

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@kreker-boehl.de



GUTACHTEN

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

**In den Klappen 16, 33014 Neuenheerse
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerappartement und Garage**



Gemarkung: Neuenheerse

Flur: 8

Flurstück(e): 366

Größe: 719 m²

Eigentümer: n.n (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Neuenheerse

Blatt: 0623 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 17 K 17/24

Amtsgericht Brakel

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 27.02.2025
mit **rd. 362.000,- €**

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 36 Seiten und weiteren Anlagen mit 3 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	11
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Besondere Bauteile, Bauschäden u. -mängel	16
3.4 Sonstige wertbeeinflussende Faktoren	19
3.5 Außenanlagen	19
3.6 Gesamteindruck	19
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	20
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	22
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3 Bodenwertermittlung	24
4.4 Sachwertermittlung	26
4.5 Plausibilitätskontrolle	32
4.6 Verkehrswert	33
5. Literaturverzeichnis	36
6. Anlagen	
6.1 Wohnflächenberechnung	37
6.2 Fotos	38 - 40

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Brakel Nieheimer Str. 17 33034 Brakel gem. Beschluss 17 K 17/24			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus mit Einliegerappartement und Garage In den Klappen 16 33014 Bad Driburg-Neuenheerse			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Neuenheerse		
	Blatt	0623		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	1		
	Wirtschaftsart	Gebäude und Freifläche		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Neuenheerse			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
1	8	366	719 m ²	
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt in einem jüngeren Wohngebiet am Südostrand der Ortschaft Neuenheerse, in rd. 8 km Entfernung zum Mittelzentrum Bad Driburg.</p> <p>Das aufstehende Wohnhaus mit Garage wurde 2000 in Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und voller Unterkellerung (tlw. Souterrainlage mit Einliegerwohnung).</p> <p>Die Wohnfläche beträgt rd. 178 m² in der Hauptwohnung sowie rd. 71 m² im Einliegerappartement. Die Grundrissteilung ist in EG und DG zeitgemäß und gut nutzbar, im Souterrain eher mäßig. Der Ausstattungsstandard ist mittel bis gehoben, der Instandhaltungszustand ist überwiegend sehr ordentlich, tlw. besteht leichter Restfertigstellungsbedarf. Im Spitzboden bestehen eingeschränkt noch Ausbaureserven, eher aber Abstellräume.</p> <p>Das 719 m² große Grundstück ist als einfacher Hausgarten angelegt, die Hanglage ist tlw. begradigt.</p>			
Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	<p>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-</p>			

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 2013 des Gutachterausschusses im
Kreis Höxter
Grundstücksmarktbericht 2013 für den Kreis Höxter
Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc.
sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag
die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

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 (WoFIV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung	
Wertermittlungsstichtag	27.02.2025	
Qualitätsstichtag	27.02.2025	
Tag der Ortsbesichtigung	27.02.2025	
Teilnehmer	Herr	(Eigentümer zu ½, nur Souterrain)
	Frau	(Eigentümerin zu ½, nur EG, DG)
	Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)	
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2012 - 2022 rd. - 2,5 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.</p>	
Überörtliche Anbindung	<p>Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW</p> <p>nächste Stadt: Bad Driburg, rd. 13.100 EW</p> <p>Autobahnzufahrten: BAB 44</p> <p style="padding-left: 100px;">BAB 33</p> <p style="padding-left: 100px;">BAB 2</p> <p style="padding-left: 100px;">BAB 7</p> <p>Bushaltestelle</p> <p>Bahnhof: Bad Driburg</p> <p>Flughafen: Paderborn/Lippstadt</p> <p>Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraßen L 828 und L 954 zur Bundesstrasse B 64 (Münster-Paderborn-Driburg-Seesen)</p>	<p>38 km</p> <p>8 km</p> <p>23 km</p> <p>26 km</p> <p>60 km</p> <p>82 km</p> <p>< 500 m</p> <p>8 km</p> <p>42 km</p>
Ort:	<p>Neuenheerse, mit rd. 1.550 Einwohnern im Ort, ca. 19.800 in der Gemeinde Driburg.</p> <p>An Einzelhandel und Gastronomie bietet die Ortschaft nur knapp ausreichend Angebote des täglichen Bedarfs. Bäckereigeschäft und Gastronomie sind vorhanden, es gibt einen Kindergarten, eine Grundschule in katholischer Trägerschaft sowie das Gymnasium St. Kaspar. Neuenheerse verfügt über eine Arztpraxis, statt Apotheke existiert ein entsprechender Bringdienst.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot ist gut für die ländliche Region, mit meist kleineren Veranstaltungen - oft mit Bezug auf die regionalen Erzeugnisse und mit Blick auf die Zielgruppe der Kurgäste. Für Kulturveranstaltungen und Feierlichkeiten steht die „Nethe-Halle“ für rd. 600 Personen zur Verfügung.</p> <p>Für die üblichen Sportarten sind eine Halle und ein Sportplatz sowie ein Freibad vorhanden.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Bad Driburg: 93,6 (D = 100; IHK OWL, Stand 2023)</p>	

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	am südöstlichen Rand der Ortschaft in einem jüngeren Bau- gebiet mit Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die Wohnlage wirkt gut bürgerlich und angenehm ruhig; tlw. bestehen schöne Ausblicke über die Ortschaft. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
„In den Klappen“	Gemeindestraße zur Anliegererschließung; Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen
Liegenschaftskarte	

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

Immissionen	Entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen kaum Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen waren bei der Besichtigung nicht feststellbar.
Parkplätze	eingeschränkt Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auf dem Grundstück sind vor der Garage ein bis zwei Stellplätze und am Südwestrand des Grundstücks weitere ein bis zwei Stellplätze nebeneinander angelegt.

Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Nachbarschaft	Ein- bis Zweifamilienhäuser jüngerer Baujahre,
Grundstückszuschnitt	etwa trapezförmig; s. o.
Grundstücksbreite	rd. 15 m bis 25 m (rd. 25 m Straßenfront)
Grundstückstiefe	i. M 37 m
Grundstücksgröße	719 m ² Lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	von Südost nach Nordwest mittelstark abfallendes Gelände; im rückwärtigen Gartenbereich tlw. angefüllt und mittels Gelände-Stützmauer nivelliert
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-verunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p> <p>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von 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, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telefon / DSL versorgt.
Straßenausbau	Gemeindestraße „In den Klappen“: knapp mittlerer Ausbauzustand, Straße asphaltiert, beidseitig gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnhaus wird zum Stichtag durch die Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	Lt. schriftl. Auskunft beider Eigentümer 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	Die Errichtung des Wohnhauses wurde lt. mündlicher Auskunft des Kreises nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; die Nutzung des Gebäudes unterliegt folglich nicht einer Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Neuenheerse, Blatt 0623 bestehen für das Grundstück lfd. Nr. 1 folgende Eintragungen:
0623 -II-4:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (17 K 17/24, 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 Hörter sind keine Baulasten 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 Hörter (Geodatenserver) besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes der Bebauungsplan Neuenheerse Nr. 11, 3. Ausfertigung: W = Wohngebiet I = 1 Vollgeschoss zulässig o = offene Bauweise SD = Satteldach / Walmdach 30 - 45 °

	<p>GRZ = 200 m² (überbaubare Grundstücksfläche) GFZ = 400 m² (zulässige Geschossfläche) Baugrenzen vorgegeben weitere textliche Festsetzungen</p>
gemeindliche Satzungen	keine
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	<p>Nach telefonischer Aussage der Stadt Bad Driburg 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.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Das vorhandene Gebäudewurde im Freistellungsverfahren gem. § 67 BauO NRW errichtet.</p> <p>Wesentliche Abweichungen von den Vorgaben der Landesbauordnung bzw. der regionalen Bauleitplanung wurden nicht festgestellt, bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungskonformer Bauzustand unterstellt.</p>
Hinweis zum Energieausweis	<p>Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>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.</p> <p>Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein Energiepass nicht vor. Der Dämmstandard entspricht dem Baualter und der Konstruktionsweise und wird somit als noch durchschnittlich und noch zeitgemäß eingestuft.</p> <p>Eine Einstufung wird ca. in der Energieklasse „C“ (bis „D“) <u>vermutet</u>.</p>
allgemeine Hinweise	<p>Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.</p> <p>In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben.</p> <p>Ziel bleibt nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.</p> <p>Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen möglicherweise (hohe) Sanierungskosten zu.</p> <p>Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteeinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.</p>

Nicht nur die Käufer selbst, auch die Banken legen daher zunehmend ein größeres Augenmerk auf die Werte, die im Energieausweis vermerkt sind,

So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten Energiebilanz zunehmend sinkt. Außerdem verschlechtert sich die Nachfrage nach solchen Gebäuden, die in den nächsten zehn Jahren eine größere Sanierungsmaßnahme mit sich bringen werden. Diese Objekte verbleiben wesentlich länger am Markt, als solche, die bereits über die Energieklassen A bis D verfügen.

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude		
Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche
A+	unter 30 kWh(m ² a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh(m ² a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh(m ² a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh(m ² a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh(m ² a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh(m ² a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh(m ² a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh(m ² a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh(m ² 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/(m²a). Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

Quelle: www.aroundtown.de

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
- voll unterkellert (tlw. Souterrain)
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- freistehend
- Massivbauweise
- Krüppelwalmdach
- Baujahr 2000

Garage

- 1-geschossiges Gebäude
- voll unterkellert
- Massivbauweise
- Flachdach
- Baujahr 2000

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus ist in Massivbauweise ohne gravierende erkennbare Mängel errichtet, die durch die ursprünglichen Eigentümer erbrachten Eigenleistungen (Fliesenarbeiten, Deckenvertäfelungen u. a.) wirken ebenfalls überwiegend sehr ordentlich. Der Ausstattungsstandard wird in der allgemeinen Marktanschauung als gut mittel eingestuft.

Die Bausubstanz ist konstruktiv stabil, erkennbare Mängel sind vglw. gering, tlw. besteht leichter Restfertigstellungsbedarf. Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist dem Baualter entsprechend gut.

Aufteilung

Grundriss und nutzbare Fläche

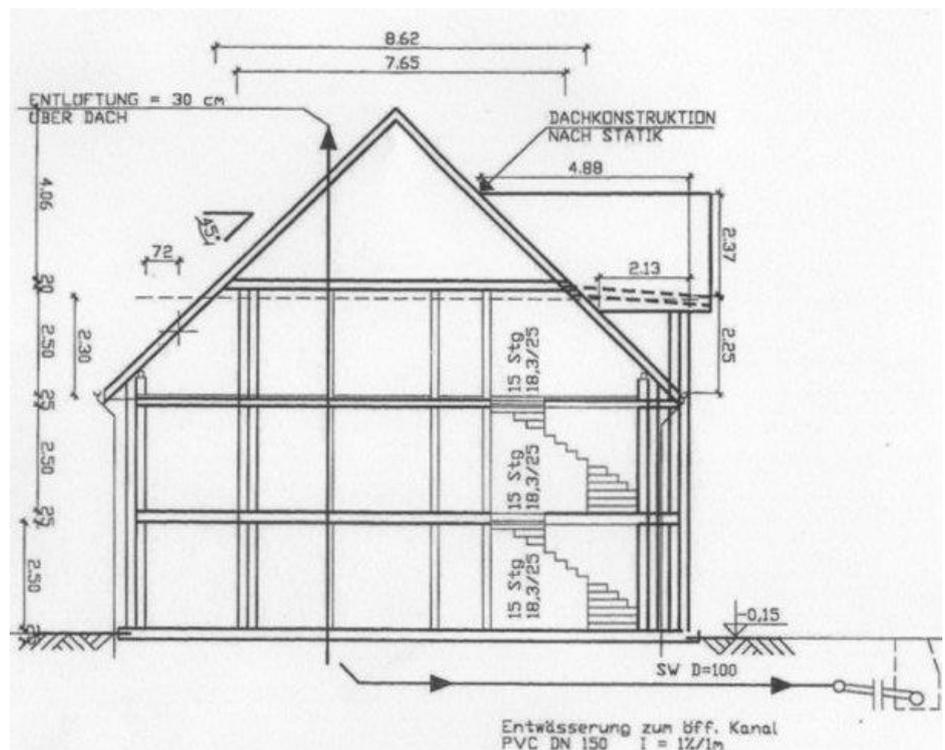
die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Genehmigungsverfahren entnommen werden. Festgestellte kleinere Abweichungen wurden hier einskizziert. Die Grundrisse sind in EG und DG gut nutzbar, das Einliegerappartement ist bezüglich der Aufteilung in Küche, Wohn-Esszimmer und Schlafräum eher ungünstig geschnitten. Abstellflächen im Keller und Spitzboden sind insgesamt im Verhältnis zur Wohnfläche knapp. Die Belichtung und Belüftung der Wohn-/Schlafräume ist allgemein gut, das fensterlose Bad im KG ist diesbezüglich nachteilig.

