



Verkehrswertgutachten

683 - 2026

für die ETW Nr. 2
Marienstraße 6
32105 Bad Salzuflen

Gemarkung: Bad Salzuflen
Flur: 24
Flurstücke: 836 u. 1445

Gutachten für das Wohnungseigentum
bestehend aus 27,47 / 100 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in
32105 Bad Salzuflen | Marienstraße 6
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss,
Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum 2 des Aufteilungsplanes
Wohnungsgrundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 19381

sowie für das Teileigentum
bestehend aus 6,69 / 100 Miteigentumsanteil
an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz in
32105 Bad Salzuflen | Marienstraße 6
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Garage G1 des Aufteilungsplanes
Teileigentumsgrundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 19383

zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 40/25



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite 3
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
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite 5

2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite 6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite 6
2.2	Erschließung	Seite 7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite 7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite 8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite 10

3	Gebäudebeschreibung	Seite 11
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite 11
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite 11
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite 13
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite 13

4	Verkehrswertermittlung	Seite 14
4.1	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	Ermittlung der anteiligen Bodenwerte	Seite 18
4.3	Ertragswertermittlung	Seite 19
4.3.1	Berechnung des Ertragswertes Wohnungseigentum Nr. 2	Seite 20
4.3.2	Berechnung des Ertragswertes: Teileigentum G1	Seite 22
4.3.3	Zusammenfassung	Seite 23
4.3.4	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite 23
4.4	Verkehrswert	Seite 24

5	Literaturverzeichnis	Seite 25
----------	-----------------------------	-----------------

6	Anlagen	
	amtlicher Lageplan	Anlage 1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage 2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage 3
	Grundriss Obergeschoss	Anlage 4
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage 5
	Ansichten	Anlage 6
	Querschnitt	Anlage 7
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage 8

7	Objektfotos	
----------	--------------------	--

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 40 / 25
Auftrag vom:	03.02.2026
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 ½ Anteil: <ul style="list-style-type: none">• [werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	10.03.2026 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde ausschließlich von außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	<ul style="list-style-type: none">• 03.02.2026
Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none">• 03.02.2026
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none">• 05.02.2026
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• 10.03.2026
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none">• 10.03.2026
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none">• 10.03.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none">• 02.04.2026

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.)
- Grundbuchauszüge vom 12.11.2025
- Teilungserklärung vom 25.05.1993
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 683-2026 enthält 26 Seiten und 8 Anlagen sowie 4 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 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, eine Innenbesichtigung war jedoch nicht möglich, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Zeichnungen übernommen werden.



1.7 Haftung und Urheberschutz

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung (so weit dies möglich war) und 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.

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 beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

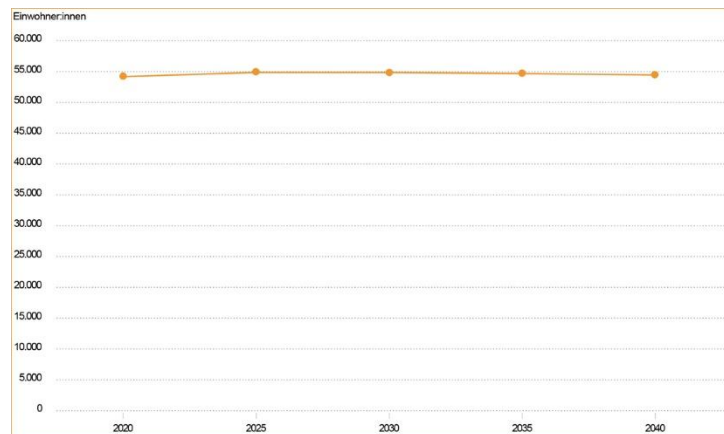
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bad Salzuflen
Einwohnerzahl:	54 000
Fläche:	100,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	539 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	99,1

Prognose bezüglich der
 Bevölkerungsentwicklung
 in Bad Salzuflen (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bad Salzuflen
Blatt:	19381 + 19383
Gemarkung:	Bad Salzuflen
Flur:	24
Flurstück:	836 1445
Größe:	20 m ² 512 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
-----------------------------------------------------	---------------

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	500 m
	zur Bushaltestelle:	200 m
	zum Bahnhof:	1,0 km
	zur Autobahn A2:	4,5 km
	zu Geschäften:	700 m

