

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es anonymisiert ist und keine Anlagen (Katasterplan, Bodenrichtwertkarte etc.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05235/9694-46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:

Grundstück (bebaut)

Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

durch

Detlef Korf

finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG

Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln

Tel: 05751/9668-0 Fax: 05751/9668-66

E-Mail: korf@finanz-domicil.de

am 26.03.2025



Der unbelastete Verkehrswert
(ausschließlich für das Grundstück ohne aufstehende Bebauung)
wurde zum Stichtag 26.02.2025
ermittelt mit

80.000 Euro

Az.: 21 K 10/24

Beschreibung

Objektart:	Grundstück (bebaut)
Grundstücksadresse:	Brahmsstraße 17 32816 Schieder-Schwalenberg
Grundbuch von Schieder-Schwalenberg:	
	Blatt: 3428
Kataster:	
	Gemarkung: Brakelsiek Flur: 2 Flurstück: 372 Größe (m²): 821
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Rechtspfleger Bekiersch Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX je zu 1/2
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert unbelastet: je ½-Anteil	80.000 Euro 40.000 Euro
Verkehrswert mit Erbbaurecht belastet: je ½-Anteil (gemäß Anlage 1)	5.780 Euro 2.890 Euro
Wertermittlungsstichtag:	26.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Bodenwertermittlung.....	11
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	12
Haftungsausschluss	13
Anlage:	14

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	26.02.2025
Wertermittlungsstichtag	26.02.2025

Wohn- / Nutzfläche	

Baumängel und Schäden	---
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	--- / m ²

Bodenwert	80.000 Euro
------------------	--------------------

Verkehrswert	80.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	21 K 10/24
Ortstermin:	26.02.2025
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025
 Auftraggeber:	 Amtsgericht Blomberg Rechtspfleger Bekiersch Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
 Eigentümer:	 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX je zu 1/2
 Zweck des Gutachtens:	 Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Grundstück (bebaut)
Erbbaurecht:	nein
 Anschrift:	 Brahmsstraße 17 32816 Schieder-Schwalenberg
 Anzahl Flurst.:	 1
Grundstückgröße lt. Grundbuch:	821 m²
 Denkmalschutz:	 nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom 03.01.2025
Amtsgericht: Blomberg
Grundbuch: Schieder-Schwalenberg
Blatt: 3428

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung: Brakelsiek
Flur: 2
Flur / Flurst.: 372
Größe (m²): 821
Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche, Brahmsstraße 17

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Erbbaurecht, für a) XXXXXXXXXXXX geborener XXXXXX, geboren am X.X.XX und b) XXXXXXXXXXXX, geboren am X.X.XX, beide Schieder-Schwalenberg, zu je 1/2 auf die Dauer von 99 Jahren vom Tage der Eintragung ab bis zum 31.12.2092. Unter Bezugnahme auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuches von Schieder-Schwalenberg Blatt 3429 eingetragen am 21.07.1993.
- Lfd. Nr. 2 gelöscht
- Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 K 10/24). Eingebracht am 03.09.2024.
- Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 12/24). Eingebracht am 15.11.2024.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

-bleiben mangels werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzfläche:	GF:	BGF:	BRI:
Summe gesamt:					

Kurzbeschreibung des Objektes:

Zur Bewertung steht ausschließlich das Grundstück ohne die aufstehende Bebauung sowie der Aussenanlagen.

Es erfolgt sowohl die Verkehrswertermittlung des fiktiv unbelasteten Grundstücks als auch unter Berücksichtigung der in Abteilung II unter Nr. 1 bestehenden Belastung mit dem Erbbaurecht.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 27.12.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: XXXXXXXXXXXX als Mit-Eigentümerin und Detlef Korf als Sachverständiger.

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Mit-Eigentümerin zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 26.02.2025

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 03.01.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 25.03.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Stadt Schieder-Schwalenberg über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Die Stadt Schieder-Schwalenberg befindet sich mit 7 Ortschaften und insgesamt ca. 8.000 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, ca. 30 km von der Kreisstadt Detmold entfernt. Diverse Anbindungen sind über die Bundesstraßen B1, B239 und B252 vorhanden. Ein Bahnhof mit Bus- und Zusanbindungen ist in Schieder vorhanden, die nächsten Flughafenverbindungen befinden sich in Paderborn, ca. 60 Km entfernt und in Hannover, ca. 100 Km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Ortschaft Schieder verfügt über eine solide Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Bildungseinrichtungen sind vorhanden. Schieder ist bekannt für sein Schloß und das Naherholungsgebiet rund um den Schiedersee/Emmerstausee. Zudem hat ein internationales Unternehmen seinen Sitz in Schieder, wodurch ein gutes Arbeitsplatzangebot gegeben ist. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Wohnsiedlung im Ortsteil Brakelsiek, unmittelbar angrenzend an Schieder.

