Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Eigentumswohnungen
Mühlenbrink 19, 32107 Bad Salzuflen

Eigentümer:	
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo
Auftragsdatum:	31. Juli 2025 Aktenzeichen: 13 K 17/25
Gegenstand der Bewertung:	
Wohnung 1:	311,76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoß nebst Sondernutzungsrecht an den PKW-Stellplätzen Nr. 1, dem Kellerraum Nr. 1 und den Terrassen Nr. 1 des Aufteilungsplanes
Zweck der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Ortsbesichtigung:	23. Oktober 2025
Ausfertigungsdatum:	10. November 2025
Anzahl der Ausfertigungen:	2, davon 1 elektronisch
Gesamtseitenzahl:	40

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 1 im Objekt Mühlenbrink 19 in Bad Salzuflen wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

Wohnung 1:	**€ 308.000,-** (in Worten: Euro dreihundertachttausend)

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
I.	**VORBEMERKUNGEN**	**4**
1.	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2.	RECHTSNORMEN	4
3.	AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II.	**GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**	**5**
1.	TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2.	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	8
III.	**BAUBESCHREIBUNG**	**10**
1.	VORBEMERKUNG	10
2.	BAUJAHR	11
3.	GEBÄUDE	11
4.	BAUKONSTRUKTION	11
5.	AUßENANLAGEN	12
6.	BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN	12
IV.	**WERTERMITTLUNG**	**13**
1.	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	13
2.	ERTRAGSWERTVERFAHREN	15
V.	**FESTSETZUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES**	**24**
1.	BEURTEILUNG DES MARKTGESCHEHENS	24
2.	VERGLEICHS- UND MARKTWERTE	24
3.	FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	24
VII.	**ZUSAMMENFASSUNG**	**25**
VIII.	**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**	**26**
IX.	**LITERATURVERZEICHNIS**	**27**
X.	**ANLAGEN**	**28**

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung der Wohnung in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 wurde mit Beschluß vom 31.07.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Auftragsgemäß ist ein belastungsfreies Objekt zu unterstellen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht. Das Gebäude von außen und das Grundstück wurden am 23.10.2025 von der Sachverständigen in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

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

a. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen
b. Grundbuchauszüge
c. Teilungserklärung
d. Auszug aus der Flurkarte
e. Auskunft des Verwalters

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bad Salzuflen mit rund 57.000 Einwohner ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen und verfügt über eine sehr moderne Infrastruktur[1].

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

1.2. Mikrolage (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Werl, das gemeinsam mit Aspe den drittgrößten Ortsteil Werl-Aspe von Bad Salzuflen bildet.

Die Straße Mühlenbrink zweigt im Zentrum von Werl von der Dorfstraße ab und verläuft in südlicher Richtung bis sie auf der Lockhauser Straße im Stadtteil Aspe mündet.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen gehören zum Hofensemble des ehemaligen Hofs Brockschmidt, bestehend aus 3 zwischenzeitlich zu Wohnraum aus- und umgebauten Gebäuden und einer ehemaligen Scheune. Die Einheiten liegen im sog. Haupthaus.

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

Südlich grenzen noch vereinzelte Wohnhäuser und Resthofstellen bzw. eine ehemalige Gärtnerei an. Der Großteil der angrenzenden Flächen ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind in Bad Salzuflen selbst, z.B. an der Hoffmannstraße in ca. 3,5 km bzw. in Aspe in ca. 2,4 km Entfernung gegeben und vorwiegend mit dem PKW zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist bedingt durch die Lage im Außenbereich trotz der Nähe zur B239 eher einfach.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist festzustellen, daß es sich um eine ländlich geprägte Lage im Außenbereich handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist der Miteigentumsanteil an dem Flurstück 635 der Flur 2 Gemarkung Werl-Aspe. Das Grundstück ist 2.516 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Carportanlage und im südlichen Bereich mit dem Haupthaus der Hofanlage, in dem sich die zu bewertenden Wohnungen befinden, bebaut.

Das Haupthaus ist teilunterkellert, massiv 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden errichtet.

Das Gebäude ist gem. der Teilungserklärung in 5 Wohnungen aufgeteilt.

Die Wohnung 1 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 240,50 m^2 erstreckt sich über den nördlichen Teil des Erd- und Obergeschosses. Im Einzelnen sind im Erdgeschoß Garderobe, Hobbyraum, Bad und WC, Loggia, Wohnzimmer, Ankleide, Hausanschlußraum, Küche, Esszimmer und 2 Terrassen gelegen. Im Obergeschoß befinden sich Wohngalerie, Flur, Bad, Hobbyraum und Schlafzimmer.

Auf dem Grundstück ist im nördlichen Teil eine Carport-Anlage mit 12 PKW-Stellplätzen gelegen, die mit Ausnahme von 2 Stellplätzen, die dem Wohnhaus Mühlenbrink 19A zugeordnet sind, Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 sind. Die Zuordnung der Stellplätze zum Wohnhaus Mühlenbrink 19A ist dinglich als Grunddienstbarkeit gesichert.

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

1.5. Nutzung

Die Wohnung soll ungenutzt und unvermietet sein.

1.6. Erschließungszustand

Das Objekt ist über die Straße „Mühlenbrink“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 08.02.2024 werden für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch mehr erhoben werden.

Straßenbaubeiträge gem. KAG NW werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden, die z.Zt. nicht geplant sind. Nach aktueller Rechtsprechung werden diese zu 100% bei ausreichenden Landesmitteln vom Land NRW gefördert. Auch Kanalanschlußbeiträge fallen nicht mehr an.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 09.02.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

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

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Wohnungsgrundbuch Blatt 26224 des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 635 eingetragen.

Der Grundbuchauszug datiert vom 12.11.2024.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches ist folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Stellplatznutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bad Salzuflen Flur 2 Flurstück 499.

Weitere wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 08.02.2024 sind zu Lasten des Bewertungsobjektes Erschließungsbaulasten und eine Stellplatzbaulast eingetragen.

2.3. Besonderheiten des Wohnungseigentums

Verwalter des Objektes ist die LoPa Immobilienverwaltung GmbH, Elpke 115 in 33605 Bielefeld.

Gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sind wertbeeinflussende Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft nicht zu berücksichtigen.

Eine Instandhaltungsrücklage wurde mit Beginn 01.01.2025 beschlossen, kann aber aus wirtschaftlicher Sicht nicht zugeführt werden.

Um die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft herzustellen, wurde auf der Eigentümerversammlung vom 26.09.2024 eine Sonderumlage in Höhe von in der Summe € 25.000,- beschlossen, die sich gem. der Mieteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungen aufteilt.

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

2.4. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde aufgrund der Außenbesichtigung nicht überprüft.

