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

Gutachterliche Stellungnahme

Grundstücksflächen
32105 Bad Salzuflen, Am Schliepsteiner Tor

Eigentümer:	
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo
Zweck der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	Grundstück in Bad Salzuflen, Am Schliepsteiner Tor
Auftragsdatum:	24. März 2023 Aktenzeichen: 014 K 003/23
Ortsbesichtigung:	12. April 2023, 06. Juni 2023
Wertermittlungsstichtag:	12. April 2023 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	12. April 2023 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	17. August 2023
Anzahl der Ausfertigungen:	4
Gesamtseitenzahl:	22

Der Wert des Grundstücks in Bad Salzuflen, Am Schliepsteiner Tor wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt geschätzt mit

€ 66.500,-

(in Worten: Euro sechsundsechzigtausendfünfhundert)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen **4**
1. Auftrag *4*
2. Auftraggeber *4*
3. Ortsbesichtigung *4*
4. Unterlagen *4*

II. Grundstücksbeschreibung **4**
1. Tatsächliche Eigenschaften *4*
2. Rechtliche Gegebenheiten *8*
3. Fotos des Bewertungsobjektes *10*

IV. Wertermittlung **12**
1. Vorbemerkungen *12*
2. Vergleichswerte *13*
3. Anerkennungsbetrag *13*
4. pauschalierte Bruchteilsmethode *13*

VI. Zusammenfassung **19**

VII. Abkürzungsverzeichnis **21**

VIII. Literaturverzeichnis **22**

I. Vorbemerkungen

1. Auftrag

Die Wertermittlung wurde mit Beschluß vom 24.03.2023 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind eine Gebäude- und Freifläche sowie eine Erholungs- und Verkehrsfläche in Bad Salzuflen, Am Schliepsteiner Tor jeweils mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme des Grundstücks wurde von der Sachverständigen am 12.04.2023 und am 06.06.2023 durchgeführt.

4. Unterlagen

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

a. Lageplan
b. Auszug aus dem Bebauungsplan
c. mündliche Auskunft des Bauamtes der Stadt Bad Salzuflen
d. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen in Auszügen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bad Salzuflen ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen.

Gem. der Homepage der Stadt Bad Salzuflen (www.badsalzuflen.de) verfügt sie über rund 57.000 Einwohner und eine sehr moderne Infrastruktur. 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 (Wohn- u. Geschäftslage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar in der Innenstadt von Bad Salzuflen Am Schliepsteiner Tor, einem Platz an der Langen Straße / Ecke Parkstraße, der gemeinsam mit dem Gradierwerk an der Parkstraße das Entree ins Kurviertel bildet.

Sowohl die Lange Straße als auch die Parkstraße sind Teil der Fußgängerzone, so daß die umliegende Bebauung durch Wohn- und Geschäftshäuser gekennzeichnet ist. Auf dem Platz befinden sich Bänke, Außengastronomie und Wasserspiele. In Richtung des Kurparks schließt sich an den Platz Am Schliepsteiner Tor der Rosengarten an.

Verbunden mit der zentralen Lage ist eine sehr gute Verkehrsanbindung. Zudem sind der eigentliche Innenstadtkern mit den Fußgängerzonen, der Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen fußläufig zu erreichen.

Vorteilhaft ist die gute Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und in der Nähe befindliche, öffentliche Parkmöglichkeiten für Besucher und Kunden. Parkplätze am Objekt selbst sind allerdings nicht gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bewertungsobjekt an einer markanten Stelle der Salzufler Innenstadt liegt.

