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

3-Familienwohnhaus

Oerlinghauser Str. 44, 32108 Bad Salzuflen

Verkehrswertgutachten für ein 3-Familienwohnhaus in Bad Salzuflen, Oerlinghauser Str. 44 vom 20.11.2023

Eigentümer:	
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Gegenstand der Bewertung:	3-Familienhaus
Auftragsdatum:	01. September 2023 Aktenzeichen: 014 K 019/23
Ortsbesichtigung:	04. und 13. Oktober 2023
Wertermittlungsstichtag:	13. Oktober 2023 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
Qualitätsstichtag:	13. Oktober 2023 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
Ausfertigungsdatum:	20. November 2023
Anzahl der Ausfertigungen:	4
Gesamtseitenzahl:	38

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden 3-Familienwohnhauses in Bad Salzuflen, Oerlinghauser Str. 44 wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 180.000,-

(in Worten: Euro einhundertachtzigtausend)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen 4
1. Definition des Verkehrswertes 4
2. Rechtsnormen 4
3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung 4

II. Grundstücksbeschreibung 5
1. Tatsächliche Eigenschaften 5
2. Rechtliche Gegebenheiten 8

III. Baubeschreibung 9
1. Vorbemerkung 9
2. Baujahr 10
3. bauliche Anlagen 10
4. Baukonstruktion des Wohnhauses 10
5. Außenanlagen 11
6. Baumängel, Bauschäden 11

IV. Wertermittlung des Grundstücks 12
1. Wertermittlungsverfahren 12
2. Bodenwert 13
3. Ertragswertverfahren 15

V. Wertfestsetzung 22
1. Beurteilung des Marktgeschehens 22
2. Festsetzung des Verkehrswertes 22

VI. Zusammenfassung 22

VII. Anhang: Ermittlung des Werteinflusses des Wohnungsrechts 24

VIII. Abkürzungsverzeichnis 26

IX. Literaturverzeichnis 27

X. Anlagen 28

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 Wertermittlungsstichtages 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 des Objektes Oerlinghauser Str. 44 in Bad Salzuflen wurde mit Beschluß vom 01.09.2023 im Rahmen der Zwangsversteigerung in Auftrag gegeben.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einem 3-Familienhaus bebaute Grundstück 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 wurden im gegenständlichen nicht mit erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Eine sehr eingeschränkte Außenbesichtigung erfolgte am 04. und 13.10.2023 durch die Sachverständige. Insbesondere die Westseite des Hauses und des Grundstücks waren nicht einsehbar.

3.4. 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. Bauakte der Stadt Bad Salzuflen, die auszugsweise von der zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Bad Salzuflen per E-Mail übermittelt wurde
b. Lageplan 1:1000
c. notarieller Vertrag über die Einräumung des Wohnungsrechts

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Bad Salzuflen, einem 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 (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Schötmar ist ein Stadtteil von Bad Salzuflen. Die Oerlinghauser Straße ist eine Hauptausfallstraße, die ausgehend vom Zentrum von Schötmar die B239 quert und weiter in Richtung der Stadt Oerlinghausen führt.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 100 m von der Kreuzung mit der B239 entfernt. Die Umgebungsbebauung ist durch Wohn- und Geschäftshäuser, eine sich westlich anschließende Wohnbebauung und auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch eine Tankstelle, Discounter sowie Geschosswohnungsbau gekennzeichnet.

Die Dinge des täglichen Bedarfs, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind u. a. an der Oerlinghauser Straße selbst, im Stadtteilzentrum von Schötmar und insbesondere in Salzuflen im Bereich der Hoffmannstraße gegeben.

Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel besteht, auch ist die Verkehrsanbindung aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße gut.

Lärmimmissionen sind aufgrund des vorbeiführenden Verkehrs und der angrenzenden Bebauung gegeben.

Zusammenfassend handelt es sich um eine einfache Lage.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 384 der Flur 20 Gemarkung Schötmar in Größe von 733 m^2. Das Flurstück hat einen rechteckigen 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. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist im an die Oerlinghauser Straße grenzenden Bereich mit dem Wohnhaus nebst einem Waschküchenanbau bebaut:

- Wohnhaus: unterkellert, 2-geschossig mit ausgebautem Walmdach
- Veranda: unterkellert und 1-geschossig mit als Balkon genutztem Flachdach
- Waschküchenanbau: nicht unterkellert, 1-geschossig mit Satteldach

Die baulichen Anlagen sind insgesamt massiv errichtet.

1.5. Nutzung

Im Objekt befinden sich lt. Zeichnung 3 abgeschlossene Wohnungen, die jedoch wohl nur von zwei Parteien genutzt werden. Während der Eigentümer das Ober- und Dachgeschoss bewohnt, wird die Erdgeschoßwohnung von der Berechtigten des Wohnungsrechts genutzt.

Im Einzelnen teilen sich die Wohnungen gem. Zeichnung wie folgt auf:

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind nahezu gleich aufgeteilt und verfügen über Flur, Küche mit Speisekammer, 3 Zimmer, Bad und WC, von dem unterstellt wird, dass es abweichend von der Zeichnung von der Wohnung aus zu begehen ist. Zur Obergeschosswohnung gehört zusätzlich der Balkon über der Veranda. Die Wohnflächen betragen ca. 76 m² bzw. 78 m².

Ein zur Straße gelegener Raum im Erdgeschoss scheint als Ladenlokal oder Büro genutzt worden zu sein.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist ca. 52 m² groß und besteht aus Flur, Küche, 3 Zimmern und Bad.

1.6. abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Oerlinghauser Straße, die über eine Schwarzdecke und beidseitige Bürgersteige verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 04.10.2023 werden für die Oerlinghauser Straße Erschließungsbeiträge gem. BauGB nicht mehr anfallen.

Straßenbaubeiträge gem. § 8 KAG NRW werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden, die z.Zt. aber nicht geplant sind. Nach aktueller Rechtslage werden diese Maßnahmen allerdings zu 100 % bei ausreichenden Landesmitteln vom Land NRW gefördert.

Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG NRW fallen ebenfalls nicht mehr an.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass am Wertermittlungsstichtag 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 Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 29.09.2023 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. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen Blatt 4427, Gemarkung Schötmar, Flur 20, Flurstück 384 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 19.6.2023.

2.2. Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) eingetragen.

