
Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 2

Gliederung

1. <u>Grundlagen</u>	Seite 3
2. <u>Allgemeine Angaben</u>	Seite 3
2.1. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Seite 3
2.2. Mietverhältnisse	Seite 3
2.3. Mithaftendes Zubehör	Seite 3
3. <u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1. Allgemeines	Seite 4
3.2. Bauleitplanung	Seite 4
3.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 4
4. <u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 5
4.1. Bauart und Ausbau der Geschosse	Seite 7
4.1.1. Kellergeschoß	Seite 7
4.1.2. Erdgeschoß	Seite 7
4.1.3. Dachgeschoß	Seite 8
4.1.4. Garage	Seite 8
4.2. Außenanlagen	Seite 9
4.3. Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 9
5. <u>Wertermittlung</u>	Seite 9
5.1. Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 9
5.2. Bodenwert	Seite 10
5.3. Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 11
5.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 11
5.3.2. Ermittlung der Sachwerte	Seite 12
5.3.3. Außenanlagen	Seite 13
5.3.4. Zusammenstellung der Sachwerte	Seite 14
6. <u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 14

Anlagen

- Flurkarte	Seite 16
- Bauzeichnungen	Seite 17
- 16 Fotos	Seite 22

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 3

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.12.2023
2. Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
6. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
7. Grundbuch von Albaxen, Blatt 0571
8. Kopien aus der genehmigten Bauakte
9. Ortsbesichtigung vom 11.07.2024
Anwesende Personen: der Eigentümer

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind bzw. möglich waren. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Eventuell vorhanden Schadstellen, die bei der Besichtigung beispielsweise durch Möbel oder Ähnliches verdeckt waren, sind in diesem Gutachten nicht erfasst. Ebenso sind unsachgemäße Detailausführungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

2.2 Mietverhältnisse

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer selbst genutzt, eine Vermietung liegt nicht vor.

2.3 Mithaftendes Zubehör

Nach §1120 BGB erstreckt sich die Hypothek auf die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile sowie auf das Zubehör des Grundstücks, soweit sie nicht Eigentum eines anderen als des Eigentümers des Grundstücks sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wurden keine Ausstattungsgegenstände oder Einrichtungen dem mithaftenden Zubehör zuzuordnen.

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 4

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjekts ist aus der Flurkarte und den Fotos (siehe Anlagen) zu ersehen.

3.2 Bauleitplanung

Lt. Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Künftige Bauanträge werden nach der Bauordnung und des Baugesetzbuches bearbeitet.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage:	innerdörfliche Lage in einem Wohngebiet der Ortschaft Albaxen
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesstraße B64/83 ca. 1 km entfernt - Bundesstraße B239 ca. 8 km entfernt - Autobahn A7 ca. 55 km entfernt - Autobahn A44 ca. 55 km entfernt - Autobahn A33 ca. 65 km entfernt - Holzminden ca. 4 km entfernt - Höxter ca. 7 km entfernt - Brakel ca. 30 km entfernt - Paderborn ca. 65 km entfernt - Kassel ca. 70 km entfernt - Bielefeld ca. 85 km entfernt - Hannover ca. 85 km entfernt
öffentliche Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Kindergarten und Grundschule - Realschule und Gymnasium in Höxter - berufsbildende Schulen in Höxter und Brakel - Krankenhäuser in Höxter und Brakel - Ämter und Behörden der Stadtverwaltung in der Kernstadt Höxter - Kreisverwaltung in der Kreisstadt Höxter - kulturelle und touristische Angebote in Höxter und den umliegenden Städten
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in Höxter und Holzminden vorhanden
Arealgröße:	1.050 m ²
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Grundstückszuschnitt:	regelmäßiges Eckgrundstück (gemäß Flurkarte)
Frontlänge:	rd. 19 m

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 5

Grundstückstiefe:	rd. 55 m
Oberflächengestaltung:	nahezu ebenes Gelände
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
Bebauung:	eingeschossiges Wohnhaus und nebenstehende Garage mit rückwärtigem Geräteraum
Nachbarbebauung:	Wohnhäuser ähnlicher Bauweise und Baujahre
Erschließung:	über die Straße Herrenhöfe, fertig ausgebaut und abgerechnet, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht mehr zu zahlen, Zuzahlungen für künftige Ausbauten sind davon nicht betroffen
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Eintragung vor
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 10.02.2023
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Wohnhaus

