

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

Architekt AKNW

von der Architektenkammer NW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lange Wiese 6 37671 Höxter Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139 verkehrswerte@krekeler-boehl.de



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
des Grundstücks

33014 Reelsen, Toni-von-Oeynhausen-Straße 5  
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Carport



Ansicht von Nord-Osten

Gemarkung: Reelsen

Flur: 1

Flurstück(e): 285

Größe: 561 m<sup>2</sup>

Eigentümer: n.n (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Reelsen

Blatt: 0237 Ifd. Nr. 1

Geschäftsnr. 17 K 4/25

Amtsgericht Brakel

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 17.09.2025  
mit rd. **144.000,- €**

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.: 05272-3747-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brakel eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 35 Seiten und weiteren Anlagen mit 10 Seiten.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	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 Besondere Bauteile, Bauschäden u. -mängel	16
3.4 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren	18
3.5 Außenanlagen	18
3.6 Gesamteindruck	18
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	19
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	20
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3 Bodenwertermittlung	23
4.4 Sachwertermittlung	25
4.5 Plausibilitätskontrolle	30
4.6 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	31
4.7 Bewertung von Eintragungen im Grundbuch, Abt. II	34
5. Literaturverzeichnis	35
6. Anlagen	
6.1 Wohnflächenberechnung	36
6.2 Bauteiltabellen Schäden und Mängel	38
6.3 Fotos	39 - 45

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

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Brakel Nieheimer Str. 17 33034 Brakel gem. Beschluss 17 K 4/25		
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung		
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Einfamilienhaus mit Carport Toni-von-Oeynhausen-Straße 5 33014 Bad Driburg-Reelsen		
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von Blatt Ifd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart		
	Reelsen	0237	1 Gebäude und Freifläche
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Reelsen Ifd. Nr.            Flur            Flurstück            Größe 1                    1                285                561 m <sup>2</sup>		
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt relativ zentral in der kleinen Ortschaft Reelsen, in rd. 4 km Entfernung zum Mittelzentrum Bad Driburg.</p> <p>Das aufstehende Wohnhaus mit Carport wurde 1987 in (leichter) Mauerwerksbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht unterkellert.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt knapp 130 m<sup>2</sup> in einem einfachen Grundriss-Zuschnitt. Mit Wohnzimmer, Elternzimmer, Küche, Duschbad und Heizungs-/Abstellraum im EG und vier Kinderzimmern sowie einem Bad im DG ist das Wohnhaus theoretisch für eine kinderreiche Familie geeignet. Allerdings sind die Zimmergrößen und tlw. auch die Zuschnitte für heutige Ansprüche eher suboptimal. Für eine kleinere Familie könnten ggf. tlw. Räume zusammengelegt werden und / oder auch wünschenswerte Abstellfläche bieten.</p> <p>Der Ausstattungsstandard des Hauses ist eher einfach, der Instandhaltungszustand wirkt äußerlich dem Baualter entsprechend normal, im Inneren zeigt sich zum Stichtag allerdings umfassender Renovierungsbedarf.</p> <p>Das 561 m<sup>2</sup> große Grundstück ist als Ziergarten einfach eingegrünt und bietet neben dem hölzernen Carport noch zwei einfache Holzschuppen als Brennholz- und Gerätelager.</p> <p>Aufgrund der kompakten Bauweise und der dörflichen Lage ist die Immobilie ein eher niedrigpreisiges Objekt und wird so für einen größeren Käuferkreis erschwinglich.</p>		
<b>Umfang der Sachverhaltsfeststellungen</b>	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 vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die vorhandene Einbauküche besteht aus standardisierten Einrichtungsgegenständen und wird nicht als festes Einbauteil eingestuft; sie ist entsprechend nicht mit bewertet.

#### **Besonderheiten**

keine

#### **Grundlagen des Gutachten**

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation  
überprüfendes Aufmaß,  
Bauzeichnungen, Baubeschreibung und Berechnungen zum  
Bauantrag  
Auszüge aus dem Grundbuch  
Liegenschaftskarten des Kreises Höxter  
Baulastenauskunft des Kreises Höxter  
Angaben von:  
Planungsamt des Kreises Höxter  
Bauamt des Kreises Höxter  
Bauamt der Stadt Bad Driburg  
Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises  
Höxter zur Altlastensituation  
Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Bad  
Driburg zur Erschließungs- und Beitragssituation  
Bodenrichtwertauskunft 2025 des Gutachterausschusses im  
Kreis Höxter  
Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter  
Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc.  
sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungstichtag  
die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

<b>Gesetze, Verordnungen</b>	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	17.09.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	17.09.2025
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	17.09.2025
<b>Teilnehmer</b>	Herr Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Eigentümer) (Sachverständiger)

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

#### Hinweis

Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.

Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter ([www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal](http://www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal)) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.

#### Bundesland

Nordrhein-Westfalen (NRW)

#### Kreis

Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold

Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km<sup>2</sup> zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 144.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).

Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.

#### Überörtliche Anbindung

Kreisstadt: Höxter, ca. 13.400 EW	38 km
nächste Stadt: Bad Driburg, rd. 13.300 EW	4 km
nächste größere Stadt: Paderborn, rd. 156.000 EW	25 km
Autobahnzufahrten:	
BAB 44	27 km
BAB 33	26 km
BAB 2	55 km
BAB 7	82 km

Bushaltestelle < 500 m

Bahnhof: Bad Driburg 5 km

Flughafen: Paderborn/Lippstadt 42 km

Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 954 zur Bundesstraße B 64 (Münster-Paderborn-Driburg-Seesen)

#### Ort:

Reelsen hat knapp 800 Einwohnern im Ort, ca. 20.000 Menschen leben in der Gemeinde Driburg.

Einzelhandel existiert in der Ortschaft nicht mehr, dafür noch Gastronomie. Es gibt einen Kindergarten, die Grundschule wird in Pömbsen besucht.

Ärztliche Versorgung und Apotheken finden sich im nahen Bad Driburg, hier sind auch alle sonstigen Angebote der Versorgung vorhanden. Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser finden sich in Brakel, Paderborn und Höxter.

Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen für die ländliche Region, mit einem regen Vereinsleben und meist kleineren Veranstaltungen.

Für die üblichen Sportarten sind eine Halle und ein Sportplatz sowie ein Freibad vorhanden.

Kaufkraftkennziffer Bad Driburg: 92,4 (D = 100; IHK OWL, Stand 2024)

Grundsteuer-Hebesatz B: 755 % (Stand 2025)

## Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage

relativ zentral innerhalb der kleinen Ortschaft in einem Baugebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern der 1980er Jahre. Die Wohnlage wirkt bürgerlich und angenehm ruhig; im Süden des Grundstücks schließt sich eine kleine Grünfläche („Park“) der Gemeinde an.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

## „Toni-von-Oeynhausen-Straße“

Gemeindestraße zur Anliegererschließung; Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, Sackgasse

## Liegenschaftskarte

s. o. g. Hinweise zur „IT-ZVG“



Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de,  
Bewertungsgrundstück rot umröhmt

### Immissionen

Entsprechend dem minimalen Verkehrsaufkommen keine wahrnehmbaren Lärm- und Abgasimmissionen.  
Auch anderweitige Immissionen waren bei der Besichtigung nicht feststellbar.

Parkplätze	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auf dem Grundstück ist ein Carport errichtet; Fläche für weitere Stellplätze wäre im Osten des Wohnhauses gegeben.
Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus mit Carport
Nachbarschaft	Ein- bis Zweifamilienhäuser jüngerer Baujahre,
Grundstückszuschnitt	etwa rechteckig; s. o.
Grundstücksbreite	rd. 20,5 m bis 21,5 m (rd. 21,5 m Straßenfront)
Grundstückstiefe	i. M 26,5 m
Grundstücksgröße	561 m <sup>2</sup> lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.</p> <p>Der Eigentümer beschreibt den Bereich entlang des kleinen Baugebietes als „Wasserloch“, d. h. vermutlich bindiger Boden mit verzögertem Abflussverhalten.</p> <p>Aus diesem Grund habe er damals auf die Unterkellerung verzichtet, Nachbargebäude hätten diesbezüglich tlw. Probleme mit feuchten Kellern.</p> <p>Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Einflüsse oder möglicher Schädigungen angestellt.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich, allerdings im Heilquellschutzgebiet Bad Driburg, Zone B.</p> <p>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SÜwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).</p> <p>Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.</p> <p>Auswirkungen der SÜwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.</p>
Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telefon / DSL versorgt.