1.3. Bewertungsgegenstand

Auftragsgemäß sind folgende Grundstücke der Gemarkung Bad Salzuflen, Flur 22 zu bewerten:

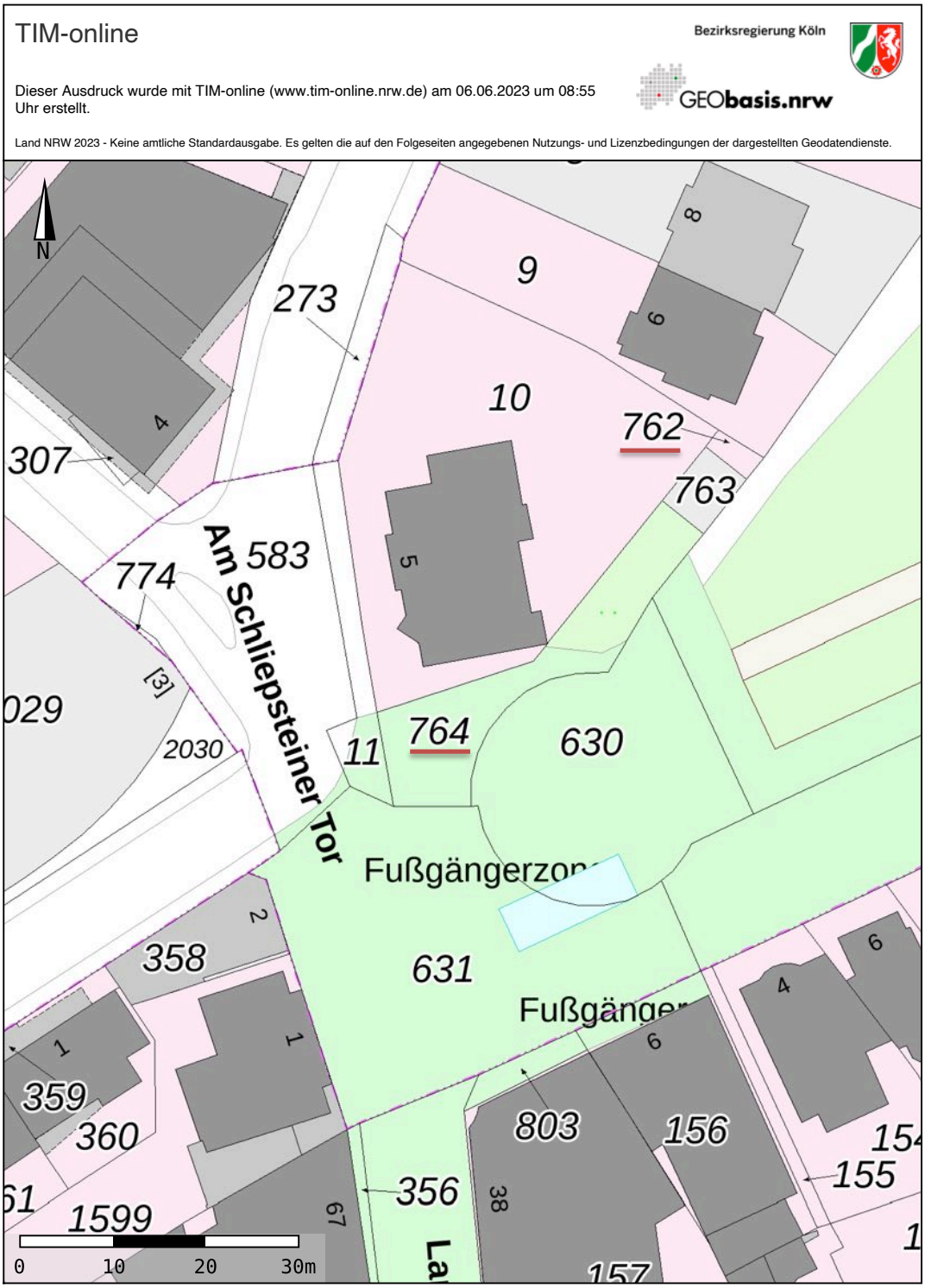
Flurstück Nr.	Bezeichnung	Größe in m^2
762	Gebäude- und Freifläche Am Schliepsteiner Tor	15
764	Erholungs-, Verkehrsfläche Am Schliepsteiner Tor	279

Das Flurstück 762 hat einen rechteckigen und das Flurstück 764 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. Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Zu bewerten sind die Flurstücke 762 und 764



1.5. Vorhandene Bebauung, Nutzung

Das Flurstück 762 ist unbebaut und mit einer Rasenfläche bzw. Hecke gärtnerisch angelegt. Es bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem angrenzenden Flurstück 763 bzw. der Bebauung Am Schliepsteiner Tor 5.