Als Besonderheit ist im Rahmen der Zwangsversteigerung zu beachten, dass das Grundstück lastenfrei zu bewerten ist[2]. Der Werteinfluß des Wohnungsrechts wird daher im Anhang dargestellt, nicht jedoch wertmindernd in Ansatz gebracht.

Weitere werden beeinflussende Eintragungen liegen in Abteilung II des Grundbuches nicht vor.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 29.09.2023 ist das Bewertungsobjekt baulastenfrei.

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.

Abweichend von den genehmigten Bauzeichnungen scheint ein zur Strasse gelegenes Zimmer als Ladenlokal oder Büro genutzt worden zu sein. Eine Nutzungsänderung liegt nicht vor, so dass eine Wohnnutzung unterstellt wird.

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

[2] vgl. Stüber, K./Zeller, F.: Zwangsversteigerungsgesetz 2005, S. 822

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung der Stadt Bad Salzuflen im Internet existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan.

Vielmehr liegt das Grundstück im sog. Innenbereich, so daß sich die Nutzbarkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt. Maßgebend im sog. „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ ist gem. § 34 Abs. 1 BauGB das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung des Grundstücks. Die Umgebungsbebauung ist durch ein Mischgebiet gekennzeichnet.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, so dass baureifes Land vorliegt

2.4. Energieausweis

Nach der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein Energieausweis benötigt.

2.5. 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 wird darauf hingewiesen, daß nur eine sehr eingeschränkte Außenbesichtigung möglich war.

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. Baujahr

Die baulichen Anlagen wurden gemäß der Bauakte im Jahr 1929 errichtet. Bereits seit dem Jahr 1937 wurde das Dachgeschoss als Wohnraum genutzt, eine Legalisierung ist im Jahr 1990 durch eine nachträgliche Genehmigung erfolgt.

3. bauliche Anlagen

- unterkellertes, 2-geschossig massiv errichtetes Haupthaus mit ausgebautem Walmdach
- unterkellerte, massiv 1-geschossige Veranda mit als Balkon genutztem Flachdach
- nicht unterkellerter, 1-geschossig massiver Waschküchenanbau mit als Trockenboden genutztem Satteldach

4. Baukonstruktion des Wohnhauses

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Sockel aus Bruchstein als Sichtmauerwerk, sonst außen geputzt und gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. als Leichtwände
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion mit roter Eindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken:	Massivdecke über dem Keller, sonst Holzbalkendecken
Fenster:	überwiegend Kunststoff-Fenster mit ISO-Verglasung und Kunststoff-Jalousien, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Eingangstüren: Holz mit Lichtausschnitt

Treppe:	zum Keller Stahlbetontreppe, sonst Holztreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen
Beheizung:	gem. Bauakte für die Dachgeschoßwohnung eine Gas-Stockwerksheizung
besondere Bauteile:	als überdachter Balkon genutztes Flachdach der Eingangsveranda

5. Außenanlagen

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Plattenweg an der Nordseite des Grundstücks. Zur Straße hin verbleibt nur ein geringer unbebauter Bereich, da die baulichen Anlagen nahezu als Grenzbebauung errichtet sind. Sowohl nörd- als auch südlich sind am Haus befestigte Flächen gelegen, die als PKW-Stellplatz genutzt werden. Der nach Westen hin gelegene Garten war nicht einsehbar.

6. Baumängel, Bauschäden

Der Unterhaltungszustand des Hauses erscheint einfach und z.T. vernachlässigt. Weitere Aussagen zu Baumängeln und -schäden sind aufgrund der Außenbesichtigung nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang möglich:

- Schäden im Außenputz
- einfache, z.T. verbrauchte Außenanlagen
- die verbliebenen Holzfenster mit Einfachverglasung zeigen Witterungseinflüsse auf und sind verbraucht
- die Dachentwässerung scheint in Teilen schadhaft zu sein

Nicht bekannt ist, inwieweit notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen durchgeführt wurden und die Vorschriften gem. der EnEV 2014 (z.B. darf ab 2016 die oberste Geschoßdecke einen U-Wert von 0,24 W/(m2K) nicht überschreiten) eingehalten werden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß die Bausubstanz dem zu bildenden fiktiven Baujahr entspricht und keine Baumängel und – schäden vorliegen, die zusätzlich zur Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung zu berücksichtigen wären.

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.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

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 bebauten 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 (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und – schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist[3].

Vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe werden für 3-Familienhäuser keine Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann.

[3] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

Das Sachwertverfahren gelangt daher nachfolgend nicht zur Anwendung.

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.

In der Literatur[4] wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für vergleichbare Häuser empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt daher anhand des Ertragswertverfahrens.

2. Bodenwert

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke[5].

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.

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 berücksichtigen[6].

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

---

[4] vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001
[5] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122
[6] vgl. Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die bei Wohnnutzung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße von bis zu 1.000 m² ein Bodenrichtwert von € 170,- je m² incl. Erschließungskosten vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe ausgewiesen wird.

In den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Bebauung, Nutzung und Größe entspricht das Bewertungsobjekt dem Richtwertgrundstück.

Eine wertmäßig zu berücksichtigende Abweichung liegt hinsichtlich der Lage vor:

Der Bodenrichtwert wird insbesondere für die Wohnsiedlung nord-/westlich der Oerlinghauser Straße im Bereich der Karlstraße ausgewiesen.

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes unmittelbar an der Oerlinghauser Straße ist diese nicht mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, sondern einfacher und mit Immissionen verbunden. Die Lage des Bewertungsobjektes wird mit 30% schlechter eingeschätzt.

Mit dem Bodenrichtwert wird ein Lagewert veröffentlicht, der einen allgemeinen auf ein fiktives Bodenrichtwertgrundstück bezogenen Wert darstellt und im vorliegenden Fall 141 beträgt.

Demgegenüber ist der Lagewert des Bewertungsgrundstücks ein auf die konkrete Lage des Bewertungsobjektes bezogener individueller Wert, der durch sachverständige Schätzung zu ermitteln ist. Dieser ergibt sich unter Berücksichtigung des Abschlags von 30% mit gerundet 99.

