

Dipl. – Ing. Stefanus Remmert

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Marienstraße 1
37671 Höxter
Telefon 0 55 31/70 04 85
Fax 0 55 31/60 3 99

Exposé zum WERTGUTACHTEN

über den 174,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gutachten- Nr.: 24-0319

Straße: Westfalenstraße 43
Ort: 37671 Höxter
Flur: 7
Flurstück: 95, 363 und 371

Aktenzeichen: 19 K 30/23

verbunden mit der im 1. Obergeschoß links liegenden
Wohnung Nr. 1 als Sondereigentum

Datum: .25.03.2024

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung



Arealgröße: 915 m²

Baujahr: 1995 Umbau und Umnutzung des ehemaligen Speichergebäudes

Bebauung: 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus

Bewertungsstichtag: 15.03.2024

Ermittelter Verkehrswert:

200.000,00 €
(i. W. Zweihunderttausend €)

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Hierzu gehören auch Bauteile hinter Bekleidungen oder großen Möbeln. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

Grundstückbeschreibung

Lage:	weitgehend ruhige Wohnlage an einer schmalen Wohnstraße nahe dem Zentrum der Ortschaft Beverungen
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrum ca. 200 m entfernt - Hauptstraße ca. 300 m entfernt - Bundesstraße B83 300 m entfernt - Bundesstraße B241 300 m entfernt - Autobahn A7 ca. 35 km entfernt - Kernstadt Höxter ca. 15 km entfernt - Brakel ca. 20 km entfernt - Holzminden ca. 25 km entfernt - Kassel ca. 45 km entfernt - Paderborn ca. 65 km entfernt - Hameln ca. 65 km entfernt
Arealgröße:	915 m ²
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig (siehe Flurkarte)
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
	<u>Hinweis:</u>
	aufgrund der nahe gelegenen Weser (ca. 300 m entfernt) kann es in Hochwasserphasen zu einem Wassereintritt im Kellergeschoß kommen, für diesen Fall ist im Keller ein Pumpensumpf vorhanden
Bebauung:	zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoß und 5 Wohneinheiten im Obergeschoß, im Dachgeschoß und im Spitzboden, auf der Freifläche sind Pkw-Stellplätze angelegt

- Baulasten:** nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde liegen keine Eintragungen vor
- Belastung in Abt. II des Grundbuches:**
- **Nr. 1**
Grunddienstbarkeit (Wegerecht, Versorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Beverungen Flur 13 Flurstück 407 eingetragen im Grundbuch von Beverungen Blatt 0697A. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. August 1996 eingetragen im Grundbuch von Lühtringen Blatt 0697A am 16. September 1996 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Beverungen Blatt 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 zur Haft übertragen am 16. September 1996
 - **Nr. 2**
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Beverungen Flur 13 Flurstück 408 eingetragen im Grundbuch von Beverungen Blatt 0126B. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. August 1996 eingetragen im Grundbuch von Lühtringen Blatt 0697A am 16. September 1996 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Beverungen Blatt 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 zur Haft übertragen am 16. September 1996
 - **Nr. 3**
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Beverungen Flur 13 Flurstück 80 eingetragen in den Grundbüchern von Beverungen Blatt 1699, 1700 und 1701. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 9. August 1996 eingetragen im Grundbuch von Lühtringen Blatt 0697A am 16. September 1996 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher und in die Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher von Beverungen Blatt 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 zur Haft übertragen am 16. September 1996
 - **Nr. 4**
gelöscht
 - **Nr. 5**
Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für nach Nennung, geboren am 06.07.1948. Bezug: Bewilligung vom 13.01.21014, eingetragen am 21.01.2014 der Grundstücke Gemarkung Lühtringen

