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 (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
Höltermanns Kamp 18, 32839 Steinheim-Vinsebeck
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Gemarkung	Vinsebeck	Grundbuch von Vinsebeck
Flur	3	Blatt 0176 A lfd. Nr. 1
Flurstück	272	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht bekannt)	Amtsgericht Brakel Geschäftsnr. 17 K 18/25

Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden!

Der Verkehrswert des lastenfreien Grundstücks wurde ermittelt
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung mit

rd. € 183.000,-

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur 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 5 Seiten.

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Allgemeines	3
2.	Grundstücksbeschreibung	
2.1	Lage, Form und Nutzung	6
2.2	Rechtliche Situation	9
3.	Gebäudebeschreibung	
3.1	Art der Gebäude	12
3.2	Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	14
3.4	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
3.5	Außenanlagen	17
3.6	Gesamteindruck	18
3.7	Alter, Restnutzung und Wertminderung	18
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1	Allgemeines	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	23
4.5	Plausibilisierung Ertragswert / Vergleichswert	30
4.6	Verkehrswert / Risikoabschlag	32
5.	Literaturverzeichnis	35
6.	Anlagen	
6.1	Bauzeichnungen	36
6.2	Wohnflächenberechnung	38
6.3	Fotodokumentation	39 - 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 18/25

Grund der Gutachtenstellung

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsobjekt

Einfamilienhaus mit Anbau
Höltermanns Kamp 18
32839 Steinheim-Vinsebeck

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Vinsebeck
Blatt	0176 A
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Höltermanns Kamp 18

Katasterbezeichnung

Gemarkung Vinsebeck

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
1	3	272	825 m²

Wichtiger Hinweis

Die Eigentümer haben im Zuge der schriftlichen Terminfestsetzung mitgeteilt, dass sie keinen Zutritt zum Gebäude ermöglichen möchten und dass die Bewertung ausschließlich nach äußerem Augenschein und den Bauakten erfolgen solle.

Ihnen wurde im Vorfeld schriftlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall mitgeteilt und erläutert (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag).

Für das Objekt liegt eine Bauakte (Bauantrag der Fa. „Unser Haus GmbH“ vom 08.03.1996, Grundrisse EG/DG, Schnitte, Berechnungsblätter Wohn-/Brutto-/Nutzflächen) vor; eine gesonderte Baubeschreibung ist darin nicht enthalten. Angaben zum inneren Ausbau und zur technischen Ausstattung beruhen daher auf Annahmen auf Grundlage baualters-typischer Ausführungsweisen.

Die nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt nach Rückmeldung an das Amtsgericht Brakel ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den eingeschränkten Bauakten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen.

Besonderheiten

Süd-Dachfläche großflächig mit Photovoltaik-Anlage (PV) ausgestattet; keine sonstigen erkennbar

Kurzbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Vinsebeck, Stadt Steinheim (Kreis Höxter, NRW), in einem Wohngebiet überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1980er/1990er Jahre.

Das Grundstück ist 825 m² groß und mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach sowie einer freistehenden, eingeschossigen Doppelgarage (Betonfertig-bauweise) bebaut; das Baujahr ist 1996.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss ist (zumindest lt. Bauakte) nicht ausgebaut. Es ist in Massivbauweise errichtet und zeigt eine bauzeittypische, relativ schlichte Architektur. Die Wohnfläche im Erdgeschoss ist durch die Bauakte mit 102,76 m² angegeben. Im Dachgeschoss (ohne Drempel, mit 35°

Dachneigung) sollten ca. weitere rd. 70 m² Wohnfläche realisierbar sein.

Der äußere Unterhaltungs- und Pflegezustand von Gebäude und Grundstück ist – soweit von außen erkennbar – sehr ordentlich.

Der erkennbare Ausstattungsstandard wirkt zeittypisch (Baujahr 1996) und durchschnittlich (Kunststofffenster mit Rollläden, Betondachsteine, Fassaden verklinkert bzw. mit Giebelverschalung). Der energetische Standard entspricht annahmegemäß dem Bauzeitpunkt (vor EnEV 2002) und ist heute als leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen. Der innere Ausbau- und Modernisierungszustand ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt und wird grundsätzlich analog zum Äußeren als mittel angenommen. Die verbundenen Unsicherheiten werden gesondert über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Umfang der Sachverhalts-feststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibungen 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.

Keine Innenbesichtigung ermöglicht!

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen) ist nicht erkennbar und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Hinweis: Die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage ist regelmäßig wesentlicher Bestandteil bzw. Zubehör des Grundstücks und wird im Kap. 3.4, boG berücksichtigt.

Eigentums-/Sicherungsverhältnisse (z. B. Finanzierung, Sicherungsübereignung, Einspeise-/Pachtverträge) sind im Zwangsversteigerungsverfahren zu klären (s. Kap. 3.4).

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigungen mit Protokoll und Fotodokumentation (nur von außen)
Auskunft zum Grundbuch von Vinsebeck, Blatt 176 A (Abdruck vom 30.01.2026)
Liegenschaftskarten des Katasteramts Höxter
Baulastenauskunft Kreis Höxter
Angaben von:
Planungs- und Bauamt des Kreises Höxter

	Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Wohnungsbauförderung des Kreises Höxter zur Förderung mit öffentlichen Mitteln Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Steinheim zur Erschließungs- u. Beitragssituation Bodenrichtwertauskunft 2026 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Höxter Bei der Erstellung dieses Gutachtens wurden punktuell KI-gestützte Werkzeuge für redaktionelle Hilfsarbeiten (Rechtschreibprüfung, formale Textaufbereitung) eingesetzt. Sämtliche fachlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen verantwortet ausschließlich der unterzeichnende Sachverständige. 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 (BauONRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung
Wertermittlungsstichtag	03.06.2026
Qualitätsstichtag	03.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung	03.06.2026
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Zur Lagebeschreibung wird in diesem Gutachten (nur Gerichtsversion) ein Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Im Internet stehen den Lesern über den Geodatenserver des Landes NRW sowie das Geodatenportal des Landkreises Höxter weitere Luftbilder und Karten (tlw. kostenpflichtig) 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 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 143.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit abnehmender Tendenz (Prognose 2040: rd. 120.000). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.
Verkehrsanbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 252 / B 239

nächste Stadt: Steinheim		7 km
Kreisstadt:	Höxter	33 km
Zentren:	Detmold	15 km
	Paderborn	24 km
	Hannover	76 km
Autobahn:	A 7 Kassel - Hannover	85 km
	A 2 Dortmund - Hannover	38 km
	A 33 (A2-A44)	34 km
Bahnhof:	Sandebeck	4 km
Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	51 km
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		≈ 500 m

(Wochentags ausreichend Verbindungen Richtung Steinheim und Nieheim)

Ort/Infrastruktur	Stadt Steinheim mit Eingemeindungen rd. 12.600 Einwohner, davon knapp 1.200 in Vinsebeck. Vinsebeck ist der größte Ortsteil der Stadt Steinheim (außerhalb der Kernstadt) und wurde 1970 eingemeindet. Der Ort liegt landschaftlich reizvoll am Heubach, einem Zufluss der Emmer, im Übergangsbereich zwischen Eggegebirge und Weserbergland. Ortsbildprägend ist das barocke Wasserschloss Vinsebeck (errichtet ab 1720, Privatbesitz der Grafen Wolff-Metternich), eines der bekanntesten Wasserschlösser Westfalens. Vinsebeck liegt am Europa-Radwanderweg R1; im Ortsteil befindet sich zudem das Segelfluggelände Vinsebeck-Frankenberg sowie die bekannten Graf-Metternich-Quellen (Mineralwasser). In Vinsebeck bestehen eine örtliche Grundversorgung (u. a. Kindergarten, Pfarrkirche, Vereinsleben/Schützenfest). Weiterführende Schulen, Einzelhandel, Ärzte und die übrige Infrastruktur für den täglichen Bedarf finden sich im Mittelzentrum Steinheim sowie in den nahen Städten Bad Driburg, Detmold und Paderborn. Insgesamt ist die Lage als ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit guter landschaftlicher Qualität, aber eingeschränkter örtlicher Nahversorgung einzuordnen. Kaufkraftkennziffer Steinheim: 94,4 (D = 100; IHK OWL 2025)