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

Lagewert	141	=	Umrechnungskoeffizient 98,2
Lagewert	99	=	Umrechnungskoeffizient 90,7

Unter Anwendung der Umrechnungskoeffizienten berechnet sich der Bodenwert mit

€ 170,-/m² * 90,7 / 98,2 = € 157,-/m² (gerundet)

Zusammenfassend ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks wie folgt:

Baugrundstück	733 m² *	157,00 €	=	115.081,00 €
Bodenwert (gerundet)				**115.000,00 €**

3. Ertragswertverfahren

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.

3.1. Restnutzungsdauer

Gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können[7].

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird[8].

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Für Dreifamilienhäuser wird in der Literatur[9] wie z.B. der Sachwertrichtlinie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben, die im Hinblick auf die massive Bauweise als angemessen erachtet wird.

Die baulichen Anlagen wurden gemäß der Bauakte im Jahr 1929 errichtet. Bereits seit dem Jahr 1937 wurde das Dachgeschoss als Wohnraum genutzt, eine Legalisierung ist im Jahr 1990 durch eine nachträgliche Genehmigung erfolgt.

Im Rahmen der eingeschränkten Außenbesichtigung war ersichtlich, dass die Fenster mit Jalousien erneuert wurden. Ein Durchführungszeitpunkt ist jedoch nicht bekannt.

Gem. des notariellen Kaufvertrags soll das Obergeschoss saniert und modernisiert worden sein.

---

[7] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O, S. 236
[8] vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513
[9] vgl. Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie

Weitere Aussagen zu durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen sind nicht möglich.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Renovierungen und Modernisierungen über den Umfang der laufenden Instandhaltung hinausgehend durchgeführt wurden und Baumängel – bzw. Bauschäden nur in einem dem fiktiven Baujahr entsprechenden Umfang vorhanden sind.

In Anlehnung an das von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelte Modell[10] wird unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres und des unterstellten Gebäudezustands die Restnutzungsdauer mit 25 Jahren geschätzt.

Der Waschküchenanbau und die Veranda wurden gemeinsam mit dem Wohnhaus errichtet. Aufgrund des untergeordneten Gebäudeumfangs wird unterstellt, daß die Anbauten das Schicksal des Wohnhauses teilen.

3.2. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die genaue Nutzung der Wohnungen ist nicht bekannt, so daß die marktüblichen Mieten kalkulatorisch zu ermitteln sind.

Zur Ermittlung des marktüblichen Mietertrags ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt bietet der seit März 2021 gültige, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen:

MIETSPIEGEL FÜR STANDARDWOHNUNG

Gültig ab 1. März 2021

			Wohnlage		
			Gute	Mittlere	Einfache
Baujahr/Baualtersklasse			1	2	3
vor 1949	A	Median	5,41	5,36	
		Spanne	4,67 - 6,55	4,84 - 6,34	
1949 bis 1960	B	Median	5,89	5,40	5,65
		Spanne	4,63 - 7,10	5,01 - 5,95	5,08 - 5,89
1961 bis 1977	C	Median	5,70	4,82	4,58
		Spanne	4,86 - 6,57	4,39 - 5,77	4,57 - 5,02
1978 bis 1994	D	Median	5,81	5,60	
		Spanne	4,84 - 6,74	4,47 - 6,05	
1995 bis 2002	E	Median	6,20	6,52	
		Spanne	5,57 - 6,99	5,60 - 7,23	
2003 bis 2018	F	Median	7,30	6,26	
		Spanne	6,33 - 8,84	5,15 - 6,75	

[10] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Korrekturen sind gem. dem Mietspiegel für die Wohnungsgrößen erforderlich:

	Wohnlage		
Größenklasse	**Gute**	**Mittlere**	**Einfache**
bis zu 40 m²	1,17	0,18	–
mehr als 40 m² bis zu 60 m²	0,38	0,04	0,00
mehr als 60 m² bis zu 80 m²	-0,17	-0,04	-0,02
mehr als 80 m²	-0,29	-0,01	–

Die einzelnen Wohnungen werden wie folgt beurteilt:

1. Erdgeschoß

Grundsätzlich ist das Objekt der Baujahresklasse vor 1949 zuzuordnen. Da für diese Baujahresklasse bei einfacher Wohnlage keine Vergleichswerte ausgewiesen werden, wird die Baujahresklasse von 1949 bis 1960 zum Vergleich herangezogen, die eine Mietpreisspanne von € 5,08/m² bis € 5,89/m² bzw. im Mittel € 5,65/m² ausweist.

Die Wohnung ist ca. 76 m² groß. Nähere Ausstattungsmerkmale sind nicht bekannt. Allerdings scheinen ein Balkon oder Gartenzugang nicht vorhanden zu sein, so daß der untere Vergleichswert als marktüblich erachtet wird. Eine Korrektur von - 0,02 €/m² ist aufgrund der Wohnungsgröße erforderlich, so daß ein Mietwert von € 5,06/m² angesetzt wird.

2. Obergeschoß

Auch die im Obergeschoß gelegene, ca. 78 m² große Wohnung ist der Baujahresklasse bis 1949 zuzurechnen. Ebenso ist aufgrund der Größe eine Korrektur von - 0,02 €/m² erforderlich.

Im Hinblick auf fehlende Einzelheiten zur Ausstattung, wird ebenfalls ein Mietwert von € 5,06/m² angesetzt.

3. Dachgeschoß

Die genehmigte Wohnfläche im Dachgeschoß beträgt gerundet 52 m².

Um die Lage im Dachgeschoß mit Schrägen angemessen zu erfassen, wird der untere Mietwert von € 5,08/m² als marktüblich erachtet. In Anlehnung an den Mietspiegel ist eine Korrektur aufgrund der Wohnungsgröße nicht vorzunehmen.

Zur Straße sind 3 PKW-Stellplätze gelegen. Hinsichtlich des Mietertrags wird unterstellt, dass dieser indirekt über die Wohnungsmiete mit erfaßt ist.

3.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Erdgeschoß	5,06 €	*	76,00	m²	=	384,56 €
Obergeschoß	5,06 €	*	78,00	m²	=	394,68 €
Dachgeschoß	5,08 €	*	52,00	m²	=	264,16 €
mtl. Mietertrag			206,00	m²		1.043,40 €
Rohertrag p.a.						**12.520,80 €**

3.4. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 32 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt aufgrund der nicht genau bekannten Nutzung in Anlehnung an veröffentlichte Durchschnittswerte bzw. den Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Lippe wie folgt[11]:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen[12].

Für vergleichbare Objekte sind Instandhaltungskosten von € 13,50/m² Wohnfläche angemessen.

