



GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks

34414 Warburg-Rimbeck, Am Heidhügel 5
bebaut mit einem Einfamilienhaus
mit Restfertigstellungsbedarf



Gemarkung	Rimbeck	Grundbuch von Rimbeck
Flur	1	Blatt 1083 lfd. Nr. 1
Flurstück	420	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht benannt)	Geschäftsnr. 005 K 002/23 Amtsgericht Warburg

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden!

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde ermittelt zum Stichtag 18.07.2023
unter Berücksichtigung eines Risiko-Abschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung
mit **rd. € 200.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05641-7881-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warburg eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 33 Seiten und weiteren Anlagen mit 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	16
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
3.5 Außenanlagen	18
3.6 Gesamteindruck	18
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	20
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	21
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3 Bodenwertermittlung	23
4.4 Sachwertermittlung	25
4.5 Verkehrswert	31
5. Literaturverzeichnis	33
6. Anlagen	
6.1 Bauteiltabelle Restfertigstellungsbedarf	34
6.2 Fotodokumentation	35 - 38

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor; eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34414 Warburg gem. Beschluss 005 K 002/23			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus (mit Restfertigstellungsbedarf) Am Heidhügel 5 34414 Wb-Rimbeck			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von		Rimbeck	
	Blatt		1083	
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses		1	
	Wirtschaftsart		Gebäude- und Freifläche	
	Lage		Am Heidhügel 5	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Rimbeck			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	1	420	919 m ²
Wichtiger Hinweis	<p>Zum schriftlich angesetzten Ortstermin war keiner der Eigentümer anwesend, um eine Innenbesichtigung zu ermöglichen.</p> <p>Daraufhin wurden die Eigentümer jeweils durch das Gericht als auch separat durch den Sachverständigen angeschrieben, um das Prozedere bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung noch einmal zu erläutern: Bewertung auf Grundlage der Akten und nach äußerem Augenschein, unter Abzug eines Risiko-Abschlags für mögliche Schäden, Mängel etc.</p> <p>Den Eigentümern wurde eine Frist bis zum 05.08.2023 gesetzt, um mit dem Sachverständigen Kontakt aufzunehmen; dies ist nicht erfolgt.</p> <p>Auftragsgemäß erfolgt daher hier die Bewertung nach äußerem Augenschein.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen basieren. Diese Annahmen beruhen tlw. auf den Angaben in der Bauakte, den Aussagen des Ingenieurbüros, das den Bauantrag und den Rohbau begleitet hat, sowie auf Erfahrungswerten zu baualters-typischen Ausführungsweisen und dem Nutzungsprofil eines neuen Einfamilienhauses.</p> <p>Das Risiko ggf. vorhandener Mängel und Schäden wird im Rahmen dieser Wertermittlung durch einen Risikoabschlag (als Marktabschlag) bewertet.</p>			
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt am nordwestlichen Rand der kleinen Ortschaft Rimbeck in einem jungen Wohngebiet. Nach Norden schließt sich die freie Feldmark an, zur Kleinstadt Scherfede im Westen sind es nur rd. 1 km.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück ist Parallelogramm-förmig im Zuschnitt und gut 900 m² groß. Es liegt in mittelsteiler Südhanglage, und die derzeitigen Eigentümer haben sich bei der Errichtung ihres Einfamilienhauses relativ tief „in das</p>			

Gelände gegraben“. So entsteht hinter dem Gebäude eine vglw. steile Böschung. Bis auf eine grobe Schotterung sowie die Anlage von Kanalisation-, Wasser- und Stromanschluss sind die Außenanlagen des Grundstücks (inkl. des rückseitigen Steilhanges) noch komplett anzulegen und zu gestalten.

Das aufstehende Gebäude ist ein Einfamilien-„Fertighaus“ der Fa. Allkauf (Typ „Allkauf Life 10“) in Holzrahmenbauweise, das vermutlich als so genanntes „Ausbauhaus“ erstellt wurde. Das bedeutet, dass der erweiterte Rohbau inkl. Dacheindeckung, Fenstern, Fassadenbekleidung durch eine Baufirma erstellt wird, die Bauherren jedoch den Innenausbau - je nach Vertragsgestaltung - mehr oder weniger viel in Eigenleistung erstellen sollen.

Gemäß Bauantrag aus 2018 ist das Gebäude nicht unterkellert und bietet in EG und DG rd. 157 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer, Essküche, Bad und WC; inkl. Hauswirtschafts-/ Technikraum im EG. Die Flurbereiche / Diele fallen dabei etwas großzügiger aus, insgesamt ist der Zuschnitt zeitgemäß und gut befriedigend nutzbar. Aufgrund des fehlenden Kellers sind Abstellflächen allerdings minimal.

Das hier zu bewertende Wohnhaus wurde nach äußerem Augenschein und tlw. Einblicken durch die Fenster im Inneren sowie nach Recherchen bei der damaligen Vertriebs-Gesellschaft nicht fertiggestellt und befindet sich hier augenscheinlich in einem erweiterten Rohbauzustand. D. h., dass die Bodenplatte abgeklebt ist, jedoch noch ohne Estrich und Aufbau. Holzrahmenwände sind mit Gipskartonbekleidung vermutlich überwiegend erstellt, allerdings sind die Oberflächen noch nicht gespachtelt. Elektroinstallationen sind vermutlich in Bezug auf die Verkabelung (in den Wänden) angelegt, Endinstallationen (Verteiler, Sicherungen, Zähler, Schalter und Steckdosen) fehlen vermutlich noch komplett.

Ähnliches wird für die Sanitär-Installationen angenommen, Heizungsinstallationen sind vermutlich noch in keiner Weise begonnen worden.

Insgesamt erwirbt ein Käufer hier also eine Immobilie, bei der sowohl innen als auch an den Außenanlagen noch erheblicher Restfertigstellungsbedarf besteht, der mit noch erheblichem Kostenaufwand für Material und Arbeit einhergeht.

Dennoch fällt das Objekt als Neubau in seiner Konzeption in ein vglw. niedrigpreisiges Segment und wird so überhaupt erst für einen größeren Interessentenkreis erschwinglich.

Bestehende Möglichkeiten zur Eigenleistung wären bei einem Erwerb sicherlich von Vorteil.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie

der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung-Elektro-, Wasser-, etc.) wurde nicht geprüft; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zubehör	Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht erkannt und wird hier nicht angenommen.
Besonderheiten	erheblicher Restfertigstellungsbedarf
Grundlagen des Gutachtens	<p>Ortsbesichtigung mit Protokoll und Fotodokumentation Auszüge aus dem Grundbuch vom 10.05.2023 Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten Baulastenauskunft des Kreises Höxter vom 16.05.2023 Angaben von: Bauamt des Kreis Höxter Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 15.05.2023 Amt für Wohnungsbauförderung der Stadt Höxter zu öffentlichen Mitteln vom 16.08.2023 Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Warburg zur Erschließungs- und Beitragssituation vom 16.08.23 Bodenrichtwertkarte 2023 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Höxter Auskunft des baubegleitenden Büros im Rahmen des Bauantrages vom 16.08.2023</p> <p>Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Gesetze, Verordnungen	<p>Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG)</p>

	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
Wertermittlungsstichtag	18.07.2023
Qualitätsstichtag	18.07.2023
Tag der Ortsbesichtigung	18.07.2023
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																												
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																												
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2012 - 2022 rd. - 2,5 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.</p>																												
Überörtliche Anbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 7</p> <table> <tr> <td>Kreisstadt:</td> <td>Höxter, ca. 13.250 EW</td> <td>47 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt:</td> <td>Warburg, ca. 10.050 Einwohner</td> <td>8 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren:</td> <td>Paderborn, ca. 150.000 Einwohner</td> <td>32 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kassel, ca. 194.000 Einwohner</td> <td>51 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn:</td> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td> <td>7 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe:</td> <td>Scherfede, Warburg</td> <td>1/9 km</td> </tr> <tr> <td>Flughäfen:</td> <td>Paderborn-Lippstadt</td> <td>40 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kassel-Calden</td> <td>31 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td>< 500 m</td> </tr> </table>		Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.250 EW	47 km	nächste Stadt:	Warburg, ca. 10.050 Einwohner	8 km	Zentren:	Paderborn, ca. 150.000 Einwohner	32 km		Kassel, ca. 194.000 Einwohner	51 km	Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	7 km	Bahnhöfe:	Scherfede, Warburg	1/9 km	Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	40 km		Kassel-Calden	31 km		öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.250 EW	47 km																											
nächste Stadt:	Warburg, ca. 10.050 Einwohner	8 km																											
Zentren:	Paderborn, ca. 150.000 Einwohner	32 km																											
	Kassel, ca. 194.000 Einwohner	51 km																											
Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	7 km																											
Bahnhöfe:	Scherfede, Warburg	1/9 km																											
Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	40 km																											
	Kassel-Calden	31 km																											
	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m																											
Ort	<p>Gemeinde Warburg, mit knapp 23.800 Einwohnern in 13 Stadtteilen, davon etwa 1.450 in Rimbeck. Rimbeck grenzt unmittelbar an die Ortschaft Scherfede und bietet mit dieser ausreichend Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs mit Lebensmittelläden und Gastronomie. Es</p>																												

existieren ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen sind in Warburg. Die Orte verfügen über mehrere Arzt- und Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken, das nächste Akutkrankenhaus findet sich in Warburg.