Die in der Bauakte vorliegenden genehmigten Bauzeichnungen weichen insbesondere für das Ober- und Dachgeschoß von den der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrunde liegenden Zeichnungen ab.

So liegen z.B. für den Ausbau der Wohnung 4 oder der Loggia der Wohnung 5 im Dachgeschoß keine Unterlagen vor, ebenso fehlen diese für den Ausbau des Spitzbodens gänzlich.

Auch ist anhand der Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht nachvollziehbar, welcher Kellerraum der Wohnung 1 zugeordnet sein soll.

Der Wertermittlung werden zunächst die Zeichnungen der Teilungserklärung zugrunde gelegt. Das Risiko eines Bauordnungswidrigkeitsverfahrens mit entsprechenden Maßnahmen wie z.B. eines Rückbaus oder dem Erfordernis nachträglicher Genehmigungen ist im Rahmen der Wertermittlung nicht zu beurteilen und wird durch einen Risikoabschlag[2] erfaßt.

2.4.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. der Bauakte und Darstellung im Geoportal liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich, in dem nach § 35 BauGB baurechtlich nur sog. „privilegierte Vorhaben“ zulässig sind.

Dabei handelt es sich um Vorhaben, die im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen, öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und für die die Erschließung gesichert ist.

2.4.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Unter Berücksichtigung der Lage bzw. der planerischen Gegebenheiten ist bzgl. des zu bewertenden Grundstücks festzustellen, dass es sich gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft handelt.

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 2.516 m² auf, die entsprechend der Nutzung und anhand des Lageplans überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen wie folgt aufgeteilt wird:

Die nördliche Fläche des Flurstücks in Größe von ca. 450 m² wird als Parkplatz genutzt. Eine Fläche von ca. 500 m² führt ausgehend von der Straße „Mühlenbrink“ zu den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle und stellt somit eine Wegefläche dar.

Der mit dem Haupthaus bebauten Teilfläche wird eine Größe von 1.000 m² beigemessen, während die verbleibende Fläche von 566 m² als Gartenland qualifiziert wird.

[2] vgl. S. 23 f. des Gutachtens, Pkt. 2.8. besondere objekt-spezifische Merkmale

2.5. Energetische Qualität, Energieausweis

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind zum Beispiel folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte eingehalten werden, zum Beispiel für Wärmedurchgangskoeffizienten
- die meisten Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1999 eingebaut oder aufgestellt wurden oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Für einige der aufgeführten Vorschriften gibt es Ausnahme- und Sonderregelungen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen, der Ausnahmen und Sonderregelungen sowie der daraus resultierenden Kosten ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich sind bzw. diese indirekt über die Ansätze im Verfahren selbst erfaßt sind und daß bei zukünftigen Bau- oder Renovierungskosten keine wesentlichen GEG-bedingten Mehrkosten entstehen werden.

2.6. Denkmalschutz

Hinweise auf Denkmalschutz haben sich nicht ergeben, eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß die Denkmalschutzeigenschaft nicht gegeben ist.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß nur eine Außenbesichtigung möglich war.

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

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

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:
1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Wohnhaus ist ursprünglich 1884 gem. der Inschrift errichtet worden. Der Umbau zu Wohnraum ist ab 1992 erfolgt.

3. Gebäude

2-geschossiges, teil-unterkellertes, massiv errichtetes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und ausgebautem Spitzboden

4. Baukonstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Ständerwerk mit Rigips, ggf. Fachwerk, Mauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion mit dunkler Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Holz-Fenster mit Isoverglasung und Sprossen

Fußböden:	Estrich bzw. Trockenestrich mit verschiedenen Oberbelägen (Fliesen, Laminat/Parkett)
Türen:	Außentüren: Holz mit Lichtausschnitt und Sprossen Innentüren: Holz, Glastüren
Treppe:	Betontreppe terrakottafarben gefliest im zentralen Treppenhaus, Stahl- bzw. Holztreppen
Beheizung:	Ölzentralheizung (Anschluß gem. Bauakte 1994), zumindest in Teilbereichen als Fußbodenheizung
Besondere Bauteile:	- Terrassen und sog. Loggia im Erdgeschoß mit Bankirai - Balkone bzw. Loggien im Ober- und Dachgeschoß - Carportanlage als Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 als Holzkonstruktion

5. Außenanlagen

Die Zufahrt zur Hofanlage erfolgt ausgehend vom Mühlenbrink durch eine Toranlage und ist gepflastert. Die an der Nordseite der Einfahrt angelegten PKW-Stellplätze sind durch eine Mauer zur Einfahrt abgegrenzt, insgesamt befestigt und z.T. mit einem Holzcarport bebaut. Gepflasterte Wege führen zu den einzelnen Wohnungen. Unbebaute Bereiche sind gärtnerisch angelegt und z.T. mit sehr altem Baumbestand versehen. Ein nach Süden ausgerichteter Grundstücksteil ist Sondernutzungsrecht der Wohnung 2.

6. Baumängel, Bauschäden

Aufgrund der Außenbesichtigung ist nur eine sehr eingeschränkte Aussage zu Baumängeln und -schäden möglich.

Nicht bekannt ist, inwieweit notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt wurden und die Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoßdecke einen U-Wert von 0,24 W/(m2K) nicht überschreiten) eingehalten werden.

Auch sind insbesondere bzgl. der Heizungsanlage keine Einzelheiten bekannt.

Ersichtlich waren insbesondere Schäden an der Dachentwässerung und Witterungseinflüsse am Holz, z.B. der Dachüberstände, aber auch der Fenster und Außentüren.

Gem. dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 26.09.2024 ist von Wasserzählern die Eichfrist abgelaufen, so daß ein Austausch beschlossen wurde. Da mit Ausnahme der Wohnung 2 kein Zugang zu den Einheiten besteht, ist zu unterstellen, daß die Maßnahme noch nicht durchgeführt wurde.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß die Bausubstanz dem zu bildenden fiktiven Baujahr entspricht und keine Baumängel und – schäden vorliegen, die zusätzlich zur Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung zu berücksichtigen wären.

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

Auch können Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialsachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

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

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

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist[3].

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

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung[4].

Grundsätzlich ist daher der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

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

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

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet[5].

Auch wenn die Wohnungen aufgrund der Größe nur bedingt „normalen“ Mietwohnungen entsprechen, scheidet die Wertermittlung anhand des Sachwertverfahrens aufgrund fehlender Sachwertfaktoren aus.

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

[3] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910
[4] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025, a.a.O., S. 46
[5] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

2. Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen[6].