[11] vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1673 ff.
[12] vgl. § 28 II BV

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, z.B. für die Erstellung der Jahresabrechnung der Betriebskosten.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht werden Verwaltungskosten in Höhe von € 344,- je Wohnung und € 45,- je Stellplatz angesetzt.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bemessung des Mietausfallwagnisses ist auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, die üblicherweise die Jahresnettokaltmiete um einen bestimmten Prozentsatz mindern[13]. Bei einer Wohnnutzung beträgt das Mietausfallwagnis 2 % gem. § 29 Abs. 3 II. BV.

3.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 21 Abs. 2 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[14].

Vom Gutachterausschuß des Kreises Lippe wird für Dreifamilienhäuser in Bad Salzuflen ein Richtwert von 1,9 % mit einem relativen Standardfehler von 35% veröffentlicht[15]. Der Liegenschaftszinssatz-Richtwert ist ein normierter Wert. Abweichungen von der Norm sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Normmerkmale sind die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnfläche und die Gesamt-Wohnfläche.

Das Objekt befindet sich in einer einfachen Wohnlage. Zwar handelt es sich mit 3 Einheiten um eine gefragte Objektgröße, allerdings scheint die Unterhaltung vernachlässigt zu sein.

Insbesondere wird gem. einer Veröffentlichung am 03.08.2023 im Westfalen-Blatt die Energiebilanz immer wichtiger. Eigentümern von Häusern mit schlechter Energiebilanz drohen demnach Preisabschläge von fast 30 % in der Spitze.

---

[13] vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1698 ff.
[14] vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Herford, S. 42
[15] vgl. S. 16 des Grundstücksmarktberichts

Mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel wird unter Berücksichtigung einer Konstanten, der Miete und der Wohnfläche der Liegenschaftszins mit gerundet 1,6% ermittelt.

Die vorstehend geschilderten Besonderheiten fließen aber nur sehr unzureichend ein, so daß der ermittelte Liegenschaftszins als zu niedrig erachtet und im Hinblick auf die sich ändernden Marktgegebenheiten mit sinkender der Nachfrage mit 3 % als angemessen geschätzt wird.

3.6. Barwertfaktor (§ 34 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 der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 41 ImmoWertV kommt bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße eine getrennte Wertermittlung der selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht. Der Wert der Teilfläche ist i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

3.7. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. –schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind im Verfahren selbst bereits erfasst und somit mit Ausnahme der Außenbesichtigung nicht zusätzlich zu berücksichtigen:

Eine Besichtigung des Gebäudes wurde nicht ermöglicht. Unterlagen liegen nur sehr eingeschränkt vor, so daß die Legalität der baulichen Anlagen, aber insbesondere die Ausstattung und der bauliche Zustand nicht bekannt sind.

Aufgrund dieser Besonderheiten, aber auch im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. - schäden wird ein Risikoabschlag von 10 % des ermittelten Ertragswertes vorgenommen

3.8. Ermittlung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich		1.043,40 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück		12.520,80 €
./. Bewirtschaftungskosten bei 206 m² Wohnfläche und 3 Stellplätzen		
Instandhaltungskosten:	€ 13,50 je m² Wohnfläche	2.781,00 €
Verwaltungskosten:	€ 344,- je Wohneinheit	1.032,00 €
	€ 45,00 je Stellplatz	135,00 €
Mietausfallwagnis:	2 % vom Rohertrag	250,42 €
= Reinertrag = der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt		8.322,38 €
Bodenwert		115.000,00 €
x Liegenschaftszins		3,00%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag		3.450,00 €
Reinertrag		8.322,38 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag		3.450,00 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen		4.872,38 €
Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV		17,41
Gebäudeertragswert = Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger		84.828,21 €
+ Bodenwert		115.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert		199.828,21 €
- besondere objektspezifische Merkmale (Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung)	-10% -	19.982,82 €
= Ertragswert		179.845,38 €
= Ertragswert (gerundet)		**180.000,00 €**

V. Wertfestsetzung

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. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes sind die Immobilienpreise im Schnitt um 9,9 % gegenüber dem Vorjahrzeitraum gefallen.

Auch die Diskussion um notwendige Sanierungen z.B. aufgrund des Heizungsgesetzes verunsichert die Käufer zunehmend.

2. Festsetzung des Verkehrswertes

Nach den herrschenden Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielung im Vordergrund steht[16].

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 180.000,-.**

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist ein 3-Familienhaus in Bad Salzuflen, Oerlinghauser Str. 44. Das Grundstück weist eine Größe von 733 m^2 auf.

Das Wohnhaus mit 3 Einheiten verfügt über ca. 206 m^2 Wohnfläche. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht, so dass eine Aussage zum baulichen Zustand bzw. zu Renovierungen und Modernisierungen nur stark eingeschränkt möglich ist.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert basiert auf den marktüblich zu erzielenden Mieten und bietet insofern eine realistische Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes, wenn wie im vorliegenden Fall Ertragsgedanken eine Rolle spielen.

[16] vgl. Hildebrandt, Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, S. 23

Das mit der Außenbesichtigung verbundene Risiko bestehender Baumängel und -schäden wurde durch einen Risikoabschlag erfasst.

Für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung wird der Verkehrswert unter Vernachlässigung des Wohnungsrechts angegeben.

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 Oerlinghauser Str. 44 in Bad Salzuflen begutachtet mit

€ 180.000,-

(in Worten: Euro einhundertachtzigtausend)

Herford, 20.11.2023

VII. Anhang: Ermittlung des Werteinflusses des Wohnungsrechts

Gem. des Kaufvertrags Nr. 25 der Urkundenrolle für 2019 des Notars Eberhard Dietrich vom 28.01.2019 ist zu Gunsten der Schwiegermutter des Eigentümers auf deren Lebensdauer ein Wohnungsrecht an „sämtlichen Räumen des Erdgeschosses mit Ausnahme des straßenseitig gelegenen Ladenlokals (ca. 17 m²)“ eingeräumt[17].

Die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Keller, Flure, Hof, Garten) stehen dem Berechtigten zur Mitnutzung zur Verfügung.

Vereinbart ist des Weiteren, dass die Schönheitsreparaturen in den dem Wohnungsrecht unterfallenden Räumen vom Berechtigten auf eigene Kosten durchzuführen sind und die auf die Räume des Wohnungsrechts entfallenden Betriebskosten vom Berechtigten zu tragen sind.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich eingeräumt ist.

