



GUTACHTEN

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

37688 Beverungen-Würgassen, Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6
bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit DG-Ausbau, einer Garage und Carport



Gemarkung	Würgassen	Grundbuch von Würgassen
Flur	1	Blatt 0068 lfd. Nr. 1
Flurstück	979	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht benannt)	Geschäftsnr. 19 K 6/24 Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des Grundstückes wurde ermittelt zum Stichtag 18.12.2024 mit
rd. € 95.000,-

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagepläne 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 45 Seiten und weiteren Anlagen mit 15 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	19
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.5 Außenanlagen	22
3.6 Gesamteindruck	22
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	24
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	26
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3 Bodenwertermittlung	28
4.4 Sachwertermittlung	30
4.5 Ertragswertermittlung	36
4.6 Plausibilitätskontrolle	42
4.7 Verkehrswert	43
5. Literaturverzeichnis	45
6. Anlagen	
6.1 Wohnflächenberechnung	46
6.2 Bauteiltabellen zu Kap. 3.3	47
6.2 Fotodokumentation	48 - 60

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 Möllinger Straße 8 37688 Höxter gem. Beschluss 19 K 6/24			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft			
Wertermittlungsobjekte	Zweifamilienhaus mit Garage und Carport Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6 37688 Beverungen-Würgassen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Lage		Würgassen 0068 1 Hof- und Gebäudefläche Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Würgassen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	1	979	656 m ²
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt vglw. zentrumsnah in der kleinen Ortschaft Würgassen in einem Wohngebiet der 1960/70er Jahre. Die Wohnlage wirkt ruhig und bürgerlich intakt, die Infrastruktur im Ort ist allerdings recht eingeschränkt. Das zu bewertende Grundstück ist fünfeckig im Zuschnitt und gut 650 m² groß; es ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus von 1968 sowie einer Kfz-Garage mit angebautem Carport (und einer hölzernen „Laube“).</p> <p>Das Wohnhaus ist voll unterkellert, zweigeschossig, das Dachgeschoss wurde lt. Auskunft eines der Eigentümervertreter erst später zu Wohnzwecken ausgebaut. Dieser Ausbau zeigt allerdings bauliche Mängel und wurde nach Bauakte vermutlich ohne Baugenehmigung durchgeführt.</p> <p>Das Gebäude ist als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken errichtet und bietet zwei sehr ähnliche Wohnungen in EG und OG mit je drei Zimmern, Küche, Bad / WC sowie Balkon bzw. „Wintergarten“ im OG.</p> <p>Die Zuschnitte sind klassisch funktional, die Wohnungen bieten inkl. Balkonflächen jeweils rd. 63 m² Wohnflächen.</p> <p>Die Wohnräume im DG wurden um 1978 ausgebaut und bestehen aus drei Zimmern und Bad mit rd. 32 m² anrechenbarer WFL in einem leicht „verschachteltem“ Grundriss und vglw. niedrigen Dachschrägen. Die Räumlichkeiten werden hier als Erweiterung der Wohnung im OG und nicht als selbstständige dritte Wohnung bewertet.</p> <p>Mit einer Gesamt-Wohnfläche von rd. 158 m² ist das Objekt ohnehin vglw. klein und entspricht heute eher den Flächenansprüchen an ein Einfamilienhaus.</p>			

Das Gebäude wirkt äußerlich noch weitgehend „original“, im Inneren wurde die Wohnung im OG vor einiger Zeit einmal durchrenoviert.

Ansonsten scheint die Immobilie im Laufe der zumindest wohl letzten zwei Jahrzehnte nur knapp ausreichend instandgehalten und zeigt einen erhöhten Renovierungsbedarf. Der Ausstattungs- und energetische Standard werden heute als einfach eingestuft.

Die Kfz-Garage in Mauerwerksbauweise mit Flachdach stammt ebenfalls von 1968, sie zeigt aufgrund des höheren Baualters bei augenscheinlich mangelnder Instandhaltung tlw. Feuchteschäden.

Der angebaute Carport sowie die hölzerne Laube sind von einfacher Bauqualität und Nutzbarkeit; auch hier zeigen sich tlw. stärkere witterungsbedingte Abnutzungen.

Die Außenanlagen des Gartengrundstücks sind zum Stichtag als Ziergarten eingegrünt und etwa befriedigend gepflegt.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die im Haus eingebauten Küchen bestehen aus standardisierten Möbelementen; sie werden nicht als feste Einbauten bewertet und sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten

keine

Grundlagen des Gutachtens	<p>Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschläglichem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation</p> <p>schriftliche Angaben der Eigentümerparteien</p> <p>Auszüge aus dem Grundbuch vom 11.04.2024</p> <p>Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten</p> <p>Baulastenauskunft des Kreis Höxter vom 10.10.2024</p> <p>Angaben von:</p> <p>Bauamt des Kreises Höxter sowie der Stadt Beverungen</p> <p>Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 30.09.2024</p> <p>Amt für Wohnungsbauförderung des Kreises Höxter zu öffentlichen Mitteln vom 30.12.2024</p> <p>Bodenrichtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter</p> <p>Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Höxter</p> <p>Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Gesetze, Verordnungen	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</p> <p>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)</p> <p>Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)</p> <p>Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> <p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</p> <p>Wohnflächenverordnung (WoFlV)</p> <p>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</p> <p>Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</p> <p>jeweils in der gültigen Fassung</p>
Wertermittlungsstichtag	18.12.2024
Qualitätsstichtag	18.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung	18.12.2024
Teilnehmer	<p>1. Herr Rechtsanwalt Gerhards als Vertreter der Miteigentümerin Fr. [...] dem Gericht benannt Die Miteigentümerin sowie ihr Ehemann verabschiedeten sich nach ca. 5 Minuten von der Besichtigung</p> <p>2. Herr [...] als Vertreter der Miteigentümerin Fr. [...] dem Gericht benannt</p> <p>3. Frau [...] Nutzerin der Wohnung im OG, Mutter der Miteigentümerin zu 2.; dem Gericht benannt</p> <p>4. Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)</p>