Wohnfläche

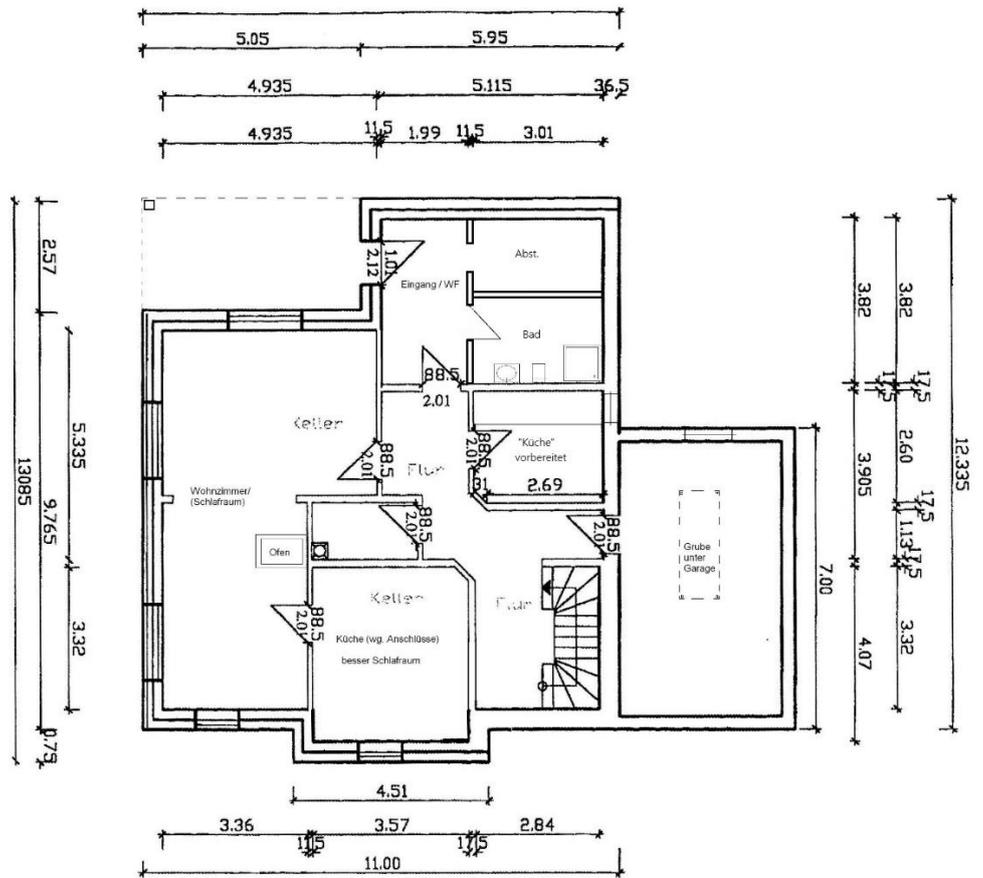
Die nutzbaren Wohnflächen sind den Bauzeichnungen und tlw. Berechnungen entnommen. Die Flächen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

Wohnfläche:	Souterrain	rd. 71,5 m ²
	EG	rd. 91,6 m ²
	DG	rd. 86,9 m ²
		<u>rd. 258,0 m²</u>