Das aktive kulturelle Angebot ist gut für die ländliche Region, es existieren eigene Kulturprogramme, daneben werden Gasttheatervorführungen und Konzerte angeboten, das Vereinsleben ist aktiv. Scherfede verfügt über eine Mehrzweckhalle sowie für Sportveranstaltungen einen Sportplatz und eine Turnhalle.

Ansonsten sind für die üblichen Sportarten Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Warburg vorhanden.

Kaufkraftkennziffer Warburg: 95,7 (D = 100; IHK OWL 2022)

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	am nördlichen Ortsrand von Rimbeck an einer Anliegerstraße mit jüngerer Wohnbebauung; nach Norden angrenzend die freie Feldmark (Landschaftsschutzgebiet). Die Wohnlage bietet tlw. schöne Ausblicke nach Süden, die Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft Rimbeck und der nahegelegenen Kleinstadt Scherfede sind auch fußläufig noch knapp erreichbar. Die Wohnlage wird insofern als befriedigend bewertet; eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
„Am Heidhügel“	Gemeindestraße zur Anliegererschließung
Immissionen	Entsprechend dem geringen örtlichen Verkehrsaufkommen kaum Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen. Jahreszeitenabhängig kann es durch die nördlich angrenzenden Äcker und Wiesen vermutlich zu gelegentlichen landwirtschaftlichen Einflüssen (Maschinengeräusch, Gerüche, Fliegen u. ä.) kommen.
Parkplätze	eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück ist rechts hinten am Wohnhaus eine Garage geplant, die noch zu erstellen ist.
Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus; unfertig und noch nicht genutzt
Nachbarschaft	überwiegend eingeschossige Wohnbebauung jüngerer Baujahre; im Westen noch ein unbebautes Baugrundstück; im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen
Grundstückszuschnitt	regelmäßig, Parallelogramm
Grundstücksbreite	rd. 22 m (Straßenfront rd. 27 m)
Grundstückstiefe	rd. 42 m
Grundstücksgröße	919 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	von Nord nach Süd deutlich abfallendes Gelände (ca. 4 m über die Grundstückstiefe)
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück lt. Auskunft vom 15.05.2023 keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse (hier felsig) werden unterstellt.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p> <p>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von</p>

Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).

Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.

Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.

Erschließung

Es besteht augenscheinlich Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück (vermutlich) mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telefon / DSL versorgt.

Straßenausbau

Gemeindestraße „Am Heidhügel“: mittlerer Ausbauzustand, Straße relativ neu fertiggestellt; asphaltiert, einseitig (schmäler) gepflasterter Gehweg, Straßenbeleuchtung.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung

Das Wohnhaus steht zum Stichtag ungenutzt leer.

Mietverträge

Es liegen keine Hinweise auf Mietverträge vor.

Allgemeiner Hinweis: Der Ersteher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu.

Dies gilt jedoch nicht im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).

Öffentliche Förderung

Lt. Auskunft des Kreises Höxter vom 16.08.2023 liegen aktuell keine Miet- oder Belegungsbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vor.

„Leerstandsförderung“

entfällt

Im Grundbuch gesicherte Belastungen

In Abt. II des Grundbuches von Rimbeck, Blatt 1083 bestehen folgende Eintragungen:

1083 -II-1

Rückauflassungsvormerkung für die Hansestadt Warburg [...]

Anmerkung

Die Eintragung der Rückauflassungsvormerkung sollte die ausreichend zeitnahe Bebauung des Grundstücks sichern.

Die Eintragung übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie aus und kann auftragsgemäß unberücksichtigt bleiben.

1083 -II-2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warburg 005 K 002/23)

Anmerkung

Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.

Abt. III, Anmerkung	<p>In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	<p>Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt.</p> <p>Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.</p>
Denkmalschutz	<p>Es besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	<p>Lt. mündlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 16.05.23 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen</p>
vorbereitende Bauleitplanung	<p>Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Baugrundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 4)</p>
verbindliche Bauleitplanung	<p>Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des bebauten Grundstücks der Bebauungsplan (B-Plan) Rimbeck Nr. 8</p> <p>WA = allgemeines Wohngebiet</p> <p>I = I Vollgeschoss</p> <p>o = offene Bauweise</p> <p>GRZ 0,4 = Grundflächenzahl < 0,4 (Verhältnis bebauter Fläche zu Grundstücksfläche)</p> <p>GRZ 0,8 = Geschossflächenzahl < 0,8 (Verhältnis Geschoss-Fläche zu Grundstücksfläche)</p> <p>SD = Satteldach, 35 - 45 °Dachneigung</p> <p>Baugrenzen vorgegeben; weitere textliche Festsetzungen</p>
sonstige Gebietsklassifikation	<p>keine</p>
Entwicklungszustand	<p>bebautes / baureifes Land</p>
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	<p>Lt. Auskunft der Gemeinde Warburg vom 16.08.23 sind für das zu bewertende Grundstück die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. Maßnahmen, die ggf. zukünftig zu KAG-Beiträgen führen können, sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstanden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Für das Wohnhaus (inkl. Anbau eines Carports und einer Garage) wurde eine Baugenehmigung vom 25.07.2018 vorgefunden.</p> <p>Es werden keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches erkannt, ein baurechtskonformer Gebäudezustand wird unterstellt.</p>

Hinweis zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.

Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.

Für das hier zu bewertende Wohngebäude existiert ein Energieausweis vermutlich nicht.

Das Wohnhaus wurde in 2018/19 als standardisierter Holzrahmenbau errichtet. Obwohl es sich dabei um ein definiertes Haus-Projekt handelt, sind im Internet keine eindeutigen Aussagen zum Energiestandard zu finden. Zwar wird das Haus als KfW-Effizienzhaus 55 beworben (55 % des Heizenergiebedarfes eines definierten „Standardgebäudes“). Die genauen Daten hängen jedoch stark von der den möglichen Optionen zur Haustechnik ab (Gasheizung / Wärmepumpe / Lüftungsanlage u. a.).

Die Wand- und Dachkonstruktionen entsprechen jedoch dem zeitgemäßen Standard, auch wenn aktuell bereits das KfW-40 Haus in der (politischen) Diskussion ist.

Aufgrund fehlender Zu- und Abluft-Öffnungen in der Fassade gehe ich davon aus, dass hier weder (Luft-Luft)-Wärmepumpe noch Lüftungsanlagen geplant sind. (Eine Nachrüstung ist vermutlich noch möglich). Immerhin ist ein Warmwasser-Kollektor zur Brauchwassererwärmung bereits auf dem Dach montiert.

Insofern wird hier die Einhaltung des KfW 55 Standards mit einer Gasbetriebenen Fußbodenheizung unterstellt, der energetische Standard also als heute leicht überdurchschnittlich und dennoch nur knapp zeitgemäß eingestuft.

Da die Gebäude-Technik offensichtlich noch fehlt, empfiehlt es sich in jedem Fall, die Möglichkeit des Einbaus einer Wärmepumpe und Lüftungsanlage zu prüfen.

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 - keine Innenbesichtigung ermöglicht!

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Gebäude ergibt sich im Wesentlichen aus der nachfolgenden Beschreibung sowie der Fotodokumentation.

