

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

Architekt AKNW

von der Architektenkammer NW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lange Wiese 6 37691 Boffzen Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139 verkehrswerte@krekeler-boehl.de



Exposé zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

303/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück

37691 Boffzen, Bahnhofstraße 16

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - C - im Dachgeschoss
nebst drei Kellerräumen**



Grundstücksgrenze und Whg. C im DG rot markiert

Gemarkung Boffzen

Grundbuch von Boffzen

Flur 9

Blatt 1970 Ifd. Nr. 1

Flurstück 208/160

Geschäftsnr. 8 K 29/24

Eigentümer n. n. (dem Gericht benannt)

Amtsgericht Boffzen

Der Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils wurde ermittelt zum 19.03.2025

mit **rd. € 82.000,-**

Das Original-Gutachten besteht aus 42 Seiten und weiteren Anlagen mit 15 Seiten.
Es kann nach vorheriger telefonischer Terminabsprache beim Amtsgerecht Holzminden eingesehen werden.

Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Holzminden Karlstraße 15 37603 Holzminden gem. Beschluss 8 K 29/24
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsobjekt	Miteigentumsanteil an einem Grundstück bebaut mit einem Dreifamilienhaus Wohnung im Dachgeschoss der Bahnhofstraße Nr. 16 mit drei Kellerräumen
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Boffzen Blatt 1970 Ifd. Nr. des 1 Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche Lage Bahnhofstraße 16 303/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Boffzen, Flur 9, Flurstück 208/160, Bahnhofstraße 16 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst drei Kellerräumen (Plan Nr. C). Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Miteigentumsanteile sind eingetragen in den Blättern 1968 bis 1970.
Katasterbezeichnung	Gemarkung Boffzen Ifd. Nr. Flur Flurstücke Größe 1 9 208/160 1.847 m ²
Wichtiger Hinweis	Es besteht im gegebenen Fall folgende Besonderheit mit ggf. erheblichen Auswirkungen auf die freie Verwertbarkeit der hier zu bewertenden Immobilie: Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1962 errichtet und 1998 durch die Familien der derzeitigen Eigentümer mittels Teilungserklärung in drei Eigentumswohnungen A, B + C jeweils im Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG) aufgeteilt. Der Vollkeller wurde ebenfalls in Sondereigentum aufgeteilt und den Wohnungen zugeordnet. Im Jahr 2001 wurde das Wohnhaus rückseitig dann über alle vier Etagen um gut 1/3 der Grundfläche erweitert, sodass die (in sich abgeschlossenen) Wohnungen entsprechend größer wurden und im Keller zusätzliche, gemeinschaftlich zu nutzende Räume entstanden. Diese Erweiterung des Gebäudes um gut 1/3 wurde damals allerdings rechtlich nicht im Rahmen einer notwendigen Änderung / Ergänzung zur Teilungserklärung aufgeteilt. So ergibt sich zum Bewertungstichtag aus Sicht des Sachverständigen die Problematik, dass der Anbau von 2001 rechtlich insgesamt als gemeinschaftliches Eigentum gilt und

wertmäßig hier zu rd. 30 % (303/1.000) dem Sondereigentum - C - zuzuordnen ist.

Dies ist insbesondere insofern problematisch, als dass dieser Anbau im Erdgeschoss (Whg. A) relativ hochwertig ausgebaut ist, während er im Obergeschoss (Whg. B) und im Dachgeschoss (Whg. C) eher im Ausbau-Zustand verblieben ist. Ein Käufer der Whg. - C - erlebt daher (nach meiner Einschätzung) ein gemeinschaftliches Miteigentum an Räumlichkeiten, die keinerlei Bezug zur Whg. C haben und an deren Herstellung die Grundbesitzer - C - nicht (finanziell) beteiligt waren.

Ein weiterer kritischer Punkt ergibt sich aus der Tatsache, dass dem Sondereigentum - C - im Kellerraum die eigentlich gemeinschaftlich zu nutzenden Räumlichkeiten des Treppenraums, des Flures sowie des Heizungsraums zugeordnet ist.

Bislang gehört das Sondereigentum - C - jeweils hälftig den Eigentümern von - A - und - B -. Sollte das Eigentum - C - hier an eine dritte Partei (oder auch an nur eine der beiden Parteien) übergehen, so wären die anderen Parteien theoretisch von der Erreichbarkeit der genannten Räume (Treppenhaus, Flur, Heizung) ausgeschlossen.