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																							
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																							
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2012 - 2022 rd. - 2,5 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRW als strukturschwache Region.</p>																							
Verkehrsanbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 83 und B 241</p> <table> <tr> <td>nächste Stadt: Beverungen</td> <td>5 km</td> </tr> <tr> <td>Kreisstadt: Höxter</td> <td>20 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren: Kassel</td> <td>50 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Paderborn</td> <td>63 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn: A 7 Kassel - Hannover</td> <td>45 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A 2 Dortmund - Hannover</td> <td>100 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td> <td>40 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe: Lauenförde</td> <td>5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen: Kassel-Calden</td> <td>38 km</td> </tr> <tr> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td>< 500 m</td> </tr> </table>	nächste Stadt: Beverungen	5 km	Kreisstadt: Höxter	20 km	Zentren: Kassel	50 km		Paderborn	63 km	Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	45 km		A 2 Dortmund - Hannover	100 km		A 44 Kassel - Dortmund	40 km	Bahnhöfe: Lauenförde	5 km	Flughafen: Kassel-Calden	38 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m
nächste Stadt: Beverungen	5 km																							
Kreisstadt: Höxter	20 km																							
Zentren: Kassel	50 km																							
	Paderborn	63 km																						
Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	45 km																							
	A 2 Dortmund - Hannover	100 km																						
	A 44 Kassel - Dortmund	40 km																						
Bahnhöfe: Lauenförde	5 km																							
Flughafen: Kassel-Calden	38 km																							
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m																							
Ort/Infrastruktur	<p>Die Ortschaft Würgassen (rd. 970 Einwohner; Gemeinde Beverungen) besitzt nicht die notwendige Infrastruktur zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs.</p> <p>Es existieren ein Kindergarten, die Grundschule ist im Nachbarort Herstelle (rd. 2 km, andere Weser-Seite), weiterführende Schulen gibt es in Beverungen.</p> <p>Eine Bäckerei sowie Gastronomie sind im Dorf vorhanden, die nächsten Lebensmittelmärkte sind am Ortseingang von Lauenförde (rd. 3 km). Allgemeine medizinische Versorgung (auch Zahn- und Augenarzt) findet sich in Beverungen (ca. 6.500 Einwohner), die nächstgelegenen Schwerpunkt-krankenhäuser sind in Brakel und Höxter.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen, für Dorf- und Vereinsfeste verfügt Würgassen über ein Dorfgemeinschaftshaus. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Beverungen bzw. in Bad Karlshafen vorhanden, Würgassen selbst hat hier keine nennenswerten Einrichtungen.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Beverungen: 87,0 (D = 100; IHK OWL 2023)</p>																							

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	relativ zentral in einem Wohngebiet der 1960/70er Jahre für Mitarbeitende des ehem. Kernkraftwerks Würgassen (mittlerweile außer Betrieb und im Rückbau) Die Bebauung besteht überwiegend aus ähnlichen Zweifamilienhäusern, die Nachbarschaft wirkt ruhig und intakt. Eine Geschäftslage ist kaum gegeben.
„Friedrich-Wilhelm-Weber-Str.“	Gemeindestraße zur Anliegererschließung
Immissionen	Entsprechend dem überwiegend Ortschafts-bezogenen örtlichen Verkehrsaufkommen geringe Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Parkplätze	leicht eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich die Garage sowie ein Carport
Bebauung und Nutzung	Zweifamilienhaus mit Garage und Carport
Nachbarschaft	überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung der 1960/70er Baujahre
Grundstückszuschnitt	leicht unregelmäßiges Fünfeck
Grundstücksbreite	max. 32 m (Straßenfront rd. 25 m)
Grundstücktiefe	rd. 24 m
Grundstücksgröße	656 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück lt. Auskunft vom 30.09.2024 keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p> <p>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).</p> <p>Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.</p> <p>Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.</p>
Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telefon / DSL versorgt.
Straßenausbau	Gemeindestraße „Friedrich-Wilhelm-Weber-Str.“: knapp mittlerer Ausbaurzustand, Straße asphaltiert, beidseitig gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnhaus wird zum Stichtag durch die Mutter einer der Eigentümerinnen zu Wohnzwecken genutzt. (überwiegend Whg. im OG; übrige Flächen sind nur rudimentär genutzt).
Mietverträge	Lt. schriftl. Auskunft beider Eigentümerinnen bestehen keine Mietverträge. Hinweis: Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 66 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. Bauakte wurde parallel zum Bauantrag in 1967 ein Antrag auf Gewährung öffentlicher Mittel gestellt. Lt. Auskunft des Landkreises Höxter vom 30.12.2024 sind seit 2013 alle diesbezüglich valutierenden Darlehen beglichen und die Frist für Miet- oder Belegungsbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) abgelaufen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Würgassen, Blatt 0068 bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.
Anmerkung	Eine Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. 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.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 10.10.24 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Baugrundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 4).
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenserver, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes der Bebauungsplan „Würgassen Nr. 2“. Datum der Gültigkeit 20.09.1972 „WA“ = „allgemeines Wohngebiet“ II = 2 Vollgeschosse, zwingend

	SD	= Satteldach 30 ° DN
	o	= offene Bauweise
	GRZ	= 0,4 (Verhältnis Gebäudefläche / Grundstücksfläche)
	GFZ	= 0,8 (Verhältnis Geschossflächen / Grundstücksfläche)
	Baugrenzen	= gegeben
	weitere textliche Festsetzungen	
sonstige Gebietsklassifikation	keine	
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land	
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	<p>Gemäß entsprechender Recherchen sind für das Bewertungs-Grundstück die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. Maßnahmen, die ggf. zukünftig zu KAG-Beiträgen führen können sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>	
Baugenehmigung	<p>Für das Wohnhaus („Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“) sowie die Garage wurde eine Baugenehmigung vom 22.12.1967 vorgefunden, ergänzt um eine Nachtragsgenehmigung vom 12.12.1968 (Standortänderung Garage). Die Schlussabnahme datiert vom 14.10.1969</p> <p>Zum Um- und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum wurden keine Bauakten vorgefunden, ein ungenehmigter Ausbau wird hier angenommen. Die Räumlichkeiten werden hier als Erweiterung der Wohnung im OG bewertet, nicht als eigenständige 3. Wohneinheit.</p> <p>Im Rahmen der boG wird ein Werteeinfluss für eine nachträgliche Legalisierung des DG-Ausbaus inkl. Einbau eines größeren Fensters als 2. Flucht- und Rettungsweg eingepreist.</p> <p>Ansonsten werden keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches erkannt, ein genehmigungsfähiger Gebäudezustand wird grundsätzlich unterstellt.</p>	
Hinweis zum Energieausweis	<p>Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.</p> <p>Für das hier zu bewertende Wohngebäude existiert lt. Eigentümer ein Energieausweis nicht.</p> <p>Das Wohnhaus wurde Ende der 1960er Jahre in damals typischer, ungedämmter Bauweise errichtet. Im Lauf der Jahrzehnte wurden durch die Eigentümerfamilie neben den Umbauten des DG nur geringe Modernisierungen am energetischen Standard vorgenommen, so z. B. der Einbau einiger neuer Fenster und einer Ölzentralheizung. Allerdings liegen auch diese Maßnahmen augenscheinlich mehrere Jahrzehnte zurück.</p>	

