

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



2-Familienhaus (Erbbaurecht)

Nienheider Weg 9, 32107 Bad Salzuflen

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Gegenstand der Bewertung: mit einem 2-Familienwohnhaus bebautes Erbbaurecht in Bad Salzuflen-Holzhausen, Nienheider Weg 9

Auftragsdatum: 27. Mai 2025
Aktenzeichen 13 K 8/25

Ortsbesichtigung: 25. Juni 2025, 10. Juli 2025

Wertermittlungsstichtag: 10. Juli 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 10. Juli 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 20. August 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des mit einem 2-Familienwohnhaus bebauten Erbbaurechts in Bad Salzuflen, Nienheider Weg 9 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 187.000,-

(in Worten: Euro einhundertsevenundachtzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	4
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II.	Grundstücksbeschreibung	5
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III.	Baubeschreibung	10
1.	<i>Vorbemerkung</i>	10
2.	<i>Baujahr</i>	11
3.	<i>Gebäude</i>	11
4.	<i>Baukonstruktion des Wohnhauses</i>	11
5.	<i>Außenanlagen</i>	12
6.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	12
IV.	Wertermittlung des Grundstücks	13
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	13
2.	<i>finanzmathematische Methode</i>	13
3.	<i>Bodenwertanteil</i>	14
4.	<i>Sachwertverfahren</i>	17
V.	Wertfestsetzung	24
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	24
2.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	24
VI.	Zusammenfassung	24
VII.	Werteinfluß der Erbbauzinsreallast (Ersatzwertvorschlag)	26
VIII.	Abkürzungsverzeichnis	27
IX.	Literaturverzeichnis	28
X.	Anlagen	29

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 Wertermittlungstichtages 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 in der jeweils gültigen Fassung Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- 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, insbesondere das Erbbaurechtsgesetz ErbbauRG

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Anwesens in Bad Salzuflen, Nienheider Weg 9 wurde am 27.05.2025 in Auftrag gegeben.

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 2-Familienhaus bebaute Erbbaurecht mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind nicht mit erfaßt.

Die auf dem Dach installierte Photovoltaikanlage ist Eigentum der Stadtwerke Bad Salzuflen und wurde von den Eigentümern des Hauses geleast.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit einem Miteigentümer fand am 25.06.2025 eine Besichtigung der Dachgeschoßwohnung, des Kellers – mit Ausnahme des der Erdgeschoßwohnung zugeordneten Raumes –, des Spitzbodens und der Außenanlagen statt. Am 10.07.2025 wurden gemeinsam mit der Miteigentümerin die Erdgeschoßwohnung und der zugehörige Kellerraum besichtigt. Das Gartenhaus wurde nicht besichtigt.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen. Die Bauakte wurde nicht persönlich eingesehen, sondern vom zuständigen Mitarbeiter der Stadt Bad Salzuflen in Auszügen per email übermittelt
- c. Grundbuchauszug
- d. Erbbaurechtsvertrag in Kopie
- e. schriftliche Auskunft des Erbbaurechtsgebers über den Erbbauzins
- f. Angaben der an der jeweiligen Ortsbesichtigung beteiligten Personen

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 Infrastruktur¹.

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

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 (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Holzhausen, dem südlichsten Ortsteil von Bad Salzuflen, etwa 7 km außerhalb des eigentlichen Stadtzentrums.

Der Nienheider Weg zweigt im Ortszentrum von der Hauptstraße, der B239 ab und verläuft in westlicher Richtung bis zur Einmündung auf die Herserheider Straße.

Die umliegende Bebauung ist durch freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie kleineren Geschosßwohnungsbau gekennzeichnet. Aufgrund großer und sehr tiefer Grundstücke ist die Bebauung aufgelockert.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke oder Sparkasse befinden sich in Holzhausen an der B239 und darüber hinaus im Zentrum von Bad Salzuflen. Aufgrund der Nähe zur Hauptverkehrsstraße ist die Verkehrsanbindung gut, auch der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist in der Nähe gegeben.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine einfache Wohnlage handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Erbbaurecht an dem Flurstück 42 der Flur 9 Gemarkung Holzhausen mit einer Größe von 942 m². Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt, das Gelände fällt leicht ab.

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 mit einem unterkellerten, massiv 1-geschossig mit ausgebautem Satteldach errichteten Wohnhaus bebaut.

1.5. Nutzung

Im Objekt befinden sich 2 abgeschlossene Wohnungen, die am Wertermittlungstichtag eigen genutzt sind:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist ca. 58 m² groß und verfügt über Flur, Küche, Bad und Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse.

Die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über ca. 54 m² Wohnfläche² und besteht aus Flur, Küche, Bad, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer.

1.6. Erschließungszustand, abgabenrechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt ist durch die Straße „Nienheider Weg“, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 17.06.2025 fallen für das Bewertungsobjekt keine Beiträge gem. BauGB oder KAG NRW mehr an. Auch der Kanalanschlußbeitrag ist gezahlt.

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

² Die Wohnfläche ist anhand der Bauzeichnungen nur überschlägig geschätzt. Eine genaue Berechnung bzw. ein Aufmaß sind nicht erfolgt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend, da sie nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeht

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 13.06.2025 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 Erbbaugrundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen, Blatt 5153, Gemarkung Holzhausen, Flur 9, Flurstück 42 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 01.04.2025.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuches sind mit Ausnahme der Erbbauzinsen keine Rechte oder Belastungen eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 16.06.2025 ist auf dem Bewertungsobjekt zugunsten des südwestlich angrenzenden Flurstücks 43 eine Abstandsflächenbaulast (vgl. Anlage 2 des Gutachtens) eingetragen.