Das Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die dem Berechtigten die Wohnnutzung, in diesem Fall auf Lebenszeit, gestattet.

Durch das Wohnungsrecht erlangt der Berechtigte zwar kein Eigentum, er wird aber verfügungsberechtigt und erlangt eine Stellung, die der eines Eigentümers in wirtschaftlicher Hinsicht nahekommt. Zudem ist das Mietverhältnis unkündbar, auch sind künftige Mieterhöhungen ausgeschlossen.

Mit dem Wohnungsrecht ist für den Grundstückseigentümer eine Nutzungsminderung verbunden, da ihm z.B. der Ertrag, aus dem Rücklagen für größere Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten finanziert werden können, entgeht. Auch werden Umbaumaßnahmen erschwert oder blockiert.

Der mit dem Recht verbundene wirtschaftliche Nachteil ergibt sich aus der entgangenen Miete und ggf. weiteren Aufwendungen, wie z.B. der Übernahme von Betriebskosten, soweit diese nicht vom Berechtigten getragen werden. Der Ansatz erfolgt durch eine pauschal um 10 % erhöhte Nettokaltmiete.

[17] Die dem Wohnungsrecht unterliegende Wohnfläche beträgt demnach gerundet 58 m²

Die Übernahme von üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten durch den Berechtigten ist ggfs. werterhöhend anzusetzen. Bezogen auf Bewertungsobjekt wird unterstellt, dass diese jedoch nicht vorliegen.

Die Wertminderung ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil des Eigentümers über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Als Zinssatz wird der Liegenschaftszins von 3 % zugrunde gelegt.

Der Mietwert wird entsprechend der Ermittlung auf Seite 17 des Gutachtens unter Vernachlässigung der Korrektur für die Größe, d.h. in Höhe von 5,08 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Da die Restlaufzeit an die Lebensdauer der Berechtigten gebunden ist, wird der jährliche Vorteil mit dem Leibrentenbarwertfaktor einer Leibrente kapitalisiert. Der Leibrentenbarwertfaktor berücksichtigt insbesondere die mit zunehmendem Alter zunehmende Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten, die am 23.02.1956 geboren ist.

Unter Berücksichtigung des vorschüssigen Barwertfaktors, der auf der Grundlage der Sterbetafel 2020-2022[18] ermittelt wurde, stellt sich die Berechnung der Wertminderung zum Wertermittlungsstichtag wie folgt dar:

jährlicher Nachteil		
- entgangene, marktüblich erzielbare Miete 5,08 €/m² * 58 m² Wohnfläche * 12		3.535,68 €
- Übernahme von Kosten und Lasten		0,00 €
- Erfassung der Nutzungseinschränkung 10 % der Nettokaltmiete		353,57 €
jährlicher Vorteil		
- Übernahme von Kosten durch den Berechtigten		0,00 €
Summe der Vor- und Nachteile jährlich		**3.889,25 €**
Leibrentenbarwertfaktor	14,6459	
Belastung des Grundstücks durch das Recht Summe der Vor- u. Nachteile * Leibrentenbarwertfaktor		**56.961,54 €**

Mit dem Wohnungsrecht an den Räumen im Erdgeschoß ist eine Wertminderung von gerundet **€ 57.000,-** verbunden.

[18] vgl. homepage des Gutachterausschusses der Stadt Kiel

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	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

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 des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2023 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 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 - Simon - Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2007

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

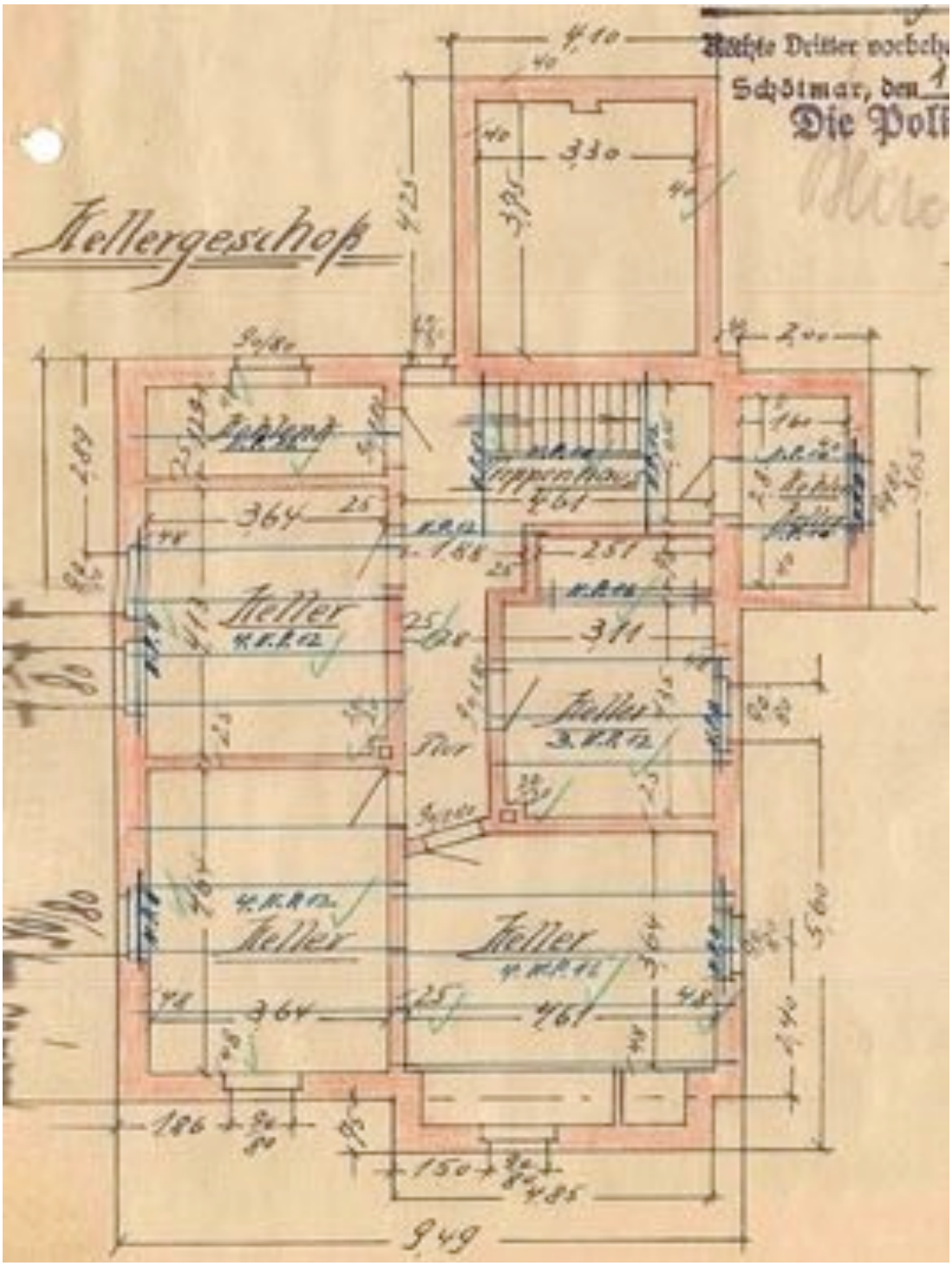
Storz, Karl-Alfred
Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2004

