Dipl.-Ing. Andreas Böhl
Architekt AKNW
von der Architektenkammer NW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Lange Wiese 6 37671 Höxter Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139 verkehrswerte@krekeler-boehl.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des bebauten Grundstücks
37688 Beverungen-Tietelsen, Borgholzer Str. 56
bebaut mit einem Wohnhaus sowie drei ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden


Beispiel Wohnhaus A) Ansicht von Nordwesten;


Beispiel Gebäude C) Ansicht von Osten

Gemarkung:	Beverungen-Rothe	Grundbuch von Rothe
Flur:	3	Blatt 0060 A lfd. Nr. 1
Flurstück:	42	
Eigentümer:	n. n. (dem Gericht bekannt)	Amtsgericht Höxter Geschäftsnr. 19 K 2/26

Der Verkehrswert des lastenfreien Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 30.07.2026 mit
rd. € 65.000,-

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten und keine Innenraumaufnahmen enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05271-97902-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Höxter eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 53 Seiten und weiteren Anlagen mit 30 Seiten.

Inhaltsverzeichnis Seite

1.	Allgemeines	3
2.1	Grundstücksbeschreibung	
2.2	Lage, Beschaffenheit und Nutzung	7
2.3	Rechtliche Situation	10
3.	Gebäudebeschreibung	
3.1	Art der Gebäude	13
3.2	Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	14
3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	19
3.4	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.5	Außenanlagen	27
3.6	Gesamteindruck	29
3.7	Alter, Restnutzung und Wertminderung	30
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1	Allgemeines	34
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
4.3	Bodenwertermittlung	35
4.4	Sachwertermittlung	36
4.5	Ertragswertermittlung	45
4.6	Verkehrswert in unbelastetem Zustand	50
5.	Literaturverzeichnis	63
6.	Anlagen	
6.1	Luftbild	54
6.2	Bauzeichnungen	55
6.3	Wohnflächenaufstellung	58
6.4	Bauteiltabelle Kap. 3.3, Schäden und Mängel am Wohnhaus	59
6.5	Kalkulation zu Räumung und Entsorgung	60
6.6	Fotodokumentation	66 - 83

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 Höxter
Möllingerstraße 8
37671 Höxter
gem. Beschluss 19 K 2/26

Grund der Gutachtenstellung

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in Rahmen der Zwangsversteigerung gem. § 74a ZVG

Wertermittlungsobjekt

Wohnhaus mit landwirtschaftlicher Scheune, Stallung
sowie einem ehemaligen „Veranstaltungssaal“ (Scheune);
Borgholzer Str. 56
37688 Beverungen-Tietelsen*

* Hinweis: Aufgrund historischer Besonderheiten lautet die Bezeichnung der Gemarkung „Rothe“, nicht Tietelsen. Tatsächlich jedoch liegt das Bewertungsgrundstück am östlichen Rand der Ortschaft Tietelsen, die Ortschaft Rothe liegt an der L 837 „Borgholzer Str. ca. 3 km weiter südlich

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Rothe
Blatt	0060 A
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	1
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft
Lage	Borgholzer Str. 56

Katasterbezeichnung

Gemarkung Rothe

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
1	3	42	1.889 m²

Besonderheiten

Nutzungsrechte im Rahmen von Dienstbarkeiten an den landwirtschaftlichen Gebäuden bzw. Grundstücksflächen B) und C)

Hinweis: Die Nutzungsrechte sind im Grundbuch dinglich gesichert und werden auftragsgemäß außerhalb dieses Gutachtens gesondert bewertet (vgl. Hinweis zum Grundbuch).

Kurzbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil Tietelsen der Kleinstadt Beverungen, Kreis Höxter, Nordrhein-Westfalen.

Tietelsen ist ein kleines, ländlich geprägtes Höhendorf mit lediglich rd. 220 Einwohnern. Die Bebauung an der Borgholzer Straße ist dörflich-heterogen und besteht aus ehemaligen Hofstellen, Wohnhäusern und Nebengebäuden. Die Lage wird als einfach beurteilt; eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Das Grundstück ist 1.889 m² groß. Der Zuschnitt ist ein langgestrecktes, leicht unregelmäßiges Rechteck, das sich von der straßenseitigen Erschließung im Nordwesten über rd. 75 m nach Südosten in die Tiefe erstreckt. Die Bebauung ist entlang dieser Längsachse in einer durchgehenden Gebäudereihung angeordnet (vgl. Anlage 1, Luftbild).

Bebaut ist das Grundstück mit

- A) einem zweigeschossigen Wohnhaus, geringfügig unterkellert (Einraumkeller), das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut,
- B) einer landwirtschaftlichen Scheune älteren Baujahres, mit einem eingeschossigen Zwischenbau (ZwB) zwischen A) und B), 1941 als Stall mit unterkellerter Viehküche errichtet

sowie

- C) einem ehemaligen Veranstaltungssaal für die Dorfgemeinschaft, 1950 errichtet und später als landwirtschaftliche Halle genutzt.

Das Wohnhaus A) wurde lt. Angaben des Eigentümers 1896 errichtet. Die Bauakte des Kreises Höxter belegt eine Reihe von Um- und Anbauten: 1935 Um- und Anbau eines Stallgebäudes, 1936 Umbau des Wohnhauses (Erweiterung der Küche) sowie Einbau eines Dampfbackofens in die Backstube, 1936 Erneuerung der Umfassung des Schuppens, 1939 Umbau des Wohn- und Geschäftshauses mit Bau einer Eingangstreppe, 1941 Neubau eines Stalles mit unterkellerter Viehküche (Fortführung aus 1935). Das Anwesen wurde demnach über längere Zeit gemischt land- und gewerbewirtschaftlich (u. a. Bäckerei) genutzt.

Das Wohnhaus A) bietet eine Wohnfläche von rd. 124 m² im Erdgeschoss und rd. 116 m² im Obergeschoss, in Summe rd. 240 m². Der rückwärtige „Bodenraum“ im OG ist dabei unfertig und stark mangelhaft und bleibt bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Modernisierungen und Umbauten erfolgten nach Angaben des Eigentümers in den 1990er Jahren sowie nach 2013. Erwähnt wurden insbesondere neu ausgemauerte und mit Lehmputz versehene Fachwerk-Innenwände, eine gedämmte Decke zum Dachboden (Hanfwolle), erneuerte Kunststofffenster und eine renovierte Innentreppe, dazu die Modernisierung des Bades im EG sowie tlw. der Bodenbeläge. Die Renovierung ist jedoch nicht abgeschlossen: im Obergeschoss und im angrenzenden Bodenraum sind tlw. Decken geöffnet, Deckenbalken provisorisch abgefangen, Fußboden-aufbauten fehlen abschnittsweise.

Seit ca. 2024 ist das Anwesen aufgegeben und steht weitgehend ungenutzt. Zum Stichtag ist das Wohnhaus innen stark verwahrlost und in erheblichem Umfang mit Restmobiliar, Baumaterial und Hausrat belegt. Nach Räumung und Reinigung bietet das Gebäude jedoch eine verwertbare Substanz für eine weitere großzügige Wohnnutzung.

Die Scheune B) ist ein zweigeschossiger Mauerwerksbau mit Bruchstein- und Ziegelmauerwerk und massivem Holz-Ständerwerk, mit Tonpfannen eingedeckt. Das Urbaujahr wird um 1900 vermutet, sie ist überaltert und wirtschaftlich nicht mehr zeitgemäß, für einfache Lagerzwecke jedoch weiterhin nutzbar.

Ergänzt wird dieses Gebäude um den Anfang der 1940er Jahre errichteten Zwischenbau (ZwB; ehem. Stall mit Milchküche).

Das Gebäude C) wurde 1950 als Saal für die Dorfgemeinschaft bzw. als Ergänzung zu der benachbarten Gaststätte errichtet; 1953 erfolgte eine Erweiterung, 1959 eine Änderung mit Galerie. Die Galerie ist im Inneren noch vorhanden. Später wurde das Gebäude überwiegend als landwirtschaftliche Halle genutzt. Es ist völlig überaltert und wirtschaftlich nicht mehr zeitgemäß nutzbar. Für einfache Lager- / Abstellzwecke kann auch dieses Gebäude noch eine Zeit lang genutzt werden.

Die Gebäude B), ZwB und C) werden als abgeschrieben bewertet (AWM 100 %). Ein Abbruch kommt in der Lage allerdings aufgrund der Kosten im Verhältnis zum Bodenwert kaum in Betracht; der laufende Erhaltungsaufwand wird als sonstiges objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) kapitalisiert berücksichtigt (Kap. 3.4).

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus einer asphaltierten bzw. wassergebundenen Hofzufahrt entlang der Gebäudereihe, einfachen Einfriedungen (Maschendraht- und Doppelstabmattenzaun, Stahlgitter) sowie rückwärtigen Freiflächen. Der Pflegezustand ist stark vernachlässigt; die Freiflächen sind verwildert und teilweise mit Bauschutt, Altmaterial und landwirtschaftlichem Gerät belegt.

Umfang der Sachverhalts-feststellungen

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

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.
Die vorgefundene Einbauküche im Wohnhaus A) besteht aus standardisierten Möbelelementen und wird nicht als fester Einbau bewertet.
Auch tlw. in den Gebäuden B) und C) vorhandene landwirtschaftliche Gerätschaften werden als völlig überaltert und nicht dem Zweck des Grundstücks zugeordnet - also nicht als Zubehör eingestuft.

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung mit Protokoll und Fotodokumentation (30.07.2026)

Auszug Grundbuch von Rothe, Blatt 0060 A (Amtsgericht HX)

Auskunft zum Grundbuch durch das Amtsgericht Höxter

Liegenschaftskarten des Katasteramts Höxter (LGLN)

Baulastenauskunft Kreis Höxter

Angaben von:

Planungsamt des Landkreises Höxter

Bauamt des Landkreises Höxter

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Höxter zur Altlastensituation

Amt für Bauverwaltung der Gemeinde Beverungen zur Erschließungs- und Beitragssituation

Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Kreis Höxter (BORIS-NRW)

Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Höxter

Bei der Erstellung dieses Gutachtens wurden punktuell KI-gestützte Werkzeuge für redaktionelle Hilfsarbeiten eingesetzt. Sämtliche fachlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen verantwortet ausschließlich der unterzeichnende Sachverständige.

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung
Wertermittlungsstichtag	30.07.2026
Qualitätsstichtag	30.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung	02.06.2026 und 30.07.2026
Teilnehmer	Familie […] (dem Gericht benannt; am 02.06.2026) Eigentümer […] (dem Gericht benannt; am 30.07.2026) Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.600 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 bis 2025 rd. – 0,2 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.
Verkehrsanbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 837 zur Bundesstraße B 241 nächste Stadt: Beverungen (Kernstadt) 10 km Kreisstadt: Höxter 18 km Zentren: Paderborn 47 km Kassel 55 km Autobahn: A 7 Kassel - Hannover 60 km A 44 Kassel - Dortmund 30 km Bahnhöfe: Lauenförde 12 km Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt 40/55 km öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 50 m
Ort/Infrastruktur	Gemeinde Beverungen, im Osten des Landkreises im so genannten Dreiländereck zu Hessen und Nds gelegen, ca. 13.400 Einwohner, davon rd. 6.400 in der Stadt Beverungen und rd. 220 in der Ortschaft Tietelsen. Die Ortschaft Tietelsen bietet – mit Ausnahme eines kath. Kindergartens - so gut wie keine Angebote des täglichen Bedarfs. In der Kleinstadt Beverungen gibt es weitere Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule und ein Gymnasium. Es sind einige Arzt- und Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken vorhanden. Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Höxter und Brakel Das kulturelle Angebot im Umfeld ist gut für die ländliche Region mit einem sehr aktiven Kulturverein. In der Stadthalle Beverungen werden Gasttheater-Vorführungen, Konzerte u. ä. sowie tlw. außerhalb Open-Air-Veranstaltungen angeboten. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze sowie ein Freibad in Beverungen vorhanden. Kaufkraftkennziffer Beverungen: 91,7 (D = 100; IHK OWL 2025) Grundsteuerhebesatz B): 759 % (Stand 2025) Gewerbesteuerhebesatz: 428 % (Stand 2025)

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Am östlichen Rand der Ortschaft, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der L 837. Die Wohnlage wirkt etwas „einfach“, eine Geschäftslage ist kaum gegeben.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG, vgl. Anlage 1

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de © Bewertungsgrundstück (Flurstück 42) rot umrahmt. Die östlich angrenzenden Flurstücke 4 + 5 gehören hier nicht zum Bewertungsobjekt, es besteht mithin kein rückwärtiger Anschluss an den Wirtschaftsweg

„Borgholzer Straße“	Landstraße als Ortsdurchfahrt Richtung Borgholz
Immissionen	Entsprechend dem eher geringfügigem örtlichen Verkehrsaufkommen nur leichte Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen; jahreszeitenabhängig sind gelegentlich übliche landwirtschaftliche Einflüsse zu erwarten.

Parkplätze	leicht eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auf dem Grundstück befinden sich am Wohnhaus angebaut ein „Carport“ sowie auf der befestigten Hof-Fläche ausreichend Flächen für KFZ-Stellplätze
Bebauung und Nutzung	Grundstück bebaut mit Wohnhaus und (landwirtschaftlichen) Hallengebäuden (bzw. ehemals „Veranstaltungssaal“ C)
Nachbarschaft	überwiegend ehemals landwirtschaftlich geprägte Wohn- und Nutzbauten, meist älterer Baujahre; im Süden angrenzend die ehemalige Dorf-Gaststätte
Grundstückszuschnitt	grob rechteckig
Grundstücksbreite	rd. 25 – 27 m (Straßenfront rd. 25 m)
Grundstückstiefe	rd. 75 m
Grundstücksgröße	1.889 m² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	von West nach Ost sanft ansteigendes Gelände
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Gem. Einsichtnahme in das geodaten-portal des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 20.04.2026 für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-Verunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.
Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telefon / DSL versorgt.
Straßenausbau	Landstraße L 837 „Borgholzer Straße“: mittlerer Ausbauzustand, Straßen asphaltiert, beidseitig gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden;

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Zum Stichtag (weitgehend) ungenutzt. Das Wohnhaus wurde vom Eigentümer verlassen und ist seit ca. 2 Jahren nicht bewohnt. Die Scheunen B) und C) dürfen im Rahmen einer Dienstbarkeit auch durch die südlichen Nachbarn (ehemalige Vorbesitzer) genutzt werden. Diese haben im Gebäude C) verschiedenste Gegenstände gelagert / hinterlassen, eine „regelmäßige Nutzung“ findet allerdings augenscheinlich eher nicht statt. Im „Zwischenbau“ Stallung halten die Nachbarn zum Stichtag einige Hühner.
Mietverträge	Mietverträge bestehen laut mündlicher Auskunft des Eigentümers nicht und werden hier auch nicht angenommen.
Allgemeiner Hinweis	„Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB) (Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht üblicherweise ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a ZVG)
Öffentliche Förderung	Lt. Angaben beider Eigentümer wurden keine öffentlichen Fördergelder in Anspruch genommen. Es liegen auch keine Hinweise (z. B. im Grundbuch, Abt. III) zu öffentlichen Förderungen vor, die wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen erwarten lassen.
„Leerstandsförderung“	Dem Unterzeichner sind keine Programme zur Förderung der Wiedernutzung leerstehender (Wohn)Gebäude in der Gemeinde bekannt.
Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II	In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuches von Rothe, Blatt 0060 A, Abdruck vom 21.01.2026, bestehen folgende Eintragungen:
0060 A-II Nr. 1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitnutzungsrecht an den Stallungen und der Scheune für [Herrn…, geb. 11.03.1948] Bezug: Bewilligung vom 16.01.2008 (Ur-Nr. 13/2008 Notar Karl Frewer]
0060 A-II Nr. 2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für [Herrn…, geb. 11.03.1948] Bezug: Bewilligung vom 16.01.2008 (Ur-Nr. 13/2008 Notar Karl Frewer]
0060 A-II Nr. 3	aufschiebend bedingtes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für [Frau…, geb. 03.09.1954] Bezug: Bewilligung vom 16.01.2008 (Ur-Nr. 13/2008 Notar Karl Frewer]
0060 A-II Nr. 6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgereicht 19 K 2/26]
Hinweis	Die wertende Würdigung der Eintragungen Nr. 1 – 3 erfolgt auftragsgemäß gesondert außerhalb dieses Gutachtens. Die zuständige Rechtspflegerin gibt im Versteigerungstermin Auskünfte zum Bestehen-bleiben der Rechte und etwaigen Auswirkungen auf den Verkehrswert der Immobilie. Der Zwangsversteigerungsvermerk (Az. 19 K 2/26, AG Höxter) erlischt gem. § 90 ZVG mit dem Zuschlag und übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken oder Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreises Höxter vom 13.02.2026 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte und Eindruck besteht kein Denkmalschutz für die Gebäude
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beverungen liegt das Bewertungsobjekt in einem als „gemischte Baufläche - M - (BauNVO, § 1 Abs. 2) dargestellten Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreis Höxter (geodaten-portal) besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die Möglichkeiten einer (weiteren) baulichen Nutzung richten sich somit nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile“.
gemeindliche Satzungen	keine
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	baureifes, bebautes Land (Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft)
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Lt. Auskunft der Stadt Beverungen vom 04.08.2026 sind für das zu bewertende Grundstück die Beiträge zum Ausbau der Erschließung gem. §§ 127 ff BauGB sowie die Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach § 8 KAG abgerechnet worden. Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu Beitragspflichten führen können, sind derzeit nicht absehbar. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Abgaben oder nichtsteuerliche Beiträge zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Gemäß Einsichtnahme in das Aktenarchiv des Landkreises Höxter, Abt. Bauen, liegen folgende Bauakten bzw. Plansätze vor (am Aktenzeichen ist das Jahr des Bauantrags erkennbar):

Aktenzeichen	Antragsteller	Grundstück	Bezeichnung
793/1935		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	Um- und Anbau eines Stallgebäudes ALTKREIS HÖXTER
999/1936		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	ALTKREIS HÖXTER VOR 1960 - Einbau eines Dampfbackofens in die Backstube
1618/1936		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	Umbau des Wohnhauses (Erweiterung der Küche) ALTKREIS HÖXTER
1773/1936		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	Erneuerung der Umfassung des Schuppens ALTKREIS HÖXTER
7326/1939		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	Umbau des Wohn- und Geschäftshauses hier: *Bau einer Eingangstreppe
10241/1941		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	Neubau eines Stalles und unterkellerter Viehküche
10819/1950		Beverungen, Rothe, Borgholzer Straße 56 Rothe / 3 / 42	Neubau eines Saales

Ur-Bauakten aus der Entstehungszeit der Gebäude A (1896) und B (vermutlich um 1900) existieren nicht mehr.

Es liegen keine Hinweise auf wertrelevante Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung bzw. der Landesbauordnung vor; in dieser Wertermittlung wird ein baurechtskonformer Gebäudezustand unterstellt.

Hinweis zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.
Durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.
Für das hier zu bewertende Wohn-Gebäude A) existiert lt. Eigentümer kein Energieausweis.
Der energetische (Dämm-)Standard des Gebäudes ist uneinheitlich: Fußboden und Fassaden sind nicht gedämmt (tlw. aber mit Vorsatzschalen innen oder stärkerem Lehmputz leicht verbessert.
Die Heizungsanlagen (Ölzentralheizung und Holzvergaserkessel) sind relativ überaltert und wirken technisch bei der Besichtigung nicht funktionstüchtig (der Eigentümer gibt an, dass die Anlagen bis zu seinem Auszug funktionstüchtig waren).
Die Fenster wurden (mit Ausnahme im Bad) um 2013 komplett erneuert, die Decke über dem OG wurde derzeit aufgedoppelt und mit Hanfwolle oberhalb der Balkenlage gedämmt (ca. 16 cm).
Insgesamt wird der energetische Standard alters- und bauartentsprechend als nicht mehr zeitgemäß und insbesondere auch hinsichtlich der technischen Wärmeversorgung als modernisierungsbedürftig bewertet.
Im Zuge der ohnehin notwendigen umfänglichen Renovierungs- du Modernisierungsarbeiten wird jeder Kaufinteressent entsprechend auch energetische Verbesserungsmaßnahmen einplanen.

Allgemeine Hinweise

Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.
Nicht nur die Käufer selbst, auch die Banken legen daher zunehmend ein größeres Augenmerk auf die Werte, die im Energieausweis vermerkt sind,
So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten Energiebilanz zunehmend sinkt. Außerdem verschlechtere sich die Nachfrage nach solchen Gebäuden, die in den nächsten zehn Jahren eine größere Sanierungsmaßnahme mit sich bringen werden. Diese Objekte verbleiben wesentlich länger am Markt, als solche, die bereits über die Energieklassen A bis D verfügen.