2.3. Besonderheiten des Erbbaurechts

Die für die Wertermittlung relevanten Daten zum Erbbaurecht stellen sich wie folgt dar:

- Beginn 01. Mai 1955
- Laufzeit des Vertrages bis zum 31. Dezember 2054
- es besteht ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts
- der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und zur Belastung der Zustimmung des Grundstückseigentümers
- Hypotheken sind nur in Form von Tilgungshypotheken möglich
- der Änderungsvertrag v. 2009 enthält eine Anpassungsklausel (Verbraucherpreisindex) bzgl. des Erbbauzinses
- gem. schriftlicher Auskunft des Erbbaurechtsgebers wird der Erbbauzins ab 01.10.2025 € 389,10 p.a. betragen

- die Summe aller eingetragenen Erbbauzinsreallasten in Abt. II des Grundbuches beträgt € 431,84
- dem Grundstückseigentümer ist ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts eingeräumt
- bei Beendigung des Erbbaurechts zahlt der Eigentümer für die Bauwerke und Anlagen eine Entschädigung in Höhe von 70 % des gemeinen Wertes

2.4. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0612 „Krummer Acker“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer 1-geschossigen, offenen Bauweise und einem Satteldach vorgibt. Garagen und Nebengebäude sind auch über die Baugrenze hinaus zulässig. Der nach Süden ausgerichtete Gartenbereich ist als nicht überbaubare Fläche dargestellt.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

2.4.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist im nördlichen, an den Nienheider Weg grenzenden Bereich bebaut, insofern liegt baureifes Land vor. Der Fläche wird anhand des Lageplans überschlägig und ohne Abgrenzung im Einzelnen eine Fläche von 492 m² beigemessen. Der nach Süden ausgerichtete unbebaute Bereich stellt Gartenland dar und wird mit einer Größe von 450 m² angesetzt.

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 mit Ausnahme der zur Heizung gemachten Aussagen (vgl. die Ausführungen unter Pkt. 3.6. auf S. 22 des Gutachtens) keine GEG-bedingten Maßnahmen erforderlich 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 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 Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Wohnhaus wurde gem. der Bauakte 1955 genehmigt.

3. Gebäude

unterkellertes, 1-geschossig massiv mit ausgebautem Satteldach errichtetes Wohnhaus

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Gründung: Stampfbeton

Außenwände: Keller: Hohlmauerwerk aus Kalksandstein
Geschosse: Mauerwerk, außen geputzt und gelb gestrichen

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtwände

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, rote Eindekung, Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer

Decke: Betondecke über dem Keller- und dem Erdgeschoß, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoß, Decken tlw. verkleidet

Treppe: Betontreppe mit Granit in den Keller, Holztreppe vom Erd- ins Dachgeschoß, Einschubtreppe in den Spitzboden

Fußböden: Erdgeschoß: Flur mit Granit in braun/beige, Bad mit schwarz/silbernem Granit, sonst Laminat
Dachgeschoß: Bad mit schwarz/silbernem Granit gefliest, sonst insgesamt Laminat
Kellergeschoß: tlw. gefliest

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung, im Erdgeschoß mit vorgesetzten Kunst-stoff-Jalousien
Türen:	<u>Außentüren:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Anlagen:	<u>Erdgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken mit Unterschränk, WC, Wanne, Dusche mit Kunststoffabtrennung, weiße Objekte, Wände decken hoch in weiß gefliest, tlw. Motivfliesen, weißer Handtuchheizkörper <u>Dachgeschoß:</u> Bad mit Waschbecken, WC, Eckdusche mit Kunststoffabtrennung, weiße Objekte, Wände decken hoch in weiß gefliest, tlw. Motivfliesen, weißer Handtuchheizkörper
Beheizung:	Gasheizung, kombiniert mit Festbrennstoffkessel (Fabrikat Röntgen), in den Bädern als Fußbodenheizung, Warmwasser über die Heizung
besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- gepflasterte Terrasse- Holzgartenhaus- Teich- Holzcarport an der Ostseite mit Wellblecheindeckung, Stellfläche gepflastert

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über Plattenwege ausgehend von der Grundstückszufahrt an der Westseite bzw. vom Nienheider Weg durch den Vorgarten. Auch die als PKW-Stellplatz genutzte Zufahrt ist gepflastert. Der Garten mit einer gepflasterten Terrasse, einem Teich und einem Holzgartenhaus ist nach Süden ausgerichtet. Der Garten ist eingezäunt, die Grenzen sind z.T. zum Sichtschutz begrünt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Mit Renovierungen und Modernisierungen wurde begonnen, dennoch sind weitere Arbeiten erforderlich.