Straßenausbau	Gemeindestraße „Toni-von-Oeynhausen-Straße“: gut mittlerer Ausbauzustand, Straße und beidseitig höhengleiche, breite Gehwege gepflastert, Straßenbeleuchtung vorhanden, Straßenbegleitgrün in Pflanzbeeten entlang der Straße.
---------------	--

## 2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnhaus wird zum Stichtag durch den Eigentümer mit einem Sohn zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	Lt. mündlicher Auskunft des Eigentümers bestehen keine Mietverträge. Hinweis: Der Ersteher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 66 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter vom 22.09.2025 wurde das Objekt mit zinsbegünstigten Darlehen der NRW.BANK finanziert; diese sind demnach noch nicht vollständig zurückgezahlt. Die Nutzung des Gebäudes unterliegt somit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). L <sup>t</sup> . Auskunft des Kreises Höxter endet die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ eines <u>Eigenheims</u> , dass vom Eigentümer oder seinen Angehörigen berechtigt selbst genutzt wird, bei einer Zwangsversteigerung mit dem Zuschlag, <u>sofern</u> die Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen (§ 23 WFNG NRW). Ob die Grundpfandrechte erloschen kann der / die zuständige Rechtspfleger/in im Termin klären. Es ist jedem Kaufinteressenten dringend anzuraten, vor dem Erwerb mit der Abteilung Bauen und Planen / Wohnraumförderung des Kreises Höxter sowie der NRW.BANK zu klären, inwieweit seine persönlichen Verhältnisse den Anforderungen für dieses Bewertungsobjekt entsprechen. Die mögliche Wirkung der Bindung für den Erwerber ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht abzuschätzen, hierfür sind personenbezogene Anfragen bei den o. g. Behörden unumgänglich. Aufgrund der Förderung mit öffentlichen Mitteln wird eine künftige Eigennutzung durch einen Erwerber unterstellt, der berechtigt ist, das geförderte Objekt zu beziehen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs von Reelsen, Blatt 0237 bestehen für das Grundstück lfd. Nr. 1 folgende Eintragungen:

0237 -II-1:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Bad Driburg. Gemäß Bewilligung vom 28. August 1986 [...]
0237 -II-2:	Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Bad Driburg. Gemäß Bewilligung vom 28. August 1986 [...]
Anmerkung:	Ob und ggf. in welcher Höhe von diesen Eintragungen ein Werteinfluss ausgeht wird in Kapitel 4.7 gesondert bewertet.
0237 -II-3:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (17 K 4/25, Amtsgericht Brakel)
Anmerkung:	Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. 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.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 09.07.2025 sind keine Baulisten eingetragen.
Denkmalschutz	Gemäß Bauakte besteht kein Denkmalschutz.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises HX liegt das Bewertungsobjekt in einem als Wohngebiet, „W“, ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter (Geodatenserver) besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes der Bebauungsplan Reelsen Nr. 2, 1. Ausfertigung vom 07.11.1991 WA = allgemeines Wohngebiet I = 1 Vollgeschoss zulässig o = offene Bauweise ED = Einzel- und Oppelhäuser SD = Satteldach GRZ = 0,4 (überbaubare Grundstücksfläche) GFZ = 0,5 (zulässige Geschossfläche) Baugrenzen vorgegeben weitere textliche Festsetzungen
gemeindliche Satzungen	keine
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach telefonischer Aussage der Stadt Bad Driburg vom 19.09.2025 sind für das zu bewertende Grundstück der Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff BauGB sowie Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach § 8 KAG erhoben worden; beitragspflichtige Erneuerungsmaßnahmen stehen z. Z. nicht an.

Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstanden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

#### Baugenehmigung

Für das vorhandene Gebäude wurde Baugenehmigung am 19.03.1987 erteilt.

Wesentliche Abweichungen von den Vorgaben der Landesbauordnung bzw. der regionalen Bauleitplanung wurden nicht festgestellt, bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungskonformer Bauzustand unterstellt.

#### Hinweis zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mieter, 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 Gebäude liegt ein Energiepass nicht vor. Der Dämmstandard entspricht dem Baualter (1987) und der Konstruktionsweise und wird somit als heute noch etwa durchschnittlich, aber nicht mehr ganz zeitgemäß eingestuft. Eine Einstufung wird ca. in der Energieklasse „D“ vermutet.

#### allgemeine Hinweise

Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.

In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben.

Ziel bleibt nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergieeffizienzklasse D entspricht.

Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteneinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.

**Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude**

Energieeffizienzkategorie	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
A+	unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)	über 32,50 Euro

Energieklassen gemäß Energieausweis nach Mai 2014. Energiekosten ergeben sich über den Vergleichspreis für rund 13 ct/kWh, multipliziert mit dem maximalen Verbrauch jeder Effizienzklasse x,99 kWh/(m<sup>2</sup>a). Preisangabe nach BrennstoffSpiegel / Stand: März 2023

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

##### **Wohnhaus**

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- freistehend
- Mauerwerksbauweise
- Satteldach
- Baujahr 1987

##### **Carport**

- 1-geschossiges Gebäude
- Massivbauweise
- Flachdach
- Baujahr vermutl. auch 1987

#### 3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

##### **Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:**

Das Wohnhaus ist lt. Baubeschreibung in der Bauakte in Mauerwerksbauweise („wärmegedämmte Leichtsteine“) errichtet. Die Fassade ist im EG mit Ziegel-Klinker bekleidet, die Giebelwände mit Bretterverschalung, das Dach ist mit Betonstein eingedeckt.

Die Wände im DG sind lt. Baubeschreibung ebenfalls mit „wärmegedämmten Leichtsteinen“ erstellt, allerdings wirken sie akustisch eher wie Leichtbauwände mit Gipskartonbekleidung. (Die genaue Ausführung konnte durch den Eigentümer nicht genannt werden).

Das Objekt macht äußerlich den Eindruck einer kostengünstigen Bauweise, der bauliche Zustand ist außen dem Baulter entsprechend in Ordnung ohne erkennbare gravierende Schäden. Die Bausubstanz wirkt grundsätzlich konstruktiv stabil.

Der Ausstattungsstandard im Inneren wirkt ebenfalls baukostenbewusst gewählt und ist augenscheinlich seit der Erstellung vor rd. 38 Jahren nicht modernisiert worden.

Es bestehen entsprechende stärkere Abnutzungen und insgesamt umfassender Renovierungs-/ Modernisierungsbedarf.

##### **Aufteilung**

Grundriss und  
nutzbare Fläche

die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zur Baugenehmigung entnommen werden.

Die Grundrisse bieten für die vglw. geringe Größe viele Zimmer, die allerdings insbesondere im DG recht klein und tlw. ungünstig im Zuschnitt sind. Abstellflächen sind aufgrund des fehlenden Kellers im Verhältnis zur Wohnfläche sehr knapp. Die Belichtung und Belüftung der Wohn-/Schlafräume ist allgemein befriedigend