Einfamilien-Wohnhaus

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- freistehend
- Holzrahmenbauweise („Fertighaus“)
- Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung, Drempel 1,20 m
- Baujahr 2018

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus zeigt äußerlich einen dem fast neuen Baujahr entsprechenden, guten baulichen Eindruck. Eine Ausnahme zeigt die Randdämmung der Bodenplatte / Fundamente, die unsauber verarbeitet ist und nachgearbeitet sowie vor weiteren Erd- / Pflasterarbeiten abgedichtet werden muss.

Soweit ein Einblick durch die Fenster eine Beurteilung erlaubt, ist innen die Bodenplatte abgeklebt, Dämmung und (Heiz-)Estrich sowie Bodenbeläge fehlen jedoch noch. Die Trockenbauarbeiten der Wände scheinen überwiegend (aber nicht vollständig) erstellt, sind allerdings noch nicht gespachtelt und endbehandelt. Die Gipskartonarbeiten inkl. Eckschutzschienen wirken tlw. leicht unsauber verarbeitet.

Elektrokabel schauen aus den entsprechenden Wand- und Deckenöffnungen, allerdings ohne Unterputzdosen, geschweige denn dazugehörige Schalter, Steckdosen, Tasten und Abdeckungen.

Heizungs- und Sanitärinstallationen sind nicht erkennbar und vermutlich noch nicht vorhanden. Zum Dachgeschoss (DG) scheint eine weiß lackierte Vollholztreppe bereits montiert und mit Pappen gegen Verschleiß geschützt zu sein.

Für das DG - welches überhaupt nicht einsehbar war - wird zunächst ein vergleichbarer Ausbauzustand wie im EG unterstellt.

Aufteilung

Grundriss und

die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Bauantrag entnommen werden. Eine entsprechende Ausführung ohne Änderungen wird hier unterstellt.

Die Grundrisse sind „zeitgemäß“ geschnitten mit großem Wohn- Essereich mit offener Küche, dazu Arbeitszimmer, Garderobe und Gäste-WC im EG. Die dortige Eingangsdiele ist angenehm großzügig geschnitten, der Hauswirtschafts- und gleichzeitig Technikraum, der mit 8,7 m² in die Wohnfläche einberechnet ist, ist dagegen auch gleichzeitig einziger Abstellraum im Wohnhaus und insgesamt somit sehr knapp bemessen.

Im DG befindet sich eine vglw. größere Flurfläche / Diele vor dem gut geplanten Bad. Ansonsten sind zwei gleichwertige und gut nutzbare Kinderzimmer untergebracht sowie ein größeres Elternzimmer (letzteres hat ggf. leichte Platzproblemen bei einem größeren Kleiderschrank).

Die lichten Raumhöhen sind gemäß Schnitt-Zeichnung mit ca. 2,75 im EG und ca. 2,65 m im OG angenehm hoch.

Die Belichtung und Belüftung der Räume dürften allgemein gut sein.

Wohnfläche

(Anlage 1)

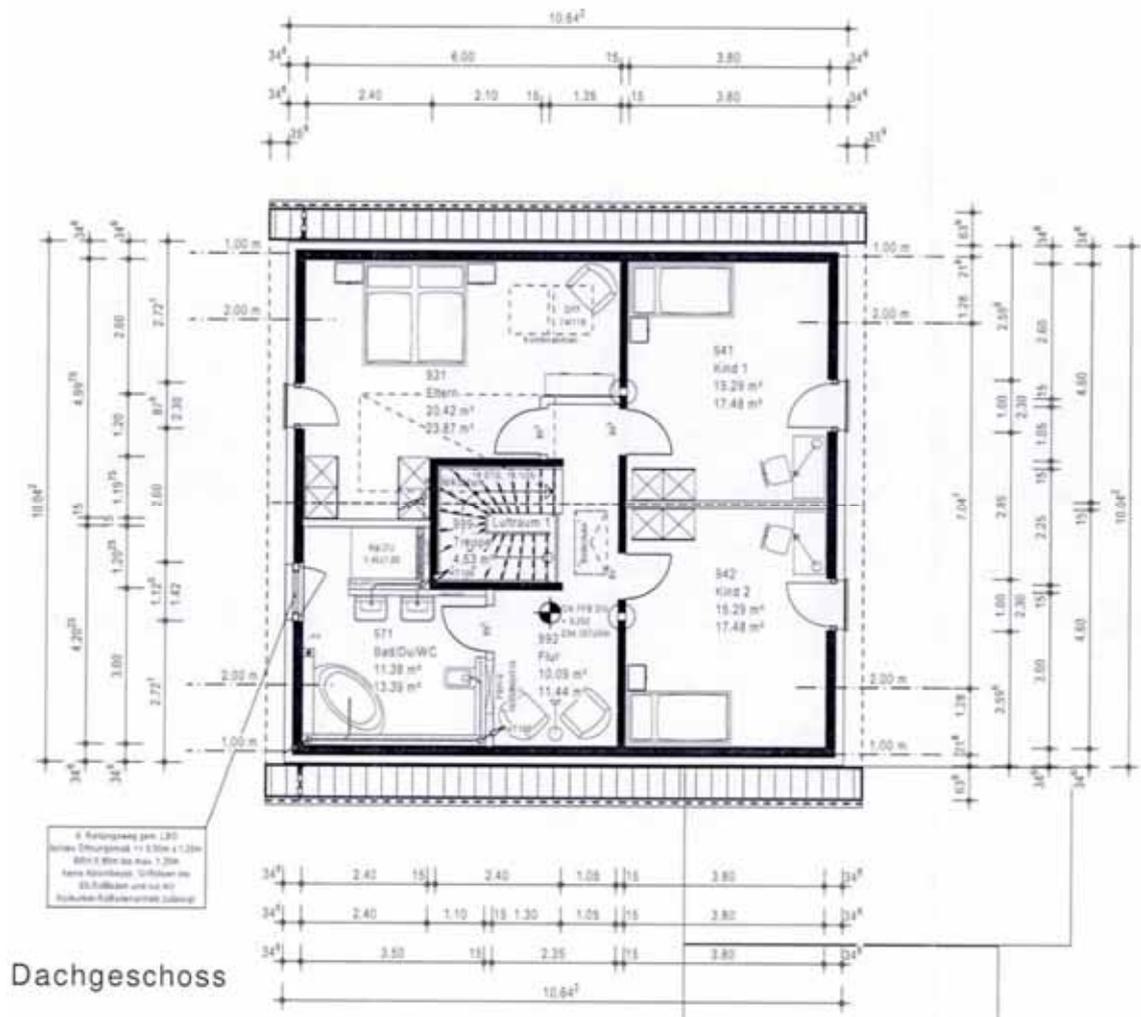
Die Wohnflächen sind auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt. Sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch ggf. leicht von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