Zum Beispiel waren die folgenden Baumängel und -schäden ersichtlich:

- die Heizungsanlage soll aus den 90-iger Jahren stammen, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist
- in Teilbereichen veraltete Elektrik

- im Wohn-/Schlafzimmer des Erdgeschosses soll an der Ostseite Feuchtigkeit eintreten und eine Schimmelpilzbildung vorliegen
- fehlender Dachüberstand zur Nordwestseite
- im Bereich des Kellerabgangs ist z.T. umfangreicher Feuchtigkeitseintritt ersichtlich, z.T. ist ein 2. Stein von innen vorgemauert
- eingeschränkte Kopfhöhe im Keller
- tlw. unterschiedliche Stufenhöhen der Kellertreppe

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 Spezial-sachverständigen nur unvollständig und unverbindlich getroffen werden.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Nach § 48 ImmoWertV kann der Verkehrswert des Erbbaurechts im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Gem. ImmoWertA stehen dabei folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- statistische Auswertung von Vergleichspreisen. Da diese nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, gelangt diese Verfahrensvariante nicht zur Anwendung
- Wertermittlung auf der Grundlage des fiktiven Volleigentums mit der Anpassung durch einen objektspezifischen Erbbaurechtskoeffizienten. Da auch diese vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe nicht ermittelt werden und durch eigene Recherchen nicht zu ermitteln sind, wird auch diese Verfahrensmöglichkeit ausgeschlossen
- Wertermittlung aus dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts:

2. finanzmathematische Methode

Gem. der finanzmathematischen Methode setzt sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammen. Zudem ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden. Auch vertragliche Besonderheiten und die objekt-spezifischen Merkmale sind zu berücksichtigen.

Im Vordergrund steht die Eigennutzung³, der durch Anwendung des Sachwertverfahrens in Verbindung mit der finanzmathematischen Methode Rechnung getragen wird.

Als Besonderheit ist im Rahmen der Zwangsversteigerung zu beachten, dass das Grundstück lastenfrei zu bewerten ist⁴. Dieser Grundsatz gilt auch für die Erbbauzinsreallast.

3. Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des unbelasteten Bodenwertes und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins.

Die Differenz ist auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren. Zur Kapitalisierung ist der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz heranzuziehen, sofern sich kein ortsüblicher Erbbauzins herausgebildet hat.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte dadurch erlangt, daß er entsprechend der vertraglichen Regelungen über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muß.

Für den Fall, daß der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins die angemessene Bodenwertverzinsung des unbelasteten Grundstücks übersteigt, entsteht kein Bodenwertanteil. Vielmehr stellt der übersteigende Betrag eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

3.1. unbelasteter Bodenwert

Gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 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.

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.

³ vgl. BGH v. 13.7.1970, a.a.O.

⁴ vgl. Stüber, K./Zeller, F.: Zwangsversteigerungsgesetz 2005, S. 822

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 berücksichtigen⁵.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone, für die der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe für Wohnbauflächen € 150,- incl. Erschließungskosten bei einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis 800 m² beträgt.

3.1.1. baureifes Land

Anhand des Lageplans ist die als baureifes Land zu definierende Fläche überschlägig mit 492 m² ermittelt worden.

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

3.1.2. Gartenland

Die nach Süden gelegene, verbleibende Fläche von 450 m² ist als Gartenland zu qualifizieren und wird in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe für 2025 zu Gartenland gemachten Aussagen mit 10% des Wertes von baureifem Land, d.h. mit € 15,-/m² bewertet.

3.1.3. Bodenwert

Der Bodenwert stellt sich in der Summe wie folgt dar:

baureifes Land	492 m ²	*	150,00 €	=	73.800,00 €
Gartenland	450 m ²	*	15,00 €	=	6.750,00 €
Bodenwert	942 m²				80.550,00 €

3.2. Äquivalenzprüfung des Erbbauzinses

Gem. schriftlicher Auskunft des Erbbaurechtsgebers beträgt der Erbbauzins ab 01.10.2025 € 389,10 p.a.

Da die Anpassung unmittelbar erfolgen wird, bedarf es keiner Überprüfung einer Erhöhungsmöglichkeit des Erbbauzinses. Auch wird aufgrund der geringen zeitlichen Differenz der Erbbauzins von € 389,10 p.a. bereits zum Wertermittlungstichtag angesetzt.

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

3.3. Erbbauzinssatz

Gem. dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Lippe ist die Bestellung eines Erbbaurechtes für Wohnen oder Gewerbe eine Seltenheit geworden. Im Jahr 2024 wurden 7 Erbbaurechtsbestellungen registriert. Davon entfielen 4 Erbbaurechtsbestellungen auf unbebaute und 3 auf bebaute Grundstücke.

Aus den Verträgen wurde ein Erbbauzinssatz (EBZS) berechnet. Das arithmetische Mittel liegt bei rd. 3 % bezogen auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert und wird entsprechend angesetzt.

3.4. Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung des unbelasteten Bodenwertes ergibt sich bei einem Erbbauzinssatz von 3 % wie folgt:

Bodenwert	=	80.550,00 €
* Liegenschaftszins		3,0%
= Bodenwertverzinsung		2.416,50 €

3.5. Zinsvorteil des Erbbaurechts

Bei einem Erbbauzins von € 389,10 p.a. ergibt sich:

Bodenwertverzinsung	=	2.416,50 €
- Erbbauzins p.a.		389,10 €
= Zinsvorteil p.a.		2.027,40 €

Die Erbbauzinsreallast beeinflusst nicht den Wert des Erbbaurechtes, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

3.6. Barwert des Zinsvorteils

Der Ertragsvervielfältiger bei einem Liegenschaftszins von 3 % und einer Restlaufzeit von rd. 29 Jahren ist 19,19:

Zinsvorteil	=	2.027,40 €
* Barwertfaktor		19,19
= Barwert des Zinsvorteils		38.905,81 €

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei gem ZVG) wird mit gerundet **€ 38.906,-** angesetzt.

