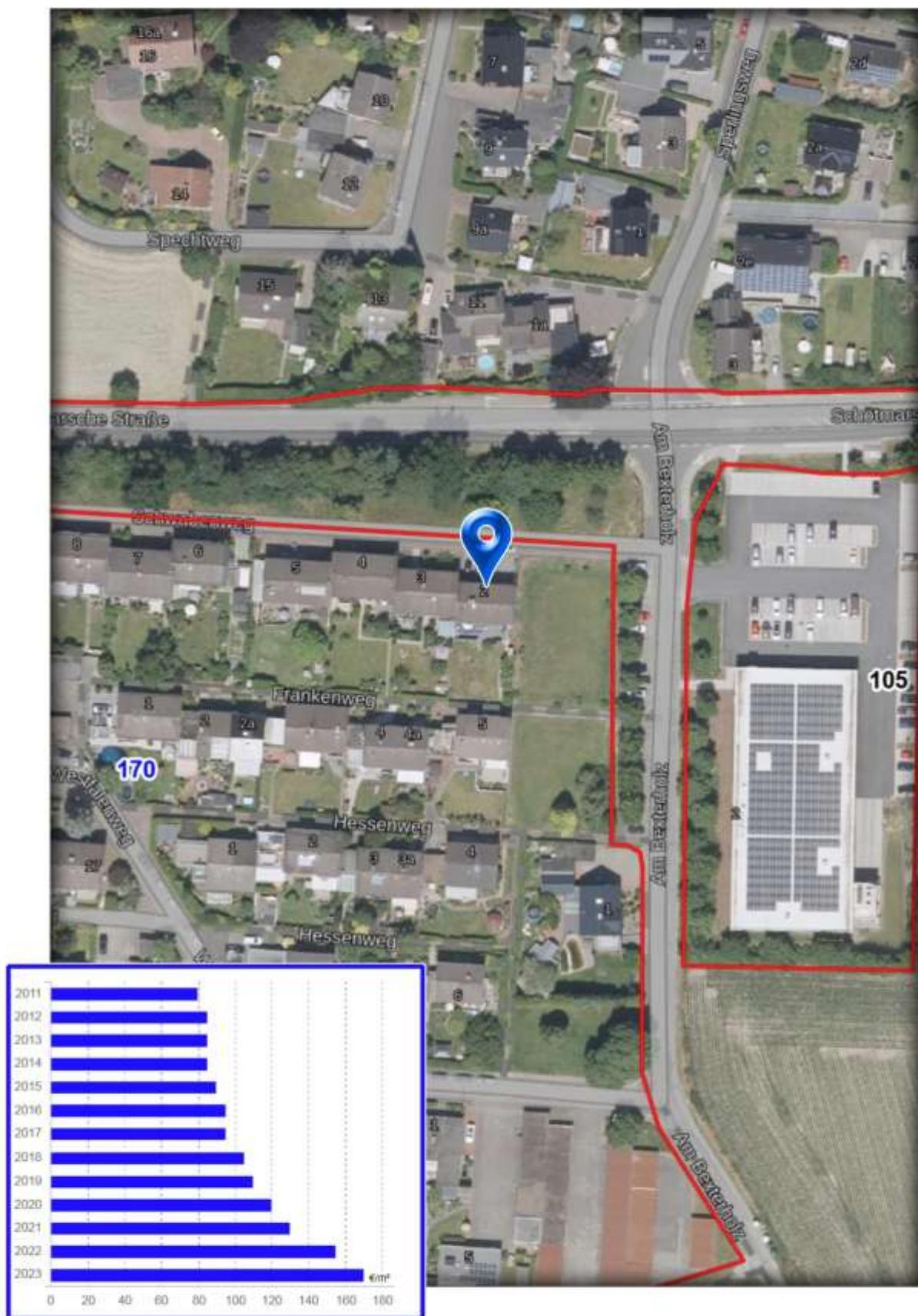


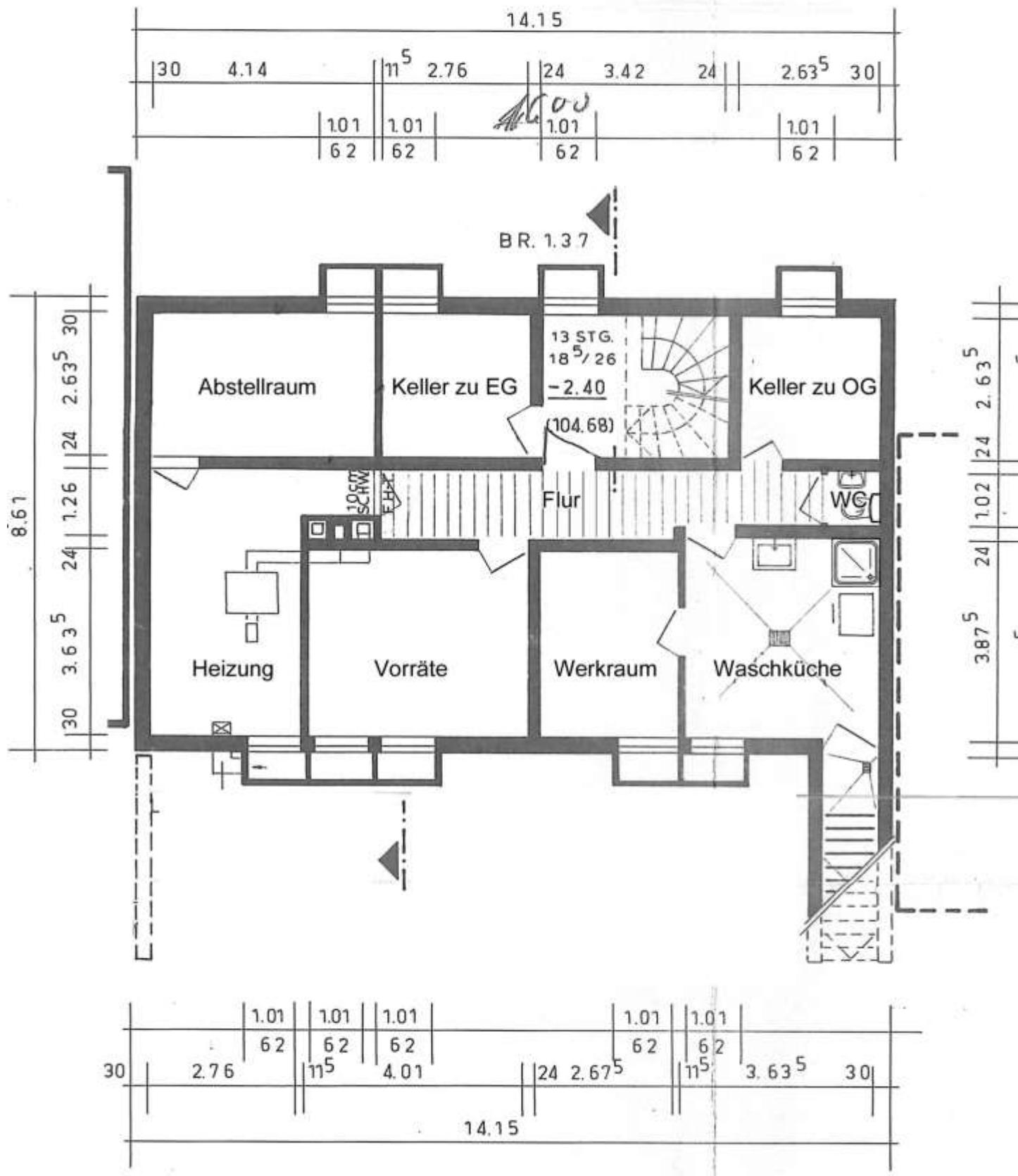
Gemarkung: Lockhausen  
Flur: 4  
Flurstücke: 679, 571

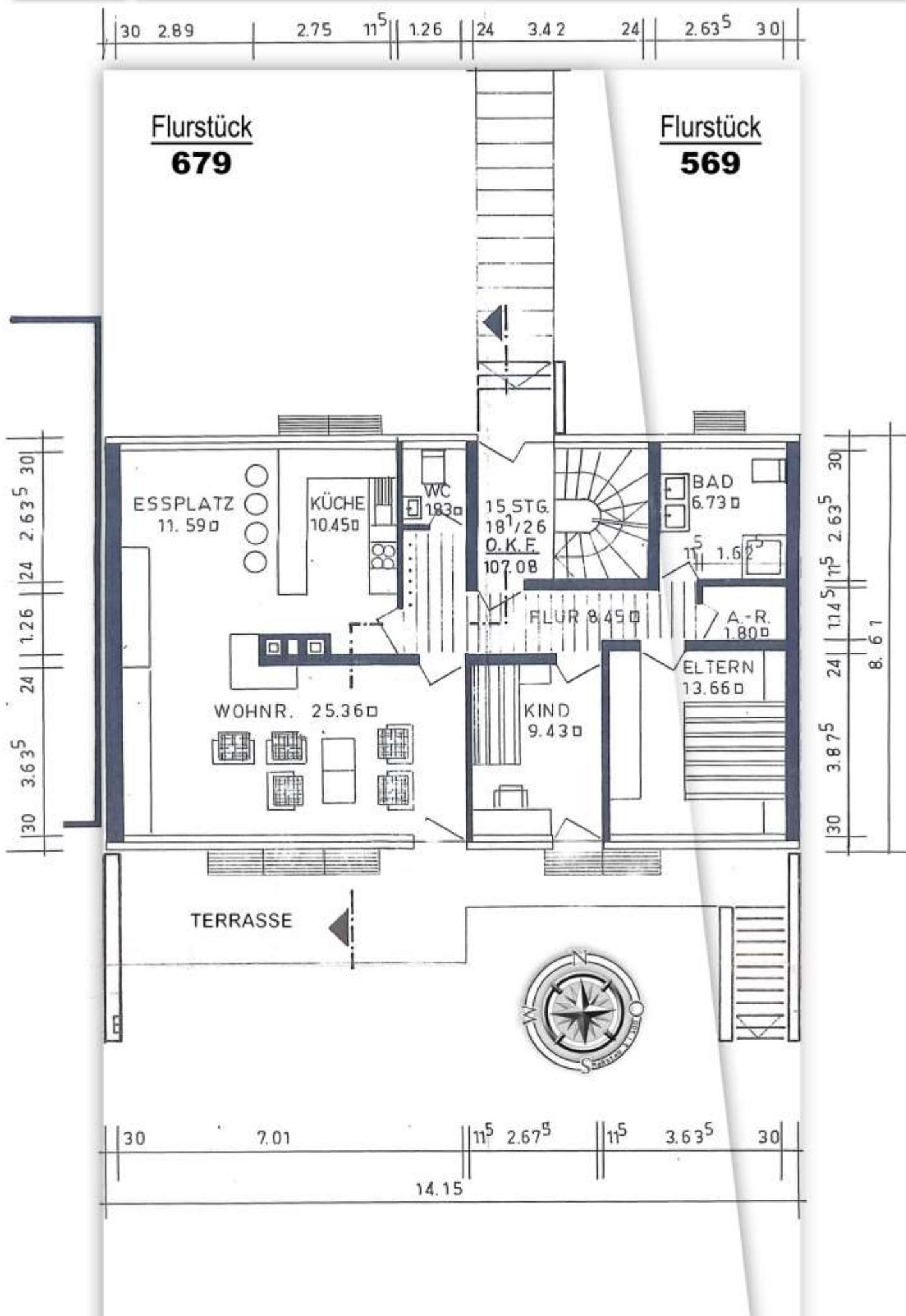
50 Meter  