	Grundsteuer-Hebesatz (B): 789 % (Gemeinde Steinh./Westf. 2025)
Innerörtliche Lage	Allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Vinsebeck, in einer ruhigen Anliegerstraße („Höltermanns Kamp“) mit freistehender Ein- und Zweifamilienhausbebauung überwiegend der 1980er/1990er Jahre. Das Grundstück liegt fußläufig zum Ortskern, eine Geschäftslage ist nicht gegeben;
„Höltermanns Kamp“	Gemeindestraße für Anliegerverkehr
Immissionen	Wesentliche Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen und werden kleinräumig auch nicht erwartet.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Quelle: basemap.de / BKG, Geobasis NRW sowie Kreis Höxter, Bewertungsgrundstück rot umrahmt

Parkplätze	Auf dem Grundstück stehen die Doppelgarage (zwei Stellplätze) sowie eine gepflasterte Vorfläche als weitere Stellplätze zur

	Verfügung; im öffentlichen Straßenraum bestehen ergänzende Parkmöglichkeiten.
Bebauung und Nutzung	freistehendes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach (DG lt. Bauakte nicht ausgebaut) und freistehender Doppelgarage; Nutzung zu Wohnzwecken.
.	
Nachbarschaft	freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser überwiegend der 1980er/1990er Jahre, durchgrünt, gepflegt; zahlreiche Nachbargebäude mit Photovoltaikanlagen.
Grundstückszuschnitt s. Lageplan	regelmäßiger, rechteckiger Zuschnitt
Grundstücksbreite	rd. 23,5 m
Grundstückstiefe	rd. 35 m
Grundstücksgröße	825 m² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	weitgehend ebenes Gelände, vom Wohnhaus zur Straße hin sanft abfallend
Baugrund	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 11.02.2026 für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.
Straßenausbau	mittlerer Ausbauzustand: Straße asphaltiert mit beidseitig gepflasterten Bürgersteigen; Straßenbeleuchtung ist vorhanden, geringfügig Straßenbegleitgrün
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist vermutlich an Strom, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung; zum Stichtag augenscheinlich bewohnt bzw. genutzt (gepflegter Garten, abgestelltes Kfz). Da die Eigentümer eine Innenbesichtigung abgelehnt haben, ist von einer Eigennutzung auszugehen.
Mietverträge	Lt. Eigentümer bestehen keine Mietverträge Allgemeiner Hinweis: „Kauf bricht Miete nicht“ (§ 566 BGB) (Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht üblicherweise ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 a ZVG. Dies gilt nicht für den Fall der Versteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft)
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Amt für Wohnungsbauförderung liegen keine Eintragungen zu öffentlichen Förderungen vor, die wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen erwarten lassen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II	In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Vinsebeck, Blatt 0176 A, bestehen für das Grundstück folgende Eintragungen:
0176 A-II-2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (17 K 18/25).
Hinweis:	Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
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. Auskunft des Kreises Höxter vom 03.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte des Kreises Höxter besteht kein Denkmalschutz
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Landkreises Höxter liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Wohngebiet“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 2 „Vinsebeck“ der Stadt Steinheim (Gemarkung Vinsebeck, Flur 3; Satzung u. a. i. d. F. der Ratsbeschlüsse 1980/1984/1986). Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts: WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) o / I offene Bauweise, eingeschossig (I Vollgeschoss) SD Satteldach (Festsetzung Dachform) GRZ 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl) weitere textliche Festsetzungen Die tatsächliche Ausnutzung des Grundstücks (lt. Bauakte GRZ rd. 0,20, GFZ rd. 0,15) liegt deutlich unter den zulässigen Höchstwerten

	und ist damit planungskonform; es bestehen rechnerisch noch bauliche Reserven.
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	baureifes, bebautes Land (Gebäude und Freifläche Wohnen)
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Lt. Auskunft der Stadt Steinheim vom 09.06.2026 sind für das zu bewertende Grundstück Beiträge zum Ausbau der Erschließung gem. §§ 127 ff BauGB sowie die Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach § 8 KAG abgerechnet worden. Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu Beitragspflichten führen können, sind derzeit nicht absehbar. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Eine Bauakte zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Bauantrag vom 08.03.1996) liegt vor; eine gesonderte Baubeschreibung ist nicht enthalten. Anhaltspunkte für wesentliche Abweichungen von BauGB/BauO NRW liegen nicht vor; ein genehmigungsfähiger Zustand wird unterstellt. Abweichung zur Bauakte: Das Dachgeschoss ist in den Bauantragsplänen 1996 ausdrücklich als „nicht ausgebaut“ vermerkt. Die Fotos zum Ortstermin zeigen jedoch jeweils zwei Fenster in den Giebeldreiecken, was auf einen ggf. nachträglichen (Teil-)Ausbau des Dachgeschosses hindeuten könnte. Ohne Innenbesichtigung wird hier – konservativ und bauaktenkonform – von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen; das hieraus resultierende Chancen-/Risikopotenzial wird im Risikoabschlag mitberücksichtigt.
Hinweis zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Verkehr, 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. Das Gebäude (Baujahr 1996) entspricht annahmegemäß überwiegend dem energetischen Standard seiner Bauzeit (vor EnEV 2002), ist jedoch deutlich besser als die typischen 1960/70er-Jahre-Bestände. Die großflächige Photovoltaikanlage verbessert die Energiebilanz im Betrieb. Eine belastbare Einstufung der Energieeffizienzklasse ist mangels Innenbesichtigung / Verbrauchsdaten nicht möglich; sie wird – überschläglich geschätzt – im Bereich E – F 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. Ein verbindliches Erreichen der Energieeffizienzklasse D bis 2033 für den gesamten Bestand ist in der final beschlossenen Richtlinie nicht mehr als starres Klassenniveau festgeschrieben. Ziel bleibt jedoch nach wie vor, den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands zukünftig zu senken:

Bis 2030: Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs um ≥ 16 %, bis 2035 um ≥ 20–22 %

Die Maßnahmen müssen sich besonders auf die energetisch schlechtesten Gebäude konzentrieren.

Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen ggf. möglicherweise weitere Sanierungskosten zu.

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

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 verschlechtere 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.

Die Energieklassen sowie einhergehend überschläglich geschätzter Heizkosten werden wie folgt eingeteilt:

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude

Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche
A+	unter 30 kWh(m²a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh(m²a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh(m²a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh(m²a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh(m²a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh(m²a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh(m²a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh(m²a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh(m²a)	über 32,50 Euro

Quelle: www.aroundtown.de, eigene Aktualisierung in Anlehnung an Werte der Verbraucherzentrale NRW sowie dena

Im Zuge einer zukünftig möglichen Modernisierung / Sanierung wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen.

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

keine Innenbesichtigung ermöglicht, Besichtigung nur von außerhalb und hier tlw. eingeschränkt möglich!

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Immobilie ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und der Fotodokumentation**.**

Einfamilienhaus

- eingeschossig (Erdgeschoss) mit Satteldach (ca. 35° Dachneigung); Dachgeschoss lt. Bauakte 1996 nicht ausgebaut
- freistehend, Massivbauweise; Erdgeschoss in gelbem Verblendmauerwerk (Klinker), Giebeldreieck in heller senkrechter Holz-/Profilbrettverkleidung, Sockel verputzt (grau)
- Satteldach mit rot-/braunen Betondachsteinen; auf der Hauptdachfläche großflächige Photovoltaikanlage (s. Kap. 3.4)
- Baujahr 1996
- nicht unterkellert (Bodenplatte) – ein Souterrain/Untergeschoss ist nicht vorhanden

Doppelgarage

- freistehende, eingeschossige Doppelgarage in Betonfertigbauweise mit flachem Dach
- zwei weiße Metall-Schwingtore, Vorfläche mit Betonsteinpflaster
- Baujahr annahmegemäß 1996 (mit dem Wohnhaus errichtet)

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand

Das Gebäude präsentiert sich – soweit von außen erkennbar – in einem altersentsprechend ordentlichen bis guten, gepflegten Zustand. Die Verblendfassade (gelber Klinker) ist weitgehend intakt; die senkrechte Holz-/Profilbrettverkleidung im Giebel zeigt leichte, altersübliche Witterungsspuren. Die Betondachsteine weisen beginnende Veralgung/Moosansatz auf (zeitüblich, kein akuter Handlungsbedarf). Fenster und Rollläden (Kunststoff, weiß) wirken funktionstüchtig. Der innere Ausbau- und Modernisierungszustand ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt und wird zunächst in einem ähnlichen Instandhaltungszustand unterstellt.