Insgesamt wird der energetische Standard als heute deutlich unterdurchschnittlich und nicht mehr zeitgemäß eingestuft. Erfahrungsgemäß wird eine Einstufung in den Energieklassen G oder H erwartet („Rot“)

Verbesserungen des energetischen Standards wie Fassadendämmung, weitere Dach- und Kellerdeckendämmung aber mittelfristig auch der Austausch der Heizung sowie die komplette Modernisierung der Fenster wären wünschenswert und sinnvoll. Auf die vielfältigen (und ständig Änderungen unterworfenen) Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird hingewiesen.

allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieklassen gemäß Energieausweis nach Mai 2014. Energiekosten ergeben sich über den Vergleichspreis für rund 13 ct/kWh, multipliziert mit dem maximalen Verbrauch jeder Effizienzklasse x,99 kWh/(m²a). Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- voll unterkellert
- Dachgeschoss (nachträglich) ausgebaut
- freistehend
- Massivbauweise mit Betondecken
- Satteldach, ca. 32 ° Dachneigung
- Baujahr ca. 1968

Garage

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- freistehend
- Massivbauweise
- Flachdach

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus zeigt eine relativ typische, einfache 1960er Jahre-Architektur. Die ursprünglichen Putz-Fassaden wurden vermutlich in den 1970/80er Jahren mit einem hellen Vormauerklinker bekleidet, die Ausführung wirkt allerdings deutlich uneben und insofern mangelhaft.

Einige Fenster wurden erneuert, die Mehrzahl sind jedoch noch einfachverglaste Holzfenster und somit deutlich überaltert. Die Dacheindeckung aus Betonstein stammt noch aus 1968 und nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer. Insgesamt macht das Objekt äußerlich den Eindruck zuletzt nur knapp ausreichender Instandhaltung.

Im Innern fallen zunächst stärkere Putz- und Feuchteschäden im Treppenhaus auf (Süd-West-Ecke, vermutlich durch Schlagregen; ein Hinweis auf die mangelhafte Klinkerbekleidung)

Die Wohnung im Erdgeschoss (EG) zeigt grundsätzlich einen knapp befriedigenden Renovierungszustand, allerdings auch tlw. stärkere Abnutzungen an Bodenbelägen und Innentüren. Bad- und WC-Ausstattungen und Fliesen stammen noch von 1968 und sind somit deutlich veraltet. Offenbar wurden vor Jahren einige der Röhrenradiatoren gegen Platten-Heizkörper (in Heizkörper-Nischen) getauscht, die Elektro-Installation und Ausstattung ist bauzeittypisch noch recht spartanisch.

Die Wohnung im Obergeschoss (OG) - von der Mutter einer der Eigentümerinnen genutzt - zeigt durchgängig erneuerte Fußböden (überwiegend Granit-Fliesen) und ordentlich renovierte Wand- und Decken-Oberflächen. Die Bad-Ausstattung, Heizkörper und Elektro-Ausstattung entsprechen dem der EG-Wohnung. Der verglaste Balkon („Wintergarten“) zeigt erhebliche Feuchteschäden durch undichte Konstruktionen.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss (DG) – der Wohnung im OG zugeordnet - zeigen Renovierungsbedarf an allen Oberflächen, dazu ein überaltertes Bad von 1978. Für eine Nutzung als Dauer-Aufenthaltsräume ist eines der Fenster zu vergrößern als 2. Flucht- und Rettungsweg (0,9 x 1,2 m). Die Nutzerqualität der Räume ist durch die niedrigen Dachschrägen und die strikte Trennung über das Treppenhaus eingeschränkt, größere Kinder jedoch oder Gäste mögen der „relativen Abgeschlossenheit“ von der Hauptwohnung ggf. durchaus etwas abgewinnen.

Der Keller schließlich „überrascht“ mit fast durchgängig gefliesten Fußböden (in ausreichender Ausführungsqualität) und tlw. auch gefliesten Wänden. Im Bereich der Südwestecke zeigen sich (baualterstypische) Feuchteschäden an den Außenwänden, ansonsten ist der Keller etwas vollgestellt, aber soweit erkennbar zweckentsprechend nutzbar.

Die vorhandene Ölzentralheizung stammt von 1996 und ist mit knapp 30 Jahren technisch und wirtschaftlich veraltet. Die Planung einer neuen Heizungsanlage sollte definitiv im Zusammenhang mit zeitgemäßen Dämmmaßnahmen gedacht werden unter Berücksichtigung möglicher Fördermittel gem. GEG.

Aufteilung

Grundriss und

die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Bauantrag 1968 entnommen werden. Die Zeichnungen stimmen in etwa mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein, tlw. Veränderungen wurden überschläglich aufgemessen und hier grob einskizziert, das DG wurde komplett aufgenommen und hier ebenfalls ergänzend als Skizze dargestellt.

Die Grundrisse sind einfach geschnitten, aber auch heute noch etwa befriedigend nutzbar. Die Räume im DG werden vermutlich eher als „Einliegerwohnung“ innerhalb einer größeren Familie der Wohnung 2 im OG genutzt werden.

Als „Mehrgenerationen-Haus“ ist das Objekt gut geeignet, allerdings nicht barrierefrei; Abstellflächen sind im Keller ausreichend vorhanden.

Die lichten Raumhöhen betragen im Keller nur ca. 2,05 m, in EG und OG gut 2,55 m und im DG nur rd. 2,25 m.

Die Belichtung und Belüftung der Räume sind allgemein befriedigend.