Das Flurstück 764 ist mit einem Pavillon, der zum Verkauf von Obst und Gemüse genutzt wird, bebaut. Die nicht überbaute Fläche ist gepflastert.

1.6. Abgabenrechtliche Situation

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 01.06.2023 werden für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge gem. BauGB mehr erhoben.

Kanalanschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes NRW fallen ebenfalls nicht mehr an.

Straßenbaubeiträge gem. Kommunalabgabengesetz des Landes NRW werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden; in nächster Zeit sind keine Maßnahmen geplant.

Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht ausstanden. 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

1.8. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 31.05.2023 sind die Flurstücke 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

Die zu bewertenden Flurstücke 762 und 764 sind im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo Blatt 11461 A Gemarkung Bad Salzuflen Flur 22 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 09.02.2023.

2.2. Rechte und Belastungen

2.2.1. Grundbuch

Die Flurstücke sind in Abt. II des Grundbuches wie folgt belastet:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Errichten, Betreiben, Instandhalten, Instandsetzen und Überwachen von Versorgungsleitungen) für die Stadtwerke Bad Salzuflen GmbH, Bad Salzuflen.
Bezug: Bewilligung vom 06.09.2013 (UR-Nr. 334/2013, Notar Peter Repenning, Bad Salzuflen). Eingetragen am 12.09.2013.

Weitere wertbeeinflussende Eintragungen liegen in Abt. II des Grundbuches nicht vor.

2.2.2. Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 31.05.2023 sind die Flurstücke baulastenfrei.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräfigen Bebauungsplans Nr. 183/I, „Alte Badehäuser/Rosengarten“.

Das Flurstück 764 ist als private Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Flurstück 762 ist als Kerngebiet dargestellt.

Bzgl. weiterer Einzelheiten wird auf den Bebauungsplan und die entsprechenden Festsetzungen verwiesen.

2.3.2. Auszug aus dem Bebauungsplan

Die Pfeile weisen auf die zu bewertenden Flurstücke hin

2.3.3. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan handelt es sich bei dem Flurstück 764 um eine Gemeinbedarfsfläche.

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke, die durch eine dauerhafte Zweckbindung, im vorliegenden Fall durch die Ausweisung im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als private Verkehrsfläche, einem öffentlichen Zweck gewidmet sind.

Das Flurstück 762 ist aufgrund der Darstellung im Bebauungsplan grundsätzlich als Kerngebiet ausgewiesen.

Allerdings liegt das Flurstück außerhalb des Baufensters und ist auch aufgrund der geringen Größe nicht für eine bauliche Nutzung geeignet.

Das Flurstück wird daher als Gartenland qualifiziert.

3. Fotos des Bewertungsobjektes

Blick vom Rosengarten auf das Flurstück 762

Flurstück 762 mit angrenzender Bebauung

Flurstück 764 mit anrenzender Bebauung

Flurstück 764 mit anrenzender Bebauung

IV. Wertermittlung des Flurstücks 764

1. Vorbemerkungen

1.1. Bebauung

Das zu bewertende Flurstück 764 ist seit ca. 25 Jahren zum Betrieb eines Verkaufspavillons für Obst und Gemüse vermietet. Die monatliche Grundstücksmiete soll netto € 576,39 betragen. Der Mietvertrag soll zeitlich unbegrenzt geschlossen sein, er lag im Rahmen der Wertermittlung nicht vor.

Der Verkaufspavillon wurde von der Mieterin des Grundstücks auf eigene Kosten errichtet.

Der Pavillon ist über Betonfundamente fest mit dem Grund und Boden verbunden, so daß er grundsätzlich die Voraussetzungen des § 94 BGB für einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks erfüllt, dennoch handelt es sich lediglich um einen Scheinbestandteil, § 95 BGB.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß der Pavillon nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden wurde. Zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt die Verbindung, wenn ihr Wegfall nach dem Willen des Verbindenden von vornherein beabsichtigt war. Dies ist zu bejahen, wenn die Verbindung in Ausübung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts, wie ihn ein Mietvertrag darstellt, geschieht[1].

