



Verkehrswertgutachten

665 - 2025

für das bebaute Grundstück
Schwabenweg 2
32107 Bad Salzuflen

Gemarkung: Lockhausen
Flur: 4
Flurstücke: 679, 571

Grundbuch von Bad Salzuflen, Blatt 27292
zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026

Objektart: Zweifamilienhaus

Auftraggeber:
Amtsgericht Lemgo
AZ: 13 K 33/25





- 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	9
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
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 der Verfahrensergebnisse)	Seite	22
4.4	Verkehrswert	Seite	23
5	Literaturverzeichnis	Seite	24
6	Anlagen		
	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
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Aktenzeichen:	13 K 33/25
Auftrag vom:	09.12.2025
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:
	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	23.01.2026 von 9:00 Uhr bis 9:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung sind die Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen; auch auf eine anlässlich des Ortstermins hinterlegte Benachrichtigung wurde nicht reagiert. Weitere Versuche einer Kontaktaufnahme meinerseits blieben erfolglos. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Methodik der Ortsbesichtigung	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:	• 09.12.2025
Auftrag vom:	• 09.12.2025
Auftragseingang:	• 11.12.2025
Ortstermin:	• 23.01.2026
Wertermittlungstichtag:	• 23.01.2026
Qualitätsstichtag:	• 23.01.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	• 18.02.2026

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.)
- Grundbuchauszug vom 10.12.2025
- Vor-Gutachten des Unterzeichners vom 01.09.2023

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. 665-2025 enthält 25 Seiten und 9 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 im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens (2023) mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; ob nach diesem Stichtag bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

Anmerkung zu den Objektfotos:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung lediglich Außenaufnahmen erstellt werden konnten.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Anmerkungen:

- 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 Funktionsprüfungen 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.

Urheberrecht:

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	Lemgo
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:	27292
Gemarkung:	Lockhausen
Flur:	4
Flurstück:	571 679
Größe:	1 m ² 451 m ²

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

Verkehrslage:	Ortskern von Lockhausen
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich

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

2.2 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

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 12,00 m
mittlere Grundstückstiefe: 36,00 m
Grundstücksgröße: 452,00 m²

Grundstücksform: trapezförmig (vergl. Anlage 1)

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

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; auch durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch Straßenverkehr

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. 6 „Am Waldweg“
WR = Reines Wohngebiet
2 Vollgeschosse
geschlossene Bauweise

Darstellung im Flächennutzungsplan:

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:

- nicht festgestellt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	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. 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 Nutzung (vorwiegend 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 Reihenhaussiedlung, die in den 1970er-Jahren entstand; ein Discounter ist fußläufig erreichbar.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
	- ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt - einseitig angebaut (Reihenendhaus)
Grundrissebenen:	- voll unterkellert - Erdgeschoss mit ca. 90 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse - Obergeschoss mit ca. 90 m² Wohnfläche zzgl. Balkon - der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1975
Modernisierung:	bis 2023: insges. lfd. Instandhaltung
fiktives Baujahr*:	1978
*) 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.	

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben des Vorgutachtens vom 01.09.2023. Ob seitdem baulichen Veränderungen durchgeführt wurden ist nicht bekannt.

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

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- leichte Putzschäden im Bereich der Fassade

Stand August 2023:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

Im vorliegenden Fall fließen die festgestellten Mängel- u. Schäden in den Sicherheitsabschlag mit ein.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

- eine Garage oder andere Nebengebäude sind nicht vorhanden

Außenanlagen:

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

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Vorbemerkung:	Ich weise noch einmal darauf hin, dass mir in Januar 2026 kein Zutritt ermöglicht wurde; nachstehende Angaben beruhen im Wesentlichen auf den Eindrücken aus dem August 2023!
Ausstattung:	- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen. - Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr. - 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. - Das Objekt wurde lfd. instandgehalten, 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.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in solidem Zustand, es ist von einer uneingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art			X			Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung			X			Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Schwabenweg 2 in 32107 Bad Salzuflen

Amtsgericht		Lemgo		Grundbuch von		Bad Salzuflen		Blatt		27292		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²			
		a	b		c								
1	2	3						4					
1		Lockhausen	4	571	Gebäude- und Freifläche, Schwabenweg 2						1		
		Lockhausen	4	679	Gebäude- und Freifläche, Schwabenweg 2				4	51			

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 23.01.2026

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 / Qualitätstichtag (=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