Flur 4 Flurstücke 1480 und 1481 eingetragen im Grundbuch von Lühtringen Blatt 0156A. Das Recht ist auf dem Blatt der herrschenden Grundstücke vermerkt. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. April 1996 und 18. Juni 1996 im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 3,3,5 eingetragen im Grundbuch von Lühtringen Blatt 1255 am 11. Juli 1996 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher in die Wohnungsgrundbücher zur Haft übertragen am 6. August 1996

- Nr. 6
Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.11.2023

Belastung in Abt. III des Grundbuches:

diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

Gebäudebeschreibungen

Gebäudeart:	2- geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoß und 5 Wohneinheiten im Obergeschoß, im Dachgeschoß und im Spitzboden.
Unterkellerung:	teilunterkellert
Baujahr:	1995 Umbau und Umnutzung des ehemaligen Speichergebäudes zu Gewerbebezwecken und Eigentumswohnungen, das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt, liegt jedoch annähernd 100 Jahre zurück,
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	verputzt und hell gestrichen, Sockel aus Bruchsteinmauerwerk,
Dachform:	Satteldach mit Krüppelwalm
Dachkonstruktion:	Dachstuhl als Holzkonstruktion
Dachhaut:	Dachsteine
Dachentwässerung:	Zinkblech
Beheizung:	Gasetagenheizung im Wirtschaftsraum (HW)
Bau- und Unterhaltungszustand:	das Gebäude ist entsprechend dem Jahr des Umbaus in einem durchschnittlichen Gesamtzustand, die Wohnung ist in einem guten und baujahresgemäßen Zustand, der Keller ist aufgrund des ursprünglichen Baujahres mit angepaßtem Zuschnitt und deutlicheren Nutzungsspuren vorhanden
Sichtbare Mängel u. Schäden:	einige, kleinere Feuchtstellen an den hangseitigen Kelleraußenwänden

Bauart und Ausbau des zu bewertenden Eigentums

Zu bewerten ist die im Obergeschoß links liegende Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes (Wohnung, Kellerraum Nr. 1) verbunden mit dem ausschließlichen Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr.1 als Sondereigentum sowie der Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Wohnung

Wohnungsgröße: rd. 162 m² (gem. Teilungserklärung)
Miteigentumsanteil: 174,87/1.000

Geschoßhöhe: ca. 2,50 m im Lichten
Raumaufteilung: Raumgrößen und deren Lage können weitgehend den beigefügten Grundrißplänen entnommen werden

Hinweis:

der Grundriß wurde partiell geändert:

- im Hauswirtschaftsraum (HW) wurde stirnseitig ein Gäste-WC abgeteilt
- der Abstellraum wird als Schlafzimmer genutzt und um einen Ankleideraum im Wohnzimmerbereich erweitert

Innenwände: Mauerwerk, die Innenwände teilweise als Leichtbauwände
Wandflächen: verputzt bzw. glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen, in den Bädern raumhoch gefliest, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche

Decke: Massivdecke
Deckenflächen: verputzt bzw. glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen
Fußböden: großteils glatter Kunststoffbelag, Bodenfliesen in den Bädern und im Wirtschaftsraum (HW)

Fenster und Fenstertüren: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, um Teil mit innenliegenden Sprossen, die bodentiefen Fenster sind mit außenseitigen Schutzgitter ausgestattet

Innentüren: Standard- Wohnraumtüren, zum Vorratsraum und zur nachträglich abgeteilten Ankleide je eine Durchgangszarge
Röhrenspantür

Wohnungstür: unter Putz, baujahrtypische Ausstattung
Elektroinstallation: Badezimmer mit WC, zwei Handwaschbecken, Badewanne und Dusche, Gästetoilette mit WC, Handwaschbecken und Eckdusche

Kellerraum

Geschoßhöhe: ca. 2,50 m
Raumaufteilung: Raumgröße und die Lage können weitgehend den beigefügten Grundrißplänen entnommen werden
Innenwände: Mauerwerk, die den Wohnungen zugewiesenen Kellerräume sind durch Holzspalier-elemente abgeteilt