4. Sachwertverfahren

4.1. Ermittlung der Brutto-Grundflächen

Unter der Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrißebenen (Geschosse) eines Bauwerks zu verstehen. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

Die BGF ist anhand der Bauzeichnungen mit 226,95 m² für das Wohnhaus ermittelt worden.

4.2. Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Unter Herstellungskosten versteht die ImmoWertV die Kosten, die am Wertermittlungstichtag für die Errichtung der baulichen Anlage aufgebracht werden müssten, d.h. die Herstellungskosten eines unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus⁶.

Bei den Herstellungskosten handelt es sich um eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens, die nicht die tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes exakt abbilden und auch keine Rekonstruktionskosten darstellen.

Gem. § 22 Abs. 1 ImmoWertV bilden die gewöhnlichen Herstellungskosten, die als Normalherstellungskosten definiert sind, die Grundlage der Wertermittlung.

Anzuwenden sind die NHK 2010, bei denen es sich um Bundes-Mittelwerte nach dem Preisstand 2010 incl. ca. 17 % Baunebenkosten handelt. Die Normalherstellungskosten werden differenziert für bestimmte Gebäudetypen und getrennt nach den Nutzungsarten ausgewiesen.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgt eine Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen, wobei die Prozentzahlen die jeweilige Gewichtung am Gesamtbauwerk angeben:

- Außenwände (23 %)
- Dach (15 %)
- Fenster und Außentüren (11 %)

⁶ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1912

- Innenwände und -türen (11 %)
- Deckenkonstruktion und Treppen (11 %)
- Fußböden (5 %)
- Sanitäreinrichtungen (9 %)
- Heizung (9 %)
- Sonstige technische Ausstattung (6%)

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale und des Baukörpers (unterkellert, Erd-, ausgebauten Dachgeschoß) ein gewogener Kostenkennwert von € 819,- je m² BGF als angemessen ermittelt.

Die Normalherstellungskosten basieren auf dem Jahr 2010, so daß eine Korrektur aufgrund der Baupreisentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag notwendig ist:

$$\begin{aligned}\text{BGF-Preis}_{\text{indiziert}} &= \text{BGF-Preis} * (\text{Index 2025} / \text{Index 2010}) \\ &= € 819,00 * (187,2 / 100) \quad 1,872 \quad \mathbf{1.533,17 €}\end{aligned}$$

Für die Berechnung wird ein Preis von € 1.533,-/m² BGF des Wohnhauses angesetzt.

Die Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des zutreffenden BGF-Preises für den jeweiligen Gebäudetyp, wie vorstehend berechnet, mit der BGF.

Nicht in der BGF enthaltene Bauteile sind mit der Dachgaube gegeben und werden in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie mit € 11.000,- angesetzt.

Besondere Bauteile sind in Form der Holzüberdachung angrenzend an das Wohnhaus und dem Gartenhaus vorhanden und werden in Anlehnung an veröffentlichte Ansätze mit einem Zeitwert berücksichtigt.

4.3. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen berechnet (§ 23 Abs. 1 ImmoWertV).

Entscheidend für die Wertermittlung bei Sachwertobjekten ist die wirtschaftliche Verwendbarkeit der baulichen Anlage. Insofern ist die Gesamtnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, zu bestimmen.

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 können⁷.

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

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird für das Objekt unter Berücksichtigung des geschilderten Bauzustands in Anlehnung an das Sachwertmodell des Gutachterausschusses des Kreises Lippe die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Das Wohnhaus wurde gem. der Bauakte im Jahr 1955 genehmigt.

Gem. mündlicher Auskunft im Rahmen der Ortstermine bzw. wie auch ersichtlich war, sind im Wesentlichen folgende Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt worden:

- Einbau der Kunststoff-Fenster im Dachgeschoß (das genaue Datum ist nicht bekannt)
- ca. 2009: Erneuerung des Innenausbaus mit neuem Estrich, neuen Fußbodenbelägen, Türen, der Treppe zum Dachgeschoß und der Dacheindeckung mit Dämmung und Schaffung eines einseitigen Dachüberstands, Erneuerung der Bäder (Verfliesung, Objekte), im Erdgeschoß Veränderung der Raumaufteilung
- ca. 2020: Einbau neuer Kunststoff-Fenster mit vorgesetzten Kunststoff-Jalousien im Erdgeschoß

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells⁸ abgeschätzt wird.

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	6

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell, den Umfang und den z.T. zurückliegenden Durchführungszeitpunkt der Renovierungen und Modernisierungen sind 6 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 70 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 29 Jahren angemessen.

Gem. § 23 Abs. 1 ImmoWertV ist eine lineare Alterswertminderung, bei der die Jahresraten über die Gesamtnutzungsdauer gleich hoch sind, anzusetzen. Diese beträgt für das Wohnhaus 64 %.