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Marienstraße sowie die Gartenstraße erschlossen.
 Erschließungszustand: voll ausgebaut
 Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert
 beiderseitig Gehwege

Straßenart: Anliegerstraße
 Verkehr: mit geringem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon, Fernwärme

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 22,00 m
 mittlere Grundstückstiefe: 24,00 m
 Grundstücksgröße insgesamt: 532,00 m²

Grundstücksform: unregelmäßig (vergl. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße: normal
 topographische Lage: eben
 Lage im Erschließungssystem: Eckgrundstück
 geografische Ausrichtung: östlich der Marienstraße, südlich der Gartenstraße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
 einseitige Grenzbebauung durch die Garage

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

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.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine geringe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussenden 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 zu Lasten 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. G5 „Gartenstraße“
WR = Reines Wohngebiet
2 Vollgeschosse
offene Bauweise
Satteldach 35°-40° Dachneigung

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:

- das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag durch die Mutter des Eigentümers bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

Auskünfte des ETW-Verwalters: Auftragsgemäß wurden die Protokolle der Eigentü-
merversammlungen nicht eingesehen. Hinsichtlich be-
sonderer wertrelevanter Merkmale des Gemeinschafts-
eigentums teilte mir der Verwalter der Eigentümerge-
meinschaft schriftlich mit:

- es bestehen aktuell keine wertrelevanten Eigentümer-
beschlüsse
 - Sonderumlagen wurden nicht beschlossen
 - es werden keinerlei Erträge aus dem Gemeinschaftsei-
gentum erzielt
 - es bestehen keine Rückstände des Eigentümers bei
der Gemeinschaft
 - Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden am
Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt.
-

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	<p>Bad Salzuflen ist eine große Mittelstadt mit ca. 55 000 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 Stadt ist bekannt für ihre historischen Salinen und bietet eine Vielzahl von Wellness- und Gesundheitseinrichtungen.</p> <p>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.</p>
Lage innerhalb des Ortes:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich der Kernstadt von Bad Salzuflen, welche sich im Norden des Stadtgebietes befindet. Hier befindet sich eine gewachsene Stadtstruktur mit allen wichtigen öffentlichen Gebäuden sowie dem Kurpark. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie usw.) befindet sich dementsprechend in näherer Umgebung.</p>
Straßenlage:	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft ist vorrangig durch Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts geprägt. Das Quartier ist als zentrumsnah, trotzdem jedoch vergleichsweise ruhig zu bezeichnen.</p>

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus
	<ul style="list-style-type: none"> • aufgeteilt in 3 Eigentumswohnungen (zzgl. 2 Garagenstellplätzen) • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> • voll unterkellert • Erdgeschoss mit dem Wohnungseigentum Nr. 1 • Obergeschoss mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr. 2 • vollausgebautes Dachgeschoss mit dem Wohnungseigentum Nr. 3 • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1959
Modernisierung:	Angabegemäß wurde die Wohnung 2016 durchgreifend renoviert bzw. modernisiert, 2024 wurde das Objekt an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.
fiktives Baujahr*:	1976
	<small>*) rechnerische / modellkonforme Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i. V. m. Anlage 1 der ImmoWertV.</small>

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte, den Aussagen der Miteigentümerin bzw. – soweit dies von der Straße aus möglich – dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Fundamente: Beton
Wände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Stahlbeton Erdgeschoss: Stahlbeton Obergeschoss: Stahlbeton Dachgeschoss: Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Tonpfannen Dachrinnen und Fallrohre: Zinkblech

Außenverkleidung:	Wärmedämmung: Sockel:	rau verputzt und gestrichen nicht vorhanden verklinkert
Treppen:	Kelleraußentreppe: Kellertreppe: Geschosstreppen: Treppe zum Dachraum:	Stahlbeton ohne Belag Stahlbeton Stahlbeton mit Textilbelag Einschubtreppe Holz
Fußböden:	ETW Nr. 2: Bad: Kellerfußboden:	Vinyl, Fliesen Fliesen Estrich auf Beton
Innenansichten:	ETW Nr. 2: Bad & WC:	verputzt und gestrichen Fliesen
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen
Fenster:	Verglasung: Fensterbänke: Rollläden:	aus Kunststoff mit Dreifach-Verglasung aus Marmor aus Kunststoff - mit elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Kellertüren: Kelleraußentür:	Holztür einf. Holztüren Holzbrettertüren Holztür mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	ETW Nr. 2: Ausstattung & Qualität:	Dusche, WC, Waschbecken durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fernwärme Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Öl-Zentralheizung Flachheizkörper, im Bad Handtuchheizkörper zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden; von außen konnten anlässlich des Ortstermins leichte Fassadenrisse festgestellt werden.
- Der Hausverwalter teilte mir mit, dass ihm keine relevanten Schäden am Gemeinschaftseigentum bekannt sind.