**Wohnfläche**  
(Anlage 1)

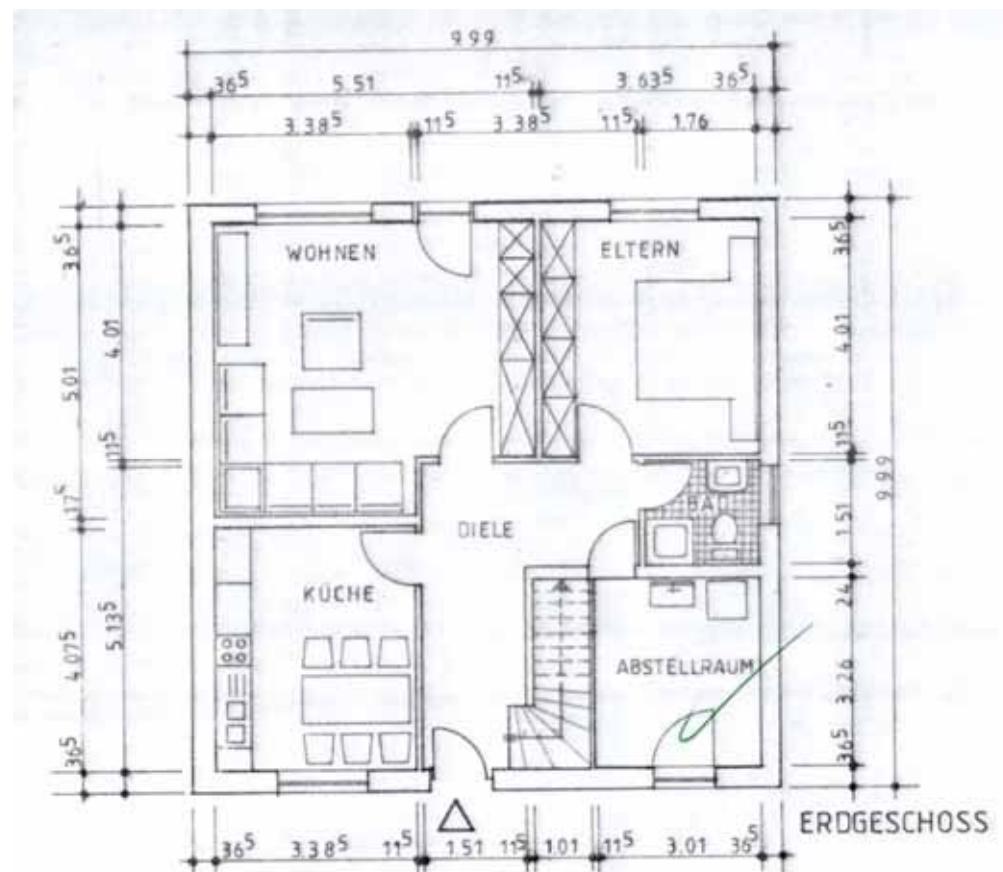
Die nutzbaren Wohnflächen sind den Berechnungen des Bauantrags entnommen und durch ein stichprobenhaftes örtliches Aufmaß plausibilisiert. Die Flächen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächenverordnung (WoFlV) abweichen.

Wohnfläche: EG (inkl. Heizungs- / Abstellraum)  
DG

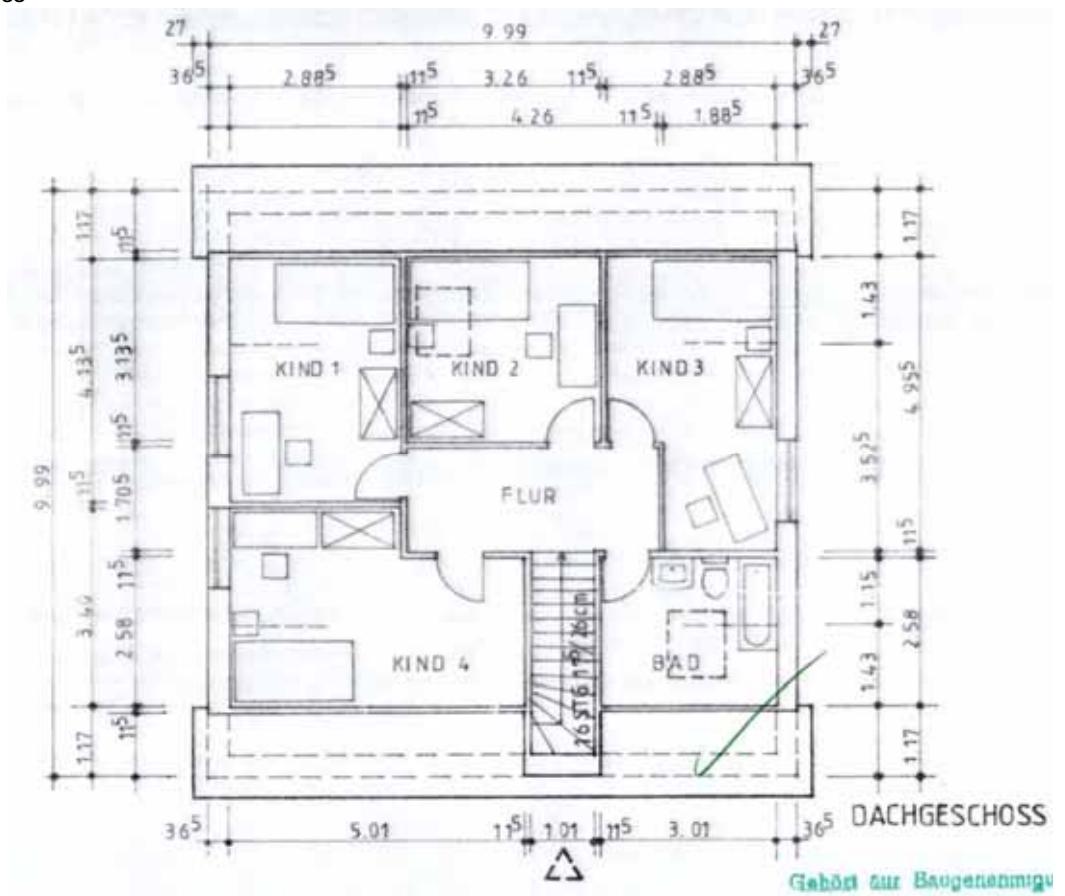
rd. 76,7 m<sup>2</sup>  
rd. 52,8 m<sup>2</sup>

**rd. 129,5 m<sup>2</sup>**

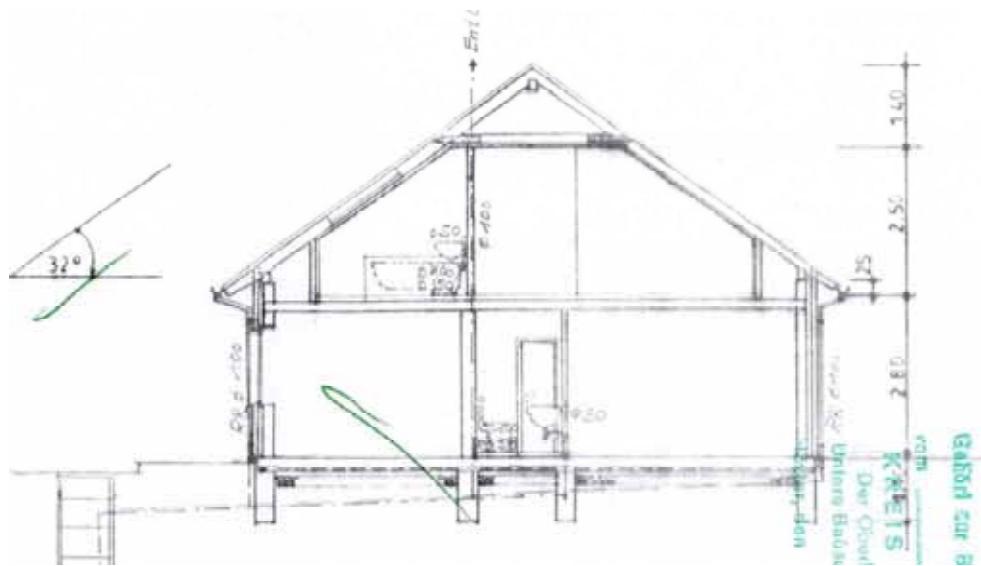
## Erdgeschoss



## Dachgeschoss



## Schnitt



## Bauweise Wohnhaus

Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton
Außenwände	lt. Baubeschreibung „wärmegedämmte Leichtsteine, MGr. II“ (es wird hier davon ausgegangen, dass es sich dabei um Leicht-Hochlochziegel handelt, mit Mörtelgruppe II)
Fassade	im EG Ziegelklinker, Giebel mit Holzbekleidung als Boden-Deckel-Schalung
Innenwände	lt. Baubeschreibung wärmegedämmte Leichtsteine, MGr. II“ vermutlich Hochloch-Ziegelmauerwerk, im DG ggf. auch Leichtbauwände mit Gipskartonplatten auf Ständerwerk
Dach	Satteldach als Pfettendach-Konstruktion mit Kehlbalkenlage, Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Betondachsteine auf Lattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung im ausgebauten Bereich; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	über EG: Stahlbeton-Filigranplattendecken mit Aufbeton, schwimmender Estrich über DG: Kehlbalkenlage, Zwischenräume (tlw.) gedämmt
Treppe	EG – DG: $\frac{1}{4}$ - gewendelte Stahlbetontreppe, Tritt- und Setzstufen mit Marmorplatten belegt; beidseitig zwischen Wänden gefasst, ohne Handlauf DG – Spitzboden: Einschubleiter
Besondere Bauteile	Edelstahlschornstein außen angebaut (Wohnraum), für Holzofen

### wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	EG: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen; Bad mit beschichteten Deckenpaneelen, weiß DG: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen; ein Zimmer mit kunststoff-beschichteten Deckenpaneelen, Buche o. glw. Spitzboden: offene Sparrenlage mit Unterspannbahn
Fußböden	EG: überwiegend gefliest (ca. 30 x 30 cm, beige-meliert), Bad ca. 20 x 20 cm, weiß-meliert; Schlafrum mit PVC-Boden in Holzoptik; Heizungs-/ Abstellraum mit Zementestrich; DG: Bad gefliest (ca. 20 x 20 cm, weiß), übrige Räume mit Laminat, PVC, Vinyl in Holzoptik o. glw.
Wandoberflächen	überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen bzw. Mustertapeten, Bäder raumhoch gefliest (ca. 20 x 20 cm, weiß meliert)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; ohne Rollladen Dachflächenfenster aus Holz mit Alu-Bekleidung (Fabr. Velux o. glw.)
Außentüren	Haustür als Leichtmetalltür, weiß eloxiert, mit Lichtausschnitt
Innentüren	glatte Sperrtüren, Buche o. glw. furniert; zur Diele mit Lichtausschnitt; furnierte Holzzargen
Elektroinstallation	bauzeittypische Ausstattung, mehrere Steckdosen und mind. ein Lichtauslass je Raum, Satelliten-Fernsehen, Telefon
Sanitärinstallation	EG: Küche mit Spülenschluss, Bad mit Dusche, Waschbecken und Stand-Toilette, Heizungsraum mit Ausgussbecken mit Wasseranschluss DG: Bad mit Badewanne, Waschbecken und Stand-Toilette,
Armaturen	Warm- und Kaltwasserbatterien als Einhandmischer
Heizung	Strombeheizte Warmwasser-Heizung mit Plattenheizkörpern in den Wohnräumen, Heizwasserspeicher ca. 1.000 L; zusätzlich Holzofen im Wohnraum, EG
Warmwasser	zentrale Erwärmung über Strom mit Warmwasserspeicher ca. 1.000 L
Besondere Einrichtungen	- Holzofen - Markise über der Terrasse
Modernisierungen	- Haustür erneuert um 2021 - Terrassentür erneuert um 2021

### Carport

Gründung	Fundamente aus Stahlbeton, Boden mit Betonsteinpflaster
Außenwände	einseitig an Wohnhaus angebaut, zweiseitig Holzständerwerk mit PVC-Plane bzw. tlw. mit Holzverschalung bekleidet

Fassade	s. o.
Dach	Flachdachkonstruktion aus Holzbalkenlage
Eindeckung und Entwässerung	Stahltrapezblech Rinnen und Fallrohre aus PVC

### 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 Bauschadengutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilzerstörende 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 getätigten 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

- Edelstahlschornstein
- Holzofen
- Markise

#### Bauschäden und Mängel, Restfertigstellungs-/Renovierungsbedarf

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie Reparaturstau bzw. Renovierungsbedarf festgestellt:

- Dachrinnen mit leichtem Durchhang
- Giebelverschalung mit altersentsprechenden Verwitterungen
- Sockelmauerwerk mit Witterungsschäden
- Klinkermauerwerk mit stellenweisen Ausblühungen / Verfärbungen
- Bodenfliesen in Flur und Wohnraum im EG tlw. schadhaft
- Fenster im Schlafraum EG schadhaft
- Dachflächenfenster überaltert mit Sanierungsbedarf
- (ehemaliger Feuchteschaden im Drempel-Dach-Anschluss in Kinderzimmer 4 (zum Stichtag messtechnisch trocken))
- Unterspannbahn auf den Sparren oberhalb des Spitzboden (altersentsprechend) schadhaft

- Wärmedämmung im Bereich Kehlbalkenlage / Spitzboden mangelhaft verlegt (Fehlstellen)
- Elektroinstallation (altersentsprechend) relativ einfach
- Sämtliche Oberflächen (Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren, Heizkörper, Bäderausstattungen) sind nach marktüblicher Anschauführung zu renovieren
- Heizungsform (strombetriebener Warmwasserspeicher) ist ökologisch / ökonomisch veraltet
- (Carport in einfacher Ausführung mit altersentsprechenden Witterungsspuren)

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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.

besondere Bauteile und Einrichtungen € 7.000,-

Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie umfassender Renovierungsbedarf rd. - 12,5 %

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“.

Entsprechend wären die hier zu bewertenden Gebäude äußerlich in der Kategorie altersentsprechend überwiegend „normal“ einzuordnen, im Inneren tendenziell nur als ausreichend.

<b>Sehr gut</b>	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte noch durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
<b>Gut</b>	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte noch weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
<b>Normal</b>	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
<b>Ausreichend</b>	Teils mongelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
<b>Schlecht</b>	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung -> Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Quelle: Immobilienpreisservice 2015/2016 des IVD Berlin-Brandenburg e. V.

### 3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände 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 Bodenschätzungen
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden keine sonstigen objektspezifischen Merkmale erkannt.

(Die Eintragungen im Grundbuch, Abt. II, werden abschließend gesondert bewertet.

### 3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefon und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten, Terrassen	Zuwegung und Carport mit Betonsteinpflaster, Außenterrasse mit mittel-formatigen Betonplatten
Einfriedungen:	tlw. Heckenanpflanzungen, tlw. ohne
Bepflanzungen	größere Rasenfläche, Hecken, Büsche und Stauden
Nebengebäude	zwei (größere) Lagerschuppen in (einfacher) Holzbauweise als Geräte- und Holzlager
besondere Einrichtungen	gepflasterte Rampe vom Carport zum Hauseingang (barrierefrei)
Schäden und Mängel, Restfertigstellungsbedarf	keine wesentlich erkennbaren

Der Zeitsachwert der Außenanlagen freistehender Wohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes.

Die Außenanlagen des Grundstücks wirken hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung (auch im Vergleich zu dem kleineren Wohnhaus) vom Umfang her gut durchschnittlich. Der Zeitsachwert wird pauschaliert unter Berücksichtigung mit rd. 7 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

### 3.6 Gesamteindruck

Auf Grundlage der Objektbesichtigung ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die Wohnlage in dem Baugebiet der 1980er Jahre wird insgesamt als befriedigend eingeschätzt; die Lage ist ruhig und wirkt relativ grün und großzügig, die Nachbarschaft wirkt bürgerlich und intakt. Die Makrolage von Reelsen wird durch die relative Nähe zur Stadt Paderborn etwas besser eingeschätzt, als dies im Bodenwert zum Ausdruck kommt. Die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind minimal, aber die Entfernung zur Kleinstadt Bad Driburg ist mit dem Fahrrad gut erreichbar.

#### Grundstück:

Das Grundstück ist für zeitgemäße Baugrundstücke im dörflichen Raum ausreichend groß und für eine bauliche Ausnutzung gut nutzbar. Die Topographie ist eben, der Baugrund lt. Eigentümer eher feucht. Die Außenanlagen sind dem Wohnhaus entsprechend eher einfach gestaltet und zum Stichtag befriedigend gepflegt.

#### Gebäude:

Das Gebäude ist als freistehendes Einfamilienhaus in augenscheinlich kostenbewusster Bauweise Ende der 1980er Jahre errichtet. Die Optik ist vglw. einfach, aber nicht unattraktiv, die Grundrisse im EG und DG sind allerdings tlw. etwas eng geschnitten und wirken mit insgesamt fünf Schlafräumen für heutige Ansprüche doch recht gedrängt. Abstellflächen sind aufgrund des fehlenden Kellers sehr knapp. Das Objekt eignet sich so für kinderreiche Familien mit einfachen bzw. kostenbewussten Ansprüchen, alternativ wären ggf. Umbauten überlegenswert (z. B. Zusammenlegung von zwei Räumen durch Öffnen von Zwischenwänden).

Der Ausstattungsstandard ist relativ einfach, der Pflegezustand im Inneren ist eher mäßig, hier würden sicherlich alle Kaufinteressenten eine umfangreiche Renovierung / Modernisierung einplanen.

#### Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Reelsen zählt trotz der minimalen dörflichen Infrastruktur aufgrund seiner Nähe zur Stadt Bad Driburg und Paderborn zu den noch durchschnittlich gefragten Wohnlagen. Die hier zu bewertende Immobilie sollte insbesondere aufgrund der relativen Erschwinglichkeit ihren Käuferkreis finden.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten zu einer Wohnnutzung (z. B. Büro, Praxis o. ä.) sind kaum sinnvoll denkbar, werden in dieser Immobilien-Gruppe aber auch nicht erwartet.