4.4. Außenanlagen

Zu den Kosten der Außenanlagen zählen gem. Definition der DIN 276 sämtliche Bauleistungen, die für die Herstellung der Außenanlagen erforderlich sind. Hier zugehören z.B. Kosten für Einfriedigungen, Versorgungs- und Abwasserleitungen, Gartenanlagen. Eine Berücksichtigung dieser Kosten erfolgt durch einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 3 % des Gebäudesachwertes.

4.5. Erbbaurechtsfaktoren

Erbbaurechtsfaktoren geben gem. § 22 ImmoWertV das Verhältnis des vorläufigen Vergleichswertes des Erbbaurechts zum finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts an.

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Lippe werden Erbbaurechtsfaktoren nicht ausgewiesen. Mit Ausnahme des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld werden auch von den umliegenden Gutachterausschüssen keine Erbbaurechtsfaktoren ausgewiesen.

Hilfsweise werden die vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ermittelten Vergleichsfaktoren betrachtet, die aus den ausgewerteten Kauffällen für m² – Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden und ohne Nebengebäude hergeleitet wurden.

Mit Hilfe der nachstehenden Formel ergibt sich der Vergleichsfaktor wie folgt:

Merkmale	Koeffizient	Objekt
Konstante	937,4425	
Lagewert	+ 3,2986 *	164
Baugrundstücksfläche in m ²	+ 0,3722 *	942
Restnutzungsdauer in Jahren	+ 24,3222 *	29
Wohnfläche in m ²	+ -6,074 *	110
Vergleichsfaktor		1866,2

Bei einer Wohnfläche von 110 m² ergibt sich ein Vergleichswert von gerundet € 205.000,- bei Volleigentum.

Das Verhältnis von Vergleichswert und finanzmathematischem Wert, der unter Pkt. 3.7. mit € 173.000,- berechnet wird, beträgt gerundet 1,19.

Die sich in dieser Höhe ergebende Marktanpassung wird im Hinblick auf die spezifischen Eigenschaften des Objektes, wie die für ein 2-Familienhaus vergleichsweise geringe Wohnfläche und die noch anstehenden Modernisierungen und Renovierungen als zu hoch erachtet.

Die Marktanpassung wird daher mit einem Faktor von 1,15 bzw. 15% geschätzt.

4.6. 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:

4.6.1. Heizungsanlage

Die Heizungsanlage soll aus den 1990-ziger Jahren datieren, so daß von einem kurzfristig notwendig werdenden Ersatz auszugehen ist.

Die entsprechenden Kosten werden mit einem Wertabschlag in Höhe von € 12.000,- in Abzug gebracht.

Es wird unterstellt, daß der Austausch der Heizung im Rahmen der laufenden Instandhaltung erfolgt und eine wertmäßig zu berücksichtigende Wertsteigerung mit der Erneuerung nicht verbunden ist.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der angesetzten Kosten um einen Wertabschlag handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich angefallenen Kosten. Auch ist er keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

4.6.2. Baulast

Eine Fläche an der Westseite in Größe von ca. 31 cm ist zugunsten des Nachbarhauses Nienheider Weg 11 mit einer Abstandsflächenbaulast belastet.

Weder die bauliche noch die sonstige Nutzung des Bewertungsobjektes ist u.a. durch die Größe der belasteten Fläche, aber auch deren Lage beeinträchtigt. Eine wertmäßige Berücksichtigung der Baulast erfolgt daher nicht.

4.7. Gebäudewertanteil bei Beendigung des Erbbaurechts

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht mit 29 Jahren der Restlaufzeit des Erbbaurechts (29 Jahre), so dass zum Zeitpunkt der Beendigung des Erbbaurechts kein Wert der baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

4.8. Ermittlung des marktangepaßten Sachwertes

Baukosten je m² BGF des Wohnhauses		1.533,00 €
x BGF in m²		226,95
= Herstellungskosten des Wohnhauses		347.914,35 €
+ bei der BGF des Wohnhauses nicht erfaßte Bauteile		11.000,00 €
= Herstellungskosten des Wohnhauses		358.914,35 €
- Alterswertminderung		
Gebäudealter (in Jahren, fiktiv)	51	
übliche Gesamtnutzungsdauer (in Jahren)	80	
Wertminderungssatz (in %)	64%	229.705,18 €
= Gebäudesachwert des Wohnhauses		129.209,17 €
+ Zeitwert besondere Bauteile (Gartenhaus, Unterstand)		750,00 €
+ Außenanlagen	3%	3.876,27 €
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		133.835,44 €
+ Bodenwertanteil des Erbbaurechts (erbbauzinsfrei)		38.906,00 €
= vorläufiger Sachwert		172.741,44 €
-/+ Marktanpassung /Sachwertfaktor	15%	25.911,22 €
= marktangepaßter vorläufiger Sachwert		198.652,66 €
-/+ besondere objektspezifische Merkmale Heizungstausch		- 12.000,00 €
= marktangepaßter Sachwert		186.652,66 €
= <u>marktangepaßter Sachwert (gerundet)</u>		187.000,00 €

V. Wertfestsetzung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

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 um 1,2%.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Beachtung des vorstehend geschilderten Marktgeschehens die Beurteilung der ermittelten Werte wie folgt:

Die mit einem 1-2 Familienhaus zu erzielende Rendite spielt nur eine untergeordnete Rolle, da für einen potenziellen Käufer die Eigennutzung ausschlaggebend ist. Da diese bei der Ermittlung des Sachwertes im Vordergrund steht, sollte sich der Verkehrswert auch überwiegend am Sachwert orientieren.