X. Anlagen

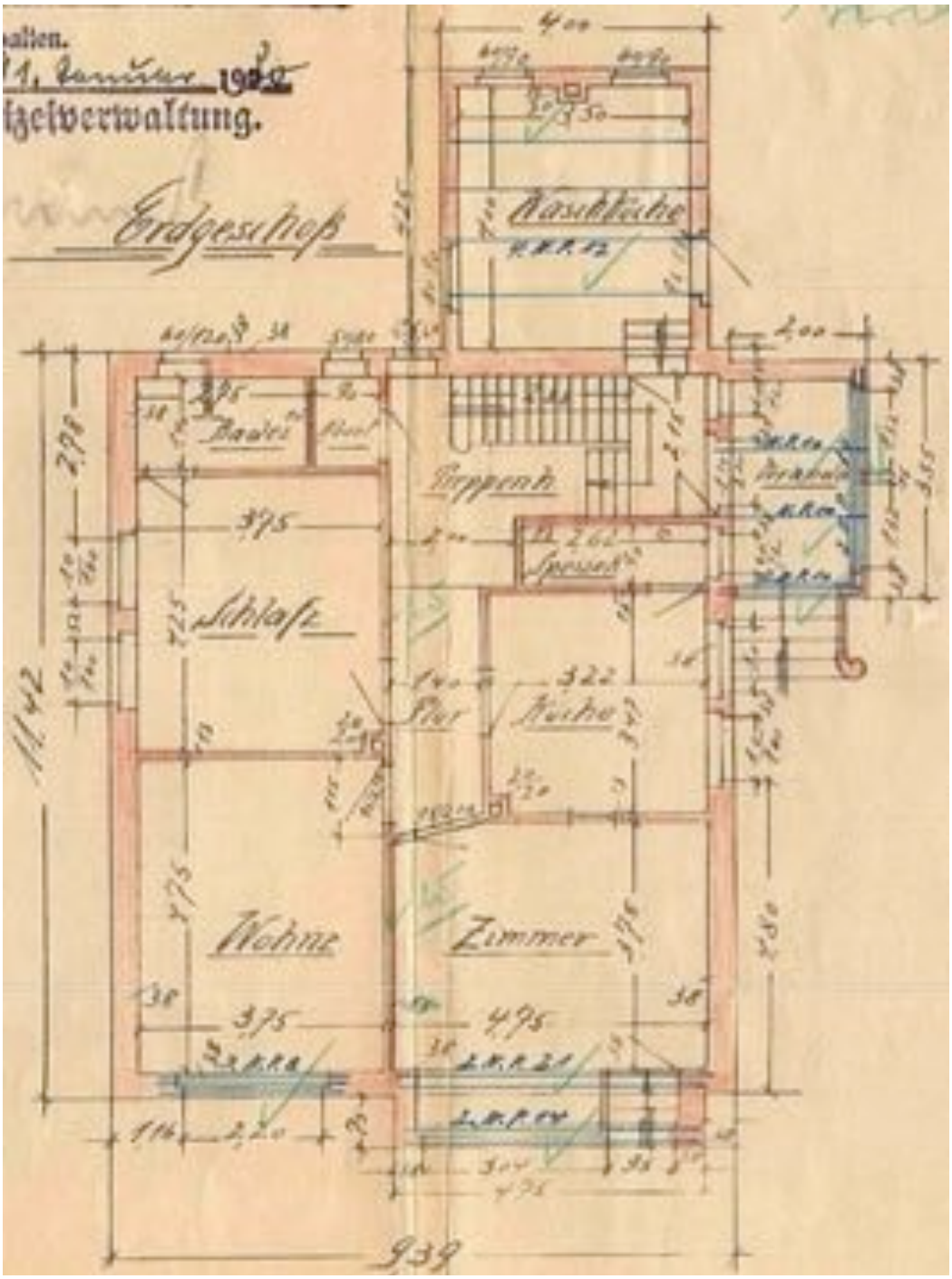
Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