Erdgeschoss (inkl. HWR/Technik) rd. 84,5 m²

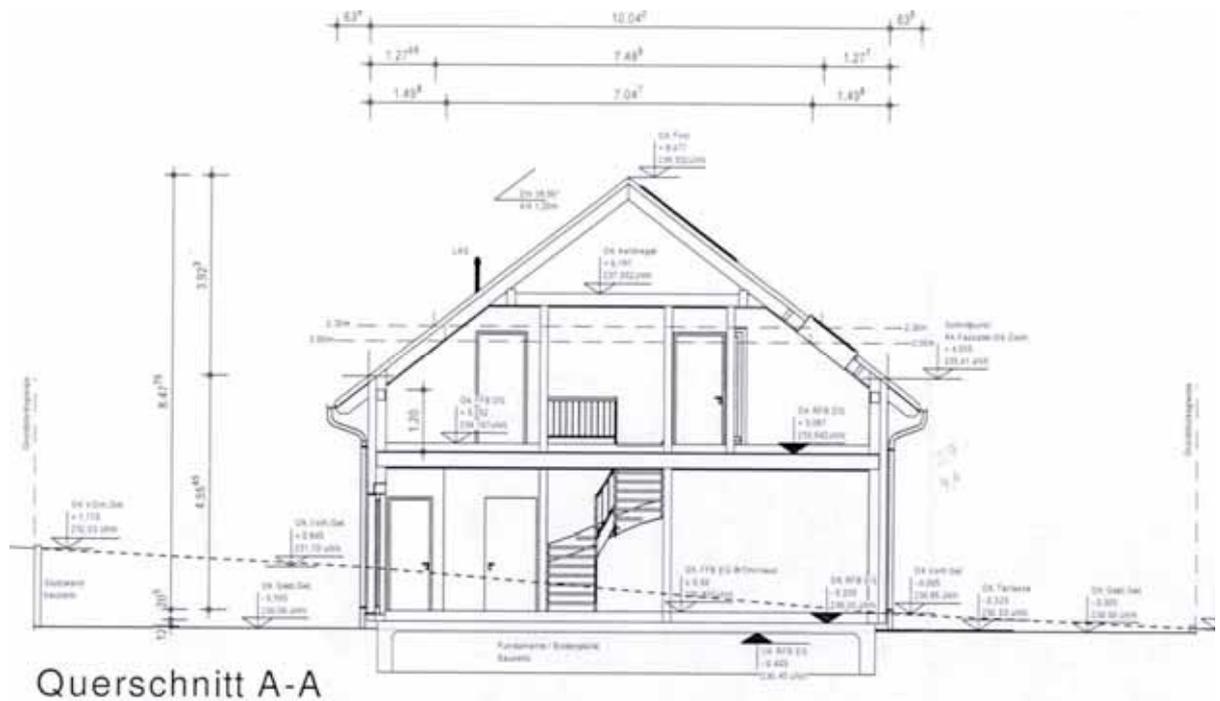
Dachgeschoss rd. 72,5 m²

Wohnfläche rd. 157,0 m²

Dachgeschoss



Schnitt



Querschnitt A-A

Baukonstruktion (gem. Baubeschreibung und Annahmen)**Wohnhaus**

Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahl-Beton
Außenwände	Holzrahmenbau mit Holzfaserplatte außen, Gipskarton (GK) innen, Zwischendämmung
Fassade	Dämmputz auf Holzfaserplatte o. glw.
Innenwände	Ständerwerk (Holz bzw. Alu-Profile), mit GK-Platten bekleidet
Dach	Satteldach als Pfettendach-Konstruktionen aus Nadelholz, DN 38 ° auf 1,20 m Drempel
Eindeckung und Entwässerung	Betondachsteine in Schiefergrau-anthrazit auf Lattung Unterspannbahn oder Dachplatte; vermutl. gedämmt mit Mineralwolle Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. gestrichen
Decken	über EG: Holzbalkenlage mit Aufschalung für weiteren Aufbau, unterseitig GK-Platte, vermutlich mit Zwischendämmung aus Mineralwolle über DG: vermutl. mit Aufschalung und Zwischendämmung aus Mineralwolle
Treppen	vermutl. ½ gewendelte Massivholztreppe, Kiefer o. glw., weiß lackiert, mit Holz-Geländer
Besondere Bauteile	- keine

wesentliche Ausstattungsmerkmale (überwiegend Annahmen, teils nach äußerem Augenschein)

Deckenflächen	Gipskartonplatten montiert, im DG unterhalb einer Dampfbremse, noch nicht gespachtelt
Fußböden	EG: Betonsohle, abgeklebt mit Dampfsperre (Bitumenbahnen o. glw.) zum weiteren Aufbau DG: vermutlich Holzschalung oder Holzspanplatten zum weiteren Aufbau
Wandoberflächen	Gipskartonplatten montiert, noch nicht gespachtelt; in Teilbereichen auch Ständerwerk ohne GK-Plattenbekleidung
Fenster	DG: zwei Dachflächenfenster im Elternzimmer, Fabr. Velux o. ä. Kunststofffenster und Terrassentüren, anthrazit gefärbt, mit Dreifachverglasung; überwiegend mit Kunststoff-Rollläden; vermutl. für elektr. Antrieb
Außentüren	Haustür EG: Kunststofftür, anthrazit gefärbt, mit schmalen Lichtausschnitt und großformatigem, feststehendem Seitenlicht in Dreifachverglasung
Innentüren	noch ohne
Elektroinstallation	Leitungen vermutlich weitgehend verlegt, sonst ohne

Sanitärinstallation	vermutlich noch komplett ohne Planung siehe Grundriss-Zeichnungen
Heizung	noch ohne, geplant lt. Baubeschreibung als Gas-Wandtherme mit Fußbodenheizung
Warmwasser	noch ohne, geplant vermutl. über zentrale Gasheizung mit Solarspeicher Solarkollektor (Plattenkollektor, ca. 3 m ²) bereits auf dem Dach nach Südwesten montiert
Besondere Einrichtung	- keine
Ausgeführte Modernisierungen	- keine

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

Sofern eine Schadensbeseitigung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängel und Schäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren; hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Die Bewertung besonderer Bauteile und Einrichtungen erfolgt nur bei nachhaltiger Wertrelevanz auf der Grundlage ihres Neuwertes.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- keine

Herstellungswert besonderer Bauteile und Einrichtungen
(gem. NHK 2010, indexiert)

rd. € 0,-

Bauschäden und Baumängel, Restfertigstellungsbedarf

- Sockel-Dämmung der Sohlplatte und Fundamente mangelhaft mit Nachbesserungsbedarf
- erheblicher Restfertigstellungsbedarf an:
- Fußbodenaufbau / Estrich inkl. Fußbodenheizung und aller Bodenbeläge
- Fertigstellung der Trockenbauarbeiten, insbesondere spachteln

- Fertigstellung der kompletten Elektro-Installationen (bislang nur Leitungen vorhanden) inkl. Zähler, Verteiler, Sicherungen sowie Unterputzdosen, Schalter, Steckdosen inkl. aller Abdeckungen, Taster etc.
- Einbau sämtlicher Sanitärinstallationen (Zu- und Ableitungen; ggf. tlw. Wände nochmal öffnen) Toilettenkästen, sowie sämtlicher Ausstattungsgegenstände (Waschbecken, Wannen, WCs etc.).
- Einbau der gesamten Heizungstechnik (Gastherme, ggf. besser Wärmepumpe, ggf. auch Abluftanlage) inkl. Fußbodenheizung, ggf. Handtuchheizkörper, Ventile etc.
- Einbau aller Bodenbeläge inkl. Fußleisten (Dielen, Parkett, Fliesen, Teppichböden, Vinyl - je nach Wunsch)
- sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten an Wänden und Decken
- Wandfliesen in Bad und WC, ggf. HWR
- Einbau von Innentüren

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Restfertigstellungsbedarf

Nach ImmoWertV soll die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3); dazu kommen z. B. folgende Möglichkeiten in Betracht:

- a) sie werden bereits bei der Ermittlung des Herstellungswertes in Abzug gebracht
- b) sie werden durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer berücksichtigt
- c) sie werden durch eine Anpassung der marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigt (kapitalisierter Minderertrag)
- d) sie werden durch marktgerechte Abschläge (nach Erfahrungssätzen) in Abzug gebracht
- e) sie werden auf der Grundlage (das bedeutet i. A. nicht in der Höhe) der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen erweiterten Rohbau mit erheblichem Restfertigstellungsbedarf. Gerade im Bereich der Ausstattungen kann ein Käufer erheblichen Einfluss auf die Kosten nehmen, je nach Anspruch und Wunsch (z. B. Gastherme oder ggf. Wärmepumpe; PVC-Beläge oder hochwertiges Parket etc.)

Aus diesem Grund ist der sinnvolle Ansatz im gegebenen Fall, lediglich die Herstellungskosten des Bestandes zu schätzen und entsprechend anzusetzen.

Der Werteeinfluss von Bauschäden, Mängel (Sockel) sowie einer „Wertminderung“ für tlw. Umplanungen im Rahmen der Wiederaufnahme der Arbeiten wird hier pauschaliert angenommen mit

rd. - 5 %

3.4 Sonstige besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen z. B. in Betracht (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV):

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im gegebenen Fall werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkannt.

Das Risiko von „Überraschungen“ aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird abschließend im Rahmen eines gesonderten Abschlags bewertet.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation (vermutlich) fertiggestellt
Wege u. Zufahrten	um das Wohnhaus herum provisorisch geschottert
Einfriedungen	noch ohne
Bepflanzungen	noch ohne
Nebengebäude	(noch) ohne
Besondere Bauteile und Einrichtungen	keine
Schäden und Mängel	umfassender Restfertigstellungsbedarf

Der Wertansatz (Zeitsachwert) üblicher (fertiggestellter) Außenanlagen freistehender Wohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes.