Auf den möglichen juristischen Klärungsbedarf dieser Problematik und potentielle (Rechts)Streitigkeiten innerhalb der kleinen Eigentümergemeinschaft wird hiermit hingewiesen.

Ein (zu beziffernder) Werteinfluss wird aus dieser Besonderheit jedoch nicht explizit abgeleitet; dafür wird im Rahmen der Marktanpassungsdiskussion (Sachwertverfahren) sowie im Liegenschaftszinssatz (Ertragswertverfahren) ein erhöhtes Objektrisiko eingepreist.

Eine diesbezügliche Rechtsberatung vor einem Kauf ist jedem Interessenten anzuraten.

Kurzbeschreibung

Bewertet werden ein Miteigentumsanteil (rd. 30 %) an einem 1.847 m² großen Grundstück, relativ zentral an der Haupt-Durchfahrtsstraße der Ortschaft Boffzen gelegen.

Das Grundstück ist lang und vglw. schmal im Zuschnitt, weshalb nur knapp 700 m² als Bauland bewertet werden, die übrige Fläche als rückwärtiges Gartenland.

Die Wohnlage wirkt durch die Lage an der Ortsdurchfahrt eher einfach und eingeschränkt attraktiv, rückseitig dafür aber durchaus idyllisch mit tlw. landschaftlich sehr attraktiven Ausblicken über das Weserbergland.

Die Entfernungen zu den Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (Grundschule, Kita, Nahversorger, u. a.) ist fußläufig (tlw. knapp) gegeben.

Das Grundstück ist bebaut mit einem Dreifamilien-Haus, in massiver Bauweise, mit Urbaujahr 1962 und einer Erweiterung um rd. 1/3 in 2001.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, voll unterkellert, das Dachgeschoss wurde 1996 ausgebaut, im Bereich der Erweiterung von 2001 ist es noch nicht endgültig fertiggestellt.

Äußerlich sind einiger Restfertigstellungs- und Renovierungsbedarf sowie tlw. auch bauliche Mängel erkennbar.

Im Inneren zeigen die gemeinschaftlich genutzten Räume (Treppenhaus, Kellerflure und Gemeinschaftsräume im KG) einen jeweils baualtersentsprechenden Ausstattungsstandard und einen etwa befriedigenden Instandhaltungszustand.

Je Etage existiert eine in sich abgeschlossene Wohnung (vgl. Anlage 1).

Die hier zu bewertende (ursprüngliche) Wohnung - C - im DG bietet rd. 69 m² Wohnflächen verteilt auf Flur, eine große, offene Wohn-/Esküche, ein Schlafzimmer, ein (leicht beengtes) Wannenbad sowie ein Gäste-WC.

Im Anschluss an den Wohnraum schließt sich die Erweiterung von 2001 an in Form eines großen, lichtdurchfluteten Raumes mit tlw. Dachschrägen und vorgelagertem Balkon. Hier ergeben sich weitere rd. 33 m² Wohnflächen mit teils herrlichen Ausblicken, die allerdings nie ganz fertig gestellt wurden und (überschaubaren) Restfertigstellungsbedarf hinsichtlich Trockenbau, Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbelägen und Balkonbelag und insbesondere Geländer aufweisen.

Auf die Problematik der (rechtlichen) Zuordnung dieser Flächen (Gemeinschaftseigentum oder doch Sondereigentum - C -) wurde oben bereits hingewiesen.

Die (alte) Wohnung - C - ist zum Stichtag ungenutzt, obwohl tlw. möbliert, und benötigt insgesamt aufgrund jahrelangen Leerstands eine tlw. Renovierung und tlw. Ertüchtigung z. B. hinsichtlich der Sanitärinstallationen.

Die Außenanlagen des Grundstücks unmittelbar hinter dem Wohnhaus sind für Kfz-Abstellflächen provisorisch geschottert und wirken dort - sowohl aufgrund der Lage als auch des Restfertigstellungsbedarfes - eher störend.

Im Anschluss erstrecken sich dann weitere rd. 70 m Gartenfläche bis zur ehemaligen Bahntrasse (stillgelegt und demontiert). Hier ist der Garten angenehm in einer Mischung aus Zier- und Nutzgarten eingegrünt und mit kleineren Nebengebäuden (Gewächshaus, Geräteschuppen u. ä.) bebaut.

