

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



Mehrfamilienhaus
32105 Bad Salzungen, Parkstr. 49 a

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: Mehrfamilienhaus in Bad Salzuflen,
Parkstraße 49 a

Auftragsdatum: 13. Februar 2023
Aktenzeichen: 014 K 019/22

Ortsbesichtigung: 21. Februar 2023, 15. März 2023

Wertermittlungsstichtag: 21. Februar 2023
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 21. Februar 2023
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 28. April 2023

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 33

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Mehrfamilienhauses in Bad Salzuflen, Parkstr. 49 a wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 25.000,-

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)

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	9
1.	<i>Vorbemerkung</i>	9
2.	<i>Wohngebäude</i>	10
3.	<i>Baujahr</i>	10
4.	<i>Baukonstruktion gem. Baubeschreibung der Bauakte</i>	10
5.	<i>Außenanlagen</i>	11
6.	<i>Baumängel bzw. -schäden</i>	11
7.	<i>Beurteilung</i>	11
IV.	Wertermittlung	11
1.	<i>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	11
2.	<i>Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)</i>	13 13
V.	Festsetzung des Verkehrswertes	18
1.	<i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	18
2.	<i>Ermittlung des Verkehrswertes</i>	19
VI.	Zusammenfassung	19
VII.	Abkürzungsverzeichnis	20
VIII.	Literaturverzeichnis	21

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 Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV2021)¹
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde mit Beschluß vom 13.02.2023 im Rahmen der Zwangsversteigerung in Auftrag gegeben.

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Parkstr. 49 a mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

¹ die Modelle der Gutachterausschüsse basieren noch auf der alten ImmoWertV2010, so daß diese zur Wahrung der Modellkonformität weiterhin zur Anwendung gelangt

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Gemeinsam mit den Eigentümern der Objekte Parkstraße 49, 47 und 47 a fand am 21.02.2023 eine eingeschränkte Besichtigung der baulichen Anlagen von außen und des Grundstücks statt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Zudem wurde die Zugangssituation noch einmal am 15.03.2023 von der Sachverständigen in Augenschein genommen.

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) Bauunterlagen des Hauses. Die Bauakte wurde stichprobenhaft eingesehen
- b) Lageplan
- c) Grundbuchauszug

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 Infrastruktur².

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

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

Die Parkstraße verläuft in der Innenstadt von Bad Salzuflen ausgehend vom Schliepsteiner Tor zunächst als Fußgängerzone vorbei an den Gradierwerken bzw. dem Kurhaus und -theater bis zum rückwärtigen Kurpark, in dessen Bereich sie als Sackgasse mündet.

² vgl. Homepage der Stadt Bad Salzuflen www.bad-salzuflen.de

Das Bewertungsobjekt liegt in 2. Baureihe in dem Teil der Parkstraße, der parallel zum Kurpark verläuft und für den Verkehr freigegeben ist. Die zur Parkstraße vorgelagerte Bebauung ist durch Villen, die früher als Pensionshäuser genutzt wurden, gekennzeichnet. Rückwärtig schließt sich an das Bewertungsobjekt das Gelände des Maritim Hotels an. Auf der Ostseite der Parkstraße ist als einzige Bebauung das Hotel mit Biergarten „Haus am See“ gelegen.

Die Kureinrichtungen, wie z.B. der Kurpark, die Salinen und das Therapiezentrum von Bad Salzuflen sind nur wenige Schritte entfernt. Auch sind mit der Innenstadtlage eine sehr gute Verkehrsanbindung und die fußläufige Entfernung zu den Dingen des täglichen Bedarfs verbunden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich mit um die beste Wohnlage von Bad Salzuflen handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 719 der Flur 22 Gemarkung Bad Salzuflen in Größe von 468 m². Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Das Gelände fällt nach Osten hin 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 massiv errichteten, unterkellerten, 2-geschossigen Gebäude mit Flachdach bebaut. Das Gebäude wurde 1974 als Pensionshaus errichtet. Die Umnutzung zu Wohnungen wurde 2009 genehmigt.

Aufgrund der Hanglage ist der Keller zum Teil ebenerdig zu begehen und ausgebaut.

1.5. Nutzung

Im Gebäude befinden sich 2 Wohnungen und 2 Appartements, die am Wertermittlungsstichtag allesamt unbewohnt und ungenutzt sind.

Die Wohnung im Erdgeschoß verfügt über Flur, Wohn-/Esszimmer mit Balkon, Küche, Abstelldecke, Bad und Schlafzimmer mit Balkon. Die Wohnfläche beträgt ca. 38,90 m².