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

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen Kap. 1

3.1 Art der Gebäude (s. Anlagen Bauzeichnungen und Fotos)

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

A) Wohnhaus Ansicht von Südwesten



- 2-geschossiges Wohnhaus (EG, OG)
- geringfügig unterkellert (1- Raum-Keller in der südöstlichen Gebäudeecke)
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Massivbau; Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, verputzt; Innenwände vielfach in Fachwerk
- Geschossdecken als Holzbalkendecken
- Satteldach; Giebeldreiecke mit senkrechter Holz-Bretterverschalung
- Baujahr 1896 (lt. Eigentümer); Um- und Anbauten 1935 – 1941;
- Modernisierungen 1990er Jahre und nach 2013 (Restfertigstellungsbedarf)

Zwischenbau (ZwB) Ansicht von Süden



- 1-geschossiger Verbindungsbau zwischen A) und B)
- Stall mit unterkellerter Milch-/Viehküche
- Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
- Satteldach, nicht ausgebaut (seitliche Anbauten mit Pultdach)
- Baujahr um 1940 (lt. Bauakte, Az. 10241/1941)

Scheune B) Ansicht Hofeinfahrt Norden



- tlw. 2-geschossige landwirtschaftliche Scheune
- nicht unterkellert
- Mauerwerksbau mit innenliegendem Holz-Ständerwerk
- Satteldach als Sparren-/Kehlbalkendach, Tonpfannen
- Dachraum nicht ausgebaut
- Baujahr geschätzt um 1900

Scheune C) (ehem. Veranstaltungssaal) Ansicht von Osten



- 2-geschossiger Hallenbau mit umlaufender Galerie im OG
- nicht unterkellert
- Betonhohlblock- und Ziegelmauerwerk
- Satteldach, Tonpfannen
- Baujahr 1950 (Neubau eines Saales); Erweiterung 1953; Änderung mit Galerie 1959 (lt. Bauakte)
- OG bleibt bei der BGF unberücksichtigt (Nutzung max. als landwirtschaftliche Halle)

3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau (s. a. Anlage 2 – Bauzeichnungen)

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus A) wurde nach Angaben des Eigentümers in den 1990er Jahren sowie nach 2013 in mehreren Schritten modernisiert. Erkennbar sind neu ausgemauerte und mit Lehmputz versehene Fachwerk-Innenwände, eine neue Innentreppe, erneuerte Kunststofffenster in tlw. veränderten Fensteröffnungen, tlw. neu verlegte Nadelholz-Dielenböden sowie eine gedämmte Decke zum Dachboden. Im Erdgeschoss sind Bad, Bodenbeläge und Oberflächen ganz überwiegend erneuert.

Die Modernisierung wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Im rückwärtigen Bereich des Obergeschosses („Bodenraum“) sowie im Übergang zum Zwischenbau sind Decken geöffnet, Deckenbalken freigelegt und mit Stahl-Baustützen provisorisch abgefangen; Putzflächen sind abgeschlagen, Fußbodenaufbauten fehlen abschnittsweise. Seit ca. 2024 steht das Gebäude leer. Zum Stichtag ist es innen erheblich mit Restmobiliar, Baumaterial und Hausrat belegt.

Die Gebäude B), C) und der Zwischenbau sind wirtschaftlich überaltert. Sie sind nicht beheizt, nicht wärmegedämmt und entsprechen in Konstruktion und Ausstattung nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Eine Nutzung ist allenfalls für einfache Lagerzwecke möglich.

A) Grundrisse

Die ungefähre Aufteilung der Gebäude kann den Bauzeichnungen in den Anlagen entnommen werden. Es handelt sich ausdrücklich um „Skizzen“, die auf Grundlage eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes in eine alte Bauzeichnung hinein erstellt wurden. Sie geben die wesentlichen Grundrissmerkmale wieder, können jedoch tlw. vom Bestand abweichen.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses A) enthält im vorderen, straßenseitigen Bereich die Wohnräume (Wohnen, Essen, Küche, Elternzimmer, Kinderzimmer, Bad) sowie zwei Flure. Im rückwärtigen Bereich schließen die Nebenräume an (Waschküche, Heizraum, Öllager, Werkstatt, überdeckter Stellplatz).

Im Obergeschoss liegt ein zusammenhängender Wohnbereich mit zwei angrenzenden Zimmern; rückwärtig schließen der unfertige „Bodenraum“ und der Zwischenbau an.

Zur Grundrissqualität ist anzumerken:

- Die vordere Wohnebene im EG ist zweckmäßig und weitgehend durchgangsfrei erschlossen.
- Das Obergeschoss verfügt über kein eigenes Bad und kein WC; die Sanitärversorgung erfolgt ausschließlich über das Bad im Erdgeschoss. Für zeitgemäße Ansprüche wäre ggf. eine Nachrüstung erforderlich.
- Der Übergang zwischen Wohnhaus und Nebenraumtrakt ist verwinkelt und baulich uneinheitlich entwickelt.
- Belichtung und Belüftung sind in den Haupträumen befriedigend, im Bereich der Flure und Nebenräume eingeschränkt.
- Die Raumhöhen sind mit rd. 2,55 m im EG angemessen, mit rd. 2,20 / 2,35 im OG (unter / zwischen den Deckenbalken) alterstypisch eher unterdurchschnittlich.

Wohnfläche (s. a. Anlage 3 – Flächenberechnung)

Wohnhaus A) Erdgeschoss	rd.	123,6 m²
Wohnhaus A) Obergeschoss	rd.	116,3 m²
Summe Wohnflächen	**rd.**	**239,9 m²**

Der rückwärtige „Bodenraum“ ist unfertig und bleibt unberücksichtigt. (Hier wäre ggf. der Rückbau des Daches und ein Ausbau und Nutzung als Dachterrasse eine Option)

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und bietet großzügige Abstellmöglichkeiten (ggf. sogar Ausbaureserven). Die Haupt-Treppe könnte zum DG hin auch geöffnet / um ein Geschoss erweitert werden.

Wohnhaus A)	**Baukonstruktion und Ausbau**
Gründung	Streifenfundamente, Naturstein (Sandstein); Sohle aus Stampfbeton
Außenwände	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, verputzt; Giebeldreiecke als Holzkonstruktion mit senkrechter Bretterverschalung
Fassaden	Außenputz, gestrichen (hell); Sockelbereich Betonputz; Giebel mit verwitterter Holz-Bretterverschalung, unbehandelt
Dachkonstruktion	Pfettendach mit zweifach stehendem Dachstuhl in Nadelholz mit historischem Ständerwerk; Dachraum nicht ausgebaut

Dachdeckung und Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, ohne Unterspannbahn und WD (vermutl. 1940er Jahre); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Innenwände	vielfach Fachwerk (Eichen-/Nadelholz), lt. Eigentümer überwiegend neu ausgemauert und mit Lehmputz versehen; tlw. Ziegelmauerwerk
Decken	Holzbalkendecken; im Obergeschoss als Sichtbalkendecke mit verputzten Deckenfeldern ausgeführt; Decke über Keller massiv (Rippen-/Kappendecke); Decke zum Dachboden mit Hanfwolle gedämmt (lt. Eigentümer)
Treppen	KG – EG: ¼-gewendelte Treppe in behauenem Standsteinmauerwerk EG - OG einläufige, gerade Holztreppe, Wangen und Setzstufen weiß lackiert, Trittstufen Massivholz; (Geländer fehlt) im rückwärtigen Anbau führt eine weitere geschlossene Vollholztreppe vom EG zum „Bodenraum“
Besondere Bauteile	Heizkamin / Speicherofen im Obergeschoss mit Betonwerkstein-Verkleidung;

A) Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	KG: Beton bzw. Putz, gestrichen EG: überwiegend verputzt bzw. Gipskarton, gestrichen, tlw. mit Einbauleuchten OG: Sichtbalkendecke, Deckenfelder verputzt und gestrichen Nebenräume: Betondecke bzw. weiß gestrichene Schalung Dachraum: offene Dachuntersicht, Sparren und Ziegel sichtbar
Fußböden	KG: Betonestrich EG: überwiegend Feinsteinzeug-/Keramikfliesen (30 × 30 cm, beige bzw. weiß); Elternzimmer Parkett; Kinderzimmer textiler Belag; Bad Bodenfliesen (terracotta) OG: Nadelholz-Dielen, geschliffen, unbehandelt bzw. geölt Bodenraum: Dielung tlw. entfernt, Fehlboden offen Dachraum: Hobeldielen
Wandoberflächen	Keller: Bruchsteinmauerwerk, tlw. verputzt EG: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; im Flur 1 ein Wandabschnitt mit freigelegtem, ziegelausgemauertem Fachwerk als Gestaltungselement; Bad im Spritzwasserbereich gefliest (weiß, mit Bordüre) OG: Lehmputz, ockerfarben, geglättet; im Wohnbereich eine kreisrunde Fensternische als Gestaltungselement
Fenster	ganz überwiegend Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung, erneuert; im rückwärtigen Nebenraumtrakt Altbestand: Stahl-Sprossenfenster und Holzfenster, einfachverglast, tlw. Segmentbogenfenster; vereinzelt Glasbausteine
Hauseingangstür	Kunststoff-/Holztür mit Sprossen-Lichtausschnitten, weiß
Innentüren	überwiegend glatte Sperrtüren in Holzzargen, hell furniert; vereinzelt Kassettentüren im Altbestand
Heizung	zwei getrennte Wärmeerzeuger, beide zum Stichtag außer Betrieb: 1) Öl-Zentralheizung im Nebenraumtrakt des Wohnhauses; Kessel technisch überaltert und augenscheinlich defekt; Öllagerung in 5 Kunststoff-Batterietanks à 2.000 l (= 10.000 l) in separatem Öllagerraum

	2) Holzvergaser-Kessel in Gebäude B) mit 2 Warmwasser-/ Pufferspeichern à 1.500 l Beide Anlagen waren ursprünglich dafür ausgelegt, das Wohnhaus zu versorgen; Wärmeverteilung über Plattenheizkörper, im Bad zusätzlich Handtuch-Röhrenheizkörper. Ergänzend Heizkamin / Speicherofen im Obergeschoss.
Warmwasser	zentral über die Heizungsanlage; Warmwasserspeicher im Heizraum des Wohnhauses
Sanitärinstallation	EG: Bad mit Badewanne, Duschwanne mit Vorhang, Waschtisch, Stand-WC; Küche mit Spülenanschluss Nebenraumtrakt: Waschküche mit Waschmaschinen- und Trocknerplatz; Heizraum mit Wasseranschluss OG: keine Sanitärinstallation
Elektroinstallation	Alter und Modernisierungsumfang der Leitungsabschnitte nicht abschließend feststellbar; im EG und OG im Zuge der Modernisierung tlw. erneuert (Leerdosen und offene Leitungsenden im OG erkennbar); im Nebenraumtrakt, Keller und Dachraum Altbestand mit Aufputz-Installation und Leuchtstoffleuchten
Besondere Ausstattungen	keine
Ausgeführte Modernisierungen	Modernisierungen 1990er Jahre (lt. Eigentümer) Innenwände neu ausgemauert, Lehmputz (nach 2013) - Kunststofffenster erneuert - Innentreppe EG–OG erneuert - Dielenböden OG neu verlegt - Bad und Bodenbeläge EG erneuert - Decke zum Dachboden gedämmt (Hanfwolle) - Heizkamin / Speicherofen OG (Maßnahmen tlw. nicht abgeschlossen)

Zwischenbau (ZwB)	**Bauweise und Ausstattung**
Gründung	Streifenfundamente, Naturstein
Außenwände	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, tlw. verputzt; Ausfachungen mit Glasbausteinen
Dachkonstruktion	Satteldach als Sparrendach sowie Pultdach mit Holzbalkenlage in Nadelholz
Dachdeckung u. Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, tlw. Trapezblech; angrenzend Faserzement-Wellplatten; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Türen / Tore	einfache Holzbrettertüren; Metalltore
Fenster	Stahl-Sprossenfenster und Holzfenster, einfachverglast; tlw. Segmentbogenfenster; Glasbausteine
Heizung	ohne
Sanitärinstallation	Wasseranschluss aus dem Wohnhaus
Elektroinstallation	Aufputz-Altbestand

Scheune B)	**Bauweise und Ausstattung**
Gründung	Streifenfundamente, Naturstein
Außenwände	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk
Fassaden	Sichtmauerwerk, tlw. verputzt
Innenkonstruktion	historisches Holz-Ständerwerk (Vollholz) mit Kopfbändern und Riegeln; Zwischendecke in Teilbereichen als Holzbalkenlage mit Bretterbelag
Dachkonstruktion	Sparren-/Kehlbalkendach in Vollholz
Dachdeckung u. Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, ohne Unterspannbahn Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Erschließung	gerade Holztreppe zum Dachraum
Fußböden	Beton- und Lehmboden, tlw. Ziegelpflaster
Türen / Tore	großformatiges Holz-Schiebetor mit rautenförmigen Lichtausschnitten; einfache Holzbrettertüren
Fenster	kleinformatige Stahl- und Holzfenster, einfachverglast
Heizung	keine (Holzvergaser-Kessel mit 2 Pufferspeichern à 1.500 l für die Versorgung des Wohnhauses; außer Betrieb)
Elektroinstallation	Aufputz-Altbestand, Leuchtstoffleuchten

Gebäude C)	**Bauweise und Ausstattung**
Gründung	Streifenfundamente / Sohlplatte in Beton
Außenwände	Betonhohlblocksteine mit Ziegel-Ausgleichsschichten und Ziegel-Ausbesserungen; tlw. verputzt
Fassaden	Sichtmauerwerk, unbehandelt
Innenkonstruktion	umlaufende Galerie im Obergeschoss auf Rundholz-Stützen, Holzbalkenlage mit Bretterbelag; Stahlrohr-Geländer
Dachkonstruktion	Sparren-/Pfettendach in Nadelholz
Dachdeckung u. Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, ohne Unterspannbahn Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Deckenflächen	Holzwolle-Leichtbau- bzw. Weichfaserplatten in Rasterfeldern
Fußböden	Beton- bzw. Lehmboden
Türen / Tore	Trapezblech-Schiebetor; einfache Holzbrettertüren
Fenster	großformatige Stahl-Sprossenfenster, einfachverglast
Heizung	keine verwertbare
Elektroinstallation	Aufputz-Altbestand, Leuchtstoffleuchten

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilzerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

Die Bewertung besonderer Bauteile und Einrichtungen erfolgt nur bei nachhaltiger Wertrelevanz auf der Grundlage ihrer Normal-Herstellungskosten (NHK).

Die Gebäude B), der Zwischenbau (ZwB) und C) werden hier als wirtschaftlich abgeschrieben eingeschätzt - im Sachwertverfahren wird entsprechend eine Alterswertminderung von 100 % angesetzt. Der Gebäudesachwert dieser Bauteile beträgt damit rechnerisch null. Ein zusätzlicher wertmindernder Ansatz für Schäden an diesen Baukörpern würde zu einer Doppelerfassung führen und unterbleibt daher. Wertrelevant sind bei ihnen ausschließlich Aufwendungen, die über den Nullwert hinaus zu Lasten des Erwerbers gehen, namentlich Freilegungs- und Rückbaukosten sowie Aufwendungen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht. Die Erfassung erfolgt hier gleichwohl vollständig, weil sie die Ableitung dieser Kosten und die Beurteilung der Restnutzungsdauer stützt.

Beim Wohnhaus A) ist zu beachten, dass die Sanierung zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2026 begonnen, aber nicht abgeschlossen war. Der unfertige Bauzustand ist kein Mangel im Rechtssinne; er wird über die noch erforderlichen Fertigstellungskosten sowie über die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zur ImmoWertV erfasst.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

A) Heizkamin / Speicherofen im Obergeschoss mit Betonwerkstein-Verkleidung;

Der Normal-Herstellungswert der besonderen Bauteile beträgt rd. **+ € 7.000,-**

Bauschäden und Baumängel, Modernisierungs- und Renovierungsstau

Wohnhaus A) (Baujahr 1896)

Das Gebäude befand sich zum Stichtag in einer umfassenderen, jedoch nicht abgeschlossenen Sanierung. Erdgeschoss und Obergeschoss waren (nach Reinigung und Räumung) teilweise bewohnbar, teilweise Baustelle.

Bauteil / Bereich	Feststellung	Einordnung	Bewertungsrelevanz
Innenwände EG, Flur 1	Wandaufbau geöffnet, Fachwerkständer mit Ziegelausfachung freigelegt, Putz abgeschlagen	Laufende Sanierung	Fertigstellungskosten

Bauteil / Bereich	Feststellung	Einordnung	Bewertungsrelevanz
Fußböden EG	Bodenbeläge bereichsweise entfernt, Unterkonstruktion offen; Baumaterial eingelagert	Laufende Sanierung	Fertigstellungskosten
Wand Flur / Bad EG	Großflächige dunkle Verfärbungen im Sockel- und Türlaibungsbereich	Feuchteeinwirkung mit Schimmelverdacht; Ursache nicht bestimmt	Ursachenklärung und Sanierung erforderlich; Umfang offen
Decke EG (Zimmer)	Punktuelle dunkle Verfärbung im Deckenfeld	Feuchtespur, Ursache offen	Ursachenklärung; ggf. Zusammenhang mit darüberliegendem Bereich
Holzbalkendecke OG	Balkenlage freigelegt; dunkle Fehlstellen und Ausbrüche an mehreren Balkenunterseiten	Altschaden; Holz zerstörender Befall jedoch nicht komplett auszuschließen	Holzschutztechnische Untersuchung empfohlen; Ansatz erst danach möglich
Wand- und Deckenoberflächen OG	Lehm-/Grundputz ohne Endbeschichtung, Dielenböden abgeschliffen, bereichsweise geöffnet	Laufende Sanierung,	Fertigstellungskosten
Elektroinstallation OG	Leitungsenden und Dosen offen, Installation unfertig; Altbestand nicht beurteilbar	Unfertig; Konformität des Altbestands ungeklärt	Vielfältige Erneuerungen zu unterstellen; Nachweis der Anlagensicherheit offen
Treppenöffnung OG	Deckenöffnung zum Treppenlauf ohne Absturzsicherung	Baustellenzustand	Kein dauerhafter Mangel; Herstellung im Zuge der Fertigstellung
Bodenraum hinten (OG)	Putz großflächig fehlend; Deckenverkleidung teilweise abgängig, Deckenfelder offen bis auf die Sparren; Wandöffnung ohne Fenster; Stahlstützen eingestellt	Nicht saniert; Zweck der Stützen ungeklärt – temporäre Baustelleneinrichtung oder Reaktion auf ein Tragfähigkeitsdefizit	Klärung erforderlich; Einfluss auf den Wertansatz / Marktanpassung
Technikräume EG hinten	Decke als Platten-/Fertigteilkonstruktion; in einem Raum deutlich durchhängende Deckenplatte	Verformung; Tragfähigkeit nicht beurteilt	Statische Beurteilung erforderlich
Waschküche EG hinten	Flächige helle Ausblühungen an der Deckenuntersicht, Sockelbereich fleckig, Außenwand feucht, insgesamt muffig	Feuchteeintrag mit Salzausblühungen; Ursache offen	Ursachenklärung; Instandsetzung
Wärmeerzeuger	Bodenstehender Öl-Heizkessel mit Brenner, Ausdehnungsgefäß und Verteiler; nach Angabe des Eigentümers funktionsfähig	Ölheizung überaltert und augenscheinlich Funktionsunfähig	Erneuerung anzusetzen; siehe Ziffer 3.4.2
Kellergeschoss	Bruchsteinmauerwerk unverputzt, Plattendecke; eine Abdichtung ist nicht erkennbar; Zugang über massive Natursteintreppe	Bauzeitüblicher Zustand; Feuchtebelastung altersbedingt zu erwarten	Kein gesonderter Mangelansatz; über Restnutzungsdauer erfasst
Dachstuhl	Sparren-/Kehlbalkendachstuhl mit Stuhlsäulen, Kopfbändern und Streben; Hölzer optisch trocken, keine augenscheinlichen Verformungen	Bauzeitüblich; keine erkennbaren Schäden	(Hinweis: Befallsspuren sind bei reiner Sichtprüfung nicht sicher auszuschließen)
Dacheindeckung	Tondachziegel auf Lattung; nähert sich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer ohne Unterspannbahn	Bauzeitüblich; Regensicherheit der zweiten Ebene fehlt	Rückstellungen bilden

Scheune B) (Baujahr vermutl. um 1900)

Das Gebäude wird als Abstell- und Unterstellfläche genutzt und war zum Stichtag mit Fahrzeugen, Baumaterial und Altbestand belegt, die allesamt nicht als Zubehör eingeordnet werden.

Bauteil / Bereich	Feststellung	Einordnung	Bewertungsrelevanz
Tragwerk	Holzständerkonstruktion mit Unterzügen, Kopfbändern und Streben; augenscheinlich mit geringen Verformungen	Bauzeitüblicher Zustand	Keine erkennbare Beeinträchtigung der Standsicherheit
Dachtragwerk und Eindeckung	Ziegel auf Lattung, von innen einsehbar, ohne Unterspannbahn; punktueller Lichteinfall an Fehlstellen	Undichtigkeiten in der Eindeckung	(AWM 100 %) Notsicherung im Rahmen der Rest-Instandhaltung
Außen- und Innenwände	Bruchstein-, Ziegel- und Betonmauerwerk; Putz bereichsweise fehlend oder abgängig	Instandhaltungsrückstau	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Innentreppe	Steile Holztreppe zum Dachboden, ohne Geländer	Verkehrssicherheit nicht gegeben	Sicherungsmaßnahme durch Erwerber
Bodenbelag	Lehm- und Ziegelpflaster, uneben	Bauzeitüblich	Kein gesonderter Ansatz
Rückwärtiger Bereich	Bodenfläche dunkel verfärbt und vermoost; stehende Nässe erkennbar	Feuchteeintrag, Ursache offen	Hinweis auf mangelhafte Entwässerung;
Einlagerungen	Kraftfahrzeug, Altmetall, Bauholz, Hausrat	Räumungserfordernis	Entrümpelungskosten; siehe Ziffer 3.4.2

Zwischenbau / Stallerweiterung (Baujahr um 1940)

Für den Zwischenbau liegen bislang keine Innenaufnahmen und keine Innenbefunde vor. Die nachstehenden Feststellungen beruhen ausschließlich auf der Außenbesichtigung. Der Abschnitt ist nach Vorlage der Innendokumentation zu vervollständigen.