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit Keller und ausgebautem Dachgeschoß
Bruttogrundfläche:	rd. 255 m ² die Angabe wurde auf Basis der Zeichnungen und den Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Hötter ermittelt
Wohnfläche:	Erdgeschoß: rd. 67 m ² Dachgeschoß: rd. 38 m ² die Angaben wurden den Berechnungen im vorliegenden Bauantrag entnommen
Baujahr:	1956
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	verputzt und gestrichen, Sockel abgesetzt
Hauszugang:	giebelseitiger Zugang mit vorgelagerter Treppe und Überdachung
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Beheizung:	Ölzentralheizung
Warmwasserbereitung:	über die Zentralheizung

Bau- und
Unterhaltungszustand:

an der Fassade und der Hauseingangstreppe es liegt ein partieller Unterhaltungsbedarf vor, ansonsten sind nur geringe Mängel vorhanden

Neuerungen:

nach Angabe des Eigentümers wurde in den Jahren 2015 bis 2019 im Inneren eine Kernsanierung, bei der alle wesentlichen Ausstattungen erneuert wurden, ausgeführt:

- Erneuerung der elektrischen Installationen einschließlich Vorrichtung für Photovoltaik und BUS-Installation für Heizungssteuerung und Jalousien
- umfangreiche Netzwerkinstallationen sowie SAT- und Breitbandinstallationen
- Vorbereitung einer Einbruchmeldeanlage
- Erneuerung der gesamten Heizungsanlage einschließlich der Heizkörper und Leitungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert
- Austausch der Fenster
- Dämmung der Dachschrägen und der Kehlbalkeanlage mit zusätzlichem Schallschutz
- neue Beplankung der Decken und Dachschrägen mit doppelagigen Gipskartonplatten
- Neuerung der Bäder
- Renovierung der Wandflächen
- Dielenböden aufgearbeitet
- Wasserinstallationen im Garten für Bewässerung und Pool
- Abdichtung der Kelleraußenwände inklusive Hohlkehle und Noppenbahn
- neue Drainage einschließlich Kontrollschächte
- neues Gartenhaus in Blockbohlenbauweise
- Spitzboden für späteren Ausbau vorgerichtet
- Garagenboden mit Spaltplatten gefliest
- einzelne Fehlstellen am Fassadenputz
- Feuchtstellen und Abplatzungen an der Hauseingangstreppe
- Dachrinnen teilweise erneuerungsbedürftig
- zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde die Geschoßstreppe überarbeitet, entsprechende Restarbeiten waren noch offen

Sichtbare Mängel u.
Schäden:

Garage

Gebäudeart:

eingeschossig, ohne Keller, als direkter Anbau an die Nachbargarage

Bruttogrundfläche:

rd. 37 m²

die Angabe wurde auf Basis der Zeichnungen und den Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Höxter ermittelt

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 7

Baujahr:	1956
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	verputzt und gestrichen
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Bau- und Unterhaltungszustand:	an der Fassade liegt ein Unterhaltungsbedarf vor

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

4.1.1 Kellergeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,20 m
Grundrissgestaltung:	Raumgrößen und deren Lage können im wesentlichen dem Grundrißplan entnommen werden
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	verputzt und gestrichen, zum Teil nur mit Anstrich, teilweise unbehandeltes Mauerwerk
Decke:	Stahlbeton
Deckenflächen:	mit Anstrich, zum Teil auch verputzt
Fußböden:	Estrich, teilweise mit Anstrich
Fenster und Fenstertüren:	Stahlkellerfenster, einige mit Schutzgitter
Innentüren:	alte Brettertüren mit Anstrich, eine Wohnraumtür
Treppe zum Erdgeschoß	Massivtreppe mit Stahlhandlauf
Elektroinstallation:	modernisierte Ausstattung auf Putz

4.1.2 Erdgeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	Raumgrößen und deren Lage können im wesentlichen dem Grundrißplan entnommen werden
Innenwände:	Mauerwerk
Wohnfläche:	67 m ² (gem. Baugenehmigung)
Wandflächen:	überwiegend tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Wände im Bad ca. 1,20 m hoch gefliest, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Decke:	Holzbalkendecke
Deckenflächen:	glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen
Fußböden:	zumeist Dielenboden, Bodenfliesen im Badezimmer und im Treppenhaus
Wohnungstür:	Holztür mit Strukturglasfüllung in Holz- Umfassungszarge