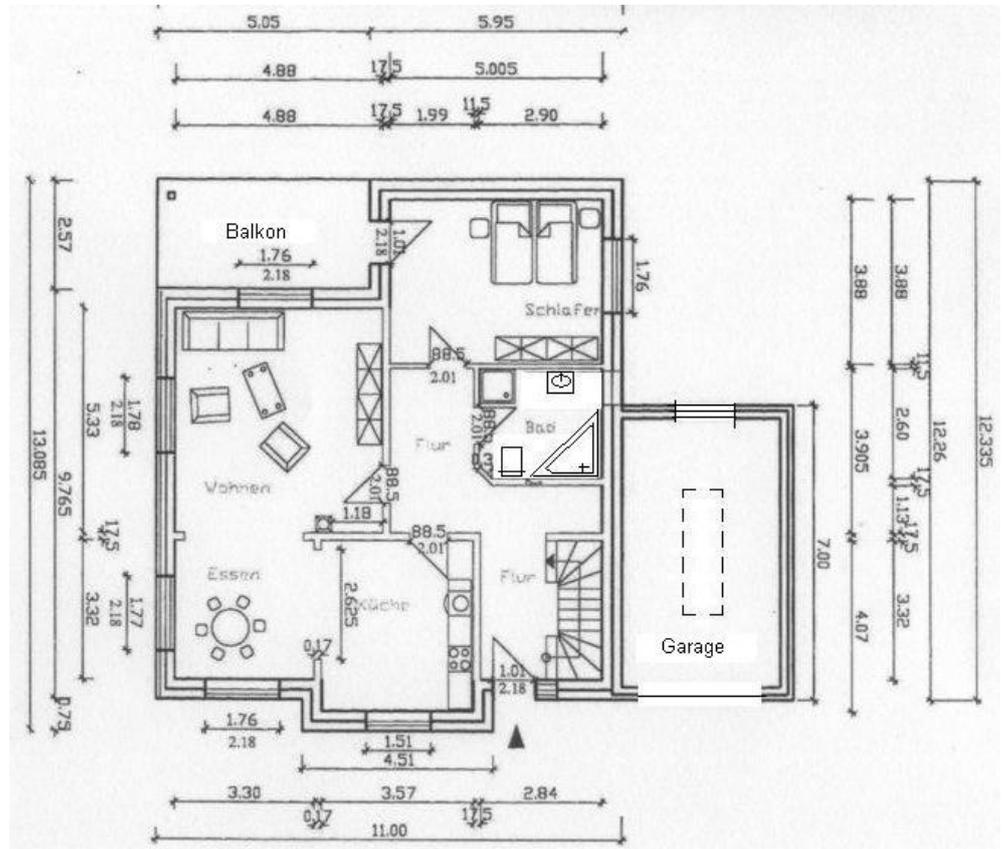
Schnitt



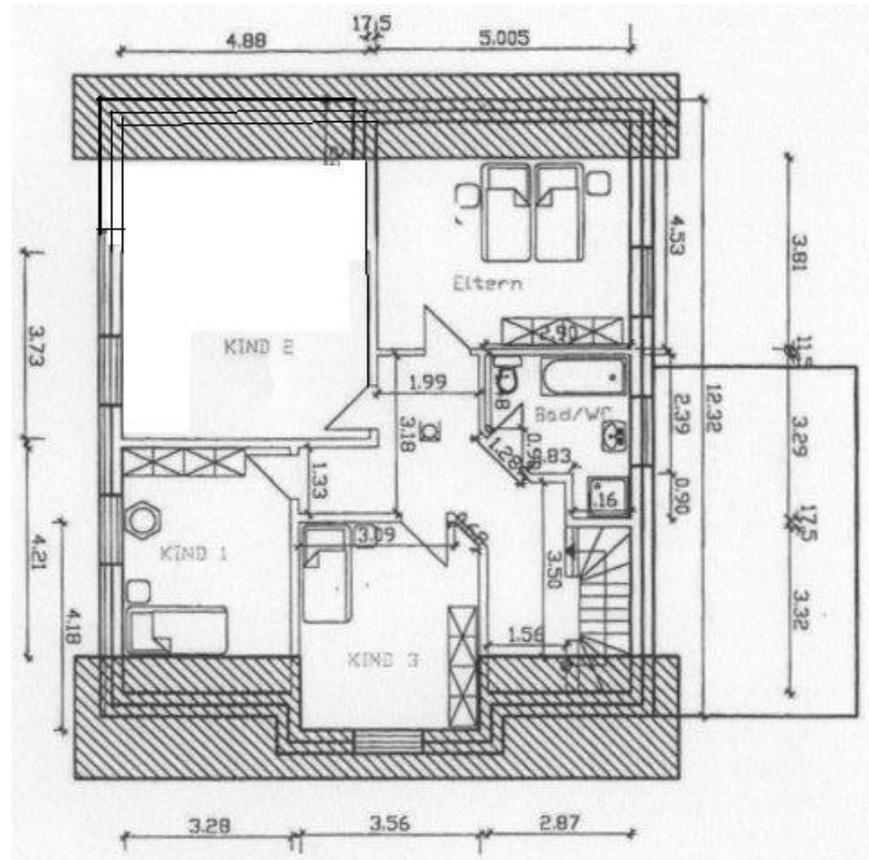
Kellergeschoss / Souterrain mit Einlieger-Apartment



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Bauweise Wohnhaus

Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton
Außenwände	lt. Baubeschreibung 24 cm Poroton-Mauerwerk, tatsächlich vermutlich Hochloch-Ziegelmauerwerk
Fassade	Ziegelklinker vor 10 cm Wärmedämmung lt. Eigentümer
Innenwände	lt. Baubeschreibung 11,5 - 24 cm Poroton-Mauerwerk, tatsächlich vermutlich Hochloch-Ziegelmauerwerk
Dach	Krüppelwalmdach als Pfettenkonstruktion mit Kehlbalkenlage aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	schwarz engobierte Tonziegel auf Lattung, Unterspannbahn und Wärmedämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	über KG und EG: Stahlbeton-Filigranplattendecken mit Aufbeton, schwimmender Estrich über DG: Kehlbalkenlage, darauf Hobeldielen; Zwischenräume gedämmt
Treppe	KG -EG: 2 x ½ gewendelte Ortbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen in Buche massiv; gedrechseltes Holzgeländer EG -DG: 2 x ½ gewendelte offene Stahlträgertreppe mit Trittstufen in Buche massiv; gedrechseltes Holzgeländer

DG – Spitzboden: 2 x ½ gewendelte geschlossene Holzterasse in Buche massiv; gedrehtes Holzgeländer