Bauteil / Bereich	Feststellung	Einordnung	Bewertungsrelevanz
Außenwand hofseitig	Durchgehender vertikaler Riss über beide Geschosse im Anschlussbereich zum Wohnhaus	Riss; Aktivität und Ursache am Ortstermin nicht bestimmt	Beobachtung bzw. statische Beurteilung erforderlich; Aussage zur Standsicherheit derzeit nicht abschließend möglich (AWM 100%)
Wandöffnung Obergeschoss	Fensteröffnung ohne Fenster, offen zur Witterung; Laibungen ausgebrochen	Bauschaden / offener Baukörper	Fortschreitender Substanzverlust; Notsicherung im Rahmen der Rest-Instandhaltung
Putzflächen	Putz großflächig rissig, hohlliegend und abgeplatzt; Sockelbereich zerstört	Instandhaltungsrückstau	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Giebelverschalung	Holzverschalung stark verwittert, Bretter teilweise fehlend; Öffnungen zum Dachraum	Bauschaden; Witterungs- und Tiereintrag möglich	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Innenbereich	überaltert / abgängig	Instandhaltungsrückstau	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)

Veranstaltungssaal C) (Baujahr 1950)

Die ursprüngliche Nutzung als Veranstaltungssaal ist aufgegeben. Das Gebäude wird als Werkstatt-, Lager- und Abstellfläche genutzt.

Bauteil / Bereich	Feststellung	Einordnung	Bewertungsrelevanz
Deckenverkleidung	Plattenverkleidung auf Rasterunterkonstruktion mit großflächigen braunen Feuchterändern; Platten vielfach durchgebrochen, durchhängend oder fehlend	Massiver, über längeren Zeitraum wirksamer Wassereintrag von oben	Fortschreitender Substanzverlust; Notsicherung im Rahmen der Rest-Instandhaltung
Dach	Wassereintrag durch das Schadensbild der Deckenverkleidung belegt; Dachraum über der Verkleidung nur eingeschränkt einsehbar	Undichtigkeit der Eindeckung Instandhaltungsrückstau	Umfang und Zustand des Dachtragwerks nicht beurteilt Notsicherung im Rahmen der Rest-Instandhaltung
Galerie / Empore	Umlaufende Empore auf Holzstützen mit Holzunterzügen; Absturzsicherung nur teilweise als Stahlrohrgeländer vorhanden	Verkehrssicherheit nicht durchgängig gegeben; Tragfähigkeit nicht beurteilt	Sicherungsmaßnahme durch Erwerber
Wandflächen	Putz großflächig abgängig; Ziegel- und Betonmauerwerk offen; Fehlstellen im Sockel	Instandhaltungsrückstau	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Fenster	Stahl- bzw. Holzsprossenfenster mit Einfachverglasung; Scheiben teilweise gebrochen, Flügel teilweise offenstehend	Bauschaden; Witterungseintrag	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Tore und Türen	Hoftor, Zargen und Blätter verwittert	Instandhaltungsrückstau;	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Bodenbelag	Lehm- bzw. Betonboden, uneben, teilweise aufgebrochen	Bauzeitüblich	Kein gesonderter Ansatz (AWM 100 %)
Einlagerungen	Erhebliche Mengen Bauholz, landwirtschaftliche Anhänger, Maschinen, Werkstattausstattung, Altmaterial	Räumungserfordernis in erheblichem Umfang	Entrümpelungskosten; siehe Ziffer 3.4.2

Zusammenfassende Beurteilung

Das Wohnhaus A) wurde zunächst in den 1990er Jahre und dann um 2013 bereits tlw. umgebaut und modernisiert. Zum Stichtag zeigt es weitere begonnene, aber nicht abgeschlossene Sanierungsarbeiten. Wesentliche Bauteile – Dachstuhl, Deckenkonstruktionen, Massivwände – sind nach dem äußeren Erscheinungsbild erhaltungsfähig. Die Sanierung ist im Obergeschoss jünger als im Erdgeschoss; der hintere Gebäudeteil einschließlich Bodenraum im OG sowie der „Technikräume“ im EG ist jedoch weitgehend unbearbeitet und wirkt völlig überaltert bis tlw. marode.

Bewertungsrelevant sind neben den Fertigstellungskosten drei Sachverhalte, deren Ausmaß derzeit nicht abschließend beurteilt werden kann: die Feuchte- und Schimmelbefunde im Erdgeschoss, der Zustand der freigelegten Deckenbalken sowie die Frage, ob die im hinteren Bodenraum eingestellten Stahlstützen und die durchhängende Deckenplatte im Technikbereich auf ein Tragfähigkeitsdefizit hindeuten.

Die Gebäude B), Zwischenbau und C) weisen einen fortgeschrittenen Instandhaltungsrückstau auf. Beim Zwischenbau und beim Gebäude C) liegen darüber hinaus Bauschäden vor, die einen fortschreitenden Substanzverlust erwarten lassen: die offene Wandöffnung und der durchgehende Riss beim Zwischenbau, der vermutlich regelmäßige Wassereintrag beim Gebäude C). Für die Wertermittlung wirken sich diese

Feststellungen wegen der zu 100 % angesetzten Alterswertminderung nicht als zusätzliche Abschläge aus, sondern über die Höhe der Freilegungs- und Sicherungskosten.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die vorstehende Aufstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Verdeckte Mängel, insbesondere an nicht einsehbaren Bauteilen, in den durch Möblierung und Lagergut verstellten Bereichen sowie im Bereich der erdberührten Bauteile und der Ver- und Entsorgungsleitungen, sind nicht auszuschließen und im Wertansatz nicht berücksichtigt.

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

Nach ImmoWertV soll die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3); dazu kommen z. B. folgende Möglichkeiten in Betracht:

a) sie werden bereits bei der Ermittlung des Herstellungswertes in Abzug gebracht
b) sie werden durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer berücksichtigt
c) sie werden durch eine Anpassung der marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigt (kapitalisierter Minderertrag)
d) sie werden durch marktgerechte Abschläge (nach Erfahrungssätzen) in Abzug gebracht
e) sie werden auf der Grundlage (das bedeutet i. A. nicht in der Höhe) der für die Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Im gegebenen Fall wirkt das Wohngebäude A) dem Alter entsprechend in den vorderen rd. ¾ „normal“ instandgehalten, allerdings zum Stichtag ungepflegt mit entsprechendem Renovierungsbedarf und noch einigem Restfertigstellungsbedarf.

Die rückwärtigen ¼ („Technikräume wie Heizung, Waschküche, „Werkstatt“ im EG und „Bodenraum“ im OG sind völlig überaltert und werden als abgeschrieben bewertet. Sie werden hier auch nicht in der Wohnfläche miterfasst – gleichwohl sind hier dem Wohnhaus zuzuordnende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Auch eine energetische Ertüchtigung (Außenwanddämmung, Heiztechnik) wäre wünschenswert und wird von potenziellen Käufern eine (pauschalierte) finanzielle Berücksichtigung finden.

Der Werteinfluss für Schäden und Mängel am Bauteil wird hier grob überschläglich auf Grundlage von Bauteiltabellen geschätzt (Anlage 4) und ist keinesfalls einfach mit den tatsächlichen Sanierungskosten gleichzusetzen.

Die Gebäude B) und C) werden hier als überaltert und wirtschaftlich abgeschrieben bewertet. Die Alterswertminderung (AWM) wird mit 100 % angesetzt, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 0 Jahren. In dieser Abschreibung gelten entsprechend die vielfältigen Schäden und Mängel als berücksichtigt.

Da jedoch ein Rückbau (Abbruch) dieser Gebäude als unwirtschaftlich und gleichzeitig nicht als technisch zwingend notwendig eingeschätzt wird, wird ein Werteinfluss für Sicherungs- und Erhaltungs-Maßnahmen über den Ansatz von (reduzierten) Instandhaltungskosten im Rahmen der sonstigen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) angesetzt.

Für Schäden und Mängel wird somit als Werteinfluss angesetzt – unter Berücksichtigung der Alterswertminderung – für

A)	**Wohnhaus** (vgl. Anlage 4, Bauteiltabelle)	**rd. - 18,5 %**
B)	**Hofscheune und Zwischenbau (ZwB)**	**in AWM erfasst**
C)	**Ehem. Veranstaltungssaal / Hofscheune**	**in AWM erfasst**

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV):

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden nachfolgend aufgeführte sonstige objektspezifische Besonderheiten erkannt und hinsichtlich eines möglichen Werteinflusses diskutiert:

3.4.1 Wirtschaftliche Überalterung der Nebengebäude vs. Instandhaltungsaufwand

Die Gebäude B), Zwischenbau und C) wurden für eine landwirtschaftliche bzw. gastronomisch-gesellige Nutzung errichtet, die auf dem Grundstück seit langem aufgegeben ist. Sie entsprechen in Zuschnitt, Raumhöhen, Erschließung und Ausstattung nicht den Anforderungen einer heute marktgängigen Nutzung. Eine Umnutzung wäre nur mit einem Aufwand möglich, der den erzielbaren Nutzen übersteigt. Die Gebäude sind damit wirtschaftlich überaltert; ihnen kommt kein eigenständiger Ertrags- oder Substanzwert mehr zu. Der Ansatz einer Alterswertminderung von 100 % nach § 38 ImmoWertV ist hierdurch begründet.

Ein verbleibender Nutzen ist allein darin zu sehen, dass die Baukörper als Unterstell- und Lagerfläche dienen können und ein Abbruch nicht zwingend erforderlich ist. Dem stehen Verkehrssicherungspflichten und ein fortschreitender Substanzverlust gegenüber. Per Saldo wird der Marktteilnehmer die Nebengebäude als eher belastend einstufen.

Der entsprechende (negative) Werteinfluss soll hier über den Ansatz von Instandhaltungskosten berücksichtigt werden, die im Rahmen der Erhaltung sowie in Verbindung mit Verkehrssicherungspflichten entstehen:

Durchschnittliche marktübliche Instandhaltungskosten für einfache Lagergebäude wären rd. 4,30 €/m².
Aufgrund des abgeschriebenen Zustands, der eingeschränkten Nutzbarkeit und der bereits eingetretenen Überalterung wird lediglich ein reduzierter Ansatz von 1,50 €/m² BGF als nachhaltig erforderlicher Aufwand für Minimalinstandhaltung und Verkehrssicherung angesetzt.“

Nutzfläche B) rd. 216 m² BGF x NFF 0,9 = rd. 195 m²

Instandhaltungsansatz rd. 1,50 €/m² x rd. 195 m² (Nutzfläche) = 292,50 €/a
Kapitalisierungsfaktor über die fiktive Restnutzungsdauer (vgl. WH A) : $V_{30\ Jahre,\ 4,0\ \%}$ = 17,29
292,50 € x 17,29 = - € 5.057,32 → rd. - € 5.000,-

Nutzfläche ZwB) rd. 56 m² BGF x NFF 0,9 = rd. 50 m²

Instandhaltungsansatz rd. 1,50 €/m² x rd. 50 m² (Nutzfläche) = 75,00 €/a
Kapitalisierungsfaktor über die fiktive Restnutzungsdauer (vgl. WH A) : $V_{30\ Jahre,\ 4,0\ \%}$ = 17,29
75,00 € x 17,29 = - € 1.296,75 → rd. - € 1.500,-

Nutzfläche C) rd. 250 m² BGF x NFF 0,9 = rd. 225 m²

Instandhaltungsansatz rd. 1,50 €/m² x rd. 225 m² (Nutzfläche) = 337,50 €/a
Kapitalisierungsfaktor über die fiktive Restnutzungsdauer (vgl. WH A) : $V_{30\ Jahre,\ 4,0\ \%}$ = 17,29
337,50 € x 17,29 = - € 5.835,38 → rd. - € 6.000,-

Die Kapitalisierung erfolgt nicht aufgrund einer Restnutzungsdauer der abgeschriebenen Gebäude, sondern zur Abbildung des voraussichtlich über den Nutzungszeitraum des Wohnhauses fortbestehenden Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwands.
Der Werteinfluss aufgrund notwendiger Instandhaltungsaufwendungen an den wirtschaftlich abgeschriebenen Gebäuden B) bis C) wird daher unter Berücksichtigung der RND von A) veranschlagt in Summe mit

rd. - € 12.500,-

3.4.2 Räumung und Entsorgung des Gesamtgrundstücks

Ausgangslage

Sämtliche vier Baukörper sowie die Hof- und Freiflächen sind in erheblichem Umfang mit (zurückgelassenem Hausrat), Restmobiliar, Baumaterial, Altholz, Altmetall, Elektrogeräten sowie landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen belegt. Die Belegung ist nicht auf einzelne Räume beschränkt, sondern durchzieht das gesamte Objekt einschließlich Keller, Dachraum, Nebenraumtrakt, Scheune und Veranstaltungssaal. Das Wohnhaus steht seit etwa 2024 ungenutzt; die Einlagerungen sind seither augenscheinlich unverändert geblieben.

Ein Erwerber kann das Objekt in diesem Zustand weder nutzen noch die begonnene Sanierung fortführen. Die Räumung ist damit Voraussetzung für jede weitere Verwendung und mindert die Zahlungsbereitschaft eines Marktteilnehmers unmittelbar.

Abgrenzung

Einmaliger Aufwand	Die Räumung ist ein einmaliger, zur Herstellung eines verwertbaren Zustands erforderlicher Aufwand. Sie ist von dem nach Ziffer 3.4.1 kapitalisierten, dauerhaft wiederkehrenden Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand für die Nebengebäude zu trennen. Beide Positionen werden gesondert ausgewiesen.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 20, 55 ZVG wurde nicht vorgefunden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gerätschaften sind völlig überaltert und dienen nicht mehr dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks (vgl. Kap. 1). Sie sind daher nicht Gegenstand der Wertermittlung, erhöhen aber den Räumungsaufwand.
Nicht enthalten	Nicht in dieser Position enthalten – da ihre Notwendigkeit nicht zwingend erscheint - sind der Rückbau und die Entsorgung der fünf Öllagerbehälter, die Demontage und Entsorgung der beiden Wärmeerzeuger einschließlich Pufferspeicher sowie eine etwaige Schadstoffsanierung, insbesondere der Deckenplatten im Gebäude C)

Kostenansatz für Räumung und Entsorgung (vgl. Anlage 5)

Der Kostenansatz erfolgt als Produkt aus geschätzter Menge und einem gewogenen Einheitspreis, der Containergestellung, Transport, Entsorgungsentgelt und Personalaufwand umfasst. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle und der Elektroaltgeräte ist im Einheitspreis bereits enthalten. Nicht enthalten sind die Altfahrzeuge sowie der Rückbau der Öllagerbehälter und der Wärmeerzeuger; hierfür sind gesonderte Ansätze zu bilden.

Menge	rd. 300 bis 450 m³, Ansatz 375 m³
Einheitspreis	rd. 93 EUR/m³ brutto, siehe Anlage 5
Ansatz gesamt	**rd. 35.000 EUR**

Marktgerechte Bemessung des Werteinflusses

Der vorstehend ermittelte Betrag von rd. 35.000 EUR brutto stellt den vollständigen Aufwand einer gewerblichen Räumung aller Gebäude und Freiflächen in einem Zuge dar. Er entspricht nicht der Kalkulation, die ein typischer Erwerber dieses Objekts anstellen würde, und wird deshalb nicht in voller Höhe als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

Maßgeblich sind zwei Überlegungen. Zum einen wendet sich das Objekt nach Kap. 3.6 an einen Erwerberkreis mit ausgeprägter Bereitschaft zur Eigenleistung; ein solcher Erwerber wird einen Großteil der Arbeitsleistung selbst erbringen und überwiegend nur die Entsorgungs- und Transportkosten als unvermeidbaren Aufwand einkalkulieren. Zum anderen besteht kein Zwang, die Nebengebäude zeitnah zu räumen: Sie sind wirtschaftlich überaltert und ohnehin nicht sinnvoll nutzbar, so dass ihre Räumung

ohne Nutzungseinbuße über einen längeren Zeitraum gestreckt werden kann. Zeitnah zu räumen sind daher allein das Wohnhaus A) und die Hof- und Freiflächen, weil hiervon die Bewohnbarkeit und die Fortführung der begonnenen Sanierung abhängen.

Hinzu kommt, dass die Gebäude B) und C) mit Nutzungsrechten Dritter belastet sind und die Nutzungsberechtigten dort eigenes Lagergut unterhalten. Es ist naheliegend, dass ein Teil des Räumguts von ihnen selbst entfernt wird. Ein bezifferter Abzug hierfür unterbleibt, weil der Umfang nicht bestimmbar ist und die Rechte gesondert außerhalb dieses Gutachtens gewürdigt werden; der Umstand stützt jedoch die zeitliche Streckung.

Ansatz

Eigenleistung

Der Kostenansatz von 93,17 EUR/m³ brutto setzt sich zusammen aus 56,52 EUR/m³ für Entsorgung und Transport sowie 36,65 EUR/m³ für Arbeitsleistung. Angesetzt wird, dass die Hälfte der Arbeitsleistung in Eigenleistung erbracht wird; die Entsorgungs- und Transportkosten fallen unverändert an und sind einer Eigenleistung nicht zugänglich. Der marktgerechte Ansatz beträgt damit rd. 74,84 EUR/m³.

Zeitliche Streckung

Die Räumung des Wohnhauses A) und der Freiflächen wird als sofort erforderlich behandelt. Die Räumung der Gebäude B), Zwischenbau und C) wird um fünf bis zehn Jahre aufgeschoben; angesetzt werden 7,5 Jahre. Die Abzinsung erfolgt mit 3,0 % (Kapitalmarktzins). Der Abzinsungsfaktor beträgt 1 / 1,03 hoch 7,5 = 0,80116.

Bereich	Menge	Ansatz	Faktor	Barwert
Wohnhaus A) und Freiflächen	165 m³	74,84 €/m³	1,00000	12.349 €
B), Zwischenbau und C)	210 m³	74,84 €/m³	0,80116	12.592 €
Abschlag Räumung und Entsorgung	**375 m³**			**rd. 25.000 €**

Angesetzt wird ein Abschlag von **rd. 25.000 EUR**. Gegenüber dem vollen Räumungsaufwand von rd. 35.000 EUR entspricht dies einer Minderung um rd. 29 %, die durch den Eigenleistungsanteil und die zeitliche Streckung begründet ist.

Der Betrag wird nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV als einmaliger Abschlag vom vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt. Er ist von dem kapitalisierten, dauerhaft wiederkehrenden Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand für die Nebengebäude zu unterscheiden.

Zusammenfassung boG

3.4.1 Werteinfluss Minimal-Instandhaltung Gebäude B) bis C)	rd. - € 12.500,-
3.4.2 Werteinfluss Räumung und Entsorgung	rd. - € 25.000,-
Summe boG	**rd. - € 37.500,-**

3.5 Außenanlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach § 37 ImmoWertV bewertet. Sie sind, soweit sie nicht bereits mit dem Sachwert der baulichen Anlagen abgegolten sind, nach Erfahrungssätzen anzusetzen. Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich auf die für die Wertermittlung erheblichen Bestandteile.