### 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.

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

Da die Marktanzugsfaktoren ebenfalls in diesem Modell abgeleitet werden, ist auch hier aus Gründen der Modellkonformität eine GND von 80 Jahren anzusetzen.

Das Wohnhaus stammt von 1987 und ist zum Stichtag knapp 40 Jahre alt. Aufgrund der eher einfachen Ausstattung und des baulichen Zustands wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer hier auf einen Zeitraum von rd. 40 Jahren geschätzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung  $100 \text{ (GND - RND)} / \text{GND}$   
 $= 100 (80 - 40) / 80 = 50,0 = \text{rd.} - 50\%$

Nebengebäude wie z. B. Garagen oder Carports teilen i. A. das Schicksal der Hauptgebäude; eine angemessene Instandhaltung unterstellt, kann auch hier vereinfachend für das Carport eine vergleichbare Alterswertminderung angenommen werden.

## 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) Verkauffall 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 § 8 Abs. 1 der ImmoWertV sind die für die Objektart am geeignetsten erscheinenden 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 (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert (§ 8 Abs. 2).

## 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 scheitert 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 ist im vorliegenden Fall recht eindeutig.

Das Objekt wird auch zukünftig reinen Wohnzwecken - hochwahrscheinlich überwiegend eines Selbstnutzers - dienen.

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 des Grundstücks abgestellt. Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise 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 „schönen, individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Bei dem zu bewertenden Grundstück steht die Sichtweise des „individuellen Wohnens“ klar im Vordergrund. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten eine hohe Gewichtung bekommen. Deshalb wird der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks stärker nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage: "Was würde das Objekt kosten, wenn es im derzeitigen Zustand heute erstellt werden würde?".

Auch hilft das Sachwertverfahren potentiellen Erwerber bei der Beantwortung der Fragen:

- „kaufen oder neu bauen?“
- „lohnen ggf. die fraglos notwendigen Kompromisse im Vergleich zu einem „maßgeschneiderten“ Neubau?“
- „sichert die Substanz den zu erwartenden Wert einer eingesparten Miete?“

Schließlich gilt das Sachwertverfahren auch zur Einschätzung des Werteinflusses vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 1020)

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Abschreibungsmodelle) in ausreichender Qualität zur Verfügung.

Einen Marktbezug erhält der Sachwert erst durch die Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren, die wiederum aus Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Zur Plausibilitätskontrolle des erreichten Ergebnisses soll anschließend das Ertragswertverfahren herangezogen werden, da bei einem Gebäude auch die selbstgenutzte Wohnung „einen Ertrag“ in Höhe der eingesparten Miete „erzielt“. Dieses Verfahren hat jedoch eine geringere Aussagekraft als das Sachwertverfahren in Bezug auf den Verkehrswert der Immobilie und dient überwiegend der Plausibilitätskontrolle.

Das Vergleichswertverfahren mit den Marktdaten des GAA zu Verkaufsfällen von Einfamilienhäusern wird ebenfalls zur Überprüfung herangezogen.

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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 1 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 (§ 13 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 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 Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **55,00 €/m<sup>2</sup>**.

#### Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	700 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	bis 40 m
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025
Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.	

### Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (B-Plan Nr. 2, 1. Änderung)

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Grundflächen (GRZ):	0,4 (zulässiger Anteil der bebauten Flächen an der Grundstücksfläche)
Geschossflächen (GFZ):	0,5 (zulässiger Anteil der Geschossflächen an der Grundstücksfläche)
Bauweise:	o (offen)
Anzahl Vollgeschosse:	I (eingeschossig)

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Baufläche	entspricht „WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl GRZ	rd. 0,4 ≈ Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,5 ≈ Durchschnitt
Grundstücksfläche	561 m <sup>2</sup> (T < 40 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	17.09.2025

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**

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>55,00 € /m<sup>2</sup></b>
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	
1. Lage	0% - € /m <sup>2</sup>
2. Größe und Zuschnitt	0% - € /m <sup>2</sup>
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0% - € /m <sup>2</sup>
4. Erschließungszustand	0% - € /m <sup>2</sup>
5. Wertermittlungszeitpunkt	0% - € /m <sup>2</sup>
6. Sonstige Faktoren	0% - € /m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge insgesamt:	0% - € /m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert des Grundstückes</b>	<b>55,00 € /m<sup>2</sup></b>

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten wird wie folgt bewertet:

Das Grundstück stimmt mit seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen weitgehend mit dem Durchschnitt innerhalb der Richtwertzone überein.

Die Erschließungskosten sind abgegolten, weitere Faktoren für Zu- bzw. Abschläge sind nicht bekannt.

Aufgrund einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von > 20 Jahren sind die Freilegungskosten (Abbruch des Gebäudes) bzw. entsprechende Rückstellungen bei der Ermittlung des Bodenwertes unerheblich.

Reelsen, Flur 1, Flurstück 285:  $561 \text{ m}^2 \times 55,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 30.855,-$

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Bewertungsstichtag **rd. € 31.000,00**

## 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 altersgemäß, 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**

Erdgeschoss:	rd. 10,00 m x 10,00 m	= 100,0 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	rd. 10,00 m x 10,00 m	= <u>100,0 m<sup>2</sup></u>
Summe BGF		= <u>200,0 m<sup>2</sup></u>

##### **Carport**

Erdgeschoss:	rd. 10,50 m x 2,80 m	= <u>29,4 m<sup>2</sup></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.

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenseitende	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenplattierung, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunstschildplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksteinen, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischichtig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteinfaser), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisengussblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäßer Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung wie als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufspanndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig gestaltete Dachlandschaft, sonstige Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zwei-fachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zwei-fachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Drei-fachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektro); höhenverstellbare Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz	groß, feststehende Fensterlächer; Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenläden in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innen türen	Fachwerkwände, einfache Putza/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstäuben, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständewände mit Gipskarton), Gipsdelen; leichte Türen, Stahl türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzgitter	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pflelenvorlagen, abgesetzte und geschrägte Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türlemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lüftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, geglidert; Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Feinsteinzeug, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ein einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ofenbodenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche- und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit zw. zwei Waschbecken, zw. Bidet/Urinale, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelfeuer, Schwerpunkttheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenraumthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederspannungs-thermen, Nachstromspeicher, Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmpumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschatz (Fi-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdickungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehaanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,

#### Ausstattungsstandard Einfamilienhaus

Aussenwände	0,8	0,2		23%	0,51	207 €
Dach	1			15%	0,30	131 €
Fenster u. Außentüren	0,8	0,2		11%	0,24	99 €
Innenwände u. - türen	0,6	0,4		11%	0,26	102 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1		11%	0,33	111 €
Fußböden	0,5	0,5		5%	0,13	47 €
Sanitäreinrichtungen		0,9	0,1	9%	0,28	92 €
Heizung	1			9%	0,18	79 €
sonst. techn. Ausstattung	0,3	0,7		6%	0,16	58 €

Kostenkennwert 2010 ermittelte Standardstufe	926 €
2,4	2,4

Eigenschaften des Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Wohngebäude  
 Gebäudeart: Einfamilienhaus, Massivgebäude  
 Gebäudetyp: 1.21/1.31, EG, DG ausgebaut  
 Ausstattungsstandard: einfach bis tlw. mittel (Klassifizierung nach NHK)  
 Gebäudejahrklasse: 2000  
 Normalherstellungskosten 2000 lt. Erlass BMVBW  
 und eigenen Erhebungen rd. € 926,- / m<sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (II/2024 = 188,6; zum Stichtag angesetzt 1,89) x 1,89

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag rd. 1.750,- €/m<sup>2</sup> BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

**Carport**Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Garagengebäude  
 Gebäudeart: Typ 14.1 Einzelgaragen  
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 3 (leichte Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)  
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. € 245,-/ m<sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (II/2024 = 188,6; zum Stichtag angesetzt 1,89) x 1,89

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag rd. € 460,- / m<sup>2</sup> BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

#### 4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

##### Einfamilienhaus mit Carport

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Erdgeschoss	100,00 m <sup>2</sup>	1	100,00 m <sup>2</sup>	1750,00 EUR/m <sup>2</sup>	175.000,00 €
Dachgeschoss	100,00 m <sup>2</sup>	1	100,00 m <sup>2</sup>	1750,00 EUR/m <sup>2</sup>	175.000,00 €
Carport	29,40 m <sup>2</sup>	1	29,40 m <sup>2</sup>	460,00 EUR/m <sup>2</sup>	13.524,00 €

##### Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
Schornstein u. a.	7.000,00 €
	7.000,00 €

##### Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-50,00%	-	185.262,00 €
Übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	40 Jahre	

##### altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

185.262,00 €

##### Wertanteil der Außenanlagen

rd. 7% vom Wert der baulichen Anlage	12.968,34 €	rd.	13.000,00 €

##### Bodenwert des bebauten Grundstücks

##### vorläufiger Grundstückssachwert

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

229.262,00 €

##### Sachwertfaktor (Marktanpassung)

0,73

##### vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert

167.361,26 €

##### Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -12,5% vom Wert der baulichen Anlage	- 23.157,75 €
	rd. - 23.000,00 €

##### Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. 0,0% vom vorläufigen Sachwert	- €
keine	rd. - €

##### Sachwert des bebauten Grundstücks

144.361,26 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd.