Maßstab 1:1.000

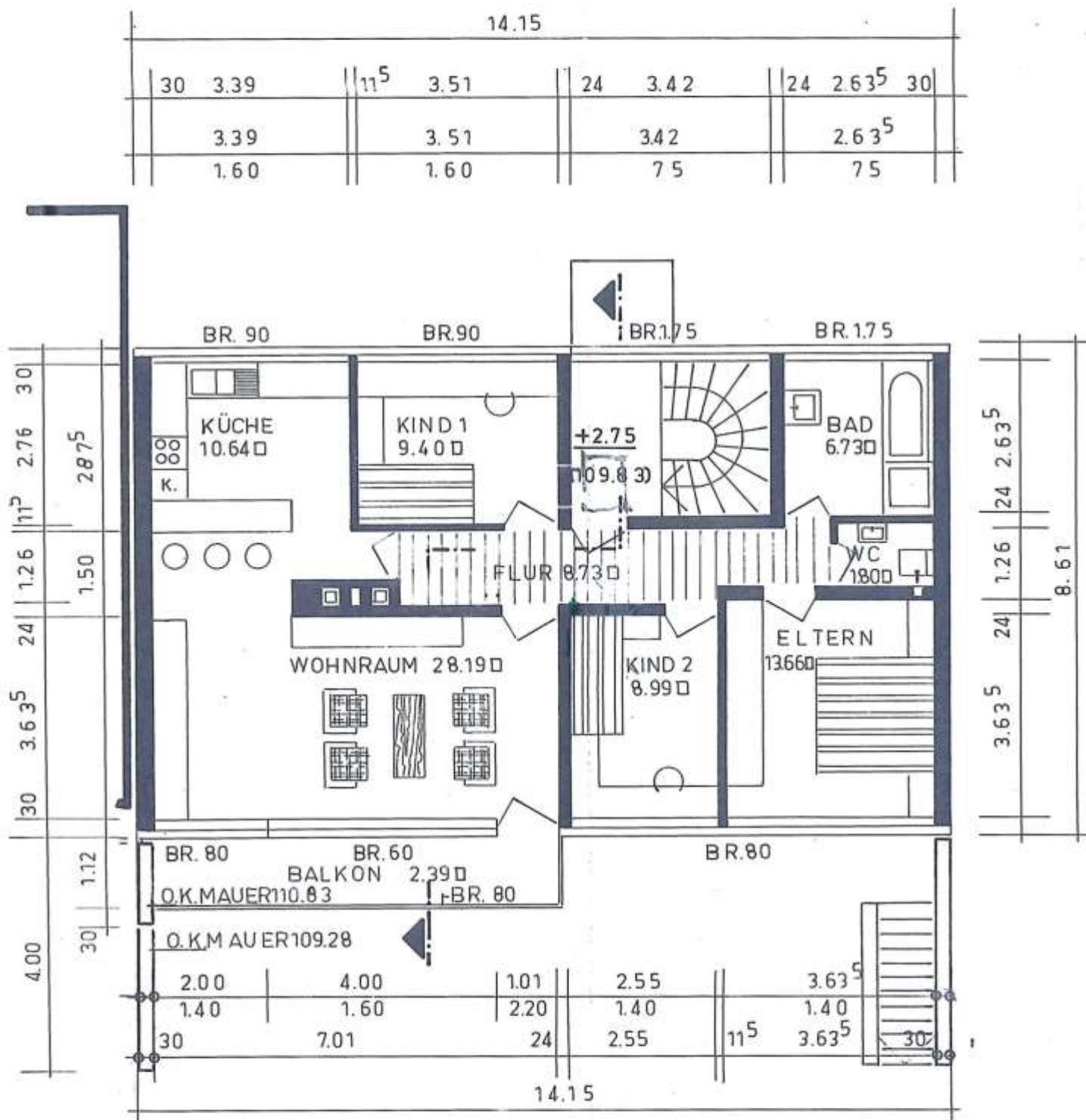
Schwabenweg 2  
Bad Salzuflen  
15.08.2023

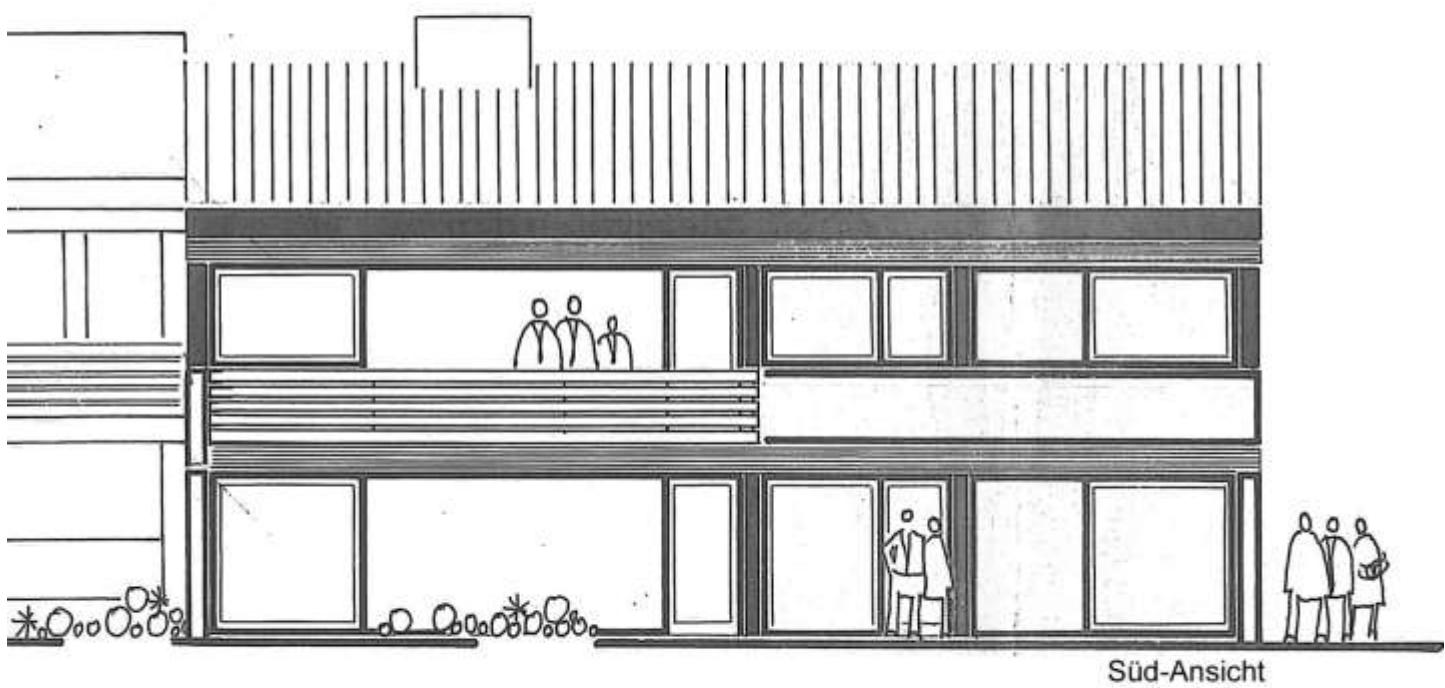
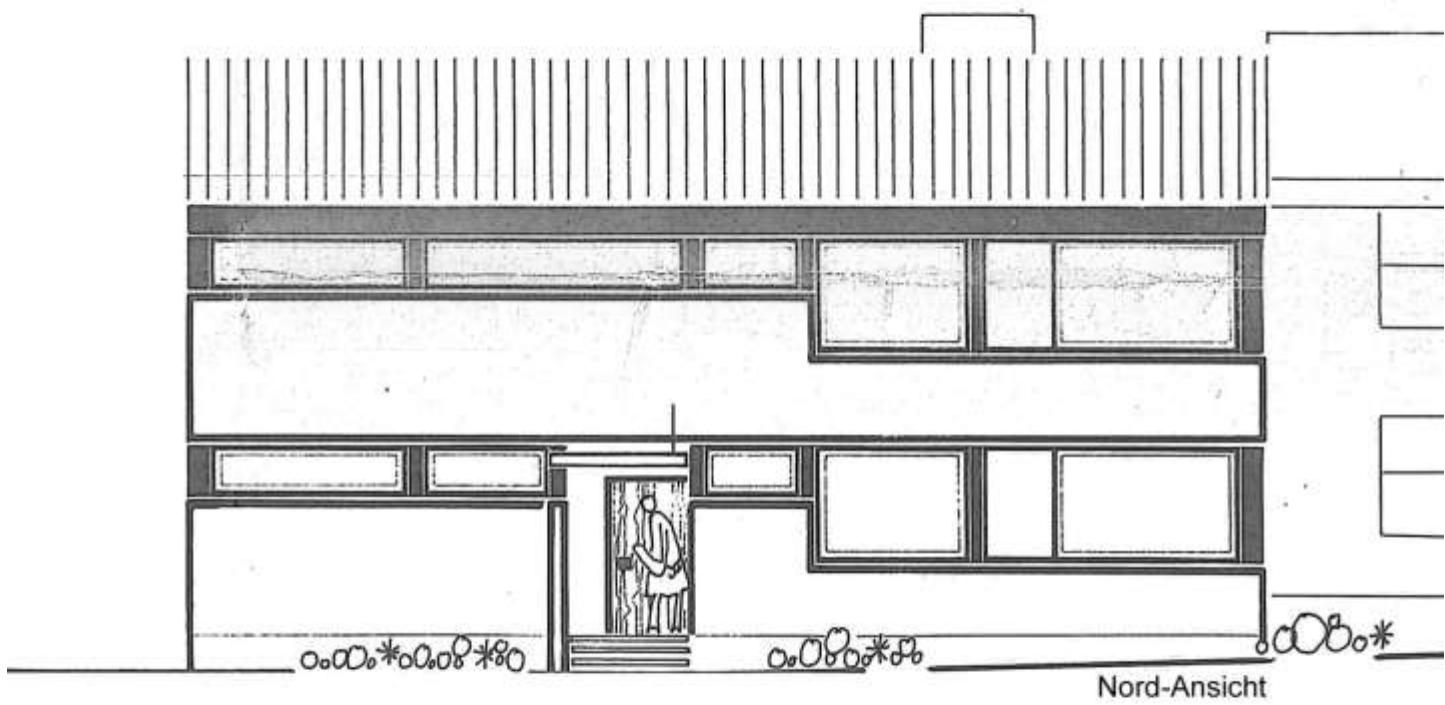