Im gegebenen Fall bestehen die Außenanlagen ausschließlich aus den privaten Ver- und Entsorgungsanschlüssen an das Stromnetz sowie Regen- und Schmutzwasser-Entwässerungskanäle inkl. Kontrollschächten.

Aufgrund des örtlich sehr felsigen bzw. steinigen Baugrunds sind alle Erdarbeiten sowohl in der Herstellung als auch im Abtransport überschüssiger Massen überdurchschnittlich aufwendig.

Dazu kommt, dass das Wohngebäude (als Folge der Vorgaben des Bebauungsplans) recht tief in das Grundstück „eingegraben“ wurde und im rückwärtigen Bereich überdurchschnittliche Baumaßnahmen in Form von Stützmauern, Terrassierungen o. ä. zur Gelände-Modellierung und Abfangung getätigt werden müssen.

Weiterhin sollten an der Nord- und Nordostgrenze Maßnahmen in Form eines „Walls“ o. ä. getroffen werden, damit bei Starkregen ggf. überschießenden Wasser von den nördlich angrenzenden Feldern vom Grundstück und dem tiefliegenden Haus fortgeleitet wird.

Insofern ist hier mit (deutlich) überdurchschnittlichen Folgekosten bei der Anlage der Außenanlagen zu rechnen. Die wird im Rahmen der Marktanpassungs-Diskussion berücksichtigt. Im Rahmen der Sachwertermittlung werden zunächst die (vermutlich) vorhandenen privaten Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. anteiliger Erschließungskostenbeiträge berücksichtigt mit geschätzten Normalherstellungskosten in Höhe von

rd. € 8.000,-

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage Rimbeck wird aufgrund ausreichender Infrastruktur in Rimbeck bzw. im unmittelbar angrenzenden Scherfede sowie durch die Nähe zum Unterzentrum Warburg und der Autobahn A 44 im regionalen Vergleich als befriedigend bewertet. Auch landschaftlich ist die Gegend um die Ortschaft reizvoll mit tlw. schönen Aussichten, dies gilt insbesondere auch für die Mikrolage des Objektes selbst. Dennoch zählt die Ortschaft nicht zu den gefragteren Wohnlagen im Kreisgebiet, was sich auch in einem relativ niedrigen Bodenwert ausdrückt.

Die Mikrolage am Rande der Ortschaft in einem jüngeren Baugebiet wirkt ruhig und intakt. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf (Straße im Süden, Garten tlw. nach Norden in den Hang hinein) ist leicht nachteilig.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück ist mit einer Größe von 919 m² für ein dörfliches Wohnhaus leicht übergroß, der Zuschnitt ist zwar gleichmäßig, aber nicht rechteckig und erschwert so geringfügig die bauliche Ausnutzung.

Die spürbare Hangneigung in Verbindung mit dem sehr steinigen bis felsigen Untergrund machen eine Bearbeitung der Außenanlagen überdurchschnittlich aufwendig; die Hanglage muss im Norden des Gebäudes durch entsprechende Stützmauer o. ä. abgefangen werden. Durch das „Eingraben“ des Wohnhauses in den Hang (bedingt durch Höhenvorgaben des B-Plans) sind die Ausblicke aus dem Wohnhaus dort entsprechend tlw. eingeschränkt und eine attraktive Gestaltung der Außenanlagen umso wichtiger.

Noch sind die Außenanlagen - mit Ausnahme der privaten Erschließungsleitungen - weitestgehend unbearbeitet, sodass einem Käufer eigene Planungen und entsprechende Arbeiten offenstehen.

Gebäude:

Das Wohnhaus ist ein Fertighaus der Firma Allkauf, der Haustyp heißt „Allkauf Life 10“.

Es handelt sich um ein Fertighaus in Holzrahmenbauweise, das als „Ausbauhaus“ zur weiteren Fertigstellung durch die Eigentümer verkauft wird, und wurde 2018/19 errichtet.

Das Gebäude ist eingeschossig, ohne Keller, mit ausgebautem Dachgeschoss. Es bietet knapp 160 m² Wohnflächen in einen befriedigenden, zeitgemäßen Grundrisszuschnitt. Aufgrund des fehlenden Kellers sind allerdings Abstellflächen innerhalb des Wohnhauses minimal und sollten ggf. in einem Nebengebäude außerhalb vorgesehen werden.

Geplant als „KfW-55“-Haus ist der energetische Standard ebenfalls noch etwa zeitgemäß, allerdings hängt die Einhaltung dieses Standards auch stark von der eingesetzten Haustechnik ab.

Möglicherweise fühlten sich die derzeitigen Eigentümer von den Anforderungen des eigenen Ausbaus überfordert, in jedem Fall wurde das Projekt nach Aussagen aus der Nachbarschaft vor ca. 3 Jahren unvollendet abgebrochen, seitdem ist an Haus und Grundstück wohl nicht mehr viel passiert.

So zeigt das Haus im Inneren einen weitgehenden Rohbauzustand mit umfassendem Restfertigstellungsbedarf, wie in diesem Gutachten erläutert.

Der Vorteil dabei ist, dass Käufer den kompletten Innenausbau, d. h. alle Materialien, Oberflächen, Ausstattungen bis hin zur Haustechnik noch weitestgehend selbst wählen und beeinflussen können.

Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist derzeit immer noch in größerem Maß gegeben, wenn auch nicht mehr auf dem Niveau wie noch vor rd. einem Jahr.

Dabei haben die Unsicherheiten der Energieversorgung aufgrund des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet. Diesbezüglich entspricht der hier zu bewertende „Neubau“ den Erwartungen des Marktes.

Auch das insgesamt kostenorientierte Konzept dieser Bauweise als nicht unterkellertes Ausbauhaus macht die Immobilie überhaupt erst für einen Käuferkreis erschwinglich, die ggf. mit begrenzten finanziellen Mitteln, aber dem Willen (und Potential!) zur Eigenleistung ein Eigenheim erwerben möchten.

Zur Marktlage:

Seit ca. Mitte 2022 gab es nach Jahren enormer Nachfrage und Preissteigerungen stärkere Verwerfungen am Grundstücksmarkt. So ist zum Bewertungsstichtag aufgrund der deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen, des Ukraine-Krieges und dadurch verstärkter allgemeiner Rezessionssorgen eine deutlich gestiegene Risikoaversion bei Immobilienkäufen festzustellen. Angebote bleiben länger im „Internet“, Bau- und Kaufwillige scheitern tlw. an den erhöhten Hypotheken-Konditionen.

Insgesamt gehe ich von rückläufigen Kaufpreisen verglichen mit dem Preisniveau vor einem Jahr aus, allerdings nicht von einem „echten“ Einbruch.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

Bei der Lebenserwartung eines Gebäudes muss unterschieden werden zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Lebensdauer.

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Unter dieser versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude unter den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung ergibt sich im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage. Diese wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen in einer durchschnittlichen Bandbreite ermittelt und u. a. in einem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau niedergelegt.

Durch die „Alterswertminderung“ (AWM) soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und insbesondere dem Verlust an „Modernität“ seit seiner Erstellung „erfahren“ hat. Die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 wird die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit 80 Jahren beziffert.

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 60er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter legt allerdings in seinem Sachwert-Modell ebenso eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser zugrunde.

Da die Marktanpassungsfaktoren auch in diesem Modell abgeleitet werden, ist hier aus Gründen der Modellkonformität ebenfalls eine GND von 80 Jahre anzusetzen, die für das Bewertungsobjekt auch als marktgerecht eingeschätzt wird.

Das Gebäude wurde 2018/19 errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz rd. 4 Jahre alt. Es ist insbesondere im Innern noch komplett fertigzustellen, im Anschluss kann eine Minderung der Modernität wohl kaum angenommen werden - für das Haus wäre immer noch eine Restnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

Allerdings sind die Außenbauteile in dieser Zeit bis zur Fertigstellung vermutlich 5 - 6 Jahre alt und entsprechend lange der Witterung ausgesetzt gewesen, sodass schon eine gewisse Bauteilalterung an Putz, Fenstern und Dachsteinen anzunehmen ist.

Die Alterswertminderung wird daher hier pauschaliert angesetzt mit

rd. - 3 %

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Die TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) als Zusammenschluss Europäischer Verbände der Immobilienbewerter definiert Marktwert folgendermaßen (Bewertungsstandards 2012, EVS1):

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Ziel einer Verkehrswertermittlung ist also, den im (stichtagsnahen) Verkaufsfall wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

2. Sachwertverfahren

Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.