Nachfolgend wird daher nur die Grundstücksmiete, nicht jedoch der Pavillon als Bauwerk wertmäßig berücksichtigt.

1.2. Grundstücksqualität

Das zu bewertende Flurstück 764 ist eine Gemeinbedarfsfläche, unter der Grundstücke verstanden werden, die durch eine dauerhafte Zweckbindung, im vorliegenden Fall durch die Ausweisung im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen sind.

Dabei kommt es nicht darauf an, daß der Gemeinbedarfszweck durch einen öffentlichen Träger wahrgenommen wird. Entscheidend ist der Ausschluß einer auf privatwirtschaftlichen Gewinn ausgerichteten Nutzung.

Da Gemeinbedarfsflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen sind, ist für sie kein Verkehrswert gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

Dennoch verfügen die Flächen über einen Wert, der nur unter Berücksichtigung aller Umstände i. S. d. § 287 ZPO geschätzt werden kann.

[1] vgl. www.jura.uni-frankfurt.de>ZPO-II

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um bleibende Gemeinbedarfsfläche, da durch die Festsetzung im Bebauungsplan die Zweckbindung bestehen bleibt, auch wenn sich der Träger ändert.

Zur Schätzung von bleibenden Gemeinbedarfsflächen sind verschiedene Hilfskonstrukte denkbar:

2. Vergleichswerte

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das Regelverfahren zur Ermittlung von Bodenwerten (§ 15 ImmoWertV).

Allerdings waren Vergleichswerte nicht zu ermitteln, so daß das Vergleichswertverfahren nicht zur Anwendung gelangt.

3. Anerkennungsbetrag

Da mit der Veräußerung der Grundstücke allein die Trägerschaft auf den neuen Eigentümer übergeht, ohne daß die öffentliche Zweckbindung geändert wird, kann auch eine unentgeltliche Übertragung in Betracht kommen, denn die Fläche wirft kaum Ertrag ab.

Im vorliegenden Fall greifen gesetzliche Regelungen zur unentgeltlichen Übertragung nicht. Da die Flächen trotz des Eigentümerwechsels der öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben und somit keine rentierliche Nutzung möglich ist, ist allenfalls ein geringer Anerkennungssatz in Ansatz zu bringen (vgl. Nr. 5.1.1.3 WertR).

Der Ansatz eines Anerkennungsbetrags wäre weitgehend willkürlich und somit abzulehnen.

4. pauschalierte Bruchteilsmethode

Hilfsweise kann zur Schätzung das Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz – VerkFlBerG vom 26.10.2001, BGBl. I S. 2716) herangezogen werden:

In den neuen Bundesländern werden für öffentliche Verkehrsflächen im Privateigentum Kaufpreise von „20% des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks“ (§ 5 Abs. 1 VerkFlBerG) gezahlt. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl der Gemeinde gelten Unter- und Obergrenzen von 0,10 bis höchstens 15,- €/m^2.

Bekannt ist, daß eine Stadt im Kreis Herford private Erschließungsflächen zum Preis von 30% des angrenzenden Bodenrichtwertes erwirbt.

Gem. der Fachliteratur werden für private Erschließungsanlagen Preise bis zu 50% des angrenzenden Baulandes bezahlt[2].

Eine Vielzahl von Städten verwenden gem. der Fachliteratur einen festen Prozentsatz von 10% des benachbarten Wohnbaulands als Bewertungsgrundlage.

Dieser Wert hat sich im Laufe der Zeit entwickelt und gefestigt, gestützt durch die Urteile der Landgerichte Arnsberg und Essen[3].