Gemarkung:	Beverungen	Flur:	13	Aktenzeichen.:	9 K 30/25
Straße:	Kesselstraße 1, 3	Flurstück:	413	Gutachten- Nr.:	24-0319
Sondereigentum:	Nr. 1 im 1. Obergeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 6

Wandflächen:	größtenteils unverputzt
Decke:	Massivdecke
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen
Fußböden:	Betonboden
Treppe:	Stahltreppe mit Gitterstufen
Fenster:	Stahlkellerfenster mit Schutzgitter
Haustür:	Kunststofftür mit Seitenteil
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung auf Putz
Besonderheit:	Pumpensumpf mit Pumpe zur Trockenhaltung bei Hochwassersituationen

Hausflur/ Treppenhaus

Geschoßhöhe:	ca. 2,30 m
Raumaufteilung:	Raumgröße und die Lage können weitgehend den beigefügten Grundrißplänen entnommen werden
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	farbiger Strukturputz
Decke:	Massivdecke
Deckenflächen:	verputzt bzw. glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen
Fußböden:	Bodenfliesen
Geschoßtreppe:	Massivtreppe mit Marmorbelag
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Elektroinstallation:	unter Putz, baujahrtypische Ausstattung

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser-, Kanal-, Strom-, Gas- und Telefonanschluß
Befestigungen:	gepflasterte Zufahrts- und Hoffläche für Pkw-Stellplätze
Begrünung:	keine wesentliche

Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein etwas überdurchschnittlich großes Grundstück im Zentrum der Stadt Beverungen. Bezeichnend ist die ruhige Wohnlage an einer schmalen Straße nahe der Weser.

Bebaut ist das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude, das ursprünglich als Speichergebäude vor ca. 100 Jahren errichtet wurde. Der Umbau mit der heutigen Nutzung erfolgte im Jahre 1995 mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoß und 5 Wohneinheiten im Obergeschoß, im Dachgeschoß und im Spitzboden. So ist aktuell ein architektonisch zeitgemäßes Gebäude vorhanden. Der Unterhaltungszustand der gesamten Bebauung ist baujahresbezogen als weitgehend gut zu bezeichnen. In diesem Zusammenhang wird auf die aufgeführten Mängel und Schäden hingewiesen.

Für die zu bewertende Wohnung im Obergeschoß sind die besondere Größe und die sehr offene Raumaufteilung mit dem durchgehenden Bereichen Flur, Essen und Wohnen und dem Tresen in der Küche kennzeichnend. Trotz der überdurchschnittlichen Größe sind lediglich vier Wohnräume angelegt worden was den weitläufigen Grundriß verdeutlicht.

Die Ausstattung der Wohnung ist dem Baujahr entsprechend zeitgemäß und genügt auch heutigen Ansprüchen weitgehend. Hieraus ist partiell auch ein mittelfristiger Bedarf zur Modernisierung abzuleiten. Der Keller ist sehr einfach ausgestattet und im Zuge des Umbaus nicht umfangreich modernisiert worden. Der Zugang über die Stahltreppe ist etwas beengt.

Wertermittlung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu 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 der sonstigen Gegenstände der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die dabei anzuwendenden Verfahren sind in der Wertermittlungsverordnung vorgeschrieben. Zur Ermittlung sind danach das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren erfolgt die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten, für die tatsächlich bezahlte Kaufpreise bekannt sind. Voraussetzung dafür ist, daß die wertbeeinflussenden Umstände soweit wie möglich mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen oder vorhandene Unterschiede berücksichtigt werden können.

Der Bodenwert ist in der Regel immer durch Preisvergleich zu ermitteln; geeignete Richtwerte können zusätzlich oder, in bestimmten Fällen, ausschließlich herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft beispielsweise bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Boden- und Gebäudeertragswert werden hierbei getrennt ermittelt. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodens verminderte und dann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert maßgebend ist. Das ist vorwiegend bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Auch hier werden Boden- und Bauwert getrennt ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Ein nach einem dieser Verfahren ermittelter Wert stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Er ist lediglich ein Hilfswert, von dem unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abzuleiten ist. Sind mehrere Werte ermittelt worden, so sind diese kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zur Ableitung heranzuziehen.