3. Ertragswertverfahren

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist das für die Objektart am geeignetsten erscheinende Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7, Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8) zum Verkehrswert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.), dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für das bebaute Grundstück ist im vorliegenden Fall eindeutig.

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert. Was die Rechtsprechung anbetrifft, wird zunächst hauptsächlich auf die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks abgestellt.

Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise (nur) bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Im gegebenen Fall ist das Motiv zum Erwerb der Immobilie eindeutig der Wunsch des selbstbestimmten, schönen Wohnens. Das Sachwertverfahren ermittelt dabei den Wert der baulichen Anlage und führt - unter Berücksichtigung einer Marktanpassung - zum Verkehrswert.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 13 ff.).

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 3 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Hörter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **45,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	600 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2023

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (B-Plan Rimbeck Nr. 8)

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„W“ (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,4 (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,5 (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	offen

Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,2 ≈ knapp durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,2 ≈ knapp durchschnittlich
Grundstücksfläche	919 m ² T < 40 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	19.07.2023

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von den Annahmen für die Richtwertzone (insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Wertermittlungszeitpunkt) bedingen i. d. R. Abweichungen seines Bodenwertes von denen der Bodenrichtwerte (Vergleichskaufpreise).

4.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert		45,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:		
1. Lage	5%	2,25 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-3%	- 1,35 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	5%	2,25 € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	10%	4,50 € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	17%	7,65 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes		52,65 € /m²

Die vom Gutachterausschuss (GAA) ausgewiesene Richtwertzone ist recht groß und relativ inhomogen. So umfasst sie sowohl Teile des alten Dorfkerns von Rimbeck als auch das hier betreffende junge Wohnbaugelände am Ortsrand.

Die Lagequalität des hier zu bewertenden Grundstückes wird dabei im Vergleich zum „Durchschnitt“ der Richtwertzone als vorteilhaft bewertet. In diese Einschätzung fließen die Randlage mit schönen Ausblicken und die vglw. ruhige Lage ein.

Die Größe des Grundstückes ist deutlich größer als der Durchschnitt der Richtwertzone, was i. A. zu Abschlägen je m² führt. In Anlehnung an die Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL, Anlage 2) wird ein Abschlag in Höhe von rd. - 3 % angebracht. Der Zuschnitt, wenn auch nicht optimal, wird hier im Vergleich auch der dörflichen Grundstücke als wertneutral bewertet.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem „Durchschnitt“ innerhalb dieses Bereiches der Richtwertzone, eine höhere Ausnutzung durch weitere Bebauung wäre auf dem Grundstück möglich.

Der Erschließungszustand der jüngst fertiggestellten Straße ist im Vergleich der großen BRW-Zone überdurchschnittlich und entsprechend werthaltig; ein Zuschlag wird mit rd. + 5 % angenommen. Der beitragsrechtliche Zustand gilt als abgerechnet / beitragsfrei.

Der Richtwert ist zum Richtwertstichtag 01.01.2023 gegenüber 2022 um 5,- €/m² bzw. ≥ 10 % nach unten (!) angepasst worden. Dies entspricht nicht den Erfahrungen des Unterzeichners und erklärt sich vornehmlich aus Rundungsdifferenzen im Modell des GAA. Ich unterstelle diesbezüglich eine entsprechende Korrektur nach oben im Berichtsjahr 2023, die ich hier vorwegnehme (rd. + 10 %).

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt; aufgrund einer Restnutzungsdauer von > 20 Jahren ist ein Wertansatz für Abbruchkosten oder entsprechende Rückstellungen nicht angezeigt.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert des Grundstücks wie folgt ermittelt:

Rimbeck Flur 1, Flurstück 420: 919 m² x € 52,65 = € 48.385,35,00

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 18.07.2023 **rd. € 48.500,00**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver / technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen. Hinzu kommen ggf. besondere Betriebseinrichtungen.

Der aus durchschnittlichen Baukosten und der Gebäudegröße ermittelte Wert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Die Alterswertminderung orientiert sich an einem theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenarten (s. Kap. 3.7, Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung).

Zu dem so ermittelten Wert der baulichen Anlage wird der Zeitwert der Außenanlagen und der Bodenwert des Grundstücks addiert, es ergibt sich ein „reparaturfreier“ Sachwert des Grundstücks, d. h. ein altersgemäßer, jedoch schadensfreier Zustand wird angenommen.

Dieser Wert wird entsprechend den am Markt gängigen Verhaltensweisen angepasst, d. h., mittels eines Marktanpassungsfaktors sollen Einflüsse auf das Käuferverhalten und die Preisbildung aufgrund konjunktureller, struktureller und sonstiger Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einem Vergleich von Immobilien durch einen verständigen Erwerber immer der reparaturfreie Wert berücksichtigt wird.

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht, soweit diese nicht bereits z. B. im Ansatz der Normalherstellungskosten oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Dazu zählen z. B. wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung, gefangener Räume, unzeitgemäßer Baukonstruktion usw., aber ggf. auch Werterhöhungen wie z. B. durch Reklameflächen o. ä..

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus

EG	rd. 10,05 m x 10,65 m	= 107,0 m ²
DG	rd. 10,05 m x 10,65 m	= <u>107,0 m²</u>
Summe BGF		= <u><u>214,0 m²</u></u>

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kosten (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig vom Ausstattungsstandard.

(Der Ausstattungsstandard wird anhand eines Kriterienkataloges zur NHK, Erlass des BMVBS definiert – in der allgemeinen Marktanschauung werden Ausstattungskriterien i. A. „kritischer“ eingestuft; hier: eher einfache Ausstattung)

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren entsprechend den individuellen Gebäudeeigenheiten, den aktuellen Baupreisindizes und ggf. weiterer Faktoren individuell angepasst.

Normalherstellungskosten Einfamilienhaus

	1	2	3	4	5		
	790	875	1005	1215	1515		
Aussenwände			0,7	0,2		23%	0,67 218 €
Dach			0,7	0,3		15%	0,50 160 €
Fenster u. Außentüren			0,3	0,7		11%	0,41 127 €
Innenwände u. -türen		0,5	0,2			11%	0,18 70 €
Deckenkonstr. u. Treppen			0,7			11%	0,23 77 €
Fußböden						5%	0,00 0 €
Sanitäreinrichtungen			0,1			9%	0,03 9 €
Heizung						9%	0,00 0 €
sonst. techn. Ausstattung			0,3			6%	0,05 18 €
Kostenkennwert 2010							679 €

Hinweis: in der o. g. Tabelle wird der Anteil der ausgebauten Gewerke überschlägig geschätzt. Ein Gesamtwert je Zeile < 1 bedeutet entsprechenden Restfertigstellungsbedarf.

Insgesamt wird der Werteinfluss des Restfertigstellungsbedarfes auf rd. 1/3 der Gesamtkosten des Gebäudes geschätzt (vgl. auch Anlage 1; Bauteiltabelle).

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude
 Gebäudeart: Einfamilienhaus, freistehend
 Gebäudetyp: 1.21: EG, DG ausgebaut
 Ausstattungsstandard: Standardstufe (Klassifizierung nach NHK) noch offen
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBS rd. 679,- €/m² BGF
 des bisherigen Bestands

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (II/2023 = 177,8; zum Stichtag angesetzt 1,80) x 1,80

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 1.220,- / m² BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 19 %

Sachwertberechnung

Einfamilienhaus mit Restfertigstellungsbedarf

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Erdgeschoss	<u>113,7 m²</u>	<u>1</u>	107,0 m ²	<u>1220,00 EUR/m²</u>	130.540,00 €
Dachgeschoss	<u>113,7 m²</u>	<u>1</u>	107,0 m ²	<u>1220,00 EUR/m²</u>	130.540,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3: keine	<u>- €</u>
	- €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 261.080,00 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-3,00%	-	7.832,40 €
übl. Gesamtnutzungsdauer <u>80 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer <u>80 Jahre</u>			

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 253.247,60 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 3,2% vom Wert der baulichen Anlage	<u>8.000,00 €</u>	rd.	8.000,00 €
--	-------------------	-----	------------

Bodenwert des bebauten Grundstücks

48.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

309.747,60 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,80

vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert 247.798,08 €

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Restfertigstellungsbedarf / Planungskosten

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -5% vom Wert der baulichen Anlage	<u>- 12.662,38 €</u>
	rd. - 13.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. 0,0% vom vorläufigen Sachwert	<u>- €</u>
keine	rd. - €

Sachwert des bebauten Grundstücks

234.798,08 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 234.800,-

Kontrollwert zum Sachwert (Wohnhaus, reparaturfrei, exkl. boG, exkl. Marktwert Garage):

Bei ca. 157 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 1.578,- €/m² incl. Bodenwert.