Wertminderung hierfür:

- Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.
- Allerdings wird aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag in Ansatz gebracht.

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- Auf dem Grundstück befinden sich zwei massive Garagen mit Flachdach und Stahlschwingtoren
- Für jeden Pkw-Einstellplatz wurde ein eigenes Grundbuchblatt angelegt (G1 + G2), der Stellplatz G1 ist Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Hecken)

4 Verkehrswertermittlung

für das Wohnungseigentum Nr. 2, Marienstraße 6 in 32105 Bad Salzuflen

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Bad Salzuflen		Blatt		19381		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²			
		a	b	c									
1	2	3						4					
1		27,47/100 (siebenundzwanzigkommasiebenundvierzig Einhundertstel) Miteigentum an dem Grundstück											
		Bad Salzuflen	24	836	Gebäude- und Freifläche, Marienstraße 6				20				
		Bad Salzuflen	24	1445	Gebäude- und Freifläche, Marienstraße 6		5	12					
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes (...)											

- sowie -

für das Teileigentum G1, Marienstraße 6 in 32105 Bad Salzuflen

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Bad Salzuflen		Blatt		19383		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²			
		a	b	c									
1	2	3						4					
1		6,69/100 (sechskommaneunundsechzig Einhundertstel) Miteigentum an dem Grundstück											
		Bad Salzuflen	24	836	Gebäude- und Freifläche, Marienstraße 6				20				
		Bad Salzuflen	24	1445	Gebäude- und Freifläche, Marienstraße 6		5	12					
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage G1 des Aufteilungsplanes (...)											

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 10.03.2026

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 Wertermittlungstichtag / 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 diesem geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (so weit 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 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
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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: Wohnungseigentum Nr.2, Marienstraße 6

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten 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 Vergleichsverfahren 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 wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

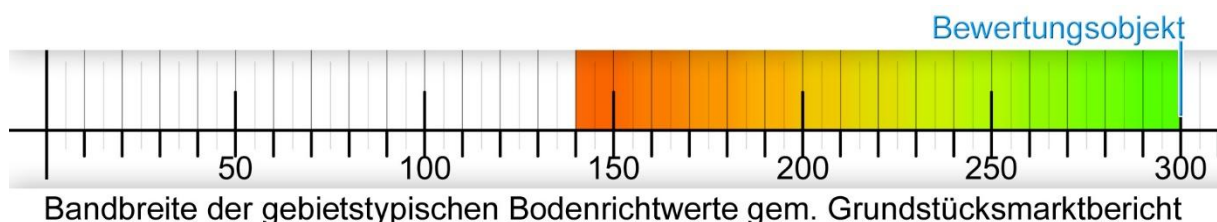
4.2.1 Bodenrichtwert

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 = 300,00 €/m²

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:	700 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m² und 300,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im oberen Bereich.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist geringfügig als das Richtwertgrundstück; es weist in seiner Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2026 wie folgt geschätzt:

$$532,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 300,00 \text{ €/m}^2 = 159\,600,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 160 000,00 €

4.2.3 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte

Auf Grundlage der in der Teilungserklärung definierten Miteigentumsanteile ergeben sich für die zu bewertenden Teileigentume folgende anteilige Bodenwerte:

a)	ETW Nr. 2:	532,00 m ² Bauland	*	300,00 €/m ²	*	27,47 / 100	=	43 842,00 €
-----------	------------	-------------------------------	---	-------------------------	---	-------------	---	-------------

b)	G1:	532,00 m ² Bauland	*	300,00 €/m ²	*	6,69 / 100	=	10 677,00 €
-----------	-----	-------------------------------	---	-------------------------	---	------------	---	-------------

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

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 Berechnung des Ertragswertes: Wohnungseigentum Nr. 2