Zufahrt und Hofbefestigung	Die Erschließung erfolgt von der Borgholzer Straße im Nordwesten. Eine Zufahrt führt entlang der Gebäudereihe nach Südosten in die Grundstückstiefe. Der straßennahe Abschnitt und die Hoffläche sind asphaltiert bzw. betoniert, in Teilbereichen gepflastert; der rückwärtige Abschnitt ist wassergebunden bzw. geschottert. Der Zustand ist uneinheitlich: Risse, Ausbrüche, Bewuchs in den Fugen, stellenweise Vernässung. Ein rückwärtiger Anschluss an den Wirtschaftsweg besteht nicht, da die östlich angrenzenden Flurstücke 4 und 5 nicht zum Bewertungsobjekt gehören.
Stellplätze	Am Wohnhaus A) bzw. im Anschluss an die Scheune B) befindet sich ein einfacher überdeckter Stellplatz („Carport") in Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung und Zinkblechrinne. Auf der befestigten Hoffläche stehen darüber hinaus ausreichend Flächen für Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Weitere Stellplätze befinden sich im Erdgeschoss des rückwärtigen Nebenraumtrakts (Sektionaltor) sowie im Gebäude B).
Terrasse	zum Stichtag noch ohne Terrassensitzplatz
Einfriedung	Uneinheitlich und abschnittsweise: straßenseitig und im Bereich der Nachbargrenzen Maschendrahtzaun auf Stahlpfosten, teilweise Doppelstabmattenzaun, im Bereich des Gebäudes C) ein Holzlattenzaun (dunkel gestrichen). Im Hofbereich sind mobile Bauzaunelemente aufgestellt, die als Absperrung, nicht als dauerhafte Einfriedung zu werten sind. Der Zustand der Einfriedungen ist einfach bis mangelhaft; Pfosten stehen teilweise schief, Geflecht ist stellenweise beschädigt.
Freiflächen	Die rückwärtigen Flächen sind als landwirtschaftliche Hofflächen zu bezeichnen. Sie sind seit längerem nicht gepflegt und weitgehend verwildert; die Vegetation besteht überwiegend aus Aufwuchs und Ruderalflur. Ein gestalteter Garten ist nicht vorhanden. Auf den Freiflächen und im Hofbereich lagern Bauschutt, Altmaterial, Bauholz sowie landwirtschaftliches Gerät (u. a. Anhänger, Ackergerät, Betonteile).
Bewuchs	Einzelne ältere Laubbäume, im rückwärtigen Bereich Obstgehölze und Sträucher. Ein wertbildender Baumbestand im Sinne eines gestalteten Gartens liegt nicht vor. Wertmindernd ist der Selbstaussaat-Aufwuchs unmittelbar an den Gebäudefassaden – insbesondere an der Nordwestfassade des Wohnhauses A) sowie am Gebäude C) –, der zu Feuchtebelastung des Sockelmauerwerks und zu Schäden an Putz und Fugen führt und kurzfristig zu entfernen ist.
Ver- und Entsorgung	Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sind vorhanden und in Ziffer 2.1 beschrieben. Die Grundleitungen auf dem Grundstück wurden nicht untersucht; ihr Zustand ist nicht bekannt. Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkblechrinnen und -fallrohre. Im rückwärtigen Bereich der Scheunen ist stellenweise stehende Nässe mit Vermoosung der Bodenfläche erkennbar, was auf eine mangelhafte Ableitung des Oberflächen- bzw. Dachwassers hindeutet.

Sonstige Anlagen	Am Zwischenbau ist ein eingezäunter Auslauf für Kleintierhaltung angelegt (Maschendraht auf Stahlpfosten); dort wurde zum Stichtag durch die nutzungsberechtigten Nachbarn Geflügel gehalten. Auf dem Dach der Scheune B) befindet sich eine Satellitenempfangsanlage. Eine Außenbeleuchtung besteht nur punktuell an den Gebäuden.

Zusammenfassende Beurteilung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind insgesamt einfach ausgeführt und stark vernachlässigt. Sie entsprechen dem Charakter einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle: funktional auf Zufahrt, Rangieren und Lagerung ausgerichtet, ohne gestalterischen Anspruch. Ein über die übliche Ausstattung hinausgehender, gesondert zu bewertender Bestand ist nicht vorhanden.

Der Ansatz für die baulichen Außenanlagen erfolgt daher pauschal im Rahmen der Sachwertermittlung (Kap. 4.4) mit **rd. 3 %**

Der Räumungs- und Entrümpelungsaufwand für die Freiflächen und den Hofbereich ist nicht Bestandteil des Außenanlagenwerts, sondern wird gemeinsam mit dem Räumungsaufwand der Gebäude als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Kap. 3.4 erfasst.

3.6 Gesamteindruck

Das Bewertungsobjekt ist eine ehemalige, seit langem aufgegebene landwirtschaftliche Hofstelle in einem sehr kleinen, ländlich geprägten Ortsteil. Die vier Baukörper – Wohnhaus A), Zwischenbau ZwB), Scheune B) und der ehemalige Veranstaltungssaal C) – bilden eine durchgehende, über rd. 75 m in die Grundstückstiefe gestaffelte Gebäudereihe. Der Gesamteindruck wird bestimmt durch das Nebeneinander eines grundsätzlich erhaltungswürdigen und in Teilen bereits modernisierten Wohnhauses und dreier wirtschaftlich überalterter Nebengebäude, deren Nutzungszweck weitestgehend entfallen ist.

Wohnhaus A)

Das Wohnhaus verfügt über eine für den örtlichen Markt überdurchschnittliche Wohnfläche von rd. 240 m² auf zwei Geschossen. Die wesentlichen massiven Bauteile und der Dachstuhl zeigen bei der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme keine offensichtlichen Anzeichen eines unmittelbar drohenden Versagens. Eine statische Überprüfung wurde jedoch nicht durchgeführt.

Die in den 1990er Jahren und nach 2013 durchgeführten Maßnahmen – ausgemauerte und mit Lehmputz versehene Fachwerk-Innenwände, erneuerte Kunststofffenster, neue Dielenböden im Obergeschoss, erneuerte Innentreppe, gedämmte Decke zum Dachboden, modernisiertes Bad im Erdgeschoss – zeigen ein durchdachtes und handwerklich ordentliches Sanierungskonzept mit ökologischer Ausrichtung.

Dem steht entgegen, dass die Modernisierung nicht zu Ende geführt wurde. Im Obergeschoss und im rückwärtigen Bodenraum sind Decken geöffnet, Deckenbalken mit Stahl-Baustützen provisorisch abgefangen, Putzflächen abgeschlagen und Fußbodenaufbauten unvollständig. Beide Wärmeerzeuger sind zum Stichtag außer Betrieb (lt. Eigentümer bis zuletzt funktionsfähig).

Das Obergeschoss verfügt weder über ein Bad noch über ein WC. Seit etwa 2024 steht das Haus leer und ist innen erheblich mit Restmobiliar, Baumaterial und Hausrat zugestellt. Der Eindruck beim Betreten ist der eines verlassenen, in der Sanierung steckengebliebenen Hauses.

Nebengebäude B), Zwischenbau und C)

Die Nebengebäude sind konstruktiv einfach, nicht beheizt, nicht wärmegedämmt und in Zuschnitt, Erschließung und Ausstattung nicht mehr für zeitgemäße landwirtschaftliche Nutzungen geeignet. Der Zwischenbau und das Gebäude C) weisen darüber hinaus fortschreitende Bauschäden auf – eine offene Wandöffnung, einen durchgehenden Riss sowie einen über längere Zeit wirksamen Wassereintrag oberhalb der Deckenverkleidung im Gebäude C). Für einfache Lager- und Abstellzwecke sind die Gebäude gleichwohl noch eine gewisse Zeit nutzbar; das Gebäude C) bietet als ehemaliger Veranstaltungssaal mit seiner Galerie und der Hallenhöhe ein bemerkenswertes Raumvolumen.

Ein Abbruch kommt wegen des Verhältnisses der Abbruchkosten zum Bodenwert wirtschaftlich praktisch nicht in Betracht. Für einen Erwerber verbleiben die Nebengebäude damit als dauerhafte Erhaltungs- und Verkehrssicherungslast.

(Erschwerend wirkt, dass die Gebäude B) und C) mit dinglich gesicherten Nutzungsrechten Dritter belastet sind, die den eigenen Nutzungsspielraum einschränken. Dies wird jedoch außerhalb dieses Gutachtens gesondert bewertet und dem Gericht an die Hand gegeben).

Lage und Markt

Die Ortschaft Tietelsen hat rd. 220 Einwohner und bietet keine relevanten Angebote des täglichen Bedarfs; die Versorgung erfolgt in der rd. 10 km entfernten Kernstadt Beverungen. Der Kreis Höxter gilt innerhalb Nordrhein-Westfalens als leicht strukturschwächere Region mit dünner Besiedlung und langjährig rückläufiger, zuletzt stagnierender Bevölkerungsentwicklung. Die Kaufkraftkennziffer liegt mit 91,7 unter dem Bundesdurchschnitt. Die innerörtliche Lage ist einfach; eine Geschäftslage besteht nicht. Positiv sind die unmittelbare ÖPNV-Anbindung, die abgerechnete Erschließung und die ruhige, wenig belastete Umgebung.

Der Bodenrichtwert von 35 EUR/m² bildet die geringe Flächennachfrage in dieser Lage ab. Bei einer Grundstücksgröße von 1.889 m² ist die Fläche für den Ortsteil großzügig, wirkt sich wegen des niedrigen Werteniveaus jedoch nur begrenzt wertsteigernd aus.

Marktgängigkeit und Erwerberkreis

Das Objekt spricht einen engen Interessentenkreis an. In Betracht kommen im Wesentlichen Selbstnutzer mit ausgeprägter Bereitschaft und Fähigkeit zur Eigenleistung, die den ländlichen Charakter und das Raumangebot suchen und den erheblichen Restfertigstellungs- und Modernisierungsbedarf über einen längeren Zeitraum abarbeiten. Für Kapitalanleger ist das Objekt wegen des Investitionsbedarfs, der Lage

und der begrenzten Vermietbarkeit nicht geeignet. Auch für Erwerber, die eine bezugsfertige Immobilie suchen, scheidet es aus.

Erschwerend treten hinzu: der Umfang des Räumungsbedarfs, die ungeklärten Feuchte- und Holzschutzbefunde sowie die Erhaltungslast der Nebengebäude. Entlastend wirken die vorhandene Substanz, die bereits erbrachten Modernisierungsleistungen und der Umstand, dass wesentliche Bauteile – Dach, Fenster, oberste Geschossdecke – nicht kurzfristig erneuerungsbedürftig sind.

Es ist hier im freien Verkauf mit einer längeren Vermarktungsdauer als bei einem marktgängigen Wohnobjekt ist zu rechnen. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Innenbesichtigung durch Bietinteressenten regelmäßig nicht gewährleistet ist, was die Nachfrage zusätzlich dämpft.

Folgerung für die Wertermittlung

Das Objekt wird nach seiner Art und der örtlichen Marktsituation von den Marktteilnehmern nicht nach Ertragsgesichtspunkten, sondern nach der vorhandenen Substanz und dem verbleibenden Herstellungsaufwand beurteilt. Das Sachwertverfahren nach §§ 35 ff. ImmoWertV ist daher als führendes Verfahren heranzuziehen. Das Ertragswertverfahren wird ergänzend zur Plausibilisierung durchgeführt; ihm kommt wegen der fehlenden Vermietbarkeit im Zustand am Stichtag und der schmalen Mietdatenbasis in dieser Lage nur nachrichtliche Bedeutung zu.

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.

Maßgeblich ist also die wirtschaftliche, nicht die technische Nutzungsdauer. Ein Gebäude kann technisch noch tragfähig sein, wirtschaftlich aber bereits vollständig abgeschrieben, wenn seine Nutzung am Markt nicht mehr nachgefragt wird.

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 1 ImmoWertV die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 2 ImmoWertV die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV grundsätzlich aus dem Unterschied zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter am Wertermittlungsstichtag; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können zu einer Verlängerung, unterlassene Instandhaltung oder sonstige Umstände können zu einer Verkürzung führen.

Die Gesamtnutzungsdauer wird dem Modell der Anlage 1 zur ImmoWertV entnommen. Die Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge von Modernisierungen wird nach dem Modell der Anlage 2 zur ImmoWertV abgeleitet. Die Alterswertminderung wird nach § 38 ImmoWertV linear im Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

Baualter am Wertermittlungsstichtag

Gebäude	Baujahr	Alter am 30.07.2026	Quelle des Baujahres
A) Wohnhaus	1896	130 Jahre	Angabe des Eigentümers; Ur-Bauakte nicht mehr vorhanden
B) Scheune	um 1900	rd. 126 Jahre	Schätzung; Ur-Bauakte nicht mehr vorhanden
ZwB) Zwischenbau	1941	85 Jahre	Bauakte Kreis Höxter, Az. 10241/1941

Gebäude	Baujahr	Alter am 30.07.2026	Quelle des Baujahres
C) Veranstaltungssaal	1950	76 Jahre	Bauakte; Erweiterung 1953, Änderung mit Galerie 1959

Für das Wohnhaus A) sind zwischen 1935 und 1941 mehrere Um- und Anbauten aktenkundig. Diese betreffen überwiegend den rückwärtigen Nebenraumtrakt und die angrenzenden Stallgebäude, nicht den Kernbau. Ein einheitliches fiktives Baujahr wird hieraus nicht abgeleitet; die Um- und Anbauten werden über den Modernisierungsgrad und die Bauteilzustände erfasst.

Beim Gebäude C) werden die Erweiterung von 1953 und die Änderung von 1959 nicht als eigenständige Baukörper mit abweichendem Alter geführt, da sie konstruktiv und nutzungsseitig mit dem Hauptbaukörper eine Einheit bilden.

Wohnhaus A) – Gesamtnutzungsdauer und Modernisierungsgrad

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre für Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Modell der Anlage 1 zur ImmoWertV
Alter am Stichtag	130 Jahre
Rechnerische RND	Das Alter übersteigt die Gesamtnutzungsdauer erheblich. Eine unmittelbare Anwendung des § 4 Abs. 3 ImmoWertV führt rechnerisch zu einer Restnutzungsdauer von null. Dieses Ergebnis bildet den tatsächlichen Zustand nicht ab, weil das Gebäude in mehreren Schritten modernisiert wurde und weiterhin wohnwirtschaftlich nutzbar ist. Die Restnutzungsdauer ist daher nach dem Modell der Anlage 2 zur ImmoWertV abzuleiten.

Das Modell der Anlage 2 bewertet acht Modernisierungselemente mit insgesamt 20 Punkten. Aus der erreichten Punktzahl ergibt sich der Modernisierungsgrad und daraus die modifizierte Restnutzungsdauer. Der nachstehende Punktansatz beruht auf den in Kap. 2.3 und Kap. 3.2 getroffenen Feststellungen.

Modernisierungselement	max.	Ansatz	Begründung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	Keine Dacherneuerung; lediglich energetische Verbesserung durch Dämmung der obersten Geschossdecke mit rd. 16 cm Hanfwolle gedämmt. Daher nur eingeschränkte Anrechnung.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,75	Fenster um 2013 überwiegend gegen Kunststofffenster mit Isolierverglasung erneuert; Altbestand verbleibt im Bad und im rückwärtigen Nebenraumtrakt.
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	Wasser – und Abwasser augenscheinlich um 2013 maßgeblich erneuert. Elektroinstallation in EG und OG teilweise erneuert, jedoch unfertig; im Nebenraumtrakt, Keller und Dachraum Aufputz-Altbestand.
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	Beide Wärmeerzeuger am Stichtag außer Betrieb; aber Leitungen und Heizkörper modernisiert,
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	Außenwände ungedämmt; lediglich teilweise Vorsatzschalen bzw. stärkerer Lehmputz innen
Modernisierung von Bädern	2	1	Bad im Erdgeschoss modernisiert; das Obergeschoss verfügt weder über Bad noch über WC.
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,25	Fachwerk-Innenwände neu ausgemauert und mit Lehmputz versehen, Dielenböden im OG tlw. neu verlegt, Innentreppe EG–OG erneuert, Bodenbeläge und Oberflächen im EG überwiegend erneuert; allerdings einiger Restfertigstellungsbedarf

Modernisierungselement	max.	Ansatz	Begründung
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	Leichte Verbesserung; das Obergeschoss wird zum offenen Wohnbereich, allerdings ohne eigene Sanitärversorgung, der Übergang zum Nebenraumtrakt ist verwinkelt und uneinheitlich.
Summe	**20**	**8,5**	

Mit 8,5 von 20 Punkten liegt das Wohnhaus A) im Bereich **„mittlerer Modernisierungsgrad“** (6 bis 10 Punkte) nach dem Modell der Anlage 2 zur ImmoWertV.

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

0 - 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	=	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad entsprechend der Anlage 2 zur ImmoWertV wie folgt:

Übliche Gesamtnutzungsdauer ≈ 80 Jahre

Modernisierungsgrad	≤ 1 Punkte	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter			**modifizierte Restnutzungsdauer***		
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Auf Grundlage des Modernisierungsgrades von 8,5 Punkten wird nach dem Modell der Anlage 2 zur ImmoWertV eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **30 Jahren** abgeleitet.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung 100 (GND – RND) / GND
= 100 (80 – 30) / 80 = 62,5 = **rd. – 62 %**

Der so ermittelte Prozentsatz erfasst ausschließlich den altersbedingten Normalverschleiß. Die in Kap. 3.3 gesondert festgestellten Schäden, Mängel und der Instandhaltungsrückstau sowie die Fertigstellungskosten werden davon unabhängig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt und gemäß ImmoWertV erst nach Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts abgezogen.

Scheune B), Zwischenbau und Gebäude C)

Für die drei Nebengebäude ist die Gesamtnutzungsdauer dem Modell der Anlage 1 zur ImmoWertV für die jeweilige Gebäudeart zu entnehmen. In allen drei Fällen übersteigt das Baualter die Gesamtnutzungsdauer deutlich. Modernisierungen im Sinne der Anlage 2 wurden nicht durchgeführt; eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt daher nicht in Betracht.

Hinzu tritt die wirtschaftliche Überalterung nach Kap. 3.4.1. Die Gebäude wurden für eine landwirtschaftliche beziehungsweise gesellige Nutzung errichtet, die auf dem Grundstück seit langem aufgegeben ist. Sie sind nicht beheizt, nicht wärmegedämmt und entsprechen in Zuschnitt, Erschließung und Ausstattung keiner heute marktgängigen Nutzung. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist damit abgelaufen.

Die verbleibende Eignung für einfache Lager- und Abstellzwecke begründet keinen anzusetzenden Restwert. Ihr steht der laufende Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand gegenüber, der den Gebrauchsnutzen aufzehrt und im Saldo zu einer Belastung führt. Dieser Aufwand wird nach Kap. 3.4.1 gesondert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal kapitalisiert in Abzug gebracht. Ein zusätzlicher Restwertansatz im Sachwertverfahren würde diesem Befund widersprechen.

Für die Gebäude B), den Zwischenbau und C) wird daher eine Restnutzungsdauer von null Jahren und eine Alterswertminderung von 100 % angesetzt.

Zusammenstellung

Gebäude	GND	Alter	RND	Alterswertminderung
A) Wohnhaus	80 Jahre	> 100 Jahre	30 Jahre	62 %
B) Scheune (Lager)	40 Jahre	< 100 Jahre	0 Jahre	100 %
Zwischenbau	30 Jahre	85 Jahre	0 Jahre	100 %
C) Scheune (Lager; ehem. Veranstaltungssaal)	40 Jahre	76 Jahre	0 Jahre	100 %

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses A) geht in die Alterswertminderung des Sachwertverfahrens nach Kap. 4.4 ein. Im ergänzend geführten Ertragswertverfahren nach Kap. 4.5 bestimmt sie den Vervielfältiger. Für die Nebengebäude entfällt ein Gebäudewertansatz in beiden Verfahren.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Die Verkehrswertermittlung für das Bewertungsobjekt erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und der Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung der Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023). Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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.

Die ImmoWertV sieht zur Ermittlung des Verkehrswertes die drei Hauptverfahren Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren vor, die einzeln oder in Kombination angewendet werden können (§ 6 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) basiert auf der Auswertung von Kaufpreisen tatsächlich veräußerter Vergleichsobjekte oder auf Bodenrichtwerten. Es wird primär zur Bodenwertermittlung sowie bei standardisierbaren Immobilien (z. B. Eigentumswohnungen) angewendet.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) ermittelt den Wert baulicher Anlagen aus ihren marktüblich erzielbaren Reinerträgen. Es ist das bevorzugte Verfahren für Renditeimmobilien (Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) ermittelt den Wert aus der Summe von Bodenwert und substantiellem Gebäudewert unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Es wird bei eigengenutzten Wohnimmobilien und bei Objekten ohne hinreichende Marktvergleichsdaten angewendet und anschließend mittels Sachwertfaktoren an die Marktlage angepasst.

Nach § 6 Abs. 2, 3 der ImmoWertV sind die für die Objektart am geeignetsten erscheinenden Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist im vorliegenden Fall relativ eindeutig. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert. Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „schönen, individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Das Bewertungsobjekt wird maßgeblich definiert durch das freistehende Einfamilienhaus A).

Die übrigen aufstehenden Gebäude B) bis C) sind als ehemalige landwirtschaftliche Nutzgebäude überaltert und wirtschaftlich nicht mehr nutzbar.

Aus diesem Fall richtet sich auch das Marktverhalten im gegebenen Fall maßgeblich nach dem EFH A) Da für entsprechende Objekte die Eigennutzung im ländlichen Raum überwiegt und das Sachwertverfahren in den NHK 2010 + Sachwertfaktoren der regionalen Gutachterausschüsse eine verlässliche Datenbasis findet, wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren angewendet.

Auch hilft das Sachwertverfahren potenziellen Erwerbern bei der Beantwortung der Fragen:

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

Das Objekt ist nicht vermietet und im Zustand am Stichtag auch nicht vermietbar. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Ortslage üblicherweise nicht als Renditeobjekte, sondern zur Eigennutzung erworben. Die für eine Ertragswertermittlung erforderliche Datenbasis, insbesondere ein modellkonform abgeleiteter Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Objekte, steht für diese Lage nur eingeschränkt zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wird deshalb lediglich ergänzend zur

Plausibilisierung geführt (Kap. 4.5); ein eigenständiges Gewicht bei der Verkehrswertableitung kommt ihm nicht zu.

