



von der Industrie und Handelskammer öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
zuständig ist die IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

CLAAS  
KÖSTERS

Datum: 15.01.2024

Az.: 665/2023

Az.  
AG-OS: NZS 38 K 6/23

WERTGUTACHTEN  
FÜR IMMOBILIEN

- GERICHTSBARKEIT
- PRIVATKUNDEN
- INDUSTRIE

## Exposé zu einem Wertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für  
das **Wohnungserbbaurecht im 1. Obergeschoss rechts**,

**Geschwister-Scholl-Straße 4 in 49191 Belm**



Der **Marktwert für das Wohnungserbbaurecht im 1. Obergeschoss rechts, Geschwister-Scholl-Straße 4 in 49191 Belm** wird zum Stichtag **07.11.2023** geschätzt mit rd.

**72.000,00 €.**

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Büro Osnabrück:</b><br>Bramscher Straße 142<br>49088 Osnabrück<br>Tel. 0541 / 67 34 62 22<br>Fax. 0541 / 67 34 54 02                               | <b>Büro Hannover:</b><br>An der Trift 4<br>30559 Hannover<br>Tel. 0511 / 67436297<br>Fax 0511 / 67438741 | <b>Bankverbindung:</b><br>Sparkasse Osnabrück<br>Konto: DE21265501051551861782<br>Ust-ID: DE269210289 |
| <a href="http://www.wertgutachten-koesters.de">www.wertgutachten-koesters.de</a> & <a href="http://www.wert-schaetzung.eu">www.wert-schaetzung.eu</a> |  | koesters@wertgutachten-koesters.de  |

## **Bewertungsobjekt:**

Es handelt sich um eine **Eigentumswohnung in Form eines Wohnungserbaurechts**. Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes. Zu der Wohnung gehört eine **Einfachgarage** im Sondereigentum.

Miteigentumsanteil: 74/400stel (vierhundertstel)

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses Geschwister-Scholl-Straße 4. Die Wohnfläche beträgt ca./rd. 71 m<sup>2</sup>. Zu der Wohnung gehören ein Kellerraum und eine Einfachgarage. Die Wohnung ist vermietet seit 2009. Der aktuelle Mietzins beträgt lt. Mietvertrag 370,00 € = ca./rd. 5,21 €/m<sup>2</sup> Netto-kalt.

Hausgeld umlagefähig:

1.926 €/Jahr = rd. 160,50 €/Monat

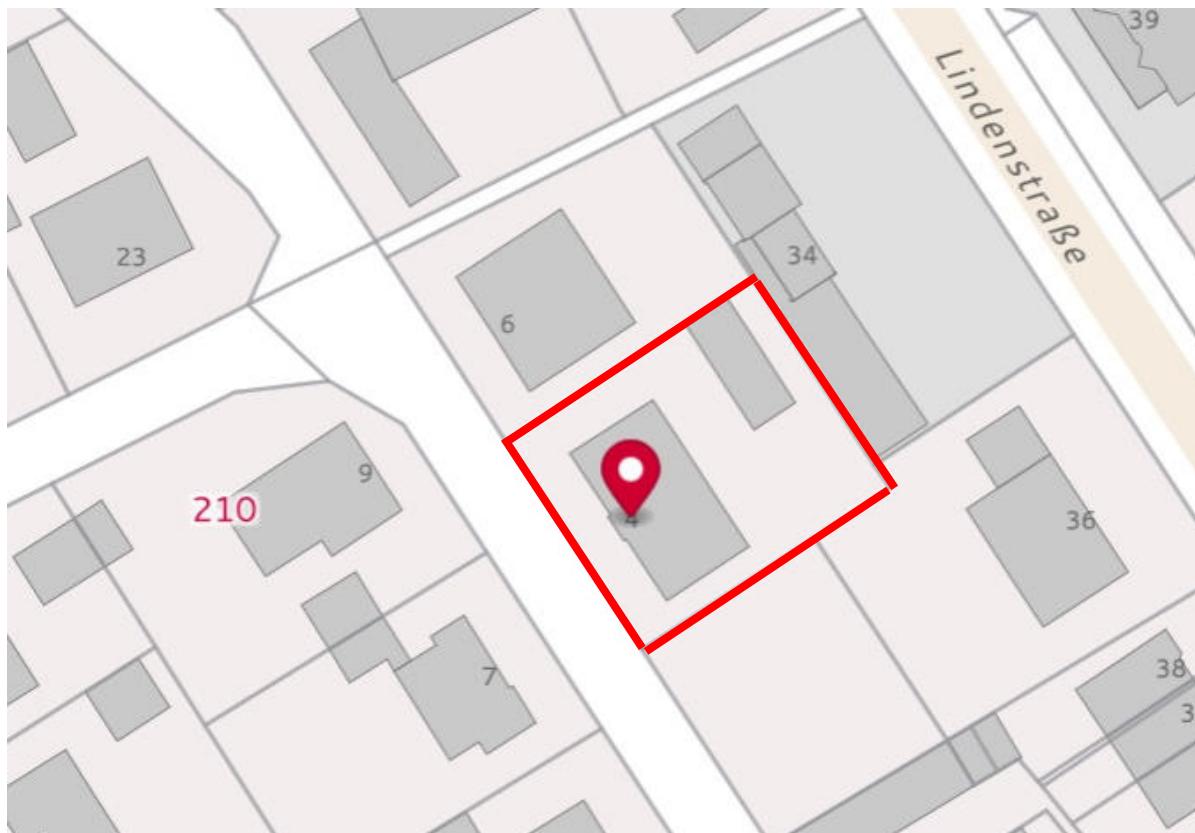
Hausgeld nicht umlagefähig:

1.190 €/Jahr = rd. 99,20 €/Monat

Die WEG besteht aus 6 Wohnungserbaurechten in dem Haus Geschwister-Scholl-Straße 4.

Es konnte eine Innenbesichtigung der gegenständlichen Wohnung durchgeführt werden, die Garage und der Kellerraum konnten nicht besichtigt werden. Diese werden im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme bewertet.

## **Darstellung Grundstück/Erbbaurecht**

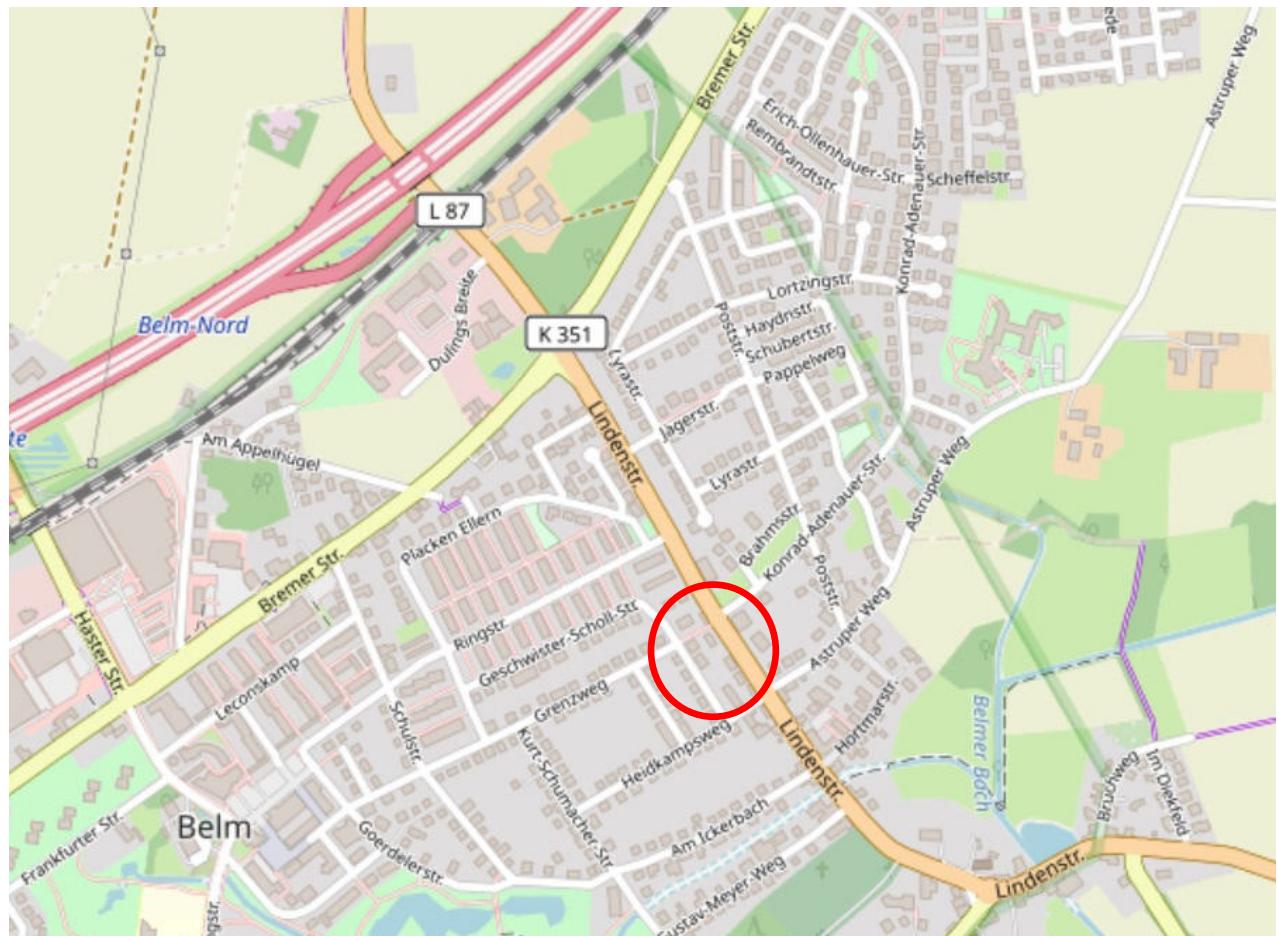


## **Lage in Belm:**

Geschwister-Scholl-Straße 4

Das zu bewertende Erbbaurecht mit der Wohnungs-Eigentumsanlage (WEG) liegt in zentraler Lage im nordöstlichen Bereich von Belm.

Es handelt sich um eine mittlere und gut nachgefragte Wohnlage in Belm



## **Erbbaurecht**

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Wohnungserbbauberechtigten.

Das Erbbaurecht wurde mit Erbbauvertrag vom **10.04.1975** bestellt und durch einen Nachtragsvertrag ergänzt.

Es wurde für die Dauer von 98 Jahren bestellt.

Der Erbbaurechtsvertrag endet am **31. Dezember 2073**

**Das Erbbaurecht hat somit noch eine Restlaufzeit per 09.11.2023 von ca./rd. 50 Jahren.**

Der Erbbaurechtszins beträgt laut Abrechnung 2021 2.014,38 € jährlich.

**Es liegt kein Schreiben zur letzten Anpassung vor.**

Der, bezogen auf das Wohnungserbbaurecht, jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt 372,66 €.

**= Erbbauzins 372,66 € jährlich für das Wohnungserbbaurecht**

Das Erbbaurecht wird über den vertraglich möglichen/theoretischen Erbbauzins bewertet.

Nach § 50 ImmoWertV wird der finanzielle Wert des Erbbaurechts ermittelt durch Bildung der Summe aus

- dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums und
- der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins.

Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Nutzungsdauer der baulichen Anlagen ist ergänzend der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen. Im vorliegenden Fall übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023.

## **Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft (WEG)**

Vorbemerkung: Die Unterlagen der Hausverwaltung liegen dem Gericht zur Einsichtnahme vor. Es wird empfohlen, die Unterlagen einzusehen und zu prüfen.

WEG: Die WEG besteht aus einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 6 Wohnungen.

Es handelt sich um ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit Kellergeschoß, Erdgeschoss und 1. Obergeschoß als Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoß.