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 8

Fenster und Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Jalousien
Innentüren:	Wohnraamtüren in Umfassungszarge, zum Bad mit Glasausschnitt
Treppe zum Dachgeschoß:	Holztreppe und Holzgeländer mit Vollholzfällung
Elektroinstallation:	modernisierte Ausstattung unter Putz
Sanitärinstallation:	im Bad ein WC und Handwaschbecken

4.1.3 Dachgeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Raumaufteilung:	Raumgrößen und deren Lage können im wesentlichen dem Grundrißplan entnommen werden Hinweis: im Raum mit der Bezeichnung Wohnküche wurde eine abgewinkelte Trennwand zur Vergrößerung des Badezimmers eingebaut, der Raum ist nur noch eingeschränkt nutzbar
Wohnfläche:	38 m ² (gem. Baugenehmigung)
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	überwiegend tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Wände im Badezimmer raumhoch gefliest
Decken/Dachschräge:	Holzbalken der Dachkonstruktion
Decken-/Dachflächen:	glatt bekleidet, tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen
Fußböden:	zumeist Dielenboden, Bodenfliesen im Badezimmer
Fenster und Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Jalousien und Dachflächenfenster
Innentüren:	Wohnraamtüren in Umfassungszarge
Elektroinstallation:	modernisierte Ausstattung unter Putz
Sanitärinstallation:	im Badezimmer ein WC, ein Handwaschbecken, Dusche und eine Badewanne

4.1.4 Garage

Raumaufteilung:	Pkw-Stellplatz mit Abstellraum und rückwärtigem Nebenraum
Umfassungswände:	Mauerwerk, Nebenraum als Holzkonstruktion
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	verputzt und gestrichen, im Nebenraum zum Teil unbehandelt
Fußböden:	Spaltplatten, im Nebenraum Betonplatten
Garagentor:	Stahlschwinger
Elektroinstallation:	umfangreiche Installation mit Poolsteuerung

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 9

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telefon
Befestigungen: Garagenzufahrten gepflastert, Gartenwege und Terrasse mit Betonplatten befestigt, Aufstellfläche für einen Pool
Nebengebäude: Gartenhütte mit Flachdach und überdachtem Freisitz in Holzbauweise
Begrünung: großflächige Raseneinsaat und einige Ziersträucher

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück innerhalb eines ruhige gelegenen Wohngebietes der Ortschaft Albaxen. Bezeichnend sind der regelmäßige, gestreckte Zuschnitt und die südwestliche Ausrichtung der Freifläche.

Das Wohngebäude wurde 1956 in massiver Bauweise errichtet und als Zweifamilienhaus konzipiert. Die Erfahrung zeigt, daß derartige Gebäude dieser Größe heutzutage oftmals als Einfamilienhäuser genutzt werden.

Die inneren Ausstattungen und die technischen Installationen sind zwischen 2015 und 2019 nahezu vollständig erneuert worden und entsprechen somit weitgehend den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Das Dach und die Fassade wurden nicht saniert. Während die Dachschräge und die oberste Decke nach Angabe des Eigentümers gedämmt wurden, ist die Fassade noch ungedämmt. Eine energetische Ertüchtigung in absehbarer Zeit erscheint ratsam. Auch die Nutzung fossiler Energieträger wird in den kommenden Jahren wahrscheinlich immer unwirtschaftlicher.

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Gegenstände der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die dabei anzuwendenden Verfahren sind in der Wertermittlungsverordnung vorgegeben. Zur Ermittlung sind danach das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen.

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

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 10

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

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

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

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

5.2 Bodenwert

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagerwerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuß in jährlich wiederkehrenden Sitzungen auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt. Die Kaufpreissammlung wird auf Grundlage der beurkundeten Grundstückskaufverträge geführt, die die Notare nach § 195 des Baugesetzbuches dem Gutachterausschuß in Abschrift zu übersenden haben und ihm somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglichen.

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 11

Der Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Hötter durchschnittlich 65,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 1.100 m² Größe und 40 m Tiefe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die maßgeblichen Kriterien des Richtwertes treffen auf das zu bewertende Grundstück zu, so daß der ausgewiesene Wert als marktgerechter Wert angesehen werden kann.