Entsprechend der (kurz gehaltenen) Teilungserklärung (Notar Gustav Hofmeister, UR 162 H aus 1998) sind Grundstück und Außenanlagen als gemeinschaftliches Eigentum zu verstehen.

Wertermittlungsstichtag

19.03.2025

Grundstücksbeschreibung

Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs von Boffzen, Blatt 1970 bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.
Anmerkung	Eine Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

Gebäudebeschreibung

Dreifamilien-Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- freistehend
- voll unterkellert
- Massivkonstruktion,
- Satteldach mit Schleppgauben
- Baujahr 1962
- DG-Ausbau 1996
- Erweiterung 2001

Gemeinschaftseigentum, Dreifamilienhaus

Das ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipierte Gebäude wurde 1962 in damals bauzeittypischer Architektur und Ausstattung errichtet.

In 1996 wurde das Dachgeschoss erneuert und mit den großen Schleppgauben zu einer dritten Wohnung ausgebaut. (In diesem Zuge wurde das Grundstück mit dem Gebäude in drei Miteigentumsanteile mit dem jeweiligen Sondereigentum an je einer der drei Wohnungen aufgeteilt).

In 2001 wurde rückseitig nach Norden das Gebäude um knapp 6 m Tiefe über KG, EG, OG und DG erweitert, die drei Wohnungen also um jeweils rd. 1/3 der Wohnflächen vergrößert.

Diese Erweiterung wurde jedoch nicht in einer Aktualisierung der Teilungserklärung fortgeschrieben, sodass ich hier davon ausgehe, dass diese Erweiterung komplett als gemeinschaftliches Eigentum zu bewerten ist.

Auch wenn damals sicherlich die Intention war, logischerweise die vergrößerten Wohnungen nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentum zuzuordnen und zu nutzen, ist eine derartige Bewertung hier rein rechtlich (aus Sicht des Sachverständigen) nicht einfach möglich.

Für potentielle Kaufinteressenten bedeutet dies, sich (im Vorfeld) unbedingt mit allen Miteigentümern über die (zukünftige) rechtliche Teilung in Gemeinschafts- und Sondereigentum zu einigen.