Die spezifischen Eigenschaften des Objektes sowie die Lage auf dem Immobilienmarkt sind durch eine entsprechende Marktanpassung und einen Risikoabschlag aufgrund der eingeschränkten Innenbesichtigung erfasst.

Der Verkehrswert wird festgesetzt auf **€ 187.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das 1955 auf einem Erbbaugrundstück erbaute Wohnhaus in Bad Salzuflen-Holzhausen, Nienheider Weg 9.

Das Erbbaugrundstück hat eine Größe von 942 m². Der jährlich zu entrichtende Erbbauzins beträgt ab 01.10.2025 € 389,10.

Zur Verfügung stehen ca. 110 m² Wohnfläche, die sich auf 2 abgeschlossene Wohnungen verteilen.

Am Objekt wurde mit Renovierungen und Modernisierungen begonnen, dennoch sind weitere Arbeiten erforderlich und in Bezug auf die auszutauschende Heizung wertmindernd in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Sachwertverfahrens.

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 des mit einem Wohnhaus bebauten Erbbaurechts in Bad Salzuflen-Holzhausen, Nienheider Weg 9 begutachtet mit

€ 187.000,-

(in Worten: Euro einhundertsevenundachtzigtausend)

Herford, 20.08.2025

VII. Werteinfluß der Erbbauzinsreallast (Ersatzwertvorschlag)

Das Gericht legt einen Ersatzwert fest, wenn der dinglich abgesicherte Erbbauzins in Abt. II vom Ersterher übernommen werden muss.

In Abt. II des Grundbuches beträgt die Summe aller eingetragenen Erbbauzinsreallasten € 431,84 und übersteigt somit den aktuellen, vertraglich vereinbarten Erbbauzins in Höhe von € 389,10.

Folgende Eckdaten liegen der Ersatzwertberechnung zugrunde:

Zinssatz:	3%
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	rd. 29 Jahre
Barwertvervielfältiger:	19,19

€ 389,10 x 19,19	=	€ 7.466,83
------------------	---	------------

Ersatzwertvorschlag gem. § 50,51 ZVG als Barwert der Erbbauzinsreallast	€ 7.470,00 (gerundet)
--	------------------------------

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	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	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 für die Stadt und den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

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

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2021

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 (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im Geoportal des Kreises Lippe einzusehen, die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Baulast (nicht maßstabsgerecht)

Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Salzuflen

Baulastenblatt Nr.: 149

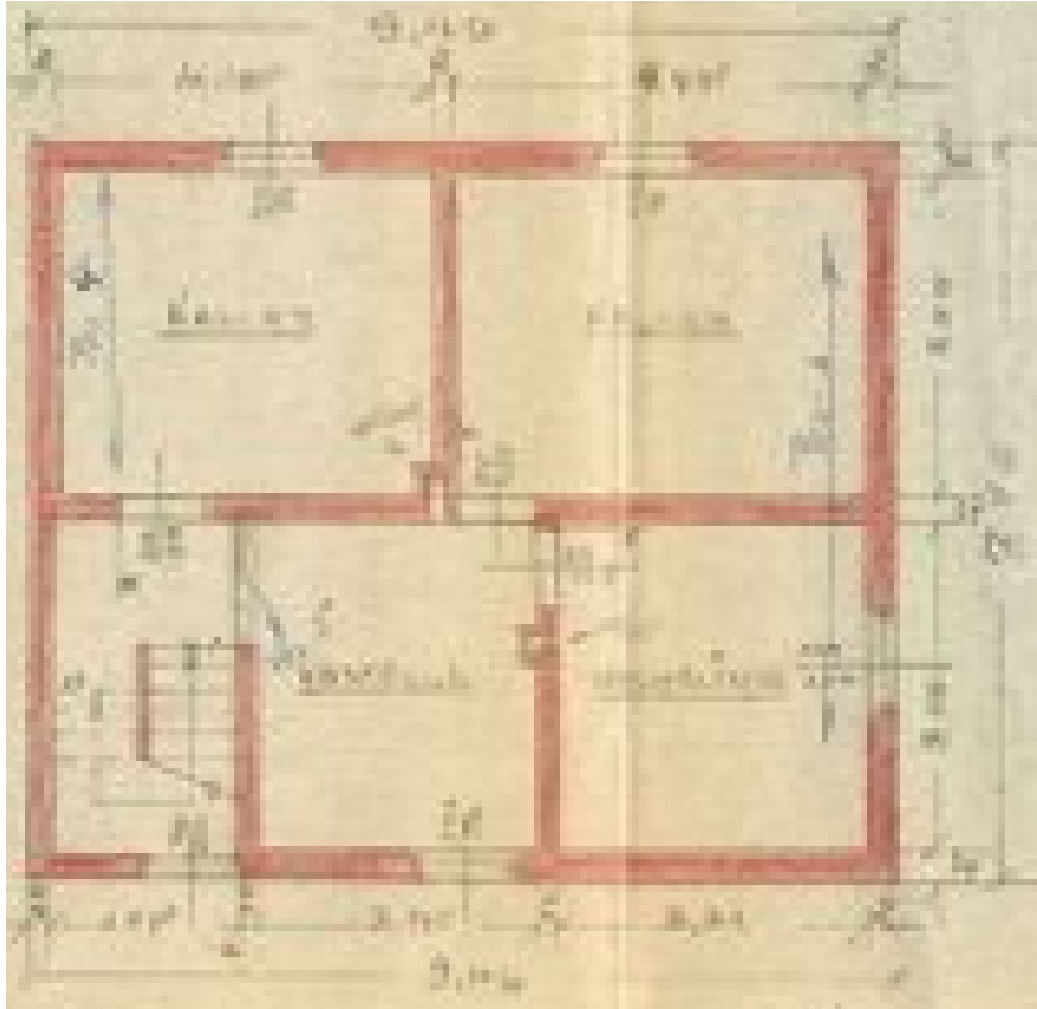
Grundstück Bad Salzuflen, Nienheider Weg 9