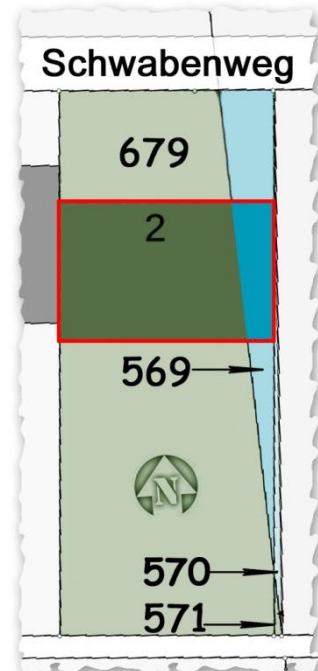
Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick 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 wichtige Definitionen und Vorüberlegungen

4.1.1 Bewertungsgegenstand

Das Objekt „Schwabenweg 2“ (nebenstehend rot umrandet dargestellt) befindet sich auf den Flurstücken 679 und 569.

Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch 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 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 01.01.2025 = 180,00 €/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:	1000 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Bad Salzuflen hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 140,00 €/m² und 345,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit im unteren Drittel.



4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist signifikant kleiner 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 – und umgekehrt. 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:

$$K_U = 104,6 / 96,2 = 1,09$$

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 Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 23.01.2026 wie folgt geschätzt:

Fläche [m²]	UK
200	108,4
250	107,7
300	106,9
350	106,1
400	105,4
450	104,6
500	103,8
550	103,1
600	102,3
650	101,5
700	100,8
750	100,0
800	99,2
850	98,5
900	97,7
950	96,9
1000	96,2
1050	95,4
1100	94,6
1150	93,9

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$452,00 \text{ m}^2 * 180,00 \text{ €/m}^2 * 1,09 = 88 682,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 89 000,00 €

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	m²
Bodenrichtwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1975):	20,00	DM / m²
Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus:	440,00	DM
Liegenschaftszinssatz:	2,0	%
angemessene Entschädigung jährlich:	8,80	DM
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes:	32	Jahre
Barwertfaktor zur Kapitalisierung (32 Jahre 2,0% LiZi):	23,47	
Barwert der Überbaurente insgesamt:	206,54	DM
umgerechnet in Euro: (206,54 * 0,5113)	110,00	€

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.

BAUNESENKOSTEN

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.

RESTNUTZUNGSDAUER

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 €/m² BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	135,0	* 1,350
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $800,00 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 1,350 / 0,709 =$		= 1 599,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02: $14,15 \text{ m} * 8,61 \text{ m} * 3 \text{ Grundrissebenen} =$	365,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $365,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 599,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		583 635,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1975	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1978	
▷ fiktives Gebäudealter	48 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	60,0 %	- 350 181,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		233 454,00 €
▷ besondere Bauteile (hier: Balkon, Kelleraußentreppe)	- pauschal -	7 000,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		240 454,00 €
		240 000,00 €

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	240 454,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	9 622,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		10 000,00 €

4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	89 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	240 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	10 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	339 000,00 €

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. Für das Bewertungsobjekt gilt folgende Tabelle:

	Koeffizient	Objekt	LN
Konstante	186,343		186,3430
Gemeindewert	0,8496	90	76,4640
LN (Lagewert)	-5,5426	180	5,1930 -28,7825
LN (Baugrundstücksfläche)	-14,6403	452	6,1137 -89,5061
LN (Restnutzungsdauer)	-11,6836	32	3,4657 -40,4923
Unterkellerung [%]	-0,0677	100	-6,7700
Anzahl Wohneinheiten	-2,6085	2	-5,2170
Summe [%]			92,0391
spezifisch angepasster Sachwertfaktor			0,92

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	339 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor lt. Grundstücksmarktbericht	(./ 8,0 %)	* 0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		311 880,00 €

4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	311 880,00 €
▷ Sicherheitsabschlag aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung (pauschal)		<u>- 12 000,00 €</u>
▷ Barwert der Überbaurente	→ 4.2.3	110,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	299 770,00 €
		rd. 300 000,00 €

4.3.6 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

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 300 000,00 € ermittelt. Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 312 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 640,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. 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.