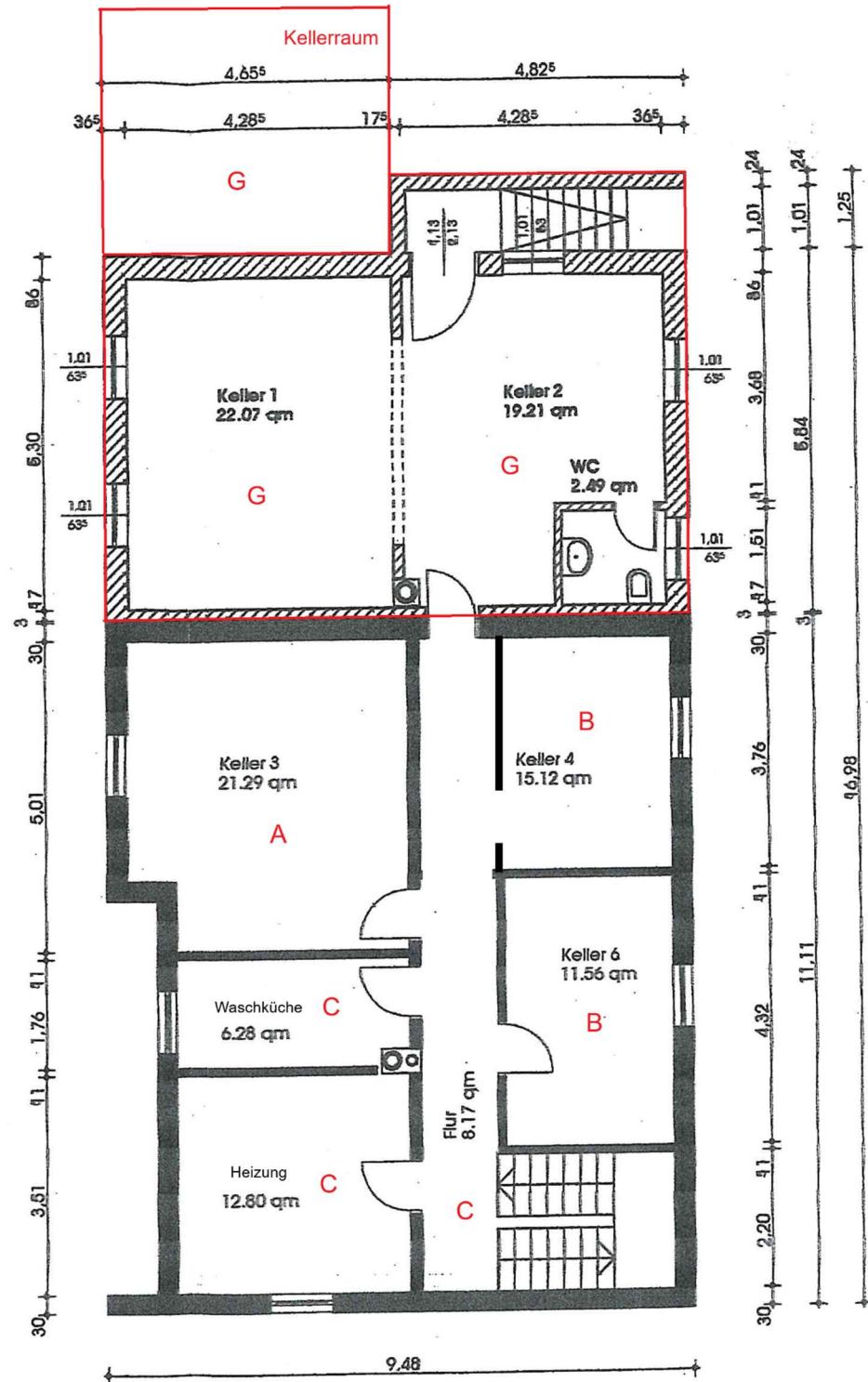
Keller

Die Erweiterung des Gebäudes in 2001 ist das obere rd. 1/3, rot umrahmt.

Diese Erweiterung wird hier komplett als gemeinschaftliches Eigentum (G) bewertet. Unten skizzenhaft ergänzt ist dabei ein weiterer Kellerraum mit Außenzugang und darüberliegender Flachdach-Terrasse.

Das Sondereigentum – C – besteht aus Treppenraum, Flur, Heizungskeller und Waschküche (vgl. Anlage 1)

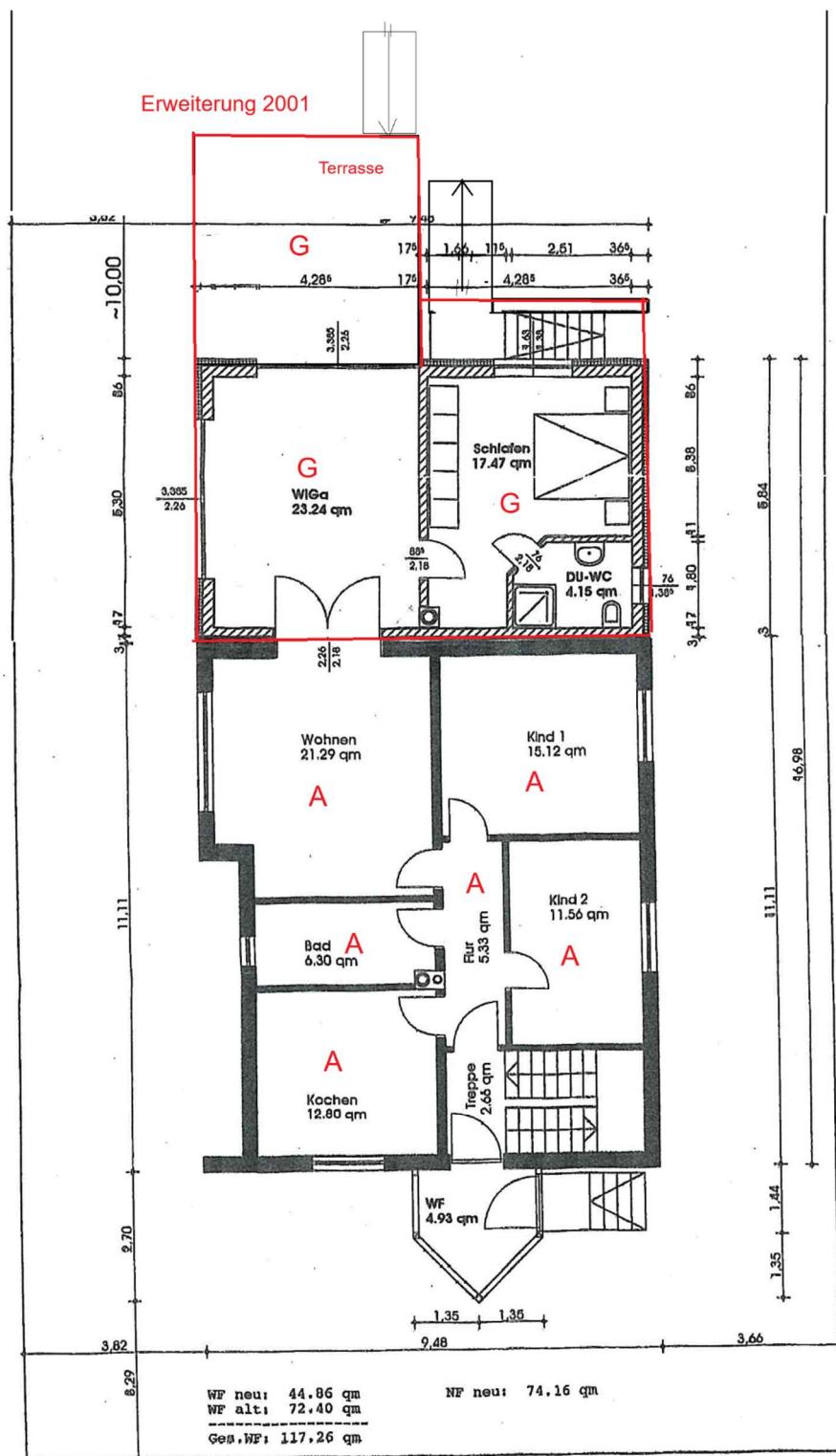
Auf die rechtliche Problematik wurde eingangs dieses Gutachtens hingewiesen!