€ 144.500,-

Kontrollwert zum Sachwert (fiktiv reparaturfrei, exkl. boG):

bei ca. 129,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich rd. 1.290,- €/m<sup>2</sup> incl. Bodenwert, exkl. Marktwert Carport

### 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. Geschoss Höhen) 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 miterfasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlagen, 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.

Die zuständigen Gutachterausschüsse der Kreise beobachten diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermitteln für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt.

Der vom Gutachterausschuss Höxter im Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 229.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 55,- €/m<sup>2</sup>) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,78, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 22 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten des GAA nach den Abschlägen der letzten beiden Jahre ausreichend erfasst und zum Stichtag zumindest wieder neutral einzuschätzen. Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum ist nach wie vor hoch, die erschwerte Finanzierbarkeit durch Zinsanstiege lässt leicht nach und wird i. A. nun akzeptiert (Ø).

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Lagequalität wird durch die relative Nähe zu Paderborn (als möglicher Pendler-Standort) günstiger eingeschätzt, als dies im Bodenrichtwert zum Ausdruck kommt (+).

Das Gebäude wird von Grundrisszuschnitt und Ausstattung im Vergleich zu dem sonstigen Angebot als eher unterdurchschnittlich eingestuft (- / -).

Nachteilig ist dabei auch das Fehlen eines Kellers, da Abstellräume im Objekt im Vergleich zur Wohnfläche sehr knapp sind (-).

Als deutlicher Vorteil wird im Gegenzug die relative Erschwinglichkeit des kleinen Wohnhauses bewertet, da das Objekt so überhaupt erst für einen größeren Käuferkreis finanziertbar ist (+).

Nachteilig wird wiederum die elektrische Warmwasserheizung bewertet, die (ohne zusätzlichen Betrieb des Holzofens) doch überdurchschnittliche Heizkosten erwarten lässt (-).

Der Instandhaltungszustand des Wohnhauses wirkt im Innern unterdurchschnittlich, hier würden sicherlich alle Kaufinteressenten viele Modernisierungen bzw. Renovierungen durchführen wollen und den ersten Eindruck als störend empfinden (-).

Insgesamt halte ich bei üblichen Kaufpreisverhandlungen einen überdurchschnittlichen Abschlag (- 5 %) auf den Sachwert für wahrscheinlich und einen Faktor von 0,73 (- 27 %) 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 Bodenschätzungen
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

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

## 4.5 Plausibilitätskontrolle

### Ertragswert

Wie in Kap. 4.2 beschrieben ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Nutzungszuordnung nach Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Da es jedoch auch vermietet werden kann, bzw. auch der Eigennutzer den „Wert der eingesparten Miete“ einschätzen möchte, soll der ermittelte Sachwert durch eine Ertragswertberechnung überprüft werden.

Bei der nachfolgenden Ermittlung werden die Eingangsdaten nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Hinweis: Es wird eine marktübliche Miete angesetzt, die nicht einer „Kostenmiete“ gemäß dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) entsprechen muss.

#### Wohnhaus mit Nebennutzflächen

Rohertrag (rd. 5,50 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 25,- Carport → rd. € 735,-/Monat)	€ 8.820,- / Jahr
- Bewirtschaftungskosten (rd. 28,5 % des Rohertrages)	- € 2.500,- / Jahr
= Reinertrag des Grundstücks	€ 6.320,- / Jahr
- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert)	- € 620,- / Jahr
= Reinertrag der Gebäude	€ 5.700,- / Jahr
x Vervielfältiger V <sub>40 Jahre, 2,0 %</sub>	21,84
= Gebäudeertragswert	€ 124.500,-
+ voller Bodenwert	31.000,-
- Baumängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf	- € 23.000,-
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	- €
= Ertragswert	rd. € 132.500,-

Es wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % gerechnet, eine Eigennutzung wird dabei unterstellt.

Rohertragsfaktor = rd. 17,6

bei rd. rd. 129,5 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen ergeben sich rd. 1.200,- €/m<sup>2</sup>, inkl. Carport

Der Ertragswert liegt rd. 9 % unter dem marktangepassten Sachwert, die Plausibilität der Wertermittlungen ist gut gegeben.

### Vergleichswert

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Art des Bewertungsobjekts üblichen Verfahren bewertet werden (hier: Sachwertverfahren), das Ergebnis ist zu plausibilisieren. Ein direkter Vergleich scheitert 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.

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen (Immobilien-Preiskalkulator Boris NRW; Immobilien-Richtwerte).

Dazu hat der Gutachterausschuss die Verkaufsfälle nach den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung differenziert. Für das hier zu bewertende Objekt (EFH) ergibt sich danach lt. Marktbericht 2025 folgende Vergleichsgrundlage:

Lagekategorie	knapp mittel (Vergleichsraum 4 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m <sup>2</sup>
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m <sup>2</sup>
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.585,- €/m <sup>2</sup>
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (interpoliert)	
Vergleichsraumgruppe (VGR III, BRW 55,- €/m <sup>2</sup> )	x 1,00
Grundstücksfläche 561 m <sup>2</sup>	x 1,00
Objektart freistehend	x 1,00
Baujahreskategorie 1987	x 1,14
Keller < 30 % Unterkellerung	x 0,97
Wohnfläche rd. 130 m <sup>2</sup>	x 0,93
Ausstattungsstandard ca. 2,4 (eher einfach)	<u>x 0,85</u>
vorläufiger Vergleichswert	rd. 1.385,- €/m <sup>2</sup>
x 129,5 m <sup>2</sup>	rd. € 179.500,-
zzgl. Marktwert Carport	rd. € 5.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 23.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. - € 0,-</u>
<b>Vergleichswert Gesamtimmobilie</b>	<b>rd. € 161.500,-</b>

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter

Der Vergleichswert liegt rd. 11 % oberhalb des ermittelten Sachwertes. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften (i. e. Instandhaltungszustand) ist die Differenz nachvollziehbar und die Ergebnisse befriedigend plausibilisiert.

#### 4.6 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

der Sachwert für das Grundstück unter Berücksichtigung der Marktanpassung	
wurde ermittelt mit	rd. € 144.500,-
der Ertragswert für das Grundstück wurde ermittelt mit	rd. € 132.500,-
der Vergleichswert für das Grundstück wurde ermittelt mit	rd. € 161.500,-

#### Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind im Sachwertverfahren insbesondere über den Sachwertfaktor diskutiert und berücksichtigt worden. Im Ertragswertverfahren sind die Markteinflüsse durch marktübliche Mieten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer und insbesondere im Liegenschaftszinssatz hinreichend erfasst.

### 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. Eine abschließende Plausibilitätskontrolle bestätigt die Wertansätze.

### Gewichtung der Ergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs.4, ImmoWertV).

Die Gewichtung der jeweiligen Verfahrensergebnisse wird dabei wesentlich von dem für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszulässigkeit bestimmt.

Wie vorab erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb überwiegend an den dort einfließenden Faktoren.

Der Vergleich mit anderen Immobilien (wenn auch mit tlw. nur eingeschränkten Objekt-Kenntnissen) wird ebenfalls zur Kaufpreisfindung beitragen, und auch Ertragsgesichtspunkte (eingesparte Miete) werden bei einer Kaufentscheidung nicht völlig außer Acht bleiben.