Das direkte Vergleichswertverfahren scheidet mangels einer hinreichend großen Zahl wirklich gleichartiger Vergleichsobjekte im örtlichen Markt aus. Dennoch werden Vergleichsparameter (Wohnflächenpreise / Rohertragsfaktoren) ebenfalls zur Plausibilisierung herangezogen.
Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§§ 13 ff.).

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 mit § 26 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.
Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **35,00 €/m²** für Baulandflächen.

Definition des **Richtwertgrundstücks** lt. Gutachterausschuss:

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baufläche:	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	o, offen
Geschossigkeit	I – II, ein bis zweigeschossig
Ø-Grundstücksfläche	750 m²
Erschließungsbeitragskosten:	frei
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	„MD“ (Dorfgebiet)
Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	I - II Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ (Verhältnis bebaute Fläche / Grundstücksfläche)	variierend, tendenziell hoch
Geschossflächenzahl GFZ (Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche)	variierend, tendenziell eher gering
Grundstücksfläche	stärker variierend

Beschreibung des **Bewertungsgrundstückes**:

Entwicklungsstufe:	baureifes Land, bebaut
Baufläche:	„MD“ (Dorfgebiet)
Erschließungsbeitragskosten:	beitragsfrei

Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	II Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	rd. 0,5
Geschossflächenzahl GFZ	rd. 0,6
Grundstücksfläche	1.889 m²
Wertermittlungsstichtag:	30.07.2026

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			**35,00 € /m²**
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	rd.		
1. Lage	0%		- € /m²
2. Größe und Zuschnitt	-25%	-	8,75 € /m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	-25%	-	8,75 € /m²
4. Erschließungszustand	0%		- € /m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%		- € /m²
6. Sonstige Faktoren	0%		- € /m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-50%	-	17,50 € /m²
Bodenwert des Grundstückes			**17,50 € /m²**

Besonderer Teilmarkt: Resthofstellen und Bauernhäuser

Das Bewertungsobjekt ist eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Innenbereichslage. Für diesen Teilmarkt enthält der Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter unter Kapitel 4.7.3 eine eigene Fachinformation.

Der Gutachterausschuss stellt darin fest, dass die Bodenwerte landwirtschaftlicher Hofstellen in Innenbereichslagen wegen der überdurchschnittlich großen Flächen und der vorhandenen Bebauung regelmäßig von den typischen Bodenrichtwertgrundstücken abweichen. Die baurechtlich höherwertige Nutzung als Wohnbaufläche werde im Kreis Höxter im Regelfall nicht umgesetzt, weil die anfallenden Abbruch-, Freilegungs-, Parzellierungs- und Abgabenkosten die denkbaren Verkaufserlöse in Höhe der ausgewiesenen Bodenrichtwerte aufzehren würden.

Aus der vertiefenden Auswertung der Kaufpreise leitet der Gutachterausschuss ab, dass die Bodenwerte der Gebäude- und Hofflächen bei Flächen bis 3.000 m² mit *„bis zu 50 Prozent des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitragsfreies Bauland“* angesetzt werden.

Diese Ableitung ist nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV modellkonform anzuwenden, da sie aus derselben Kaufpreissammlung stammt, aus der auch die übrigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten – insbesondere der Sachwertfaktor – abgeleitet sind. Sie wird der Bodenwertermittlung daher zugrunde gelegt.

Mit 1.889 m² liegt das Bewertungsgrundstück unterhalb der vom Gutachterausschuss genannten Schwelle von 3.000 m². Der Ansatz gilt damit für die gesamte Grundstücksfläche; eine Aufteilung in Vorder- und Hinterland oder eine gesonderte Behandlung einer Übergröße nach § 41 ImmoWertV erübrigt sich. Der Gutachterausschuss hat den Umstand der überdurchschnittlichen Flächengröße bereits in sein Modell für diesen Teilmarkt eingearbeitet; eine zusätzliche Flächenkorrektur wäre eine Doppelerfassung.

Der Gutachterausschuss formuliert „bis zu 50 Prozent“ und setzt damit eine Obergrenze. Ein Ansatz von 50 Prozent ist im vorliegenden Fall gleichwohl sachgerecht, weil die Hofstelle innerörtlich, erschlossen und über die Borgholzer Straße unmittelbar angebunden ist und der Wohnhausteil weiterhin wohnwirtschaftlich nutzbar bleibt. Ein niedrigerer Ansatz käme in Betracht, wenn die Fläche zusätzlich durch Lage oder Zuschnitt beeinträchtigt wäre; dies ist hier nicht der Fall.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert des Grundstücks wie folgt ermittelt:

Beverungen-Rothe (in Tietelsen)	Flur 3	Flurstück 42	1.889 m²	×	€ 17,50	=	€ 33.057,00

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 30.07.2026 **rd. € 33.000,-**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

4.4.2 Flächenberechnungen

Zusammenstellung der Brutto-Geschossflächen:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt auf der Grundlage der Bauakten, ergänzt durch Abgleich mit der Liegenschaftskarte). Sie erfolgt gemäß ImmoWertV Punkt 4.1.1.4 in Anlehnung an DIN 277.

A) Wohnhaus

KG rd. 8,8 m × 5,0 m	=	44 m²
EG rd. 19,3 m × 11,7 m + 6,6 m x 1,8 i. M.	=	238 m²
OG rd. 19,3 m × 11,7 m + 6,6 m x 1,8 i. M.	=	238 m²
DG rd. 19,3 m × 11,7 m	=	226 m²
Summe BGF A)	**= rd.**	**746 m²**

B) Scheune

EG rd. 18,0 m × 12,0 m	**= rd.**	**216 m²**

ZwB) Zwischenbau

EG rd. 8,0 m × 7,0 m	**= rd.**	**56 m²**

C) Scheune

EG rd. 20,0 m × 12,5 m	**= rd.**	**250 m²**

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kosten (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung

entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig vom Ausstattungsstandard.

(Der Ausstattungsstandard wird anhand eines Kriterienkataloges zur NHK, Erlass des BMVBS definiert – in der allgemeinen Marktanschauung werden Ausstattungskriterien i. A. „kritischer“ eingestuft)

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

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS)

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhäuser

Standard-merkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1960)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen(Holzpaneele);Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz,Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallerputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzboden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,

Einordnung des Bewertungsobjektes A) Wohnhaus

Aussenwände	**0,7**	**0,3**				**23%**	0,30	147 €
Dach		**1**				**15%**	0,30	104 €
Fenster u. Außentüren		**0,2**	**0,8**			**11%**	0,31	85 €
Innenwände u. - türen	**0,3**	**0,7**				**11%**	0,19	74 €
Deckenkonstr. u. Treppen		**1**				**11%**	0,22	76 €
Fußböden			**1**			**5%**	0,15	40 €
Sanitäreinrichtungen		**0,5**	**0,5**			**9%**	0,23	67 €
Heizung		**1**				**9%**	0,18	62 €
sonst. techn. Ausstattung		**0,5**	**0,5**			**6%**	0,15	44 €

Kostenkennwert 2010		**699 €**
ermittelte Standardstufe	**2,0**	**2,0**

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Wohngebäude
Gebäudeart:	vgl. Einfamilienhaus
Gebäudetyp:	entspricht 1.32: kein KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,0 (einfache Ausstattung, baualtersgemäß)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd. 699,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten

Korrekturfaktor Teilkeller (Typfaktor 1.12)	× 0,98
Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)	× 1,00
Baupreisindex 2010 (Wohngebäude 2. Quartal 2026 = 198,2; zum Stichtag extrapoliert)	× 1,99
korrigierte NHK am Stichtag	**rd. 1.365,- € / m² BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Scheunen B) und C)

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	landwirtschaftliche Lagergebäude
Gebäudetyp:	Typ 18.5 landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (von 3 – 5; Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd. 245,- €/m² BGF
Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)	× 1,00
Baupreisindex 2010 (Betriebsgebäude 2. Quartal 2026 = 201,6; zum Stichtag extrapoliert)	× 2,02
korrigierte NHK am Stichtag	**rd. 495,- € / m² BGF**

incl. Baunebenkosten

Zwischenbau ZwB)

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	landwirtschaftliche Stallungen
Gebäudetyp:	Typ 28.2.2 z. B. Jungbullen- oder Milchviehstand ohne Warteraum
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (von 3 – 5; massive Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd. 290,- €/m² BGF
Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)	× 1,00
Baupreisindex 2010 (Betriebsgebäude 2. Quartal 2026 = 201,6; zum Stichtag extrapoliert)	× 2,02
korrigierte NHK am Stichtag	**rd. 585,- € / m² BGF**

incl. Baunebenkosten

Sachwertberechnung

Ehemalige Hofstelle: Wohnhaus, Scheune, Zwischenbau und ehem. Veranstaltungssaal

Objekt	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
A) Wohnhaus	746,0 m²	4	746,0 m²	1365,00 €/m²	1.018.290,00 €
B) Scheune	216,0 m²	1	216,0 m²	495,00 €/m²	106.920,00 €
Zwischenbau	56,0 m²	1	56,0 m²	585,00 €/m²	32.760,00 €
C) Scheune	250,0 m²	1	250,0 m²	495,00 €/m²	123.750,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung		Anzusetzender Wert	
A) Wohnhaus	Kaminofen	7.000,00 €	7.000,00 €
B) Scheune		- €	- €
Zwischenbau		- €	- €
C) Scheune		- €	- €

Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag

A) Wohnhaus	1.025.290,00 €
B) Scheune	106.920,00 €
Zwischenbau	32.760,00 €
C) Scheune	123.750,00 €

Alterswertminderung	**A) Wohnhaus**	vom Herstellungswert	-62%	-	635.679,80 €
übl. Nutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	30 Jahre		
	B) Scheune	vom Herstellungswert	-100%	-	106.920,00 €
übl. Nutzungsdauer		wirt. Restnutzungsdauer	0,0 Jahre		
	Zwischenbau	vom Herstellungswert	-100%	-	32.760,00 €
übl. Nutzungsdauer		wirt. Restnutzungsdauer	0,0 Jahre		
	C) Scheune		-100%	-	123.750,00 €
übl. Nutzungsdauer		wirt. Restnutzungsdauer	0,0 Jahre		

Zeitwert der Gebäude

A) Wohnhaus	389.610,20 €
B) Scheune	- €
Zwischenbau	- €
C) Scheune	- €

Wert der baulichen Anlagen **389.610,20 €**
ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

	Bezeichnung	Anzusetzender Wert		
rd.	3% vom Wert der baulichen Anlage	11.688,31 €	rd.	12.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 33.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 434.610,20 €
ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Übertrag	**vorläufiger Grundstückssachwert** ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		434.610,20 €
	Sachwertfaktor	0,40	
	marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale		**173.844,08 €**

Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Renovierungsbedarf

	Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
A) Wohnhaus	rd. -18,5% vom Wert der baulichen Anlage	- 72.077,89 €	rd. - 72.000,00 €
B) Scheune	rd. 0% vom Wert der baulichen Anlage	- €	rd. - €
Zwischenbau	rd. 0% vom Wert der baulichen Anlage	- €	rd. - €
C) Scheune	rd. 0% vom Wert der baulichen Anlage	- €	rd. - €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

kapitalisierter Erhalt	- 12.500,00 €	rd. - 12.500,00 €
Räumung und Entsc	- 25.000,00 €	rd. - 25.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**64.344,08 €**

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 64.500,-

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

Bei rd. 240 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 725 €/m² incl. Bodenwert und Nebengebäuden. Zum Abgleich: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter weist im Grundstücksmarktbericht 2026 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser einen mittleren Kaufpreis von rd. 183.000 € bei im Mittel ca. 161 m² Wohnfläche aus; in den dörflichen Lagen liegt der mittlere Kaufpreis bei rd. 159.000 € (umgerechnet rd. 988 €/m²), wobei das Preisniveau bei älteren Häusern mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard stark abfällt.

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen´:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse

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

Normalherstellungskosten

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

Baunebenkosten

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird bestimmt durch eine fiktiv angenommene „Lebenserwartung“ der Gebäude (entspr. Festlegungen zur ImmoWertV und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach

alternativen (z. B. von Tiemann bzw. Ross entwickelten) Abschreibungsmodellen und wird in Prozent des Gesamtwertes dargestellt. Im vorliegenden Fall wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV die lineare Wertminderung für das Gebäude angewandt, die auch der normalen wirtschaftlichen Entwicklung eines solchen Gebäudes geeignet Rechnung trägt (s. a. Kap. 3.7).

Wert von besonderen Bauteilen

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert

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

Vorläufiger Grundstückssachwert

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

Sachwertfaktor

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

Die zuständigen Gutachterausschüsse der Kreise beobachten diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermitteln für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für „durchschnittliche“ Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2026 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 434.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 35,- €/m²), einer Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren sowie einer Größe von 746 m² BGF interpoliert bei rd. 0,42, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 58 %!

Bei den Marktanpassungsfaktoren des GAA handelt es sich um einen Durchschnittswert; eine Standardabweichung gibt der GAA HX leider nicht an. Im Nachbarkreis Holzminden (strukturell vergleichbar) wird vom GAA eine (erhebliche) Standardabweichung mit ± 0,18 angegeben.

Bei der Analyse ist die Modellkonformität nach § 10 Abs. 1 ImmoWertV zu beachten. Das Modell des Gutachterausschusses ist auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten. Das Bewertungsobjekt ist demgegenüber eine ehemalige Hofstelle mit drei zusätzlichen, wirtschaftlich überalterten Nebengebäuden. Diese Abweichung ist bei der objektspezifischen Anpassung des Faktors zu würdigen.

Einordnung individueller Merkmale des Bewertungsobjekts

Merkmal	Einfluss	Begründung
Konjunkturelle Situation	Ø	Die Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kreis Höxter 2025 leicht gesunken. Der konjunkturelle Einfluss ist in den Werten des Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2026 bereits enthalten.
Lagequalität (Mikro)	Ø	Innerörtliche Lage an der Borgholzer Straße, ruhig, ÖPNV-Haltestelle unmittelbar erreichbar. Keine Beeinträchtigungen, aber auch keine bevorzugte Lage.
Lagequalität (Makro)	–	Tietelsen zählt mit rd. 220 Einwohnern und ohne wesentliche Grundversorgung zu den schwächsten Lagen im Kreisgebiet. Der Bodenrichtwert liegt am unteren Rand der kreisweiten Spanne; dies ist im gegebenen Fall im Sachwertfaktor noch nicht ausreichend eingepreist.

Merkmal	Einfluss	Begründung
Grundstücksgröße / Bodenwert	Ø	1.889 m², für den Ortsteil großzügig. Der Bodenwertansatz folgt bereits dem Teilmarktmodell für Resthofstellen; ein weiterer Einfluss ist nicht abzuleiten.
Gebäudezustand / Erhaltung	Ø */ - -	Begonnene, nicht abgeschlossene Sanierung; Wohnhaus seit rd. 2024 leerstehend. Bereits gesondert erfasst über den Abschlag für Bauschäden, Baumängel und Restfertigstellungsbedarf von > 18 % vom Zeitwert. Darüber hinaus aber wird jeder Kaufinteressent einen zusätzlichen Abschlag für den Aufwand (i. S. v. Mühen, nicht nur Kosten) für eine Nutzbarmachung der Immobilie einkalkulieren. (Nicht gesondert betragsmäßig erfasste Marktfolge; eine doppelte Berücksichtigung der bereits betragsmäßig erfassten Instandsetzungs- und Fertigstellungskosten erfolgt insofern nicht).
Konstruktive Substanz	Ø / +	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken und historischer Dachstuhl wirken tragfähig und langfristig weiterverwendbar.
Architektonische Gestaltung	Ø	Altersentsprechend, ohne besondere gestalterische Qualität.
Grundrissqualität	–	Das Obergeschoss verfügt weder über Bad noch über WC. Der Übergang zum rückwärtigen Nebenraumtrakt ist verwinkelt und uneinheitlich.
Wohnflächenangebot	+	Rd. 240 m² Wohnfläche liegen deutlich über dem Kreisdurchschnitt von rd. 160 m² und erweitern den Nutzungsspielraum.
Energetischer Standard	- -	Außenwände und Fußböden ungedämmt, beide Wärmeerzeuger außer Betrieb. Lediglich Fenster und oberste Geschossdecke sind ertüchtigt.
Schadstoffe	Ø	Materialansprache der Deckenplatten im Gebäude C) und der Wellplatten der Vordächer steht aus. Ein Schadstoffabschlag ist mangels Grundlage nicht angenommen, es werden baualterstypische (durchschnittliche) Belastungen angenommen.
Nebengebäude	Ø * / - -	Drei wirtschaftlich überalterte Baukörper ohne marktgängige Nutzung. Bereits gesondert erfasst über die Alterswertminderung von 100 % sowie über den kapitalisierten Erhaltungsaufwand nach Kap. 3.4.1 Dennoch wird darüber hinaus eine allgemein abschreckende Wirkung erwartet.
Rechte Dritter	Ø *	Die Gebäude B) und C) sind mit dinglich gesicherten Nutzungsrechten belastet. Bewertung auftragsgemäß gesondert außerhalb des Gutachtens
Käuferkreis / Verwertbarkeit	–	Enger Interessentenkreis: Selbstnutzer mit ausgeprägter Bereitschaft zur Eigenleistung. Für Kapitalanleger und Erwerber bezugsfertiger Objekte scheidet das Objekt aus. Längere Vermarktungsdauer zu erwarten.
Erschwinglichkeit	+	Der niedrige absolute Kaufpreis erweitert den Kreis der Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren.
Stellplatzsituation	+	Überdeckter Stellplatz, befestigte Hoffläche und mehrere Unterstellmöglichkeiten. Für die dörfliche Lage überdurchschnittlich.

* Die mit einem Stern gekennzeichneten Merkmale sind an anderer Stelle der Wertermittlung bereits betragsmäßig erfasst. Sie dürfen im Sachwertfaktor nicht nochmals berücksichtigt werden, da dies zu einer Doppelerfassung führen würde. Für die Beurteilung des Faktors verbleiben daher im Wesentlichen die Lage, das Wohnflächenangebot, die Grundrissqualität, der energetische Standard sowie die Verwertbarkeit.

Innerhalb dieser verbleibenden Merkmale stehen sich die schwache Makrolage, die eingeschränkte Grundrissqualität, der energetische Standard sowie der erhebliche Aufwand zur Nutzbarmachung und die unrentablen Gebäude auf der einen Seite sowie das überdurchschnittliche Wohnflächenangebot und die Erschwinglichkeit auf der anderen Seite gegenüber. Die Nachteile überwiegen die Vorteile doch spürbar, ein überdurchschnittlicher Marktabschlag wird hier angenommen mit rd. – 60 % (SWf 0,40).

Eine noch größere Reduzierung erscheint dagegen nicht sachgerecht, weil die wesentlichen wertmindernden Umstände dieses Objekts – Sanierungsrückstand, überalterte Nebengebäude, Räumungsbedarf – bereits als gesonderte Abschläge in die Rechnung eingehen.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen (§ 35 Abs. 3 und 4 ImmoWertV).

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen, etwa Wasserschäden. Baumängel entstehen während der Errichtung durch Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik. Der Restfertigstellungsbedarf umfasst die zum Stichtag begonnenen, aber nicht abgeschlossenen Arbeiten.

Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen. Ein Marktteilnehmer kalkuliert Eigenleistung ein und gewichtet die Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit.

Die Ableitung für das Wohnhaus A) erfolgt anhand der Bauteiltabelle in Anlage 4 und wird in der Tabelle als Prozentsatz vom Zeitwert des Gebäudes angesetzt.

Für die Gebäude B), den Zwischenbau und C) unterbleibt ein Ansatz, da deren Zeitwert wegen der Alterswertminderung von 100 % bereits null beträgt und ein zusätzlicher Abzug zu einer Doppelerfassung führen würde (vgl. Kap. 3.3.1).

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. Bodenverunreinigungen oder Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie bauliche Anlagen in Betracht, die nicht mehr nutzbar sind. Im vorliegenden Fall werden angesetzt:

Merkmal	Fundstelle	Betrag
Kapitalisierter Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand für die Gebäude B), Zwischenbau und C)	Kap. 3.4.1	− 12.500 €
Räumung und Entsorgung, marktgerecht bemessen	Kap. 3.4.2	− 25.000 €
Summe		− 37.500 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 ff. ImmoWertV erläutert. Der Ertragswert basiert im Wesentlichen auf einer Renditebetrachtung der Immobilie und geht von der Frage aus, welcher Kapitaleinsatz durch die nachhaltig erzielbaren Erträge gerechtfertigt ist.

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

Letzterer wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages ermittelt. Bestehende Mietvereinbarungen sind auf Plausibilität zu prüfen; maßgeblich ist die nachhaltig erzielbare, nicht die vereinbarte Miete. Vom Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten abzuziehen, soweit sie vom Eigentümer zu tragen und nicht umlagefähig sind.

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 gilt, die baulichen Anlagen dagegen eine begrenzte Nutzungsdauer haben, sind beide Anteile getrennt zu behandeln.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der Gebäude im Vergleichswertverfahren ermittelt, und zwar so, als wäre das Grundstück unbebaut (vgl. Kap. 4.3).

Der auf den Grund und Boden entfallende Ertragsanteil wird mittels eines aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes bestimmt und vom Reinertrag abgezogen.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung des verbleibenden Reinertragsanteils unter Verwendung des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Der Vervielfältiger entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Zeitrente.