Bodenwert

Der Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Höxter durchschnittlich 80,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 450 m² Größe mit einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung im Krenggebiet ausgewiesen.

Die ruhige Lage im Stadtzentrum und das hohe Maß der baulichen Nutzung lassen zunächst auf einen relativ hohen Bodenwert schließen. Die überdurchschnittliche Größe gibt keinen Anlaß für eine Wertanpassung.

Die aufgeführten Grunddienstbarkeiten sind zur Findung des marktgerechten Bodenwertes zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um ein Versorgungsleitungsrecht und drei Wegerechte zugunsten den angrenzenden Flurstücke 407, 408 und 80. Die betroffene Fläche erstreckt sich über die Zufahrt und einen bis zu ca. 6,00 m breiten Streifen entlang der nördlichen Grenze. Da es sich um eine unterirdische Leitung und Befahrungsrechte auf der gepflasterten Hofffläche handelt, ist die Einschränkung durch diese Belastungen sehr gering, zumal in der Beurkundung eine anteilige Beteiligung der jeweiligen Rechtsinhaber an den Unterhaltungskosten geregelt wurde.

Nach Abwägung dieser Rahmenbedingungen kann der Richtwert insgesamt ohne weitere Angleichung für die Berechnung angenommen werden, da die Summe der gegenläufig wirkenden Werteinflüsse als wertneutral eingeschätzt wird. Somit wird der ausgewiesene Bodenrichtwert von 80,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung als marktgerechter Bodenwert angesehen. Der Bodenwert wird für den Miteigentumsanteil von 174,87/1.000 wie im Aufteilungsplan ausgewiesen errechnet.

Bodenwert:	915,00 m ² x	80,00 €/m ² =	73.200,00 €
Bodenwertanteil:	73.200,00 € x	174,87/1.000 =	12.800,48 €
gerundet:			<u>13.000,00 €</u>

Anteilige Gebäudewerte und Außenanlagen

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Bewertungsobjekt ist Teil eines Wohn- und Geschäftshauses und grundsätzlich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet. Auch wenn bei eigengenutzten Kaufobjekten die Schaffung von Eigentum im Vordergrund steht und somit ertragsorientierte Überlegungen eher zweitrangig beurteilt werden, ist die relevante Bezugsgröße die Vergleichsmiete und somit die Wertschöpfung. Bei der überwiegenden

Gemarkung:	Beverungen	Flur:	13	Aktenzeichen.:	9 K 30/25
Straße:	Kesselstraße 1, 3	Flurstück:	413	Gutachten- Nr.:	24-0319
Sondereigentum:	Nr. 1 im 1. Obergeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 9

Mehrzahl der Interessenten steht also die zu erwartende Rendite und damit die angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund. Der Verkaufswert solcher Wohnungen orientiert sich daher vornehmlich an dem Ertragswert, der daher der weiteren Beurteilung zugrunde gelegt wird.

Erläuterungen zum Ertragswertverfahren

Bei der ertragsbezogenen Wertermittlung ist vom nachhaltig erzielbaren Ertrag auszugehen, was eine Vermietung als Grundgedanken voraussetzt.

Als nachhaltig sind Erträge dann anzusehen, wenn sie in überschaubarer Zukunft ohne Einfluß besonderer oder privater Umstände erzielt werden können. Bei der Überprüfung dieser Frage sind alle Umstände in Betracht zu ziehen, die auf den zu erwartenden Ertrag von Einfluß sind. Insbesondere sind hier allgemeine Entwicklungstendenzen auf dem Immobilienmarkt relevant. Geeignetes Instrument zur Prüfung der Nachhaltigkeit tatsächlicher Roherträge durch Mieten sind die ortsüblichen Mieten, die in der Mietwertübersicht des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht werden. Hierbei ist zu beachten, daß diese Angaben reine Durchschnittswerte in einer Bandweite darstellen, bei denen die Lagequalität nur bedingt berücksichtigt wurde.