Ausdrücklich widersprochen wird der tlw. vertretenen Ansicht, die verschiedenen Wertermittlungsverfahren müssten aufgrund des Grundsatzes der integrierten Marktanpassung (§ 7, Abs. 2, ImmoWertV) zwangsläufig zu gleichen Ergebnissen führen. Die Motivation zum Kauf einer Immobilie (zur Ertragserzielung oder zum schönen Wohnen = Sachwert) ist grundsätzlich anders (teils gegensätzlich) geartet und kann am Markt regelmäßig zu verschiedenen Kaufpreisan geboten führen. Entscheidend für den Verkehrswert der Immobilie ist hingegen, unter welcher Prämisse das jeweilige Objekt im allgemeinen Marktgeschehen ortsüblich gehandelt wird (s. o., Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

Aufgrund der o. g. Feststellungen wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (a), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,4 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,4 (c) zugemessen.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für die Sachwertermittlung (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor) als auch für die Ertragswertermittlung (Vergleichsmieten, Liegenschaftszins) in befriedigender Qualität zur Verfügung.

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird also dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (d + e) zugemessen, dem Vergleichswert das Gewicht 0,4 (f).

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,7 (d)	= 0,56
das Ertragswertverfahren	0,4 (b) x 0,7 (e)	= 0,28
das Vergleichswertverfahren	0,4 (c) x 0,4 (f)	= 0,16
	$\Sigma$ = 1,00	

$$(\text{€ } 144.500,- \times 0,56 + \text{€ } 132.500,- \times 0,28 + \text{€ } 161.500,- \times 0,16) / 1,00 = \text{€ } 143.860,00$$

**Verkehrswert in unbelastetem Zustand**

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

Ort: Toni-von-Oeynhausen-Straße 5 33014 Bad Driburg-Reelsen  
Gemeinde: Bad Driburg Gemarkung: Reelsen  
Flur: 1 Flurstück: 285  
Grundbuch: Reelsen Blatt 0237 lfd. Nr. 1

**bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Carport**

zum Stichtag 17.09.2025  
mit rd.

**€ 144.000,-**  
(in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

Höxter, 30.09.2025

---

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.  
Zugleich bescheinige ich, dass lediglich nicht lizenpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder ggf. entsprechende Lizenzen vorliegen und dass Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden.

#### 4.7 Sonderbewertung zu Belastungen im Grundbuch, Abt. II

0237 -II-1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Stadt Bad Driburg. Gemäß Bewilligung vom 28. August 1986 [...]

0237 -II-2: Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Bad Driburg. Gemäß Bewilligung vom 28. August 1986 [...]

Bewilligungsurkunde Die Bewilligungsurkunde vom 28.08.1986 (UR 313/1986, Notar Herbert Weskamp) wurde eingesehen, der Eintragungstext der beiden o. g. Eintragungen lautet wie folgt:

*„[...] Die Erschienenen [...] verpflichten sich, das durch diesen Vertrag gekaufte Grundstück innerhalb einer Frist von 2 Jahren ab Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks zu bebauen. Die Frist beginnt mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.*

*Das geplante Bauvorhaben muss abnahmefähig im Rohbau erstellt sein. In dieser Zeit darf das Grundstück durch die Erwerber nicht verkauft oder sonstwie an einen Dritten übertragen werden.*

*Für den Fall, dass die Käufer diese Verpflichtung nicht erfüllen, ist die Stadt Bad Driburg unbeschadet ihres Anspruchs die Vertragserfüllung zu verlangen, berechtigt, die Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück gegen zinslose Erstattung des gezahlten Kaufpreises zu fordern.*

*Zur Sicherung dieses Rechts bewilligen und beantragen die Käufer die Eintragung eines Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle und eine Rückauflassungsvormerkung auf dem Kaufgrundstück zugunsten der Stadt Bad Driburg.*

*Die Stadt Bad Driburg verpflichtet sich, die Löschung der Rückauflassungsvormerkung und des Vorkaufsrechts zu bewilligen, wenn das Grundstück entsprechend rohbaufertig ist.“*

Bewertung Die Eintragungen des Vorkaufsrechts sowie der Rückauflassungsvormerkung dienten der Stadt Bad Driburg bei Anlegung und Verkauf der Baugrundstücke in dem damals neuen Baugebiet dazu, eine Bebauungsverpflichtung durchzusetzen und so ein mögliches „Brachliegen“ der Grundstücke oder einen „spekulativen Handel“ zu verhindern.

Das hier zu bewertende Grundstück wurde durch den derzeitigen Eigentümer fristgerecht bebaut, es besteht gegenüber der Stadt Bad Driburg der Anspruch auf Löschung der Eintragungen.

Ein Werteneinfluss wird insofern hier nicht erkannt, auch ein Ersatzwert ist für die Rechte nicht anzusetzen.

Der Werteneinfluss sowohl des Vorkaufsrechts als auch der Rückauflassungsvormerkung auf das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 1 werden daher veranschlagt mit

€ 0,-

(in Worten: null Euro)

## 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

**Schwirley / Dickersbach:**

Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten

Bundesanzeiger-Verlag 2017, 3. Auflage

## Anlage 1 Wohnflächenberechnung

aus der Baugenehmigung von 1987

### Erdgeschoss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG DIN 283 VACH TEIL V DER 11. BERECHNUNGSVERORDNUNG VOM 16.12.1970						
LFD. NR. RAUME	BERECHNUNGSANSATZE	KUCH	WOHN- u. SCHLAF- RAUME qm	KUCHEN qm	NEBEN- RAUME qm	GEWERB.- RAUME qm
	Erdgeschoß:					
1	Wohnen: $(5.01 \times 3.385 + 2.125 \times 4.01) \times 0.97 =$	t	24.72			
2	Küche: $3.385 \times 4.075 \times 0.97 =$	t		13.38		
3	Eltern: $4.01 \times 3.635 \times 0.97 =$	t	14.14			
4	Bad: $1.635 \times 1.76 \times 0.97 =$				2.79	
5	Abstellraum: $(3.26 \times 3.01 + 1.01 \times 2.26 \times 0.5) \times 0.97 =$				10.63	
6	Diele $(3.885 \times 1.635 + 1.51 \times 3.50 - 0.25 \times 1.0) \times$ 0.97 =				11.05	
		3	38.10	13.38	24.47	
	Wohnfläche Erdgeschoß: 76.71 m <sup>2</sup>					
	Göttingen, 12.01.1987					
BAUVORHABEN: Einfamilienwohnhaus				BAUORT	3490 Bad Driburg	

**Dachgeschoss**

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG DIN 283 NACH TEIL IV DER II. BERECHNUNGSVERORDNUNG VOM 14.12.1970						
FD.11 NR. RAUME	BERECHNUNGSANSATZE	WOHN- SCHA KUCH	WOHN- SCHLAF- RAUME qm	KUCHEN qm	NEBEN- RAUME qm	GEWERB- RAUME qm
	Dachgeschoß:					
1	Kind 1: $(4.135 - 0.715) \times 2.885 =$	1	9,87			
2	Kind 2: $(3.135 - 0.715) \times 3.26 =$	1	7,89			
3	Kind 3: $(4.955 - 0.715) \times 2.885 - 1.81 \times 1.00 =$	1	10,41			
4	Kind 4: $(3.40 - 0.715) \times 5.01 - 2.125 \times 0.82 =$	1	11,71			
5	Bad: $(2.58 - 0.715) \times 3.01 =$				5,61	
6	Flur: $1.705 \times 4.26 =$				7,26	
		4	39,88		12,87	
	Wohnfläche Dachgeschoß: 52,75 m <sup>2</sup>					
	Göttingen, 12.01.1987					
BAUVORHABEN: Einfamilienwohnhaus				BAUORT: 3490 Bad Driburg		

## Anlage 2 Bauteiltabelle zu boG; Bauschäden und Mängel

Auf der Grundlage der der Erhebungen des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern, BKI, zur Ermittlung des Anteils betroffener Bauteile am Gesamtbauwerk zur Schätzung des Werteinflusses von Schäden, Mängeln und Sanierungsbedarf.

Der Werteinfluss (Summe der rot hinterlegten Felder) ist keinesfalls mit den tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung / Sanierung gleichzusetzen!