Der so ermittelte vorläufige Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlage und dem Bodenwert zusammen. Anschließend sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

Zur Bedeutung des Verfahrens im vorliegenden Fall: Nach der Verfahrenswahl in Kap. 4.2 wird das Ertragswertverfahren lediglich ergänzend zur Plausibilisierung geführt. Das Objekt ist nicht vermietet und im Zustand am Stichtag auch nicht vermietbar; Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Ortslage üblicherweise zur Eigennutzung und nicht als Renditeobjekt erworben. Die nachstehende Berechnung unterstellt daher eine fiktive Vermietung des Wohnhauses in dem Zustand, der dem Ansatz der Restnutzungsdauer zugrunde liegt.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnhaus A)	239,9 m²	4,00 €/m²	959,64 €	11.515,68 €
	m²	€/m²	- €	- €
	m²	€/m²	- €	- €
		€/m²	- €	- €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze / Carport	1	Miete je Stellplatz	25,00 €	300,00 €
Anzahl der Garagen	0	Miete je Garage	- €	- €

sonstige Erträge

Nebengebäude B), Zwischenbau, C) – kein nachhaltiger Ertr	- €	- €
Rundung	15,36 €	184,32 €
jährlicher Rohertrag		**12.000,00 €**

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-4,17 %	-	500,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	-2,00 %	-	240,00 €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-28,79 %	-	3.455,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-2,00 %	-	240,00 €
jährliche Bewirtschaftungskosten		**-**	**4.435,00 €**
jährlicher Reinertrag			**7.565,00 €**

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	2,50 %		
anteiliger Bodenwert (dem Gebäudeertrag zuzuordnen)	33.000,00 €		
jährliche Bodenwertverzinsung		**-**	**825,00 €**
jährlicher Ertrag			**6.740,00 €**

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	2,50 %		
Restnutzungsdauer	30,0 Jahre		
Vervielfältiger	20,93		
Ertragswert der baulichen Anlage			**141.070,17 €**
voller unbelasteter Bodenwert		+	**33.000,00 €**
Werteinfluss von Baumängeln, Bauschäden und Restfertigstellung		+/-	**72.000,00 €**
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (Kap. 3.4)		+/-	**37.500,00 €**
Ertragswert des Grundstücks			**64.570,17 €**

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag rd. € 64.500,-

Kontrollwert zum Ertragswert (reparaturfrei, ohne boG): Rohertragsfaktor = rd. 14,5
Bei rd. 240 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 725,- €/m² incl. Bodenwert.

Nettokaltmiete

Die nachstehend angesetzten Mietwertansätze sind aus der Mietwertübersicht 2026 für den Kreis Höxter abgeleitet, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter. Die Ableitung folgt dem dort beschriebenen Verfahren:

1) Aus dem tatsächlichen Baujahr 1896 (Gruppe „≤ 1950“) und dem in Kap. 3.7 ermittelten Modernisierungsgrad von 8,5 Punkten ergibt sich nach Tabelle 5 der Mietwertübersicht ein fiktives Baujahr von 1978.
2) Aus der Mietwerttabelle (Tabelle 1) wird für die Kernstadt Beverungen in der Baujahresgruppe 1970 bis 1979 ein mittlerer Mietwert von 5,25 €/m² Wohnfläche entnommen; die Bandbreite beträgt 5,05 bis 5,50 €/m².
3) Das Bewertungsobjekt liegt nicht in der Kernstadt, sondern in der Ortschaft Tietelsen. Der Abschlag ergibt sich aus der Regressionsgleichung der Mietwertübersicht zu y = − 26,616 + 2,260 × 5,15 = − 15,0 %. Damit ergibt sich ein Mietwert von 4,38 €/m² Wohnfläche.
4) Die Umrechnungskoeffizienten für die Wohnungsgröße sind bei Einfamilienhäusern (zunächst) nicht anzuwenden. Wegen der weit überdurchschnittlichen Wohnfläche wird jedoch ein Abschlag von 10 % vorgenommen (Ableitung nachstehend). Es ergibt sich ein Mietwert von rd. 4,00 €/m² Wohnfläche.

Der Ortschaftsabschlag von 15,0 % liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss genannten Bandbreite von 10 bis 20 %. Er entspricht der schwachen Makrolage: Tietelsen zählt mit rd. 220 Einwohnern und ohne Grundversorgung zu den schwächsten Lagen im Kreisgebiet, und der Bodenrichtwert der Ortschaft liegt mit 35 €/m² am unteren Bereich der kreisweiten Spanne. Auf diesen Zusammenhang weist die Mietwertübersicht zur Orientierung innerhalb der Abschlagsbandbreite ausdrücklich hin.

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 ab, so ist die übliche Nutzung zugrunde zu legen. Das Objekt ist zum Stichtag nicht vermietet; angesetzt ist daher durchgehend die marktüblich erzielbare Miete.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude laufend erforderlich sind. Zinsen für Hypotheken und Abschreibungen zählen nicht dazu.

Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im Ertrags-Vervielfältiger 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 Geschäftsführung. Ansatz nach Kap. 8.2.5 des Grundstücksmarktberichts 2026 einsetzen; vorläufig rd. 367 € jährlich. Dazu kommt ein pauschaler Zuschlag für den zu erwartenden Verwaltungsaufwand im Rahmen der Instandhaltung der (unrentablen) Nebengebäude.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Sie sind bei Wohnraumvermietung ganz überwiegend auf den Mieter umlagefähig; ein nicht umlagefähiger Anteil wird für das Wohnhaus nicht angesetzt.
Für die Gebäude B) bis C) fallen jedoch tlw. Betriebskosten an, die nicht umlagefähig sind (anteilige Grundsteuern, Versicherungen, Entwässerungsgebühren u. ä.), die hier pauschaliert mit wenigsten 2 % der Einnahmen aus dem Gesamtgrundstück angenommen werden.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Ansatz je m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer nach Kap. 8.2.5 des Grundstücksmarktberichts 2026 einsetzen; vorläufig rd. 3.455 € jährlich.

Die Instandhaltungslast für die drei Nebengebäude werden nicht hier, sondern gesondert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach Kap. 3.4.2 erfasst ist.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, das entsteht, wenn Wohnraum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. Die Ansätze richten sich nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks.
Angesetzt werden hier der übliche Ansatz von 2,0 % für Wohnnutzungen. Ein Zuschlag wir (nur) deshalb nicht angebracht, weil hier eine Eigennutzung unterstellt wird im Sinne einer „eingesparten Miete“.

Reinertrag

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen und nicht auf den Mieter umlagefähig sind.

Bodenwertverzinsung

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlage zusammen. Der Wert des Bodens besteht unbegrenzt, der Wert der baulichen Anlage ist zeitlich begrenzt. Der auf den Boden entfallende Ertragsanteil ist daher vom Reinertrag abzuziehen und der Bodenwert anschließend in voller Höhe wieder hinzuzurechnen.
Dabei ist nur die dem Ertrag zurechenbare Grundstücksfläche zugrunde zu legen. Im vorliegenden Fall wird der gesamte Bodenwert angesetzt, da das Grundstück nicht teilbar ist und der Bodenwert bereits nach dem Teilmarktmodell für Resthofstellen ermittelt wurde. Ferner ist vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen; die Beiträge sind nach Kap. 2.1 abgerechnet.

Liegenschaftszinssatz

Mittels des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist zugleich der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels derer die Verbindung zwischen Reinertrag und Ertragswert hergestellt wird, und nach § 21 ImmoWertV vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.
Die Einflussfaktoren lassen sich in drei Kategorien unterteilen: wirtschaftliche und politische Faktoren wie die Konditionen für Baugelder und die Besteuerung von Kapital und Grundbesitz, marktbezogene Faktoren wie Angebot und Nachfrage sowie objektbezogene Faktoren wie die Grundstücksart.
Sichtet man die einschlägige Fachliteratur und die Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse, so ergeben sich für Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Werte:

lfd. Nr.	Quelle	Ein- und Zweifamilienhäuser	Bemerkung
1	Gutachterausschuss Kreis Höxter 2026, Kap. 5.1.4	1,3 – 3,3 %	maßgebliche Quelle
2	Gutachterausschuss Kreis Höxter 2025	1,4 – 2,6 %	Vorjahreswert zur Orientierung
3	Immobilienverband IVD 01/2026	1,0 – 4,5 %	bundesweit

Der Unterzeichner orientiert sich innerhalb der genannten Spannbreite. Angesetzt wird ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 %, eine Eigennutzung wird dabei unterstellt.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen, Baumängel während der Bauzeit. Der Werteinfluss auf den Marktwert ist im Allgemeinen nicht mit den tatsächlichen Kosten gleichzusetzen; auf die Vorbemerkungen zu Kap. 3.3 wird verwiesen.
Der Ansatz entspricht betragsmäßig dem im Sachwertverfahren berücksichtigten Werteinfluss; ein abweichender Ansatz in beiden Verfahren wäre nicht begründbar.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen kommen als Umstände z. B. in Betracht: wirtschaftliche Wertminderung aufgrund von Mietpreisbindungen oder Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung, erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung sowie struktureller Leerstand. Im vorliegenden Fall werden angesetzt:

Merkmal	Fundstelle	Betrag
Kapitalisierter Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand B), Zwischenbau, C)	Kap. 3.4.1	− 12.500 €
Räumung und Entsorgung, marktgerecht bemessen	Kap. 3.4.2	− 25.000 €
Summe		− 37.500 €

Die in Abteilung II eingetragenen Nutzungsrechte an den Gebäuden B) und C) werden auftragsgemäß gesondert außerhalb des Gutachtens gewürdigt. Die fehlende Ertragsansetzung für die Nebengebäude beruht ausschließlich auf deren fehlender nachhaltiger eigener Ertragsfähigkeit und stellt keine Bewertung der Dienstbarkeiten dar.

Würdigung des Ergebnisses

Der Ertragswert von rd. 64.500 € liegt nahezu exakt am Sachwert. Beide Verfahren führen damit in dieselbe Größenordnung; das stützt die Plausibilität des Sachwertergebnisses.

Der Aussagewert der Ertragswertermittlung bleibt gleichwohl begrenzt. Der Mietansatz beruht auf einer Übersicht, die für Einfamilienhäuser nur bis 160 m² Wohnfläche gilt, und unterstellt eine Vermietbarkeit, die im Zustand am Stichtag nicht gegeben ist. Objekte dieser Art werden in der Ortslage zudem nicht als Renditeobjekte gehandelt. Das Ergebnis dient daher ausschließlich der Plausibilisierung; die Verkehrswertableitung in Kap. 4.6 stützt sich auf den Sachwert.

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 33.000,-
Der marktangepasste Sachwert wurde ermittelt mit	rd. € 64.500,-
Der Ertragswert („eingesparte Miete“) wurde ermittelt mit	rd. € 64.500,-

Beide Verfahrensergebnisse liegen mit einer Abweichung von rd. 6 % dicht beieinander. Das ist bei einem Objekt mit derart ausgeprägten objektspezifischen Besonderheiten nicht selbstverständlich und stützt die Belastbarkeit beider Ableitungen.

Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind im Sachwertverfahren insbesondere über den Sachwertfaktor nach § 39 ImmoWertV diskutiert und berücksichtigt worden. Im Ertragswertverfahren sind die Markteinflüsse über den aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Liegenschaftszinssatz und über die aus der Mietwertübersicht des Gutachterausschusses entnommenen Mietansätze eingeflossen.

In beiden Verfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV betragsgleich berücksichtigt: der Werteinfluss aus Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf am Wohnhaus A) mit rd. 72.000 €, der kapitalisierte Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand für die Nebengebäude mit 12.500 € sowie die Räumung und Entsorgung mit 25.000 €. Bauschäden und Räumungsbedarf sind Eigenschaften des Objekts und nicht des Verfahrens; ein abweichender Ansatz wäre nicht begründbar.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen und die getroffenen Annahmen offenzulegen.

Wie in Kap. 4.2 erläutert, werden Grundstücke der vorliegenden Art im Kreis Höxter nicht unter Renditegesichtspunkten erworben. Das Objekt ist zum Stichtag weder vermietet noch im vorgefundenen Zustand vermietbar. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Ortslage zur Eigennutzung gekauft. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich daher an der vorhandenen Substanz und

dem verbleibenden Herstellungs- und Instandsetzungsaufwand, mithin an der Systematik des Sachwertverfahrens.

Hinzu kommt die Qualität der jeweiligen Datengrundlage. Für die Sachwertermittlung standen mit den Normalherstellungskosten, dem Baupreisindex und dem aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser vollständige und objektnahe Daten zur Verfügung. Für die Ertragswertermittlung musste dagegen eine fiktive Vermietung unterstellt werden, und der Mietansatz beruht auf einer Übersicht, die für Einfamilienhäuser nur bis 160 m² Wohnfläche gilt und für das Bewertungsobjekt mit rd. 240 m² Wohnfläche sachverständig fortgeschrieben werden musste.

Aus beiden Feststellungen folgt die Gewichtung:

Verfahren	Gewicht	Ergebnis
Sachwertverfahren – marktkonform und der Preisbildung entsprechend	1,00	64.500 €
Ertragswertverfahren – ergänzend zur Plausibilisierung	0,10	64.500 €
Verkehrswert, abgeleitet aus dem Sachwert		**rd. 65.000 €**

Dem Ertragswertverfahren wird kein wesentliches Gewicht beigemessen. Es dient ausschließlich der Plausibilisierung. Diese fällt positiv aus: Das Ertragswertergebnis bestätigt die Größenordnung des Sachwerts. Eine rechnerische Mittelung beider Werte unterbleibt, weil sie eine Gleichwertigkeit der Verfahren vortäuschen würde, die nach der Marktlage nicht besteht.

Ausdrücklich widersprochen wird der teilweise vertretenen Ansicht, die verschiedenen Wertermittlungsverfahren müssten aufgrund des Grundsatzes der integrierten Marktanpassung zwingend zu identischen Ergebnissen führen. Die Verfahren bilden unterschiedliche Betrachtungsweisen des Marktes ab; eine Abweichung in der hier festgestellten Größenordnung ist unbedenklich.

Plausibilisierung anhand der Marktdaten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter weist im Grundstücksmarktbericht 2026 für das Berichtsjahr 2025 aus, dass im Mittel für gebrauchte Ein- oder Zweifamilienhäuser rd. 183.000 € bezahlt wurden, bei einer mittleren Wohnfläche von 161 m², einem 733 m² großen Grundstück und einem Ausstattungsstandard der Baujahreskategorie 1979. In den dörflichen Lagen lag der mittlere Kaufpreis bei rd. 159.000 € und damit rd. 32 % unter dem Niveau der Kernstädte. Ausdrücklich hält der Gutachterausschuss fest, dass das Preisniveau in den dörflichen Lagen insbesondere bei älteren Häusern mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsstandard stark abfällt.

Aussagekräftig ist ferner die Verteilung der Kaufpreise: 25 % aller im Jahr 2025 verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser lagen in der Preiskategorie bis 100.000 €. Der hier ermittelte Verkehrswert liegt in diesem untersten Viertel des Marktes. Das ist sachgerecht, denn das Bewertungsobjekt vereinigt nahezu sämtliche Merkmale, die den Preis in diesem Marktsegment nach unten ziehen: schwache Ortslage im Kreisgebiet, hohes Baualter, nicht abgeschlossene Sanierung, erheblicher Räumungsbedarf und drei wirtschaftlich überalterte Nebengebäude.

Der Verkehrswert entspricht rd. 270 €/m² Wohnfläche. Gemessen an dem vom Gutachterausschuss ausgewiesenen mittleren Preisniveau ist dies ein sehr niedriger Wert. Er erklärt sich vollständig aus den in Kap. 3.3 und 3.4 hergeleiteten Abschlägen für Schäden und Mängel bzw. Restfertigstellungsbedarf, sowie die boG (Instandhaltung unrentabler Gebäude sowie Räumung und Entsorgung). Ohne diese Abschläge läge das Ergebnis mit rd. 725 €/m² im plausiblen Bereich für ein Objekt dieser Lage und dieses Alters.

Zu berücksichtigen ist schließlich, dass der Markt für Objekte dieser Art sehr dünn ist. Mit einer längeren Vermarktungsdauer und einem engen Bieterkreis ist zu rechnen.

Verhältnis des Verkehrswerts zum Bodenwert

Der Verkehrswert übersteigt den Bodenwert von rd. 33.000 € um lediglich rd. 32.000 €. Da auf dem Grundstück vier Gebäude mit rd. 1.270 m² Brutto-Grundfläche stehen, bedarf dieses Verhältnis einer Erläuterung.

Der wesentliche Grund liegt in der Zusammensetzung der Bebauung. Von den vier Baukörpern trägt allein das Wohnhaus A) zum Wert bei. Die Scheune B), der Zwischenbau und der Veranstaltungssaal C) sind nach Kap. 3.7 mit einer Alterswertminderung von 100 % angesetzt; ihr Beitrag beträgt null. Zugleich verursachen sie den kapitalisierten Erhaltungs- und Verkehrssicherungsaufwand von 12.500 € sowie den

überwiegenden Teil des Räumungsaufwands. Sie sind für einen Erwerber per Saldo eine Belastung und kein Vermögenswert.

Ein weiterer Grund liegt im Bodenwert selbst. Er ist nach Kap. 4.3 bereits mit 50 % des Bodenrichtwerts angesetzt, weil der Gutachterausschuss diesen Ansatz für Resthofstellen aus der Kaufpreissammlung abgeleitet hat. Der volle Bodenrichtwert würde rd. 66.000 € ergeben. Die Bebauung mindert den Bodenwert also bereits im Ansatz; genau dies ist die Begründung des Gutachterausschusses, wonach Abbruch-, Freilegungs-, Parzellierungs- und Abgabenkosten die Erlöse eines Verkaufs zum vollen Bodenrichtwert aufzehren würden.

Das Ergebnis ist damit kein Rechenartefakt, sondern gibt die Marktlage zutreffend wieder: Ein Erwerber zahlt für das bebaute Grundstück nur wenig mehr als für die Fläche allein, weil die vorhandene Bebauung ihm neben dem Nutzen des Wohnhauses zugleich erhebliche Lasten aufbürdet.

Gegenprobe aus Erwerbersicht

Ein Erwerber muss über den Kaufpreis hinaus rd. 72.000 € für die Beseitigung der Bauschäden und die Fertigstellung sowie rd. 25.000 € für die Räumung aufwenden, bevor er das Wohnhaus bestimmungsgemäß nutzen kann. Bei einem Kaufpreis von 65.000 € beläuft sich sein Gesamteinsatz damit auf rd. 162.000 €.

Dieser Betrag kommt dem vom Gutachterausschuss für das Berichtsjahr 2025 ausgewiesenen mittleren Kaufpreis von rd. 159.000 € für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus in dörflicher Lage des Kreises Höxter sehr nahe. Der Erwerber erhält für diesen Einsatz allerdings ein Objekt, das erhebliche Mühen für eine zukünftige Nutzung erfordert und zudem drei wirtschaftlich überalterte Nebengebäude mit dauerhafter Erhaltungslast umfasst. Dem stehen die überdurchschnittliche Wohnfläche und die großzügige Grundstücksfläche gegenüber.

Die Gegenprobe bestätigt das Ergebnis: Ein höherer Kaufpreis wäre für einen wirtschaftlich handelnden Erwerber nicht darstellbar, ein wesentlich niedrigerer angesichts der verwertbaren Substanz des Wohnhauses nicht zu erwarten.