Der Rohertrag wird einerseits aus der Nutzung des Grundstückes, das ein zeitlich unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut darstellt, und andererseits aus den Miet- bzw. Pachteinnahmen der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen, die durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zeitlich begrenzt sind, erwirtschaftet. Dieser Wert soll sich zum einen angemessen verzinsen und zum anderen muß der Gebäudewert abgeschrieben werden, denn der Zeitwert der baulichen Anlagen wird mit abnehmender Restnutzungsdauer stets geringer. In der Wertermittlungslehre wird für das Ertragswertverfahren unterstellt, daß der erzielbare jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Dieser Reinertrag wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und dementsprechend als Rentenbarwert ermittelt. Der nach Rentenformeln ermittelte Vervielfältiger, mit dem der Reinertrag unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes multipliziert und damit kapitalisiert wird, beinhaltet bereits sowohl die Abschreibung des Gebäudes als auch die Verzinsung der Rücklagebeträge.

Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Wertfindung der baulichen Anlagen von ausschlaggebender Bedeutung. Je niedriger dieser Zinssatz angesetzt wird, umso höher ist der erwähnte Vervielfältiger und damit der Wert, was sich aus den Regeln der Rentenrechnung ergibt. Die Höhe dieses Zinssatzes richtet sich vor allem nach den örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen, vornehmlich dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bezogen auf die jeweiligen Teilmärkte. Der regional gültige Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuß des Kreises ermittelt und im alljährlichen Grundstücksmarktbericht bekannt gegeben.

Gemarkung:	Beverungen	Flur:	13	Aktenzeichen.:	9 K 30/25
Straße:	Kesselstraße 1, 3	Flurstück:	413	Gutachten- Nr.:	24-0
Sondereigentum:	Nr. 1 im 1. Obergeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite

Ermittlung des Ertragswertes

Zur Berechnung der Roherträge sind zunächst die nachhaltig erzielbaren Mieten zu bestimmen. Derzeit ist die Wohnung nicht vermietet, sodaß eine tatsächlich vereinbarte Miete nicht bekannt ist. Zur Findung der nachhaltig erzielbaren Erträge wird ein Abgleich mit der aktuellen Mietwertübersicht durchgeführt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß es sich bei den dortigen Angaben um Durchschnittswerte in mittleren Lagen handelt. Die Einstufungen im Mietspiegel sind von der Lage und dem Baujahr sowie auch von der Größe und der Ausstattung abhängig. Als Baujahr wird das Jahr des Umbaus 1995 angenommen, da die wesentlichen Merkmale aus dieser Zeit stammen. Die ausgewiesene Mietbandbreite für eine 75 m² große Wohnung in Beverungen und einem Baujahr von 1990 bis 1999 liegt zwischen 5,40 €/m² und 6,35 €/m². Zur Berücksichtigung einer abweichenden Wohnungsgröße wurden vom Gutachterausschuß Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Nach Extrapolation dieser Werte liegt dieser Koeffizient bei 0,874, was zu einer spezifischen Bandbreite von 4,72 €/m² und 5,55 €/m² führt.

Der Gutachter hält aufgrund des angenommenen Baujahres eine Miete im Mittelbereich für angemessen. Die zentrumsnahe Lage deutet auf einen Wert im oberen Bereich der Bandbreite hin. Die Ausstattung und der Zuschnitt rechtfertigen ebenfalls einen Wert im mittleren Bereich der Mietbandbreite. Da Wohnungen ohne Balkon zunehmend weniger nachgefragt werden und auch kein Garten vorhanden ist, wird die errechnete Durchschnittsmiete von monatlich 5,15 €/m² Wohnfläche als nachhaltig angesehen und für die weiteren Berechnungen zugrunde legt.