▷ marktübliche Nettokaltmiete pro Monat: 80,00 m ² ⁽¹⁾ * 6,75 €/m ² ⁽²⁾ =	540,00 €	
▷ Jahresrohertrag: 540,00 € * 12 =		6 480,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich ⁽³⁾		
Verwaltungskosten: (modellkonform)	429,00 €	
Instandhaltung: 80,00 € * 14,00 €/m ² =	1 120,00 €	
Mietausfallwagnis: 2% von 6 480,00 € =	130,00 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt		- <u>1 679,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag		= 4 801,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :	1,7 %	
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes	30 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,7 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 23,35</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen		= 112 103,00 €
▷ abgezinster Bodenwertanteil		<u>+ 26 441,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 138 544,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Sicherheitsabschlag) ⁽⁷⁾		<u>- 4 000,00 €</u>
▷ Ertragswert		= 134 544,00 €
		rd. 135 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 8

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bad Salzuflen entnommen und an die individuellen Merkmale jeweiliger Wohnung (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst.

3) Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV sowie der Modellbeschreibung des Grundstücksmarktberichts

4) Der Liegenschaftszinssatz wurde auf Basis des aktuellen Grundstücksmarktberichts angeleitet. (s.u.)

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) dies entspricht einem Ansatz i.H.v. 50,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Nebenrechnung: Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der Grundstücksmarktbericht nennt für Objekte vergleichbarer Nutzbarkeit einen mittleren Liegenschaftszinssatzes i.H.v. 2,1 % bei einer Standardabweichung von 1,2 %. Die individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind durch angemessene Zu- und Abschläge in Bezug auf den Mittelwert zu berücksichtigen, die genannten Bandbreiten werden hierbei nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten.

Ø	mittlerer Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht	2,1 %
I. Lagebezogene Kriterien		
a)	Lagequalität Für das gesamte Stadtgebiet hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m ² und 300,00 €/m ² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit in besserer Lage.	- 0,1 %
b)	Ortslage Der Liegenschaftszinssatz wurde für den gesamten Kreis Lippe ausgewiesen; da sich die sechzehn Kommunen des Kreises hinsichtlich ihrer Marktlage durchaus unterscheiden, ist diesbezüglich eine Anpassung erforderlich.	- 0,2 %
II. Objektbezogene Kriterien		
a)	Wohnfläche Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Wohnungsgröße von 69 m ² , das Bewertungsobjekt weist eine Größe von 80 m ² auf	+ 0,1 %
b)	Ausstattung Da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte, wird ein mittlerer Standard unterstellt	± 0,0 %
c)	baulicher Zustand Nach Äußerem Eindruck ist das Objekt gepflegt	± 0,0 %
d)	Zahl der Wohneinheiten Im Objekt befinden sich lediglich drei Wohnungen	- 0,1 %
e)	Restnutzungsdauer Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren, für das Objekt wurde eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren ermittelt; eine Anpassung erscheint nicht erforderlich	± 0,0 %
III. Mieterbezogene Kriterien		
a)	Vermietbarkeit Der mittlere Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf eine Miete i.H.v. 6,29 €/m ² , für das Bewertungsobjekt erscheint nach äußerem Eindruck ein Ansatz i.H.v. 6,75 €/m ² ortsüblich.	- 0,1 %
b)	Bonität der Mieter Hier erscheint keine Anpassung erforderlich.	± 0,0 %
Σ	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	1,7 %



4.3.2 Berechnung des Ertragswertes: Teileigentum G1

▷ Jahresrohertrag: 50,00 €/St * 12 =		600,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich		
Verwaltungskosten:	47,00 €	
Instandhaltung:	106,00 €	
Mietausfallwagnis: 2% von 600,00 € =	12,00 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt		- <u>165,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag		= 435,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	2,1 %	
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 2,1 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 22,09</u>
▷ Ertragswert der baulichen Anlagen		= 9 609,00 €
▷ abgezinster Bodenwertanteil		<u>+ 5 724,00 €</u>
▷ Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 15 333,00 €
		rd. 15 000,00 €



4.3.3 Zusammenfassung

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich de jure um zwei eigenständige Wirtschaftsgüter, die zwar im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wirtschaftliche Einheit gehandelt werden, im Rahmen der Zwangsversteigerung jedoch separat zu bewerten sind.

Folgende Verkehrswerte wurden ermittelt:

a)	Wohnungseigentum Nr. 2 (Grundbuch-Blatt 19381)	135 000,00 €
b)	Teileigentum „Garage“ G1 (Grundbuch-Blatt 19383)	15 000,00 €
Σ	insgesamt	150 000,00 €

4.3.4 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite.

