

A b s c h r i f t

Carl-Heinrich Vieth, Architekt B.D.A.,
Vereidigter Bausachverständiger

Bielefeld, den 2. April 1953

An das
Landgericht Bielefeld,
Wiedergutmachungskammer,

B i e l e f e l d ,
Detmolderstraße.

Betr.: Hecht, Erben ./.. ehem. NSDAP in Lübbecke.

In der vorbenannten Sache als Gutachter bestellt, erstatte ich zu der Frage des Beweisbeschlusses vom 24. Mai 1952 (Bl. 99 d.A.) - welche Wertsteigerung das Grundstück während der Besitzzeit der Antragsgegnerin erfahren hat und inwieweit das Grundstück heute noch in seinem Wert erhöht ist - nachstehendes

G u t a c h t e n .

Auf Grund der beiden stattgefundenen Ortsbesichtigungen sowie der beschafften zeichnerischen Unterlagen des alten und neuen Gebäudezustandes läßt sich eine einwandfreie Beschreibung des früheren und heutigen Gebäudebestandes und Zustandes aufstellen.

1. Zustand vor dem Umbau durch die Antragsgegnerin.

Zweigeschossiges Wohnhaus einfacher Ausstattung. Es waren keine Badezimmer vorhanden. Die Aborte befanden sich außerhalb der Etagen auf den Treppenpodesten. Der veraltete Holzs Schmuck der Veranden und Dachausbauten sowie die kleine Sprossenteilung der Fenster war unmodern geworden. Das Mauerwerk und die Decke über dem Kellergeschoß sowie die Balkenlage über dem Erdgeschoß waren stabil und dienten als Grundlage für den später durchgeführten Umbau. Die Bewertung nimmt Rücksicht auf die eingebaut gewesene Zentralheizung und nimmt auch einen guten Unterhaltungszustand des Hauses als gegeben an. Wertmindernd muß innerhalb des baulich geschlossenen Ortsteils von Lübbecke bei der Größe und Art des Hauses

das Fehlen der Bäder und die Lage der Toiletten außerhalb der Wohnungen angesetzt werden. Eine weitere Wertminderung des gesamten Bauwerks zum Zeitpunkt des Verkaufs ist in den Holzveranden und Erkern zu sehen, die dem Geschmack der Zeit um die Jahrhundertwende entsprechend, beim Verkauf absolut unmodern geworden waren und durch ihre laufend hohen Instandhaltungskosten nach einem Alter von rund 35 Jahren äußerst unwirtschaftlich geworden waren. Es war daher wie folgt zu bewerten:

a) Grundstück:

Das Grundstück belegen an der verkehrsreichen und günstig zum Stadtzentrum und Bahnhof verbindenden Osnabrückerstraße ist eingetragen im Grundbuch von Lübbecke Band 49 Blatt 984 und hat die Katasterbezeichnung Flur 6 Parzelle 889/846 etc. mit einer Größe von 613 m^2 .

Der Zuschnitt des Grundstücks ist günstig. Es hat eine gute Straßenlänge bei verhältnismäßig geringer Tiefe. Ich bewerte das Grundstück einschl. der Anlagen mit Einfriedigung je m^2 zum Zeitpunkt des Verkaufs mit RM 6,--

G e s a m t w e r t 1941 = 3.678,-- RM.

b) Gebäude im alten Zustand:

Bebaute Fläche	12,77.11,87	=	151,58 m^2
+	7,56. 2,47	=	<u>18,67 "</u>
Zusammen:		=	170,25 "

Der Erker an der Westseite ist gegen die offenen Veranden die in vorstehender Fläche enthalten sind, aufgerechnet und daher nicht besonders in der Fläche aufgeführt.