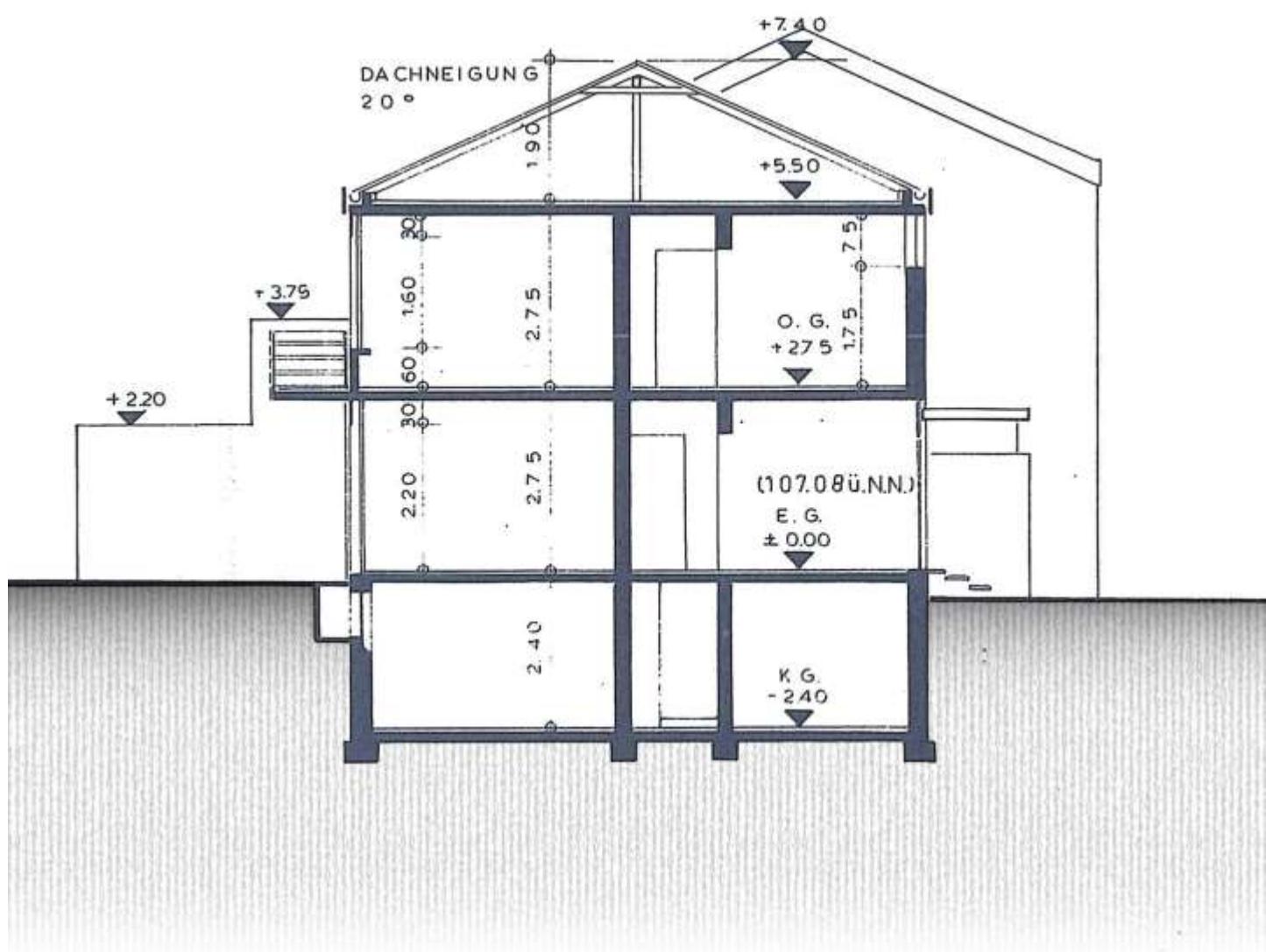






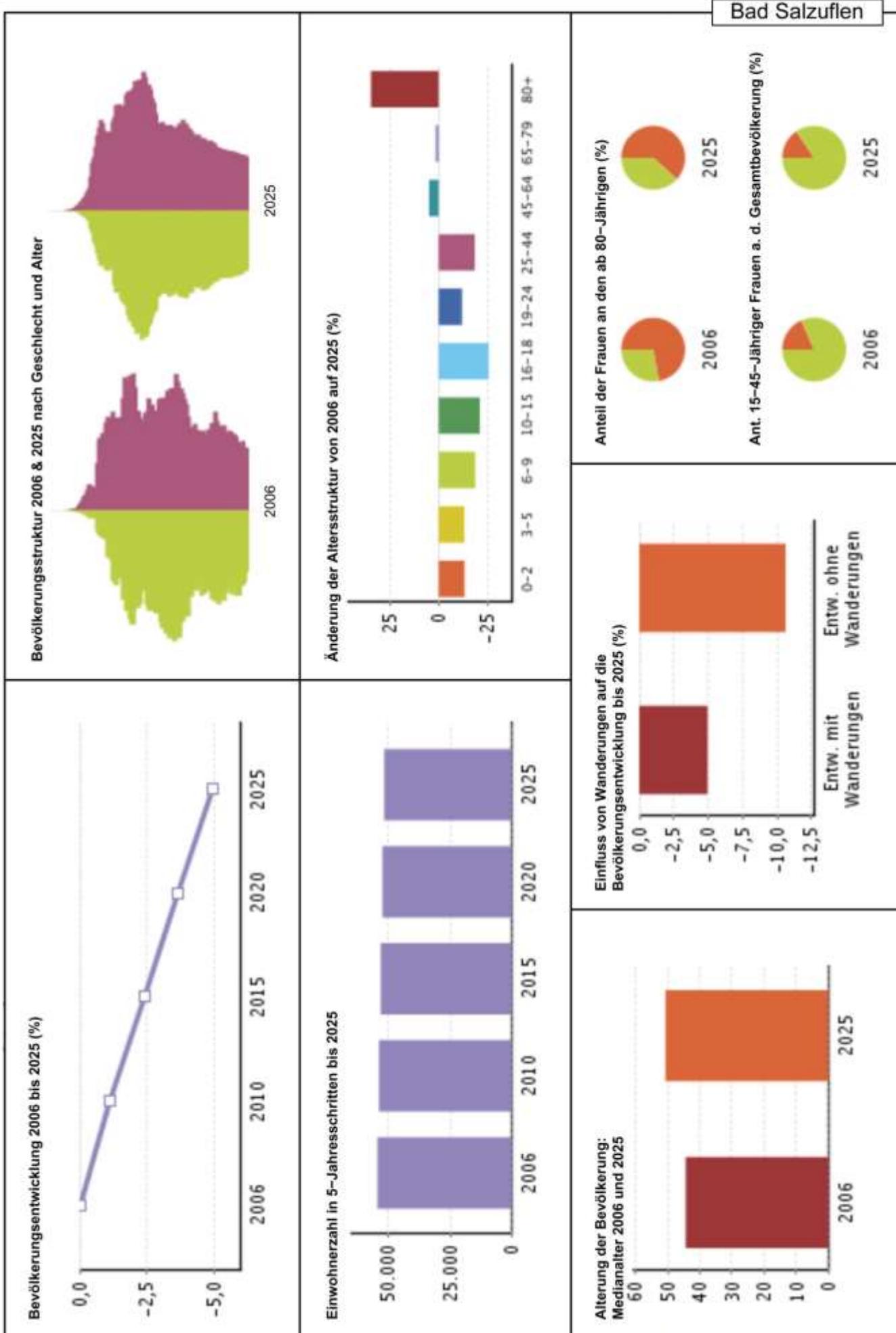






Raum	Länge	Breite	Putz-abschlag	(div.)	Zwischen-ergebnis	Raumgröße
<b>ERDGESCHOSS</b>						