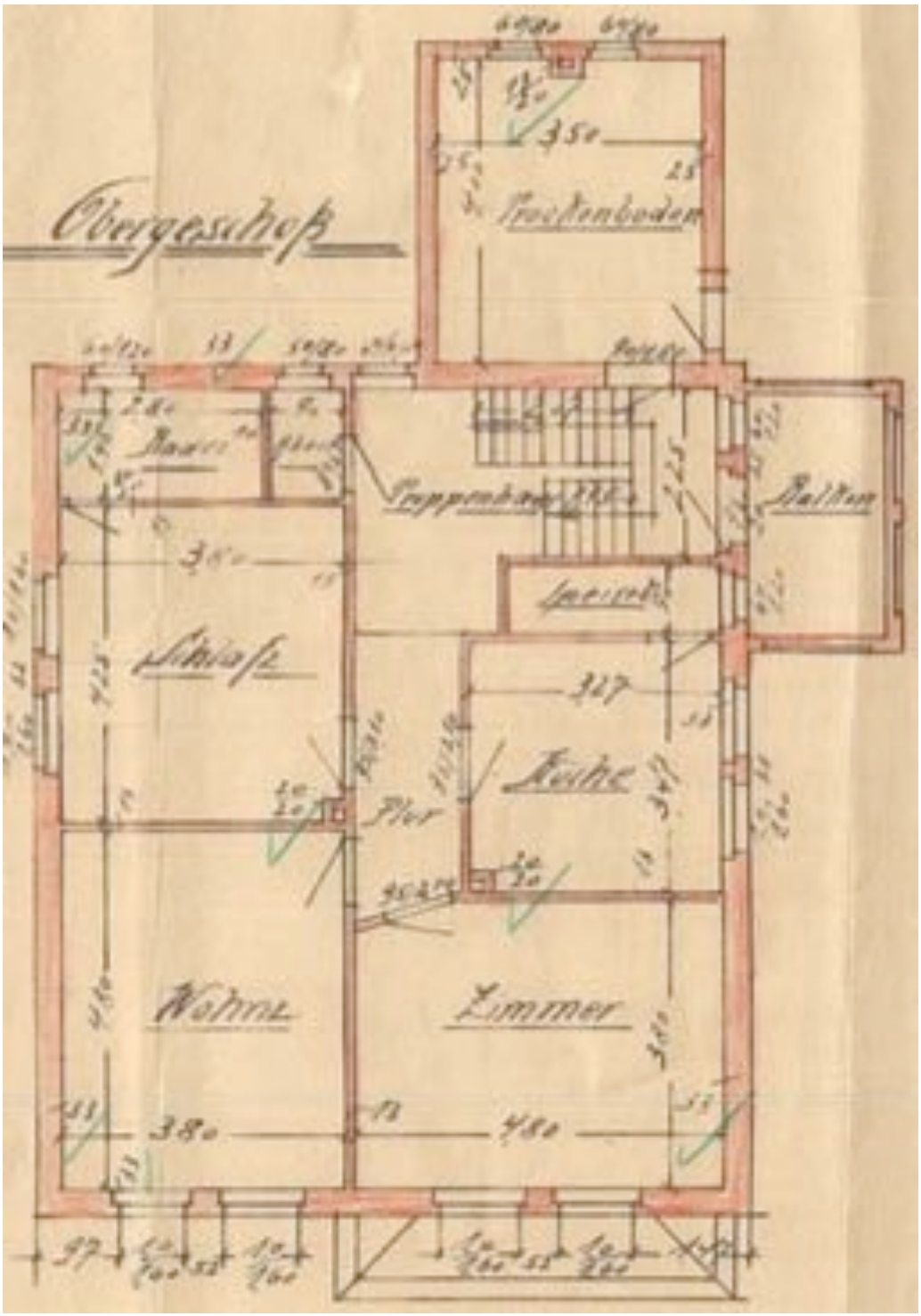
Anlage 2: Grundrisszeichnungen (nicht maßstabsgerecht)