Höhen:

Kellergeschoß	2,30 m
Erdgeschoß	3,60 m
Obergeschoß	<u>3,55 m</u>
Zusammen:	9,45 m

Umbauter Raum $170,25 \cdot 9,45 = 1.608,86 \text{ m}^3$

Wert je m^3 nach dem Stande von 1914 Index = 100 % =
14,- Mk. für den m^3

Bauwert nach dem Stande von 1914 =

$1.608,86 \cdot 14,- \text{ Mk.} = 22.524,-- \text{ Mk.}$

Abzügl. Altersabschreibung 1906-1941

= 35 Jahre bei einer Lebensdauer von

100 Jahren nach den Roß'schen Tabel-

len = 24 % =

5.405,76 "

bleiben:

17.118,24 Mk.

Zuzügl. amtll. Baukostenindex

für 1941 = 146,8 % ergibt

Zeitwert 1941 =

25.129,50 RM

Sachwert des Altbaues 1941=25.129,50 RM

+ Grundstückswert

= 3.648,-- RM

28.807,50 RM

Ertragswert 1941:

Monatlicher Mietwert des ganzen Hauses = 150,-- RM

Jährlicher Mietwert " " " = 1.800,-- RM

Abzügl. Pauschale für Steuern, Ab-

schreibungen, öffentliche Lasten

etc. 30 % der jährlichen Rohmiete =

540,-- RM

bleibt Jahresertrag:

1.260,-- RM

Dieser Reinertrag ist zu kapitalisieren mit 5 % und

ergibt dann einen Ertragswert von 25.200,-- RM.

Das Mittel aus Sach- u. Ertragswert bildet den

Verkehrswert.

Sachwert: 28.807,50 RM

Ertragswert: 25.200,-- RM

Zusammen: 54.007,50 RM

davon $1/2 = 27.000,-- \text{ RM}$

= V e r k e h r s w e r t

Der Kaufpreis betrug 26.500,-- RM , lag also in ange-
messenen Verhältnis zum Verkehrswert und zu dem mit
18.900,-- RM für 1935 ausgewiesenen Einheitswert des
Finanzamts Lübecke.

2. Zustand nach dem durch die Antragsgegnerin vorgenommenen durchgreifenden Umbau des Hauses.

Der Umbau des Hauses umfaßte alle nichttragenden Teile, das Dach, die Außenansichten und die Ausstattung des Hauses. Es wurde zunächst das Dach abgebrochen. Die Außenwände durch eine gänzlich andere Fensteraufteilung an vielen Stellen durchbrochen. Die vorhandene Treppenanlage entfernt und durch eine klare, dem neuen Verwendungszweck als Bürohaus entsprechende Massivtreppe ersetzt. Die Holzveranden wurden ebenfalls entfernt und dieser Bauteil massiv hochgezogen und erweitert bis in die Straßenfront. Neue Toiletten sauber gekachelt wurden ebenfalls in Erd-u.Obergeschoß eingebaut.

Die Zentralheizungsanlage wurde einer durchgreifenden Überholung und Erweiterung unterzogen. Neue Fenster wurden an allen Fronten des Hauses eingebaut. Die Eingangshalle, die neugeschaffen war, erhielt einen Plattenbelag des Fußbodens sowie eine Stuckdecke. Die Wände wurden mit einem dekorativen Kratzputz versehen. Das große Sitzungszimmer im ersten Obergeschoß hat beim Umbau ebenfalls eine Stuckdecke erhalten. Lediglich der Außenputz wurde zu dieser Zeit noch nicht hergestellt. Die Außenansichten des Hauses wurden erst vor kurzer Zeit auf Veranlassung der Besatzungsmacht verputzt. Dieser Putz ist in meiner Bewertung nicht enthalten.

Nach dem erfolgten Umbau betrug (und beträgt heute) die bebaute Fläche $15,20 \cdot 11,90 = 180,88 \text{ m}^2$

Höhen der Geschosse unverändert = 9,45 m

Der umbaute Raum heute = $180,88 \cdot 9,45 = 1.709,32 \text{ m}^3$

zuzügl. Dachkammern rd. $\underline{41,-- \text{ "}}$

G e s a m t = $1.750,32 \text{ "}$

Wert je m^3 umbauten Raumes bei der jetzigen Ausstattung ohne den Außenputz bewertet = 16,-- Mk. je m^3 nach dem Stande von 1914