Beobachtungen des Marktgeschehens zeigen, daß Grundstücke mit einer Tiefe von mehr als 40 m zu deutlich geringeren Preisen gehandelt werden. Teilflächen ab dieser Tiefe werden als Hinterland bezeichnet wenn sie nicht rückwärtig erschlossen sind. Die Tiefe beträgt rd. 55 m. Bei einer Breite von durchschnittlich ca. 19 m und einer Tiefe von 40 m ist eine Größe von 760 m² als Vorderland zu errechnen. Für die verbleibende Hinterlandfläche von 290 m² mit einer Resttiefe von rd. 15 m ist im aktuellen Grundstücksmarktbericht ein Umrechnungskoeffizient von 0,50 ausgewiesen worden.

Vorderlandanteil:

Bodenwert: $760,00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{49.400,00 \text{ €}}$

Hinterlandanteil:

Bodenwert: $290,00 \text{ m}^2 \times 65,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = \mathbf{8.859,50 \text{ €}}$

Gesamtbodenwert der Baulandfläche:

Bodenwert: $49.400,00 \text{ €} + 8.859,50 \text{ €} = \mathbf{58.259,50 \text{ €}}$
gerundet: $\underline{\underline{\mathbf{59.0000,00 \text{ €}}}}$

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

5.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens ist die zu erwartende Nutzung des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich bei der Bebauung um ein Zweifamilienhaus, daß sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben wird. Auch wenn eine Vermietung bzw. eine Nutzung als Zweifamilienhaus möglich ist, zeigt die Erfahrung, dass derartige Objekte vom Eigentümer zumeist selbst genutzt werden. Renditeerwartungen kommen bei der Kaufpreisfindung weniger in Betracht. Somit steht hier die Eigennutzung im Vordergrund, was die Wahl des Sachwertverfahrens als sachlich richtig begründet.

5.3.2 Ermittlung der Sachwerte

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfaßt den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der Außenanlagen. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert am Bewertungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Die Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (2010 = 100) abgeleitet. Hierbei sind der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag (Juni 2024 = 181,2) und die besonderen Bauteile zu berücksichtigen. Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche den systemischen Herstellungswert des Gebäudes.

Wohnhaus

Die Normalherstellungskosten liegen systemkonform unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausbaustandards für das Wohnhaus mit einer Bruttogrundfläche von rd. 255 m² in einer Höhe von 790,00 €/m².

Herstellungskosten: 255,00 m² x 790,00 €/m² x 1,812 = **365.027,40 €**

Garage

Für die Garagen werden die Kosten zur Herstellung in Höhe von rd. 550,00 €/m² kalkuliert. Die zugehörige Fläche wurde mit 37 m² ermittelt.

Herstellungskosten: 37,00 m² x 550,00 €/m² x 1,812 = **36.874,20 €**

Zusammenstellung der Normalherstellungskosten

	Kostenansatz
Wohnhaus:	365.027,40 €
Garage:	36.874,20 €
Insgesamt:	401.901,60 €

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 13

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

Das vorhandene Gebäude läßt sich am Bewertungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch das Alter und eine entsprechend lange Nutzung eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Die Wertminderung wegen Alters wird durch die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und die daraus resultierende Restnutzungsdauer bestimmt. Ist die durch ordnungsgemäßen Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden, oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird also durch den Zeitraum bestimmt, in dem das zu bewertende Gebäude wirtschaftlich vertretbar nutzungsfähig ist.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt für die Wertermittlung 80 Jahre. Das Gebäude wurde 1956 errichtet und ist zum Bewertungsstichtag 68 Jahre alt. Demnach liegt die verbleibende Restnutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei weiteren 12 Jahren.

Dieser Ansatz wird dem Gebäude nicht gerecht, da die ausgeführten Neuerungen zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen. Der Gutachterausschuß hat zur Bestimmung der verbleibenden Nutzungsdauer ein Punktesystem entwickelt, nach dem das Gebäude als „überwiegend modernisiert“ einzustufen ist. Bei der erreichten Punktezahl von 11 ist der Tabelle im Grundstücksmarktbericht unter Berücksichtigung des Gebäudealters eine modifizierte Restnutzungsdauer von weiteren 41 Jahren zu entnehmen. Bei linearer Abschreibung liegt die Alterswertminderung dann bei 49%. Um den neuen Ausstattungen im Garagengebäude gerecht zu werden, wird für beide Gebäude ein einheitlicher Ansatz zur Altersminderung angenommen.