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bielefeld werden folgende Prozentzahlen vom Bodenrichtwert für Bodenwerte anderer Nutzungsarten veröffentlicht:

Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Bielefeld 23

Bodenwert anderer Nutzungsarten

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
Gemeinbedarfsfläche, z.B. Schulen, Theater	25 %
Sondergebiete mit Zweckbindung, z.B. Universität	50 %
öffentliche Grünfläche	5 %
Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
private Grünfläche / Gartenland	10 %
private Wegefläche	30 %

Da zur Bewertung der individuelle Bodenrichtwert des angrenzenden Baulands herangezogen wird, ist eine Einzelfallbetrachtung trotz eines pauschalen Prozentsatzes gewährleistet, so daß die Bruchteilsmethode nachfolgend zur Anwendung gelangt.

4.1. Definition des Bodenrichtwertes

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.

[2] vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 810
[3] zfv, 138. Jg., 5/2013 Widmung kraft unvordenklicher Verjährung, Kathrin Kiwitt, Ilka Schlegel und Udo Kunze

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.

4.2. Auszug aus der Richtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bad Salzuflen.

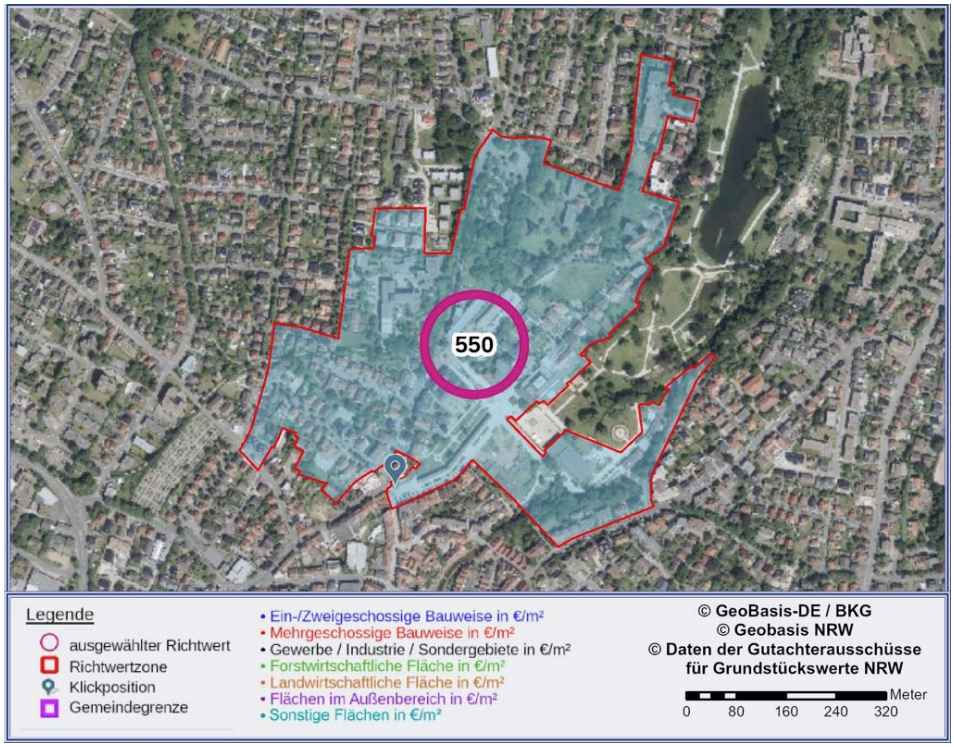


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 07.08.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Das Flurstück 764 liegt in einer Richtwertzone, die für eine „Sonderbaufläche“ einen Richtwert € 550,-/m² erschließungsbeitragsfrei ausweist.

4.3. Begründung des anzuwendenden Bruchteils

Wie vorstehend dargestellt, haben sich verschiedene Bruchteile zur Bewertung von Gemeinbedarfsflächen herausgebildet.

Die Wegefläche ist Teil der Fußgängerzone. Die Kosten des Ausbaus sind vom Land bzw. der Stadt getragen worden. Insbesondere ist zu berücksichtigen, daß die Flächen aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan unabhängig vom jeweiligen Eigentümer dem öffentlichen Verkehr zu dienen haben.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld wird ein Prozentsatz von 30% des Bodenrichtwertes von baureifem Land als Wert der privaten Wegefläche angesetzt.