Wohnfläche

(Anlage 1)

Die Wohnflächen sind auf der Grundlage der Bauzeichnungen und eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt. Sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch ggf. leicht von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

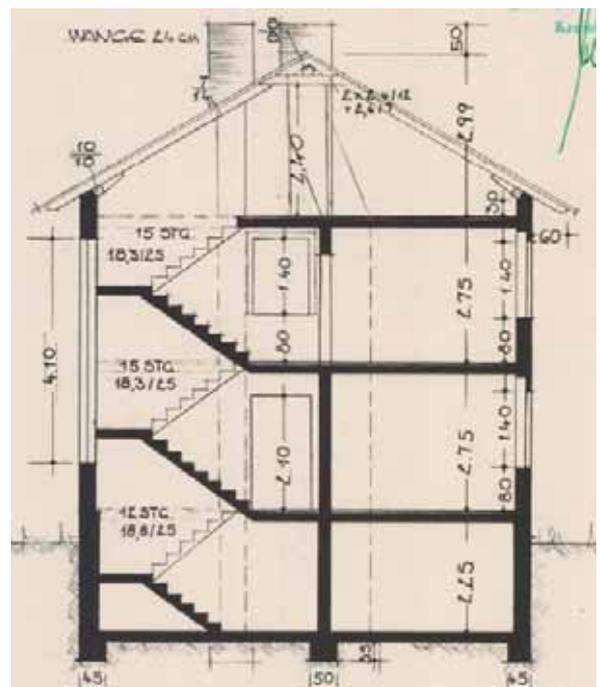
Erdgeschoss (Balkon zu ¼) rd. 63,0 m²

Obergeschoss (Balkon / „WIGA“ zu ½) rd. 62,8 m²

Dachgeschoss rd. 32,5 m²

Wohnfläche **rd. 158,3 m²**

Schnitt



Baukonstruktion (gem. Bauakte sowie tlw. nach baultersüblichen Annahmen)**Wohnhaus**

Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahl-Beton
Außenwände	KG: ggf. Schwerbetonsteine o. glw. EG - DG: Gitterziegelmauerwerk, 30 cm
Fassade	Keller-Sockel mit Vormauer-Klinker im Dünnformat (DFF) bekleidet, rot EG - DG: Vormauer-Klinker im Dünnformat (DFF) bekleidet, weiß-gelb
Innenwände	tragend: Gitterziegelmauerwerk, 11,5 – 24 cm nicht tragend: „Bims / Schlacke-Steine“, ca. 11 cm im DG ggf. Leichtbauwände aus Gipskarton (GK) auf Ständerwerk
Dach	Satteldach als Pfettendach-Konstruktionen aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Betondachsteine auf Lattung, Tonpfannen auf Lattung, vermutl. ohne Unterspannbahn; beim Ausbau 1978 geringfügig gedämmt mit Mineralwolldämmung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. gestrichen
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	KG - DG: gegenläufige Ortbetontreppe mit Zwischen-Podest; Marmor-Belag und schmiedeeisernes Geländer, lackiert
Besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> - Kelleraußentreppe - Hauseingangstreppe mit Podest, 5-Stg. + Podest + Vordach - Außenterrasse / Balkon am EG, zweiseitig mit Windschutz, verglast; Boden gefliest; - Balkon im OG, umgebaut / ergänzt zum „Wintergarten“

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	KG: tlw. Anstrich auf Ortbeton; tlw. Styroporplatten (d < 1 cm) Wohnungen: überwiegend verputzt und hell gestrichen, tlw. mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen; vereinzelt Styroporplatten
Fußböden	KG: überwiegend gefliest (ca. 30 x 30 cm, hell) Treppenhaus mit Marmorplatten, hell- meliert EG: Flur, Schlaf- und Kinderzimmer, WC sowie Küche mit Laminat, hell- meliert; Wohnzimmer mit Teppichboden, Bad mit Mosaikfliesen (grau- gesprenkelt); Terrasse gefliest (ca. 30 x 60 cm, grau) OG: Wohnung durchgängig mit Granitplatten (ca. 30 x 30 cm grau gesprenkelt); Bad gefliest (ca. 30 x 30 cm hell; Balkon / „WiGa“ gefliest (ca. 25 x 25 cm hell) DG: Zimmer mit Teppichböden, PVC; Bad: Estrich
Wandoberflächen	KG: überwiegend Putz gestrichen, Waschküche und Keller 1 raumhoch gefliest (ca. 20 x 25 cm, hell) EG: überwiegend tapeziert (tlw. Raufaser, tlw. Glasfasertapeten), gestrichen; Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich (ca. 15 x 20, weiß); WC ½ hoch gefliest (ca. 15 x 15 cm, hellblau); Bad ½ hoch gefliest (ca. 15 x 15 cm, rosa)

	<p>OG: überwiegend tapeziert (Raufaser, tlw. Glasfasertapeten), creme-farbig gestrichen; Decken weiß abgesetzt Küche mit Kunststein-Dekor im Arbeitsbereich; Bad ½ hoch gefliest (ca. 15 x 15 cm, dunkel-violett) Balkon/"WiGa" mit Holzbekleidungen auf Brüstungshöhe, hell (schadhaft) DG überwiegend tapeziert (Flies-Tapete o. glw. mit farbigen Anstrichen); Bad im Spritzwasserbereich gefliest</p>
Fenster	<p>KG: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung und Kleintiergitter EG - DG: vielfach noch original Holzfenster mit Einfach-Verglasung, außen braun, innen weiß lackiert; tlw. Kunststofffenster mit Iso- oder Thermopane-Verglasung; überwiegend mit Kunststoff-Rollläden Treppenhaus mit zweigeschossiger Öffnung mit Glasbausteinen</p>
Außentüren	<p>Haustür EG: Kunststofftür, profiliert, mit Lichtausschnitt aus Strukturglas, mit außenliegenden Sprossen Kellerausgangstür in Stahlblech, lackiert, mit Lichtausschnitt</p>
Innentüren	<p>KG: glatte Stahlblechtüren und lackierte Holztüren EG; OG: Wohnungseingangstüren als glatte Sperrtüren aus Holzwerkstoffplatten (leicht), mit Lichtausschnitt in farbigem Strukturglas; in den Wohnungen überwiegend glatte Sperrtüren, weiß lackiert (mit gleichfarbig lackierten Holzzargen); Wohnraum mit Ganzglastür in Strukturglas; DG: glatte Sperrtüren weiß lackiert (mit gleichfarbig lackierten Holzzargen)</p>
Elektroinstallation	<p>überwiegend baudalterstypische, heute sehr einfache Ausstattung mit knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; zentrale Zähler- und Verteileranlage im Treppenhaus, EG, mit sehr wenigen Kipp-Sicherungen</p>
Sanitärinstallation	<p>KG: Waschküche mit Spülenanschluss, Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken mit Wasserhahn EG: Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Badewanne, Stand-Toilette und Waschbecken; Gäste-WC mit Standtoilette und Handwaschbecken OG: Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Badewanne, Stand-Toilette und Waschbecken DG: Bad mit Badewanne, Stand-Toilette und Waschbecken</p>
Armaturen	<p>Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer</p>
Heizung	<p>Öl-Zentralheizung im KG (Fabr. Viessmann Vitola-comferral; Bj. 1996 mit Röhrenradiatoren bzw. tlw. Plattenheizkörpern in den Wohnräumen</p>
Warmwasser	<p>zentral über Ölheizung mit integriertem WW-Speicher</p>
Besondere Einrichtung	<p>- keine</p>
Ausgeführte Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung der Fassaden mit Ziegel-Klinker (DFF), vermutl. 70er Jahre - Öl-Therme von 1996 - Austausch der Haustür sowie einiger Fenster durch Kunststoff-Fenster verschiedener Baujahre (vermutl. 1990/2000er) - Modernisierung der Bodenbeläge (Granit) in der Wohnung OG