Verkehrswert in unbelastetem Zustand

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

Ort	**37688 Beverungen-Tietelsen**	**Borgholzer Str. 56**
Gemarkung	**Rothe**	**Grundbuch von Rothe**
Flur	**3**	**Blatt 0060 A lfd. Nr. 1**
Flurstück	**42**	

bebaut mit einem Wohnhaus und ehem. landwirtschaftlichen Scheunengebäuden

zum Stichtag 30.07.2026 mit

rd. € 65.000,-

(in Worten: fünfundsechzigtausend Euro)

Höxter, 08.08.2026

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Andreas Böhl

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2017, 8. Auflage

Kleiber/Tillmann:
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-Verlag 2008

Architektenkammer NRW, © Tillmann:
Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand, 4. Auflage 2011

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:
Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:
BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:
BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:
Baukosten 2020/21, Ein- und Mehrfamilienhäuser

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

Hankammer:
Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

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

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

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

Anlage 1 Luftbild

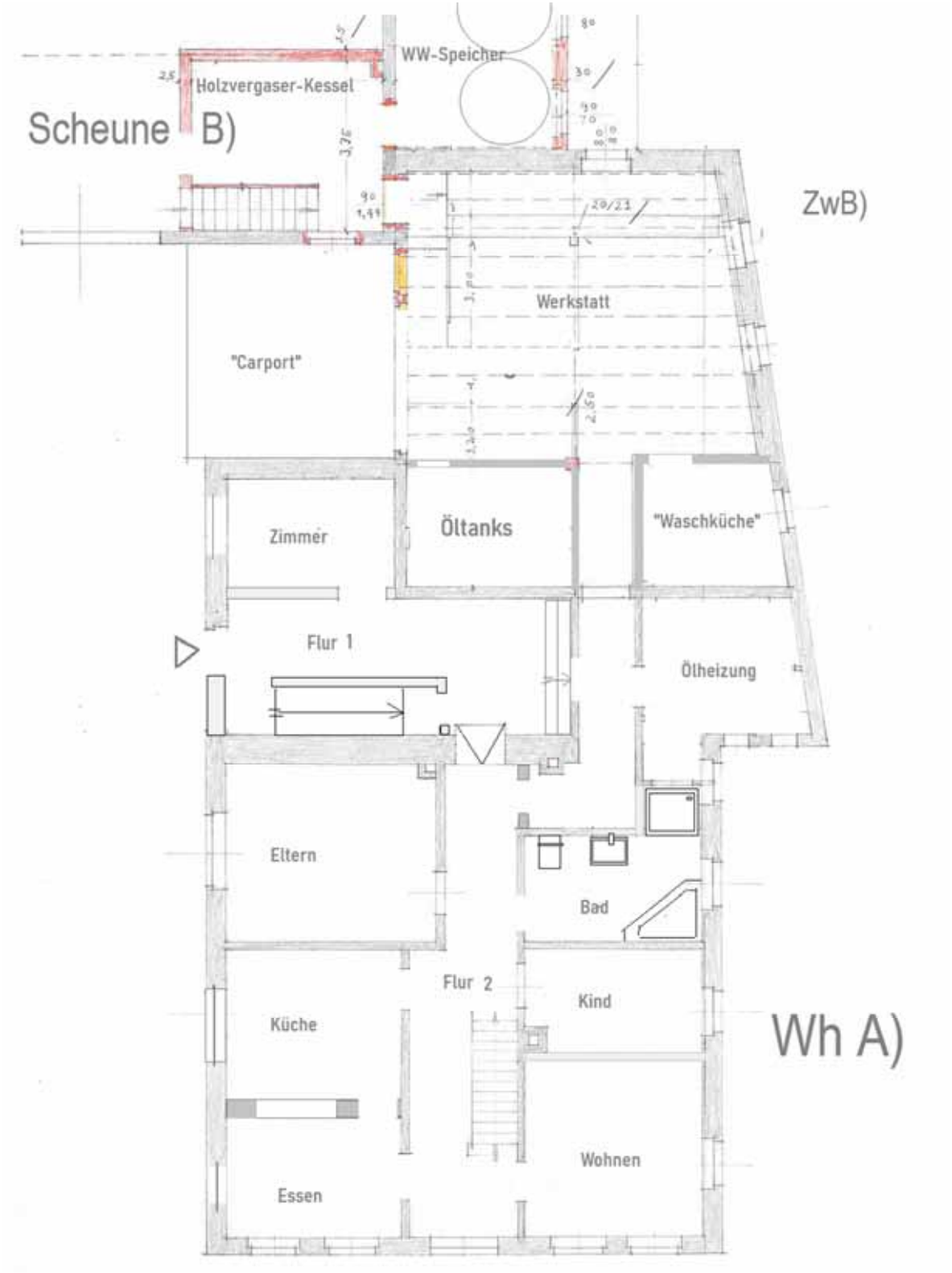
zur Darstellung des Gebäudebestands sowie zur Einschätzung der Außenanlagen



Quelle: basemap.de sowie Kreis Höxter, geodaten-portal (90 ° gedreht, Norden liegt links)

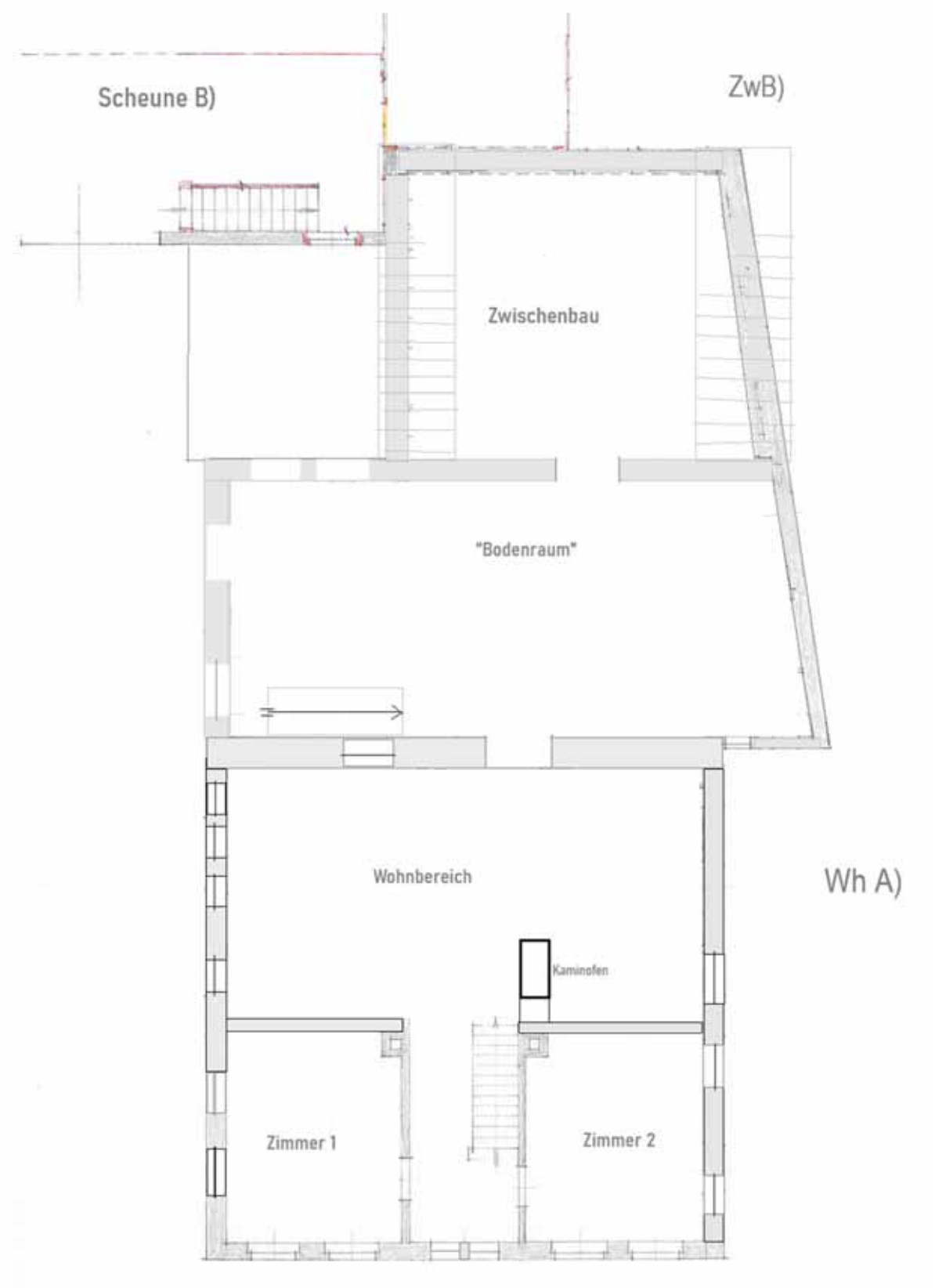
Anlage 2 Bauzeichnungen

Wohnhaus A) Erdgeschoss

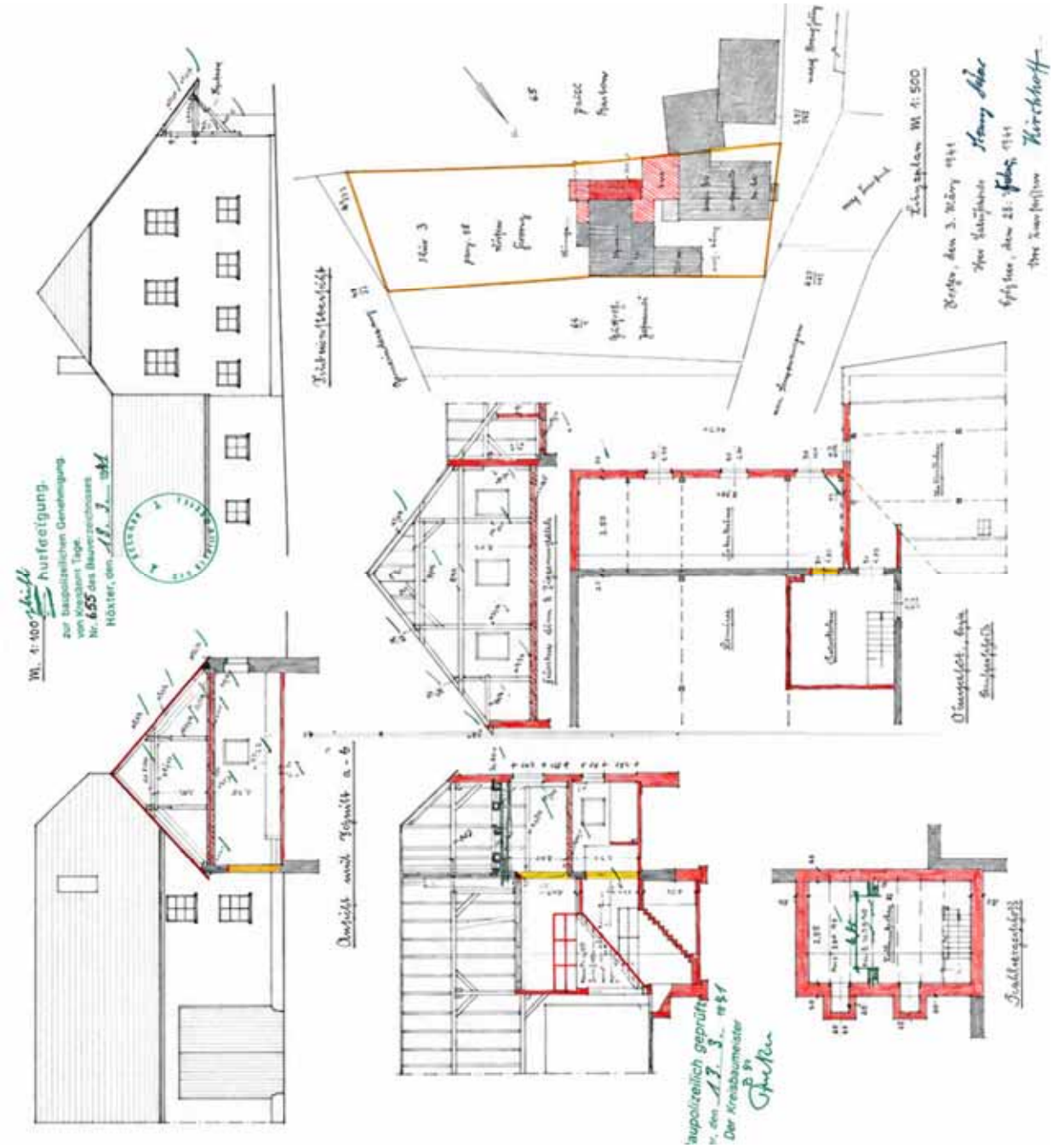


Es handelt sich ausdrücklich um „Skizzen“, die auf Grundlage eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes in eine alte Bauzeichnung hinein erstellt wurden. Sie geben die wesentlichen Grundrissmerkmale wieder, können jedoch tlw. vom Bestand abweichen.

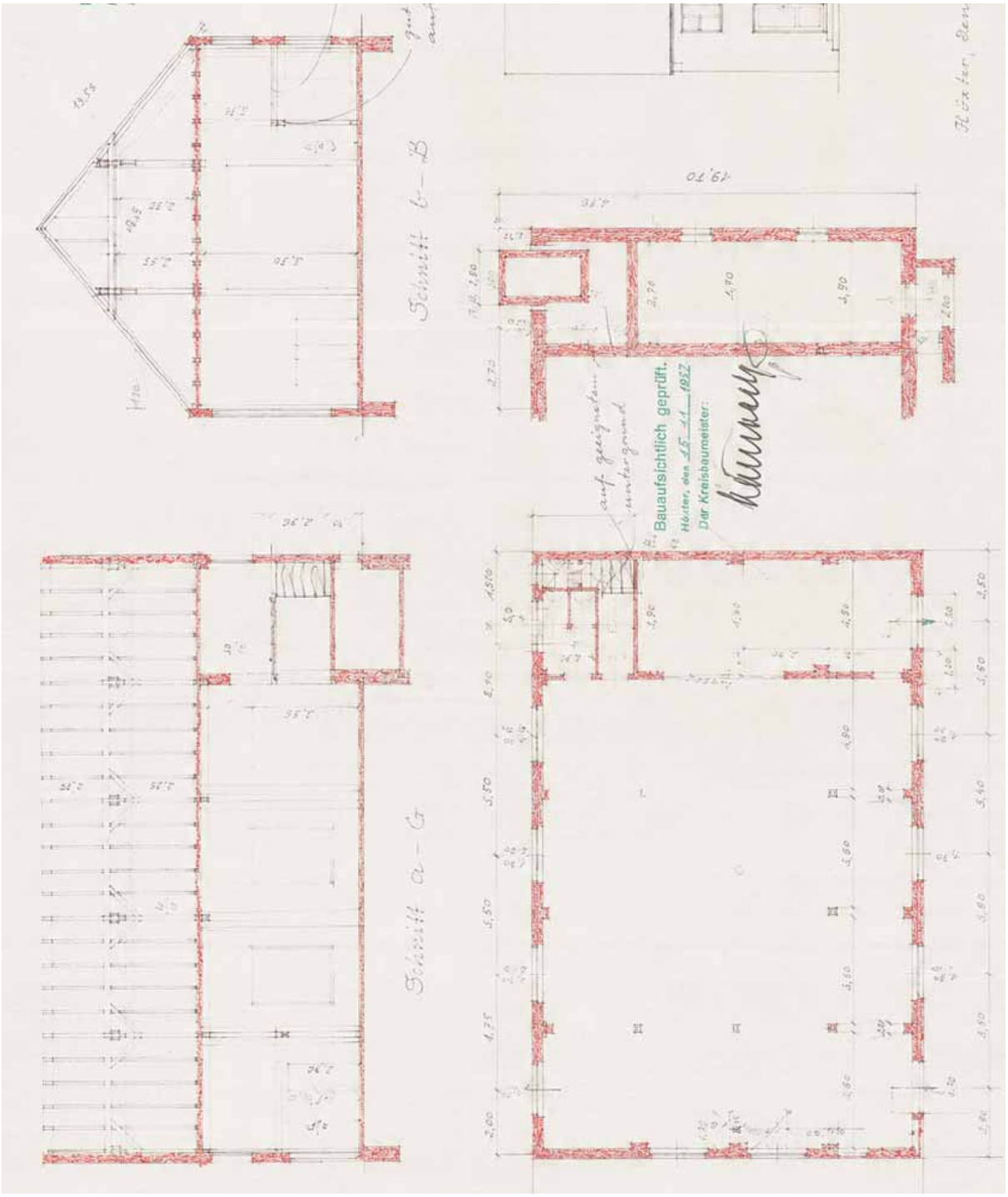
Wohnhaus A) Obergeschoss



Gebäude B) Scheune und Stallerweiterung (ZwB)



Gebäude C) ehemaliger Veranstaltungssaal (heute „Scheune“)



Anlage 3 Wohnflächenberechnung A)

Hinweis: die Flächenberechnungen wurden anhand eines grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes erstellt. Insofern kann die Aufstellung etwas von der Wohnflächenverordnung (WoFlV) abweichen; dies wird jedoch als nicht werterheblich eingeschätzt.

Wohnflächenberechnung

nach der Wohnflächenberechnungsverordnung WoFlV vom 25. November 2003, inkraft seit 01.01.2004

Zutreffendes bitte ankreuzen | X | oder ausfüllen

1. Objekt

Eigentümer	Name: n.n.	Anschrift: n.n.	Tel.: / Fax:
Objekt	[x] Ermittlung [ ] Errichtung [ ] Änderung [ ] Abbruch		
	Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten		
Grundstück	Gemeinde/Stadt: Beverungen		Ortsteil/Stadtteil: Rothe
	Gemarkung: Rothe	Flur-Nr.: 3	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr.: Borgholzer Str. 56
Aufsteller	Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl	Anschrift: Lange Wiese 6, 37671 Höxter	Tel.: 05271-380138 / Fax: 05271-380139

Wohnung Nr. 1 **Lage und Bezeichnung:** Wohnhuas A) Erd- und Obergeschoss

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
	Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen (Fertigmaß) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen; Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; Gesellschaftsräume		Schornstein, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 1,50 m Höhe und über 0,1 qm Fläche; Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze; Türnischen; Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind; 50% von Raumteilen mit einer lichten Höhe von über 1m und weniger als 2 m	
EG	Flur 1	7,40*2,80	1,35*3,75	15,66
	Zimmer	2,28*3,22		7,34
	Flur 2	3,20*1,25+7,70*2,42	1,10*4,0	18,23
	Eltern	4,48*3,07+3,50*0,40		15,15
	Bad	2,00*4,50+0,9*0,9		9,81
	Kind	3,99*2,63	0,5*0,5	10,24
	Küche	3,60*3,72		13,39
	Essen	3,60*3,85		13,86
	Wohnen	5,00*3,99		19,95
OG	Treppenflur	6,00*2,42	1,10*3,20	11,00
	Zimmer 1	3,67*5,83		21,40
	Zimmer 2	4,01*5,86		23,50
	Wohnbereich	5,75*10,50		60,38

Summe 1 239,91

© WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, Postfach 1208, 86438 Kissing – Nachdruck und Nachahmung verboten, Urheberrecht!
Blatt 1 von 2 – Wohnflächenberechnung nach der WoFlV – (03/04)

Anlage 4 Bauteiltabelle Bauschäden und Mängeln

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

Der Werteinfluss (Summe der rot hinterlegten Felder) ist keinesfalls mit den tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung / Sanierung gleichzusetzen!
Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

Wohnhaus A)

NHK 2010 EFH, nicht unterkellert, einfacher Standard — BGF — NHK — **Tietelsen, Borgholzer Str. 56**

Neubaukosten nach NHK incl. Baunebenkosten:			**1.025.290,00 €**	746,0	x	1365,00	zzgl. bes. Bauteile		**7.000,00 €**	Alterswertminderung				
davon Kostengruppe 300		85,3%	**874.572,37 €**											**62%**
davon Kostengruppe 400		14,7%	**150.717,63 €**											

Kosten-gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil am Bauteil	Beschädigung des Bauteils	Reparaturkosten o. Alterswertminderung (> als Neubaukosten!)	alterswert-gemindert
310	Baugrube	3,2%	**27.986,32 €**		2,7%	100,0%	0%	- €	- €
320	Gründung (Grd.)			Fundamente und Sohle	4,7%	70,0%	0%	- €	
			47.751,65 €	Fußbodenaufbau	2,0%	30,0%	0%	- €	
			20.464,99 €						
320	Gründung (Grd.)	7,8%	**68.216,64 €**		6,7%	100,0%		- €	- €
330	Außenwände (AW)			Tragkonstruktion	10,1%	35,0%	10%	10.346,19 €	
			103.461,91 €	Fenster + Außentüren	7,2%	25,0%	5%	3.695,07 €	
			73.901,37 €	Bekleidung Außen	8,6%	30,0%	15%	13.302,25 €	
			88.681,64 €	Bekleidung Innen	2,9%	10,0%	25%	7.390,14 €	
			29.560,55 €						
	Außenwände (AW)	33,8%	**295.605,46 €**		28,8%	100,0%		**34.733,64 €**	13.198,78 €
340	Innenwände (IW)			Tragkonstruktion	5,5%	40,0%	5%	2.816,12 €	
			56.322,46 €	Bekleidung	4,1%	30,0%	33%	13.939,81 €	
			42.241,85 €	Fliesenarbeiten	2,1%	15,0%	0%	- €	
			21.120,92 €	Innentüren	2,1%	15,0%	15%	3.168,14 €	
			21.120,92 €						
	Innenwände (IW)	16,1%	**140.806,15 €**		13,7%	100,0%		**19.924,07 €**	7.571,15 €
350	Decken (incl. Treppen)			Tragwerk	5,9%	33,0%	15%	9.134,47 €	
			60.896,47 €	Fußbodenaufbau	6,3%	35,0%	25%	16.146,79 €	
			64.587,17 €	Deckenbekleidung	2,5%	14,0%	33%	8.525,51 €	
			25.834,87 €	Treppen	3,2%	18,0%	10%	3.321,63 €	
			33.216,26 €						
	Decken (incl. Treppen)	21,1%	**184.534,77 €**		18,0%	100,0%		**37.128,40 €**	14.108,79 €
360	Dach			Dachkonstruktion / Tragwerk	6,7%	50,0%	0%	- €	
			69.091,22 €	Dachbeläge, inkl. Öffnungen	3,4%	25,0%	15%	5.181,84 €	
			34.545,61 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	2,0%	15,0%	10%	2.072,74 €	
			20.727,37 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,7%	5,0%	10%	690,91 €	
			6.909,12 €						
	Dachkonstruktion	15,8%	**138.182,43 €**		12,8%	95,0%		**7.945,49 €**	3.019,29 €
380	Baukonstruktive Einbauten	0,5%	**4.372,86 €**		0,4%	100,0%	15%	**655,93 €**	249,25 €
390	sonstige Maßnahmen Bauko	1,7%	**14.867,73 €**		1,5%	100,0%	15%	**2.230,16 €**	847,46 €
	Summe 300	**100,0%**	**874.572,37 €**		**84,6%**				
410	Sanitärinstallation			Abwasserleitungen	1,6%	30,0%	25%	4.001,55 €	
	(Abwasser, Wasser, Gas)		16.006,21 €	Wasser-/Gasleitungen	2,1%	40,0%	25%	5.335,40 €	
			21.341,62 €	Sanitärobjekte	1,6%	30,0%	25%	4.001,55 €	
			16.006,21 €						
	Abwasser, Wasser, Gas	35,4%	**53.354,04 €**		5,2%	100,0%		**13.338,51 €**	5.068,63 €
420	Hzg.-Installation			Leitungen	1,9%	30,0%	15%	2.882,47 €	
	(Wärmeversorgung)		19.216,50 €	Heizkörper	1,9%	30,0%	15%	2.882,47 €	
			19.216,50 €	Kessel	2,5%	40,0%	100%	25.622,00 €	
			25.622,00 €						
	Wärmeversorgung	42,5%	**64.054,99 €**		6,2%	100,0%		**31.386,95 €**	11.927,04 €
430	Lufttechnische Anlagen	0,2%	**301,44 €**		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
440	Elektroinstallation	18,7%	**28.184,20 €**		2,7%	100,0%	33%	**9.300,78 €**	3.534,30 €
450	Fernmeldeanlagen	3,2%	**4.822,96 €**		0,5%	100,0%	33%	**1.591,58 €**	604,80 €
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%**	**150.717,63 €**		**14,7%**			**158.235,51 €**	60.129,49 €
							Schaden in % am Gesamtbauwerk	**15,4%**	5,9%
							Zuschlag Bauen im Bestand: Faktor	**1,20**	1,20
							Werteinfluss Schaden am Gesamtbauwerk in %	**18,5%**	**7,0%**
							Werteinfluss Schaden am Gesamtbauwerk in €	**189.882,61 €**	**72.155,39 €**
							Werteinfluss rd.	**= Summe rot =**	**72.000,00 €**

Anlage 5 boG Räumung und Entsorgung

Hinweise

Die nachstehenden Mengenangaben sind Schätzungen des Sachverständigen auf Grundlage der visuellen Bestandsaufnahmen vom 02.06.2026 und 30.07.2026. Eine Aufnahme nach Stückzahlen oder Gewicht ist nicht erfolgt. Abweichungen von mehr als 20 % nach oben oder unten sind möglich.