Bzgl. der Dienstbarkeit ist zu unterstellen, daß diese indirekt durch den Ansatz des verminderten Bodenwertes hinreichend erfaßt ist.

4.4. Bodenwertermittlung

Der Wert des Flurstücks 764 ergibt sich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung des erforderlichen Marktanpassungsabschlags aufgrund des fehlenden Geschäftsverkehrs (Bruchteil) wie folgt:

Flurstück	Bezeichnung	Größe in m²		Bodenrichtwert		Bruchteil		Wert geschätzt
764	Erholungs- u. Verkehrsfläche	279	*	550,00 €	*	30%	=	**46.035,00 €**

4.4. Berücksichtigung des Mietertrags

Das Grundstück ist für den Betrieb des Verkaufspavillons für Obst und Gemüse vermietet. Die monatliche Miete beträgt gem. mündlicher Auskunft der Mieterin € 576,39 und wird der Wertermittlung als marktüblich unterstellt.

Für die Wertermittlung wird weiterhin angenommen, daß aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan und des bereits erreichten Gebäudealters des Pavillons von 25 Jahren von einer eher kurzen Restnutzungsdauer von 5 Jahren auszugehen ist.

Für die Bewirtschaftungskosten wie Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis werden in der Summe 10% als angemessen unterstellt, da die Bebauung im Eigentum des Mieters steht und nur ein Mieter vorhanden ist. Auch ist das Mietausfallwagnis sehr gering, da nach entsprechenden Verkaufsflächen eine große Nachfrage herrscht.

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[4].

[4] vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Herford, S. 49

Ein für den Immobilienmarkt in Bad Salzuflen für vergleichbare Objekte zum Wertermittlungsstichtag abgeleiteter Liegenschaftszins ist nicht bekannt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Lippe wird für Handelsimmobilien, die auch den vergleichbaren Tante-Emma-Laden umfassen, eine Spanne des Liegenschaftszinssatzes von 1,57 bis 4,74 veröffentlicht.

Das Objekt liegt in einer exponierten Lage der Salzufler Innenstadt.

Allerdings ist es nur zum Be- und Entladen mit dem Auto anzufahren.

Auch das Sortiment ist beschränkt auf Obst und Gemüse, so daß das mit dem Objekt verbundene Risiko höher einzuschätzen ist und mit 4% als angemessen erachtet wird.

4.6. 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 derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

4.7. Wertermittlung

marktübliche Nettokaltmiete monatlich		576,39 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück		6.916,68 €
./. Bewirtschaftungskosten (pauschal)	10%	691,67 €
= Reinertag = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt		6.225,01 €
Bodenwert		46.035,00 €
x Liegenschaftszins		4,00%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag		1.841,40 €
Reinertrag		6.225,01 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		1.841,40 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		4.383,61 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		4,45
Gebäudeertragswert = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger		19.507,07 €
+ Bodenwert		46.035,00 €
= vorläufiger Ertragswert		65.542,07 €
+ besondere objektspezifische Merkmale		- €
= Ertragswert		**65.542,07 €**

V. Wertermittlung des Flurstücks 762

Das Flurstück 762 ist als Gartenland qualifiziert worden und liegt im Geltungsbereich einer Bodenrichtwertzone von € 680,- €/m² für baureifes Land:

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bad Salzuflen.