Wohnung im 1. Obergeschoß

Bezeichnung im Aufteilungsplan: Nr. 1

Miteigentumsanteil: 174,87/1.000

Größe: rd. 162 m² (gem. Teilungserklärung)

monatliche Miete:	162,00 m ² x	5,15 €/m ² =	834,30 €
jährliche Roheinnahmen:	12 x	834,30 € =	<u>10.011,60 €/a</u>

Stellplatz

Bezeichnung im Aufteilungsplan: Nr. 1

Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze werden zu pauschalen Monatsbeträgen vermietet. Für Stellplätze wird im Marktbericht eine Preisspanne zwischen 15,00 € und 25,00 € ausgewiesen. Auf rückwärtigen Hofflächen ist in Innenstadtlagen für befestigte Stellplätze der Höchstwert gerechtfertigt.

monatliche Miete:	1 x	25,00 € =	25,00 €
jährliche Roheinnahmen:	12 x	25,00 € =	<u>300,00 €/a</u>

Der jährliche Rohertrag ist durch Addition der Einzelwerte zu errechnen.

Gasamtroheinnahmen:	10.011,60 €/a +	300,00 €/a =	<u>10.311,60 €/a</u>
---------------------	-----------------	--------------	-----------------------------

Bewirtschaftungskosten

Wie unter bereits ausgeführt sind zur Ermittlung des Reinertrages, die Ausgaben für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen von den Roheinnahmen abzuziehen. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören der notwendige Aufwand für die Verwaltung und die Instandhaltung, die Betriebskosten und das Mietausfallwagnis. Diese Kosten setzen sich also zum Einen aus den laufenden Kosten und zum Andren aus den zu bildenden Rücklagen für größere Aufwendungen zusammen. Die durch Umlage gedeckten Betriebskosten, wie Strom, Wasserverbrauch, Müllabfuhr, etc. sind den Kosten für die Bewirtschaftung nicht hinzuzurechnen. Die Abschreibung ist in dem Vervielfältigungsfaktor bereits berücksichtigt (siehe „Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Reinertrag“).

Bei der Ermittlung der Kosten zur Bewirtschaftung des Gebäudes ist von nachhaltig anfallenden Kosten auszugehen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen. Für die Bestimmung der regelmäßig anfallenden Kosten für die Bewirtschaftung des Grundstückes wird deshalb von Erfahrungssätzen ausgegangen.

Die Bewirtschaftungskosten von Wohngebäuden in Kleinstädten liegen gemäß den Angaben in der einschlägigen Fachliteratur bei normalen Marktverhältnissen im Allgemeinen bei rd. 25% der Roheinnahmen. Hier handelt es sich um einen bundesweiten Mittelwert für ein durchschnittlich gut erhaltenes Gebäude. Bei diesem prozentualen Ansatz fehlt der lokale Bezug, der aufgrund der stark unterschiedlich hohen Mieten in den Regionen deutlich schwanken kann. Ebenso ist das Baujahr nur in einem sehr groben Rasten erfasst. Diese Werte können also zunächst nur einen Anhalt liefern.

Aufgrund des insgesamt durchschnittlichen Gebäudezustandes ist tendenziell ein durchschnittlicher Anteil für diese Kosten anzunehmen. Die im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt geringe Miete deutet auf einen Wert oberhalb der prozentualen Angaben hin. Zur Findung eines nachhaltigen Wertes wird auf Statistiken zurückgegriffen, die vom Gutachterausschuß für Wohngebäude aufgestellt wurden. Danach sind für die Verwaltung je Wohnung jährlich 412,- € aufzuwenden. Das Mietausfallwagnis ist mit 2% des Rohertrages zu kalkulieren. Für die jährlichen Instandhaltungskosten sind je Quadratmeter 13,50 € und je Stellplatz 31,0 € zu berücksichtigen. Aus diesen Zahlen ergibt sich ein jährlicher Betrag von ca. 2.800,- €, was einem Anteil von rd. 28% der Roheinnahmen entspricht. Dieser Ansatz basiert auf fundierten Daten und wird deshalb für die Berechnung übernommen.