Garage	Bj. 1968
Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Stampfbeton
Außenwände	vermutl. Hochloch-Ziegelmauerwerk
Fassaden	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Flachdach in Stahlbeton
Dachdeckung u. Entwässerung	bituminöse Abklebung Zinkrinne
Fußboden	Estrich
Fenster	ohne
Türe / Tore	Garagen-Schwinger in Stahlblech, lackiert
Elektroinstallation	Stromanschluss aus dem Wohnhaus
Besondere Bauteile	(Anbau einer „Laube“ in Holzbauweise; mit starken Feuchteschäden durch undichten Dachanschluss; eine Sanierung scheint fraglich; die „Laube wird wertneutral angesetzt, d. h. es werden kein Sachwert, aber auch keine Abbruchkosten eingestellt).
Carport	Bj. unbekannt, vermutlich 1980er Jahre
Gründung	Einzel-Fundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton
Außenwände	Holzstützen mit hölzernen Sichtschutz-Elementen
Dachkonstruktion	Flachdach als Holzbalkenlage mit Schalung
Dachdeckung u. Entwässerung	bituminöse Abklebung o. glw. Zinkrinne o. glw.
Fußboden	Betonsteinpflaster

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Kelleraußentreppe
- Hauseingangstreppe mit Podest, 5-Stg., tlw. überdacht
- Balkon / Außenterrasse am EG, Boden gefliest; seitlich Windfang aus Verglasungen
- Balkon im OG, mit geschlossenen Verglasungen zum „Wintergarten“ ausgebaut

Herstellungswert besonderer Bauteile und Einrichtungen
(gem. NHK 2010, indexiert)

rd. € 57.000,-

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

- Dacheindeckung aus Betondachsteinen und Entwässerung nähern sich dem Ende der technischen Lebensdauer
- Dachrandanschluss um den Schornstein mangelhaft (Regenwasser im DG nachweisbar)
- „Wintergarten“ / Balkon DG mit erheblichen Wasserschäden durch undichte Dach-/Wandanschlüsse; WiGa-Konstruktion komplett zu sanieren oder alternativ zurückzubauen
- Kelleraußenwände stellenweise mit (baualterstypischen) Feuchtestellen; in gefliesten Bereichen auch erhöhte Wandfeuchte mit Fliesen-Schäden
- Elektroinstallationen sind weitgehend überaltert und unmodern / knapp ausreichend
- Bad-Installationen durchgängig von 1968 (im DG 1978) überaltert und mit Modernisierungsbedarf
- Be- und Entwässerungsleitungen nähern sich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer
- in EG und DG überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf an Maler- und Tapezierarbeiten sowie insbesondere auch an Bodenbelägen
- (energetischer Standard des Wohnhauses deutlich überaltert mit erheblichem Verbesserungsbedarf → wird im Rahmen der Alterswertminderung (AWM) und durch Marktanpassung berücksichtigt)

- (Heizungstechnik (Öl-Heizkessel) nähert sich dem Ende der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer; siehe auch energetischer Standard)
- Heizungsleitungen tlw. überaltert; augenscheinlich Undichtigkeiten im Leitungsnetz DG
- Garage mit stärkeren Feuchtigkeits- und Putzschäden am Außenmauerwerk)
- Estrich und Toreinfassung mit stärkeren Rissen und Rostschäden
- Dachanschluss „Laube“ undicht, Dachabdichtung vermutlich überaltert und zu sanieren

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

Entsprechend wären die hier zu bewertenden Gebäude in der Kategorie altersentsprechend tlw. noch knapp „normal“ bis vielfach nur ausreichend einzuordnen.

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

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

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Bei dem vorliegenden Objekt wurde augenscheinlich die letzten ca. 2 Jahrzehnte nicht mehr auf eine ausreichende Instandhaltung und zeitgemäße Renovierungsintervalle geachtet, sodass das Objekt insgesamt überaltert und etwas ungepflegt wirkt.

Jeder potentielle Käufer wird – egal ob zum Zwecke der Vermietung, noch mehr aber beim Wunsch der eigenen Nutzung – eine grundlegende Sanierung, Modernisierung und Renovierung der gesamten Immobilie (inkl. des energetischen Standards) als zwingend einkalkulieren.

Im derzeitigen Zustand ist das Objekt lediglich für einen überschaubaren Zeitraum und nur bei relativ bescheidenen Wohnansprüchen nutzbar.

Der Wertabzug für Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf wird daher vielfach bereits im Ansatz einer erhöhten Alterswertminderung berücksichtigt.

Lediglich für Maßnahmen, die zwingend und sofort für eine ordnungsgemäße Nutzung der Immobilie bzw. zur Abwendung weiterer Schäden notwendig sind, kommt ggf. ein zusätzlicher Kostenansatz als Werteinfluss in Frage.

Im gegebenen Fall erfolgt ein pauschalierter Ansatz für diese Mängelbeseitigungsaufwendungen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf Grundlage des überschläglich geschätzten Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk.

Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie
Über die AWM hinausgehender Renovierungs- u. Modernisierungsbedarf **rd. - 10 %**
(vgl. Anlage 2)

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Im gegebenen Fall werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkannt.

Legalisierung DG-Ausbau

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum ist gemäß der Recherchen in der Bauakte vermutlich ohne Baugenehmigung ausgeführt, auch sind die vorhandenen Fenster nicht ausreichend groß, um die Anforderungen an einen zweiten Flucht- und Rettungsweg zu erfüllen (Ausstieg > 0,9 x 1,2 m, ggf. zugelassene Stufen / Leiter).