Aufteilung / nutzbare Fläche (Anlage 1)

Die Grundrisse des Erdgeschosses (und des nicht ausgebauten Dachgeschosses) werden entsprechend der Bauakte 1996 angenommen. Das Erdgeschoss enthält danach die übliche Aufteilung eines freistehenden Einfamilienhauses (Diele/Flur, Wohn-/Essbereich, Küche, Bad/WC, Zimmer). Eine Innenbesichtigung zur Verifizierung des heutigen Ausbau- und Aufteilungszustands war nicht möglich.

Wohnfläche (Anlage 21)

Die Wohnfläche des Erdgeschosses ist in den Berechnungsblättern der Bauakte 1996 ausgewiesen:

Erdgeschoss (Wohnfläche lt. Bauakte 1996)		**102,76 m²**
Dachgeschoss lt. Bauakte nicht ausgebaut	→	keine

Maßgebliche Wohnfläche für diese Wertermittlung: **rd. 103 m²** (Erdgeschoss). Sollte ein DG-Ausbau vorliegen, erhöht sich die Wohnfläche entsprechend (wertrelevant, s. Kap. 2.2).

Baukonstruktion Wohnhaus (Angaben aus Bauakte sowie nach äußerem Augenschein / baualtersüblichen Bauweisen)

Gründung	Annahme: Stahlbeton-Fundamente und -Sohle
Außenwände	EG-DG: vermutl. Gitterziegelmauerwerk o. Kalksandstein
Dach	Satteldach (ca. 35°), Sparrendach mit Betondachsteinen; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech; Dachgeschoss lt. Bauakte nicht ausgebaut, vermutl. ungedämmt
Fassade	Erdgeschoss gelber Klinker (befriedigend bis gut); Giebel weiße senkrechte Holz-/Profilbrettverkleidung; Sockel verputzt, grau
Fenster	Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung; Kunststoff-Rollläden (weiß)
Eingangstüren	nicht einsehbar; vermutl. mit weißer Kunststoff-Kassettentür mit Lichtausschnitten
Innenwände	vermutl. Ziegel-MW, 11,5 - 24 cm
Decken	vermutl. Ortbetondecke oberhalb des EG mit schwimmendem Estrich (ca. 8 cm Styropor)
Treppen	vermutl. 1 x ¼ gewendelte Ortbetontreppe mit Fliesenbelag o. ä.
Besondere Bauteile	keine

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	nicht bekannt (Annahme: Zementputz, gestrichen oder ggf. tapeziert und gestrichen)
Fußböden	nicht bekannt (Annahme: überwiegend. Laminat o. glw.¸ Küche und Bad vermutl. gefliest)
Wandoberflächen	nicht bekannt (Annahme: Zementputz, gestrichen oder ggf. tapeziert und gestrichen) Bad vermutl. gefliest; Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich)
Innentüren	nicht bekannt (Annahme: überwiegend glatte Sperrtüren mit Holzzargen, furniert)
Elektroinstallation	nicht bekannt (Annahme: bauzeittypische, heute knapp mittlere Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; zentrale Zähler- und Verteileranlage mit Sicherungskasten mit Kippsicherungen
Sanitärinstallation	nicht bekannt (Annahme: Stand 1996: Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Badewanne und Dusche Toilette und Waschbecken;
Armaturen	nicht bekannt (Annahme: Kalt- u. Warmwasserbatterien als Einhandmischer)
Heizung	nicht bekannt (Annahme: Gas-Zentralheizung ca. 30 Jahre alt; vermutl. mit Plattenheizkörpern in den Wohnräumen)
Warmwasser	nicht bekannt (vermutl. zentral über Gasheizung mit Warmwasserboiler)

Besondere Einrichtung.	nicht bekannt (Annahme: keine)
Ausgeführte Modernisierungen	außer PV-Anlage keine wesentlichen erkennbar Annahme: - übliche Maler- Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten

Baukonstruktion Garage (Angaben aus Bauakte sowie nach äußerem Augenschein / baualtersüblichen Bauweisen)

Gründung	Annahme: Stahlbeton-Fundamente und -Sohle
Außenwände	Beton-Fertigbauweise
Dach	Flachdach aus Beton, ggf. WU-Beton, ggf. bituminöse Abklebung;
Fassade	Spritzputz, weiß; Sockel grau
Fenster	vermutl. ohne
Türen / Tore	Stahl-Schwingtore, weiß lackiert; vermutl. manuell bedienbar
Elektroinstallation	nicht bekannt (Annahme: Licht und Steckdosen)
Sanitärinstallation	nicht bekannt (Annahme: keine)

3.2 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 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 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 Baumängeln 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 ihrer Normal-Herstellungskosten (NHK).

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- keine

Normalherstellungskosten (NHK) **rd. € 0,-**

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsstau

Gebäude nicht zugänglich. Aufnahme nur von außen!

Im vorliegenden Fall werden äußerlich nur geringe altersübliche Erscheinungen festgestellt, das Gebäude ist gepflegt. Im Inneren wird zunächst ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Bauteil	Feststellung (von außen)	Schweregrad
Dachsteine	beginnende Veralgung/Moosansatz, altersüblich	gering
Giebel-Holzverkleidung	leichte Witterungsspuren	gering
Garagentore/-fassade	Veralgung, altersübliche Gebrauchsspuren	gering
Gartenhaus (Holz)	verwittert, mäßiger Zustand	mittel
Energetischer Standard	Bauzeit 1996 (vor EnEV 2002); Heizungsalter offen, Annahme 1996	mittel
Innenzustand / Technik	nicht einsehbar – im Risikoabschlag erfasst	unbekannt

Bauzustandsnoten

Der Immobilien-Verband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach denen das hier zu bewertende Gebäude dem Alter äußerlich entsprechend in den Kategorien knapp 2 „gut“ bis überwiegend 3 „normal“ einzustufen ist.

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 IVD 2015/2016

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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen.

Einzelne gravierende Schäden werden von außen nicht erkannt. Wertrelevant ist im Wesentlichen ein zeitbedingter energetischer Modernisierungsbedarf (Baujahr 1996; Heizungsalter offen) sowie ein geringer altersüblicher Instandhaltungsbedarf. Der überwiegende Teil der Alterung wird hier bereits über die lineare Alterswertminderung erfasst (Kap. 3.7).

Der darüberhinausgehende Werteinfluss (Modernisierungs-/Instandhaltungsbedarf; Annahme hier: insbesondere die Heizung) wird – unter Berücksichtigung der Alterswertminderung – angesetzt mit

rd. - 5 %

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):

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- wirtschaftliche Überalterung
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie Instandsetzungsstau (s. ggf. Kap. 3.3) oder aber überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder besondere architektonische Gestaltung
- erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Im vorliegenden Fall ist als wesentliches sonstiges Merkmal die auf dem Dach befindliche Photovoltaikanlage zu erfassen.

Photovoltaikanlage (PV)

Beschreibung (nach äußerem Augenschein und Gebäudemaßen):

Die Hauptdachfläche des Wohnhauses ist nahezu vollflächig mit einer (vermutl.) netzgekoppelten Aufdach-Photovoltaikanlage belegt. Nach Lageplan/Luftbild ist die belegte Dachfläche überwiegend nach Süden ausgerichtet, was eine günstige Ertragslage erwarten lässt.