Bj. ca. 1975

Teilungserklärung: 27.12.1979 und Nachtrag 07.07.1980

Verwaltung: Immobilien S. Ueding  
Bohmter Straße 50d  
49074 Osnabrück

Kosten: 20,63 € brutto/Wohnung/Monat  
Gesamt: 1.485 €/Jahr

Instandhaltungsrücklage: 10.254,18 € per 31.12.2021

Bewertung: Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist deutlich zu wenig für ein Haus dieser Größe. Zukünftige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen müssen ggf. über Sonderumlagen finanziert werden. Die zu geringe Höhe der Instandhaltungsrücklage wird wertmindernd berücksichtigt.

Sanierungen/Sonderumlagen: Hierzu liegt kein Hinweis seitens der Hausverwaltung vor.

**Mehrfamilienhaus Geschwister-Scholl-Straße 4 / Gemeinschaftseigentum**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Vorbemerkung:           | Die Angaben wurden aus der Bauakte und den Informationen der Hausverwaltung entnommen.  |
| Gebäudeart:             | Mehrfamilien-Wohnhaus<br>Zweispänner  |
| Baujahr/Historie        | Bj. ca. 1975  |
| Wohnfläche:             | ca. 385 m <sup>2</sup> lt. Bauakte  |
| Zustand:                | Der Zustand des Gemeinschaftseigentums (Dach, Wand, Fassade, etc.) ist lt. äußerer Inaugenscheinnahme unterdurchschnittlich. Es besteht Instandsetzungsbedarf an den Balkonen sowie an dem Dachüberstand und den Dachrinnen.<br><br><b>Es besteht hoher allgemeiner technischer baujahrestypischer Modernisierungsbedarf sowie hoher energetischer Modernisierungsbedarf.</b> |
| besondere Bauteile:     | Balkone als herauskragende Betonplatten (ungedämmt)   |
| besondere Einrichtung:  | keine   |
| Energieeffizienz:       | Energieausweis liegt nicht vor<br>Energetisch baujahrestypischer sehr schwacher Zustand wird unterstellt<br>Annahme: 250 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| Außenausblick:          | Klinkerfassade grau-braun   |
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz   |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Elektroinstallation:    | durchschnittliche Ausstattung, baujahrestypisch   |
| Heizung:                | Zentralheizung, Gas<br>(konnte nicht in Augenschein genommen werden)<br>Unterstellung: <u>Modernisierungsbedarf</u>   |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Fenster:              | It. äußerer Inaugenscheinnahme<br>Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca.<br>Mittlerer Zustand |
| Warmwasserversorgung: | Zentral über die Heizung   |

## Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz,  
Hofflächen, Wegflächen, Grünflächen

Hinterhof mit Pflasterung (Betonsteinpflaster)

Insgesamt besteht eine einfache Art und Ausführung der Außenanlagen.

## Schädlingsbefall

Gemäß Weisung des Auftraggebers soll das Objekt auf den Befall mit dem „echten Hausschwamm“ überprüft werden. Im Bereich der Wohnung wurde kein Befall festgestellt. Der Dachstuhl und wesentliche Teile des Kellers konnten nicht in Augenschein genommen werden.

## Bauschäden, Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf

Das Dach und die Loggia sowie die Dachflächenfenster konnten nicht detailliert in Augenschein genommen werden.

Es besteht Instandsetzungsbedarf an den Balkonen und an den Dachrinnen sowie am Dachüberstand.

Es wird insgesamt ein baujahrestypischer mittlerer Instandsetzungsbedarf in dieser Wertermittlung unterstellt.

Es besteht hoher allgemeiner technischer (z.B. Leitungssystem Frisch- und Abwasser) und vor allem energetischer **Modernisierungsbedarf** (Dach, Fassade, Fenster/Rolladenkästen, Kellerdecke etc.).

Jedem Interessenten wird empfohlen, das Haus von außen in Augenschein zu nehmen, ggf. unter Hinzunahme von Fachleuten und sich hinsichtlich des Kostenrisikos einer zukünftigen Modernisierung beraten zu lassen.