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

		BGF		NHK		BGF		NHK		BGF		NHK		Reelsen, Toni-von-Oeynhausen-Str. 5	
Kostengruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil am Bauwerk	Beschädigung des Bauvikts	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauwerk	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil am Bauwerk	Reparaturkosten o. Altersverminderung (> als Neubaukosten!)	Reparaturkosten o. Altersverminderung (> als Neubaukosten!)
Neubaukosten nach NHK incl. Baunebenkosten:		357.000,00 €	200,0	x	1750,00	x	2291,00	zzgl. bau. Bauteile	7.000,00 € Altersverminderung					50%	
Davon Kostengruppe 300		85,3%			304.521,00 €										
Davon Kostengruppe 400		14,7%			52.479,00 €										
310 Baugruben		3,2%			9.744,67 €				2,7%	100,0%				- €	- €
320 Gründung (Grd.)					16.626,85 € Fundamente und Sohle				4,7%	70,0%				0%	- €
320 Gründung (Grd.)					7.125,70 € Fußbodenausbau				2,0%	30,0%				10%	- €
330 Außenwände (AW)		7,8%			23.752,64 €				6,7%	100,0%					712,58 €
330 Außenwände (AW)					20.585,62 € Tragkonstruktion				5,8%	20,0%				0%	- €
330 Außenwände (AW)					25.732,02 € Fenster + Aufentüren				7,2%	25,0%				25%	6.433,01 €
330 Außenwände (AW)					46.317,64 € Bekleidung Außen				13,0%	45,0%				5%	2.315,98 €
330 Außenwände (AW)					10.282,81 € Bekleidung Innen				2,9%	10,0%				25%	2.573,20 €
340 Außenwände (AW)		33,8%			102.928,10 €				28,8%	100,0%					11.322,09 €
340 Außenwände (AW)					19.611,15 € Tragkonstruktion				5,5%	40,0%				0%	5.661,05 €
340 Außenwände (AW)					14.708,36 € Bekleidung				4,1%	30,0%				25%	3.677,09 €
340 Außenwände (AW)					7.354,18 € Fliesenarbeiten				2,1%	15,0%				15%	1.103,13 €
340 Außenwände (AW)					7.354,16 € Innentüren				2,1%	15,0%				25%	1.838,55 €
350 Innenwände (IW)		16,1%			49.027,88 €				13,7%	100,0%					6.618,76 €
350 Innenwände (IW)					21.203,80 € Tragwerk				5,9%	35,0%				0%	3.309,38 €
350 Innenwände (IW)					22.488,88 € Fußbodenbau				6,3%	35,0%				25%	5.622,22 €
350 Innenwände (IW)					8.956,55 € Deckenbekleidung				2,5%	14,0%				25%	2.248,89 €
350 Innenwände (IW)					11.955,71 € Treppen				3,2%	18,0%				0%	- €
360 Dächer (incl. Treppen)		21,1%			64.253,93 €				18,0%	100,0%					7.871,11 €
360 Dächer (incl. Treppen)					24.057,16 € Dachkonstruktion / Tragwerk				6,7%	50,0%				0%	- €
360 Dächer (incl. Treppen)					12.028,58 € Dachbekleidung, inkl. Öffnungen				3,4%	25,0%				0%	- €
360 Dächer (incl. Treppen)					7.217,15 € Dachbekleidung inkl. Dämzung				2,0%	15,0%				10%	721,71 €
360 Dächer (incl. Treppen)					2.405,72 € Klempnerarbeiten, sonstiges				0,7%	5,0%				10%	240,57 €
380 Baukonstruktive Einbauten		0,5%			48.114,32 €				12,8%	90,0%					982,29 €
380 Baukonstruktive Einbauten					1.522,61 €				0,4%	100,0%				0%	- €
380 Baukonstruktive Einbauten					5.176,86 €				1,5%	100,0%				0%	- €
390 sonstige Maßnahmen Bauko		1,7%			Summe 300				100,0%						
410 Sanitäranlagen (Abwasser, Wasser, Gas)					304.521,00 €				84,6%						
410 Sanitäranlagen (Abwasser, Wasser, Gas)					5.573,27 € Abwasserleitungen				1,6%	30,0%				0%	- €
410 Sanitäranlagen (Abwasser, Wasser, Gas)					7.431,05 € Wasser-/Gasleitungen				2,1%	40,0%				0%	- €
410 Sanitäranlagen (Abwasser, Wasser, Gas)					5.573,27 € Sanitärobjekte				1,6%	30,0%				50%	2.786,53 €
420 Abwasser, Wasser, Gas		35,4%			18.577,57 €				5,2%	100,0%					1.393,32 €
420 Abwasser, Wasser, Gas					6.691,07 € Leitungen				1,9%	30,0%				10%	669,11 €
420 Abwasser, Wasser, Gas					6.691,07 € Heizkörper				1,9%	30,0%				50%	3.345,54 €
420 Abwasser, Wasser, Gas					8.921,43 € Kessel				2,5%	40,0%				33%	2.944,07 €
420 Abwasser, Wasser, Gas					42,5%				6,2%	100,0%					6.988,72 €
430 Wärmeversorgung		0,2%			22.303,58 €				0,0%	100,0%					3.479,36 €
430 Wärmeversorgung					104,96 €				0,0%	100,0%					- €
440 Lufentechnische Anlagen		18,7%			9.813,57 €				2,7%	100,0%					1,2
440 Lufentechnische Anlagen					1.679,33 €				0,5%	100,0%					12,5%
450 Fernmeldeanlagen		3,2%			0,0%				0,0%	100,0%					6,3%
460 Förderanlagen		0,0%			0,0%				0,0%	100,0%					- €
470 Nutzungsspezifische Anlagen		0,0%			0,0%				0,0%	100,0%					- €
480 Gebäudenutzung		0,0%			0,0%				0,0%	100,0%					- €
490 Sonstiges / Rundung		0,0%			100,0%				14,7%						37.232,18 €
490 Sonstiges / Rundung															18.616,09 €
Summen					52.479,00 €										10,4%
Summen															5,2%
															Zuschlag Bauv. im Bestand / Faktor
															1,2
															Wertanteil Schaden am Gesamtbauwerk in %
															12,5%
															Wertanteil Schaden am Gesamtbauwerk in €
															44.678,61 €
															22.339,31 €
															Wertbeifluss rd.
															= Summe rot = 22.000,00 €

### Anlage 3

### Fotos

Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Rahmen dieses Gutachtens zugestimmt.

Zur Wahrung seiner Privatsphäre werden jedoch lediglich einige beispielhafte Aufnahmen veröffentlicht.

Hinweis: Die gezeigten Aufnahmen wurden überwiegend im Weitwinkelmodus aufgenommen, Größenverhältnisse können ggf. täuschen.

Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten



Ansicht von Südwesten



Garten mit Nebengebäuden



Holz- und Geräteschuppen im Garten



Beispiel Wohnhaus, EG: Eingang / Treppenflur



Beispiel Wohnhaus, EG: Diele / Garderobe; Blick in den Wohnraum



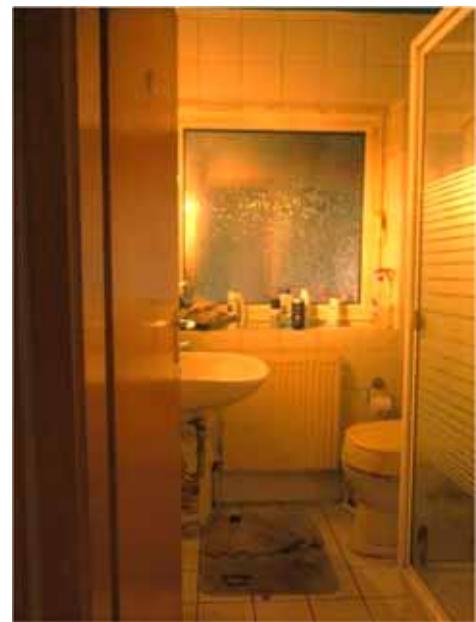
Beispiel Wohnhaus, EG: Wohnzimmer



Beispiel Wohnhaus, EG: Küche



Beispiel Wohnhaus, EG: Duschbad



Beispiel Wohnhaus, EG: Heizungs- und Abstellraum



Beispiel Wohnhaus, 2 x elektrisch beheizte Speicher (Heizung und Warmwasser)



Beispiel Wohnhaus, DG: Badezimmer



Beispiel Wohnhaus, DG: „Kinderzimmer 1“



Beispiel Wohnhaus, DG: „Kinderzimmer 3“ mit engem, ungünstigem Zuschnitt (vgl. Grundriss S. 13)



Beispiel Spitzboden



Beispiel Modernisierungsbedarf (Oberflächen, Heizkörper u. a.)



Beispiel Schäden / Modernisierungsbedarf (Bodenbeläge u. a.)