Überschlägige Dimensionierung aus den Gebäudemaßen: Bei einer Dachfläche von ca. 13,0 m (Trauflänge) × ca. 6,1 m (Sparrenlänge bei 35° Neigung und 10 m Gebäudebreite) ergibt sich eine belegbare Dachfläche von rd. 79 m² je Dachseite (abzgl. Randbereiche).

Errichtungszeit und modulspezifische Leistung sind hier aufgrund unterbliebener Eigentümer-Auskünfte nicht bekannt. Bei nahezu vollflächiger Belegung der Hauptdachseite wird hier von einer installierten Leistung in der Größenordnung von rd. 9 – 12 kWp ausgegangen.

Bewertung: Eine Photovoltaikanlage wird im Sachwertverfahren als boG mit ihrem Zeitwert (bzw. überschlägig über kapitalisierte Stromerträge/Einspeisevergütung) berücksichtigt. Mangels Unterlagen werden konservative Annahmen getroffen. Angesetzt wird hier ein Zeitwert-Zuschlag in Höhe von

rd. + 7.000 €

Dieser Ansatz ist bewusst zurückhaltend gewählt, da folgende wertbestimmende Faktoren offen sind und aufgrund fehlender Eigentümer-Auskünfte nicht zu klären waren:

- installierte Leistung (kWp), Modul-/Wechselrichtertyp, Inbetriebnahme-Jahr
- EEG-Einspeisevergütung bzw. Eigenverbrauch, Höhe und Restlaufzeit der Vergütung

- technischer Zustand und Funktionsfähigkeit
- Eigentums- und Finanzierungsverhältnisse sind nicht bekannt (Kauf/Finanzierung/Leasing, etwaige Sicherungsübereignung) – im ZV-Verfahren wertrelevant; ggf. steht die Anlage im Eigentum Dritter
- ggf. vorhandener Batteriespeicher

Hinweis ZVG: Ist die PV-Anlage wesentlicher Bestandteil bzw. Zubehör des Grundstücks (§§ 93 ff. BGB, §§ 55, 20 ff. ZVG), fällt sie grundsätzlich in die Versteigerung. Bestehen Rechte Dritter (z. B. Sicherungseigentum), ist dies ggf. im Termin gesondert auszuweisen.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungs-einrichtungen	Vermutlich Anschluss an Wasser- und Abwasserkanalisation, Strom, Gas, Telefon- / DSL-Leitungen
Wege / Stellplätze Terrassen	Zuwegung und Stellplatzvorfläche sowie rückseitig größere Terrassenflächen mit mittelformatigen Betonsteinpflaster;
Einfriedungen	straßenseitig ohne; zu den Nachbarn tlw. ebenfalls ohne Einfriedung, tlw. mittels Hecken (Thuja o. ä.)
Bepflanzungen	gut gepflegter Hausgarten mit Rasen, Zier-/Nadelgehölzen (u. a. Koniferen, Buchsbaum), Lavendel und Zierbaum
Nebengebäude	Holz-Gartenhaus hinter der Garage (verwittert, augenscheinlich mäßiger Zustand)
besondere Einrichtungen	keine erkennbar
Schäden und Mängel	keine erkennbar (Pflaster tlw. altersbedingt mit Vermoosungen)

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

Die Außenanlagen des Grundstücks wirken im Vergleich zu dem Wohnhaus hinsichtlich Größe, Ausstattung und Pflegezustand gut durchschnittlich.

Der Zeitsachwert wird hier pauschaliert mit rd. 7 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck (rein äußerlich)

Lage

Die Makrolage (Vinsebeck/Steinheim) ist ländlich geprägt, landschaftlich reizvoll (Weserbergland/Egge-Vorland, Wasserschloss, R1-Radweg) und ruhig, jedoch mit nur eingeschränkter örtlicher Nahversorgung Die nächsten Zentren (Steinheim, Detmold, Paderborn) sind mit dem Pkw befriedigend erreichbar. Die Mikrolage in einer gepflegten Anliegerstraße mit überwiegend „jüngerer“ Einfamilienhausbebauung ist gut befriedigend.

Grundstück

Das Grundstück ist mit rd. 825 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus angemessen bis leicht überdurchschnittlich dimensioniert, es ist regelmäßig geschnitten, eben und gut bebaubar.
Die Festsetzungen des B-Plans lassen die ortstypische Nutzung zu.

Gebäude

Das Wohnhaus (Baujahr 1996) ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit vermutlich etwa mittlerem Ausstattungs-Standard. Es zeigt äußerlich einen guten Pflegezustand und wird sinnvoll ergänzt mit einer großflächigen Photovoltaikanlage und einer Doppelgarage.
Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 103 m²; ein etwaiger DG-(Teil-)Ausbau ist lt. Bauakte nicht gegeben. Der innere Zustand ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt; energetisch ist – bauzeitbedingt – Modernisierungsbedarf zu erwarten.

Angebot/Nachfrage, Verwertbarkeit

Die Nachfrage nach selbstgenutzten Einfamilienhäusern ist – trotz gestiegener Finanzierungskosten – grundsätzlich vorhanden. Ein gepflegtes, vglw. jüngeres Haus (1996) mit Garage und PV-Anlage in ruhiger Wohnlage spricht insbesondere Selbstnutzer an. Wertdämpfend wirken die ländliche Makrolage mit eingeschränkter Infrastruktur sowie der bauzeitbedingte (bereits leicht unzeitgemäße) energetische Standard; wertstützend die augenscheinlich gute Bausubstanz, der gute Pflegezustand und die Photovoltaikanlage.

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. 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 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“ 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 Abschreibungs-Verfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

Nach der Gebäudeklassifizierung gemäß ImmoWertV werden für Wohngebäude pauschaliert 80 Jahre als GND angesetzt.

Da auch die Sachwertfaktoren durch den GAA mit diesem Ansatz abgeleitet werden ist aus Gründen der Modellkonformität zwingend im gleichen Modell zu arbeiten.

Im gegebenen Fall wird für das Wohnhaus also eine GND von 80 Jahren angesetzt, die hier auch als gut marktgerecht eingeschätzt wird.

Das Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag rd. 30 Jahre alt; die „wirtschaftliche“ Restnutzungsdauer wird hier auf weitere rd. 50 Jahre geschätzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung 100 (GND – RND) / GND

= 100 (80 – 50) / 80 = 37,5 = **rd. – 38 %.**

Für massive Garagen werden Gesamtnutzungsdauer mit rd. 60 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer beträgt hier entsprechend rd. 30 Jahre.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung 100 (GND – RND) / GND

= 100 (60 – 30) / 60 = 50,0 = **rd. – 50 %.**

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren
   Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.
2. Sachwertverfahren
   Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.
3. Ertragswertverfahren
   Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

Nach § 6 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.

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, ggf. sind auch 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 Vergleichs-parameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

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

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das ganz überwiegend reinen Wohnzwecken eines Selbstnutzers dient (Annehmlichkeit des individuellen Wohnens).

Für diese Objektart sind nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend, nicht ein erzielbarer Ertrag.

Maßgebliches Verfahren ist daher das Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV). Eine überschlägige Ertragswertermittlung wird ergänzend zur Plausibilisierung durchgeführt (Kap. 4.5), da der Faktor der „eingesparten Miete“ am Markt nicht völlig unbeachtet bleibt.

Auch ein Vergleichswert auf Grundlage der Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses im Kreis wird herangezogen, allerdings ist die Individualität in dieser Objektklasse hoch und ein direkter Vergleich immer nur eingeschränkt möglich.