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

Grundsätzlich bestimmt sich der Bodenwert im Außenbereich für die bebaute Fläche und die notwendige Umgriffsfläche nach der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet), der äußeren und inneren Erschließung und der Verwendungsfähigkeit im Rahmen des § 35 BauGB bzw. der Marktgängigkeit.

In der Literatur werden Bodenpreise angegeben, die sich zwischen dem 2- bis 3-fachen Ackerlandwert bewegen und bis zu 60 % des Bodenwertes für vergleichbare Grundstücke in Innerortslage betragen.

[6] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Grundsätzlich ist von den Vergleichspreisen solcher Grundstücke auszugehen, die nach Art und Maß der künftigen Nutzung des Außenbereichsgrundstücks entsprechen[7].

Für das Bewertungsobjekt wird für bebaute Flächen im Außenbereich bei Wohnnutzung ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert von € 80,-/m² bei einer Fläche bis zu 1.000 m² ausgewiesen.

Entsprechend der unter Pkt. 2.4.2. des Gutachtens festgestellten Grundstücksqualitäten wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

1. bebaute Teilfläche
Der mit dem Haupthaus bebauten Teilfläche des Bewertungsobjektes ist eine Grundstücksgröße von 1.000 m² beigemessen worden.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und der vorgenannten Teilfläche besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

2. Gartenland
Eine nach Süden und Osten gelegene, verbleibende Fläche von 566 m² ist als Gartenland zu qualifizieren und wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe für 2025 zu Gartenland gemachten Aussagen mit 9% des Wertes von baureifem Land, d.h. mit € 7,20/m² bewertet.

3. Wegefläche
Eine Teilfläche von 500 m², die ausgehend von der Straße Mühlenbrink zum Haupthaus führt, aber auch den anderen Gebäuden der Hofstelle als Zufahrt dient, ist als Wegefläche qualifiziert worden.

Die erforderliche Zuwegung steht im privaten Eigentum, dient aber als Weg dem öffentlichen Verkehr.

Eine Entwidmungschance, d.h. dass das Grundstück wieder einem anderen Zweck als dem Verkehr dienen könnte, besteht aufgrund der Erschließung der daran gelegenen bebauten Grundstücke nicht.

In Anlehnung an die Literatur bzw. die von anderen Gutachterausschüssen veröffentlichten Daten, wie z.B. dem der Stadt Bielefeld, wird der Wert der Wegefläche mit 30 % des Baulandpreises bemessen[8].

[7] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 729
[8] vgl. z.B. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bielefeld

4. Parkplatzfläche
Die an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Mühlenbrink gelegene Fläche in Größe von ca. 450 m² stellt eine Parkplatzfläche dar und ist aufgrund der Dienstbarkeit und Baulast auch als solche dauerhaft gewidmet.

Analog der Wegefläche wird daher ein Bodenwert von 30 % des Baulandpreises als angemessen geschätzt.

5. Bodenwert
Zusammenfassend stellt sich der Bodenwert wie folgt dar:

bebaute Teilfläche	1000 m²	*	80,00 €			80.000,00 €
Gartenland	566 m²	*	80,00 €	* 9%	=	4.075,20 €
Wegefläche	500 m²	*	80,00 €	* 30%	=	12.000,00 €
Parkplatzfläche	450 m²	*	80,00 €	* 30%	=	10.800,00 €
Summe	2516 m²					106.875,20 €
Summe Bodenwert (gerundet)						**106.900,00 €**

Der Bodenwert entsprechend dem Miteigentumsanteil ergibt sich wie folgt:

Bodenwert				=	106.900,00 €
Wohnung 1	311,76	/	1000	=	**33.327,14 €**

2.2. Restnutzungsdauer

Gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können[9].

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird[10].

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

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

[9] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236
[10] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes unter Berücksichtigung des unterstellten Bauzustands sowie des bereits erreichten Gebäudealters in Anlehnung an die Literatur[11] mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohnhaus ist gem. der Inschrift ursprünglich 1884 errichtet worden.

Mit dem Umbau zu Wohnungen wurde 1992 begonnen und scheint sich ca. bis zum Jahr 2001 hingezogen zu haben. Aufgrund der z.T. fehlenden Bauunterlagen bzw. Genehmigungen können genaue Baujahre tlw. nicht ermittelt und einzelnen Wohnungen zugeordnet werden, so daß Annahmen getroffen werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, daß mit dem Ausbau zu Wohnraum dieser neu geschaffen und der wesentliche Teil der Bausubstanz ersetzt wurde.

Die Restnutzungsdauer wird im Hinblick auf den Zeitraum des Um- und Ausbaus und die durchgeführten Arbeiten mit z.B. einer Dacherneuerung incl. Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster, der Leitungssysteme, der Heizungsanlage, von Bädern und des Innenausbaus in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit 30 Jahren geschätzt.

2.3. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnungen sind ungenutzt und unvermietet, so daß die marktübliche Miete kalkulatorisch zu ermitteln ist.

Dazu ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt bieten Mietspiegel, wobei für die Stadt Bad Salzuflen ein qualifizierter Mietspiegel gültig ab 04/24 vorliegt. Neben der Einstufung in die jeweilige Baujahresklasse werden Unterscheidungen z.B. hinsichtlich der Lage und der Ausstattung vorgenommen. Da letztere nicht genau bekannt ist, werden entsprechende Annahmen getroffen.

Die im Mietspiegel genannten Vergleichswerte gelten vorwiegend für normale Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes, was im vorliegenden Fall aber nicht gegeben ist.

Wesentliches Merkmal ist, daß bzgl. der Wohnungsgröße nur hinsichtlich Wohnungen zwischen 20 und mehr als 80 m^2 unterschieden wird, ohne jedoch eine Obergrenze der Wohnungsgröße zu definieren.

[11] vgl. NHK 2000

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld legt z.B. fest, daß für Wohnungen mit mehr als 120 m^2 bis 250 m^2 Wohnfläche ein Abschlag von 0,26/m^2 vorzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen, insbesondere zur Lage und der Größe der Einheit wird in Anlehnung an den Miet-spiegel für die Einheit 1 eine monatliche Netto-Kaltmiete von € 6,75 als angemessen geschätzt.

Das Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 an den 10 PKW-Stellplätzen wird in Anlehnung an veröffentlichte Vergleichswerte pauschal mit je Stellplatz € 2.000,- erfaßt.

2.4. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 18 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung 1	6,75 €	*	240,50 m²	=	1.623,38 €

2.5. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

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

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt aufgrund der nicht bekannten Nutzung in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe veröffentlichten Sätze:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen[12].

[12] vgl. § 28 II BV

Bei einer dem Baujahr entsprechenden baulichen Beschaffenheit und Ausstattung sind Instandhaltungskosten von € 14,-/m² Wohnfläche angemessen.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Verwaltungskosten betragen € 400,- jährlich für das Wohnungseigentum.