Bauwert nach dem Stande von 1914 = 1.750,32 . 16,-- RM
= 28.005,12 RM
Abschreibung für 1941 keine, da vollständig
in allen Teilen überholt bzw. erneuert.
Zuzügl. Baukostenindex für 1941 = 146,8 % = 41.111,50 RM
zu Grundstückswert = 3.678,-- RM
Sachwert 1941 neu = 44.789,50 RM

Der angegebene Mietwert als Bürohaus mit 3000,-- RM im
Jahr entspricht mit monatlich 250,-- RM = DM. durchaus
den ortsüblichen Preisen und kann anerkannt werden. Hier-
aus ergibt sich:

Rohmietertrag: = 3.000,-- RM/jährl.
Abzügl. für Abschreibungen, Steu-
ern, öffentliche Lasten und Ab-
gaben als Pauschale = 30 % 900,-- RM/jährl.
bleibt Nettoertrag: 2.100,-- RM/jährl.

Dieser Reinertrag wiederum mit 5 % kapitalisiert ergibt
einen Ertragswert nach dem Umbau von 42.000,-- RM = DM.

Der neue Verkehrswert für das Jahr 1941 errechnet sich
wie folgt:

Sachwert einschl. Grundstück = 44.789,50 RM
Ertragswert = 42.000,-- RM
Zusammen: = 86.789,50 RM
Verkehrswert = 1/2 = 43.394,-- RM

Daraus errechnet sich eine Steigerung des Verkehrswertes
für das Jahr 1941 bzw. den Zeitpunkt nach dem Umbau
wie folgt:

neuer Verkehrswert 1941 = 43.394,-- RM
- alter Verkehrswert 1941 = 27.000,-- RM
Wertsteigerung 1941 = 16.394,-- RM

Diese Wertsteigerung kann durch einfache Umrechnung des Index
auf den heutigen Tag bezogen werden, da bei dem alten wie
auch bei dem neuen Bauobjekt nach dem Umbau etwa mit den
gleichen Abschreibungswerten gerechnet werden muß. Man kann

sogar sagen, daß durch die glattere und massivere Ausführung des Bauwerks nach dem erfolgten Umbau die Abschreibungsquoten eher geringer als früher angesetzt werden dürfen. Ich habe eine weitere Zeitwertabschreibung bei der nachfolgenden Ermittlung der Wertsteigerung auf den heutigen Stand nicht vorgenommen, da der bauliche Zustand einen guten Eindruck machte und auch der nachstehend zum Ansatz gekommene Bewertungsindex von 180 % immerhin so erheblich unter den tatsächlichen Gestehungskosten liegt, daß man auf eine weitere Abschreibung zum Zwecke der Bewertung schon verzichten muß, um nicht ein ungenaues Bild zu erhalten.

Noch vorhandene Wertsteigerung heute nach den Bewertungsrichtlinien des Deutschen-Sparkassen- u. Giroverbandes.

$$= \frac{16.394,-}{146.8} \cdot 180 = \text{rund } 20.100,- \text{ Deutsche Mark.}$$

ohne Bewertung des erst jetzt ausgeführten Außenputzes.

Die vorstehenden Angaben habe ich nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Zu den Parteien stehe ich in keiner Verbindung. Am Ausgang des Rechtsstreites habe ich kein Interesse.

Der Sachverständige:

L.S.

gez. Carl Heinrich Vieth

- -

Die nachfolgend abgeheftete Zeichnung stellt das Streitobjekt vor dem durch die Antragsgegnerin vorgenommenen Umbau dar. Sie entstammt den Unterlagen des Maurermeisters Heinrich Schröder in Lübbecke in Westf.

- -

Die hiernach abgeheftete Zeichnung entstammt den nachgelassenen Unterlagen des Architekten Lothar Gürtler in Osnabrück, der inzwischen verstorben, seinerzeit den Umbau für die Antragsgegnerin entworfen und geleitet hat. Sie entspricht wie der Vergleich mit der Örtlichkeit ergab, dem ausgeführten Bauzustande.

- -