Die Bodenwertermittlung erfolgt im (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 13 ff., § 15 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 2 i. V. m. mit § 24 - 26 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

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

Der Bodenrichtwert 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) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **45,00 €/m²** für Baulandflächen.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohnbaufläche)
Bauweise	o (1-2), offen 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	750 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung (B-Plan „Vinsebeck Nr. 2“):

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	WA (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	o (I), offene Bauweise, ein-geschossig
Grundflächenzahl GRZ	< 0,4
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,5
Grundstücksfläche	variierend, ca. 400 bis > 1.000 m²
Gestaltungssatzung	textliche Festsetzungen
sonstige Eigenschaften	Baugrenzen

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land / baureifes Land
Baufläche	entspricht „WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,2 (Verhältnis bebaute Fläche / Grundstücksfläche),

Geschossflächenzahl GFZ	< 0,2 (Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche)
Grundstücksfläche	825m²
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag:	03.06.2026

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			**45,00 €**	**/m²**
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	rd.			
1. Lage	0%		- €	/m²
2. Größe und Zuschnitt	0%		- €	/m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%		- €	/m²
4. Erschließungszustand	0%		- €	/m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%		- €	/m²
6. Sonstige Faktoren	0%		- €	/m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	0%		- €	/m²
Bodenwert des Grundstückes			**45,00 €**	**/m²**

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner Lage innerhalb der Richtwertzone Ortschaft Vinsebeck als durchschnittlich bewertet.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner Größe leicht überdurchschnittlich groß, jedoch gut marktgängig. Ein Werteinfluss wird hieraus daher noch nicht abgeleitet.

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnhaus) ist richtwerttypisch, das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundstücksgröße zwar gering, aber richtwerttypisch.

Das Grundstück ist erschlossen und gilt lt. Auskunft der Gemeinde Steinheim als abgabenrechtlich beitragsfrei.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem Richtwertstichtag kann auch im abgelaufenen Berichtsjahr aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Situation als stagnierend angenommen werden.

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt.

Aufgrund einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes von ≥ 20 Jahren wird ein Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen nicht angebracht.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert des Grundstücks wie folgt ermittelt:
Vinsebeck Flur 3, Flurstück 272:

825 m² x € 45,00 = € 37.125,00

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 03.06.2026 **rd. € 37.000,00**

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 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 Flächenberechnungen

Zusammenstellung der Brutto-Geschossflächen:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt nach den in der Bauakte enthaltenen Plänen sowie den dem Geodatenportal des Landkreises Höxter zu entnehmenden Abmessungen. Sie erfolgt gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277. Das Ergebnis ist daher lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus			
	EG	rd. 13,0 m x 10,0 m	rd. 130 m²
	DG	rd. 13,0 m x 10,0 m	rd. 130 m²
	Summe		**rd. 260 m²**
Garagen	EG	rd. 6,0 m x 6,0 m	**rd. 36 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: einfache Ausstattung)

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

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS)

vielfach Annahmen aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhäuser

Standard-merkmale	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. 1960)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Glitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, 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 Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen(Holzpaneele);Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz,Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage 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, Ölfarbenanstrich, 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 tlw. zwei Waschbecken, tlw. 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, Nachtstromspeicher, 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. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,

Einordnung des Bewertungsobjektes, Wohnhaus

Aussenwände			**1**			**23%**	0,69	171 €
Dach			**1**			**15%**	0,45	112 €
Fenster u. Außentüren			**1**			**11%**	0,33	82 €
Innenwände u. - türen			**1**			**11%**	0,33	82 €
Deckenkonstr. u. Treppen			**1**			**11%**	0,33	82 €
Fußböden			**1**			**5%**	0,15	37 €
Sanitäreinrichtungen		**0,5**	**0,5**			**9%**	0,23	63 €
Heizung			**1**			**9%**	0,27	67 €
sonst. techn. Ausstattung			**1**			**6%**	0,18	45 €

Kostenkennwert 2010		**741 €**
ermittelte Standardstufe	**3,0**	**3,0**

Eigenschaften des Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Wohngebäude
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Gebäudetyp: Typ 1.22: EG, DG nicht ausgebaut
Ausstattungsstandard: 3,0 (Annahmen!)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 741,- € / m² BGF

Übertrag NKH 2010 lt. Erlass BMVBW	rd.	741,- € / m² BGF
Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:		
Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)		x 1,00
Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2026 = 193,5 zum Stichtag angesetzt 195,0)		x 1,95
korrigierte NHK am Stichtag		**rd. 1.445,- € / m² BGF**
incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %		

Garagen

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Kfz-Garagen
Gebäudeart:	Einzelgarage
Gebäudetyp:	Typ 14.1
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 4 (von 3 - 5) gem. NHK (Massivgarage)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd.	485,- €/m² BGF
Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:		
Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)		x 1,00
Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2026 = 193,5 zum Stichtag angesetzt 195,0)		x 1,95
korrigierte NHK am Stichtag		**rd. 945,- €/m² BGF**
incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %		

4.4.4 Sachwertberechnung

Wohnhaus mit Doppelgarage

Objekt / Ebene	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
A) Wohnhaus	260,0 m²	1,5	260,0 m²	1445,00 EUR/m²	375.700,00 €
B) Doppelgarage	36,0 m²	1	36,0 m²	945,00 EUR/m²	34.020,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

A) Wohnhaus	keine	- €	- €
B) Doppelgarage	keine	- €	- €

Gebäudeherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten **409.720,00 €**

Alterswertminderung

A) Wohnhaus		vom Herstellungswert	-37,5%	-	140.887,50 €
übl. Nutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	50 Jahre		
B) Doppelgarage		vom Herstellungswert	-50,0%	-	17.010,00 €
übl. Nutzungsdauer	60 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	30 Jahre		

Zeitwert der baulichen Anlagen

A) Wohnhaus	234.812,50 €
B) Doppelgarage	17.010,00 €

Zeitwert der baulichen Anlage **251.822,50 €**
ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

	Bezeichnung	Anzusetzender Wert		
rd.	7,0% vom Wert der baulichen Anlage	17.627,58 €	rd.	18.000,00 €

Bodenwert 37.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert **306.822,50 €**
ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor 0,72

marktangepasster vorläufiger Sachwert **220.912,20 €**
ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Renovierungsbedarf

		Bezeichnung	Anzusetzender Wert		
A) Wohnhaus	rd.	-5% vom Wert der baulichen Anlage	- 11.740,63 €	rd.	- 12.000,00 €
B) Doppelgarage	rd.	0% vom Wert der baulichen Anlage	- €	rd.	- €

Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
PV-Anlage	7.000,00 €	
		7.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks **215.912,20 €**
unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 216.000,-

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

Bei ca. 103 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 2.000,- €/m² incl. Bodenwert.

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen´:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:
in der Sachwertermittlung wird der Wert nach einzelnen Gebäuden getrennt ermittelt.
Berechnungsgrundlage für die Gebäudegröße ist die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1, 2005.

Normalherstellungskosten:
Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, gem. Bekanntmachung im Bundesanzeiger 10/2012) stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar. Die NHK sollen aktuell und plausibel sein, sie sind jedoch nicht als genaue Kalkulation der tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes zu interpretieren. Unwirtschaftliche und unzeitgemäße Bauweisen (z. B. Geschosshöhen) bleiben dabei unberücksichtigt (es handelt sich nicht um eine fiktive 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 ImmoWertV und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach alternativen (z. B. von Tiemann bzw. Ross entwickelten) Abschreibungsmodellen 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. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2026 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert

von rd. € 307.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 45,- €/m²), Ausstattungsstandard sowie Restnutzungsdauer interpoliert bei rd. 0,69, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 31%.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich natürlich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 10 % und mehr sind marktüblich anzunehmen (Standardabweichung).

Wertbeeinflussendes Merkmal	+	Ø	–	Begründung
Konjunktur / Marktphase	+	Ø		Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum weiterhin hoch; gestiegene Finanzierungskosten am Markt i. A. akzeptiert. Ganz aktuell jedoch konjunkturelle Unsicherheiten und Stagnation
Makrolage (Vinsebeck / Steinheim)		Ø	-	ländlich, landschaftlich reizvoll, jedoch geringe örtliche Infrastruktur und mäßige Verkehrsanbindung.
Mikrolage (Wohngebiet)		Ø		ruhige, gepflegte Anliegerlage; Vor-/Nachteile bereits im Bodenwert erfasst.
Objektart / Konzeption	+			freistehendes Einfamilienhaus = marktgängiges „Wunschobjekt“ der Selbstnutzer.
Wohnfläche / Ausbaureserve	+	Ø		Die Wohnfläche ist aktuell ohne ausgebautes DG eher unterdurchschnittlich, aber es besteht die Ausbaureserve im DG
Gebäudealter / Bausubstanz	+	Ø		Baujahr 1996 – eher jünger als das Durchschnittsobjekt; solide Massivbauweise.
Instandhaltungs- / Pflegezustand	+			Gebäude und Grundstück äußerlich gut gepflegt; kein erkennbarer Reparaturstau.
Energetischer Standard			- -	bauzeitbedingt (1996, vor EnEV 2002); energetischer Modernisierungsbedarf zu erwarten.
BEG-Förderpotenzial	+			Fördermöglichkeiten für energetische Ertüchtigung wirken nachfragestützend.
Preisniveau / Flächenangebot	+ +			großes Wohn- und Grundstücksflächenangebot bei moderatem absolutem Preisniveau → relativ geringere Marktabschläge.
Marktgängigkeit / Drittverwendung		Ø		EFH grundsätzlich gut verwertbar; Drittverwendung (z. B. Ferien-/Zweitwohnsitz) denkbar.