Bewirtschaftungskosten:	10.311,60	x	0,28	=	2.887,25 €
jährlicher Reinertrag:	10.011,60	-	2.887,25	=	<u>7.124,35 €/a</u>

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Zur Ermittlung des Reinertraganteils für den Boden (Bodenwertverzinsung) wird - neben dem Bodenwert selbst - der Liegenschaftszinssatz benötigt. Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern.

Gemarkung:	Beverungen	Flur:	13	Aktenzeichen.:	9 K 30/25
Straße:	Kesselstraße 1, 3	Flurstück:	413	Gutachten- Nr.:	24-0
Sondereigentum:	Nr. 1 im 1. Obergeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt der unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Anlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit ausgegangen werden kann.

Die im Grundstücksmarktbericht ausgewerteten Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, daß im Kreis Höxter der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen bei durchschnittlich 2,6 % liegt. Im Allgemeinen gilt, je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz. Trotz der Lage in Beverungen wird aufgrund des zentralen und dennoch ruhigen Umfeldes im vorliegenden Fall der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz von 2,6 % als zutreffend angesehen.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:	13.000,00 x	0,026 =	338,00 €
verbleibender Gebäudeanteil am Reinertrag:	7.124,35 -	338,00 =	<u>6.786,35 €</u>

Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Reinertrag

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der Anlage der WertV ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Die Höhe des Vervielfältigers wird durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer festgelegt. Der Liegenschaftszinssatz ist bereits bestimmt worden.

Die Restnutzungsdauer ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bestimmen. Die technische Restnutzungsdauer ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Ausgehend von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer ist nach Abzug des bekannten Alters die verbleibende Restnutzungsdauer zu errechnen. Bei der Festlegung der wirtschaftlich sinnvollen und damit rentablen Nutzungsdauer der baulichen Anlage sind vor allem wirtschaftliche Rahmenbedingungen von Bedeutung, die die zukünftige Nachfrage und damit die Rentabilität beeinflussen. Da sich solche Aussagen über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht zutreffend machen lassen, muß auf Erfahrungswerte und Statistiken der Fachliteratur zurückgegriffen werden.

Gebäuden dieser Bauweise wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugesprochen. Am Bewertungsstichtag war das Gebäude rd. 29 Jahre alt, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beläuft sich demnach noch auf weitere 51 Jahre. Der sich aus diesen Parametern ergebene Vervielfältiger beträgt 28,07. Dieser Faktor entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssig gezahlten Zeitrente.

	6.786,35 € x	28,07 =	190.492,90 €
Ertragswert gerundet:			<u>190.000,00 €</u>

Zusammenstellung der Werte

	Ertragswert:
Bodenwert:	13.000,00 €
Gebäudeanteil:	190.000,00 €
Insgesamt:	<u>203.000,00 €</u>

Das entspricht einem Durchschnittswert von rd. 1.250,- €/m² Wohnfläche.

Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

Das eingetragene Wohnungsrecht ist in dem gerichtlichen Verfahren nicht wertrelevant, da die Grundschuld, aus der heraus das Verfahren betrieben wird, älter als die Eintragung des Wohnungsrechts ist und deshalb nachrangig behandelt wird.