3. Mietausfallwagnis

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

4.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar[13].

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe wird für selbstgenutztes Wohnungseigentum (Weiterverkauf) ein Liegenschaftszinssatz von -3 % bis max. 7,2 % bzw. im Mittel 1,8% mit einer Standardabweichung von 1,2% veröffentlicht.

Die Wohnung liegt im Haupthaus eines alten Hofensembles in ländlicher Lage. Auch hinsichtlich ihrer Größe und der Aufteilung über 2 Ebenen ist sie keiner normaler Eigentumswohnung vergleichbar, sondern eher als Liebhaberobjekte zu bezeichnen.

Die Einheit erstrecken sich über Erd- und Obergeschoß, so daß die Barrierefreiheit sehr eingeschränkt ist.

Problematisch ist zudem das Fehlen einer Rücklage, da notwendige Renovierungen, Modernisierungen und/oder Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum durch Sonderumlagen zu bezahlen sind.

[13] vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford, S. 42

Zur Erfassung dieser spezifischen Eigenschaften wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % als angemessen geschätzt.

2.7. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

2.8. besondere objektspezifische Merkmale

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

2.8.1. Außenbesichtigung

Eine Besichtigung der baulichen Anlagen wurde nicht ermöglicht. Der bauliche Zustand und die Ausstattung sind nicht genau bekannt. Um das Risiko möglicher Baumängel und -schäden angemessen zu erfassen erfolgt ein 10%-iger Abschlag vom jeweiligen Ertragswert.

2.8.2. Sonderumlage

Gem. schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung ist eine Sonderumlage in Höhe von in der Summe € 25.000,- beschlossen worden, die entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils umgelegt und daher wertmindernd in Abzug gebracht wird.

2.8.3. fehlende Baugenehmigungen

Die Wertermittlung ist zunächst auf der Grundlage der Teilungserklärung und der jeweiligen Grundbücher erfolgt.

Bei einem Abgleich der genehmigten Bauzeichnungen und den der Teilungserklärung zugrunde liegenden Zeichnungen stellten sich wesentliche Abweichungen heraus:

Genehmigte Bauzeichnungen liegen gem. der Bauakte lediglich für das Obergeschoß der Wohnung 3 und das Dachgeschoß der Wohnung 5 vor. Der Ausbau der Wohnung 4 ist ebenso wie der gesamte Spitzboden nicht genehmigt.

Die genaue Raumaufteilung der einzelnen Einheiten ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt, auch kann im Rahmen der Wertermittlung die Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung nicht beurteilt werden.

Das Risiko eines Bauordnungswidrigkeitsverfahrens mit entsprechenden Maßnahmen wie z.B. eines Rückbaus besteht ebenso wie eine ggf. notwendige Änderung der Teilungserklärung. Auch wird die Verkehrsfähigkeit zusätzlich durch eine erschwerte Finanzierbarkeit eingeschränkt.

Mit den Sondereigentumsrechten 3, 4 und 5 sind somit erhebliche Risiken der Nutzung, aber auch möglicher Kosten für die Anpassung des rechtmäßigen Zustands gem. Teilungserklärung verbunden, die wertmäßig in Ansatz zu bringen sind.

Die Höhe der Wertbeeinflussung kann nicht schematisch oder formelmässig berechnet werden, sondern nur unter Berücksichtigung der Gegebenheiten geschätzt werden, wobei die Schätzung sehr stark hypothetischen Charakter hat.

Der erforderliche Abschlag wird wie folgt abgeschätzt:

Die Wohnung 1 ist nur betroffen, sofern eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich wird.

Dieses Risiko bzw. die damit einhergehenden Kosten werden durch die Erhöhung des Risikoabschlags auf 12% erfaßt.

Zusammenfassend wird darauf hingewiesen, daß die Risikoabschläge lediglich Schätzungen darstellen und keineswegs mit den zu erwartenden Kosten und oder dem Wert bei nicht möglicher Legalisierung gleichzusetzen sind.

2.9. Ermittlung des Ertragswertes

2.9.1. Wohnung 1 incl. der Stellplätze

marktübliche Nettokaltmiete monatlich		1.623,38 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück		19.480,56 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 240,50 m² Wohnfläche		
Instandhaltungskosten:	€ 14,- je m² Wohnfläche	3.367,00 €
Verwaltungskosten:	€ 400,- je Wohnung	400,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	389,61 €
= Reinertrag = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt		15.323,95 €
Bodenwert		33.327,14 €
x Liegenschaftszins		2,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag		833,18 €
Reinertrag		15.323,95 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		833,18 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		14.490,77 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		20,93
Gebäudeertragswert = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger		303.291,82 €
+ Bodenwert		33.327,14 €
= vorläufiger Ertragswert		**336.618,96 €**
- besondere objektspezifische Merkmale		
Sonderumlage	-	7.794,00 €
Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	12%	40.394,28 €
Sondernutzungsrecht Stellplätze		20.000,00 €
= Ertragswert		308.430,69 €
= Ertragswert (gerundet)		**308.000,00 €**

V. Festsetzung des unbelasteten Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Gem. einer Veröffentlichung vom 11.02.2025 im Westfalen-Blatt haben sich die Immobilienpreise stabilisiert, aber ein neuer Boom wie in Zeiten der Niedrigzinsen ist nicht abzusehen. Dafür müssten die Zinsen deutlich sinken. Binnen Jahresfrist stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen um 1,2%.

2. Vergleichs- und Marktwerte

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe (vgl. S. 70 des Berichts) wurden für Wohnungs- und Teileigentum im Teilmarkt Wieterverkäufe folgende Kaufpreise erzielt:

6.1.1 Durchschnittspreise

Teilmarkt Weiterverkäufe

Alters-klasse	Anzahl der Kauffälle	Ø Wfl [m²]	Ø Preis/m² Wfl [€/m²]
2010-2023	6	85,23	3.176,58
1995-2009	37	76,16	2.023,03
1975-1994	106	77,17	1.694,01
1950-1974	60	74,12	1.313,82
1920-1949	0	0,00	0,00
bis 1919	0	0,00	0,00

Bei den Weiterverkäufen wurden Wohnungen in Wohnanlagen mit 4 bis 16 Wohneinheiten und 60 bis 100 m² Wohnfläche berücksichtigt.

Zu berücksichtigen ist, daß lediglich Wohnungen mit Größen zwischen 60 bis 100 m^2 Wohnfläche eingeflossen sind, die nicht den Bewertungsobjekten entsprechen. Die Durchschnittspreise besitzen daher nur eine sehr eingeschränkte Aussagekraft.

3. Festsetzung des Verkehrswertes

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet[14].