4.4 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde auf rd. € 300 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Lockhausen
Schwabenweg 2	Flur: 4
32107 Bad Salzuflen	Flurstück: 574 + 679
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 23.01.2026 auf	
€ 300 000,00	
in Worten: DREIHUNDERTTAUSEND 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, 18.02.2026

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^o 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 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

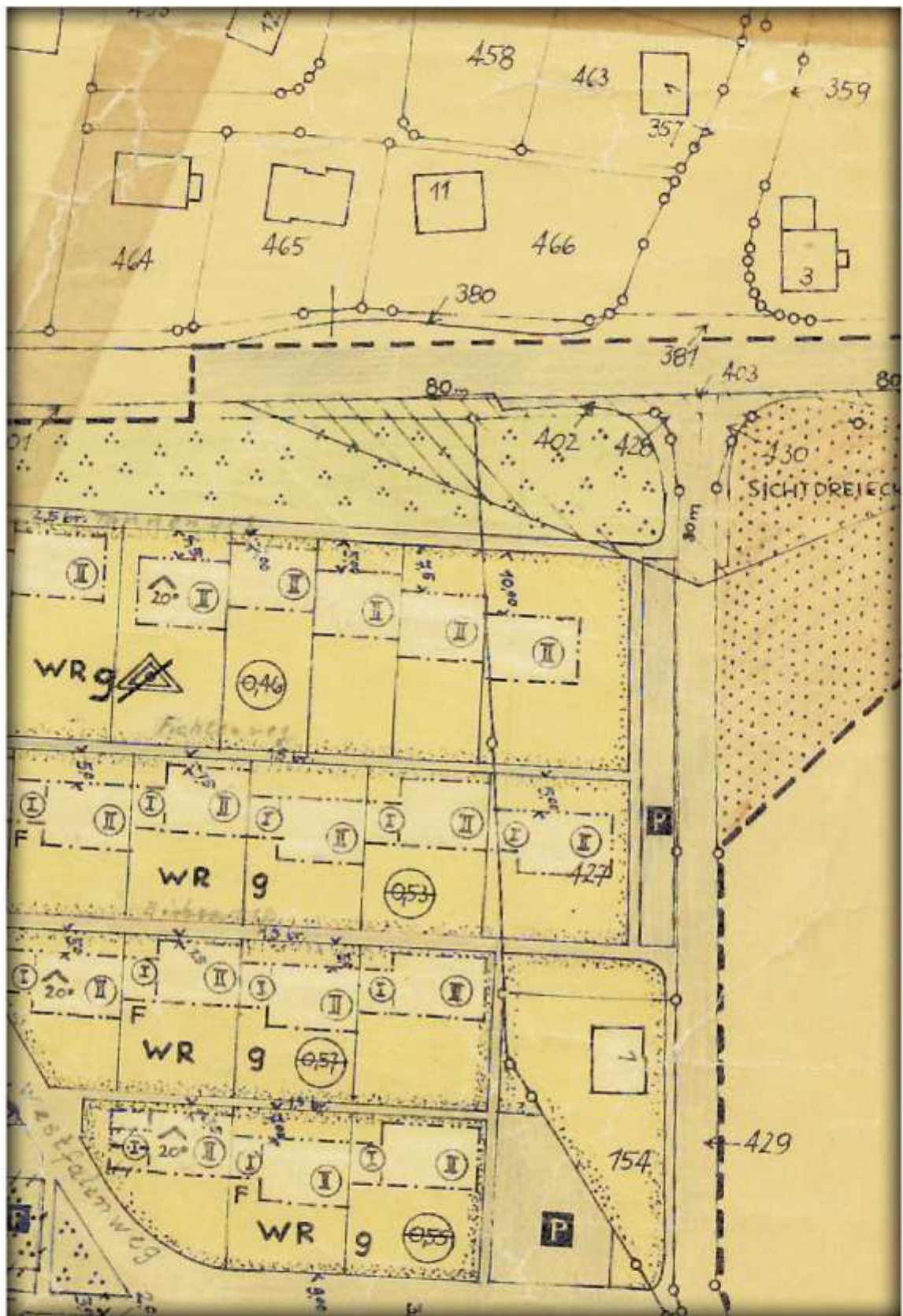
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)