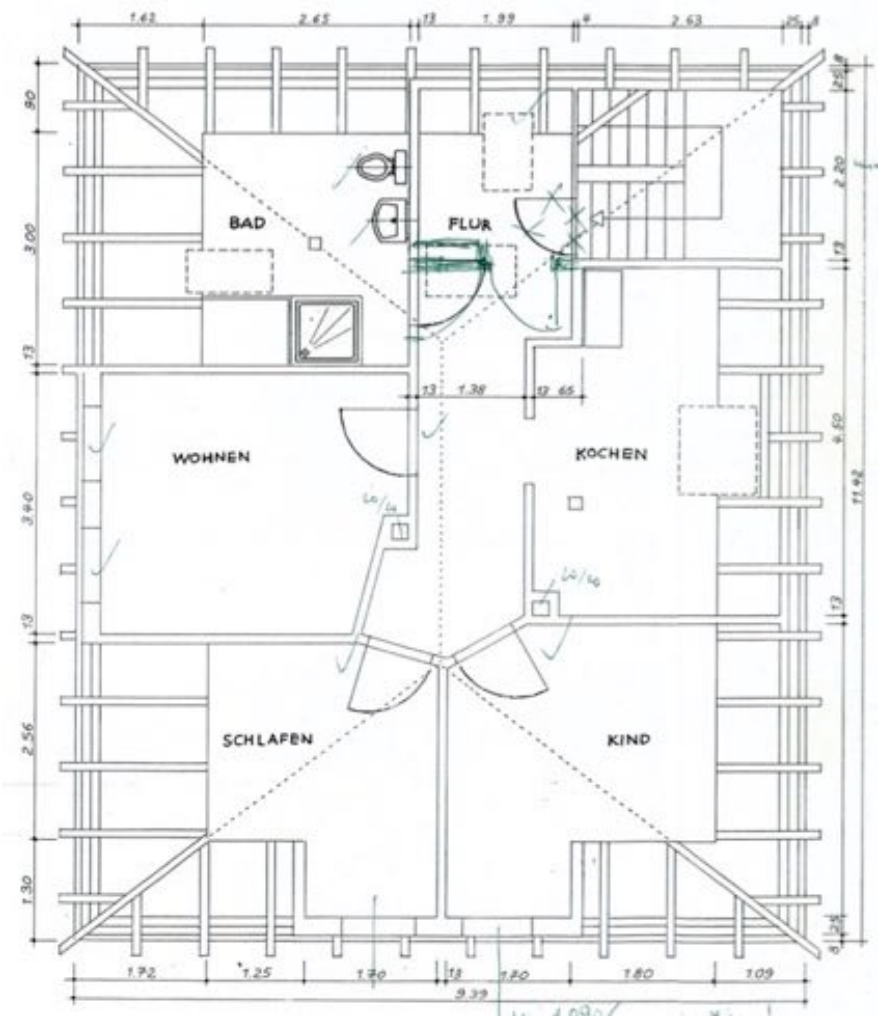
Keller


Erdgeschoß
Waschküche
Treppenh.
Schlafz.
Küche
Wohnz.
Zimmer
939

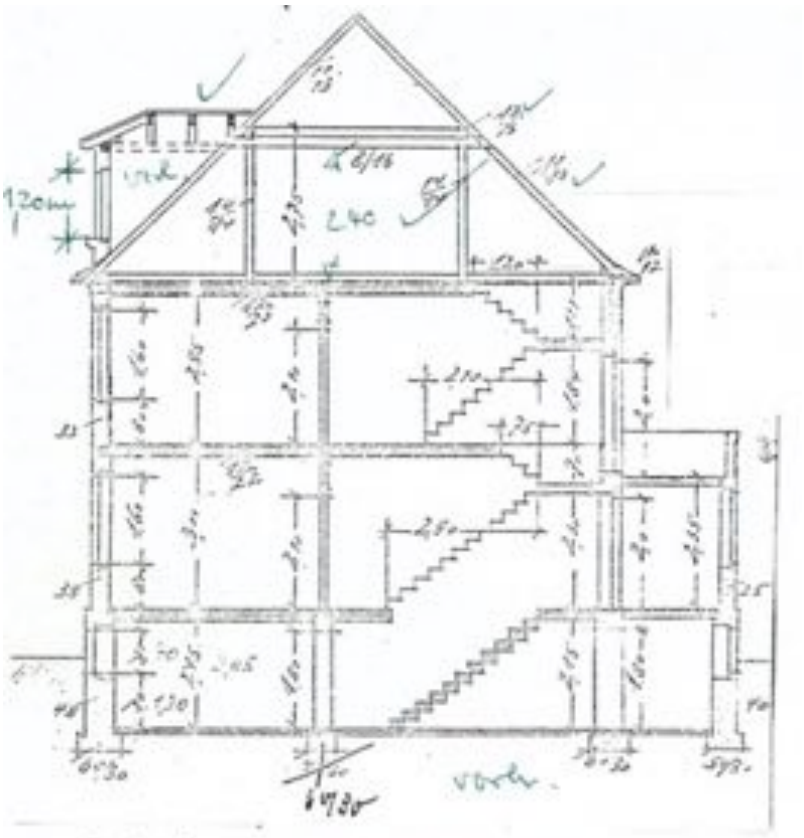
Erdgeschoß



Obergeschoß



Dachgeschoß



Schnitt

Anlage 3:
Die Wohnfläche wird für das Erd- und Obergeschoss überschlägig anhand der vorliegenden Zeichnungen ermittelt. Abweichungen können vorliegen, aufgrund Aussenbesichtigung war ein Aufmaß nicht möglich. Die Wohnflächenberechnung des Dachgeschosses ist der Bauakte entnommen und wird als zutreffend unterstellt. Eine Überprüfung ist nicht erfolgt.

Erdgeschoß							
Flur	1,40	*	3,47			=	4,86
Küche	3,47	*	3,22	-	0,20 * 0,200	=	11,13
Speisekammer	2,62	*	0,90			=	2,36
Zimmer	3,75	*	4,75	+	3,04 * 0,37	=	18,94
Wohnzimmer	3,75	*	4,75			=	17,81
Schlafzimmer	3,75	*	4,25	-	0,20 * 0,200	=	15,90
Bad	2,75	*	1,40			=	3,85
WC	0,90	*	1,40			=	1,26
Wohnfläche							**76,11**
Obergeschoß							
Flur	1,40	*	3,47			=	4,86
Küche	3,47	*	3,27	-	0,20 * 0,200	=	11,31
Speisekammer	2,62	*	0,90			=	2,36
Zimmer	3,80	*	4,80			=	18,24
Wohnzimmer	3,80	*	4,80			=	18,24
Schlafzimmer	3,80	*	4,25	-	0,20 * 0,200	=	16,11
Bad	2,80	*	1,45			=	4,06
WC	0,90	*	1,45			=	1,31
Balkon (ca.)	2,00	*	3,40	*	0,25	=	1,70
Wohnfläche							**78,18**

Dachgeschoß

QM - WOHNFLÄCHE nach DIN 283

FLUR	1,99 x 0,80 x 0,5 + 1,99 x 2,44 + 1,38 x 3,60 + 0,98 x 0,55 x 0,5 + (0,45 + 0,55) x 0,5 x 0,40 + (0,44 + 0,70) x 0,5 x 1,10 + 0,70 x 0,20 x 0,5 =	11,78
BAD	(2,10 x 0,80 + 1,85 x 0,80) x 0,5 + 1,85 x 1,30 + 0,60 x 0,90 =	4,53
WOHNEN	3,94 x 3,40 - (0,33 + 0,57) x 0,5 x 1,56 =	12,69
SCHLAFEN	1,70 x 3,53 + (1,10 x 2,56 + 0,15 x 0,80) x 0,5 - 1,02 x 0,30 x 0,5 =	7,32
KIND	(1,10 x 2,83 + 0,70 x 0,80) x 0,5 + 2,40 x 2,83 + 1,70 x 0,97 - (0,70 x 0,80 + 1,02 x 0,55 x 0,5) =	9,44
KOCHEN	1,10 x 4,50 x 0,5 + 0,73 x 1,04 + 1,38 x 3,46 - 0,36 x 0,33 =	7,89
		53,65
	- 3 % Absetzung für Bauzeichnungsmaße	1,61
	Wohnfläche insgesamt	52,04 qm

Anlage 4: Fotos des Objektes

Nord-/Ostansicht

Nord-/Ostansicht

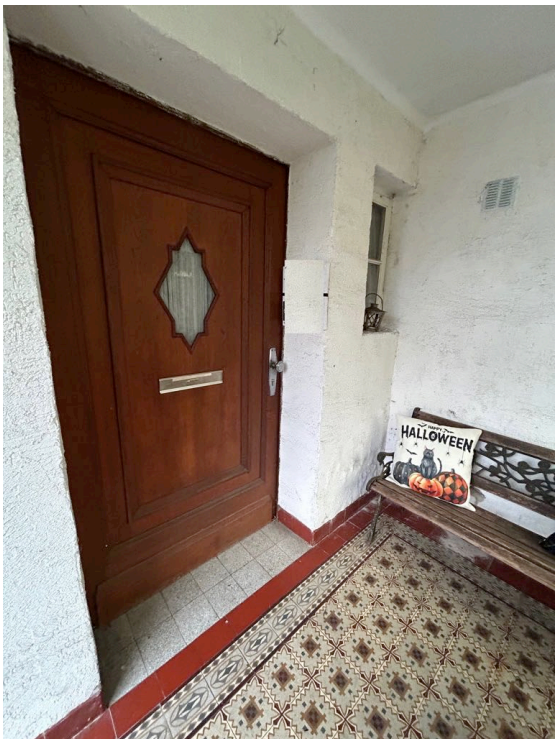
Ostansicht

Süd-/Ostansicht

Straßenfront im Detail

Eingang zum Ladenlokal im Detail

Kellerfenster, verbrauchtes Holzfenster im Ladenlokal



Eingangsbereich