- a) Auf Grundlage des Ertragswertverfahrens wurde für das Wohnungseigentum ein Ansatz i.H.v. 135 000,00 € ermittelt. Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 138 500,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 700,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Der Gutachterausschuss des Kreises Lippe hat ein Tool zur überschlägigen Kalkulation von Vergleichswerten erarbeitet und veröffentlicht. Der sich hieraus ergebene Ansatz bestätigt das vorab ermittelte Ergebnis. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.
- b) Auf Grundlage des Ertragswertverfahrens wurde für den Garagenstellplatz ein Ansatz i.H.v. 15 000,00 € ermittelt. Der Grundstücksmarktbericht nennt für vergleichbare Objekte eine Bandbreite zwischen 5 000,00 € und 25 000,00 €. Angesichts des baulichen Zustands der zu bewertenden Garage sowie seiner Lage erscheint der ermittelte Ansatz auch im Vergleich zu der genannten Bandbreite angemessen und plausibel.

4.4 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde auf rd. € 150 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

**die ETW Nr. 2 incl. Garage G1
Marienstraße 6
32105 Bad Salzuflen**

**Gemarkung: Bad Salzuflen
Flur: 24
Flurstück: 836 u. 1445**

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 10.03.2026 auf

€ 150 000,00

in Worten: *EINHUNDERTFÜNFZIGTAUSEND EURO*

geschätzt.

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, 02.04.2026

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 OPPERMAN 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 Grund-
stücken
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 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

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

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

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)

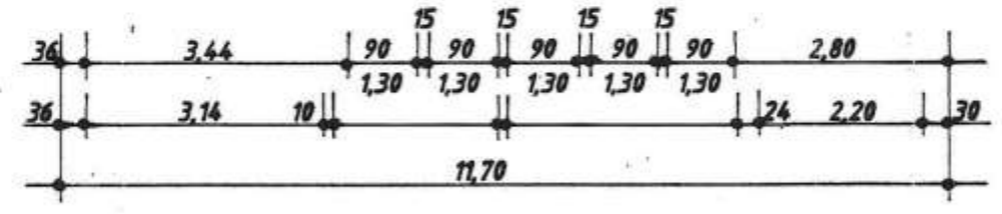
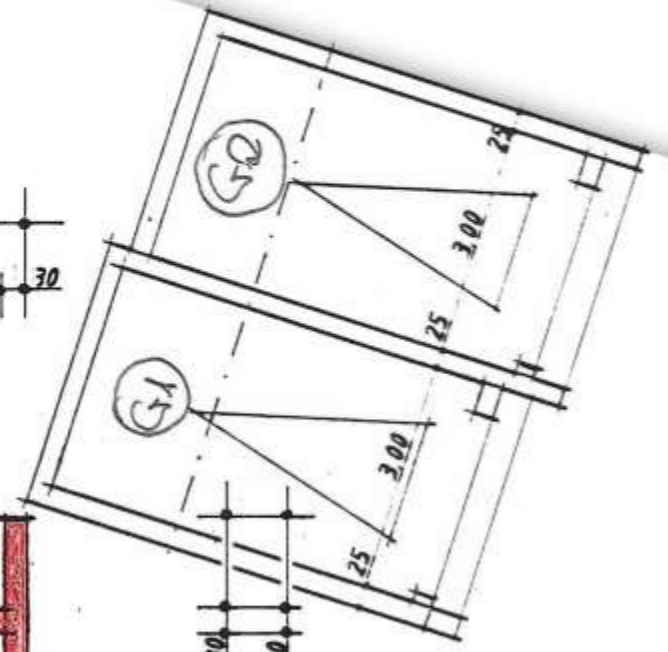
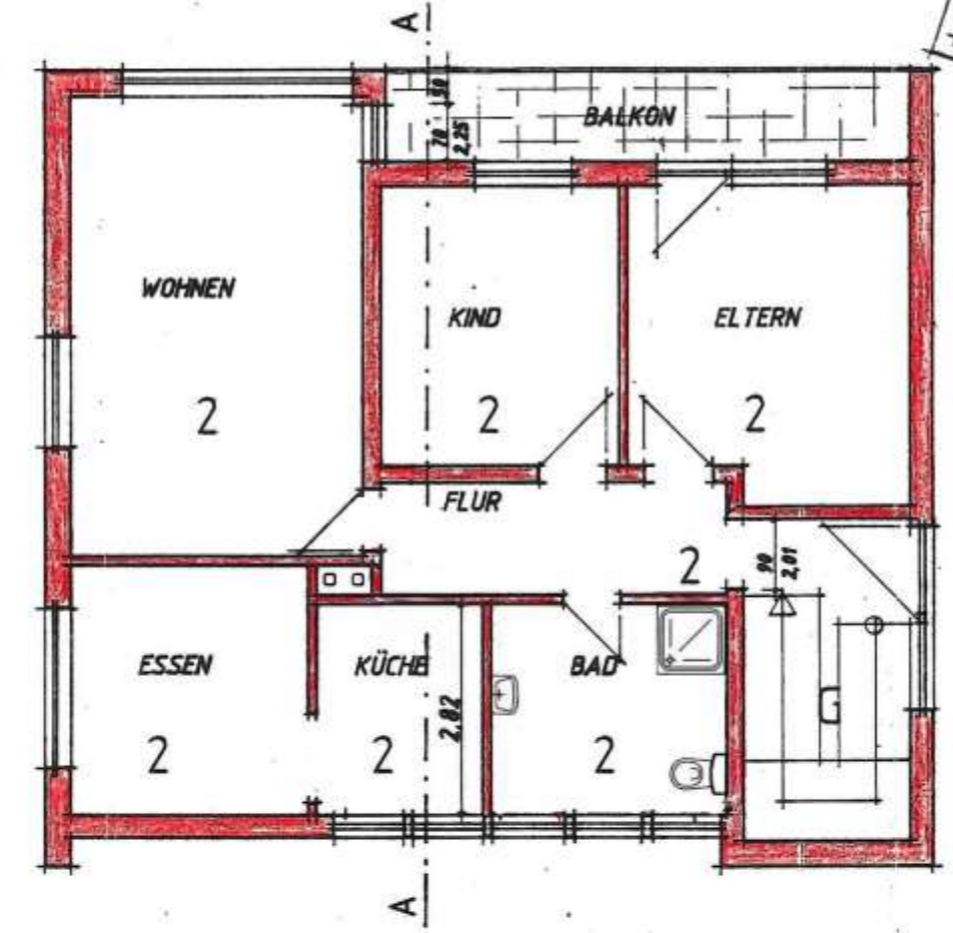
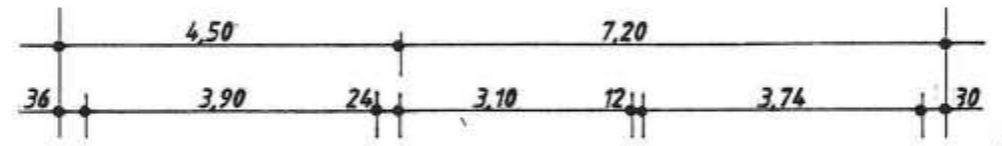
WoFIV