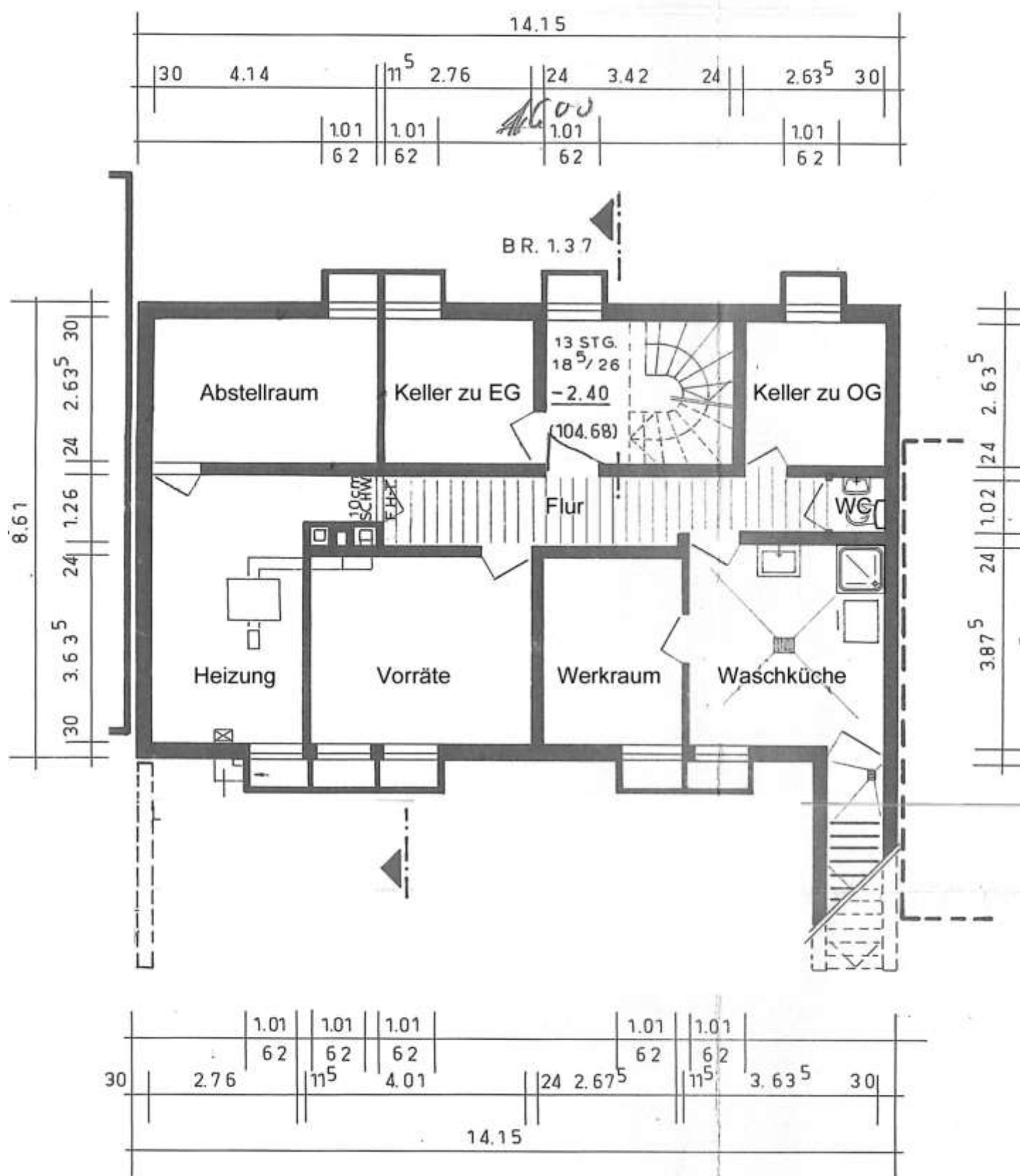
Gemarkung: Lockhausen
Flur: 4
Flurstücke: 571 + 679