**Wohnungserbaurecht Nr. 4 im 1. Obergeschoß rechts**

|  |  |
|--|--|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude:   | Mehrfamilienhaus Geschwister-Scholl-Straße 4<br>1. Obergeschoß rechts  |
| Wohnfläche:  | ca. 71 m <sup>2</sup> lt. Bauakte<br>(im Mietvertrag sind 72 m <sup>2</sup> angegeben)   |
| Vermietung:  | Die Wohnung ist vermietet seit 2009. Der aktuelle Mietzins beträgt lt. Mietvertrag 370,00 € = ca./rd. 5,21 €/m <sup>2</sup> Netto-kalt. Es liegt keine Information über eine Anpassung vor. Der Mietvertrag liegt dem Gericht vor. Es wird empfohlen den Vertrag einzusehen und zu prüfen. |
| Ausstattung:   | Grundsätzlich besteht eine einfache bis mittlere Ausstattung. Substantiell baujahrestypisch, mit wenigen leicht modernisierten Elementen.  |
| <u>Ansatz:</u><br>Unterdurchschnittlicher Ausbauzustand<br>(Stufe 2,5 NHK 2010)<br>Durchschnittlicher Pflege-/Instandhaltungszustand |  |
| Bodenbeläge:   | Größtenteils Fliesen hell 30/30<br>Schlafzimmer Laminat Birkeoptik<br>Balkon: Fliesen braun  |
| Wandbeläge:  | Raufaser-Tapete gestrichen   |
| Decken:  | Raufaser-Tapete<br>Flur/Bad: Holzvertäfelung weiß  |
| Türen/Zargen:  | Einfache Füllungstüren in Holzoptik<br>Braun<br>Einfache Beschläge   |
| Heizkörper:  | Radiatoren   |
| Elektrische Anlage:  | Modernisierungsbedürftig<br>Unterverteilung Aufputz mit einfachen Sicherungen<br>Insgesamt einfache Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen   |

Küche:

Fliesenpiegel blau mit gelben Fugen

Graue Bodenfliesen  
Raufaser als Wandbelag

Küchenmöbel lt. Mieterin im Eigentum des Vermieters, ohne Spülmaschine und Kühlschrank  
Es wird hierfür kein Wertansatz berücksichtigt.

Badezimmer:

Einfache Ausstattung  
Badewanne beige mit seitlicher Abtrennung  
Kunststoff  
Keine Dusche  
Waschbecken gesprungen, Möbel als Holzmöbel  
Holz-Spiegelschrank  
WC mit Spülkasten Aufputz

Insgesamt Modernisierungsbedürftig

Besondere Einrichtung:

Im Wohnzimmer befindet sich eine Klimaanlage im Eigentum des Vermieters, die aber lt. Mieterin defekt ist. Kein Wertansatz

## Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

## Schädlingsbefall

Gemäß Weisung des Auftraggebers soll das Objekt auf den Befall mit dem „echten Hausschwamm“ überprüft werden. Es konnte visuell kein Befall festgestellt werden.

## Bauschäden, Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf

Der Balkon ist dringend sanierungsbedürftig hinsichtlich Bodenbelag (Fliesen) und Abdichtungsebenen etc. Die Balkonanlage ist lt. sachverständiger Auslegung der Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum, dies ist aber nicht genau definiert. Es wird als Gemeinschaftseigentum unterstellt und für die notwendige Sanierung ein Wertabschlag vorgenommen.

Der Zustand der Wohnung mit dem hohen Modernisierungsbedarf hinsichtlich Küche, Badezimmer, elektrische Anlage, Wand-/Boden-/Deckenbeläge wird im Rahmen der Wertermittlung ganzheitlich eingepreist und über die Miethöhe und den Liegenschaftszins sowie die Restnutzungsdauer erfasst. Es erfolgt kein gesonderter Wertabschlag.

Es wird jedem Interessenten geraten, sich von Fachleuten beraten zu lassen, hinsichtlich des Kostenrisikos einer Modernisierung einer ca. 71 m<sup>2</sup> großen Wohnung.

## **Besondere objektspezifische Merkmale**

### **Niedrige Instandhaltungsrücklage**

Die sehr geringe Instandhaltungsrücklage (ca./rd. 10.000 € per Ende 2021) führt zu dem Risiko, dass Kosten für Instandsetzungen oder Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum im Rahmen einer Sonderumlage finanziert werden müssen.