Altersminderung:	0,49 x	401.901,60 € =	196.931,78 €
verbleiben:	401.901,60 € -	196.931,78 € =	204.969,82 €
gerundet:			<u>205.000,00 €</u>

5.3.3 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen sowie besondere Gartenanlagen. Ebenso werden hier die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen in die Bewertung einbezogen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und in wieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht. Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke hat sich die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, da auf diesem Wege ein hinreichend genauer Wert ermittelt werden kann und der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall oder Zerstörung durch mechanische, chemische oder witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Dieser Zeitwert beträgt im allgemeinen 5 – 7% der Gebäudesachwerte. Der Umfang der Außenanlagen liegt bei dem hier zu bewertenden Objekt insbesondere aufgrund der Gartenhütte und der technischen Ausstattungen für einen Pool über dem Durchschnitt. Zur Wertfindung werden daher 8 % angesetzt.

rd. 8% von insgesamt 205.000,00 € = 16.400,00 €
gerundet: **16.000,00 €**

5.3.4 Zusammenstellung der Sachwerte

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und dem Wert der Außenanlagen.

	Sachwert
Bodenwert:	58.000,00 €
Gebäudewerte:	205.000,00 €
Außenanlagen:	16.000,00 €
Insgesamt:	<u>279.000,00 €</u>

6. Ableitung des Verkehrswertes

Der errechnete Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstückes und der Bebauung darstellt. Er entspricht dem Herstellungswert, der nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungstichtag aufgewendet werden müßte, um ein Gebäude zu errichten, das nach Alter und Bausubstanz dem Bewertungsobjekt entsprechen würde. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, daß im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilien in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Verkaufspreis ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.

Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, daß bei sehr preiswerten aber intakten Objekten in guter Lage kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, vielfach individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dagegen im Kreis Höxter im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den ländlich strukturierten Ortschaften mit einem in der Regel ausreichendem Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken ziehen potentielle Interessenten die bei einem Neubau gegebenen Einsparmöglichkeiten durch zum Teil erhebliche Eigenleistungen in ihre Überlegungen mit ein. Sie sind dort im Allgemeinen nur dann zum Kauf einer Altimmobilie bereit, wenn ihnen Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, wird als Schwertfaktor bezeichnet. Die Größe dieses Faktors ist wesentlich von der

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 15

Höhe des Sachwertes und der Lagequalität abhängig. Für das vorliegende Objekt wird dieser Faktor ohne die Minderung aufgrund der Baulast mit einen Wert von rd. 0,77 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Dieser Abschlag ist statistisch auf Grundlage langjähriger Marktbeobachtungen durch den Gutachterausschuß untermauert und deckt sich im Ergebnis mit den Erfahrungen des Gutachters.

In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung werden erwartbare Betriebskosten und erforderliche Investitionen zur energetischen Ertüchtigung zunehmend stärker in die Kaufpreisfindung eingebunden. Um einen nachhaltigen Standard zu erreichen sind in absehbarer Zeit zusätzliche Investitionen notwendig. Diese Tendenz ist bereits in die Auswertungen der Statistik eingeflossen, und es gibt keinen aktuellen Anlaß, diesen Effekt darüber hinaus zu berücksichtigen.

Die Wertsteigerungen der zurückliegenden Niedrigzinsphase mit einer sehr hohen Nachfrage sind in die Auswertungen der Gutachterausschüsse bereits eingegangen. Es waren auch Entwicklungen zu beobachten, die darüber hinaus eine Wertanhebung begründen konnten. Aktuell hat ein Rückgang dieser Entwicklung aufgrund der steigenden Kapitalzinsen und rückläufiger Wirtschaftsentwicklung bei hohen Preisen eingesetzt. Deshalb ist die Nachfrage insgesamt rückläufig. Die abnehmende Bautätigkeit führt jedoch dazu, daß die Nachfrage an Gebrauchtimmobilien weiterhin hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf intakter Altimmobilien.

Die umfangreichen Modernisierungen sind im entsprechenden Ausstattungsstandard der Herstellungskosten und der verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt worden.

Nach Abwägung dieser teilweise gegenläufig wirkenden Rahmenbedingungen wird die Gesamtauswirkung als weitgehend wertneutral eingeschätzt und der errechnete Sachwert als marktgerechter Verkehrswert ausgewiesen.