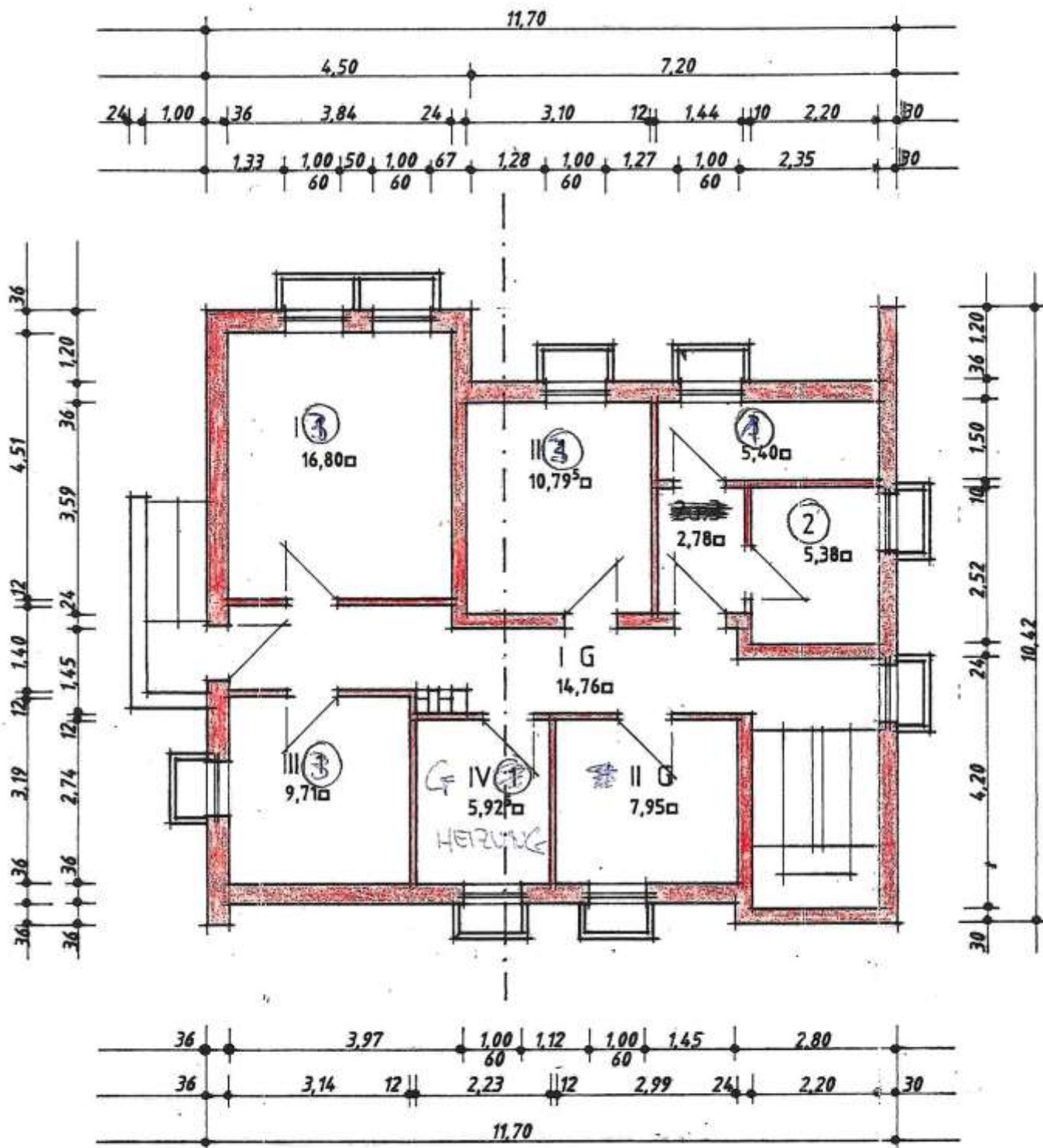
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