Gemarkung Holzhausen Flur 9 Flurstück 42

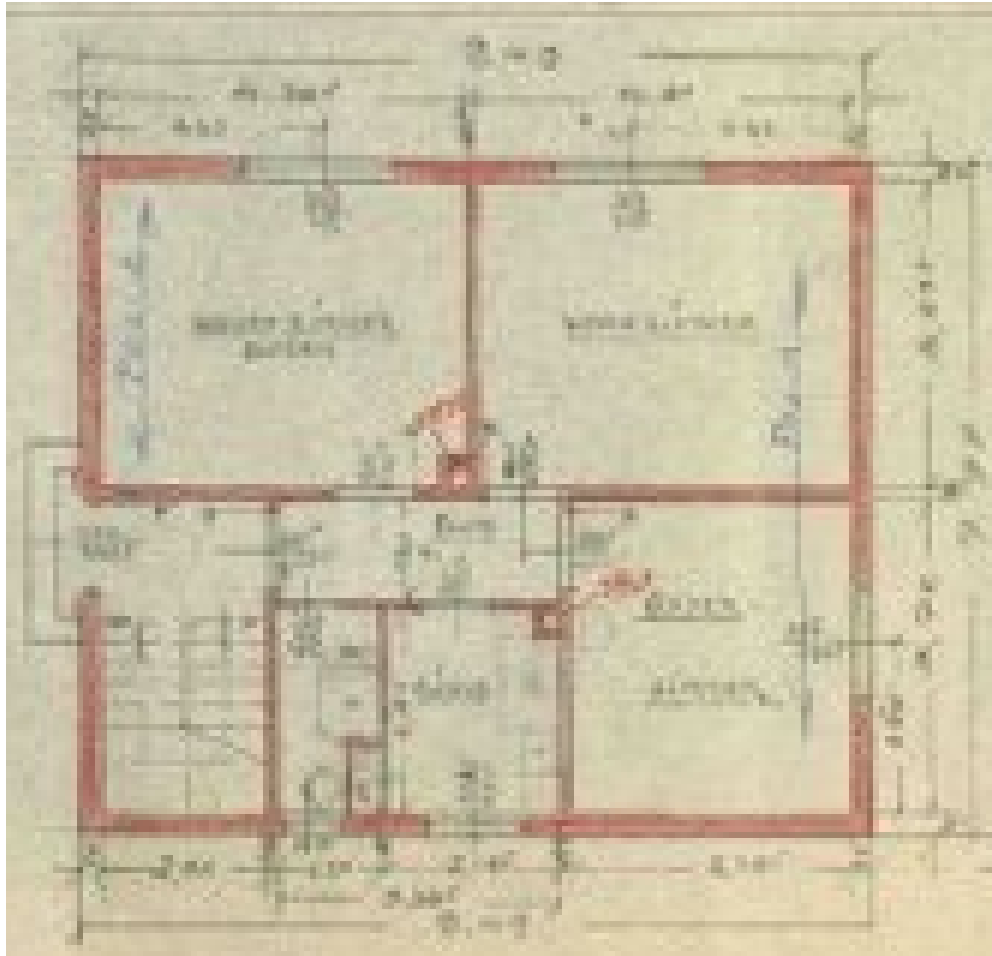
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen
1	Es wird gestattet, daß die im beiliegenden Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, grün schraffierte Fläche (n) mit den dort angegebenen Maßen dem oben bezeichneten, hierdurch belasteten Grundstück, als notwendige Abstandsfläche (n) angerechnet, auf eigene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut wird gem. § 7 Abs. 1 BauO NW.