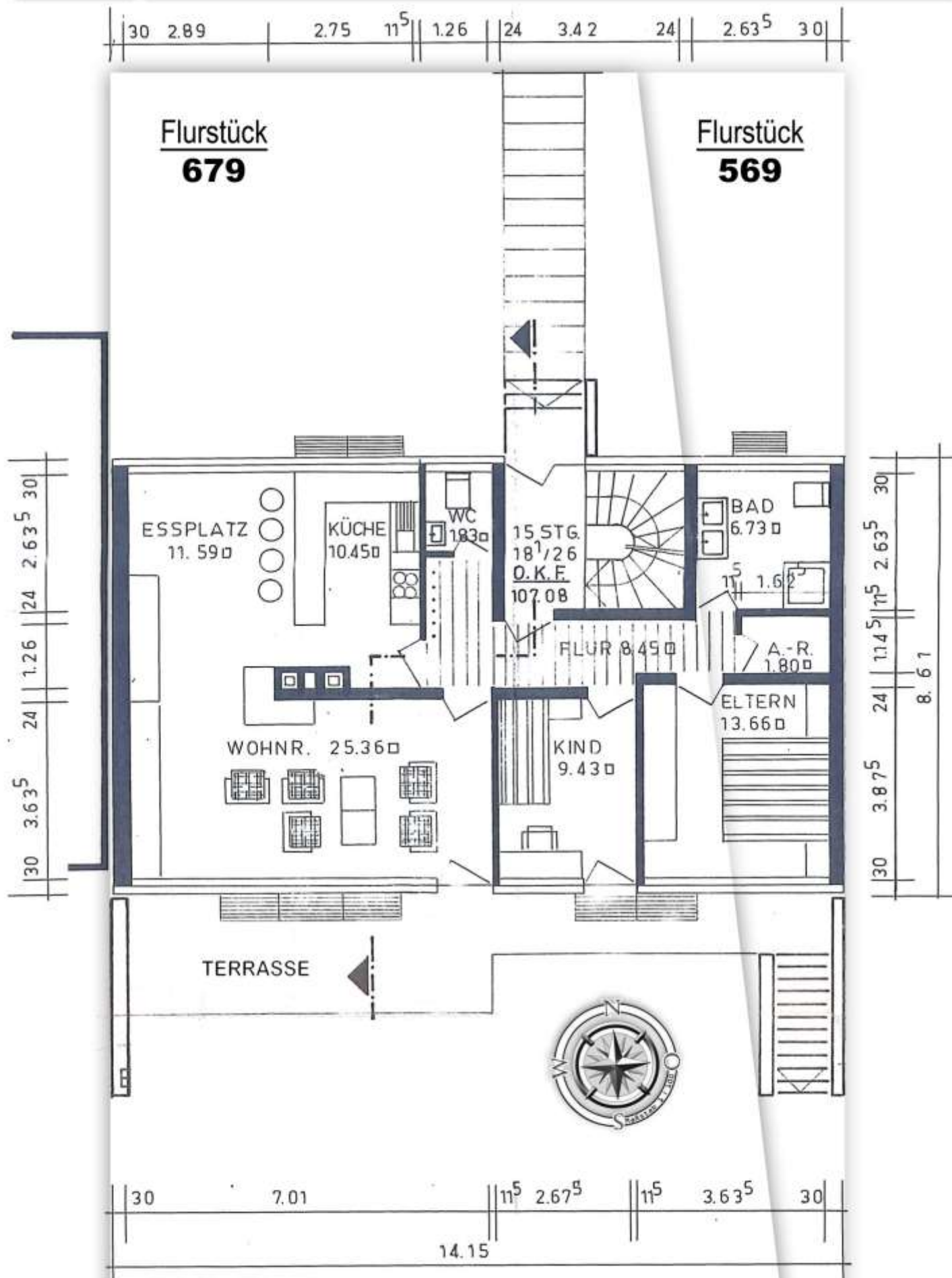
50 Meter
Maßstab 1:1.000

