



## GUTACHTEN

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

**857,44/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück**

**33014 Bad Driburg, Johann-Kunckel-Weg 7**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Mitte-rechts, nebst  
Balkon und Kellerraum, jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes**



Lage Whg. 3 im EG rot markiert

Gemarkung Bad Driburg

Flur 24

Flurstück 880 + 881

Eigentümer n. n. (dem Gericht benannt)

Grundbuch von Bad Driburg

Blatt 3893 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 17 K 23/24  
Amtsgericht Brakel

Der Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils wurde ermittelt zum 21.05.2025  
mit **rd. € 80.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten und keine Innenaufnahmen der Wohnung enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05272-3747-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brakel eingesehen werden.

Ausfertigung PDF-Datei

Das Original-Gutachten besteht aus 37 Seiten und weiteren Anlagen mit 7 Seiten.

| Inhaltsverzeichnis                                                 | Seite   |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Allgemeines                                                     | 3       |
| 2. Grundstücksbeschreibung                                         |         |
| 2.1 Lage, Form und Nutzung                                         | 6       |
| 2.2 Rechtliche Situation                                           | 9       |
| 3. Gebäudebeschreibung                                             |         |
| 3.1 Art der Gebäude                                                | 12      |
| 3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau                        | 12      |
| 3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden) | 16      |
| 3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale       | 18      |
| 3.5 Außenanlagen                                                   | 20      |
| 3.6 Gesamteindruck                                                 | 20      |
| 3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung                           | 21      |
| 4. Ermittlung des Verkehrswertes                                   |         |
| 4.1 Allgemeines                                                    | 23      |
| 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung                                  | 24      |
| 4.3 Bodenwertermittlung                                            | 25      |
| 4.4 Ertragswertermittlung                                          | 27      |
| 4.5 Plausibilisierung Vergleichswert                               | 33      |
| 4.6 Verkehrswert                                                   | 35      |
| 5. Literaturverzeichnis                                            | 37      |
| 6. Anlagen                                                         |         |
| 6.1 Bauteiltabelle zu Kap. 3.3                                     | 38      |
| 6.2 Fotodokumentation                                              | 39 – 44 |

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<br>Nieheimer Straße 17<br>33034 Brakel<br>gem. Beschluss 17 K 23/24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |            |                        |
| Grund der Gutachtenstellung | Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        |            |                        |
| Wertermittlungsobjekt       | Miteigentumsanteil an dem Grundstück Johann-Kunckel-Weg Nr. 7 in Bad Driburg, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen;<br>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss Mitte-rechts mit drei Zimmern, Küche, Bad und Balkon sowie einem Kellerraum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |            |                        |
| Grundbuchbezeichnung        | Grundbuch von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bad Driburg            |            |                        |
|                             | Blatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3893                   |            |                        |
|                             | lfd. Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1                      |            |                        |
|                             | Wirtschaftsart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gebäude und Freifläche |            |                        |
|                             | Lage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Johann-Kunckel-Weg 7   |            |                        |
|                             | 857,44/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bad Driburg Flur 24, Flurstücke 880 + 881, Johann-Kunckel-Weg 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |            |                        |
|                             | verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte-rechts, nebst Balkon und Kellerraum jeweils Nr. 3 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 3891 bis 3902) gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |            |                        |
| Katasterbezeichnung         | Gemarkung Bad Driburg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |            |                        |
|                             | lfd. Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Flur                   | Flurstücke | Größe                  |
|                             | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 24                     | 880 + 881  | 281 + 2.603 = 2.884 m² |
| Kurzbeschreibung            | Bewertet werden ein Miteigentumsanteil (rd. 8,5 %) an einem knapp 2.900 m² großen Grundstück, im südöstlichen Bereich der Stadt Bad Driburg in einem Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern<br>Die Wohnlage wirkt sehr ruhig und gesellschaftlich intakt mit einer (rein wirtschaftlich) einfacheren Sozialstruktur.<br>Die Entfernung zur Innenstadt sowie zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen; Kita, Nahversorger) ist fußläufig gegeben. Durch das hinter dem Wohnblock anschließende kleine Tal des Katzohlbaches bietet die Lage durchaus hübsche Ausblicke ins Grüne und attraktive Spielflächen für Kinder „vor der Haustür“.<br>Das Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, ist bebaut mit einem zweizügigen Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 12 Eigentumseinheiten.<br>Das rd. 60 Jahre alte Gebäude ist dreigeschossig mit voller Unterkellerung und nicht ausgebautem Satteldach. Die Architektur ist baujahrtypisch, Fenster und Fassadendämmung wurden vor ca. 30 bzw. rd. 20 Jahren modernisiert.<br>Der Instandhaltungszustand wirkt überwiegend normal befriedigend, allerdings wäre ein Renovierungsanstrich der Fassaden wünschenswert. |                        |            |                        |

Das hier zu bewertende Sondereigentum Whg. Nr. 3 liegt im Erdgeschoss Mitte-rechts. Die Wohnung bietet drei Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum sowie einen tlw. umschlossenen Balkon mit Südwestausrichtung. Die Wohnfläche beträgt rd. 73 m<sup>2</sup>, der Zuschnitt ist klassisch und befriedigend nutzbar, die Belichtung und Belüftung sind gut befriedigend. Etwas bedauerlich ist die Ausrichtung von Bad (und Küche) zur schönen Südwestseite, während die Schlafräume (i. e. Kinderzimmer) gegenüber zum Parkplatz (Nordosten) liegen. Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist eher einfach und etwas überaltert, das Bad wurde jedoch vor knapp 20 Jahren modernisiert.

Die Wohnung ist seit 1998 durch die gleichen Mieter bewohnt und in sehr gepflegtem Zustand.

Ein Kellerraum von rd. 8 m<sup>2</sup> zählt zum Sondereigentum.

Vor dem Wohnhaus ist jeder Wohnung - nach Aussage im Rahmen der Eigentümerversammlungen - ein nummerierter Kfz-Stellplatz zugeordnet, die allerdings in der Teilungserklärung unerwähnt bleiben.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind angenehm und tlw. wirklich liebevoll eingegrünt und zum Stichtag sehr gut gepflegt.

#### **Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung-Elektro-, Wasser-, etc.) wurde nicht geprüft; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **Hinweis**

Der Heizungsraum war verschlossen, die Heiztechnik konnte nicht begutachtet werden!

#### **Zubehör**

Zubehör im Sinne §§ 10, 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 in der Wohnung eingebaute Küche besteht aus standardisierten Möbelementen und wird hier nicht als fester Einbau bewertet; sie ist im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Besonderheiten</b>            | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Grundlagen des Gutachtens</b> | <p>Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschläglichem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation</p> <p>Mündliche Angaben von den Mietern der Whg.</p> <p>Auszüge aus dem Grundbuch vom 16.01.2025 sowie aus der Grundakte</p> <p>Liegenschaftskarten des Katasteramts Höxter</p> <p>Baulastenauskunft des Kreises Höxter</p> <p>Angaben von:</p> <p>Planungsamt der Stadt Bad Driburg</p> <p>Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation</p> <p>Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Bad Driburg zur Erschließungs- u. Beitragssituation</p> <p>Amt für Wohnungsbauförderung Kreis Höxter zur Förderung mit öffentlichen Mitteln</p> <p>Bodenrichtwertauskunft 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter sowie Auskunft aus der Kaufpreissammlung</p> <p>Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter</p> <p>Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p> |
| <b>Gesetze, Verordnungen</b>     | <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</p> <p>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)</p> <p>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</p> <p>Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)</p> <p>Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</p> <p>Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> <p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</p> <p>Wohnflächenverordnung (WoFlV)</p> <p>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</p> <p>Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</p> <p>jeweils in der gültigen Fassung</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Wertermittlungsstichtag</b>   | 21.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Qualitätsstichtag</b>         | 21.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung</b>  | 21.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Teilnehmer</b>                | <p>1. Eheleute n. n. (Mieter der Wohnung 3)</p> <p>2. Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 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 (<a href="http://www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal">www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal</a>) 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 km<sup>2</sup> 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 aktuell stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als eher strukturschwächere Region.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| Verkehrsanbindung | <p>Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 64 (Münster-Paderborn-Driburg-Seesen)</p> <p>Kreisstadt: Höxter, ca. 13.400 EW (rd. 29.000 eingemeindet) 35 km</p> <p>nächste Stadt: Paderborn, rd. 150.000 EW 22 km</p> <p>Landeshauptstadt: Düsseldorf 160 km</p> <p>Größere Städte: Detmold, Kassel 40-80 km</p> <p>Autobahnzufahrten: BAB 44 45 km</p> <p>BAB 33 25 km</p> <p>BAB 2 70 km</p> <p>BAB 7 90 km</p> <p>Bushaltestelle &lt; 300 m</p> <p>Bahnhof: Bad Driburg 1 km</p> <p>Flughafen: Paderborn/Lippstadt 45 km</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| Ort/Infrastruktur | <p>Bad Driburg, Gemeinde Driburg, mit rd. 13.300 Einwohnern in der Kernstadt, bzw. rd. 20.000 in der Gemeinde, staatl. anerkannter Luftkurort. Durch Kurkliniken überregional bekannt, dazu auch ein (ehemals) bedeutender Umschlagplatz für den Glas- und Porzellanhandel.</p> <p>An Einzelhandel und Gastronomie bietet die Stadt Bad Driburg alle Angebote des täglichen Bedarfs. Im Stadtgebiet existieren drei Kindergärten, eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie ein privates Gymnasium. Weiterhin gibt es verschiedene medizinische Lehranstalten sowie das Kolping-Berufsbildungswerk für Lernbehinderte. Driburg verfügt über zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen, Apotheken sowie über ein Krankenhaus und diversen Kurkliniken.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot ist befriedigend für die ländliche Region, mit meist kleineren Veranstaltungen - oft mit Bezug auf die regionalen Erzeugnisse und mit Blick auf die Zielgruppe der Kurgäste.</p> |  |  |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | <p>Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad vorhanden.<br/>Kaufkraftkennziffer Bad Driburg: 92,4 (D = 100; IHK-Ostwestfalen 2024)<br/>Grundsteuer B: 755 % (Stadt Bad Driburg, Stand 2025)</p>                      |
| Innerörtliche Lage<br>Wohn- / Geschäftslage | <p>Im südöstlichen Stadtbereich zwischen Bahntrasse und „Katzohl-<br/>bach“-Tal. Die Wohnlage innerhalb von Bad Driburg ist gut, da<br/>recht ruhig gelegen mit tlw. schönen landschaftlichen<br/>Ausblicken.<br/>Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.</p> |
| Liegenschaftskarte                          | <p>siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG</p>                                                                                                                                                                                                                      |