Besondere Bauteile (eingezogener Balkon im EG)
Giebelhaus im DG

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	KG: Wohnräume verputzt und gestrichen; Nebenräume gespachtelt und tlw. gestrichen EG: Überwiegend tapeziert und gestrichen; Bad mit beschichteten Deckenpaneelen, weiß DG: beschichtete Deckenpaneel, weiß Spitzboden: Überwiegend Dampfbremse unter Dämmung; tlw. Gipskartonplatten
Fußböden	KG: vollständig gefliest (30 x 30 cm, hellbeige / cotto; Diagonalverband, saubere Eigenleistung) EG: Schlafräume mit Korkboden; Bad gefliest (40x40cm, schwarzbraun marmoriert; Eigenleistung s. o.); übrige Räume alle gefliest (ca. 25 x 25 cm und 15 x 15 cm im sauberen Verband diagonal; hellbeige-cotto; s.o.) DG: Bad gefliest (40 x 40cm, blau; Eigenleistung s. o.), übrige Räume: Korkboden
Wandoberflächen	KG: Bad raumhoch gefliest; Waschküche ca. 1,60 m hoch gefliest (ca. 20 x 25 cm creme-weiß meliert); Wohnräume tapeziert und gestrichen; übrige Räume verputzt und gestrichen EG: Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich (10 x 10 cm, weiß), Bad raumhoch gefliest (ca. 20 x 30 cm creme-weiß meliert) mit bunter Bordüre) übrige Räume tapeziert und gestrichen; DG: Bad raumhoch gefliest (ca. 20 x 30 cm weiß meliert) mit blauer Bordüre) übrige Räume tapeziert und gestrichen; Spitzboden: Gipskartonplatten unbehandelt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoff-Rollläden in nahezu allen Räumen
Außentüren	Kunststofftüren mit Lichtausschnitt
Innentüren	Überwiegend glatte Sperrtüren, Buche furniert; zum Abstellraum unter der Garage im KG: Stahlblechtür F 30
Elektroinstallation	zeitgemäße Ausstattung, mehrere Steckdosen und mind. ein Lichtauslass je Raum, Satelliten-Fernsehen, Telefon
Sanitärinstallation	KG: Küchenanschlüsse für Einlieger-Appartement; Bad mit Dusche, Waschbecken und Toilette; Waschküche mit Waschmaschinenanschluss; Waschbecken im Abstellraum unter Garage EG: Küche mit Spülenanschluss, Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette, DG: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und Toilette, Spitzboden: Wasseranschluss und Kondensatablauf für Heizung
Armaturen	Warm- und Kaltwasserbatterien als Einhandmischer

Heizung	Gastherme (Fabr. Buderus Logamax. Bj. ca. 2016) mit Fußbodenheizung im EG; außer Schlafzimmer; dort sowie im KG und DG Plattenheizkörper in den Wohnräumen; zusätzlich Kaminofen im KG und Kachelofen im EG
Warmwasser	zentrale Erwärmung und Verteilung durch Heizungsanlage; Warmwasserspeicher Buderus Logalux SU ca. 200 L
Besondere Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Kaminofen im KG / Kachelofen im EG (Befuerung im Apartment im KG / Souterrain, daher nicht / eingeschränkt nutzbar bei getrennter Nutzung von KG und EG - offene Grube in Garage; Stahlgerüst als Arbeitsbühne (z. Z. Regal) im Abstellraum darunter

Garage

Gründung	Fundamente aus Stahlbeton
Außenwände	24 cm Poroton-Mauerwerk
Fassade	Ziegelklinker
Dach	Flachdachkonstruktion aus Beton
Eindeckung und Entwässerung	Bitumenabklebung Rinnen und Fallrohre aus PVC
Wandoberflächen	verputzt
Fußböden	Zementestrich
Deckenflächen	Betonfertigdecken
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren/ Tore	Sektionaltor aus beschichtetem Stahlblech elektrisch betätigt
Elektroinstallation	Steckdosen und Lichtauslass

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann.

(Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

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

Besondere Bauteile

- Giebelhaus im DG
- eingezogener Balkon im EG

Besondere Einrichtungen

- Kamin- und Kachelofen
- Arbeitsgrube mit Bühne

Bauschäden und Mängel, Restfertigstellungs-/Renovierungsbedarf

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

- Balkon und auskragende Decke im DG: Beton (augenscheinlich) thermisch nicht entkoppelt, ungedämmt = Kältebrücke
- Bodenbelag Balkon fehlt noch
- In Dachboden leichter Restfertigstellungsbedarf an Trockenbauarbeiten (Gipskarton)
- Dampfbremse im Spitzboden mangelhaft verlegt (nicht verklebt)
- Bodenbelag (Hobeldielen im Spitzboden im Bereich rechts der Heizung demontiert nach Wasserschaden an Heizung (Schaden behoben, Heizkessel 2016 ausgetauscht)
- nur 1 Heizkreislauf für Fußbodenheizung und Heizkörper
- Kachelofen im EG wird vom KG aus befeuert – bei getrennter Nutzung der Etagen kaum sinnvoll nutzbar
- Decken-Randleisten in den Wohnbereichen EG, DG tlw. unsauber verarbeitet
- (vereinzelt leichte Risse und Setzungen an Fliesen-Sockelleisten)
- Mauerwerksriss im Bereich der Außenwand (Innenschale) im Kinderzimmer DG (älterer Riss ohne Veränderung lt. Eigentümer)
- Im Souterrain nach kleineren Umbauarbeiten des Eigentümers (Einziehen von Trockenbauwänden) leichter Restfertigstellungsbedarf
- Estrich im Bereich der „Küchen-Vorbereitung“ im KG fehlt auf ca. 3 m²

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.

Bei dem vorliegenden Objekt ist die Wertminderung aufgrund festgestellter Schäden, Mängel und Restfertigstellungsbedarf vglw. gering; sie erfolgt durch marktgerechte Abschläge auf der Grundlage des Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

besondere Bauteile und Einrichtungen **€ 40.000,-**
 Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie
 Renovierungs- u. Restfertigstellungsbedarf **rd. - 4 %**

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

Entsprechend wären die hier zu bewertenden Gebäude in der Kategorie altersentsprechend überwiegend „gut / normal“ einzuordnen.

IVD-Bauzustandsnoten

Durch den IVD Berlin-Brandenburg e. V. erfolgt eine Klassifizierung der Bauzustandsnoten entsprechend den nachfolgenden Definitionen:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	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.
Ausreichend	Teils mangelhafter, 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.
Schlecht	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 Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden keine sonstigen objektspezifischen Merkmale erkannt.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefon und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten, Terrassen	Zuwegung und Kfz-Stellplätze mit Betonsteinpflaster, Außenterrasse und Gartenweg mit mittel-formatigen Betonplatten und Ziegelklinker
Einfriedungen:	tlw. Heckenanpflanzungen, tlw. ohne
Bepflanzungen	einige Stauden und Büsche; Rasenfläche
Nebengebäude	Lagerschuppen in Holzbauweise als Anbau an die Garage
besondere Einrichtungen	Stützmauer zur Geländeabfangung an der Grenze mit Auffüllungen
Schäden und Mängel, Restfertigstellungsbedarf:	keine wesentlich erkennbaren Geländeauffüllung mit tlw. Setzungen

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 älteren Wohnhaus) vom Umfang her eher leicht unterdurchschnittlich. Der Zeitsachwert wird pauschaliert unter Berücksichtigung mit rd. 5 % 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 2000er Jahre wird insgesamt als gut befriedigend eingeschätzt; die Lage ist ruhig und bietet tlw. schöne Aussichten, die Nachbarschaft wirkt bürgerlich und intakt. Die Makrolage von Neuenheerse wird durch die relative Nähe zum Mittelzentrum Paderborn etwas besser eingeschätzt, als dies im Bodenwert zum Ausdruck kommt. Die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind eher gering.