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind. Zusätzlich in Ansatz gebracht wurden Risikoabschläge.

[14] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

Der Verkehrswert der Wohnung wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente ermittelt mit:

Wohnung 1 € 308.000,-

VII. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die Eigentumswohnung Nr. 1 in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 und liegt im Haupthaus des ehemaligen Hofs Brockschmidt.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1884, mit dem Um- und Ausbau wurde 1992 begonnen. Die Wohnung weist eine Wohnfläche von ca. 240,50 m^2 und ist ungenutzt. Sie verfügt zusätzlich über das Sondernutzungsrecht an 10 Stellplätzen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, ist der genaue bauliche Zustand nicht bekannt.

Eine Rücklage ist nicht gebildet, so daß das Risiko von Sonderumlagen bezogen auf das Gemeinschaftseigentum besteht.

Die Ermittlung der Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels anhand der Ertragswertmethode durchgeführt.

Die Einheiten sind z.T. nicht bzw. nur eingeschränkt genehmigt. Das Risko eines Rückbaus bzw. der Nutzungsuntersagung, der nachträglichen Legalisierung und der Änderung der Teilungserklärung ist ebenso wie das der Außenbesichtigung durch Abschläge erfaßt. Auch wurde eine anstehende Sonderumlage wertmindernd berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der Eigentumswohnungen Nr. 1 nebst Sondernutzungsrechten in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 begutachtet mit

€ 308.000,-
(in Worten: Euro dreihundertachttausend)

Herford, 10.11.2025

Sabine Seeger

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dipl.-Kffr. Sabine Seeger
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

VIII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-verordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m²	Quadratmeter
m³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

IX. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW
Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung
Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2009

Hildebrandt, Hubertus
Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers
- WertV´88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR´91 u. der Ergänzenden Hinweise für d. neuen Länder 3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

Kröll, Ralf
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

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

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

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

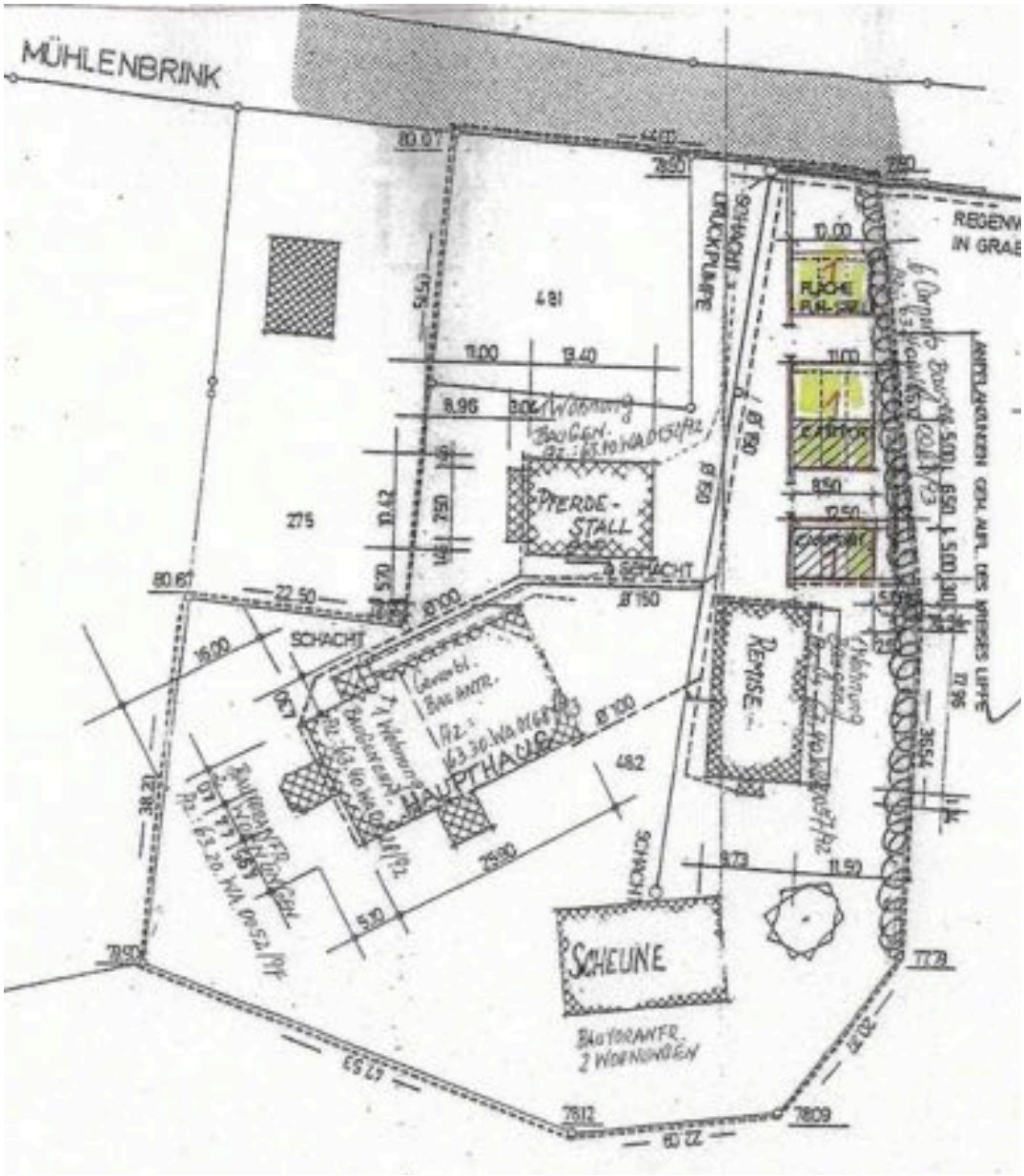
Storz, Karl-Alfred
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