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de  
Bewertungsgrundstück Flurstück 880 + 881 rot umrahmt  
Lage der Wohnung 3 im Haus-Nr. 7, Erdgeschoss rot einskizziert

„Johann-Kunckel-Weg “

Gemeindestraße zur Anliegererschließung; Sackgasse mit  
Wendehammer

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immissionen                           | Entsprechend dem minimalen Anliegerverkehr abseits von Hauptverkehrsstraßen sehr ruhige Wohnlage. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Parkplätze                            | Es sind ausreichend Stellplätze für die 12 Wohnungen auf dem Grundstück vorhanden. Diese sind zwar den jeweiligen Whg. mittels Nummerierung zugeordnet, in der Teilungserklärung jedoch dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet.<br>Es handelt sich somit nicht um Sondereigentum bzw. ein Sondernutzungsrecht, wird hier allerdings in der Nutzung / im Nutzwert einem Sondernutzungsrecht vergleichbar bewertet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bebauung und Nutzung                  | Mehrfamilienhaus in zwei Blöcken mit insgesamt 12 Wohneinheiten (WE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nachbarschaft                         | Überwiegend Mehrfamilienhäuser mittlerer u. älterer Baujahre, im Norden auch Ein- und Zweifamilienhäuser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Grundstückszuschnitt                  | zwei Flurstücke, leicht unregelmäßig, siehe Lageplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grundstücksgröße                      | $281 \text{ m}^2 + 2.603 \text{ m}^2 = 2.884 \text{ m}^2$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Geländeverlauf                        | von Nordost nach Südwest mäßig abfallendes Gelände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Baugrund                              | Lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Höxter vom 12.03.2025 liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.<br>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises HX liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung | Lt. Auskunft aus dem geodaten-server des Kreises HX liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich (nur Heilquellenschutzgebiet Zone III).<br>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gemäß 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).<br>Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.<br>Lt. Auskunft der Gemeinde Driburg, Stadtentwässerung besteht keine von der SüwVO abweichende Festsetzung.<br>Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit (noch) nicht belegen. |
| Erschließung                          | Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwassernetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Wasser, Abwasser, Telefon / DSL (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload) versorgt; Glasfaser im Ausbau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|               |                                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenausbau | Gemeindestraße „Johann-Kunckel-Weg“: relativ einfacher Ausbauzustand, Straße asphaltiert, beidseitig asphaltierte Gehwege, ausreichend Straßenbeleuchtung. |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.2 Rechtliche Situation

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tatsächliche Nutzung                      | Das Wohnungseigentum Nr. 3 im Haus-Nr. 7, EG Mitte-rechts ist zu Wohnzwecken vermietet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mietverträge                              | Lt. Auskunft der Mieter besteht der Mietvertrag seit 1998.<br>Allgemeiner Hinweis: Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB).<br>In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu.<br>Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG). |
| Öffentliche Förderung                     | Es liegen keine Hinweise zu einer Förderung mit öffentlichen Mitteln vor; Wohnungsbindungen bestehen lt. Auskunft des Kreis Höxter, Amt für Wohnbauförderung, nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| „Leerstandsförderung“                     | entfällt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen      | In Abt. II des Grundbuches von Bad Driburg, Blatt 3893 bestehen für das Miteigentumsanteil am Grundstück folgende Eintragungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3893-II-11                                | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, 17 K 23/24 [...]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anmerkung                                 | Die Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Abt. III, Anmerkung                       | In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.<br>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.<br>Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Denkmalschutz                             | Lt. Bauakte besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis      | Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 13.03.2025 bestehen keine Baulasteintragungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| vorbereitende Bauleitplanung              | Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Bad Driburg liegt das Grundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 4).                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| verbindliche Bauleitplanung               | Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des bebauten Grundstücks kein Bebauungsplan (B-Plan)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | Die Zulässigkeit einer (weiteren) baulichen Nutzung richtet sich entsprechend nach BauGB, § 34 (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortslagen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| sonstige Gebietsklassifikation               | Heilquellenschutzgebiet Zone III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Entwicklungszustand                          | bebautes / baureifes Land                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Erschließung /<br>abgabenrechtlicher Zustand | <p>Lt. Auskunft der Stadt Bad Driburg vom 23.05.2025 sind für die zu bewertenden Grundstücke die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. Maßnahmen, die ggf. zukünftig zu KAG-Beiträgen führen können sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baugenehmigung                               | <p>Für die vorhandenen Gebäude und die einzelnen Teileigentümer liegen Baugenehmigungen und eine Teilungserklärung vor.</p> <p>Es liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches bzw. ggf. Befreiungen vor; bei dieser Wertermittlung wird ein baurechtskonformer Gebäudezustand angenommen.</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>Die Hausverwaltung hat einen verbrauchsabhängig ermittelten Energieausweis aus dem Jahr 2019 übersandt.</p> <p>Für das hier zu bewertende Wohnhaus wurde ein Energieverbrauchs-Kennwert von rd. 135 kWh/m<sup>2</sup> * a ermittelt. Dies entspricht aktuell etwa der Energieklasse „E“ (gelb-orange; Vergleich siehe unten).</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.

Im Zuge einer zukünftig ggf. angedachten Modernisierung / Sanierung wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen. Eine Einteilung nach Energieeffizienzklassen sowie einhergehend durchschnittlicher Energiekosten sieht wie folgt aus:

| 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                                      |

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](http://www.aroundtown.de)

### 3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

##### **Mehrfamilien-Wohnhaus** (Haus-Nr. 7)

- 3-geschossiges Gebäude in zwei zweizügigen Blöcken
- freistehend (zwei leicht versetzt Böcke aneinander)
- voll unterkellert
- Massivkonstruktion,
- Satteldach
- Baujahr um 1965

#### 3.2 Gebäudekonstruktion und Ausbau

##### Gemeinschaftseigentum, Mehrfamilienhaus:

##### **Erkennbarer baulicher Zustand:**

Die Gebäude sind augenscheinlich in einem altersgemäß noch etwa befriedigenden baulichen Zustand. Die tragende Bausubstanz wirkt massiv und stabil. Es besteht tlw. Renovierungsbedarf an der Fassade, die Dacheindeckung nähert sich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer.

##### **Unterhaltungszustand:**

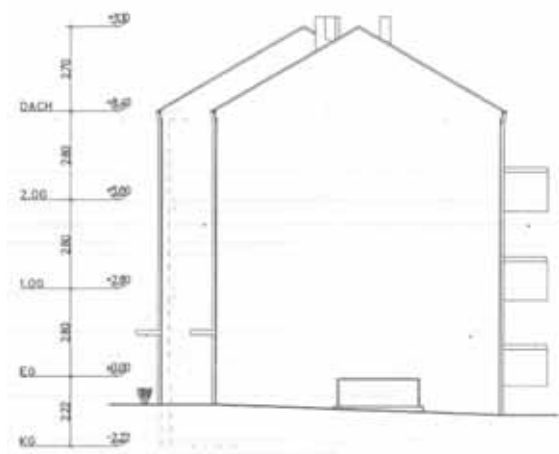
Der Instand- und Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums wirkt ebenfalls altersentsprechend noch etwa normal. Um 1996 wurden die Heizungsanlage und die Fenster im Gebäude erneuert. Sollte die Heizung zwischenzeitlich nicht ersetzt worden sein so wäre diese mit einem Alter von rd. 30 Jahren sicherlich technisch-wirtschaftlich überholt.

Ansonsten wurden vor ca. 15 – 20 Jahren die Fassaden gedämmt (Wärmedämmverbundsystem; WDVS) und das Objekt aus energetischer Sichtweise auf einen ausreichenden Stand gebracht. Optisch benötigt es allerdings bereits wieder einen Renovierungsanstrich.

Ansonsten sind weniger durchgreifende Modernisierungen erkennbar, aber das Gesamtobjekt wird grundsätzlich ausreichend gepflegt.

##### **Gebäudekonstruktion und Ausbau**

##### **Querschnitt**



Grundriss

Keller:

Trockenkeller mit Außenzugang, Waschküche  
Heizkeller mit Öllager,  
Abstellräume im Sondereigentum  
EG – II OG: je zwei Wohnungen je Treppenhaus und  
Geschoss, insgesamt vier je Geschöß  
Wohnungen, jeweils im Sondereigentum



Keller Nr. 3 rot umrahmt

Geschoßhöhen

KG: 2,22 m

EG – II OG: 2,80 m, lichte Höhe rd. 2,55 m

Dachkonstruktion

Satteldach als Kehlbalkendach aus Nadelholz

Dachdeckung  
und Entwässerung

Betondachsteine auf Lattung, ohne Unterspannbahn und  
Dämmung  
Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Außenwände

Keller: Gitterziegel-Mauerwerk, 30 cm (erdberührt ggf. Beton)  
übrige: Gitterziegel-Mauerwerk bzw. Bimssteinmauerwerk, 24 cm

Fassade

Wärmedämmverbundsystem; ca. 10 cm Dämmung mit Kunstharzputz

Decken

Stahlbetondecken

Innenwände

Gitterziegelmauerwerk, ggf. Bimsstein, 11,5 cm bis 24 cm

Innenwandflächen

Treppenhaus: Putz, gestrichen  
Gemeinschaftsräume KG: Putz bzw. Rappputz, gestrichen

Deckenflächen

Treppenhaus: Putz, gestrichen  
Keller: Ortbeton-Deckenplatten, gestrichen

Fußböden

Treppenhaus: Kunststein-Plattenbelag  
Keller: Estrich, glatt

Fenster- und  
Haustüren

Keller: Stahlfenster mit Einfachverglasung  
Wohnungen: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Bj. ca. 1995  
(Kunststoff-Rollläden im Sondereigentum)  
Hauseingangstüren in Kunststoff mit Lichtausschnitten, Briefkasten-  
und Klingelanlage, Bj. um 2005  
Wohnungseingangstüren aus Holz

|                         |                                                                                                                    |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Treppen                 | gegenläufige Stahlbetontreppen mit Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein bekleidet, Stahlgeländer |
| Elektroinstallation     | einfache Ausstattung, Hauptverteilung und Zähleranlagen tlw. modernisiert                                          |
| Besondere Bauteile      | Kelleraußentreppen<br>(Balkone im Sondereigentum)                                                                  |
| Besondere Ausstattungen | keine                                                                                                              |
| Hinweis                 | Der Zugang zum Heizungsraum und Spitzboden wurde nicht ermöglicht.                                                 |

### **Sondereigentum Wohnung Nr. 3** im EG Mitte-rechts

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

Die Wohnung Nr. 3 im EG ist in einem dem Baujahr entsprechenden befriedigenden baulichem Zustand, der Unterhaltungszustand der Wohnung ist sehr ordentlich.