Die Wohnung im Obergeschoß mit ca. 58 m² Wohnfläche verfügt über Flur, Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und Küche, Bad, Schlafzimmer und 3 Balkone.

Beide Appartements sind identisch aufgeteilt mit einem Wohn-/Schlafraum, Bad und Balkon. Die Wohnfläche umfaßt ca. 18,48 m².

1.6. abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt ist durch die Parkstraße, die über eine Schwarzdecke und über beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 20.04.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nicht mehr an, ebenso keine Kanalanschlußbeiträge.

Straßenbaubeiträge nach KAG werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden; in nächster Zeit sind keine Maßnahmen geplant.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben 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 Baumschutzsätzen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 17.04.2023 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. Grundbuchstand

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Blatt 24127 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 05.07.2022.

2.2. Rechte und Belastungen

2.2.1. Grundbuch

In Abt. II des Grundbuches liegen keine wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen vor.

2.2.2. Baulasten³

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 22.02.2023 ist auf dem Bewertungsobjekt eine Vereinigungsbaulast mit den heutigen Flurstücken 720 und 717 eingetragen.

Zugunsten des Bewertungsobjektes besteht eine Zuwegungsbaulast auf dem Flurstück 718.

Eine Würdigung der Baulasten erfolgt im Rahmen der Betrachtung der objekt-spezifischen Merkmale auf S. 17 f. des Gutachtens.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

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

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

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet hervorgeht, liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0165/I „Lerchenpfad“, der für den Bereich des Bewertungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Vorgegeben sind zudem eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximal 3-geschossige offene Bauweise.

Bzgl. weiterer Einzelheiten und Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan bzw. an das Planungsamt der Stadt Bad Salzuflen verwiesen.

³ vgl. Anlage 2 des Gutachtens, S. 24 f.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut. Allerdings sind die Zuwegung und damit die Erschließung nur über Baulasten, d.h. öffentlich-rechtlich gesichert. Eine privatrechtliche Vereinbarung in Form einer Dienstbarkeit besteht nicht. Das Grundstück ist daher z.Zt. nicht als baureifes Land zu werten.

2.4. Energieausweis

Im Rahmen der Zwangsversteigerung besteht nicht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

2.5. Denkmalschutz

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

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß die baulichen Anlagen nur eingeschränkt von außen besichtigt werden konnten. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Wohngebäude

massiv errichtetes, unterkellertes, 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach

3. Baujahr

Das ehemalige Pensionshaus wurde 1974 errichtet und im Jahr 2009 zu Wohnraum umgebaut bzw. -genutzt

4. Baukonstruktion gem. Baubeschreibung der Bauakte

Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk aus Kalksandstein
Geschoßwände:	Mauerwerk aus Gitterziegeln, außen geputzt und weiß gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Dach:	Flachdach als Warmdach
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Natursteinbelag
Türen:	<u>Außentüren:</u> Holz mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Stahlzargen mit PVC beschichteten Türblättern
Fenster:	Holzfenster mit Isoverglasung, im Kellergeschoß mit Kunststoff-Jalousien
Beheizung:	Sammelheizung Gas
Fußböden:	<u>Keller:</u> Zementestrich <u>Zimmer, Nebenräume:</u> schwimmender Estrich <u>Balkone, sanitäre Anlagen:</u> Bodenplatten <u>Treppenhaus:</u> Naturstein
besondere Bauteile:	- Balkone - unterirdischer Verbindungsgang zum Haus Parkstraße 49 und 47 a

5. Außenanlagen

Zum Hauseingang an der Süd-/Ostseite des Hauses führt eine geflieste Betontreppe. Unbebaute Grundstücksflächen waren gärtnerisch angelegt. Zur West- und Nordseite ist das Grundstück mit Stützmauern abgegrenzt. Zur Süd- und Ostseite ist ein Zaun errichtet.

6. Baumängel bzw. –schäden

Zum Gebäudezustand und möglichen Baumängeln bzw. -schäden ist aufgrund der Außenbesichtigung nur eine sehr eingeschränkte Aussage möglich.

Ersichtlich waren folgende Baumängel und -schäden:

- umfangreiche Witterungseinflüsse am Holz der Balkone und Fenster sowie an den Außentüren
- Schäden in der Fassade
- abgängige Außenanlagen wie z.B. die Hauseingangstreppe
- das Flachdach soll abgängig sein und z.T. erheblicher Feuchtigkeitseintritt vorliegen

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.