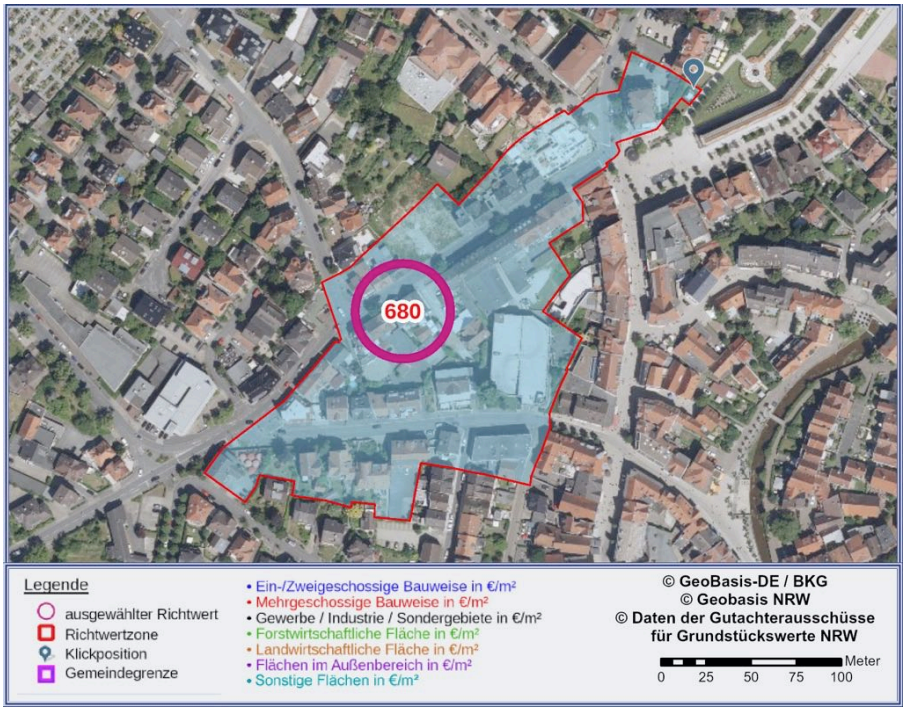


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Salzuflen
Postleitzahl	32105
Gemarkungsname	Bad Salzuflen
Ortsteil	Bad Salzuflen
Bodenrichtwertnummer	4020042
Bodenrichtwert	**680 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Geschosszahl	I
Geschossflächenzahl	2,2
GFZ-Berechnungsvorschrift	BauNVO 86
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	610 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	250

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 07.08.2023 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Bodenrichtwert wird grundsätzlich der Wertermittlung zugrunde gelegt. In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld werden 10% des Bodenwertes von baureifem Land für das Gartenland angesetzt, so daß sich der Bodenwert wie folgt ergibt:

Flurstück	Bezeichnung	Größe in m²		Bodenrichtwert		Bruchteil		Wert geschätzt
762	Gebäude- u. Freifläche	15	*	680,00 €	*	10%	=	**1.020,00 €**

Bzgl. der Dienstbarkeit ist wiederum zu unterstellen, daß diese indirekt durch den Ansatz des verminderten Bodenwertes hinreichend erfaßt ist.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens sind die Flurstücke 764 und 762 der Flur 22 Gemarkung Bad Salzuflen, Am Schliepsteiner Tor.

Das Flurstück 764 ist im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche ausgewiesen, wird aber als Fläche für einen Verkaufspavillon von Obst und Gemüse genutzt. Die baulichen Anlagen sind als Scheinbestandteil nicht berücksichtigt worden. Die Mieteinnahmen für das Grundstück sind werterhöhend angesetzt.

Trotz der Nutzung handelt es sich bei dem Flurstück um eine Gemeinbedarfsfläche, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen ist und daher über keinen Verkehrswert i.S. des § 194 BauGB verfügt. Da die Fläche dennoch einen Wert hat, ist dieser unter Berücksichtigung aller Umstände i. S. d. § 287 ZPO geschätzt worden.

Das Flurstück 762 ist als Gartenland qualifiziert worden.

Die Schätzung beider Flächen ist auf der Grundlage eines Bruchteils des angrenzenden Bodenrichtwertes für Bauland erfolgt.

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 Wert geschätzt mit

€ 66.500,-

(in Worten: Euro sechsundsechzigtausendfünfhundert)

Herford, 17.08.2023

VII. 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 Deutsch-land
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

VIII. Literaturverzeichnis

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

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

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford
Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis und die Stadt Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld
Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Bielefeld

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

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

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

Kleiber - Simon - Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2002

Kröll, Ralf
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

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

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