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

in der Sachwertermittlung wird der Wert nach einzelnen Gebäuden getrennt ermittelt.

Berechnungsgrundlage für die Gebäudegröße ist die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1, 2005.

Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, gem. Bekanntmachung im Bundesanzeiger 10/2012) stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar. Die NHK sollen aktuell und plausibel sein, sie sind jedoch nicht als genaue Kalkulation der tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes zu interpretieren. Unwirtschaftliche und unzeitgemäße Bauweisen (z. B. Geschosshöhen) bleiben dabei unberücksichtigt (es handelt sich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes).

Baunebenkosten:

Kosten, die bei Planung und Durchführung der Bauten durch Honorare, Gebühren, Finanzierung entstehen sind in den Gebäudeherstellungskosten (pauschaliert, entspr. NHK 2010 in den Kostenkennwerten) enthalten.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wird bestimmt durch eine fiktiv angenommene „Lebenserwartung“ der Gebäude (entspr. Festlegungen zur SW-RL und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach einem von Tiemann bzw. Ross entwickelten Abschreibungsmodell und wird in Prozent des Gesamtwertes dargestellt. Im vorliegenden Fall wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV die lineare Wertminderung für das Gebäude angewandt, die auch der normalen wirtschaftlichen Entwicklung eines solchen Gebäudes geeignet Rechnung trägt (s. a. Kap. 3.7).

Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht mitefassen und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 3.3).

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

Hier sind der Zeitwert der Außenanlagen nach sachverständiger Schätzung und der zuvor ermittelte Bodenwert des Grundstücks einzurechnen.

Vorläufiger Grundstückssachwert:

Der ermittelte Wert der Gebäude und Außenanlagen zusammen mit dem Bodenwert stellt den reparaturfreien (vorläufigen) Sachwert dar, d. h. ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Sachwertfaktor:

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. (So werden z. B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Aufschlägen gehandelt werden.) Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Pflegezustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert

führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet - diese geben hier jedoch einen guten Anhalt.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 310.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 50,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF über 1,0. D. h. fertige Neubauten wurden in dieser Preisklasse mit einem Zuschlag zum eigentlichen Herstellungswert gehandelt.

Im gegebenen Fall handelt es sich jedoch um ein Gebäude mit einem erheblichen Restfertigstellungsbedarf, der anhand von Bauteiltabellen auf rd. 1/3 der Gesamt-Herstellungskosten geschätzt wird. Für die Ermittlung eines vergleichbaren Marktanpassungsfaktors ist also der Wert eines fiktiv fertiggestellten Gebäudes inkl. fertiggestellter Außenanlagen anzusetzen.

Hier werden inkl. eines Restfertigstellungsbedarfes für das Wohnhaus in Höhe von rd. € 130.000,- sowie mindestens rd. € 40.000,- für die Außenanlagen ein fiktiver Gesamtwert von € 480.000,- angenommen. Der durchschnittliche Marktanpassungsfaktor in dieser Preiskategorie betrug im Berichtsjahr 2022 rd. 0,94 (Abschlag - 6 %).

Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

Die konjunkturelle Situation stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

Bis etwa Anfang 2022 herrschte geradezu eine „Goldgräberstimmung“ am Immobilienmarkt und es ließ sich nahezu jedes Grundstück verkaufen. Es wurden fast „verzweifelt“ sowohl Einfamilienhäuser als auch Anlage-Objekte gesucht.

Auch in Versteigerungsverfahren „tummelten“ sich professionelle Aufkäufer, um Immobilien für kurze Haltefristen zu erwerben, sie attraktiver zu renovieren und anschließend auf dem freien Markt weiter zu veräußern.

Allerdings waren etwa zeitgleich mit dem Beginn des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine wirtschaftliche Verwerfungen erkennbar, die sich im laufenden Jahr 2022 zunehmend verschärften. Dies äußert sich in inflationären Entwicklungen, damit einhergehend aber auch einem deutlich gestiegenen Zinsniveau für Immobilienkredite. Die Risiko-Aversion sowohl von Investoren als auch den finanzierenden Banken hat sprunghaft zugenommen.

Immobilien-Aktien befinden sich seit Monaten in einem deutlichen Abschwung, was durch das Einpreisen sinkender Bewertungen der Bestände zu erklären ist.

Auch wird ein erhöhtes Objektrisiko insbesondere bei Wohnimmobilien für eventuelle Zahlungsausfälle der Mieter eingepreist, die unter den stark gestiegenen Energiekosten leiden. Andererseits verteuerte die Inflation den Neubau derart stark (und bremst diesen aus), dass Mieten i. A. steigen und ein noch drastischerer Preisverfall von Bestandimmobilien doch eher nicht zu erwarten ist.

Insgesamt bestehen somit konjunkturell widersprüchliche Einflüsse, die preissenkende, aber auch preistreibende Wirkungen entfalten.

Aus diesen Gründen herrschte am Immobilienmarkt im zweiten Halbjahr 2022 eine Art „Schockstarre“. Kaufinteressenten scheuten die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und scheiterten tlw. auch an den Anforderungen der Banken, die Verkäuferseite mochte sich (noch) nicht mit ggf. nachlassenden Marktpreisen arrangieren und verweigerte (deutliche) Preisnachlässe nach dem Motto „Wer sich zuerst bewegt, verliert“.

Jüngste Auswertungen auf Bundesebene deuten nun allerdings darauf hin, dass die Verkäuferseite inzwischen doch leichte Rückzüge macht und das allgemeine Preisgefüge gegenüber dem (vorläufigen) Hochpunkt der Immobilienkonjunktur etwas nachgibt.

Insgesamt gehe ich insofern gegenüber dem Berichtszeitraum 2022 in der ohnehin niedrigpreisigen Region des Kreises Höxter von einem ebenfalls nachlassenden Preisniveau, allerdings auf moderatem Niveau für Anfang 2023 aus.

Für die hier zu bewertende Neubau-Immobilie scheint insofern eine weitere, konjunkturelle bedingte Marktanpassung in Höhe von rd. - 5 % (- - - -) angezeigt.

Den strukturellen Einfluss schätze ich wie folgt ein: die Vor- und Nachteile der Mikrolage sind im Bodenwert ausreichend berücksichtigt (Ø).

Hinsichtlich seiner Grundrissqualität wird das Gebäude als gut befriedigend beurteilt, eine Marktanpassung erscheint nicht notwendig (Ø).

Nachteilig wird am Markt jedoch sicherlich der fehlende Keller und damit einhergehend die sehr eingeschränkten Abstellflächen beurteilt (-).

Der positive Aspekt dieser „sparsamen“ Bauweise ist jedoch, dass das Objekt insgesamt vglw. kostengünstig ist und somit für einen größeren Interessentenkreis in Frage kommt (+).

Der energetische Standard wird als etwa zeitgemäß bewertet, was aktuell am Grundstücksmarkt gesucht wird, da es Sicherheit vor zeitnahe Modernisierungs-„Zwang“ gibt (+).

Deutlich nachteilig wird jedoch der erhebliche Restfertigstellungsbedarf der Immobilie samt Außenanlagen bewertet werden, der nicht nur erhebliche Kosten mit sich bringt, sondern auch erhebliche Planungen, Mühen und Arbeit bedeutet. Je nach persönlichem Zutrauen und Lust an solchen Aufgaben dürfte der Marktabschlag in jedem Fall sehr hoch ausfallen. Ich schätze einen durchschnittlichen Abschlag hier - vergleichbar einer Unternehmer-Kalkulation für Wagnis und Gewinn auf rd. - 10 % des vorläufigen Marktwertes (- - - - -).

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich einen eher überdurchschnittlichen Marktabschlag (knapp - 15 %) und somit einen Sachwertfaktor von 0,80 (- 20 %) für marktgerecht.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparaturfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden). Baumängel entstehen während der Bauzeit (z. B. mangelhaft ausgeführte Isolierung). Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.3).