Der Gutachter hält daher für das Grundstück Herrenhöfe 2 in Albaxen den abgerundeten Sachwert in Höhe von

gerundet 215.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Zweihundertfünfzehntausend €)

Höxter, den 22.07.2024

Der Sachverständige

Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 16

Flurkarte
unmaßstäblich



Gemarkung: Albaxen
Straße: Herrenhöfe 2
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 15
Flurstück: 590

Geschäfts-Nr.: 007 K 01/23
Gutachten-Nr.: 24-0521
Seite 17

südwestliche Giebelansicht
unmaßstäblich



Gemarkung: Albaxen
Straße: Herrenhöfe 2
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 15
Flurstück: 590

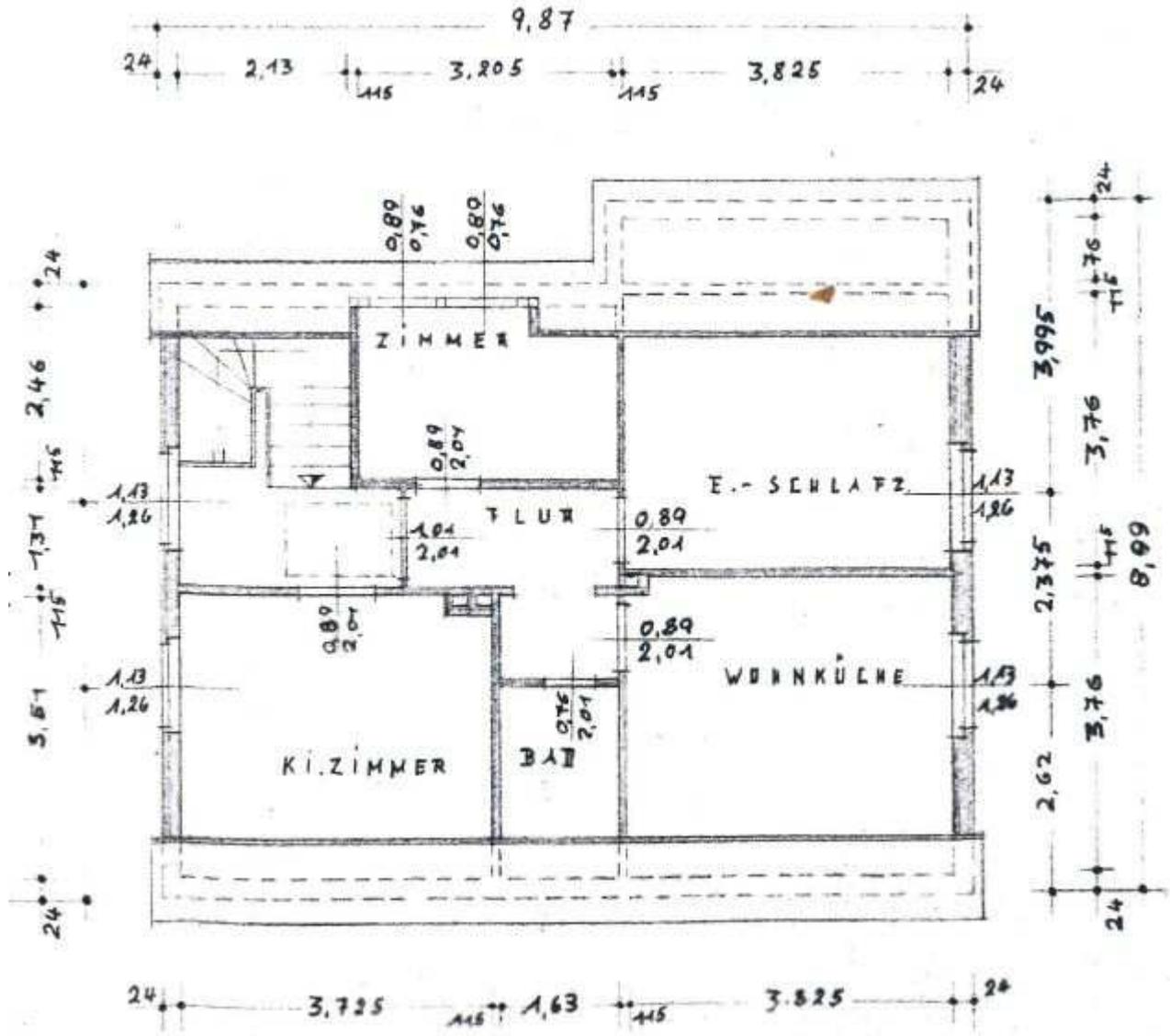
Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Gutachten- Nr.: 24-0521
Seite 18