7. Beurteilung

Das Objekt liegt in einer bevorzugten Lage Bad Salzuflens in unmittelbarer Kurparknähe. Eine Nutzung als Dauer- oder auch als Ferienwohnung ist denkbar und wirtschaftlich sinnvoll. Auch besteht Nachfrage.

Allerdings sollen die Einheiten bereits seit längerem ungenutzt sein, so daß das Risiko umfangreicher Baumängel und –schäden bestehen und die vorhandene Bausubstanz für einen potenziellen Erwerber eine Belastung des Grundstücks darstellen kann.

IV. Wertermittlung

1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

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

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und –schäden) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist⁴.

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

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

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

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

In der Literatur⁵ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für Mehrfamilienhäuser empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Für das zu bewertende Objekt ist, wie nachfolgend aufgezeigt wird, von einem Sonderfall der Wertermittlung, dem früheren „Liquidationswertverfahren“ auszugehen: Die Bodenwertermittlung von Grundstücken, bei denen ein alsbaldiger Abriss der baulichen Anlage zu unterstellen ist, erfolgt nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV bzw. der grundsätzlichen Bestimmung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV.

Die Wertermittlung erfolgt zunächst unter Vernachlässigung der Erschließungssituation, die im Rahmen der Betrachtung der besonderen objekt-spezifischen Merkmalen gewürdigt wird.

2. Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)

In § 16 Abs. 3 ImmoWertV ist die Wertermittlung im Falle eines Missverhältnisses zwischen den baulichen Anlagen und dem Wert des unbebaut gedachten Grundstücks geregelt.

Die Freilegung eines Grundstücks kann, wie im vorliegenden Fall, indiziert sein, wenn die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsstaus nicht möglich ist. In diesem Fall ergibt sich weder ein entsprechender Gebäudeertrags- oder Gebäudesachwert.

Aufgrund des ersichtlichen Unterhaltungszustands und der unterstellten Baumängel und –schäden ist eine Weiternutzung der baulichen Anlagen nicht sinnvoll und die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer sehr kurz.

Eine Sanierung erscheint zudem im Hinblick auf die Anforderungen der EnEV 2014 nicht wirtschaftlich, so daß von einer alsbaldigen Freilegung auszugehen ist.

Im Hinblick auf die geschilderte Gebäudesubstanz ist zu unterstellen, dass die vorhandene Bausubstanz im Rahmen einer Neubebauung nicht mehr revitalisiert werden kann. Ein Restwert ist somit nicht zu berücksichtigen.

Das Gebäude ist ungenutzt, so daß im Rahmen der Wertermittlung unterstellt wird, daß eine alsbaldige Freilegung erfolgen kann und dieser weder rechtliche, noch sonstige Gründe entgegenstehen.

⁵ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

Der Bodenwert bestimmt sich in diesem Fall nach dem Wert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, zu vermindern.

2.1. Bodenwert

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

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

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

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

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

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁶.

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 vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ausgewiesene Bodenrichtwert € 350,- je m² incl. Erschließungskosten bei einer mehrgeschossigen Bebauung, einer Geschößflächenzahl von 0,6 und einer Geschößzahl von I beträgt.

Abweichungen sind wie folgt zu berücksichtigen:

1. Lage

Der Bodenrichtwert wird insbesondere für den Bereich westlich des Hotels Maritim an der Straße „Auf der Breden“ ausgewiesen. Die Lage ist mit der des Bewertungsobjekts in unmittelbarer Nähe des Kurparks nicht vergleichbar, vielmehr wird diese sehr viel höherwertig eingeschätzt.

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Mit dem Bodenrichtwert wird ein Lagewert veröffentlicht, der einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert darstellt und im vorliegenden Fall 320 beträgt.

Demgegenüber ist der Lagewert des Bewertungsgrundstücks ein auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogener individueller Wert, der durch sachverständige Schätzung mit 400 ermittelt wird.

Vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe werden für unterschiedliche Lagewerte Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, die sich wie folgt darstellen:

Lagewert	320	=	Umrechnungskoeffizient	230,3
Lagewert	400	=	Umrechnungskoeffizient	285,2

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten berechnet sich der Bodenwert mit

$$€ 350,-/m^2 * 285,2 / 230,3 = € 434,-/m^2 \text{ (gerundet)}$$

2. Bebauung

Der Bodenrichtwert ist definiert für eine Geschoßflächenzahl von 0,6, wobei für das Bewertungsobjekt gem. Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgegeben ist.