Erdgeschoss

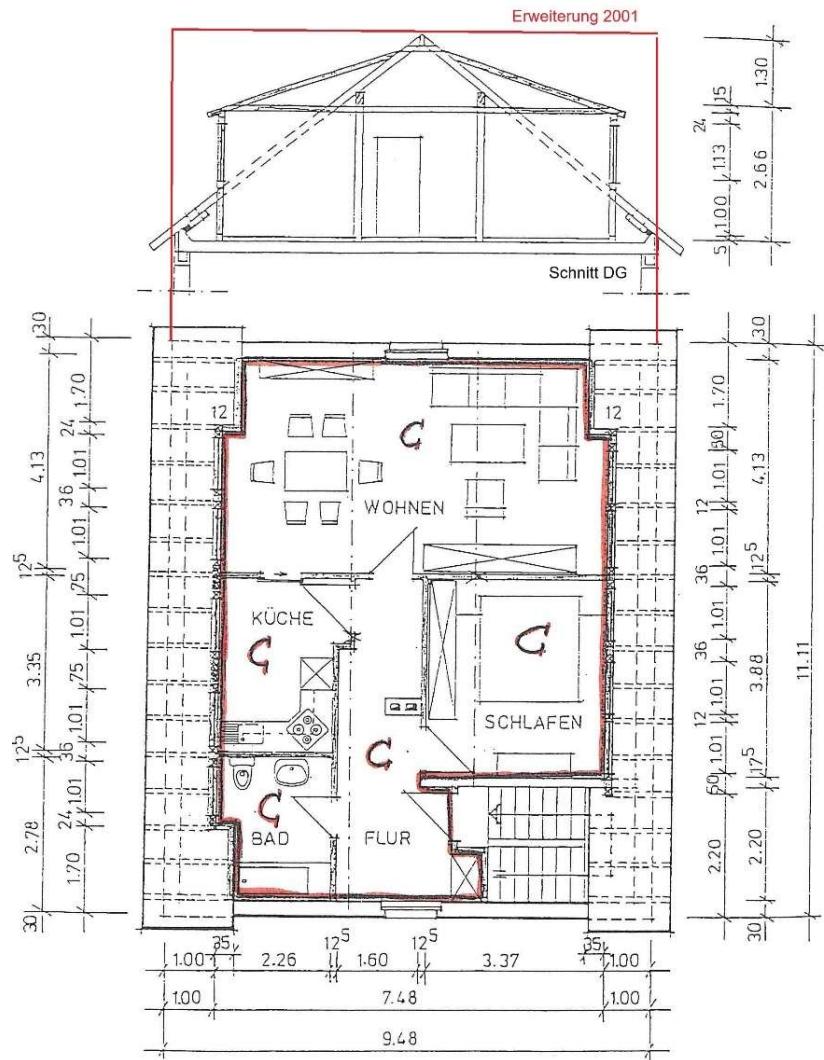
Die Erweiterung des Gebäudes in 2001 ist das obere rd. 1/3, rot umrahmt, bzw. skizzenhaft ergänzt.