Der Werteinfluss für entsprechende Genehmigungsverfahren sowie Umbauten (im Rahmen ohnehin anstehender Modernisierungen) wird hier grob überschläglich und pauschal geschätzt mit

rd. - € 4.000,-

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten	Garagen-Zufahrt sowie Stellplätze mit Betonsteinpflaster versiegelt; Haus- und Gartenwege mit großformatigen Wasch-Betonplatten (Terrassensitzplatz als besonderes Bauteil zum Wohnhaus erfasst)
Einfriedungen	straßenseitig ohne; gartenseitig überwiegend Maschendrahtzaun
Bepflanzungen	Ziergarten mit Rasenflächen, Sträuchern, Büschen und Nadel- sowie kleineren Laubbäumen
Nebengebäude	kleine Gartengeräte-Hütte aus Stahlblech auf Beton-Bodenplatte
Besondere Bauteile und Einrichtungen	Kompostanlage aus Beton-Fertigteilen
Schäden und Mängel	keine wesentlichen Schäden erkennbar; Zäune und Betonplattenwege wirken leicht veraltet; der Pflegezustand ist zum Stichtag ausreichend

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

Die Außenanlagen des Grundstücks wirken hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung (auch im Vergleich zu dem älteren Wohnhaus) vom Umfang her eher leicht unterdurchschnittlich. Der Zeitsachwert wird pauschaliert unter Berücksichtigung mit rd. 5 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolagequalität von Würgassen ist aufgrund der geringen örtlichen Infrastruktur als nur ausreichend einzuschätzen.

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte im kreisweiten Vergleich erfolgt eine Einstufung in den Vergleichsraum 4 (von 5), dabei bedeutet 1 = gehobene Lagequalität, 5 = einfache Lagequalität auf Grundlage u. a. von Infrastruktur, Miet- und Kaufpreis-Niveau.

Die Mikrolage des bebauten Grundstücks innerhalb der Anwohnerstraße (untergeordnete Ortsdurchfahrt) ist ruhig, die Nachbarschaft wirkt intakt.

Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf (Straße im Süden, Garten eher nach Norden) ist leicht nachteilig.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück ist mit einer Größe von 656 m² für das dörfliche Wohnhaus angemessen groß, der Zuschnitt ist leicht unregelmäßig aber dennoch baulich problemlos nutzbar.

Die Außenanlagen des Baugrundstücks sind als Ziergarten befriedigend gestaltet und zum Stichtag ausreichend gepflegt, Wegebefestigungen und Zäune sind teils leicht überaltert.

Gebäude:

Das Wohnhaus wurde Ende der 1960er Jahre in damals typischer Gestaltung und Bauweise als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im OG errichtet. Die Wohnungen waren etwa baugleich geschnitten (allerdings ursprünglich ein Zimmer im OG der EG-Wohnung zugeordnet).

Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte (vermutlich ohne Baugenehmigung) um 1978.

Die Wohnungen sind durch das Treppenhaus klar voneinander getrennt und entsprechen so eher nicht heutigen Wohnvorstellungen eines Einfamilienhauses.

Mit einer Größe der Wohnungen im EG und OG von je rd. 63 m² sowie gut 32 m² im DG (der Whg. im OG zugeordnet) bietet das Objekt zum Stichtag in Summe rd. 158 m² Wohnflächen. Dies entspricht heute eher der Wohnfläche eines typischen Einfamilienhauses.

So eignet sich das Objekt eher für eine Familie mit bereits älteren Kindern, die schon eine gewisse „Selbstständigkeit und Unabhängigkeit“ von den Eltern schätzen, oder auch für Familien mit Bedarf an Home-Office-Fläche z. B. im DG.

Alternativ kommt natürlich eine Nutzung als echtes Zweifamilienhaus (mit kleineren Wohnungen) in Frage.

Der Ausstattungszustand der Immobilie – insbesondere auch der energetische Zustand – entspricht in weiten Teilen noch dem Herstellungszeitraum Ende der 1960er Jahre, die Instandhaltung wurde die letzten Jahre augenscheinlich etwas vernachlässigt.

Insgesamt bedarf es für eine längerfristig orientierte Fortnutzung der Immobilie doch einer sehr umfassenden Modernisierung / Renovierung.

Auch die Garage zeigt stärkere Feuchteschäden und wie der Carport eine allgemeine Überalterung.

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

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern (auch nach kleineren Renditeobjekten) war längere Jahre - in einer Zeit niedriger Zinsen und eines „gefühlten Anlage-Notstands“ - recht groß.

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

Dies führt zu „Ausweichbewegungen“ und einer nachlassenden Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“.

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

Die seit spätestens ca. 2022 enorm gestiegenen Baukosten verteuern auch entsprechende Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten und wirken so nachteilig sowohl auf die Nachfrage als auch auf die Anzahl finanziell ausreichend leistungsfähiger Kaufinteressenten.

Auch stellt die Makrolage trotz der landschaftlichen Reize sicherlich einen kaufpreismindernden Faktor dar. Zudem ist der Zuschnitt für eine „durchschnittliche“ Familie nicht mehr wirklich zeitgemäß, für ein klassisches „Zweifamilienhaus“ sind die Wohnungen dagegen etwas klein.

Dennoch sollten sich Interessenten finden lassen, und sei es über einen im Verhältnis zur Größe attraktiven Preis.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind eher nicht anzunehmen, werden bei dieser Immobilienart („Ein- bis Zweifamilienhaus“) jedoch auch nicht erwartet. Ggf. ist eine tlw. berufliche Mitnutzung (Wohnen und Arbeiten unter einem Dach) vorstellbar.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

Bei der Lebenserwartung eines Gebäudes muss unterschieden werden zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Lebensdauer.

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Unter dieser versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude unter den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung ergibt sich im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage. Diese wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen in einer durchschnittlichen Bandbreite ermittelt und u. a. in einem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau niedergelegt.

Durch die „Alterswertminderung“ (AWM) soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und insbesondere dem Verlust an „Modernität“ seit seiner Erstellung „erfahren“ hat. Die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

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

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 60er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

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

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

Das Gebäude wurde Ende der 1960er Jahre errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz ca. 55 Jahre alt. Es wurden jedoch im Lauf der Jahrzehnte kleinere Modernisierungen und Umbauten durchgeführt, die das Objekt „theoretisch leicht verjüngt haben“.