Analog der vorstehenden Vorgehensweise erfolgt die Umrechnung des Bodenwertes mittels Umrechnungskoeffizienten:

Geschoßflächenzahl	0,6	=	Umrechnungskoeffizient	93,5
Geschoßflächenzahl	0,4	=	Umrechnungskoeffizient	88,4

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten berechnet sich der Bodenwert mit

$$€ 434,-/m^2 * 88,4 / 93,5 = € 410,-/m^2 \text{ (gerundet)}$$

3. Eigenschaft als Baulücke

Nach der Freilegung stellt das Objekt eine Baulücke dar. Im Vergleich zu weiträumig unbebauten, baureifen Flächen z.B. in Neubaugebieten weisen Baulücken i.d.R. eine höhere Wertigkeit auf, „wenn durch die Nachbarschaftsbebauung eine geordnete städtebauliche Einbindung mit allen ihren Lagevorteilen einhergegangen ist“⁷.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 639

Gem. der Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2022 des Kreises Lippe⁸ hat die Baulückeneigenschaft einen Einfluß auf den Wert des Grund und Bodens von Einzelhausgrundstücken, der mit einem Zuschlag von 8% angegeben und entsprechend vorgenommen wird. Der Bodenwert je m² ergibt sich mit gerundet € 443,-/m².

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Flurstück 719	468 m ² * 443,00 € =	207.324,00 €
Bodenwert (gerundet)		207.324,00 €

2.2. Freilegungskosten

Für die weitere Wertermittlung wird die Annahme getroffen, daß die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Freilegung vollkommen leergeräumt und alle Abbruchmaterialien frei von umweltbelastenden Stoffen sind.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß keine Recherche bzgl. der verwendeten Bau- und möglicher Schadstoffe durchgeführt wurde und kein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorliegt.

Bei der Schätzung der Kosten ist zu berücksichtigen, daß der Abriss aufgrund der Lage des Grundstücks und der eingeschränkten Zuwegung erschwert oder ggf. nicht möglich ist.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden in Anlehnung an die Literatur und in Kenntnis von Angeboten eines Fachunternehmens für vergleichbare Maßnahmen mit einem gemittelten Schätzpreis von € 40,-/m³ angegeben und um einen Risikozuschlag für z.B. mit der Schätzung verbundene Unsicherheiten oder besondere Bauteile erhöht.

Der umbaute Raum⁹ wird gem. Anlage 3 des Gutachtens mit 754,56 m³ angesetzt, so daß sich die Abrißkosten wie folgt berechnen:

Gebäude	754,56 m ³ * € 40,00/m ³	=	30.182,40 €
Unsicherheiten		30%	= 9.054,72 €
Abrisskosten		=	39.237,12 €
Abrisskosten (gerundet)			40.000,00 €

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei diesem Wert um eine Schätzung handelt, die zur Erfassung der Freilegungskosten im Rahmen der Wertermittlung dient, aber keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet ist.

⁸ vgl. Grundstücksmarktbericht 2022 des Kreises Lippe, S. 37

⁹ vgl. Anlage 4 des Gutachtens

2.3. Kosten der Altlastensanierung

Der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt worden, so dass keine etwaigen Sanierungskosten berücksichtigt werden.

2.4. Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erlöse aus dem Verkauf noch zu verwertender Baumaterialien nicht erzielt werden können.

2.5. besondere objekt-spezifische Merkmale

Die heutigen Gebäude Parkstraße 49, 49 a und 47 a waren ursprünglich auf einem Grundstück errichtet.

Die Realteilung ist durch die Eintragung von Baulasten¹⁰, insbesondere einer Zuwegungs- und einer Vereinigungsbaulast umgesetzt worden.

Demgemäß sollte die Zuwegung zum Bewertungsobjekt von bzw. zur Parkstraße über die Flurstücke 721 und 718 erfolgen.

Die Baulast ist ein rein öffentlich-rechtliches Instrument für die Bauaufsichtsbehörde, die Einhaltung des Baurechts durchzusetzen und zu gewährleisten. Im Falle eines baulastwidrigen Verhaltens kann der Begünstigte lediglich die Behörde informieren, er hat jedoch keinen Anspruch auf ein Einschreiten¹¹.

Gem. einer Entscheidung des OVG Bremen¹² dient die Baulast ausschließlich dem öffentlichen Interesse. Eine privatrechtliche Berechtigung des einen gegen den anderen Grundstücksnachbarn schafft sie nicht.

Im vorliegenden Fall sind die Baulasten nicht zusätzlich durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so daß dem begünstigten Grundstück eine sichere (privatrechtliche) Rechtsposition zur dauerhaften Benutzung des belasteten Grundstücks fehlt.