Diese Erweiterung wird hier komplett als gemeinschaftliches Eigentum (G) bewertet. Skizzenhaft dargestellt ist die Flachdachterrasse.



Im OG (nicht besichtigt) ergibt sich die ähnliche Konstellation: Anbau 2001 = Gemeinschaftseigentum

Sondereigentum - C - Wohnung im DG (Altbau)



Sondereigentum Whg. - C - rot umrahmt; Küche zum Wohnraum hin offen; WC nicht dargestellt
(Anbau nach Norden hier rot einskizziert = Gemeinschaftseigentum!)

Aufteilung

Die Wohnung bietet eine sehr große offene Wohnküche; einen Schlafraum, ein Bad, ein Gäste-WC sowie einen (größeren) Flur.

Im Durchgang durch den Wohnraum gelangt man in einen weiteren großen Raum (Anbau 2001 = „Gemeinschaftseigentum“) mit seitlich einer kleinen, abgeteilten Abstellkammer. (Die Nutzung ist beliebig wählbar; aufgrund der tollen Ausblicke aber vermutlich eher als Wohnraum denn als Schlafraum).

Lt. Zeichnungen beträgt die Wohnfläche rd. 69 + 33,5 m², der Balkon geht dabei zu ¼ mit ein.

Im Keller existieren aktuell Gemeinschaftsräume (Flur, Heizungsraum, Waschküche), die lt. Teilungsplan aber dem Sondereigentum - C - zugeordnet sind.

Wohnung - C - (rot umrahmt)

rd. 69,0 m²

Anbau Wohnraum 2001 („Gemeinschaftseigentum“)

rd. 33,5 m²

rd. 102,5 m²

Gesamteindruck

Lage

Die Makrolage (Boffzen) bietet für die Ortsgröße eine durchaus befriedigende Infrastruktur, dazu ist die Entfernung zur nächsten Kleinstadt Höxter angenehm kurz. Die Anbindung an das Fernstraßennetz (insbesondere Autobahnen) ist allerdings regionaltypisch mäßig.

Die Wohnlage innerhalb der Ortschaft wirkt durch die Lage an der Ortsdurchfahrt und die teils nahestehenden Industriebetriebe zunächst weniger attraktiv, allerdings wird der Eindruck gartenseitig mit naturnaher Eingrünung und teils sehr schönen Ausblicken deutlich reizvoller.

Die Nachbarschaft wirkt sozial intakt, die Infrastruktureinrichtungen des Dorfes sind überwiegend fußläufig erreichbar. Die Mikrolage wird innerhalb Boffzens als befriedigend eingeschätzt.

Eine Geschäftslage ist im Rahmen der Möglichkeiten der Eigentumswohnung nicht gegeben.

Grundstück

Das bebaute Grundstück ist mit einer Größe von fast 1.850 m² für die Wohnanlage über groß.

Dazu ist der bebaubare Bereich entlang der Straße mit rd. 17 m eher schmal, mit einer Tiefe von > 100 m ist das Grundstück nur im vorderen Bereich (bis ca. 40 m) als Bauland einzustufen.

Für Liebhaber größerer Gärten und ggf. Freude an einer tlw. „Selbstversorgung“ bietet das große Grundstück entsprechendes Potential.

Ist dieses Interesse dagegen nicht gegeben (bzw. altersbedingt nicht mehr zu leisten) besteht diesbezüglich ein erhöhter Pflegeaufwand, der auch innerhalb der Eigentümer-Gemeinschaft abzustimmen ist.

Gebäude / Sondereigentum - C -

Das Wohngebäude mit zunächst zwei Wohneinheiten wurde um 1962 in bauzeit-typischer Architektur und Ausstattung errichtet.

1996 wurde das Dachgeschoss zu einer dritten Wohnung ausgebaut und das Objekt in drei Miteigentumsanteile mit dem jeweilen Sondernutzungsrecht an je einer Eigentumswohnung umgewandelt.

Um 2001 erfolgte eine Erweiterung um gut 1/3 der Grund- und Wohnflächen, dabei wurde es unter den Eigentümern versäumt, die Teilungserklärung entsprechend anzupassen und eine rechtlich einwandfreie Aufteilung vorzunehmen.