X. Anlagen

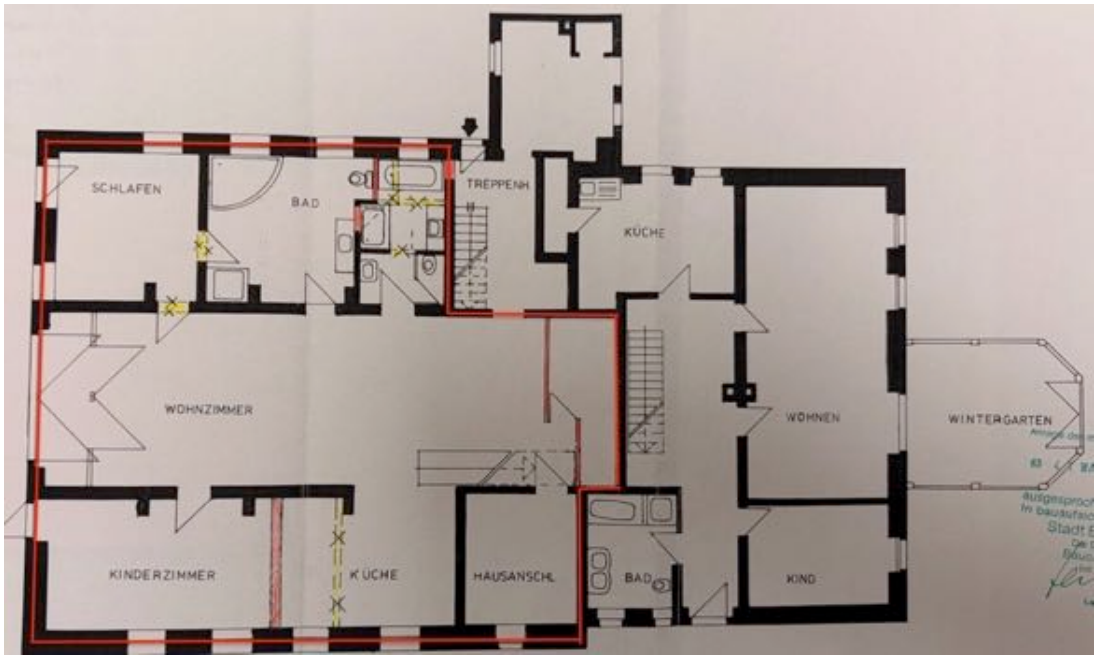
Anlage 1: Lageplan

Der Lageplan ist im Internet z.B. unter www.boris.de einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

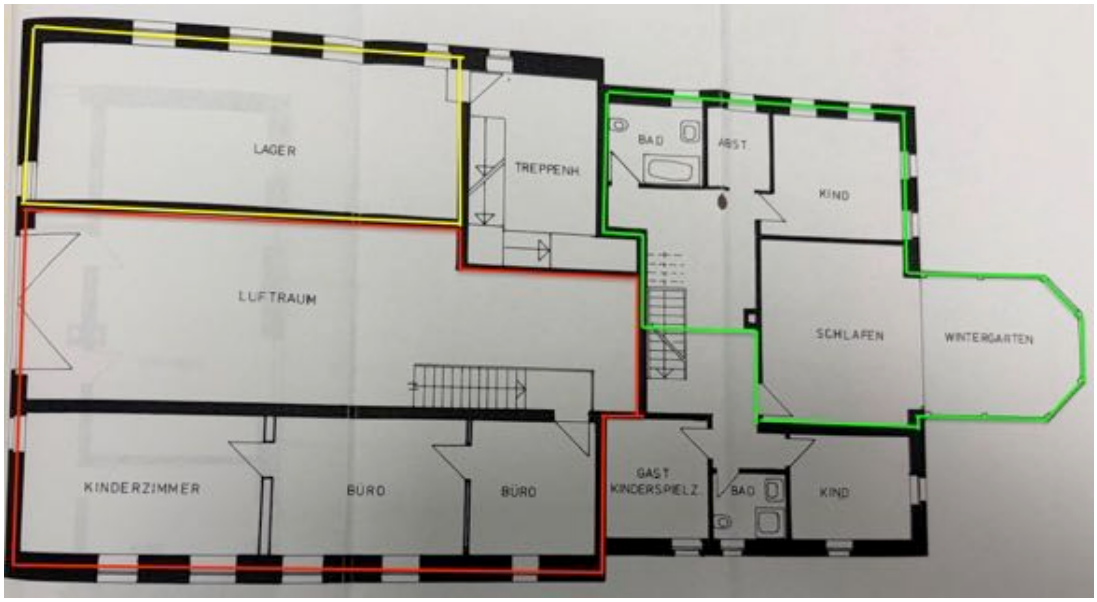
Anlage 2: Lageplan bzgl. der Sondernutzungsrechte