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

Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, oder wurden lediglich Teilbereiche modernisiert, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen (vgl. AGVGA, Tab. 3 zum Modernisierungsgrad)

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	angesetzte Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,25
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
Modernisierungsgrad in Punkten	20	1

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad entsprechend der Tabelle zur SW-RL 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

* die Rundung erfolgt nach sachverständigem Ermessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) würde bei normaler Unterhaltung hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 25 Jahren geschätzt.

Das Objekt ist aber deutlich unterdurchschnittlich instandgehalten und wird auch hinsichtlich seiner Grundrisskonzeption als eher unzeitgemäß bewertet.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier als unterdurchschnittlich eingeschätzt und bei einfachen Wohnansprüchen mit rd. 20 Jahren angenommen

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

$$= 100 (80 - 20) / 80 = 75,0 = \mathbf{rd. - 75 \%}$$

Innerhalb dieser hohen Alterswertminderung gelten im Gegenzug auch die in Kap. 3.3 aufgeführten Mängel vielfach als altersentsprechend mit erfasst.

Nebengebäude wie z. B. Garagen teilen i. A. das Schicksal der Hauptgebäude; eine angemessene Instandhaltung unterstellt, können auch für die Garage und das Carport eine vergleichbare Alterswertminderung mit rd. – 75 % angenommen werden.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

Nach § 8 Abs. 1 der ImmoWertV sind die für die Objektart am geeignetsten erscheinenden Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert (§ 8 Abs. 2).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.), dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

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

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

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert. Was die Rechtsprechung anbetrifft, wird zunächst hauptsächlich auf die Ertragsfähigkeit des Grundstücks abgestellt. Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „schönen, individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

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

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

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

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

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

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

Eine Ertragswertermittlung wird zur Information und weiteren Eingrenzung ebenfalls durchgeführt, und über das Vergleichswertverfahren werden die Ergebnisse plausibilisiert.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 1 mit § 3 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **35,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	600 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (B-Plan Nr. 2)

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse, zwingend
Grundflächenzahl GRZ	0,4 (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	0,8 Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen

Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,4 ≈ durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,4 ≈ knapp durchschnittlich
Grundstücksfläche	635 m ² T < 40 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	18.12.2024

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:		
1. Lage	0%	- € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	- € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	0%	- € /m ²
Bodenwert des Grundstückes		35,00 € /m²

Das Grundstück entspricht in all seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen dem „Durchschnitt“ der Richtwertzone (Wohngebiet).

Der Bodenwert dürfte aufgrund einer mäßigen Gesamtkonjunktur gegenüber dem Richtwertstichtag 01.01.2024 unverändert bleiben.

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

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

Würgassen Flur 1, Flurstück 979 635 m² x € 35,00 = € 22.960,00

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 18.12.2024 **rd. € 23.000,00**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Wohnhaus

KG	rd. 8,40 m x 10,40 m	= 87,4 m ²
EG	rd. 8,40 m x 10,40 m	= 87,4 m ²
OG	rd. 8,40 m x 10,40 m	= 87,4 m ²
DG	rd. 8,40 m x 10,40 m	= 87,4 m ²
Summe BGF		<u>= 349,6 m²</u>

Garage

EG	rd. 3,50 m x 6,50 m	<u>= 22,8 m²</u>
----	---------------------	-----------------------------

Carport

EG	rd. 3,50 m x 6,00 m	<u>= 21,0 m²</u>
----	---------------------	-----------------------------

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kosten (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

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

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

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

Ausstattungsstandard Einfamilienhaus

	1	2	3	4	5			
	655	725	835	1005	1260			
Aussenwände	0,5	0,5				23%	0,35	159 €
Dach		1				15%	0,30	109 €
Fenster u. Außentüren	0,5	0,45	0,05			11%	0,17	77 €
Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	80 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	39 €
Sanitäreinrichtungen		1				9%	0,18	65 €
Heizung		0,3	0,7			9%	0,24	72 €
sonst. techn. Ausstattung		1				6%	0,12	44 €

Kostenkennwert 2010
ermittelte Standardstufe

	737 €
2,0	2,0

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude

Gebäudeart: Einfamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.11: KG, EG, OG; DG ausgebaut

Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,0 (Klassifizierung nach NHK)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 737,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäudedefaktor Zweifamilienhaus (+ „ELW“) x 1,07

Baupreisindex 2010 (III/2024 = 184,1; zum Stichtag angesetzt 1,855) x 1,855

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag

rd. € 1.463,- / m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Verhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Eisalblech, 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 bis als Dachterrasse; Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Karfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliederte, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Natursteinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, - Installation auf Putz, Cifarbenanstrich, 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 bis zwei Waschbecken, bis 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 Flächenelemente)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Garage

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Garagengebäude

Gebäudetyp: Typ 14.1 Einzelgaragen

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

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. € 485,-/ m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (III/2024 = 184,1; zum Stichtag angesetzt 1,855) x 1,855

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 900,- / m² BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

Carport

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Ausstattungsstandard: Standardstufe 3 (leichte Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. € 245,-/ m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (III/2024 = 184,1; zum Stichtag angesetzt 1,855) x 1,855

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 455,- / m² BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

Sachwertberechnung

Zweifamilienhaus mit Garage und Carport

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Keller	87,4 m ²	1	87,4 m ²	1 465,00 EUR/m ²	128.041,00 €
Erdgeschoss	87,4 m ²	1	87,4 m ²	1 465,00 EUR/m ²	128.041,00 €
Obergeschoss	87,4 m ²	1	87,4 m ²	1 465,00 EUR/m ²	128.041,00 €
Dachgeschoss	87,4 m ²	1	87,4 m ²	1 465,00 EUR/m ²	128.041,00 €
Garage	22,8 m ²	1	22,8 m ²	900,00 EUR/m ²	20.520,00 €
Carport	21,0 m ²	1	21,0 m ²	455,00 EUR/m ²	9.555,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3: Außentreppe, Balkone	57.000,00 €
	<u>57.000,00 €</u>

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 599.239,00 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-75,00%	-	449.429,25 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	20 Jahre	

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 149.809,75 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 5% vom Wert der baulichen Anlage	7.490,49 €	
	<u>7.490,49 €</u>	rd. 7.500,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

23.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

180.309,75 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,65

vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert 117.201,34 €

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 14.980,98 €
	<u>- 14.980,98 €</u>
	rd. - 15.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -2,7% vom vorläufigen Sachwert	- 4.000,00 €
keine	
	<u>- 4.000,00 €</u>
	rd. - 4.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks 98.201,34 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 98.000,-

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

Bei ca. 158 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 742,- €/m² incl. Bodenwert.