Grundstück:

Das Grundstück ist für zeitgemäße Baugrundstücke im dörflichen Raum ausreichend groß und für eine bauliche Ausnutzung gut nutzbar, der leicht trapezförmige Zuschnitt mit dem nach Norden liegenden, schmaler zulaufenden Gartengrundstück ist ausreichend. Die Lage des Wohnhauses ist straßenseitig vorgegeben, die Ausrichtung zum Sonnenverlauf mit der Terrasse überwiegend nach Nordwesten ist dabei leicht nachteilig. Die Außenanlagen sind vglw. einfach gestaltet und zum Stichtag befriedigend gepflegt.

Gebäude:

Das Gebäude ist als freistehendes Einfamilienhaus in zeitgemäßer Massivbauweise errichtet. Die Optik ist ansprechend, die Hausgrundrisse im EG und DG gut geschnitten und nutzbar. Das Objekt eignet sich für kinderreiche Familien oder ggf. Zwei-Generationen-Wohnen. Die Einliegerwohnung im KG ist eher ungünstig geschnitten, es fehlt ein abgeschlossener Schlafraum bzw. die Lage der Küchenanschlüsse ist ungünstig, da hier besser ein Schlafraum gesehen wird. Alternativ dazu hat der derzeitige Eigentümer zu ½ eine Küchenplanung in einem Abstellkeller vorgesehen, hier existieren allerdings bislang lediglich entsprechende Leitungen.

Bei Nutzung der (gesamten) Einliegerwohnung sind Abstellräume insgesamt knapp. Der innere Ausbau ist von mittlerer bis tlw. gehobener Qualität und „neutraler“ Gestaltung und wird so einen breiten Geschmack ansprechen, die tlw. in Eigenleistung ausgeführten Arbeiten (Fliesen und Deckenbekleidungen) sind sehr sauber verarbeitet. Nicht fachgerecht ist die Dampfbremse im DG, dazu ist im Spitzboden Restfertigstellungsbedarf am Trockenausbau. Der Unterhaltungszustand ist dem Baualter (rd. 25 Jahre) entsprechend recht ordentlich, es bestehen überwiegend leichtere, behebbare Mängel.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Neuenheerse zählt trotz der dörflichen Infrastruktur aufgrund seiner Nähe zur Stadt Bad Driburg und Paderborn zu den durchschnittlich gefragten Wohnlagen, wie etliche jüngere Bauten im Dorfgebiet zeigen. Das hier zu bewertende Einfamilienhaus sollte insofern grundsätzlich Kaufinteressenten finden.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten zu einer Wohnnutzung (z. B. Büro, Praxis o. ä.) sind kaum sinnvoll denkbar, aufgrund der Größe und des tlw. ausgebauten Souterrain wäre jedoch eine Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten unter einem Dach) gut vorstellbar.

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 Marktanpassungsfaktoren auch in diesem Modell abgeleitet werden, ist auch hier aus Gründen der Modellkonformität eine GND von 80 Jahre anzusetzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird so auf einen Zeitraum von rd. 55 Jahren geschätzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (GND - RND) / GND$
 $= 100 (80 - 55) / 80 = 31,25 = \mathbf{rd. - 31 \%}$

Nebengebäude wie z. B. Garagen teilen i. A. das Schicksal der Hauptgebäude; eine angemessene Instandhaltung unterstellt, kann auch für die Garage 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) Verkaufsfall wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

Nach § 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 Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist im vorliegenden Fall letztlich doch eindeutig.

Das Objekt wird ganz überwiegend 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“ sicherlich stark 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 Werteeinflusses 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 Vergleichsverfahren 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 (§ 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **70,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	700 m ²
Grundstückstiefe	bis 40 m
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	W (Wohngebiet)
Grundflächen (GRZ):	200 m ²
Geschossflächen (GFZ):	400 m ²
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. 140 m ² ≈ Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	< 200 m ² ≈ Durchschnitt
Grundstücksfläche	719 m ² (T < 40 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	27.02.2025

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:

Bodenrichtwert		70,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:		
1. Lage	0%	- € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	- € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	0%	- € /m ²

Bodenwert des Grundstückes **70,00 € /m²**

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.

Neuenheerse, Flur 8, Flurstück 366 719 m² x 70,00 €/m² = € 50.330,-

Der Bodenwert des Grundstückes beträgt zum Bewertungstichtag **rd. € 50.500,00**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus

Kellergeschoss:	$11,00 \text{ m} \times 9,77 \text{ m} + 4,51 \text{ m} \times 0,75 \text{ m}$	= 110,85 m ²
Erdgeschoss:	$11,00 \text{ m} \times 9,77 \text{ m} + 4,51 \text{ m} \times 0,75 \text{ m}$	= 110,85 m ²
Dachgeschoss:	$11,00 \text{ m} \times 9,77 \text{ m} + 4,51 \text{ m} \times 0,75 \text{ m}$	= 110,85 m ²
Summe BGF		= 332,55 m²

Garage

Kellergeschoss:	$7,00 \text{ m} \times 4,10 \text{ m}$	= 28,70 m ²
Erdgeschoss:	$7,00 \text{ m} \times 4,10 \text{ m}$	= 28,70 m ²
Summe BGF		= 57,40 m²

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
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; 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 Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Holzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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 tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, 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	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter); Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussytem, ...