Ist der Begünstigte ohne zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch auf die Baulast angewiesen und liegt ein baulastwidriges Verhalten vor, das nicht zügig verfolgt wird, wird der Verkehrswert negativ beeinflusst¹³.

¹⁰ die Baulasten sind in Anlage 2 des Gutachtens dargestellt

¹¹ vgl. Albert Seitz, Baulasten unter der Lupe in GuG 6, 2014, S. 325 f.

¹² vgl. OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322 f.

¹³ vgl. Albert Seitz, Baulasten unter der Lupe in GuG 6, 2014, S. 325 f.

Die Höhe der Wertbeeinflussung kann nicht schematisch oder formelmäßig berechnet werden, sondern nur unter Berücksichtigung der Gegebenheiten geschätzt werden, wobei die Schätzung sehr stark hypothetischen Charakter hat. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob mit der Beseitigung des Missstands zu rechnen oder ob und mit welchem Inhalt eine Einigung der Beteiligten erzielt werden kann.

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt über das Flurstück 718 endet an der Nordseite dieses Flurstücks und ist an dieser Stelle mit einem Zaun verbaut. Ein Zugang zum Bewertungsobjekt ist nicht möglich, so daß ein baulastwidriger Zustand vorliegt. Dieser Missstand scheint bereits seit einiger Zeit zu bestehen.

Bekannt ist, daß zwischen den Eigentümern des belasteten und des begünstigten Grundstücks bereits umfangreiche, wohl mehrjährige Gerichtsstreitigkeiten anhängig waren. Von einer einvernehmlichen Einigung ist daher nicht auszugehen.

Der Prozeß zur Findung einer wie auch immer gearteten Lösung wird als sehr schwierig sowie langwierig und damit einhergehend das mit dem Objekt verbundene Risiko als sehr hoch eingeschätzt.

Der Abschlag aufgrund des baulastwidrigen Verhaltens wird daher mit 85 % geschätzt.

2.6. Liquidationswert

Der Liquidationswert wird anhand der vorstehend geschilderten Systematik des § 16 Abs. 3 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Bodenwert		=	207.324,00 €
- Freilegungskosten		= -	40.000,00 €
= Liquidationswert			167.324,00 €
- Risikoabschlag	85%		142.225,40 €
= Liquidationswert			25.098,60 €
Liquidationswert (gerundet)			25.000,00 €

V. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch die Inflation und steigende Bauzinsen wird die Nachfrage nach Immobilien zwar weiter angetrieben, doch für viele Interessenten werden Immobilien nicht mehr finanzierbar sein. Insgesamt wird mit sinkenden Immobilienpreisen gerechnet.

Nicht abzuschätzen sind die Folgen des Ukraine-Krieges auf die Wirtschaft überhaupt und die Immobilienwirtschaft im Speziellen.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

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

Aufgrund des geschilderten Unterhaltungszustands und der unterstellten Baumängel und –schäden ist eine sinnvolle Weiternutzung der baulichen Anlagen nicht gegeben.

Für diese Besonderheit sieht die ImmoWertV die Ermittlung des Verkehrswertes auf der Grundlage des Bodenwertes vermindert um die üblichen Freilegungskosten vor.

Aufgrund einer privatrechtlich fehlenden Absicherung der Baulast und eines baulastwidrigen Verhaltens durch die Errichtung eines Zaunes zur Unterbindung des Zugangs liegt eine Beeinflussung des Verkehrswertes vor. Diese wird durch einen geschätzten Abschlag erfaßt.

Der so ermittelte Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 25.000,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen und 2 Appartements umgebaute ehemalige Pensionshaus in Bad Salzuflen, Parkstr. 49 a. Das Grundstück ist 468 m² groß.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde gem. § 16 Abs. 3 WertV auf der Grundlage des Bodenwertes des unbebaut gedachten Grundstücks vermindert um die üblichen Freilegungskosten durchgeführt. Die nicht privatrechtlich gesicherte Erschließung ist durch einen Risikoabschlag erfaßt.

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 Objektes in Bad Salzuflen, Parkstr. 49 a begutachtet mit

€ 25.000,-

(in Worten: Euro fünfundzwanzigtausend)

Herford, 28.04.2023

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	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

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises Herford

Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung Luchterhandverlag, Neuwied, 14. Jahrgang, Sachverständigenkalender 2020

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, 8. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Kröll, Ralf

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

Netscher, Hans

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

Rössler, Langner

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

Simon - Reinhold

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

Storz, Karl-Alfred

Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004