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden keine sonstigen besonderen objektspezifischen Merkmale erkannt (s. Kap. 3.4).

Das Risiko möglicher weiterer Schäden und Restfertigstellungsbedarf, die aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ggf. unentdeckt bleiben mussten, wird im Abschluss gesondert berücksichtigt.

4.5 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 48.500,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 234.800,-

Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind im Sachwertverfahren insbesondere über den Sachwertfaktor diskutiert und berücksichtigt worden.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben.

Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks in unbelastetem Zustand beträgt **rd. € 235.000,-**

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung:

Wie bereits mehrfach erwähnt, wurde durch die Eigentümer kein Zutritt zu dem zu bewertenden Gebäude ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auftragsgemäß nach dem äußeren Augenschein.

Nun wird wohl jeder potentielle Käufer das Risiko nicht bekannter Ausführungsqualität sowie möglicherweise weiterem Restfertigstellungsbedarf (z. B. im Dachgeschoss) oder gar nicht entdeckter Mängel und Schäden in sein Kaufpreisangebot wertmindernd einbeziehen.

Auch die Fertigstellung der Außenanlagen ist aufgrund der Hanglänge und der Bodenverhältnisse nur schwer im Voraus zu kalkulieren.

Die Höhe des Risikoabschlages ist abhängig vom persönlichen Risikoprofil des jeweiligen Kaufinteressenten und kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob die Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ist.

In freier Würdigung halte ich im gegebenen Fall einen durchschnittlichen Risikoabschlag zwischen rd. - 10 % bis - 20 % auf den vorläufigen Verkehrswert für marktüblich und wahrscheinlich (Ansatz hier rd. - 15 %).

€ 235.000,- x 0,15 = € 35.250,- → **Risikoabschlag rd. - € 35.000,-**

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des unbelasteten Grundstücks - unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung - für korrekt angemessen:

Ort	Am Heidhügel 5	34414 Warburg-Rimbeck
Gemeinde	Warburg	Gemarkung Rimbeck
Flur	1	Flurstück 420
Grundbuch	Rimbeck	Blatt 1083 Nr. 1

bebaut mit einem Einfamilienhaus
mit erheblichem Restfertigstellungsbedarf

zum Stichtag 18.07.2023

mit rd.

€ 200.000,-

(in Worten: zweihunderttausend Euro)

Höxter, 18.08.2023

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2017, 8. Auflage

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-
Verlag 2008

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand, 4. Auflage 2011

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2020/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Anlage 1

Bauteiltabelle Restfertigstellungsbedarf

(auf der Grundlage der Erhebungen des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern, BKI)

Neubauposten nach NHK incl. Baunebenkosten:		NHK		BGF		NHK		Rimbeck, Heidhügel 5	
		x		214,0		1810,00		- € Alterswertminderung	
davon Kostengruppe 300		387.340,00 €						- € Alterswertminderung	
davon Kostengruppe 400		315.682,10 €						3%	
davon Kostengruppe 400		71.657,90 €							
Kosten- gruppe	Bauwerksteil Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil am Bauteil	Wertanteil des Bauteils	Restkosten o. Alterswertminderung (= als Neubaukosten)	gemindert		
310	Baugrupe		3.788,19 €	1,0%	100,0%	0%	- €	- €	
320	Gründung (Grd.)	1,2%	27.622,18 €	7,1%	70,0%	0%	- €	- €	
			11.838,08 €	3,1%	30,0%	100%	11.838,08 €		
320	Gründung (Grd.)	12,5%	39.460,26 €	10,2%	100,0%	0%	- €	- €	11.482,94 €
330	Außenwände (AW)		24.623,20 €	6,4%	20,0%	0%	- €	- €	
			30.779,00 €	7,9%	25,0%	0%	- €	- €	
			55.402,21 €	14,3%	45,0%	3%	1.682,07 €		
			12.311,60 €	3,2%	10,0%	50%	6.155,80 €		
		39,0%	123.116,02 €	31,8%	100,0%	0%	7.817,87 €		7.583,33 €
340	Innenwände (IW)		17.330,95 €	4,5%	45,0%	0%	- €	- €	
			11.553,86 €	3,0%	30,0%	50%	5.776,98 €		
			5.776,98 €	1,5%	15,0%	100%	5.776,98 €		
			3.851,32 €	1,0%	10,0%	100%	3.851,32 €		
		12,2%	38.513,22 €	9,9%	100,0%	0%	15.405,29 €		14.943,13 €
350	Decken (incl. Treppen)		15.417,91 €	4,0%	33,0%	0%	- €	- €	
			16.352,33 €	4,2%	35,0%	100%	16.352,33 €		
			6.540,83 €	1,7%	14,0%	50%	3.270,47 €		
			8.409,77 €	2,2%	18,0%	5%	420,49 €		
		14,8%	46.720,95 €	12,1%	100,0%	0%	20.043,29 €		19.441,99 €
360	Dach		28.411,39 €	7,3%	50,0%	0%	- €	- €	
			14.205,69 €	3,7%	25,0%	0%	- €	- €	
			8.523,42 €	2,2%	15,0%	30%	2.557,03 €		
			2.841,14 €	0,7%	5,0%	0%	- €	- €	
		18,0%	56.822,78 €	13,9%	95,0%	0%	2.557,03 €		2.480,31 €
370	Baukonstruktive Einbauten	0,0%	- €	0,0%	100,0%	100%	- €	- €	- €
390	sonstige Maßnahmen Bauko	2,3%	7.260,69 €	1,9%	100,0%	0%	- €	- €	- €
		100,0%	315.682,10 €	80,8%					
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		7.588,57 €	2,0%	30,0%	25%	1.887,14 €		
			10.118,10 €	2,6%	40,0%	100%	10.118,10 €		
			7.588,57 €	2,0%	30,0%	100%	7.588,57 €		
		35,3%	25.295,24 €	6,5%	100,0%	0%	19.603,81 €		19.015,70 €
420	Abwasser Wasser, Gas Hzg-Installation (Wärmeversorgung)		9.394,35 €	2,4%	30,0%	100%	9.394,35 €		
			9.394,35 €	2,4%	30,0%	100%	9.394,35 €		
			12.525,80 €	3,2%	40,0%	100%	12.525,80 €		
		43,7%	31.314,50 €	8,1%	100,0%	0%	31.314,50 €		30.375,07 €
430	Lufttechnische Anlagen	1,1%	788,24 €	0,2%	100,0%	100%	788,24 €		764,59 €
440	Elektroninstallation	16,5%	11.823,55 €	3,1%	100,0%	70%	8.276,49 €		8.028,19 €
450	Fernmeldeanlagen	2,5%	1.791,45 €	0,5%	100,0%	100%	1.791,45 €		1.737,70 €
460	Förderanlagen	0,7%	501,61 €	0,1%	100,0%	0%	- €	- €	- €
470	Nutzungs-spezifische Anlagen	0,3%	214,97 €	0,1%	100,0%	0%	- €	- €	- €
480	Gebäudeautomation		- €	0,0%	100,0%	0%	- €	- €	- €
490	Sonstiges / Rundung	-0,1%	71,66 €	0,0%	100,0%	0%	- €	- €	- €
Summen		100,0%	71.657,90 €	18,5%			119.436,03 €		115.862,95 €
									30,8%
									1,1
									33,9%
									127.438,24 €
									= Summe rot = 131.000,00 €

Anlage 2

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 46 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Hinweis: Die Fotos sind überwiegend im Weitwinkel-Modus aufgenommen, Größen und Proportionen können ggf. tlw. täuschen.

Am Heidhügel 5, Ansicht von Westen



Am Heidhügel 5, Ansicht von Süden



Am Heidhügel 5, Ansicht von Südosten



Am Heidhügel 5, Ansicht von Norden; das „Eingraben“ in den Hang wird erkennbar



Am Heidhügel 5, Ansicht von Norden; das „Eingraben“ in den Hang wird erkennbar



Blick von der nördlichen Grundstücksgrenze in die freie Landschaft (der steinig/felsige Bodenaushub ist erkennbar)



Ausführung der Bodenplatten-Dämmung mangelhaft



Kontrollschächte für Schmutz- und Regenwasser vorhanden