Grundstück:

Größe:

821 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 36 m, bei einer Tiefe von rd. 21 m bzw. 25 m mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück hat eine Hanglage, ist von der Straße in westlicher Richtung abfallend.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Brahmsstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit bitumierter Fahrbahn und gepflasterten abgeflachten Park- und Gehstreifen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/11 „Sehberg“, der seit dem 10.05.1973 mit diversen Änderungen rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - Art der Nutzung | WR reines Wohngebiet |
| - Maß der Nutzung | Geschossflächenzahl 0,5 |
| - Überbaubare Grundfläche | Grundflächenzahl 0,4 |
| - Anzahl der Vollgeschosse | I |
| - und anderes | |

Privates Recht:

Gemäß tel. eingeholter Auskunft sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden. Private Vereinbarungen sind mir im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein
Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 4140025

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 700 m² Lagebeurteilung 92

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 97,5.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m ²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m ²	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für

Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	-2,50 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,975

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	100,00 Euro / m ²
GFZ:	0,00
Faktor:	0,975
Bodenwert (100,00 Euro / m² x 0,975):	97,50 Euro / m²
Grundstücksgröße:	821 m ²

Bodenwert gesamt (821 m² x 97,50 Euro / m²):	80.048 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	80.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 80.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Bodenwert**:

Verkehrswert: 80.000 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 0 Stellen): 80.000 Euro

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

Rinteln, den 26.03.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenfelder Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 60

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers/Eigentümers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestands und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Anlage:

Objekt: Grundstück (bebaut), Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: AG-Az.: 21 K 10/24

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 1 / 1

Berechnung Wert des Erbbaurechtes sowie des mit Erbbaurecht belasteten Bodenwertes

Bewertung der im Grundbuch von Schieder-Schwalenberg Blatt 3428 eingetragenen Erbbaurechtsvereinbarung

Zu dem in Abt. II unter Nr. 1 eingetragenen Erbbaurecht sind im Erbbaugrundbuch von Schieder-Schwalenberg Blatt 3429 in Abt. II unter Nrn. 1 und 2 sowohl der Erbbauzins- als auch die Anpassungsvereinbarung gelöscht. Das bedeutet, dass kein Erbbauzinsanspruch mehr geltend gemacht werden kann.

Das Erbbaurecht besteht noch, aber ohne Erbbauzins. Damit bleibt das Grundstück weiterhin belastet.

Der Wert des Grundstücks wäre in diesem Fall niedriger als ein unbelastetes Grundstück. Die Bewertung orientiert sich am zukünftigen Rückfallwert, da nach Ablauf der Restlaufzeit (bis zum 31.12.2092) das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden an den Eigentümer zurückfällt.

Der Grundstückswert setzt sich aus dem abgezinsten Rückfallwert zusammen:

$$R = \text{Bodenwert} / (1 + i)^t$$

wobei:

- Bodenwert = Wert des unbebauten Grundstücks
- i = Kapitalisierungszinssatz
- t = Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Da kein Erbbauzins mehr gezahlt wird, fällt dieser Faktor aus der Bewertung weg.

Gegeben:

- Bodenwert = 80.000 €
- Laufzeit bis 31.12.2092 → heutiges Jahr = 2025, also $t = 2092 - 2025 = 67$ Jahre
- Kapitalisierungszinssatz $i = 4,0 \% = 0,04$ (Ansatz gemäß Erbbaurechtsvertrag §13 Ziffer 1)

Daraus berechnet sich der abgezinsten Rückfallwert:

$$R = 80.000 / (1,04)^{67}$$

Der abgezinsten Rückfallwert beträgt 5.779 €.

Damit ergibt sich die **Bewertung** der eingetragenen **Erbbaurechtsbelastung** mit Bodenwert aktuell 80.000 € abzüglich Rückfallwert von 5.779 € im Ergebnis mit rd. **74.220 €**.

Das bedeutet: Obwohl das Grundstück im Jahr 2092 einen **Bodenwert** von 80.000 € haben könnte, entspricht dieser Wert aus heutiger Sicht – unter Berücksichtigung des 4 % Abzinsungssatzes – nur etwa rd. **5.780 €**.