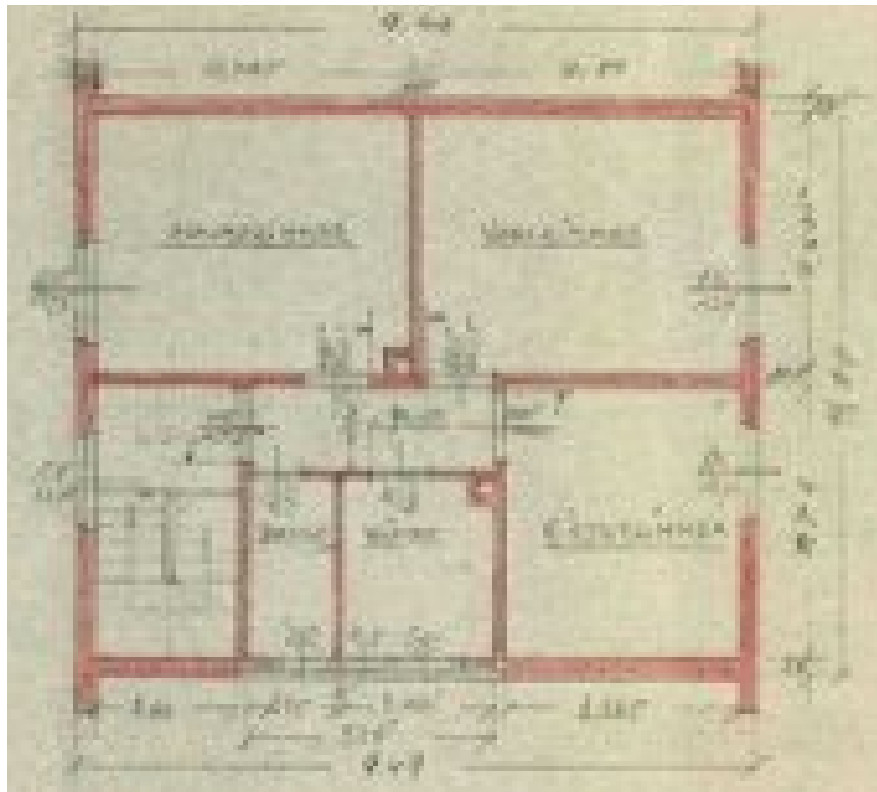
Anlage 3: Grundrisszeichnung (nicht maßstabsgerecht)



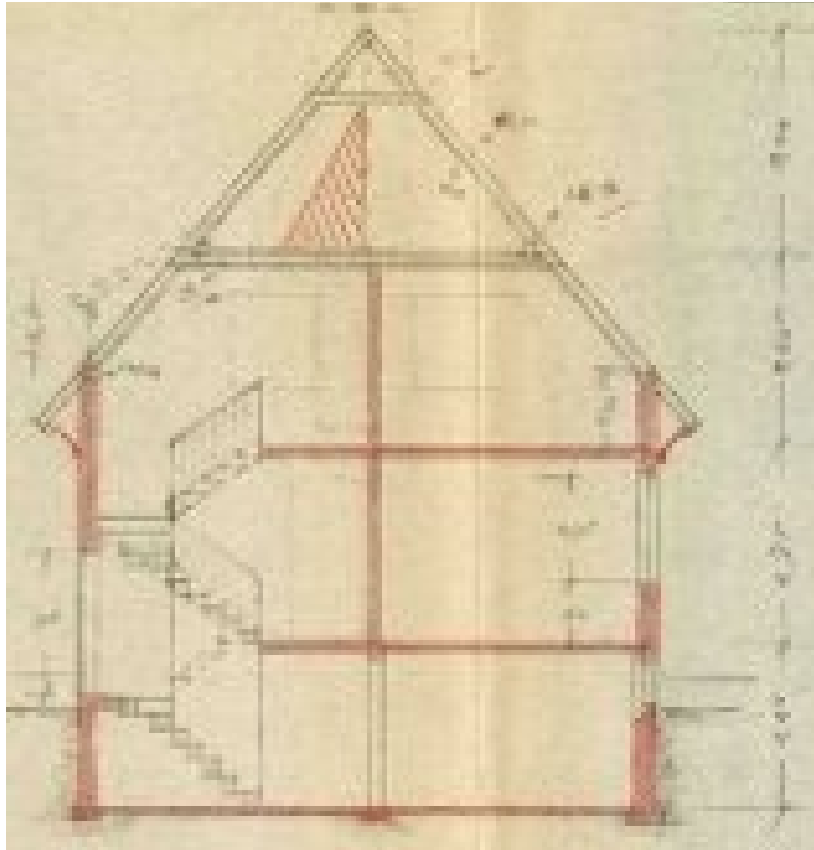
Keller



Erdgeschoß,
abweichend von der Zeichnung sind Küche und Bad zu einem Raum zusammengelegt. Das Kinderzimmer wird als Küche genutzt, zwischen Wohn- und Schlafzimmer befindet sich ein Durchbruch



Dachgeschoß



Schnitt

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche:

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ist anhand der vorliegenden Bauzeichnungen erfolgt:

<u>Bauteil</u>		<u>BGF</u> <u>in m²</u>
Wohnhaus	9,46 * 7,96	= 75,30
	9,49 * 7,99 * 2,00	= 151,65
Summe		226,95

Die Brutto-Grundfläche wird mit 226,95 m² angesetzt.

Anlage 4: Ermittlung der Normalherstellungskosten

Objekt : Nienheider Weg 9, Bad Salzuflen				Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre		
Baujahr: 1955				Restnutzungsdauer: 29 Jahre		
Modernisierungsgrad: 6 Punkte				lineare Alterswertminderung: 64,0 %		
sonstige Bauteile vorhanden						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,50
Außenwände	1 x 23% x 761					175 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 877 + 0,5 x 15% x 1055					145 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 877					96 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 761					84 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 761 + 0,5 x 11% x 877					90 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 761 + 0,5 x 5% x 877					41 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 761 + 0,5 x 9% x 877					74 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 761					68 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 761					46 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert					819 €/m ² BGF

Anlage 5: Fotos des Objektes



Nordostansicht



Nordwestansicht



Gartenansicht



Holzunterstand an der Ostseite



Holzgartenhaus