#### **Grundriss**



Wohnung Nr. 3 im EG rot umrahmt

**Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist der Teilungserklärung und den obigen Bauzeichnungen entnommen und vor Ort stichprobenhaft kontrolliert worden. Sie dient nur als Grundlage dieser Wertermittlung und kann ggf. von der Wohnflächen-verordnung (WoFIV) bzw. der DIN 283 abweichen.

|                                       |                                      |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Flur / Gard.                          | rd. 6,7 m <sup>2</sup>               |
| Kinderzimmer                          | rd. 12,4 m <sup>2</sup>              |
| Schlafzimmer                          | rd. 16,3 m <sup>2</sup>              |
| Wohnzimmer                            | rd. 20,4 m <sup>2</sup>              |
| Küche                                 | rd. 7,9 m <sup>2</sup>               |
| Abstellraum                           | rd. 1,8 m <sup>2</sup>               |
| Bad                                   | rd. 4,4 m <sup>2</sup>               |
| Balkon (rd. 6,2 m <sup>2</sup> x 0,5) | rd. 3,1 m <sup>2</sup>               |
| <b>Summe</b>                          | <b><u>rd. 73,0 m<sup>2</sup></u></b> |

**Ausbau WEG 3**

|                         |                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundriss               | s. o.                                                                                                                                                                                                    |
| Geschoßhöhe             | ca. 2,80, lichte Raumhöhen ca. 2,55 m                                                                                                                                                                    |
| Innenwände              | Gitterziegelmauerwerk, ggf. Bimsstein, 11,5 cm bis 24 cm                                                                                                                                                 |
| Wandoberflächen         | Überwiegend Tapeten (tlw. Muster- und tlw. Fototapeten, in der Küche Fliesen im Arbeitsbereich (ca. 20 x 30 cm, weiß), im Bad Fliesen ca. 2,0 m hoch (ca. 20 x 30 cm, weiß, mit farbiger Mosaik-Bordüre) |
| Deckenflächen           | Überwiegend Styroporplatten, tlw. mit Holzdekor                                                                                                                                                          |
| Fußböden                | alle Räume mit PVC-Belag mit Holz-Optik (verschiedene Dekore)                                                                                                                                            |
| Fenster                 | s. o. (Gemeinschaftseigentum), Rollläden im Sondereigentum                                                                                                                                               |
| Türen                   | glatte Sperrtüren, Limba o. glw. furniert, zur Küche mit Lichtausschnitt; lackierte Holzzargen                                                                                                           |
| Elektroinstallation     | einfache Ausstattung, ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen je Raum, separate Unterverteilung mit Schmelzsicherungen; für moderne Ansprüche sehr gering;                                               |
| Sanitärinstallation     | Bad: Waschbecken, Toilette, Badewanne; Stellplatz für Waschmaschine                                                                                                                                      |
| Armaturen               | Kalt- u. Warmwasserbatterien als Zweihandmischer                                                                                                                                                         |
| Warmwasser              | dezentral über elektrische Durchlauferhitzer in Küche und Bad                                                                                                                                            |
| Heizung                 | Ölzentralheizung im Keller<br>Gussradiatoren in Heizkörpernischen in den Wohn- / Schlafräumen;<br>in der Küche Plattenheizkörper modernisiert                                                            |
| Besondere Bauteile      | Balkon; zu ca. ½ mit „Verglasung“ geschlossen (Kunststoff-Doppelstegplatten); Bodenbelag aus „Kunstrasen“ auf Fliesen                                                                                    |
| Besondere Ausstattungen | 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 Baumängel und Schäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren; hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

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

#### Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Kelleraußentreppen
- Balkone im Sondereigentum

besondere Bauteile und Einrichtungen

**in BGF bzw. Mietwert erfasst**

#### Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Gemeinschaftseigentum

- (Dacheindeckung nähert sich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer)
- Renovierungsbedarf Fassadenanstrich
- Sockelputz am Geländeanschluss tlw. schadhaft
- Kelleraußentüren und Treppenabgänge inkl. Geländer benötigen Renovierungen / Modernisierungen
- (Kellerwände mit alterstypischen (leichteren) Feuchtebildern)
- Hinweis: die Heizungsanlage konnte nicht in Augenschein genommen werden

Sondereigentum Nr. 3

- (Elektro-Unterverteilung völlig veraltet)
- (Fliesenbelag Balkon unter dem „Kunstrasen“ klingt hohl)

Anmerkung: Ein Erwerber mag typischerweise eine komplette Renovierung der Wohnung Nr. 3 andenken (Maler- / Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten).

Das wird jedoch als zwar marktüblich, aber nicht zwingend eingeschätzt und wird insofern hier nicht als Werteinfluss mit erfasst.

## Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier überwiegend in der Kategorie (noch) 3 „normal“ einzuordnen wäre:

### IVD-Bauzustandsnoten

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

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

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

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau  
(vgl. Anlage 1, Bauteiltabelle)

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:

- sie werden bereits bei der Ermittlung des Herstellungswertes in Abzug gebracht
- sie werden durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer berücksichtigt
- sie werden durch eine Anpassung der marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigt (kapitalisierter Minderertrag)
- sie werden durch marktgerechte Abschläge (nach Erfahrungssätzen) in Abzug gebracht
- 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 wird bei dem Wohnhaus - auch gemessen am theoretischen Baujahr (1970/80er Jahre) - ein etwa durchschnittlicher Renovierungsbedarf erkannt.

In Klammern ( ) gesetzte Aufzählungen werden als nicht werterheblich eingeschätzt.

Für das Gemeinschaftseigentum wird hier ein Werteinfluss in der wünschenswerten Fassadensanierung, der Modernisierung der elektrischen Anlage und der Heizung erkannt. Für die mittelfristig anstehende Erneuerung der Dacheindeckung sollten Ansparungen getätigt werden (Eigentümer-Rücklage).

Auf der Grundlage überschläglich geschätzter Instandhaltungskosten erfolgt ein pauschalierter Wertabschlag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 3 % am Herstellungswert der baulichen Anlage bzw.

rd. - € 65.000,-

Davon anteilig für Sondereigentum **3** (857,44/10.000) = € 5.573,36 → **rd. - € 5.500,00**

### 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 sind als sonstige objektspezifische Besonderheiten zu beachten:

#### 3.4.1 Eigentümersrücklage, wertrelevante Eigentümerbeschlüsse

Die Hausverwaltung hat schriftlich mitgeteilt, dass stichtagnah (27.05.2025) eine Rücklage der für das Gemeinschaftseigentum in Höhe von € 23.732,56 besteht.

Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse, die unmittelbar mit Kosten verbunden sind, bestehen demnach aktuell ebenfalls nicht; auch Sonderumlagen sind lt. dieser Auskunft nicht beschlossen worden.

Hinweis: Sonderumlagen können z. B. dann notwendig werden, wenn Eigentümer mehrerer Eigentumswohnungen ihren Zahlungsverpflichtungen zur Hausgeldabrechnung nicht nachkommen können, oder wenn größere Sanierungsmaßnahmen (z. B. Dach, Heizungsanlage o. ä.) fällig werden.

Erhaltungsrücklage gesamt + € 23.732,56

Davon anteilig für Sondereigentum **3** (857,44/10.000) = € 2.034,93 → **rd. + € 2.000,00**

Die Höhe der Eigentümersrücklage sollte als Faustregel rd. 1 % der Neubaukosten jährlich betragen und im Rahmen einer mittelfristigen Planung etwa für 3 – 5 Jahre angespart sein.

Im gegebenen Fall scheint die Rücklage in Anbetracht des Alters der Gesamtimmobilie nur knapp auskömmlich.

#### Hinweis

Aufgrund von Außenständen seitens der Eigentümer der hier zu bewertenden Wohnung beträgt der tatsächlich gezahlte Anteil an der Eigentümer-Rücklage dieser Eigentümer lt. Auskunft der Hausverwaltung lediglich rd. € 40,-

In dieser Wertermittlung wird jedoch unterstellt, dass sich die Hausgemeinschaft mögliche Außenstände direkt bei den derzeitigen Eigentümer eintreiben müsste (z. B. im Rahmen eines Titels im Zwangsversteigerungsverfahren). Die tatsächlich vorhandene gesamte Instandhaltungsrücklage ist demnach anteilig der hier zu bewertenden Wohnung zuzuordnen.

Eine mögliche rechtliche Auseinandersetzung (mit der Eigentümergemeinschaft) kann ggf. zu einem abweichenden Ergebnis führen.

### 3.4.2 Mindermiete („Underrent-Situation“)

Hinweis: es wird hier Bezug genommen auf Zahlenmaterial, welches nachfolgend in dieser Wertermittlung im Rahmen der Ertragswertwertermittlung abgeleitet wird.

Aufgrund des langjährig bestehenden Mietvertrages (seit 1998), aus dem heraus nicht laufend an die aktuellen Marktmieten angepasst wurden, besteht hier eine Differenz zwischen der derzeit vereinbarten Miethöhe und einer als marktüblich anzunehmenden Miete.