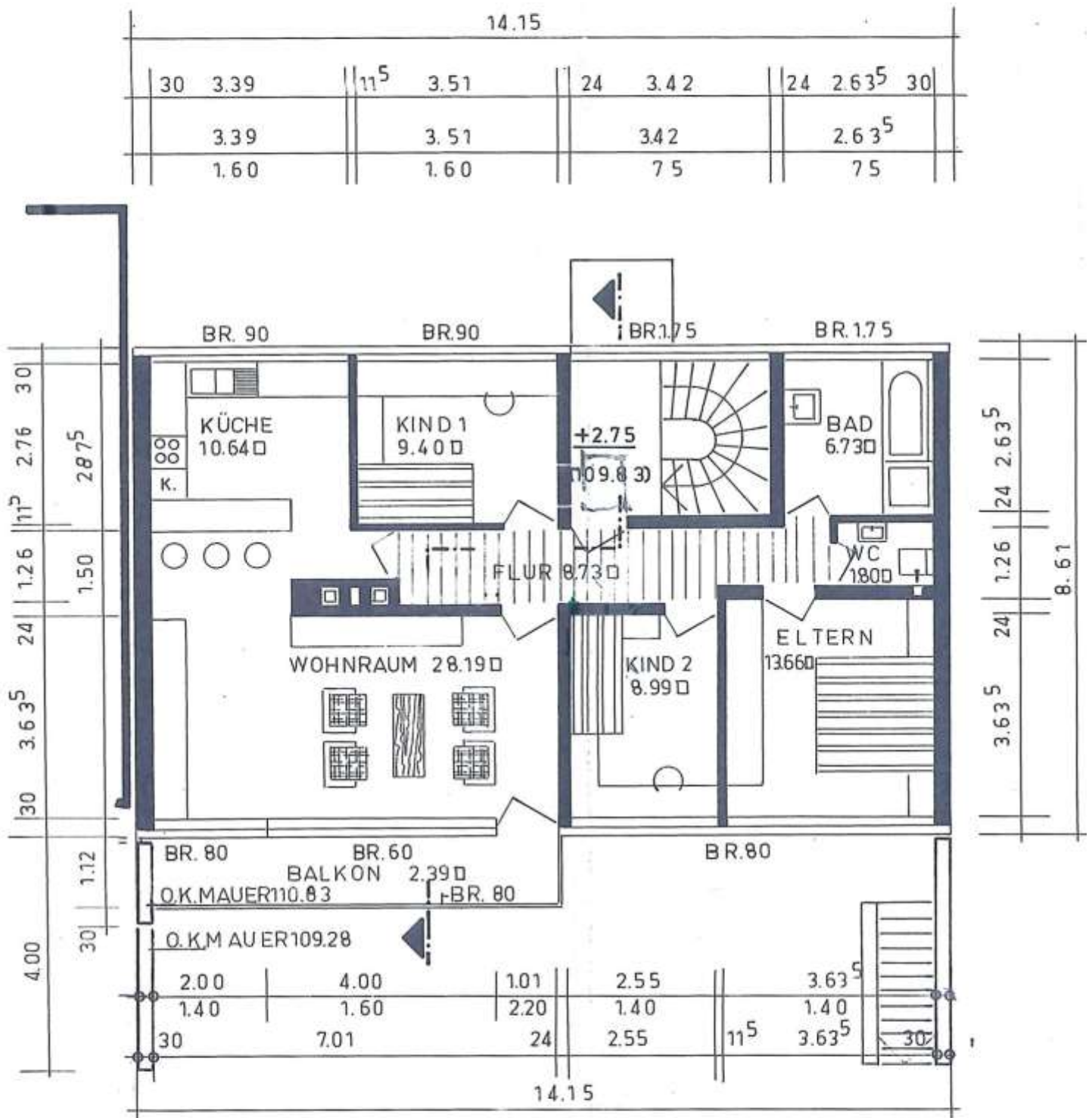
Schwabenweg 2
Bad Salzuflen
23.01.2026