Gesamtwürdigung: Die wertstützenden Merkmale (jüngeres Baujahr 1996, solide Bausubstanz und guter äußerer Pflegezustand, marktgängige EFH-Konzeption, BEG-Förderpotenzial sowie das günstige Flächenangebot bei moderatem Preisniveau) überwiegen gegenüber den wertmindernden Merkmalen (ländliche Makrolage mit geringer Infrastruktur, bauzeitbedingter energetischer Standard).

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird daher innerhalb der Standardabweichung leicht oberhalb des Durchschnittswertes (+ 3 %) angesetzt mit rd. **0,72** (Marktabschlag = rd. – 28 %).

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).

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte) u. a.

Im vorliegenden Fall wird die PV-Anlage als sonstiges objektspezifisches Merkmal erkannt und berücksichtigt, aufgrund der eingeschränkten Informationen allerdings nur sehr pauschal und eher konservativ kalkuliert (s. Kap. 3.4).

4.5 Plausibilitätskontrolle

Ertragswert

Wie in Kap. 4.2 beschrieben ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Nutzungszuordnung überwiegend 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 vornehmlich um eine Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Wohnhaus mit Doppelgarage

Objekt	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnhaus	103 m²	7,00 €/m²	721,00 €	8.652,00 €
Stellplätze und Garagen			721,00 €	
Anzahl der Garagen	2	Miete je Garage	40,00 €	960,00 €
sonstige Erträge				
Gartengrundstück	0	0,00 €/m²	- €	- €
zur Rundung			- 1,00 €	- 12,00 €
Jährlicher Rohertrag				**9.600,00 €**
davon für	Wohnhaus	rd.	90,1%	
	Garagen	rd.	9,9%	
Bewirtschaftungskosten			100,0%	
Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)			-4,8 %	- 460,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)			0,0 %	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)			-18,8 %	- 1.800,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)			-2,0 %	- 192,00 €
jährliche Bewirtschaftungskosten				**- 2.452,00 €**
jährlicher Reinertrag				**7.148,00 €**
Bodenwertverzinsung				
Liegenschaftszinssatz			2,25 %	
anteiliger Bodenwert (den Erträgen zuzuordnen)			37.000,00 €	
jährliche Bodenwertverzinsung				**- 832,50 €**
jährlicher Ertrag der baulichen Anlagen				**6.315,50 €**
Wohnhaus				
Restnutzungsdauer	50 Jahre	x	90,1%	169.812,74 €
Vervielfältiger	29,83			
Garagen				
Restnutzungsdauer	30 Jahre	x	9,9%	13.499,23 €
Vervielfältiger	21,65			
Ertragswert der baulichen Anlage				**183.311,97 €**
voller unbelasteter Bodenwert				+ **37.000,00 €**
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf				+ - **12.000,00 €**
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)				+ **7.000,00 €**
Ertragswert des Grundstücks				**215.311,97 €**

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt gerundet € 215.500,-

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

Der Ertragswert liegt fast exakt beim marktangepassten Sachwert. Üblicherweise liegt der EW meist etwas unterhalb des SW (bis ca. 10 %); unter den gegebenen Umständen / Informationen ist die Plausibilität dennoch 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).

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 2026 folgende Vergleichsgrundlage:

Lagekategorie	einfach bis mittel (Vergleichsraum 4 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m²
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m²
Keller	im Referenzobjekt vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.500,- €/m²
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (interpoliert) Vergleichsraumgruppe (VGR IV, BRW 45,- €/m²)	x 1,00
Grundstücksfläche 825 m²	x 1,04
Objektart freistehend	x 1,00
Baujahreskategorie 1996 (fiktiv)	x 1,20
kein Keller vorhanden	x 0,95
Wohnfläche rd. 103 m²	x 1,00
Ausstattungsstandard ca. 3,0 (mittel)	x 1,09
vorläufiger Vergleichswert	rd. 1.938,- €/m²
x 103 m²	rd. € 199.700,-
zzgl. Marktwert Doppelgarage	rd. € 14.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 12.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale (PV-Anlage)	rd. + € 7.000,-
+/- Rundung	rd. - € 200,-
Vergleichswert Gesamtimmobilie	**rd. € 208.500**,-

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter

Der Vergleichswert liegt nur ca. 3 % unterhalb des ermittelten Sachwertes. Unter Berücksichtigung des Information-Defizits sind die Ergebnisse sehr gut plausibilisiert.

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 37.000,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 216.000,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 215.050,-
der Vergleichswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 208.500,-

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 sich dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes 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 Objekten (wenn auch nur eingeschränkt möglich) wird ebenfalls zur Kaufpreisfindung beitragen, und auch Ertragsgesichtspunkte (eingesparte Miete / Vermietung) werden bei einer Kaufentscheidung nicht völlig außer Acht bleiben.
Aufgrund der guten Übereinstimmung der Verfahrensergebnisse im gegebenen Fall kann eine weiterführende Gewichtung hier unterbleiben.

Der vorläufige Verkehrswert, basierend auf den Marktdaten der Grundstücksmarktberichte 2026 beträgt somit rd. € 215.000,-

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Wie bereits mehrfach erwähnt, wurde durch die Eigentümer kein Zutritt zu dem zu bewertenden Grundstück / Gebäuden ermöglicht. Der Sachverständige hat auf eine Besichtigung hingewirkt und die Eigentümerseite vorab über die Verfahrensweise sowie die Folgen einer verweigerten Innenbesichtigung unterrichtet – insbesondere die Notwendigkeit, nach Aktenlage und äußerem Augenschein zu bewerten und ein hieraus resultierendes Risiko wertmindernd zu berücksichtigen. Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme am 03.06.2026, die vorliegende Bauakte (Bauantragsunterlagen 1996 ohne gesonderte Baubeschreibung) sowie eigene Recherchen.

Die Bewertung eines Objekts ohne Innenbesichtigung allein nach Aktenlage und äußerem Augenschein ist in der Sachverständigenpraxis – gerade im Zwangsversteigerungsverfahren – anerkannt und zulässig. Maßstab des Verkehrswerts nach § 194 BauGB ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis; abzustellen ist daher auf das Verhalten eines verständigen, mit den Marktverhältnissen vertrauten Erwerbers. Ein solcher Erwerber wird ein Informationsdefizit über den inneren Zustand des Objekts und das damit verbundene Risiko nicht erkennbarer Mängel preismindernd in seine Kalkulation einstellen.

Mangels Innenbesichtigung konnten insbesondere folgende wertrelevante Umstände nicht abschließend beurteilt werden:

- der innere Ausbau- und Modernisierungszustand (Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Innentüren, Sanitärausstattungen) sowie die tatsächliche Grundrissqualität;
- Art, Alter, Zustand und Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen (i. e. Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallation);
- nicht von außen erkennbare Bauschäden und Baumängel, etwa Feuchtigkeits-, Schimmel- oder Schädlingsschäden sowie baualterstypische Schadstoffe; dazu ggf. allgemeine Vernachlässigung der Instandhaltung, Vermüllung u. ä.
- der tatsächliche Ausbauzustand des Dachgeschosses (laut Bauakte „nicht ausgebaut“, vgl. Kap. 2.2);
- der konkrete Belegungs- bzw. Nutzungszustand des Inneren.