rückwärtige Südostansicht
unmaßstäblich



Gemarkung: Albaxen	Flur: 15	Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Straße: Herrenhöfe 2	Flurstück: 590	Gutachten- Nr.: 24-0521
Eigentümer: nach Nennung		Seite 21

Dachgeschoßgrundriß
unmaßstäblich



Hinweis:

Das Badezimmer wurde um einen Teilbereich der Wohnküche vergrößert, so daß diese Wohnküche als abgewinkelter Raum vorhanden und nur eingeschränkt nutzbar ist

Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts-Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten-Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 22



straßenseitige Nordwestansicht

Nordostgiebel mit dem Hauseingang
und der Garagenzufahrt



Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 23



gartenseitige Südwestansicht

Haustür am Nordostgiebel



Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 24



Garagenzufahrt und Hauseingangstreppe

Gartenzugang zwischen Wohnhaus
und Garage





Küche mit Eßplatz im Erdgeschoß



Küchenzeile über Eck

Bad im Erdgeschoß



Wohnzimmer im Erdgeschoß

Gemarkung: Albaxen
Straße: Herrenhöfe 2
Eigentümer: nach Nennung

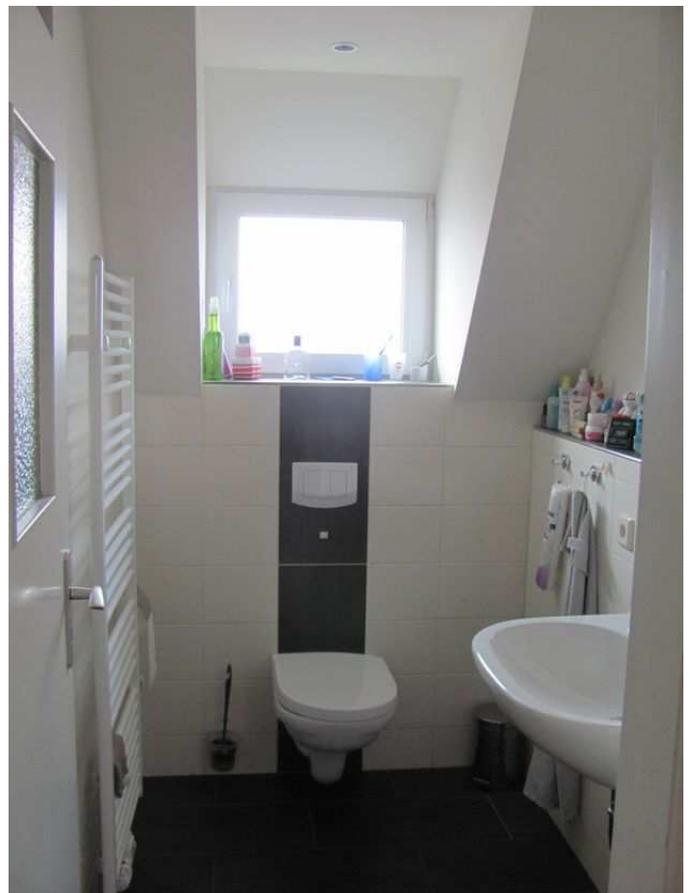
Flur: 15
Flurstück: 590

Geschäfts- Nr.: 007 K 01/23
Gutachten- Nr.: 24-0521
Seite 27

Badezimmer im Dachgeschoß
im erweiterten Bereich der früheren
Wohnküche



Toilette und Handwaschbecken im
ursprünglichen Bad des
Dachgeschosses



Heizungsanlage im Kellergeschoß



Flur im Kellergeschoß



Gemarkung:	Albaxen	Flur:	15	Geschäfts- Nr.:	007 K 01/23
Straße:	Herrenhöfe 2	Flurstück:	590	Gutachten- Nr.:	24-0521
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 29



rückwärtige Freifläche mit der Gartenhütte



Aufstellplatz für einen Pool