Anlage 3: genehmigte Bauzeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

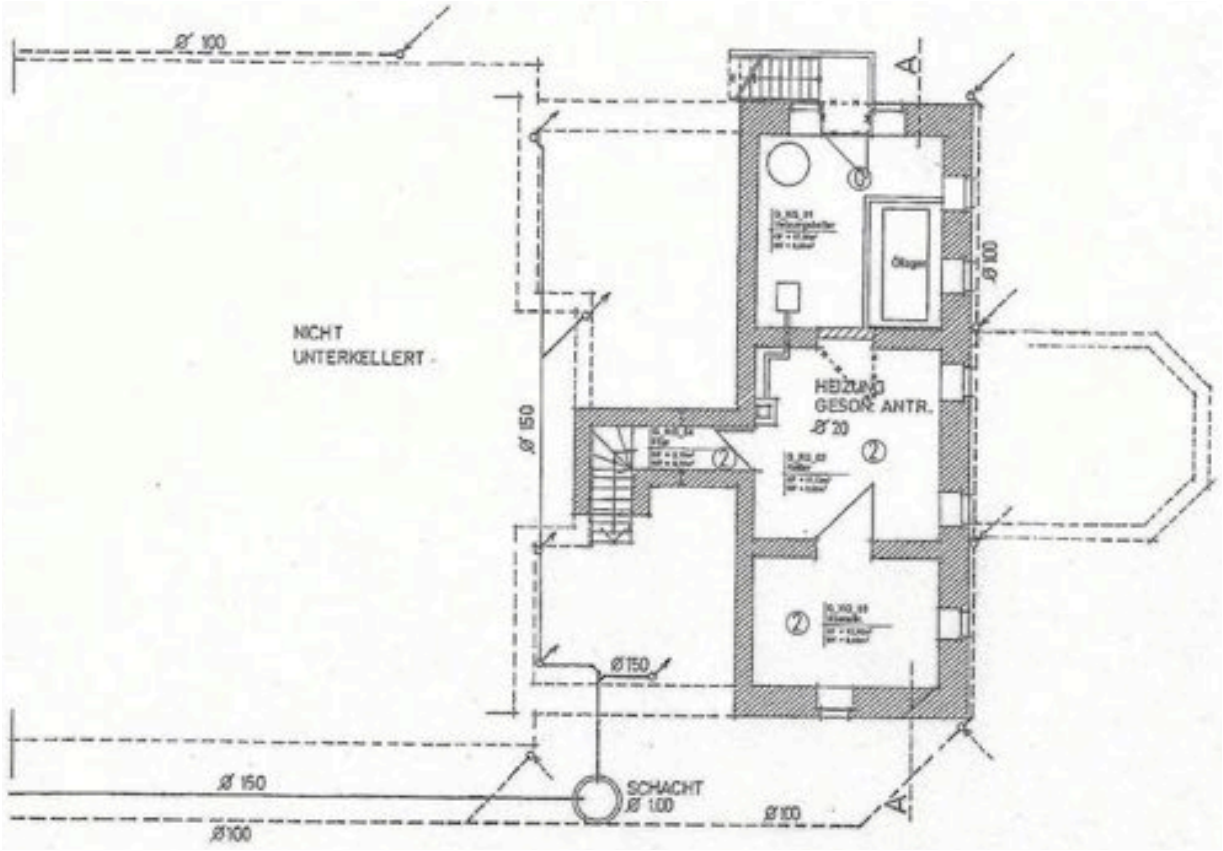


Erdgeschoß, die rot markierten Räume entsprechen Wohnung 1



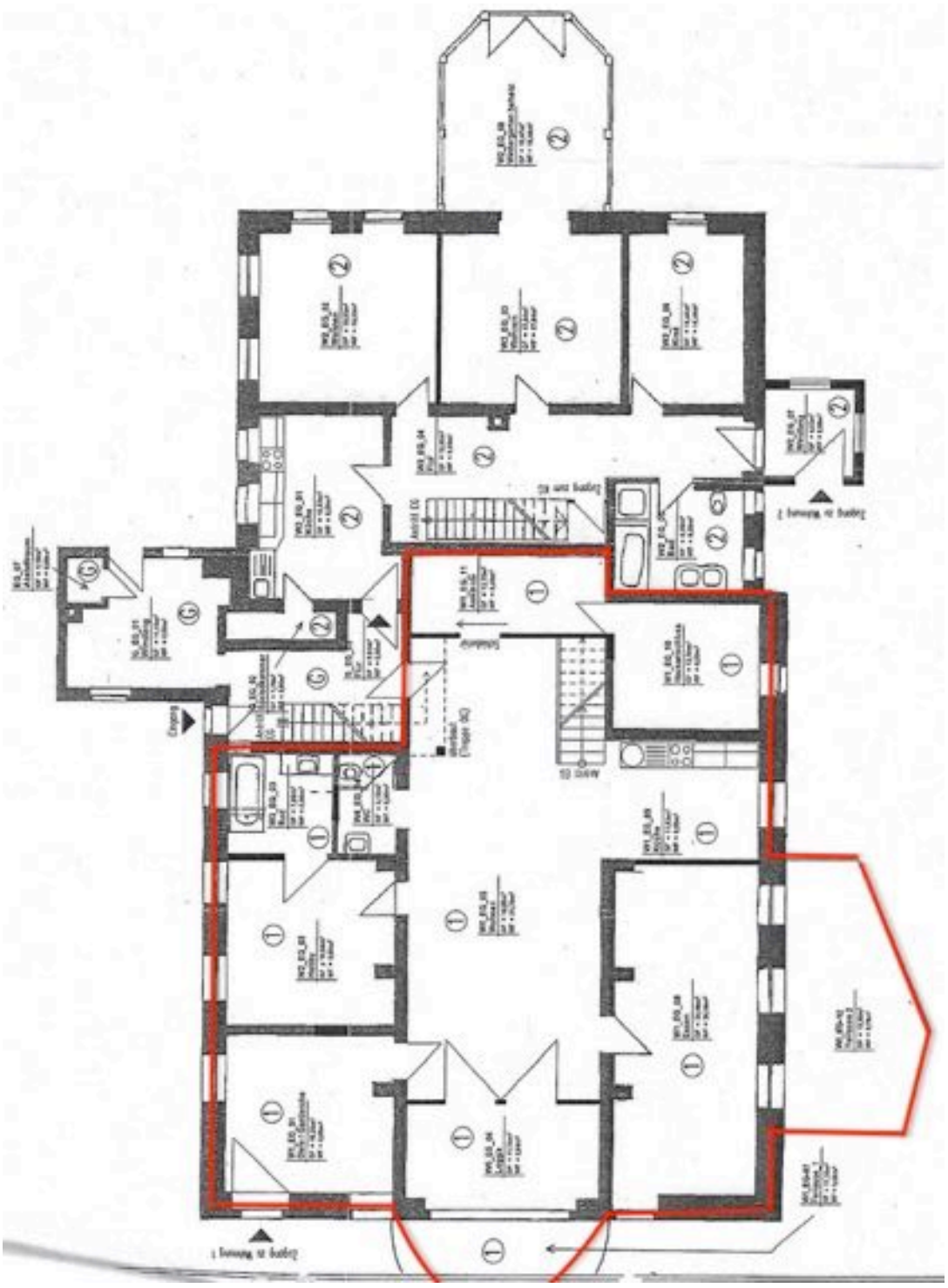
Obergeschoß, die rot markierten Räume entsprechen Wohnung 1, die grüne Markierung der Wohnung 3 und die gelbe der Wohnung 4

Anlage 4: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)