Wohnzimmer	7,01	3,64	0,97			24,75
Schlafzimmer	3,64	3,88	0,97			13,70
Kind	2,67	3,64	0,97			9,43
Esszimmer	2,89	4,38	0,97			12,28
Küche	2,75	4,14	0,97		11,04	
-	1,50	0,40	0,97		-0,58	10,46
Bad	2,63	2,64	0,97			6,73
WC	1,26	1,51	0,97			1,85
Flur	1,26	2,51	0,97		3,07	
+	2,76	1,38	0,97		3,69	
+	1,88	1,01	0,97		1,84	8,60
Abstellraum	1,64	1,14	0,97			1,81
Terrasse	12,00	2,50		¼		7,50
						97,11

OBERGESCHOSS					
Wohnzimmer	7,01	3,64	0,97		24,75
Schlafzimmer	3,64	3,88	0,97		13,70
Kind	3,51	2,88	0,97		9,81
Kind II	2,67	3,64	0,97		9,43
Küche	3,39	4,38	0,97	14,40	
-	1,00	0,60	0,97	-0,58	
+	0,76	0,88	0,97	0,65	14,47
Bad	2,63	2,64	0,97		6,73
WC	1,64	1,26	0,97		2,00
Flur	5,51	1,38	0,97	7,38	
+	2,01	1,26	0,97	2,46	9,83
Balkon	7,00	1,10	¼		1,93