So wird aktuell lt. Auskunft der Mieter für die zu bewertende Wohnung 3 im EG eine Kalt-Miete von 259,90 €/Monat bzw. umgerechnet nur 3,56 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Als marktüblich erzielbare Miete können derzeit ca. 6,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Entsprechend den Vorgaben der §§ 558 ff. BGB (im nicht preisgebundenen Wohnraum) ist eine Mieterhöhung lediglich um 20 % alle drei Jahre bis zur marktüblichen Vergleichsmiete zulässig.

Die letzte Erhöhung für die hier zu bewertende Wohneinheit liegt länger als drei Jahre zurück, es wird insofern eine sofortige Mietanhebung um rd. 20 % angenommen.

Sollte dieser Ansatz nicht ausreichen, die ortsübliche Vergleichsmiete zu erreichen erfolgen im Berechnungsgang zum „Underrent“ nach Ablauf von drei Jahren weitere Anhebungen von bis zu 20 %.

Die „Underrent“-Situation wird entsprechend den Vorgaben des § 558 BGB zur Mieterhöhung wie folgt ermittelt:

| Wohneinheit                           | Miete / Monat<br>aktuell | Erhöhung<br>zum Stichtag | Mietansatz<br>zum Stichtag | Erhöhung in 05/2028<br>(max. marktüblich) | Erhöhung in 05/2031<br>(max. marktüblich) |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Whg. 3, EG                            | 259,90 €                 | 20%                      | <b>311,88 €</b>            | 20% 374,26 €                              | 14,6% <b>438,00 €</b>                     |
| <b>Underrent<br/>&lt; marktüblich</b> |                          | -                        | <b>126,12 €</b>            | - <b>63,74 €</b>                          | - €                                       |

Mieteinnahmen nach zulässiger Mieterhöhung gem. BGB (alle Zahlen gerundet)

Mietansatz Whg. 3 zum Stichtag pauschaliert + 20 % → 311,88 €/Monat

#### 05/2025 – 05/2028

Mietansatz 311,88 €/Monat

Underrent = - 126,12 € / Monat x 12 → - 1.513,44 €/Jahr

Vervielfältiger bei 3 Jahren und 3,25 % Liegenschaftszinssatz  $V_{3 \text{ Jahre}, 3,25\%} = 3,695$

Barwert des Underrent 1 = - € 1.513,44 x 3,695 = - € 5.592,16

#### 05/2028 – 05/2031

Mietansatz 374,26 €/Monat

Underrent = - 63,74 € / Monat x 12 → - 764,88 €/Jahr

Vervielfältiger bei 3 Jahren und 3,25 % Liegenschaftszinssatz  $V_{3 \text{ Jahre}, 3,25\%} = 3,695$

Barwert des Underrent in drei Jahren = - € 764,88 x 3,695 = - € 2.826,23

Abzinsung um 3 Jahre = Diskontierungsfaktor zum Stichtag ( $D = 1/1,0325^3 = 0,9085$ )

Barwert des Underrent 2 = - € 2.826,23 x 0,9085 = - € 2.567,63

Den aktuellen Vorgaben des BGB zum Mietrecht entsprechend kann dann im Jahr 2031 ein marktübliches Mietniveau angesetzt werden. (Selbstverständlich sind bei Neuvermietungen auch frühere Mietanhebungen statthaft).

Hinweis: es handelt sich hierbei um ein statisches Verfahren bezogen auf den Wertermittlungs-Stichtag. Sollten die marktüblichen Mieten zwischenzeitlich weiter ansteigen (was anzunehmen ist), dann sind selbstverständlich auch höhere Mietanpassungen (im Rahmen der 20%-Klausel) möglich.

Die Summe der Barwerte der „Underrent“-Situation beträgt - € 8.159,79 → **rd. - € 8.000,-**

### 3.5 Außenanlagen

|                                      |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ver- u. Entsorgungseinrichtungen     | Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz / DSL und Abwasserkanalisation                                                                               |
| Wege u. Zufahrten<br>Terrassen       | Haus-Zuwegung und großzügige Stellplatzanlage mit Betonsteinpflaster befestigt; keine separaten Terrassen, dafür je ein Balkon je WE im Sondereigentum         |
| Einfriedungen                        | überwiegend ohne bzw. mit Heckenanpflanzungen / Strauchwerk;                                                                                                   |
| Bepflanzungen                        | große Rasenflächen und in den rückseitigen Randbereichen sehr liebevoll angelegte Anpflanzungen von Stauden, Sträuchern und Büschen; dazu einige Obststräucher |
| Nebengebäude                         | keine                                                                                                                                                          |
| Besondere Bauteile und Einrichtungen | keine wesentlichen mit Werteeinfluss                                                                                                                           |
| Schäden und Mängel                   | keine wesentlichen Schäden erkennbar, insgesamt sehr gepflegter Zustand,                                                                                       |

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

Die Außenanlagen des Grundstückes „Johann-Kunckel-Weg 7“ sind nach Art und Umfang im Vergleich für die mittelgroße Wohnanlage großzügig im Zuschnitt und grundsätzlich durchschnittlich in der Ausstattung und im Werteeinfluss.

### 3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Bad Driburg) bietet eine gut befriedigende Infrastruktur, die Anbindung an das Fernstraßennetz (insbesondere Autobahnen) ist allerdings regionaltypisch nur knapp befriedigend. Dennoch „dehnt sich“ der Einzugsbereich des Mittelzentrums Paderborn inzwischen bis nach Bad Driburg aus.

Die Wohnlage wird in Bad Driburg als ausreichend zentrumsnah, gleichzeitig fast naturnah eingeschätzt („Katzohlbachtal“). Dazu wirkt sie ruhig und sozial zwar nicht privilegiert, aber intakt. Die Mikrolage wird innerhalb Bad Driburgs in Anlehnung an die Bodenrichtwerte in der Stadt als durchschnittlich bewertet.

Die Lage der Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet zwar keine Barrierefreiheit, aber nur drei Stufen zum Erreichen der Wohnung, und ist insofern ggf. besser für ältere Menschen geeignet. Rückseitig ergeben sich hübsche Ausblicke ins „Grüne“, allerdings nicht so wie aus dem OG.

Die ggf. (gefühlte) Vulnerabilität in Bezug auf mögliche Einbruchsgefahren sowie die leicht weniger Weitreichenden Ausblicke gegenüber Wohnungen im 1. oder 2. OG führen i. A. zu geringfügig geringeren Verkaufspreisen im Vergleich innerhalb des Gebäudes.

Eine Geschäftslage ist im Rahmen der Möglichkeiten der Eigentumswohnung nicht gegeben.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück (zwei Flurstücke) ist mit einer Größe von in Summe 2.884 m<sup>2</sup> für die Wohnanlage fast übergroß. Im Rahmen der Akzeptanz und Nachfrage in der ländlichen Region und der kleinstädtischen Struktur wird eine gewisse Großzügigkeit und Eingrünung aber durchaus als angemessen und wünschenswert eingeschätzt.

Die Außenanlagen des Grundstückes sind angenehm und tlw. liebevoll gestaltet und gepflegt. Vor dem Wohngebäude sind ausreichend Stellplätze gepflastert und mittels Schildern den jeweiligen Wohnungen zugeordnet; allerdings zählen auch diese zum Gemeinschaftseigentum.

### Gebäude / Sondereigentum Nr. 3:

Die Gebäude sind als Wohnblocks in Massivbauweise errichtet, der bauliche Zustand ist altersgemäß noch ausreichend, allerdings wirkt das Gebäude aufgrund vernachlässigter Instandhaltung insbesondere der Fassade sehr unattraktiv. Die architektonische Gestaltung ist relativ langweilig, jedoch vernünftig nutzbar. Zwar stellen die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern heutzutage in kleinstädtischen Strukturen nicht die bevorzugte Wohnform dar, allerdings sind sie insbesondere für einkommensschwächere Familien alternativlos.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnung Nr. 3 ist „klassisch“ und durch eine dreiköpfige Familie befriedigend nutzbar. Der ausreichend dimensionierte Südwestbalkon gefällt gut, das Bad ist für heutige Wohnansprüche relativ beengt, die Ausrichtung zu Ausblicklage und Sonnenverlauf ist zumindest bezüglich des Kinderzimmers leicht nachteilig (Ostausrichtung zum Parkplatz).

Die Ausstattung ist eher einfach und tlw. veraltet (i. e. Elektroausstattung), der Unterhaltungszustand in der Wohnung ist sehr ordentlich.

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

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnungen und Häusern (auch nach kleineren Renditeobjekten) war längere Jahre - in einer Zeit des „gefühlten Anlage-Notstands“ - recht groß.

Allerdings sind zeitgleich mit der Ausweitung des Angriffs-Krieges von Russland gegen die Ukraine in 2022 und einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen und Inflation nicht nur die Finanzierungszinsen erheblich gestiegen, auch lassen sich mit Festgeld und Anleihen zum Stichtag wieder (risikoärmere) Erträge erwirtschaften.

Dies führte zu „Ausweichbewegungen“ und einer nachlassenden Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“. Die nach wie vor existenten Interessenten haben so eine größere Auswahl und weniger Zeitdruck bei ihren Entscheidungen.

Dazu haben die Verteuerung der Energieversorgung (ebenfalls aus Anlass der russischen Aggression) in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet, sodass insbesondere ältere, energetisch noch nicht ertüchtigte Gebäude aktuell besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden. Die kritische Betrachtung erfolgt dabei sowohl durch potentielle Immobilien-Käufer als auch durch Mitinteressenten.

Andererseits verteuert die Inflation den Neubau stark (und bremst diesen aus), sodass ein drastischer Preisverfall von Bestandimmobilien letztlich eher nicht zu erwarten ist.

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

Für die befriedigend funktionierende Eigentumswohnung in recht guter Lage in Bad Driburg wird eine ausreichende Nachfrage erwartet, eine Veräußerung zu marktüblichen Kaufpreisen ist sicherlich möglich.

## 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 in dem 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 Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

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

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 1960er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

Auch der Gutachterausschuss im Kreis Bad Driburg legt in seinen Sach- und Ertragswert-Modellen eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser zugrunde.