Maßgeblich ist der Zustand am Wertermittlungsstichtag (Tag der zweiten Objektbesichtigung). Sollte der Schuldner das Objekt bis zum Versteigerungstermin ganz oder teilweise räumen, wäre der Ansatz entsprechend zu vermindern. Der Sachverständige hat hierauf keinen Einfluss und weist ausdrücklich darauf hin, dass ein Bietinteressent den Räumungsumfang vor dem Termin im Allgemeinen nicht überprüfen kann.

Methodik der Mengenschätzung

Eine Aufnahme des Räumguts nach Stückzahlen war weder möglich noch im Rahmen dieser Begutachtung verhältnismäßig. Die Menge wird daher überschlägig als loses Schüttvolumen geschätzt. Grundlage ist die jeweilige Nutzfläche des Bereichs, multipliziert mit einem Belegungsansatz in Kubikmetern je Quadratmeter, der aus dem am Ortstermin gewonnenen Bildbefund abgeleitet ist. Zur Orientierung: Für ein normal möbliertes Wohnhaus ergeben sich erfahrungsgemäß etwa 0,25 bis 0,40 m³ Räumgut je m² Wohnfläche, dicht belegte Werkstatt-, Keller- und Lagerflächen erreichen 0,60 bis 0,90 m³ je m².

Nach nochmaliger Durchsicht der Fotodokumentation sind die Belegungsansätze für das Wohnhaus A), die Scheune B) und die Hof- und Freiflächen gegenüber der Erstschätzung um rd. 25 % vermindert worden. Für den Zwischenbau und das Gebäude C) bleiben die Ansätze unverändert; dort ist die Belegung nach dem Bildbefund am dichtesten.

Geschätztes Räumvolumen – Gebäudeinneres

Bereich	Fläche rd.	Ansatz	Volumen rd.	Bildbefund
A) Wohnhaus, EG	125 m²	0,26 m³/m²	33 m³	Restmobiliar, Hausrat, Baumaterial, Werkzeug
A) Wohnhaus, OG	115 m²	0,16 m³/m²	18 m³	teilweise geräumt, Betten und Restmobiliar
A) Nebenraumtrakt EG hinten	50 m²	0,52 m³/m²	26 m³	Werkstatt, Waschküche, Garage – dicht belegt
A) Kellergeschoss	40 m²	0,38 m³/m²	15 m³	Regale durchgehend belegt, Kisten, Altbestand
A) Dach- und Spitzboden	150 m²	0,15 m³/m²	23 m³	Stroh, Altmetall, Speicherbehälter, Bauholz
B) Scheune, EG	150 m²	0,24 m³/m²	36 m³	Kfz, Bauholz, Leitern, Möbel, Altmaterial
B) Scheune, Dachboden	50 m²	0,15 m³/m²	8 m³	Altbestand, Stroh, Gerät
Zwischenbau	50 m²	0,30 m³/m²	15 m³	Lagergut, Bauteile, Altbestand
C) Saal, Erdgeschoss	200 m²	0,60 m³/m²	120 m³	Holzstapel, Anhänger, Maschinen, Werkstatt
C) Galerie / Empore	80 m²	0,38 m³/m²	30 m³	Lagergut, Bauteile, Altbestand
Summe Gebäudeinneres			**rd. 325 m³**	

Geschätztes Räumvolumen – Hof- und Freiflächen

Bereich	Fläche rd.	Ansatz	Volumen rd.	Bildbefund
Hoffläche und Zufahrt	250 m²	pauschal	15 m³	Bauschutt, Betonteile, Bauzaunelemente, Altholz
Rückwärtige Freiflächen	500 m²	pauschal	15 m³	abgestelltes Ackergerät, Altmetall, Material
Gehölzrückschnitt	—	pauschal	22 m³	Fassadenbewuchs und verwilderter Aufwuchs
Summe Freiflächen			**rd. 50 m³**	

Gesamtmenge: **rd. 375 m³ loses Schüttvolumen**, davon rd. 325 m³ im Gebäudeinneren und rd. 50 m³ auf den Freiflächen. Angesichts der Schätzungsunschärfe wird für die Wertermittlung eine Bandbreite von rd. 300 bis 450 m³ zugrunde gelegt. Das entspricht überschlägig 15 bis 23 Absetzcontainern zu 20 m³.

Aufteilung nach Abfallfraktionen

Die Aufteilung ist für die Kostenschätzung erheblich, weil sich die Entsorgungsentgelte der Fraktionen deutlich unterscheiden. Sie beruht auf dem Bildbefund und ist überschlägig. Bezugsgröße sind rd. 355 m³; der Grünschnitt ist gesondert ausgewiesen:

Fraktion	Anteil	Menge rd.	Bemerkung
Sperrmüll / gemischte Siedlungsabfälle	40 %	142 m³	Hausrat, Mobiliar, Textilien, Mischabfall
Altholz (Kategorien A I bis A III)	30 %	106 m³	Bauholz, Bretter, Paletten, Möbelholz
Bauschutt und mineralische Abfälle	15 %	53 m³	Putz, Steine, Betonteile, Fliesen
Metallschrott	10 %	35 m³	Altmetall, Gerät, Regale, Behälter
Elektro- und Elektronikaltgeräte	2 %	7 m³	getrennte Erfassung nach ElektroG erforderlich
Gefährliche Abfälle	3 %	11 m³	Farben, Lacke, Altöl, Kraftstoffreste, Leuchtmittel – Nachweispflicht nach NachwV
Grünschnitt	—	22 m³	gesondert, nicht im Prozentansatz enthalten

Als Einzelpositionen kommen ggf. hinzu: mindestens ein seit längerer Zeit abgestelltes Kraftfahrzeug in der Scheune B), zwei landwirtschaftliche Anhänger und mehrere Ackergeräte im Gebäude C). Für diese Altfahrzeuge, gegebenenfalls „Oldtimer“, wird eine Verwertung durch den Eigentümer beziehungsweise die Nutzungsberechtigten unterstellt.

Erschwernisse

Der Räumungsaufwand liegt über dem Ansatz für ein durchschnittliches Objekt vergleichbarer Menge. Erschwerend wirken:

Vertikaltransport	Kein Aufzug; Räumgut aus Obergeschoss, Dachboden, Keller und von der Galerie des Gebäudes C) ist ausschließlich über Treppen zu bewegen. Die Kellertreppe ist eine schmale, steile Natursteintreppe, die Treppe zum Dachboden der Scheune B) ist steil und ohne Geländer.
Sortieraufwand	Das Räumgut ist durchmischt; eine Trennung nach Fraktionen ist erst vor Ort möglich. Bei gemischter Anlieferung steigen die Entsorgungsentgelte deutlich.
Zugänglichkeit	Container können nur auf der Hoffläche im vorderen Grundstücksbereich gestellt werden. Aus dem rückwärtigen Gebäude C) sind rd. 60 m Transportweg zurückzulegen.
Arbeitsschutz	Solange die Materialansprache der Deckenplatten im Gebäude C) nach Ziffer 3.4.3 nicht erfolgt ist, sind Arbeiten in diesem Bereich nur unter Vorsorgemaßnahmen zulässig.

Preisgrundlage

Die Entsorgungsentgelte werden der öffentlich zugänglichen Preisliste eines im Kreis Höxter ansässigen Entsorgungsfachbetriebs entnommen. Es handelt sich um die Anlieferpreise eines Recyclinghofs in Nieheim, Preisstand März 2026. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt zum Recyclinghof beträgt rd. 30 km.

Die Heranziehung nur eines Anbieters ist eine Vereinfachung. Die Preise sind marktüblich, ersetzen aber kein Angebot. Vor abschließender Festsetzung sollten Vergleichsangebote weiterer regionaler Entsorgungsfachbetriebe eingeholt werden.

Sämtliche nachstehenden Beträge sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer. Der Ansatz im Verkehrswert erfolgt brutto, da als Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren regelmäßig eine nicht vorsteuerabzugsberechtigte Person in Betracht kommt.

Umrechnung Volumen in Masse

Die Entsorgungsentgelte werden nach Masse abgerechnet, die Mengenschätzung liegt jedoch als Volumen vor. Die Umrechnung erfolgt über Schüttdichten für lose geschüttetes Material. Die angesetzten Werte sind Erfahrungswerte des Sachverständigen und im Einzelfall zu überprüfen.

Entsorgungsentgelte nach Fraktionen

Fraktion	Menge	Dichte	Masse	Entgelt	je m³	Betrag netto
Sperrmüll / Restabfall	142 m³	0,20 t/m³	28,4 t	249,58 €/t	49,92 €	7.088 €
Altholz A I bis A III	106 m³	0,25 t/m³	26,5 t	73,11 €/t	18,28 €	1.937 €
Bauschutt, unsortiert	53 m³	1,40 t/m³	74,2 t	25,21 €/t	35,29 €	1.871 €
Metallschrott	35 m³	0,35 t/m³	12,2 t	Erlös	0,00 €	0 €
Elektroaltgeräte	7 m³	—	—	Stückpreis	21,43 €	150 €
Gefährliche Abfälle	11 m³	0,30 t/m³	3,3 t	400,00 €/t	120,00 €	1.320 €
Grünschnitt	22 m³	0,20 t/m³	4,4 t	40,34 €/t	8,07 €	177 €
Summe Entsorgung	**375 m³**				**33,36 €**	**12.545 €**

Erläuterungen zu einzelnen Positionen:

Sperrmüll — Angesetzt ist die Position „Restabfall“ mit 249,58 EUR/t netto. Sie ist mit Abstand die teuerste Fraktion. Eine sorgfältige Vortrennung senkt den Gesamtbetrag daher erheblich; der Ansatz unterstellt bereits eine getrennte Erfassung von Holz, Bauschutt und Metall.

Altholz — 73,11 EUR/t netto für die Kategorien A I bis A III. Für Altholz der Kategorie A IV, Fenster und Außenbereichsholz gilt mit 163,87 EUR/t netto mehr als der doppelte Satz. Anteile der Kategorie A IV, etwa behandelte Außenbauteile, sind im Bestand wahrscheinlich, ihr Umfang ist jedoch nicht bestimmbar.

Bauschutt — 25,21 EUR/t netto für unsortierten Bauschutt mit Bewehrung bis 10 mm und Kantenlänge bis 50 cm. Trotz des niedrigen Massepreises ist der Kubikmeterpreis wegen der hohen Schüttdichte nicht unerheblich.

Metallschrott — Für Schrott wird eine Vergütung gezahlt. Der Ansatz erfolgt kostenneutral; ein etwaiger Erlös wird als Ausgleich für den zusätzlichen Trenn- und Bergungsaufwand behandelt und nicht gesondert gutgeschrieben.

Elektroaltgeräte — Großgeräte wie Waschmaschine, Trockner, Elektroherd und Spülmaschine werden gebührenfrei angenommen; Kühl- und Gefriergeräte kosten 8,40 EUR je Stück, Bildschirmgeräte 4,20 EUR je Stück, Elektrokleingeräte 0,84 EUR je Stück, Leuchtstoffröhren 0,42 EUR je Stück. Der Pauschalbetrag von 150 EUR ist eine Schätzung und wurde trotz der geringeren Menge unverändert übernommen, da er sich nach der Zahl der Geräte und nicht nach dem Volumen richtet.

Gefährliche Abfälle — Farben, Lacke, Altöl, Kraftstoffreste und ähnliche Stoffe sind in der herangezogenen Preisliste nicht ausgewiesen. Der Ansatz von 400 EUR/t netto ist eine Annahme des Sachverständigen. Die kostenlose mobile Schadstoffsammlung des Kreises Höxter greift nur für haushaltsübliche Mengen bis 20 kg und deckt den hier zu erwartenden Umfang nicht ab.

Grünschnitt — 40,34 EUR/t netto für Ast- und Strauchschnitt. Für Gartenabfälle wie Laub und Rasenschnitt gilt mit 102,52 EUR/t netto ein deutlich höherer Satz.

Transport und Behältergestellung

Für 375 m³ sind bei überwiegender Verwendung von Abrollcontainern zu 20 m³ rd. 19 Behälterwechsel erforderlich. Schwere Abfälle, insbesondere Bauschutt, können nur in Absetzcontainern bis 7 m³ transportiert werden, wodurch rd. 8 weitere Fahrten anfallen. Angesetzt werden insgesamt 27 Behälterwechsel.

Nach der Containerpreisliste desselben Betriebs kostet das Stellen und Holen eines Abrollcontainers in der maßgeblichen Entfernungszone zwischen 160 und 170 EUR netto. Diese Preisliste hat den Stand 01.04.2023 und ist damit älter als die Anlieferpreise; ein Aufschlag für die zwischenzeitliche Kostenentwicklung erscheint sachgerecht. Angesetzt werden 195 EUR netto je Behälterwechsel.

Ansatz Transport — 27 Behälterwechsel × 195 EUR = 5.265 EUR netto, entsprechend 14,04 EUR/m³

Arbeitsleistung

Der Räumungsaufwand umfasst Sortieren, Tragen, Verladen und Verdichten. Für Objekte mit Treppen, ohne Aufzug und mit langen Transportwegen ist eine Leistung von rd. 1,8 m³ je Personenstunde anzusetzen. Bei 375 m³ ergeben sich rd. 210 Personenstunden, entsprechend etwa 13 Arbeitstagen für eine zweiköpfige Kolonne.

Ansatz Arbeit — 210 Personenstunden × 55 EUR netto = 11.550 EUR netto, entsprechend 30,80 EUR/m³

Zusammenstellung

Position	Betrag netto	je m³
Entsorgungsentgelte	12.545 €	33,45 €
Transport und Behältergestellung	5.265 €	14,04 €
Arbeitsleistung	11.550 €	30,80 €
Summe netto	**29.360 €**	**78,29 €**
Umsatzsteuer 19 %	5.578 €	
Summe brutto	**34.938 €**	**93,17 €**

Der vorläufige Kostenansatz für die Räumung und Entsorgung wird geschätzt auf **rd. 35.000 EUR brutto**, entsprechend rd. 93 EUR/m³ brutto beziehungsweise rd. 78 EUR/m³ netto.

Plausibilisierung

Der ermittelte Einheitspreis wird an marktüblichen Pauschalen für gewerbliche Entrümpelungen gemessen. Diese liegen nach übereinstimmenden Angaben mehrerer Anbieter bei 30 bis 50 EUR/m³ für einfache Keller- und Dachbodenräumungen, bei 50 bis 70 EUR/m³ für Wohnungsauflösungen und bei 80 bis 150 EUR/m³ für stark überfüllte Objekte. Der hier ermittelte Wert von rd. 93 EUR/m³ brutto liegt am unteren Rand des oberen Bereichs.

Das ist sachgerecht, weil die vorstehend beschriebenen Erschwernisse – Vertikaltransport über Treppen ohne Aufzug, Räumung von Galerie und Dachböden, Transportwege bis rd. 60 m, hoher Sortieranteil und ein erheblicher Anteil schwerer Fraktionen – deutlich über dem Durchschnitt liegen. Zugleich wirkt die Größe des Auftrags kostendämpfend, weil sich Anfahrt und Rüstzeiten auf ein großes Volumen verteilen. Beide Effekte gleichen sich teilweise aus.

Unter Berücksichtigung der Mengenbandbreite von 300 bis 450 m³ ergibt sich eine Kostenbandbreite von rd. **28.000 bis 42.000 EUR brutto**. Der Ansatz von 35.000 EUR liegt im mittleren Bereich.

Nicht enthaltene Positionen

In dem vorstehenden Betrag sind nicht enthalten:

Altfahrzeuge	Das in der Scheune B) abgestellte Kraftfahrzeug sowie die beiden landwirtschaftlichen Anhänger. Nach Ziffer 3.4.2 wird für diese eine Verwertung durch den Eigentümer beziehungsweise die Nutzungsberechtigten unterstellt. Sollte diese unterbleiben, ist die Verwertung über einen anerkannten Demontagebetrieb nach der Altfahrzeug-Verordnung erforderlich; ein Kostenansatz wäre dann zu ergänzen.
Öllagerung	Entleerung, Reinigung und Rückbau der fünf Öllagerbehälter – siehe Ziffer 3.4.1.
Wärmeerzeuger	Demontage und Entsorgung der Öl-Zentralheizung, des Holzvergasers und der beiden Pufferspeicher – siehe Ziffer 3.4.2.
Schadstoffe	Eine etwaige Schadstoffsanierung.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die vorstehende Kostenermittlung eine überschlägige Schätzung darstellt. Sie ersetzt kein Angebot eines Fachbetriebs. Abweichungen sind insbesondere durch den tatsächlichen Anteil der Fraktionen, den Grad der Vortrennung und die Entwicklung der Entsorgungsentgelte möglich.

Anlage 6 Fotos

Bei den Objektbesichtigungen wurden an zwei Terminen insgesamt rd. 135 Fotos aufgenommen und beim Sachverständigen archiviert.
In der bei Gericht vorliegenden Version sind Innenaufnahmen der Gebäude vorhanden und dort einsehbar; zur Wahrung der Privatsphäre wurde auf die Wiedergabe in der Internet-Version verzichtet.

Aufgrund der Vielzahl der baulichen Anlagen und „Besonderheiten“ des Objekts können lediglich eine beispielhafte Auswahl gezeigt werden.

Hinweis: Die Aufnahmen wurden überwiegend mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen, Proportionen können tlw. anders (ggf. größer) wirken als in Natura.

Weitere Fotos in Kapitel 3, Baubeschreibung

1 Außenansichten

Wohnhaus A), Ansicht von Nordwesten; Giebel mit verwitterter Holzverschalung



Wohnhaus A), Ansicht entlang der Hofeinfahrt, hintern Scheune B)



lfd. Nr. 03 rückwärtiger Anbau, im EG der Hauseingang (Flur 1), im OG „Bodenraum“ mit erheblichem Umbau- oder Fertigstellungsbedarf, durchgehender vertikaler Riss



Zwischenbau mit „Werkstatt“; links Wohnhaus A) rechts Scheune B)



Zwischenbau mit Kleintierauslauf; rechts Scheune B)



Scheune B), Hofansicht; Süd



Scheune B), Hinteransicht



Scheune B), vordere Hofzufahrt, rechts der Carport mit Blechdach



Blick über die Dachflächen; links Scheune B), Mitte unten der Carport, rechts geradeaus die Stallerweiterung



ehem. Veranstaltungssaal / Scheune C), Giebelansicht; Beton-Hoghlblocksteine- und Ziegelmauerwerk



ehem. Veranstaltungssaal / Scheune C), Traufseite West, rechts unten der Kellerabgang



ehem. Veranstaltungssaal / Scheune C), undichtes Dach durch das Giebelfenster erkennbar



Außenanlagen

Hofzufahrt und befestigte Hoffläche, rechts A) ,hinten B)



Rückwärtige Freiflächen; mit Blick auf C)