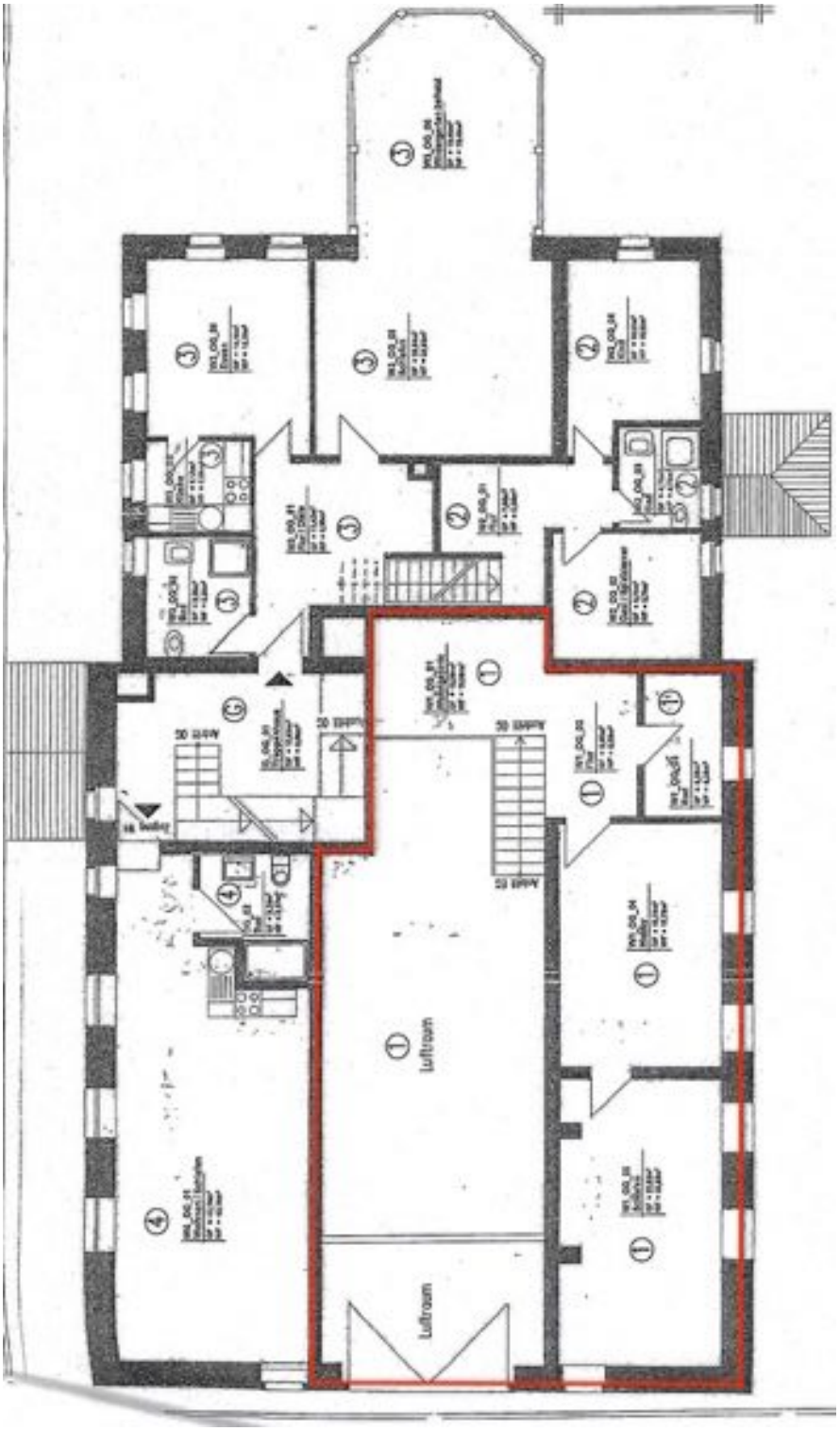


Keller

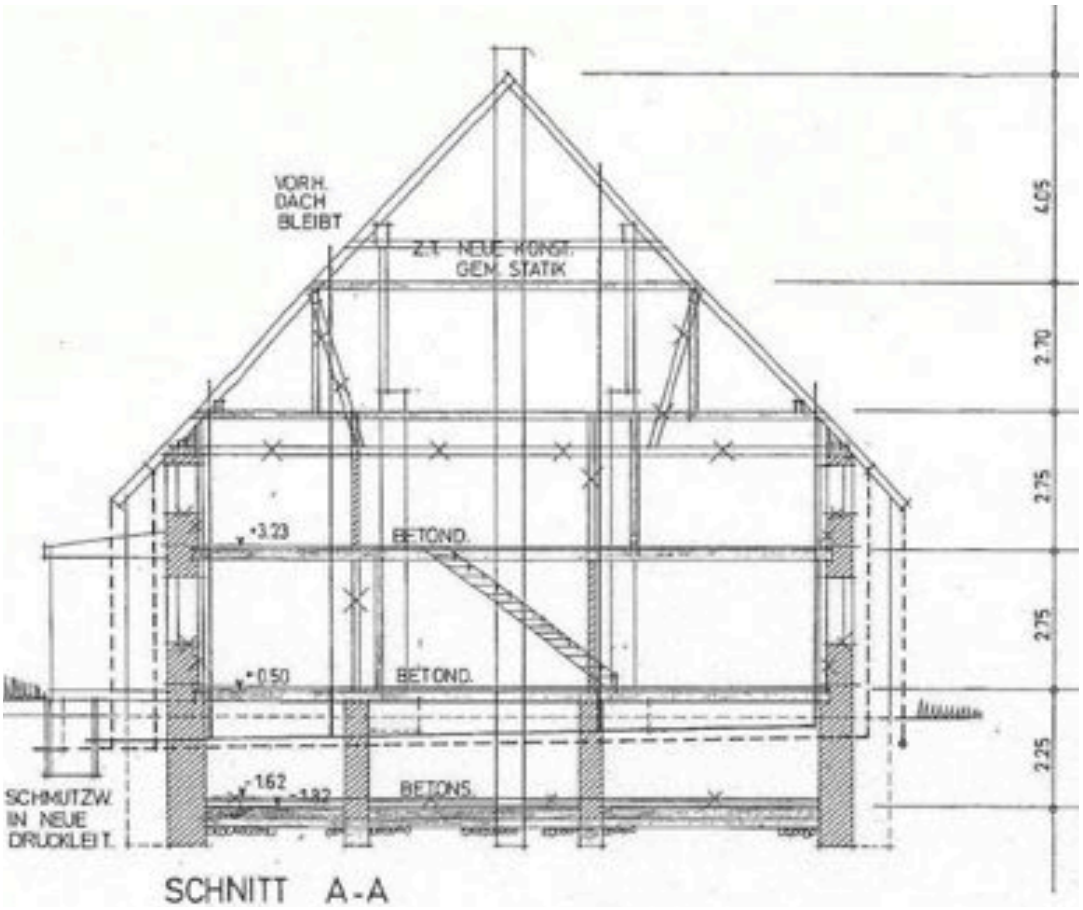
Wohnung 1



Erdgeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 1 ist rot gekennzeichnet



Obergeschoß, das Sondereigentum an der Wohnung 1 ist rot gekennzeichnet


VORH.
DACH
BLEIBT
Z.T. NEUE KONST.
GEM. STATIK
+3.23
BETOND.
+0.50
BETOND.
1.62
-1.92
BETONS.
SCHMUTZW.
IN NEUE
DRUCKLEIT.
4.05
2.70
2.75
2.75
2.25
SCHNITT A-A

Anlage 4: Angabe der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist den der Teilungserklärung zugrunde liegenden Zeichnungen entnommen und als richtig unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt.

Wohnung 1

Erdgeschoß		
	Garderobe	18,26
	Hobby	16,64
	Bad	7,89
	WC	3,12
	Loggia	2,94
	Wohnen	51,70
	Ankleide	12,75
	Hausanschlußraum	12,54
	Küche	11,83
	Esszimmer	30,10
	Terrasse	2,84
	Terrasse	4,89
		175,5
Obergeschoß		
	Wohngalerie	10,60
	Flur	5,58
	Bad	6,39
	Hobby	18,79
	Schlafen	23,62
		64,98
	Wohnfläche	**240,48**

Anlage 5: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Ostansicht



Nordansicht



Nordwestansicht



Westansicht



Blick in die Wohnung 1



Blick in die Wohnung 1



Blick in die Wohnung 1



Zufahrt



Stellplätze

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 09.11.2026 09:41