Ableitung des Verkehrswertes

Der ermittelte Ertragswert bildet noch nicht den Verkehrswert, denn er ist derjenige Wert, der unter wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten als Preis vereinbart werden würde. Dieser Wert ist aus den Ergebnissen der jeweils angewandten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Ein Ertragswert kann also nicht ohne weiteres dem Verkehrswert des bebauten Grundstückes gleichgesetzt werden. Er stellt vielmehr nur einen Ausgangswert dar, der noch an die Preisverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzugleichen ist. Grundsätzlich ist bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren zu sagen, daß das Ergebnis bereits mit marktgerechten Eingangsgrößen, wie der Miete und dem Liegenschaftszinssatz, errechnet wurde. Diese Werte spiegeln bereits das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage oder den Wert besonderer Gebäudeausstattungen wieder. Der Bodenwert reflektiert die Qualität der Grundstückslage. Da auch Bewirtschaftungskosten und die Abschreibung bereits in die Berechnungen eingeflossen sind, liegt es nahe, den Ertragswert als realistischen Verkaufswert anzusehen.

Hierbei ist die eingangs erwähnte Angleichung an den örtlichen Grundstücksmarkt außer Acht gelassen, die vom Gutachter vorzunehmen ist. In dieser Angleichung wird die allgemeine Bereitschaft in Immobilien zu investieren in die Wertfindung eingebunden. Hier sind individuelle Einschätzungen möglicher Investoren über die zukünftige Entwicklung und Rentabilität zu berücksichtigen, die je nach konjunktureller oder auch politischer Lage sehr unterschiedlich sein können und entsprechenden Schwankungen unterliegen. Dieser Umstand hat zur Folge, daß Verkaufspreise unterhalb aber auch oberhalb des Ertragswertes liegen können.

Gemarkung:	Beverungen	Flur:	13	Aktenzeichen.:	9 K 30/25
Straße:	Kesselstraße 1, 3	Flurstück:	413	Gutachten- Nr.:	24-0
Sondereigentum:	Nr. 1 im 1. Obergeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite

Aktuelle Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt zeigen auch im Kreis Höxter sehr deutlich, daß nach den Wertsteigerungen der zurückliegenden Niedrigzinsphase aufgrund der wirtschaftlich angespannten Situation mit steigenden Zinsen in den unterschiedlichen Marktsegmenten sehr abweichende Entwicklungen eintreten. Deshalb ist die Nachfrage, insbesondere im Wohnbausektor, rückläufig. Die abnehmende Bautätigkeit führt jedoch dazu, daß die Nachfrage weiterhin sehr hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf einer Altimmobilie. Diese gegenläufigen Tendenzen werden in ihrer Summe als wertneutral eingeschätzt.

Ob und in wieweit eine Wertangleichung dennoch erforderlich ist, kann anhand veröffentlichter Statistiken und gebräuchlicher Vergleichszahlen untersucht werden. Im Jahre 2021 wurden im gesamten Kreisgebiet 129 Wohnungen weiterverkauft. Das mittlere Preisniveau ist mit 1.060 €/m² ausgewiesen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind für das Jahr 2022 kreisweit insgesamt 173 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 77 m² zu einem Preis von durchschnittlich 1.233 €/m² registriert. Hieraus ist eine stabile, leicht steigende Marktsituation abzuleiten. Im vorliegenden Fall liegt dieser Flächenwert bei 1.250 €/m² und damit sehr nahe dem kreisweiten Durchschnittswert. Dieses Verhältnis korrespondiert mit den Abschlägen, die zur Findung der nachhaltig erzielbaren Miete angesetzt wurden.

Eine weitere geläufige Vergleichszahl ist der Rohertragsfaktor. Hierbei kommt man auf eine Zahl von rd. 20, was ein etwas unterdurchschnittlicher Wert ist. Diese Zahl bedeutet, daß der Kaufpreis dem Wert von 20 Jahresmieten (Roheinnahmen) entspricht. Dieser Wert macht deutlich, dass eine Minderung kaum zu rechtfertigen wäre.

Nach Würdigung dieser Ergebnisse hält der Gutachter für das zu bewertende Teileigentum in Beverungen an der Kesselstraße 1, 3 den errechneten Ertragswert in Höhe von

abgerundet 200.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Zweihunderttausend Euro)

Höxter, den 25.03.2024

Der Sachverständige