Da es nachfolgend zu Unstimmigkeiten unter den Eigentümern kam, ist bis zum Stichtag diese rechtlich unklare Situation nicht bereinigt und anstelle von drei abgeschlossenen Wohnungen besteht heute (nach Einschätzung des Unterzeichners) eine rechtlich unklare Verquickung von Eigentumsrechten.

Das Gebäude wurde aus diesem Grund auch nicht abschließend fertiggestellt und die notwendige gemeinschaftliche Instandhaltung (z. B. der Heizungsanlage) wurde nicht durchgeführt, Stattdessen haben die Eigentümer der Wohnung – A – im EG ihre eigene Wärmepumpe und auch eine Photovoltaikanlage installiert.

Das hier zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück und Gebäude beträgt rd. 30 % inklusive dem Sondereigentum an der Wohnung - C - im Dachgeschoss (Stand 1996).

Der Zuschnitt ist etwa befriedigend nutzbar, die Wohnung bietet knapp 70 m² Wohnflächen im Altbau (rechtlich Whg. – C -), dazu kommen gut 33 m² im Anbau von 2021.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht überwiegend dem Baujahr des DG-Ausbau 1996, in der Erweiterung von 2021 besteht Restfertigstellungsbedarf.

Da die Wohnung anscheinend seit Jahren ungenutzt ist, besteht auch einiger Renovierungsbedarf, auch wenn der optische Eindruck überwiegend in Ordnung wirkt.

Von der Wohnung – insbesondere vom Anbau aus 2001 – bestehen tlw. sehr schöne Ausblicke nach Norden über das Wesertal und auf den „Ziegenberg“.

Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnungen und Häusern (auch nach kleineren Renditeobjekten) war längere Jahre - in einer Zeit des „gefühlten Anlage-Notstands“ - recht groß.

Allerdings sind zeitgleich mit der Ausweitung des Angriffs-Krieges von Russland gegen die Ukraine in 2022 und einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen und Inflation nicht nur die Finanzierungszinsen erheblich gestiegen, auch lassen sich mit Festgeld und Anleihen zum Stichtag wieder (risikoärmere) Erträge erwirtschaften.

Dies führte zu „Ausweichbewegungen“ und einer nachlassenden Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“. Die nach wie vor existenten Interessenten haben so eine größere Auswahl und weniger Zeitdruck bei ihren Entscheidungen.

Dazu haben die Verteuerung der Energieversorgung (ebenfalls aus Anlass der russischen Aggression) in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet, sodass insbesondere ältere, energetisch noch nicht ertüchtigte Gebäude aktuell besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden. Die kritische Betrachtung erfolgt dabei sowohl durch potentielle Immobilien-Käufer als auch durch Mietinteressenten.

Andererseits verteuert die Inflation den Neubau stark (und bremst diesen aus), sodass ein drastischer Preisverfall von Bestandimmobilien letztlich eher nicht zu erwarten ist.

Insgesamt bestehen somit konjunkturrell widersprüchliche Einflüsse, die sowohl preistreibende als auch preissenkende Wirkungen entfalten.

Im gegebenen Fall dürften die Nachfrage (fast ausschließlich) aufgrund der rechtlichen Unsicherheiten durch die mangelhafte Teilungserklärung sehr gering sein.

Die wenigsten potentiellen Kaufinteressenten dürften sich auf das Risiko einer zukünftigen Auseinandersetzung mit den beiden (Alt)Parteien in dem Wohnhaus einlassen.

Wäre die Situation juristisch geklärt und die Wohnung - C - inklusive Anbau von 2001 in sich abgeschlossen, so würde ich die Nachfrage als durchaus befriedigend einschätzen.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

303/1.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an Wohnung - C - im Dachgeschoss nebst drei Kellerräumen.

der (anteilige) Sachwert wurde ermittelt mit

rd. € 83.200,-

der Ertragswert wurde ermittelt mit

rd. € 79.200,-

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der nachfolgend genannten Immobilie in unbelasteten Zustand für korrekt angemessen:

**303/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück
Bahnhofstraße 16, 37691 Boffzen
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung - C - im Dachgeschoss
nebst drei Kellerräumen**

zum Stichtag 19.03.2025

mit rd.

€ 82.000,-

(zweiundachtzigtausend Euro)