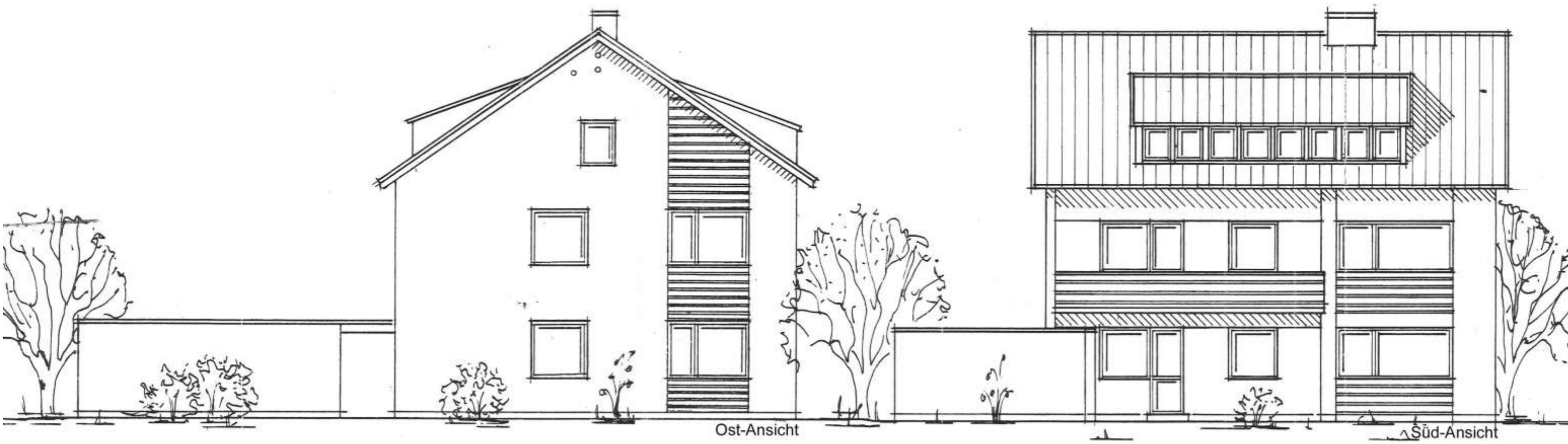
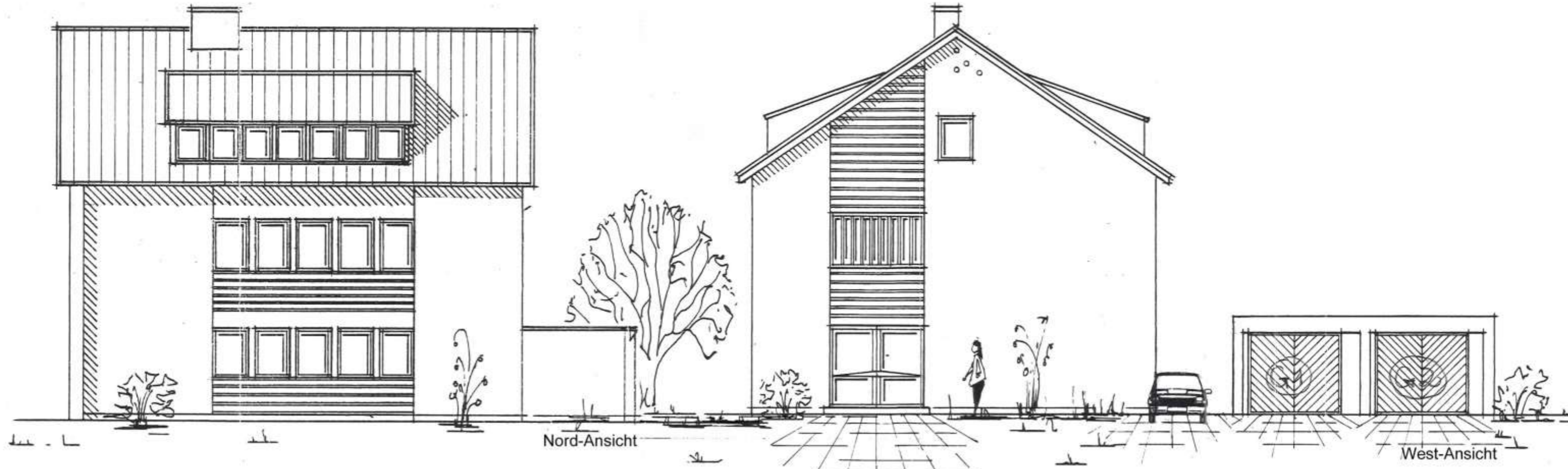
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)









Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung konnten die Angaben nicht geprüft werden.

Raum	Länge	Breite	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
Wohnzimmer	3,90	6,03	0,97			22,81
Schlafzimmer	3,76	3,65	0,97		13,31	
	+	2,20	0,60	0,97	1,28	14,59
Kind	3,10	3,65	0,97			10,98
Esszimmer	3,14	3,25	0,97			9,90
Küche	1,95	2,82	0,97			5,33
Bad	3,00	2,82	0,97			8,21
Flur	4,51	1,45	0,97			6,34
Balkon	6,96	1,20		1/4		2,09
						80,25




Gültig ab
04.2024

**Qualifizierter
Mietspiegel**
der Stadt Bad Salzuflen 2024
für nicht preisgebundene
Wohnungen

Wohnungsgröße	20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse	1	2	3	4
vor 1949 A	6,25 5,41 - 7,25	6,14 5,22 - 7,90	5,73 5,00 - 6,77	5,75 4,70 - 6,86
1949 - 1960 B	5,45 5,23 - 7,70	6,33 5,50 - 7,83	6,03 5,15 - 7,04	5,85 4,89 - 7,09
1961 - 1977 C	7,50 6,00 - 9,25	6,55 5,56 - 7,45	5,90 5,07 - 6,94	5,78 5,12 - 7,00
1978 - 1994 D	7,36 6,79 - 8,00	6,49 5,83 - 7,50	6,18 5,31 - 7,12	6,33 5,27 - 7,32
1995 - 2002 E		6,82 6,00 - 7,91	6,94 6,00 - 7,67	6,41 5,51 - 7,33
2003 - 2010 F			7,63 6,11 - 9,21	6,80 5,75 - 7,99
2011 - 8/2023 G		9,04 6,67 - 11,27	9,08 7,14 - 10,50	9,09 7,42 - 10,40



Nord-Ansicht



Nord-West-Ansicht



West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Garagen Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



leichte Fassadenrisse