Aus dem nicht verifizierbaren Innenzustand folgt das Risiko, dass nicht erkannte Mängel, Schäden oder Modernisierungsrückstände vorhanden sind, die den Wert mindern. Dieses Risiko wiegt im Zwangsversteigerungsverfahren besonders schwer, weil der Ersteher das Objekt regelmäßig ohne vorherige Innenbesichtigung und – anders als beim freihändigen Verkauf – grundsätzlich ohne Sachmängelgewährleistung erwirbt (vgl. § 56 Satz 3 ZVG); er ersteigert in dem Zustand, in dem sich das Objekt befindet. Ein verständiger Bieter wird diese Unsicherheit durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag auf sein Gebot berücksichtigen.

Das Informationsdefizit kann sich grundsätzlich auch zugunsten des Objekts auswirken, etwa wenn nicht erfasste Modernisierungen oder ein (Teil-)Ausbau des Dachgeschosses tatsächlich vorhanden sind.

Solche Chancen werden vom Markt jedoch erfahrungsgemäß geringer gewichtet als die korrespondierenden Risiken; die Unsicherheit wirkt sich aus Erwerbersicht überwiegend risikoavers, mithin wertmindernd aus. Per Saldo überwiegt der wertmindernde Effekt.

Risikomindernd ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass eine Bauakte mit Grundrissen, Schnitten und Flächenberechnungen sowie belegtem Baujahr (1996) vorliegt. Insbesondere aber, dass sich das Gebäude und die Außenanlagen in einem guten, gepflegten äußeren Zustand präsentieren und dass es sich um ein vergleichsweise „junges“ Gebäude ohne von außen erkennbare gravierende Mängel handelt. Diese Umstände engen die Bandbreite der verbleibenden Unsicherheit gegenüber einem Fall ohne jegliche Unterlagen deutlich ein. Risikoerhöhend wirken demgegenüber der gänzlich unbekannte Innen- und Anlagenzustand, der offene energetische Zustand sowie der ungeklärte Dachgeschoss-Ausbaustatus.

Risikoerhöhend wird im vorliegenden Fall allerdings bemerkt, dass die Eigentümer telefonisch Andeutungen gemacht hatten, dass im Inneren des Gebäudes größerer Aufräumbedarf bestehen würde.

Dies lässt sich nicht mit dem äußeren Augenschein des sehr gepflegten Grundstücks in Einklang bringen, kann hier allerdings auch nicht völlig unerwähnt und außer Acht gelassen werden.

In Abwägung dieser Umstände hält der Unterzeichner – als sachverständige Schätzung des aus der unterbliebenen Innenbesichtigung resultierenden Risikos und nicht als Nachweis konkreter Mängel – einen Risikoabschlag in Höhe von **rd. – 15 %** auf den marktangepassten vorläufigen Verkehrswert (vor Risikoabschlag) für angemessen. Dieser Ansatz liegt am mittleren Bereich der für vergleichbare Fallgestaltungen üblichen Bandbreite und soll so den vorgenannten risikomindernden und steigernden Umständen Rechnung tragen.

Im vorliegenden Fall entspricht dies einem Betrag von rd. 32.000 €. Der so ermittelte Wert ist in Kapitel 4.6 als Verkehrswert ausgewiesen.

Sämtliche vorstehenden Annahmen stehen unter dem Vorbehalt, dass sich der innere Zustand bei einer späteren Besichtigung als zutreffend erweist.

Wird eine Innenbesichtigung – auch im Wege gerichtlicher Anordnung – ermöglicht oder andere neue Erkenntnisse bekannt, ist die Wertermittlung zu überprüfen und der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Vorläufiger Verkehrswert abzüglich Risikoabschlag = rd. € 215.000,- - € 32.000,- = € 183.000,-

Verkehrswert

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

Ort	32839 Vinsebeck	Höltermanns Kamp 18	
Flur	3	Flurstück	272
Grundbuch	Vinsebeck	Blatt 0176 A	lfd. Nr. 1

zum Stichtag 03.06.2026

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage

rd. € 183.000,-

(in Worten: einhundertdreiundachtzigtausend Euro)

Höxter, 09.06.2026

_____

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 2020/21, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:
Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:
Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

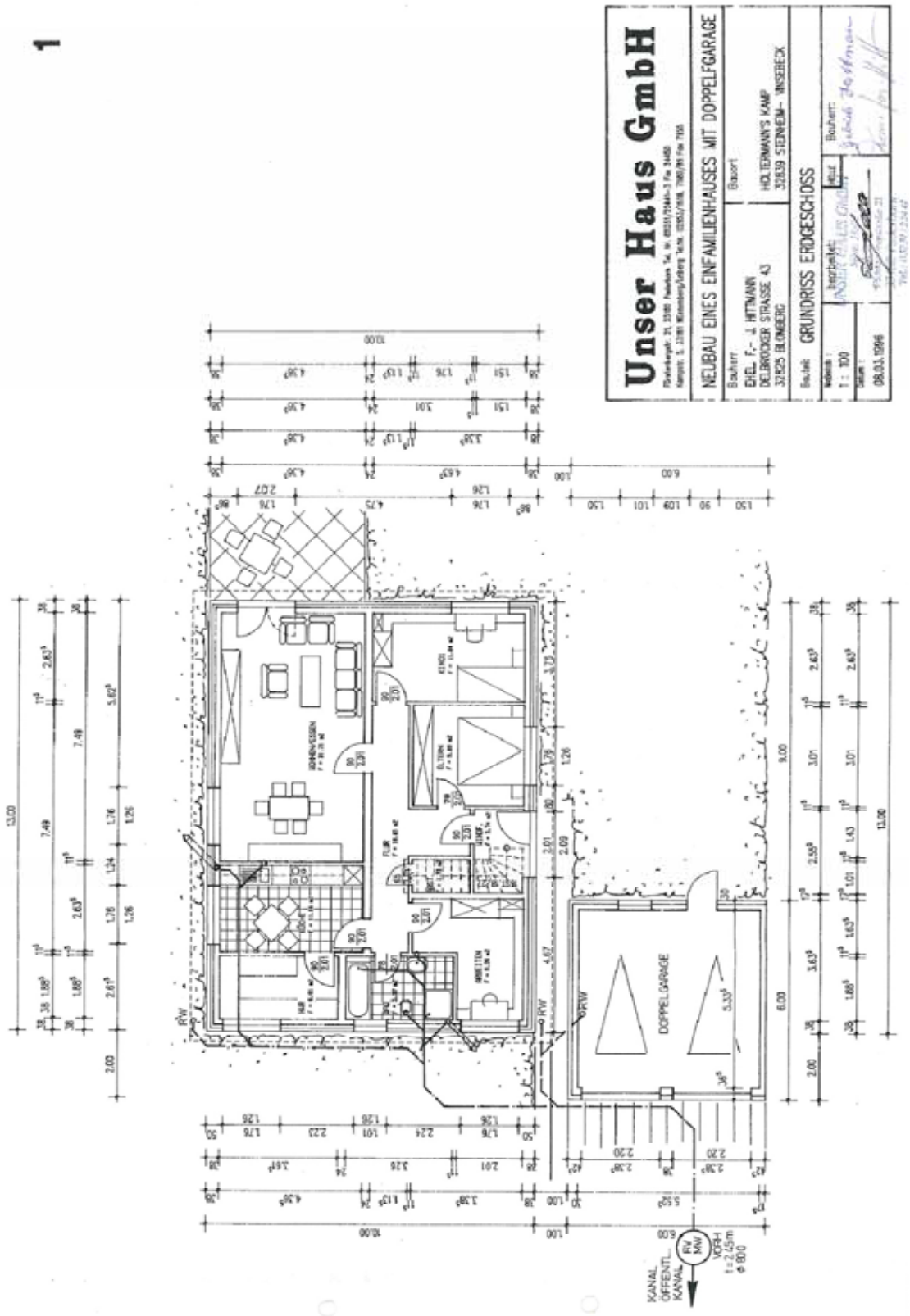
Schwirley / Dickersbach
Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger-Verlag 2017

Sprengnetter:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Sinzig 2007

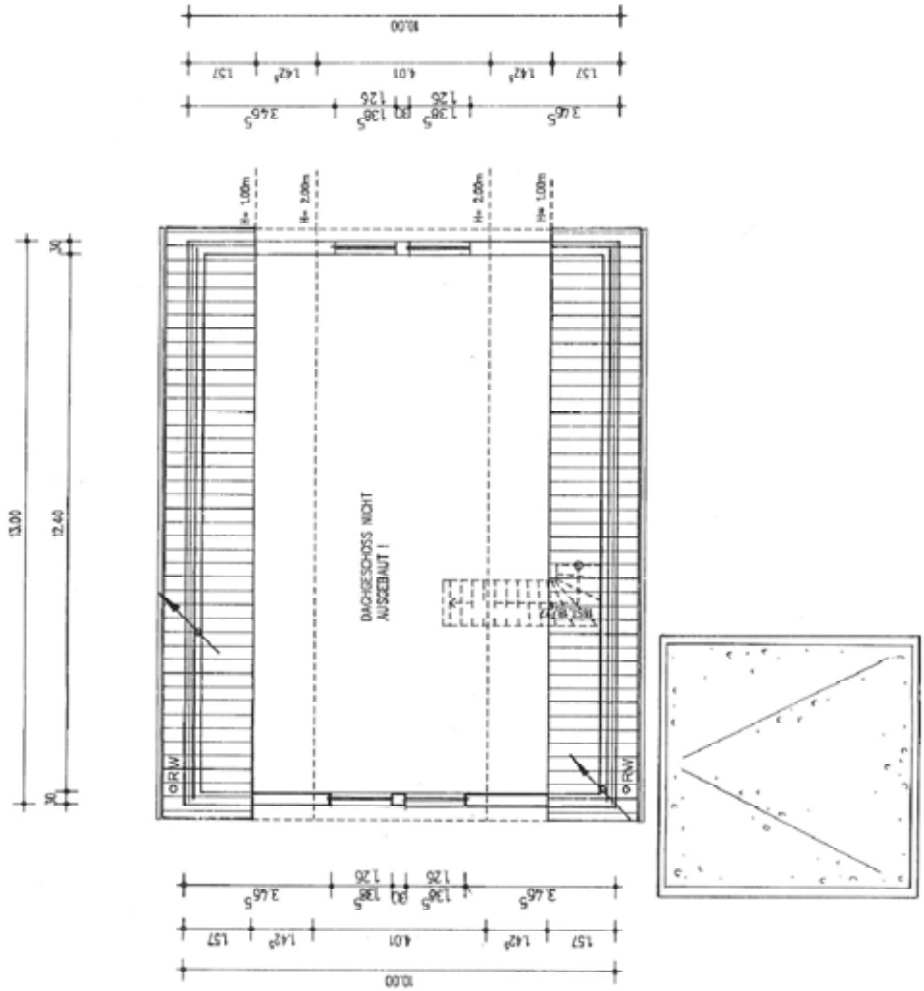
Gärtner:
Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage 1 Bauzeichnungen

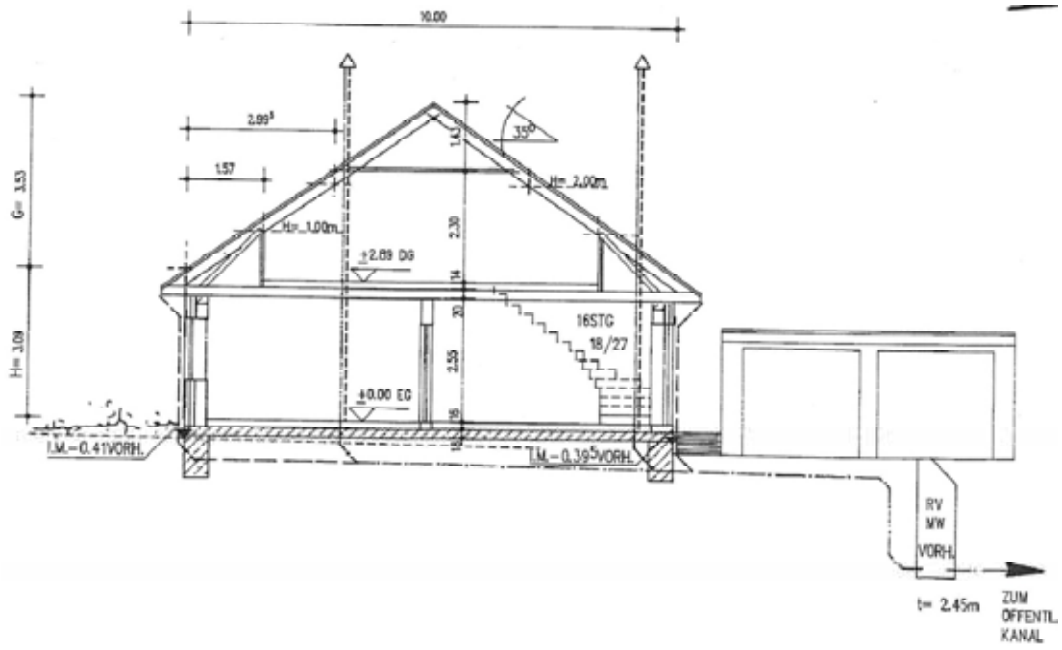
zum Bauantrag 1996



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

Anlage 2 Wohnflächenberechnung

zum Bauantrag 1996 nach DIN 277

Es bestehen leichte Abweichungen zur heute gültigen Wohnflächenverordnung (WoFlV), dies ist jedoch nicht werterheblich

Berechnungsblatt 2

zum Bauantrag vom 08.03.1996

Neubau einer Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Bauherr :

Bauort : Höltermann´s Kamp, 32839 Steinheim-Vinsebeck

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoß

Bad	: 6,15 m² x 0,97	=	**5,97 m²**
HWR	: 6,81 m² x 0,97	=	**6,61 m²**
Küche	: 11,51 m² x 0,97	=	**11,16 m²**
Kind I	: 12,21 m² x 0,97	=	**11,84 m²**
Eltern	: 10,20 m² x 0,97	=	**9,89 m²**
Wohnen/Essen	: 32,69 m² x 0,97	=	**31,71 m²**
Flur	: 11,19 m² x 0,97	=	**10,85 m²**
Windfang	: 3,86 m² x 0,97	=	**3,74 m²**
Arbeiten	: 9,55 m² x 0,97	=	**9,26 m²**
Abstell.	: 1,78 m² x 0,97	=	**1,73 m²**
	Wohnfläche im Erdgeschoß gesamt	=	**102,76 m²**

BERECHNUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN

Hw_1 = H + Sockel i. M.
= 3,09 m + (+0,61 m - 0,18 m)/2
= **3,52 m**

Hw_2 = 3,09 m + (-0,18 m - 0,16 m)/2
= **2,92 m**

Hw_3 = 3,09 m + (-0,16 m + 0,66 m)/2
= **3,34 m**

Hw_4 = 3,09 m + (+0,66 m + 0,61 m)/2
= **3,73 m**

T_1 = Hw_1 x 0,8
= 3,52 m x 0,8
= 2,82 m ⇨ **3,00 m**

T_2 = Hw_2 + 1/3 x G x 0,8
= 2,92 m + 1/3 x 3,53 m x 0,8
= **3,28 m**

T_3 = 3,34 m x 0,8
= 2,67 m ⇒ **3,00 m**

T_4 = 3,73 m + 1/3 x 3,53 m x 0,8
= **3,93 m**

Aufgestellt : 33102 Paderborn, den 08.03.1996

UNSER HAUS GMBH

Entwurfsverfasserin

Anlage 3 Fotos

Bei der Objektbesichtigung (nur von außen) wurden 17 Fotos aufgenommen und beim Sachverständigen archiviert.
Hinweis: Die Aufnahmen wurden überwiegend mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen, Proportionen können tlw. anders (ggf. größer) wirken als in Natura.

Höltermanns Kamp 18, Ansicht von Osten



Höltermanns Kamp 18, Ansicht von Süden



Höltermanns Kamp 18, Ansicht von Süden