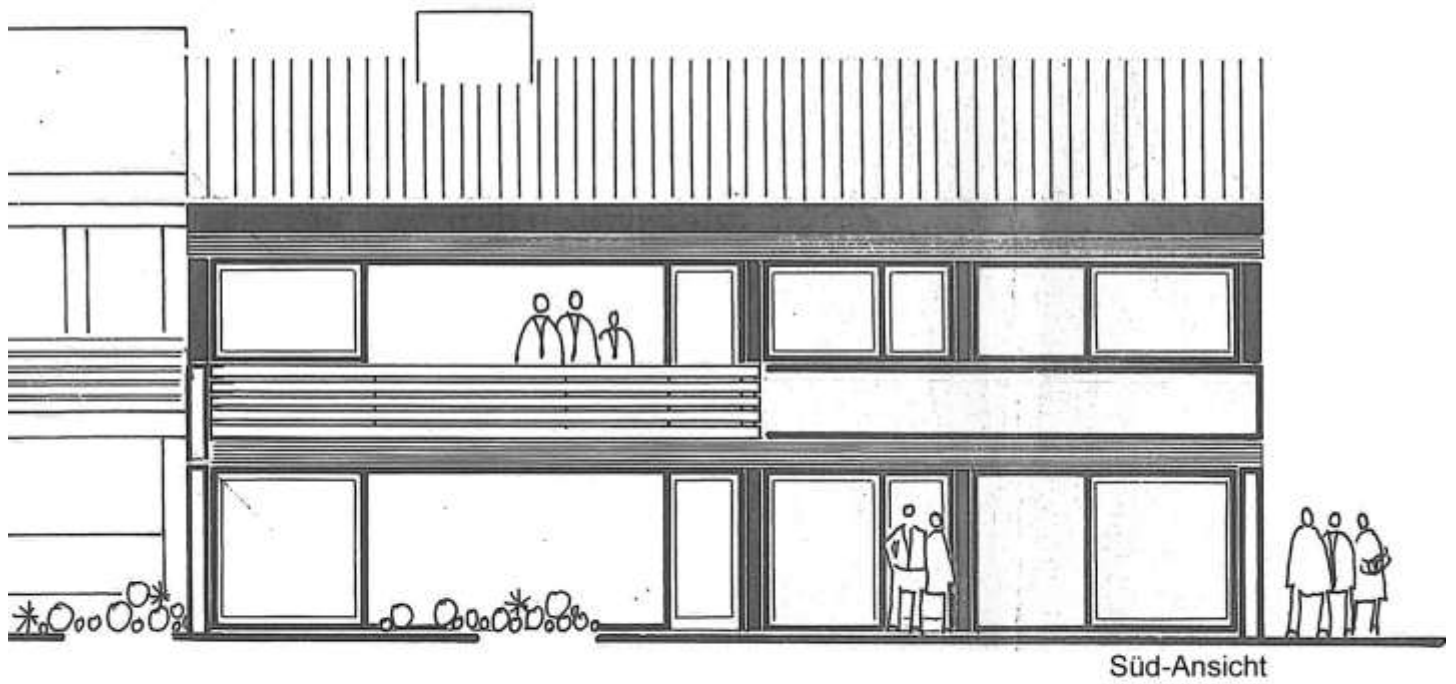
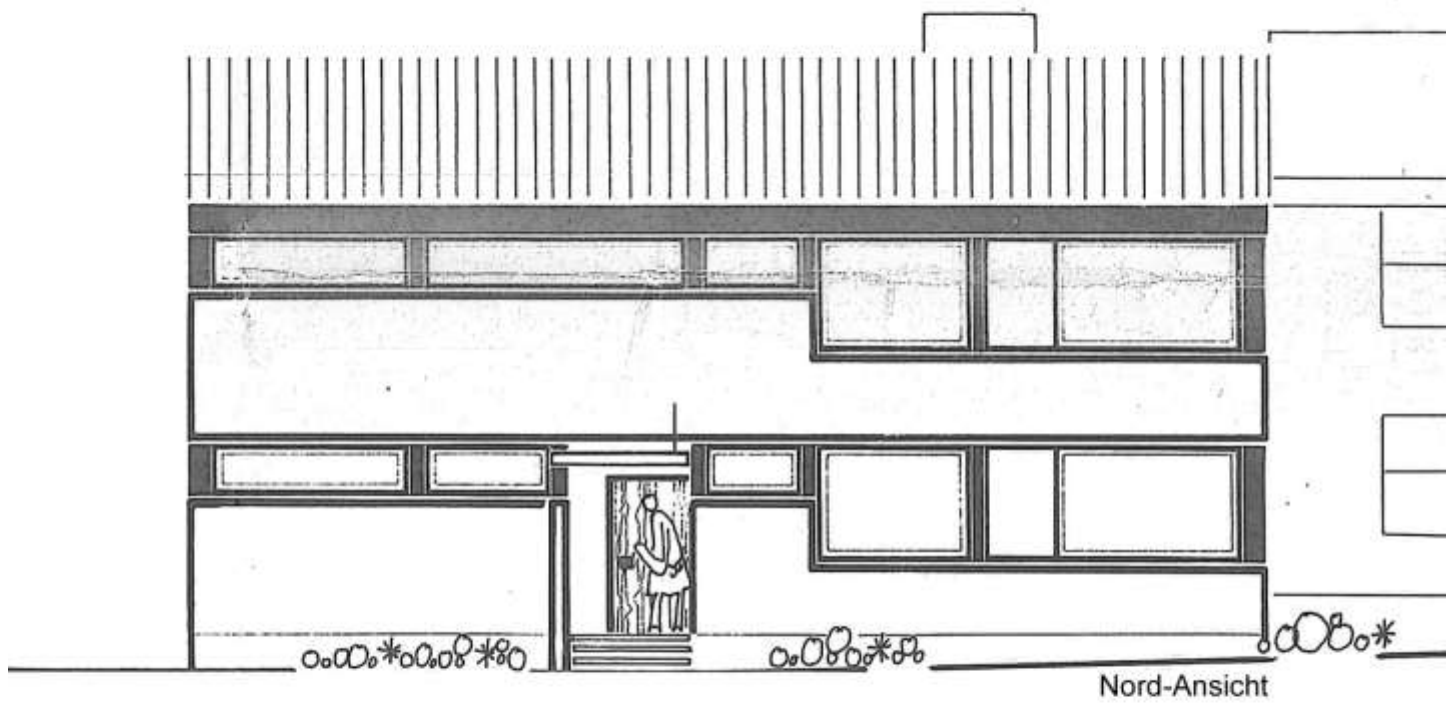