					92,65





Nord-Ost-Ansicht



Nord-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



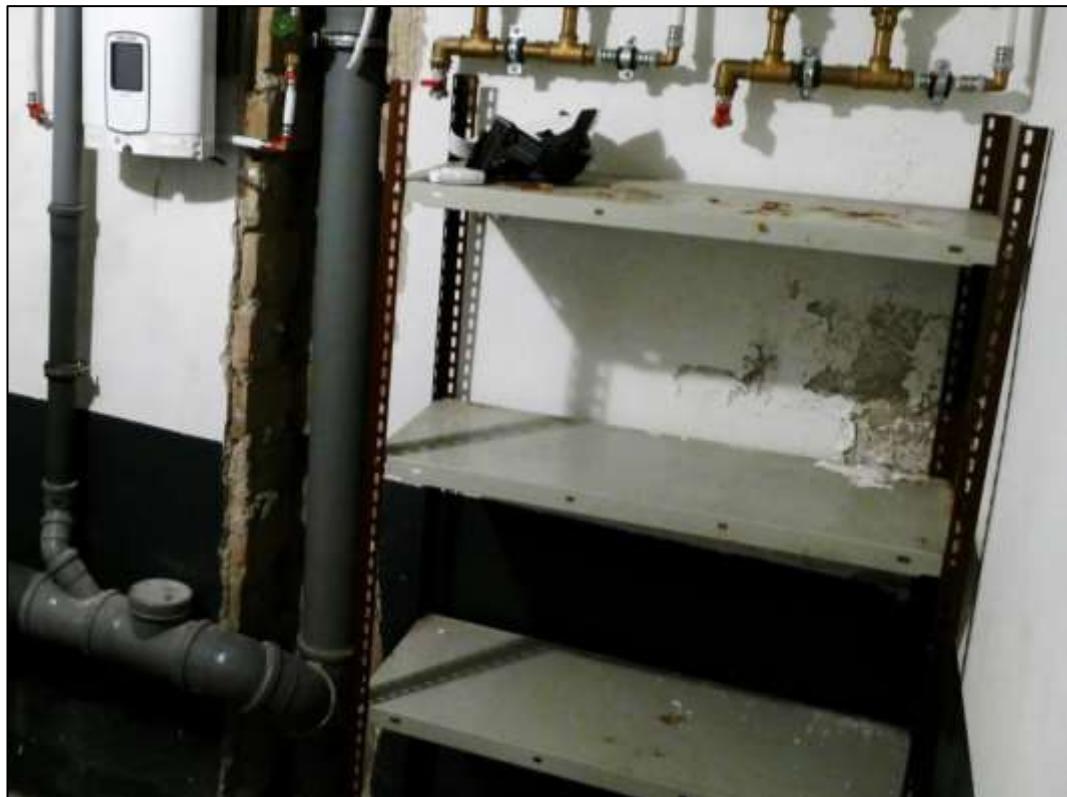
Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß