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

Das Mehrfamilienhaus wurde um 1965 errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz rd. 60 Jahre alt. Das Objekt wurde augenscheinlich ausreichend instandgehalten und in einigen wichtigen Bauteilen auch in durchschnittlichem Standard modernisiert. Entsprechend verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, es wird ein „theoretisches Baujahr“ ermittelt.

#### Modernisierungsgrad

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter, das sich aus dem Baujahr bzw. dem Zeitpunkt der Totalsanierung ergibt, und dem Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punktraster. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

|             |   |                                                      |
|-------------|---|------------------------------------------------------|
| ≤ 1 Punkt   | = | nicht modernisiert                                   |
| 4 Punkte    | = | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte    | = | mittlerer Modernisierungsgrad                        |
| 13 Punkte   | = | überwiegend modernisiert                             |
| ≥ 18 Punkte | = | umfassend modernisiert                               |

| <b>Modernisierungselemente</b>                                    | <b>max. Punkte</b> | <b>angesetzte Punkte</b> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung                | 4                  | <b>0</b>                 |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren                           | 2                  | <b>0,5</b>               |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)   | 2                  | <b>1</b>                 |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | <b>0,5</b>               |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                  | <b>3</b>                 |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | <b>1</b>                 |
| Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen) | 2                  | <b>0</b>                 |
| Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung                | 2                  | <b>0,5</b>               |
| <b>Modernisierungsgrad in Punkten</b>                             | <b>20</b>          | <b>6,5</b>               |

Die Formel zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer lautet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

| Tabelle zum Modernisierungsgrad / RND |        |   |       |   |     |   |        |   |       |   |        |   |     |   |       |
|---------------------------------------|--------|---|-------|---|-----|---|--------|---|-------|---|--------|---|-----|---|-------|
| Mod-Pkt.                              | a      | x | Alter | / | GND | - | b      | x | Alter | + | c      | x | GND | = | RND * |
| 6,5                                   | 0,5863 | x | 60    | / | 80  |   | 1,2789 | x | 60    | + | 1,0425 | x | 80  | = | 33,0  |

\* die Rundung liegt im sachverständigen Ermessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 30 - 35 Jahren geschätzt (modellgenau 33 Jahre), das theoretische Baujahr liegt dann Mitte / Ende der 1970er Jahre.

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

$$= 100 (80 - 33) / 80 = 58,75 = \text{rd. } - 59 \%$$

## 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 Wertermittlungstichtag angepasst werden.

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

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

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

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück und den gemeinschaftlichen Anlagen wird daher hauptsächlich nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Das Ertragswertverfahren eignet sich zur Ermittlung des Verkehrswertes, da Eigentumswohnungen oftmals unter dem Gesichtspunkt erzielbarer Rendite (tlw. in Verbindung mit Steuerersparnissen) erworben werden. Das Objekt kann am Mietmarkt teilnehmen, und auch ein Eigennutzer erwirbt eine solche Wohnung u. a. unter dem Aspekt der eingesparten Miete.

Zur Überprüfung des Ergebnisses werden verschiedene Vergleichswertverfahren herangezogen. Sie basieren auf den vom Gutachterausschuss auf Kreisebene gesammelten Vergleichskaufpreisen, marktüblichen Rohertragsfaktoren und auf einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung, falls das Gesamtobjekt groß genug ist und einige stichtagnahe Verkäufe vorlagen.

Da eine direkte Vergleichbarkeit von Immobilien jedoch selbst in einer vglw. homogenen Gruppe wie Eigentumswohnungen immer nur eingeschränkt gegeben ist, wird in einer Gewichtung das Ertragswertverfahren höher gewertet als der Vergleichswert.

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 16 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 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 Holzminden veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **135,00 €/m²** für Baulandflächen.

#### Definition des **Richtwertgrundstücks** lt. Gutachterausschuss:

|                             |                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------|
| Entwicklungsstufe           | baureifes Land                            |
| Baufläche                   | W (Wohngebiet)                            |
| Bauweise                    | o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig |
| Ø-Grundstücksfläche         | 850 m²                                    |
| Grundstücktiefe             | bis 40 m                                  |
| Erschließungsbeitragskosten | frei                                      |
| Wertermittlungstichtag      | 01.01.2025                                |

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

#### Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung (§ 34 BauGB)

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Entwicklungsstufe       | Bauland             |
| Baufläche               | „W“ (Wohngebiet)    |
| Bauweise                | offen               |
| Anzahl Vollgeschosse    | 1 - 2 Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl GRZ    | variierend          |
| Geschossflächenzahl GFZ | variierend          |
| Ø-Grundstücksfläche     | variierend          |

**Beschreibung des Bewertungsgrundstückes:**

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Entwicklungsstufe:           | bebautes Land                      |
| Baufläche:                   | entspricht „W“ (Wohngebiet)        |
| Erschließungsbeitragskosten: | beitragsfrei (s. Kap. 3.2)         |
| Anzahl Vollgeschosse:        | III                                |
| Grundflächenzahl GRZ         | < 0,3                              |
| Geschossflächenzahl GFZ      | < 0,4                              |
| Grundstücksfläche            | 281 + 2.603 = 2.884 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe             | rd. 50 m                           |
| Wertermittlungstichtag:      | 21.05.2025                         |

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)

| <b>Bodenrichtwert</b>                |       | <b>135,00 € /m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------------|-------|--------------------------------|
| Zu-/Abschläge zur Anpassung an:      | rd.   |                                |
| 1. Lage                              | 10%   | 13,50 € /m <sup>2</sup>        |
| 2. Größe und Zuschnitt               | 0%    | - € /m <sup>2</sup>            |
| 3. Art und Maß der baulichen Nutzung | 0%    | - € /m <sup>2</sup>            |
| 4. Erschließungszustand              | -3% - | 4,00 € /m <sup>2</sup>         |
| 5. Wertermittlungszeitpunkt          | 0%    | - € /m <sup>2</sup>            |
| 6. Sonstige Faktoren                 | 0%    | - € /m <sup>2</sup>            |
| Zu-/Abschläge insgesamt:             | 7%    | 9,50 € /m <sup>2</sup>         |

| <b>Bodenwert des Grundstückes</b> | <b>144,50 € /m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|
|-----------------------------------|--------------------------------|

Das Grundstück wird hinsichtlich der Lagequalität durch die ruhige Sackgassenlage und die nach Südwesten unverbaubare Aussicht oberhalb des „Katzohlachtals“ (mit Abenteuerspielplätzen) innerhalb der Richtwertzone als (spürbar) vorteilhaft bewertet. Ein Zuschlag auf den BRW in Höhe von rd. + 10 % erscheint diesbezüglich marktgerecht

Die sinnvolle Größe eines Grundstückes richtet sich i. A. nach der gewünschten Bebauung. Der Zuschnitt ist nur leicht unregelmäßig und gut nutzbar; Zu- oder Abschläge werden nicht angesetzt.

Mit der dreigeschossigen Bebauung könnte eine erhöhte Ausnutzung der Fläche interpretiert werden. Im Gegenzug dazu ist allerdings die GRZ recht gering ausgenutzt. Zwar wäre eine weitere Bebauung grundsätzlich nicht auszuschließen, dies wird jedoch als mit anderen Nachteilen verbunden und somit als nicht marktüblich eingeschätzt. Insgesamt wird hinsichtlich der baulichen Ausnutzung eine neutrale Bewertung vorgenommen.

Die Erschließungsqualität wird im Vergleich der Richtwertzone als eher unterdurchschnittlich bewertet, ein Abschlag in Höhe von rd. – 3 % wird angesetzt. Der beitragsrechtliche Zustand gilt als abgegolten / beitragsfrei.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem 1/3 Jahr zurückliegenden Richtwertstichtag wird als stagnierend angenommen.

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

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m<sup>2</sup> wird der Bodenwert des Grundstücks wie folgt ermittelt:

Bad Driburg, Flur 24, Flurstück 880 + 881  $281 + 2.603 = 2.884 \text{ m}^2 \times \text{€ } 144,50 = \text{€ } 416.738,00$

Davon für das Sondereigentum Nr. 3  $(857,44/10.000) = \text{€ } 35.732,78 \rightarrow \text{rd. € } 35.700,-$

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV beschrieben und gesetzlich geregelt. Der Ertragswert basiert im Wesentlichen auf einer Renditebetrachtung der jeweiligen Immobilie und stellt den Barwert aller künftigen Reinerträge dar. Er ergibt sich aus dem Ansatz marktüblicher Mieten, unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten sowie objektspezifischer Eigenheiten, und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Ertragswert setzt sich also aus dem sog. Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Letzterer wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages ermittelt, ggf. bestehende Mietvereinbarungen sind insofern auf Plausibilität zu prüfen und gehen bei Abweichungen nur im Rahmen des gesetzlich und vertraglich Zulässigen in die Wertermittlung ein. Die Summe der jährlichen Erträge bzw. Einnahmen wird als Jahresrohertrag bezeichnet. Der Jahresreinertrag errechnet sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Aufwendungen des Eigentümers, die ihm im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gebäudes entstehen (Bewirtschaftungskosten: i. A. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der verbleibende Reinertrag beinhaltet einen Anteil für den Grund und Boden und einen Anteil für die baulichen Anlagen. Da der Grund- und Boden als unvergänglich bzw. unzerstörbar angesehen wird, im Gegensatz dazu der Ertrag aus den baulichen Anlagen durch deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer begrenzt ist, erfolgt im Verfahren eine getrennte Behandlung von Boden- und Gebäudewertanteil. Während der Ertragsanteil des Grund und Bodens als ewige Rente kapitalisiert werden kann, muss der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente kapitalisiert werden.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1 grundsätzlich so ermittelt, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Ertragsanteil wird mittels eines aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodens aufgefasst. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Ertragsanteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Jahresreinertrag und dem Ertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung von deren Reinertrag unter Verwendung des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt (Barwert einer Zeitrente).

Dieser „vorläufige“ Ertragswert setzt sich somit aus dem Ertragswert der baulichen Anlage und dem anteiligen Wert des Grund und Bodens zusammen. Oftmals handelt es sich hierbei gleichzeitig auch um den Ertragswert des bebauten Grundstücks, da die Anpassung an die Marktlage z. B. durch den Ansatz eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes bereits (größtenteils) im Rechenmodell erfolgt. Allerdings sind ggf. noch Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Umstände zu berücksichtigen (z. B. Bauschäden und Mängel, von der marktüblichen Miete abweichende Mietverträge u. ä.). Auch können ggf. weitere Marktanpassungsfaktoren in die Wertermittlung eingehen, die nicht über den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen sind. Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

##### Wohnungseigentum Nr. 3 EG Mitte-rechts

##### Ermittlung Rohertrag

###### Mieteinheit

| Bezeichnung     | Flächenansatz       | Miete                 | Monatsmiete | Jahresmiete |
|-----------------|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|
| Wohnung 3 im EG | 73,0 m <sup>2</sup> | 6,00 €/m <sup>2</sup> | 438,00 €    | 5.256,00 €  |
|                 | m <sup>2</sup>      | €/m <sup>2</sup>      | - €         | - €         |

###### Stellplätze und Garagen

|                          |   |                     |         |          |
|--------------------------|---|---------------------|---------|----------|
| Anzahl der Stellplätze * | 1 | Miete je Stellplatz | 20,00 € | 240,00 € |
| Anzahl der Garagen       | 0 | Miete je Garage     | 45,00 € | - €      |

###### sonstige Erträge

|  |       |     |     |
|--|-------|-----|-----|
|  | keine | - € | - € |
|--|-------|-----|-----|

##### jährlicher Rohertrag

**5.496,00 €**

##### Bewirtschaftungskosten

|                                              |          |   |            |
|----------------------------------------------|----------|---|------------|
| Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)     | -7,81%   | - | 429,00 €   |
| Betriebskosten (nicht umlagefähig)           | 0,00 %   | - | - €        |
| Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages) | -18,60 % | - | 1.022,00 € |
| Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)     | -2,00 %  | - | 109,92 €   |

##### jährliche Bewirtschaftungskosten

**- 1.560,92 €**

##### jährlicher Reinertrag

**3.935,08 €**

##### Bodenwertverzinsung

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Liegenschaftszinssatz                            | 3,25 %      |
| anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen) | 35.700,00 € |

##### jährliche Bodenwertverzinsung

**1.160,25 €**

##### jährlicher Ertrag

**2.774,83 €**

##### Ertragswert der baulichen Anlage

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Liegenschaftszinssatz | 3,25 %     |
| Restnutzungsdauer     | 33,0 Jahre |
| Vervielfältiger       | 20,06      |

##### Ertragswert der baulichen Anlage

**55.664,02 €**

|                                                    |   |             |
|----------------------------------------------------|---|-------------|
| voller unbelasteter Bodenwert                      | + | 35.700,00 € |
| Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf | - | 5.500,00 €  |
| boG, Kap. 3.4; anteilige Eigentümergehälte         | + | 2.000,00 €  |
| boG, Kap. 3.4; Unterrent / Mindermiete             | - | 8.000,00 €  |

##### Ertragswert des WEG / Miteigentums am Grundstück

**79.864,02 €**

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils **Nr. 3** beträgt zum Stichtag

**rd. € 80.000,-**

Kontrollwerte zum Ertragswert (inkl. Bodenwertanteil; exkl. Stellplatz; fiktiv reparaturfrei, excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

Rohertragsfaktor Miteigentumsanteil (WEG) = rd. 16,5

Wohnflächenpreis bei 73,0 m<sup>2</sup> WFl = rd. 1.185,- €/m<sup>2</sup>

## Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:

## Nettokaltmiete

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie von „ImmobilienScout24“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

Die angesetzten Mieten berücksichtigen Lagequalität, Funktionalität, Zuschnitte und Ausstattungsmerkmale; sie werden nachfolgend erläutert:

| Miefläche                                                                          | marktüblicher Mietwertansatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | marktübliche Jahresmiete        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Wohnung 3, EG<br>rd. 73,0 m <sup>2</sup><br>mit Kellerraum<br>inkl. Kfz-Stellplatz | <p>Die Hausverwaltung konnte keine Mietpreise im Objekt nennen.</p> <p>Im Stadtgebiet Bad Driburg werden gemäß Mietwertübersicht des GAA HOL zum 01.01.2025 Mieten für Wohnungen der (fiktiven) Baujahreskategorie 1970 - 1980 zwischen 5,30 bis 5,80 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Erfahrungsgemäß liegen die Erhebungen des GAA Auswertungsbedingt immer leicht hinter der tatsächlichen Mietpreisentwicklung zurück, die von mir hier höher eingeschätzt wird.</p> <p>Die on-geo Vergleichspreisdatenbank ermittelt ausreichend stichtagsnah in der Region Bad Driburg für Wohnungen der gegebenen Wohnflächenkategorie (&gt; 60 &lt; 90 m<sup>2</sup>) ein durchschnittliches Mietpreisangebot (Nachfrage-Mieten) in Höhe von durchschnittlich rd. 7,44 €/m<sup>2</sup> (zwischen 5,32 €/m<sup>2</sup> bis 10,54 €/m<sup>2</sup>).</p> <p>Angaben zu Baujahr, Ausstattungs- und energetischen Standards liegen dabei nicht vor.</p> <p>Der Ausstattungsstandard des Gebäudes und der Wohnung ist durch Umbauten und Modernisierungen leicht verjüngt und entspricht etwa dem Baujahresstandard Ende der 1970er Jahre, dies ist im o. g. Mietniveau berücksichtigt.</p> <p>Der Grundrisszuschnitt ist für Paare, mit bis zu einem Kind noch befriedigend geeignet. Insgesamt ist der Zuschnitt aber eher einfach, dafür sind die Ausblicke tlw. ganz reizvoll. Die Lage im Erdgeschoss wird i. A. aufgrund (gefühl) höherer Einbruchgefahr und Einsehbarkeit als leicht nachteilig beurteilt.</p> <p>Insgesamt halte ich eine Miete im Rahmen der o. g. ortsüblichen Vergleichsmieten in Höhe von rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen und erzielbar.</p> <p>* Der Kfz-Stellplatz ist Gemeinschaftseigentum und insofern nicht unmittelbar durch den Wohnungseigentümer vermietbar.</p> <p>Es wird hier jedoch unterstellt, dass die grundsätzliche Zuordnung zu jeder Wohnung hier als werterheblich angenommen werden kann, da der Wohnungseigentümer seine Wohnung „inklusive“ einem Stellplatz nutzen oder vermieten wird.</p> <p>Aus Gründen der besseren Differenzierung wird der Mietwert daher hier gesondert ausgewiesen; im Mietvertrag würde die Stellplatznutzung inkludiert werden.</p> <p>Der Mietwert für einen Kfz-Stellplatz wird zusätzlich mit 20.- €/Monat angesetzt.</p> | <p>€ 5.256,-</p> <p>€ 240,-</p> |

**Rohertrag:**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Weicht die tatsächliche Nutzung oder die Vergütung von den ortsüblichen, gesicherten Nutzungsmöglichkeiten bzw. nachhaltig erzielbaren Mieten ab, so ist die übliche Nutzung und Vergütung anzusetzen.

**Bewirtschaftungskosten:**

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude laufend erforderlich sind. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulde, oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen, sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

**Abschreibung**

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertrags-Vervielfältigter erfasst ist.

**Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 475,- für die Wohnungseigentumseinheit inkl. Stellplatz angesetzt.

**Betriebskosten**

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Im gegebenen Fall wird wie üblich unterstellt, dass für den Vermieter keine nicht umlagefähigen Betriebskosten anfallen.

**Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 14,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Miteigentumsanteil am Wohngebäude angenommen. Für den Stellplatz werden pauschal 40,- €/Jahr angesetzt.

**Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht...“

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten, die Bandbreite im Kreisgebiet liegt zwischen 2 % bis 4 % für Wohngebäude. Im gegebenen Fall wird für die zu bewertende Wohnung ein geringes durchschnittliches Mietausfallrisiko (- 2 %) erwartet.

**Reinertrag:**

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

**Bodenwertverzinsung:**

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlage zusammen. Der Wert des Bodens besteht 'unendlich', der Wert der baulichen Anlage unterliegt der Abnutzung und ist 'endlich'. Da sich die anzusetzende Miete/Pacht üblicherweise auf die gesamte Immobilie bezieht, muss der ermittelte Reinertrag in einen Boden- und einen Gebäudeanteil aufgespalten werden. Um also den Reinertragsanteil der baulichen Anlage zu ermitteln, muss der Reinertrag des Grundstücks um die Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz) gemindert werden.

Dabei ist nur die der Bebauung zurechenbare Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, d. h. die bebaute Fläche einschließlich der sog. Umgriffsfläche, vorausgesetzt die restlichen Flächen sind (wirtschaftlich) selbstständig nutzbar.

Weiterhin ist zu beachten, dass vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert selbst dann auszugehen ist, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden oder noch nicht fällig gestellt worden ist.

**Liegenschaftszinssatz:**

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen)
- Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren: (z. B. Angebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren: (z. B. Grundstücksart)

Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

(Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Dabei sind die Werte des GAA Bad Driburg aus dem letzten Berichtsjahr am aktuellsten, regional ermittelt und somit am aussagekräftigsten)

| lfd. Nr. | Autor                             | Wohnungseigentum                 | Ein- bzw. Zweifamilienhäuser<br>Reihen- und Doppelhaus | Drei- und Mehrfamilienhäuser / Mietwohngrundstücke | Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstücke | Reine Gewerbebauten, Lager, Produktion |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1        | Gutachterausschuss HX 2025        | 1,6 – 4,0<br>Neubau<br>1,4 - 2,6 | 1,0 - 3,7                                              | 1,6 – 4,5                                          | 3,45 – 6,65                                               | 2,1 – 6,9                              |
| 2        | Gutachterausschuss HOL / Nds 2025 | k. A.                            | (nur Teile von NDS 1 – 3,3)                            | 2,15 - 4,2                                         | 4,8 +/- k. A.                                             | k. A.                                  |
| 3        | Immobilienverband IVD 01/2025     | 1,5 - 4,5                        | 1,0 - 4,5                                              | 2,5 - 5,5                                          | 4,0 – 8,0                                                 | 4,5 - 9,5                              |

Ich orientiere mich hier stark an den ausführlichen Erhebungen des GAA Bad Driburg (strukturell gut vergleichbar) aus dem Grundstücksmarktbericht 2025. Dort werden für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 1,6 % und rd. 4,0 % angegeben.

Innerhalb der gegebenen Bandbreiten erfolgt die Bewertung des Liegenschaftszinssatzes anhand folgender Kriterien:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je besser die Lage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je funktioneller die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,25 % orientiert sich im oberen mittleren Bereich der o. g. Spannen. Ein geringerer Wert (= höherer Verkehrswert) erscheint angesichts von Finanzierungszinsen um > 3,0 % zum Stichtag nicht marktgerecht.

#### **Ertragswert:**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Einmalbetrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

#### **Baumängel und Schäden:**

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

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.

Die Ermittlung des Werteinflusses erfolgt nach Erfahrungssätzen. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ist der Werteinfluss auf den Verkehrswert nicht einfach mit den Instandsetzungskosten gleichzusetzen, die tatsächlichen Schadensbeseitigungs- / bzw. Sanierungskosten liegen i. A. höher.

#### **sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, 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 ggf. vorhandene anteilige Einlagen am Hausgeld des Gemeinschaftseigentums sowie hier im speziellen die Underrent-Situation (tatsächliche Miete < marktübliche Miete) berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

#### 4.5 Plausibilitätskontrolle Vergleichswerte

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 häufig daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

##### Vergleichswerte GAA HX / IPK

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern (EFH) sowie von Eigentumswohnungen (WEG) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen. Der GAA im Kreis Bad Driburg hat dazu für Eigentumswohnungen eigene Auswertungen machen können.

Im Grundstücksmarktbericht HX 2025 (Auswertungen 2022 – 2024) bzw. im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) sind hierzu die Verkaufsfälle nach den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung differenziert. Für das hier zu bewertende Objekt ergibt sich danach folgende Vergleichsgrundlage:

|                                                                           |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Eigenschaften                                                             |                                  |
| Lagekategorie                                                             | gut (Vergleichsraum 1 von 1 - 5) |
| Immobilienrichtwert-Typ                                                   | Eigentumswohnung                 |
| Objektgruppe                                                              | Weiterverkauf                    |
| Baujahrkategorie                                                          | 1980                             |
| Wohnfläche                                                                | 40 - 79 m <sup>2</sup>           |
| Gebäudestandard                                                           | einfach - mittel                 |
| → Immobilienrichtwert, rd. 1.040 €/m <sup>2</sup> WFL x 73 m <sup>2</sup> | rd. € 76.000,-                   |
| Objektgruppe Weiterverkauf                                                | x 1,00                           |
| Baujahreskategorie (fiktiv) 1978                                          | x 1,00                           |
| Wohnfläche rd. 73,0 m <sup>2</sup>                                        | x 1,00                           |
| Ausstattungsstandard einfach bis knapp mittel)                            | x 1,00                           |
| vorläufiger Vergleichswert                                                | rd. € 76.000,-                   |
| zzgl. Wertansatz für Kfz-Stellplatz*                                      | rd. € 4.500,-                    |
| - Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf             | rd. - € 5.500,-                  |
| +/- boG: anteilige Eigentümergehälte                                      | rd. + € 2.000,-                  |
| +/- boG: Underrent / Mindermiete                                          | rd. - € 8.000,-                  |
| <b>Vergleichswert GAA HX</b>                                              | <b>rd. € 69.000,-</b>            |

Wohnflächenpreis bei 73,0 m<sup>2</sup> WFL = rd. 1.040,- €/m<sup>2</sup>

(inkl. Bodenwertanteil, exkl. Stellplatz; fiktiv reparaturfrei, excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

\* Kfz-Stellplatz vergleiche S. 28, 29

Der Vergleichswert nach den Berechnungen des IPK umfasst alle Verkaufsfälle der letzten Jahre im Stadtgebiet Bad Driburg und liegt fast ein Viertel unterhalb des ermittelten Ertragswertes.

Dennoch werden die in dieser Wertermittlung gewählten wertbestimmenden Ansätze im Ertragswertverfahren (Miethöhe, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) nach wie vor als marktgerecht eingeschätzt. Die Differenz dürfte eher in der Varianz der verkauften Wohnungen in Bad Driburg liegen, die tlw. in überalterten Wohnanlagen zu finden sind.

### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Da die hier zu bewertende Wohnung in einer Wohnanlage mit immerhin 12 Einheiten integriert ist, und direkt daneben die baugleiche Anlage ein zweites Mal existiert (Johann-Kunckel-Weg Nr. 5) wurde beim Gutachterausschuss im Kreis Höxter eine mündliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Dabei werden Kaufpreise bis einschließlich 2020 als annähernd zeitnah und damit aussagekräftig bewertet. Insgesamt wurden in dem Zeitraum 2020 – 2024 vier Verkaufsfälle (freier Verkauf, ohne Zwangsversteigerungen) in dem Gesamtkomplex genannt.

Die Verkaufspreise lagen zwischen rd. € 960,-/m<sup>2</sup> und rd. € 1.400,-/m<sup>2</sup>, im Mittel bei rd. 1.200,-/m<sup>2</sup>. Damit liegt der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis sehr dicht bei dem hier ermittelten Ertragswert.

Da ein Teil dieser Wohnungen im „bevorzugten“ 2. OG liegen, ist die Plausibilität des Verfahrensergebnisses umso besser.

Dennoch können natürlich keine Einzelheiten zum Instandhaltungszustand und der Ausstattungsqualität der verkauften Wohnungen bekannt sein – der Vergleich muss letztlich immer einer gewissen Ungenauigkeit unterliegen.

|                                                                                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| vorläufiger Vergleichswert nach Kaufpreissammlung 73 m <sup>2</sup> x € 1.200,- | rd. € 87.500,-  |
| zzgl. Wertansatz für Kfz-Stellplatz*                                            | rd. € 4.500,-   |
| - Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf                   | rd. - € 5.500,- |
| +/- boG: anteilige Eigentümergehälte                                            | rd. + € 2.000,- |
| +/- boG: Unterrent / Mindermiete                                                | rd. - € 8.000,- |

### Vergleichswert Kaufpreissammlung GAA HX

rd. € 80.500,-

### on-geo Vergleichspreise

Der Internet-Dienstleister on-geo GmbH ermittelt stichtagsnah auf der Grundlage von Wohnungsgröße, (fiktivem) Baujahr, Ausstattungs- und Instandhaltungsstandard einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 1.315 €/m<sup>2</sup> für das zu bewertende Objekt (Spanne von 1.125 – 1.536,- €/m<sup>2</sup>).

Dieser (mittlere) Wert liegt rd. 10 % über dem hier ermittelten Ertragswert (1.185 €/m<sup>2</sup>). Allerdings handelt es sich hierbei um Angebotspreise, die (vermutlich) nicht alle auch erzielt worden sein dürften.

Die Plausibilität des Ertragswertverfahrens wird über diesen Vergleich gut gestützt.

|                                                                           |                 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| vorläufiger Vergleichswert nach on-geo GmbH 73 m <sup>2</sup> x € 1.315,- | rd. € 96.000,-  |
| zzgl. Wertansatz für Kfz-Stellplatz*                                      | rd. € 4.500,-   |
| - Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf             | rd. - € 5.500,- |
| +/- boG: anteilige Eigentümergehälte                                      | rd. + € 2.000,- |
| +/- boG: Unterrent / Mindermiete                                          | rd. - € 8.000,- |

### Vergleichswert on-geo

rd. € 89.000,-

### Rohertragsfaktoren GAA HX

Der hier im Ertragswertverfahren ermittelte Rohertragsfaktor (bereinigter Ertragswert / Jahresmiete) beträgt 16,5.

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnung der (fiktiven) Baujahreskategorie 1970 / 1980 / 1990 wird vom GAA in 2025 mit 14,1 / 16,5 / 18,9 angegeben.

Die Plausibilität des Ertragswertverfahrens wird über diesen Vergleich sehr gut gestützt.

\* Kfz-Stellplatz vergleiche S. 28, 29

### Zusammenfassung Vergleichswerte / Gewichtung

Die Aussagekraft der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung über Verkäufe innerhalb der hier zu bewertenden Wohnungseigentums-Anlage wird am höchsten eingestuft (Faktor 3).

Die „allgemeinen“ Vergleichswerte des GAA sowie die aktuellsten Erhebungen von on-geo werden hinsichtlich Ihrer Aussagekraft geringer eingeschätzt (Faktor 1).

In der Summe wird ein überschläglicher Vergleichswert wie folgt ermittelt:

$$(\text{€ } 69.000,- \times 1 + \text{€ } 80.500,- \times 3 + \text{€ } 89.000,- \times 1) / 5 = 79.900,- \quad \text{rd.} \quad \text{€ } 80.000,-$$

### 4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

857,44/10.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 3 im EG Mitte-rechts

der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. € 80.000,-

der gewichtete Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. € 80.000,-

Zur Eingrenzung des Ermessens-Spielraumes

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 des Bodenwertes: 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 des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingegrenzt. Durch die Plausibilitätsprüfung mittels weiterer Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktor, Nutzflächenpreise) wird automatisch auch der genutzte Ermessensspielraum einem kritischen Test unterzogen und das Ergebnis transparenter.

Die für einzelne Teileigentümer normalerweise preisbildenden Marktmechanismen sind, wenn sinnvoll möglich, zuallererst der Vergleich mit gleichartigen Immobilien. Allerdings bestehen aufgrund jeweils individueller Eigenschaften häufig Schwierigkeiten beim direkten Vergleich unterschiedlicher Objekte, selbst wenn Eigentumswohnungen eine vergleichsweise homogene Immobilienform darstellen. So ist die Vergleichbarkeit von Eigentumswohnungen ausstattungsbedingt generell grob gegeben, insbesondere jedoch die „weichen“ Faktoren wie die Einschätzung der Grundriss- und Mikro-Lagequalität sowie der Ausstattungs- und der Instandhaltungszustand, die das Marktverhalten entscheidend mitprägen, sind in den Vergleichsdaten des Gutachterausschusses nicht eindeutig greifbar.

Im gegebenen Fall wird daher jeder Erwerber hauptsächlich versuchen einzuschätzen, inwieweit sein Investment wirtschaftlich sinnvoll ist, auch wenn ggf. das Objekt für die Eigennutzung bestimmt sein sollte. Im vorliegenden Fall wird also der Ertragswert bei einer Kaufpreisfindung das größere Gewicht einbringen.

**Verkehrswert**

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

**857,44/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück  
Johann-Kunckel-Weg 7, 37671 Bad Driburg  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Erdgeschoss Mitte-rechts  
mit Balkon und Kellerraum**

zum Stichtag 21.05.2025  
mit rd.

**€ 80.000,-**  
(achtzigtausend Euro)

Höxter, 28.05.2025

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

Zugleich bescheinige ich, dass lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder ggf. entsprechende Lizenzen vorliegen.

## 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 Bauteiltabelle zu Schäden und Mängeln

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

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

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

| NHK 2010 Typ 4.2 MFH > 6 < 20 WE, einfacher Standard |                                                                 |                                         |                          | BGF                          |                                    | NHK                      |                              | Bad Driburg, Johann-Kunckel-Weg 7                                 |                          |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Neubaukosten nach NHK incl. Baunebenkosten:          |                                                                 |                                         |                          | 1.450,0                      |                                    | x                        |                              | zzgl. des Bauteile                                                |                          |
| davon Kostengruppe 300                               |                                                                 |                                         |                          | 82,7%                        |                                    | 2.088.000,00 €           |                              | - €                                                               |                          |
| davon Kostengruppe 400                               |                                                                 |                                         |                          | 17,3%                        |                                    | 1.726.776,00 €           |                              | - €                                                               |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         |                          |                              |                                    | 361.224,00 €             |                              | 59%                                                               |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         |                          |                              |                                    |                          |                              | 856.080,00 €                                                      |                          |
| Kosten-<br>gruppe                                    | Bauwerksteil                                                    | Wertanteil an<br>Kostengruppe 300 / 400 | Wertanteil<br>am Bauwerk | Arbeit<br>am Bauteil         | Wertanteil<br>am Gebäude           | Wertanteil<br>am Bauteil | Beschädigung<br>des Bauteils | Reparaturkosten<br>o. Altersverminderung<br>(> als Neubaukosten!) | alterswert-<br>gemindert |
| 310                                                  | Baugrube                                                        | 2,9%                                    | 50.076,50 €              |                              | 2,4%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 320                                                  | Gründung (Gel.)                                                 |                                         | 79.777,05 €              | Fundamente und Sohle         | 3,8%                               | 70,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 34.190,16 €              | Fußbodenaufbau               | 1,5%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 320                                                  | Gründung (Gr.)                                                  | 6,6%                                    | 113.967,25 €             |                              | 5,5%                               | 100,0%                   |                              | - €                                                               | - €                      |
| 330                                                  | Außenwände (AW)                                                 |                                         | 96.008,75 €              | Tragkonstruktion             | 4,6%                               | 20,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 120.010,93 €             | Fenster + Außentüren         | 5,7%                               | 25,0%                    | 3%                           | 3.600,33 €                                                        |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         | 216.019,68 €             | Bekleidung Außen             | 10,3%                              | 45,0%                    | 20%                          | 43.203,94 €                                                       |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         | 48.004,37 €              | Bekleidung Innen             | 2,5%                               | 10,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 340                                                  | Außenwände (AW)                                                 | 27,8%                                   | 480.043,73 €             |                              | 23,0%                              | 100,0%                   |                              | 46.804,26 €                                                       | 19.189,75 €              |
|                                                      |                                                                 |                                         | 136.760,66 €             | Tragkonstruktion             | 6,6%                               | 40,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 102.570,49 €             | Bekleidung                   | 4,9%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 51.285,25 €              | Fliesenarbeiten              | 2,5%                               | 15,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 51.285,25 €              | Innentüren                   | 2,5%                               | 15,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 350                                                  | Innenwände (IW)                                                 | 19,8%                                   | 341.301,65 €             |                              | 16,4%                              | 100,0%                   |                              | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 98.771,59 €              | Tragwerk                     | 4,7%                               | 20,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 246.928,97 €             | Fußbodenaufbau               | 11,8%                              | 50,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 148.157,38 €             | Deckenbekleidung             | 7,1%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | - €                      | Treppen                      | 0,0%                               | 0,0%                     | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 360                                                  | Decken (incl. Treppen)                                          | 28,6%                                   | 493.857,94 €             |                              | 23,7%                              | 100,0%                   |                              | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 67.413,34 €              | Deckkonstruktion / Tragwerk  | 3,2%                               | 32,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 73.723,34 €              | Dachbälge inkl. Öffnungen    | 3,5%                               | 35,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 63.200,00 €              | Deckbekleidung inkl. Dämmung | 3,0%                               | 30,0%                    | 33%                          | 20.856,00 €                                                       |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         | 6.320,00 €               | Klempnerarbeiten, sonstiges  | 0,5%                               | 3,0%                     | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 370                                                  | Dachkonstruktion                                                | 12,2%                                   | 210.666,67 €             |                              | 10,1%                              | 100,0%                   |                              | 20.856,00 €                                                       | 8.550,96 €               |
| 370                                                  | Baukonstruktive Einbauten                                       | 9,2%                                    | 3.453,55 €               |                              | 0,2%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 390                                                  | sonstige Maßnahmen Bauko                                        | 1,9%                                    | 32.805,74 €              |                              | 1,6%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| Summe 300                                            |                                                                 | 100,0%                                  | 1.726.776,00 €           |                              | 82,7%                              |                          |                              |                                                                   |                          |
| 410                                                  | Sanitärinstallation<br>(Abwasser, Wasser, Gas)                  |                                         | 45.405,86 €              | Abwasserleitungen            | 2,2%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 60.541,14 €              | Wasser-/Gasleitungen         | 2,5%                               | 40,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 45.405,86 €              | Sanitärobjekte               | 2,2%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 420                                                  | Abwasser, Wasser, Gas<br>Hzg.-Installation<br>(Wärmeversorgung) | 41,9%                                   | 151.352,86 €             |                              | 7,2%                               | 100,0%                   |                              | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 35.977,91 €              | Leitungen                    | 1,7%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 35.977,91 €              | Heizkörper                   | 1,7%                               | 30,0%                    | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
|                                                      |                                                                 |                                         | 47.970,55 €              | Kessel                       | 2,3%                               | 40,0%                    | 75%                          | 35.977,91 €                                                       |                          |
| 430                                                  | Wärmeversorgung                                                 | 35,2%                                   | 119.926,37 €             |                              | 5,7%                               | 100,0%                   |                              | 35.977,91 €                                                       | 14.750,94 €              |
| 430                                                  | Lufttechnische Anlagen                                          | 3,2%                                    | 11.559,17 €              |                              | 0,6%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 440                                                  | Elektroinstallation                                             | 15,9%                                   | 68.271,34 €              |                              | 3,3%                               | 100,0%                   | 50%                          | 34.135,67 €                                                       | 13.995,62 €              |
| 450                                                  | Fernmeldanlagen                                                 | 2,8%                                    | 10.114,27 €              |                              | 0,5%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 460                                                  | Förderanlagen                                                   | 0,0%                                    | - €                      |                              | 0,0%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 470                                                  | Nutzungsspezifische Anlagen                                     | 0,0%                                    | - €                      |                              | 0,0%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 480                                                  | Gebäudeautomation                                               | 0,0%                                    | - €                      |                              | 0,0%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| 490                                                  | Sonstiges / Rundung                                             | 0,0%                                    | - €                      |                              | 0,0%                               | 100,0%                   | 0%                           | - €                                                               | - €                      |
| Summen                                               |                                                                 | 100,0%                                  | 361.224,00 €             |                              | 17,3%                              |                          |                              | 137.773,84 €                                                      | 56.487,28 €              |
|                                                      |                                                                 |                                         |                          |                              | Schaden in % am Gesamtbauwerk      |                          | 6,6%                         | 2,7%                                                              |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         |                          |                              | Zuschlag Bauen im Bestand          |                          | 1,15                         | 1,15                                                              |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         |                          |                              | Werteinfluss in % am Gesamtbauwerk |                          | 7,6%                         | 3,1%                                                              |                          |
|                                                      |                                                                 |                                         |                          |                              | Werteinfluss rd.                   |                          | 158.000,00 €                 | 65.000,00 €                                                       |                          |

## Anlage 2

### Fotos

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter werden auf deren Wunsch hin in der hier vorliegenden Internet-Version des Gutachtens keine Innenaufnahmen der Wohnung gezeigt.

In der bei Gericht ausliegenden Druckversion sind einige Innenaufnahmen abgebildet.

Bei der Objektbesichtigung wurden insgesamt 71 Aufnahmen von Wohnung und den gemeinschaftlichen Räumen (i. e. Keller) erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Nachfolgend wird mit Zustimmung der Mieter (ausschließlich) in der bei Gericht vorliegenden Druckversion eine beispielhafte Auswahl gezeigt.

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

Johann-Kunckel-Weg 7, Ansicht von Nordosten (WEG 3 im EG Mitte-rechts rot umrahmt)



Johann-Kunckel-Weg 7, Blick von Süden über das gemeinschaftliche Grundstück (WEG 3 s. Pfeil)



Johann-Kunckel-Weg 7, Blick von Südwesten (WEG 3 rot umrahmt)



Johann-Kunckel-Weg 7, I Eingang Treppenhaus EG rechts (Gemeinschaftseigentum)



Johann-Kunckel-Weg 7, Beispiel Gemeinschaftseigentum; Keller



Johann-Kunckel-Weg 7, Beispiel Gemeinschaftseigentum; Wäschetrocken-Keller



Beispiel Whg. Nr. 3 (Sondereigentum); Balkon



Beispiel Whg. Nr. 3 (Sondereigentum); Elektro-Unterverteilung überaltert



Gemeinschaftseigentum, Beispiel Renovierungsbedarf: Kellerabgang, Tür und Geländer mit