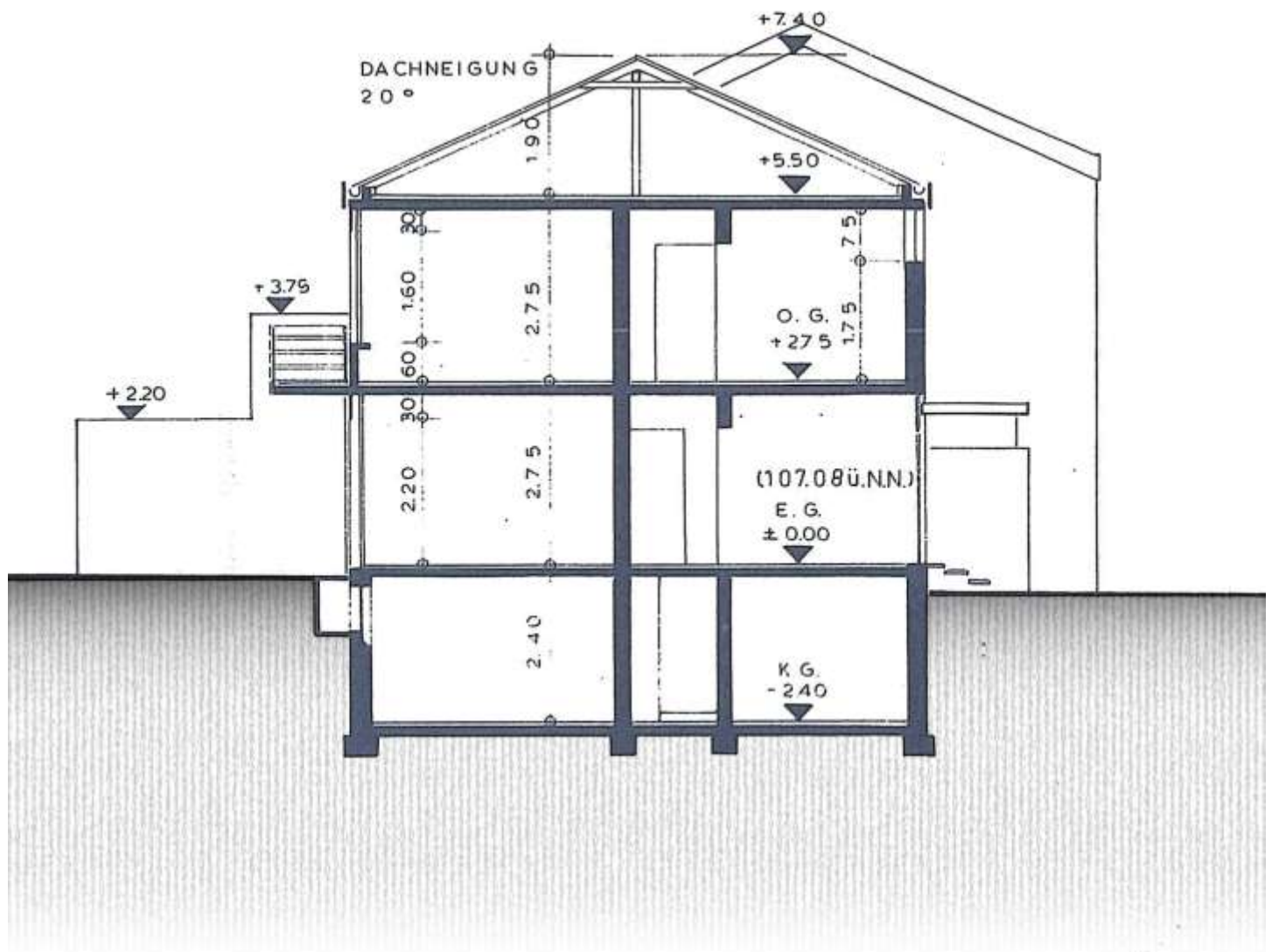












Raum	Länge	Breite	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS						
Wohnzimmer	7,01	3,64	0,97			24,75
Schlafzimmer	3,64	3,88	0,97			13,70
Kind	2,67	3,64	0,97			9,43
Esszimmer	2,89	4,38	0,97			12,28
Küche	2,75	4,14	0,97		11,04	
-	1,50	0,40	0,97		-0,58	10,46
Bad	2,63	2,64	0,97			6,73
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-West-Ansicht



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



leichter Reparaturstau im Bereich der Fassade