Die sehr niedrige Instandhaltungsrücklage führt zu einem Wertabschlag:

Abschlag für Risiko: **ca./rd. 2.000,00 €**

### **Sanierungsbedarf der Balkone**

Die Balkone sind stark sanierungsbedürftig:

- Bodenbeläge
- Abdichtungsebenen

Die Kosten für einen Balkon betragen grob überschlägig ca./rd. 3.000,00 €  
Für eine genaue Kalkulation muss ein Bauschadengutachter hinzugezogen werden.

Abschlag für Risiko: **ca./rd. 3.000,00 €**

### **Regelung im Mietvertrag**

Der Mietvertrag wurde 2009 abgeschlossen. Er liegt dem Gericht vor. Es wird jedem Interessenten geraten, Einsicht zu nehmen und den Vertrag zu prüfen.

In § 20 Zusätzliche Vereinbarungen heißt es händisch notiert:

„ Im Falle einer Anpassung der Nebenkosten verringert sich die Kaltmiete wie besprochen“

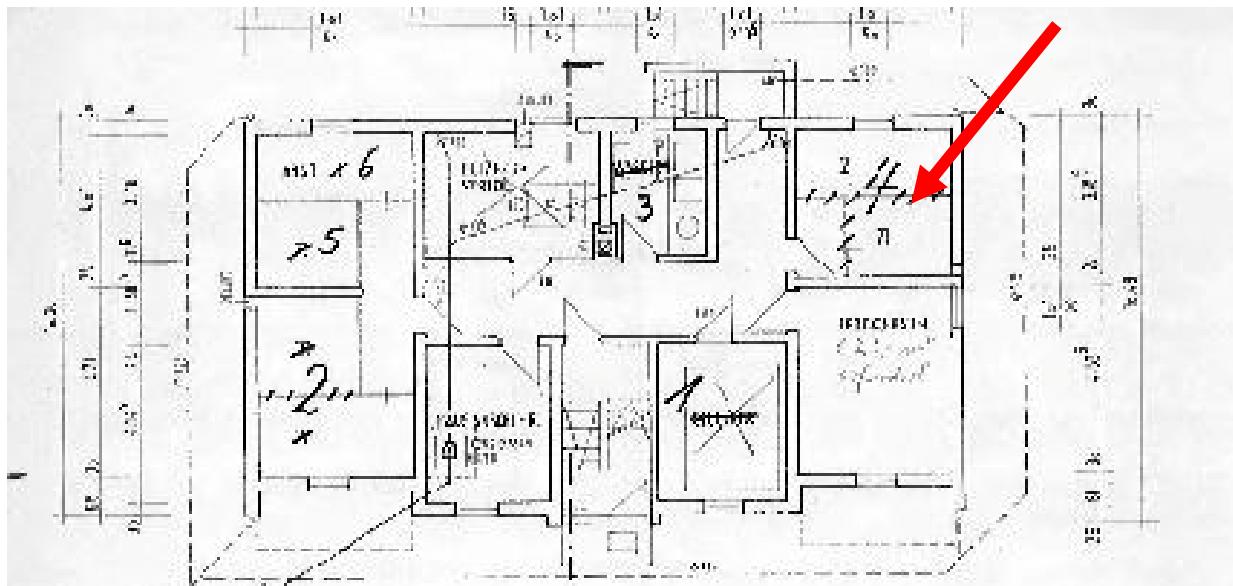
Es kann zu diesem Satz keine juristische Würdigung vorgenommen werden. Es wird geraten, den Inhalt dieser Klausel zu prüfen.

Abschlag für das mietvertragliche Risiko: **ca./rd. 2.000,00 €**

**Wertabschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt: - 7.000 €**

**Planunterlagen / Grundrisse:**

(Auszug – Rest siehe Gutachten)



## Bilder Außen

(Innenaufnahmen dürfen lt. Mieterin auch im Gutachten nicht veröffentlicht werden)



Straßenansicht – Vorderseite



Rückseite mit Rasenfläche