Ausstattungsstandard Einfamilienhaus

Aussenwände			0,6	0,4		23%	0,78	208 €
Dach			0,5	0,5		15%	0,53	138 €
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	92 €
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	92 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden			0,4	0,6		5%	0,18	47 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	75 €
Heizung			0,5	0,5		9%	0,32	83 €
sonst. techn. Ausstattung			0,5	0,5		6%	0,21	55 €

Kostenkennwert 2010**882 €****ermittelte Standardstufe****3,3****3,3**Eigenschaften des Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Wohngebäude

Gebäudeart: Einfamilienhaus, Massivgebäude

Gebäudetyp: 1.01/1.31: KG (tlw. ausgebaut), EG, DG ausgebaut

Ausstattungsstandard: mittel bis tlw. gehoben (Klassifizierung nach NHK)

Gebäudejahrklasse: 2000

Normalherstellungskosten 2000 lt. Erlass BMVBW
und eigenen Erhebungenrd. € 882,- / m² BGFAnpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor KG tlw. ausgebaut (Typ 1.31)

x 1,04

Gebäundefaktor Zweifamilienhaus

x 1,05

Baupreisindex 2010 (III/2024 = 184,1; zum Stichtag angesetzt 1,86)

x 1,86

Regionalfaktor (gem. GAA HX)

x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 1.790,- €/m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

GarageEigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Garagengebäude

Gebäudetyp: Typ 14.1 Einzelgaragen

Ausstattungsstandard: Standardstufe 4 (massive Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. € 485,- / m² BGFAnpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (III/2024 = 184,1; zum Stichtag angesetzt 1,86)

x 1,86

Regionalfaktor (gem. GAA HX)

x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag

rd. € 900,- / m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Untergeschoss	110,85 m ²	1	110,85 m ²	1790,00 EUR/m ²	198.421,50 €
Erdgeschoss	110,85 m ²	1	110,85 m ²	1790,00 EUR/m ²	198.421,50 €
Dachgeschoss	110,85 m ²	1	110,85 m ²	1790,00 EUR/m ²	198.421,50 €
Garage KG	28,70 m ²	1	28,70 m ²	900,00 EUR/m ²	25.830,00 €
Garage EG	28,70 m ²	1	28,70 m ²	900,00 EUR/m ²	25.830,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3: Giebelhaus, Balkon u. a.	40.000,00 €
	40.000,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 686.924,50 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-31,00%	-	212.946,60 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	55 Jahre	

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 473.977,91 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 5% vom Wert der baulichen Anlage	23.698,90 €	
		rd. 23.700,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 50.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 548.177,91 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,67

vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert 367.279,20 €

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -4% vom Wert der baulichen Anlage	- 18.959,12 €
	rd. - 19.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

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

Sachwert des bebauten Grundstücks 348.279,20 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 348.500,-

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

bei ca. 258 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 1.330,- €/m² incl. Bodenwert, exkl. Marktwert Garage

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

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 reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 548.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 70,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,62, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 38 %. 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 bis leicht positiv 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:

Den strukturellen Einfluss schätze ich wie folgt ein: die Lagequalität wird aufgrund der Nähe zu Paderborn der kleinräumig ruhigen Lage mit tlw. schönen Aussichten in intakter Nachbarschaft günstiger eingeschätzt als der Durchschnitt (+).

Das Gebäude wird von Architektur, Grundrisszuschnitt und Ausstattung im Vergleich zu dem sonstigen Angebot als eher überdurchschnittlich eingestuft (+ / + / +).

Nachteilig wird jedoch das Fehlen eines zweiten Heizungskreislaufs sowie die Beheizung des Kachelofens im EG aus dem Untergeschoss bewertet. Über den Wertansatz im Rahmen der Mängel wird hier der Markt einen Abschlag anbringen, da eine Behebung kaum / schwer möglich ist (-).

Insgesamt halte ich bei üblichen Kaufpreisverhandlungen einen leicht unterdurchschnittlichen Abschlag auf den Sachwert für wahrscheinlich und einen Faktor von 0,67 (- 33 %) 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 reparationfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden keine sonstigen 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).

Wohnhaus mit Nebennutzflächen

Rohertrag (5,50 €/m ² Wfl. + 40,- Garage → rd. € 1.415,-/Monat)	€ 16.980,- / Jahr
- Bewirtschaftungskosten (rd. 28,5 % des Rohertrages)	- € 4.840,- / Jahr
= Reinertrag des Grundstücks	€ 12.140,- / Jahr
- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert)	- € 1.140,- / Jahr
= Reinertrag der Gebäude	€ 11.000,- / Jahr
x Vervielfältiger $V_{55 \text{ Jahre}, 2,25 \%}$	31,37
= Gebäudeertragswert	€ 345.000,-
+ voller Bodenwert	50.500,-
- Baumängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf	- 19.000,-
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	- €
= Ertragswert	rd. € 376.500,-

Es wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % gerechnet, eine Eigennutzung wird dabei unterstellt.

Rohertragsfaktor = rd. 23,3

bei rd. rd. 258 m² Wohn-/Nutzflächen ergeben sich rd. 1.490,- €/m², exkl. Garage

Der Ertragswert liegt rd. 8 % über dem marktangepassten Sachwert. Üblicherweise liegt das Verhältnis (SW > EW) für Einfamilienhausgrundstücke eher anders herum.

Im gegebenen Fall ist aber durch den hohen Wohnflächenanteil (bei geringer Kellerfläche) die Plausibilität der Wertermittlungen durchaus 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 (ZFH) ergibt sich danach lt. Marktbericht 2025 folgende Vergleichsgrundlage:

Lagekategorie	mittel (Vergleichsraum 3 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m ²
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m ²
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.855,- €/m ²
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (interpoliert) Vergleichsraumgruppe (VGR III, BRW 70,- €/m ²)	x 1,00
Grundstücksfläche 719 m ²	x 1,00
Objektart freistehend	x 1,00
Baujahreskategorie 2000	x 1,23
Keller < 30 % Unterkellerung	x 0,97
Wohnfläche rd. 258 m ²	x 0,60
Ausstattungsstandard ca. 3,3 (mittel)	<u>x 1,10</u>
vorläufiger Vergleichswert	rd. 1.460,- €/m ²
x 258 m ²	rd. € 376.700,-
zzgl. Marktwert Garage (2-geschossig)	rd. € 24.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 19.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. - € 0,-</u>
Vergleichswert Gesamtimmobilie	rd. € 381.500,-

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter

Der Vergleichswert liegt rd. 9 % oberhalb des ermittelten Sachwertes und kommt dem Ertragswert relativ nahe. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ist die Differenz nachvollziehbar und die Ergebnisse gut plausibilisiert.

4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

der Sachwert für das Grundstück unter Berücksichtigung der Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 348.500,-
der Vergleichswert für das Grundstück wurde ermittelt mit	rd. € 376.500,-
der Ertragswert für das Grundstück wurde ermittelt mit	rd. € 381.500,-

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 Ergebniszuverlässigkeit 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 Objektkenntnissen) 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 Kaufpreisangeboten 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
		<u>Σ = 1,00</u>

$$(\text{€ } 348.500,- \times 0,56 + \text{€ } 376.500,- \times 0,28 + \text{€ } 381.500,- \times 0,16) / 1,00 = \underline{\underline{\text{€ } 361.620,00}}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an 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:	In den Klappen 16	33014 Bad Driburg-Neuenheerse
Gemeinde:	Bad Driburg	Gemarkung: Neuenheerse
Flur:	8	Flurstück: 366
Grundbuch:	Neuenheerse Blatt 0623 lfd. Nr. 1	

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerappartement und Garage

zum Stichtag 27.02.2025
mit rd.

€ 362.000,-

(in Worten: dreihundertzweiundsechzigtausend Euro)

Höxter, 12.03.2025

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.

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Anlage 1 Wohnflächenberechnung

EG und DG

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG:

1. Küche	$3,57 * 4,07 * 0,97$	=	14,09	qm
2. Essen	$3,30 * 3,32 * 0,97$	=	10,63	qm
3. Wohnen	$5,33 * 4,88 * 0,97$	=	25,23	qm
4. Schlafen	$5,005 * 3,88 * 0,97$	=	18,84	qm
5. Bad/ WC	$2,90 * 2,60 * 0,97$	=	7,31	qm
6. Flur	$3,91 * 1,99 * 0,97$	=	7,55	qm
	$1,13 * 1,25 * 0,97$	=	1,37	qm
	$4,56 * 1,50 * 0,97$	=	6,63	qm
			<u>15,55</u>	qm

Gesamt EG 91,65 qm

DG:

7. Eltern	$4,53 * 5,005 * 0,97$	=	21,99	qm
8. Kind 1	$4,21 * 3,28 * 0,97$	=	13,93	qm
9. Kind 2	$5,45 \cancel{3,75} * 4,88 * 0,97$	=	17,66 25,80	qm
10. Kind 3	$3,56 * 4,18 * 0,97$	=	14,43	qm
11. WC/Bad	$2,90 * 2,39 * 0,97$	=	6,72	qm
	$1,16 * 0,90 * 0,97$	=	1,01	qm
%	$0,90 * 0,90/2 * 0,97$	=	0,39	qm
			<u>7,34</u>	qm
10. Flur	$3,18 * 1,99 * 0,97$	=	6,14	qm
	$3,50 * 1,56 * 0,97$	=	5,30	qm
			<u>11,44</u>	qm

Gesamt DG 86,79 qm

Gesamt EG+DG 178,44 qm

~~94,93~~
~~178,44~~
186,58

Anlage 2

Fotos

Auf ausdrücklichen Wunsch beider Eigentümer dürfen zur Wahrung der Privatsphäre keine Innenraumaufnahmen der Räumlichkeiten in diesem Gutachten veröffentlicht werden.

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

Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten



Blick vom Balkon über den Garten und Teile der Ortschaft



Beispiel DG; Mauerwerksriss Innenschale



Beispiel Spitzboden; Heizungsraum (Dampfbremse nicht verklebt)



Beispiel Spitzboden; Abstellraum (Restfertigstellungsbedarf; Dampfbremse nicht verklebt)



Bodenrichtwert70,00 € /m²

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

1. Lage	0%	- € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	- € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²

Zu-/Abschläge insgesamt:

0% - € /m²**Bodenwert des Grundstückes**70,00 € /m²

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Untergeschoss	<u>110,85 m²</u>	<u>1</u>	110,85 m ²	<u>1790,00 EUR/m²</u>	198.421,50 €
Erdgeschoss	<u>110,85 m²</u>	<u>1</u>	110,85 m ²	<u>1790,00 EUR/m²</u>	198.421,50 €
Dachgeschoss	<u>110,85 m²</u>	<u>1</u>	110,85 m ²	<u>1790,00 EUR/m²</u>	198.421,50 €
Garage KG	<u>28,70 m²</u>	<u>1</u>	28,70 m ²	<u>900,00 EUR/m²</u>	25.830,00 €
Garage EG	<u>28,70 m²</u>	<u>1</u>	28,70 m ²	<u>900,00 EUR/m²</u>	25.830,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3: Giebelhaus, Balkon u. a.	<u>40.000,00 €</u>
	40.000,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 686.924,50 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-31,00%	-	212.946,60 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	<u>80 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>55 Jahre</u>	

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten **473.977,91 €**

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd.	5% vom Wert der baulichen Anlage	<u>23.698,90 €</u>	rd.	23.700,00 €
-----	----------------------------------	--------------------	-----	-------------

Bodenwert des bebauten Grundstücks 50.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 548.177,91 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,67

vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert **367.279,20 €**

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -4% vom Wert der baulichen Anlage	<u>- 18.959,12 €</u>
	rd. - 19.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

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

Sachwert des bebauten Grundstücks **348.279,20 €**

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwert 2