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert

führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet - diese geben hier jedoch einen guten Anhalt.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 180.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 35,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,64, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 36 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

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

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Vor- und Nachteile der Makrolage sind im Bodenwert ausreichend berücksichtigt (Ø).

Nachteilig wird am Markt allein der äußere Eindruck des Wohnhauses wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt einen eher ungepflegten Zustand mit Mängeln an den Fassaden und allgemeiner Überalterung der Dacheindeckung und mindestens der Hälfte der Fenster. Dies ist jedoch bereits im Ansatz der erhöhten Alterswertminderung berücksichtigt.

Hinsichtlich seiner Grundrissqualität wird das Gebäude für ein Zweifamilienhaus als durchschnittlich bewertet; für Kaufinteressenten auf der Suche nach einem „typischen“ Einfamilienhaus kommt das Gebäude vom Zuschnitt sicher weniger in Frage (Ø/-).

Der energetische Standard sowie die Haustechnik sind überaltert und nicht mehr zeitgemäß, was bedingt durch die enorm gestiegenen Energiepreise nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (- -).

Auch deshalb würden wohl alle Kaufinteressenten eine umfassende Modernisierung des Wohnhauses einplanen. Den Aufwand im Sinne von Mühen, nicht (nur) Kosten werden sie entsprechend wertmindernd in ihr Preisangebot einfließen lassen (-).

Vorteilhaft ist dabei allerdings tatsächlich der relativ originale (überalterte) Zustand des Objektes, da so ein klarer Sanierungsfahrplan erstellt werden kann und nicht Rücksicht auf überalterte Modernisierungen genommen werden muss (+).

Ebenfalls vorteilhaft werden in diesem Zusammenhang die derzeitigen Fördermöglichkeiten für eine energetische Ertüchtigung nach BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) bewertet, auch die „Gestaltungsfreiheit“ bei einer Komplett-Renovierung kann durchaus positiv eingeschätzt werden (+).

Vorteilhaft auf eine Nachfrage wird sich auch der insgesamt „geringe“ Preis der Immobilie aufgrund der relativ kompakten Bauweise auswirken. Hierdurch wird das Objekt für einen größeren Käuferkreis überhaupt erst erschwinglich – die Nachfrage dadurch höher (+ +).

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich letztlich eine etwa durchschnittliche Marktanpassung für realistisch und somit einen Sachwertfaktor von 0,65 (- 35 %) für marktgerecht.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparationfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden als sonstige besondere objektspezifischen Merkmale die Mängel am DG-Ausbau inkl. fehlender Baugenehmigung erkannt (s. Kap. 3.4).

4.5 Ertragswertermittlung

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Dieser „vorläufige“ Ertragswert setzt sich somit aus dem Ertragswert der baulichen Anlage und dem anteiligen Wert des Grund und Bodens zusammen. Oftmals handelt es sich hierbei gleichzeitig auch um den Ertragswert des bebauten Grundstücks, da die Anpassung an die Marktlage z. B. durch den Ansatz eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes bereits (größtenteils) im Rechenmodell erfolgt. Allerdings sind ggf. noch Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer

Umstände zu berücksichtigen (z. B. Bauschäden und Mängel, von der marktüblichen Miete abweichende Mietverträge u. ä.). Auch können ggf. weitere Marktanpassungsfaktoren in die Wertermittlung eingehen, die nicht über den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen sind. Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
<u>Wohnung 1 im EG</u>	<u>63,00 m²</u>	<u>5,00 €/m²</u>	315,00 €	3.780,00 €
<u>Wohnung 2 im OG/DG</u>	<u>95,30 m²</u>	<u>4,75 €/m²</u>	452,68 €	5.432,10 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	<u>1</u>	Miete je Stellplatz	<u>20,00 €</u>	240,00 €
Anzahl der Garagen	<u>1</u>	Miete je Garage	<u>35,00 €</u>	420,00 €

sonstige Erträge

		zur Rundung	<u>2,33 €</u>	27,90 €
--	--	-------------	---------------	---------

jährlicher Rohertrag 9.900,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-7,58%</u>	-	750,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	<u>0,00%</u>	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-23,74%</u>	-	2.350,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	<u>-2,00%</u>	-	198,00 €

jährliche Bewirtschaftungskosten - 3.298,00 €

jährlicher Reinertrag 6.602,00 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	<u>3,00%</u>		
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	<u>23.000,00 €</u>		

jährliche Bodenwertverzinsung 690,00 €

jährlicher Ertrag 5.912,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	<u>3,00%</u>		
Restnutzungsdauer	<u>20,0 Jahre</u>		
Vervielfältiger	<u>14,88</u>		

Ertragswert der baulichen Anlage 87.955,63 €

voller unbelasteter Bodenwert	+	23.000,00 €
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	+ -	18.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale	+ -	4.000,00 €

Ertragswert 88.955,63 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag **rd. € 89.000,-**

Kontrollwerte zum Ertragswert (inkl. Bodenwertanteil, reparationsfrei, excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

Rohrertragsfaktor = rd. 11,2

Wohnflächenpreis bei 158 m² WFI = rd. 702,- €/m²

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:

Nettokaltmiete

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie von „Immobilienscout24“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

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

Mieffläche	marktüblicher Mietwertansatz	marktübliche Jahresmiete
Wohnung 1, EG rd. 63,0 m ² Wohnung 2, OG + DG rd. 95,3 m ²	<p>Die Wohnungen im Objekt werden innerhalb der Familie des Eigentümers genutzt, Mieten werden nicht gezahlt.</p> <p>Im Stadtgebiet Beverungen werden gemäß Mietwertübersicht des GAA HX zum 01.01.2024 Mieten für Wohnungen der (fiktiven) Baujahreskategorie 1970er Jahre zwischen 4,90 bis 5,55 €/m² angegeben.</p> <p>In den Ortslagen - wie hier gegeben - liegen demnach die Mietwerte ca. 10 - 15 % niedriger. Die Erfahrungen des Unterzeichners zeigen allerdings, dass die tatsächlichen Mieten in den ihm bekannten Fällen mittlerweile häufig oberhalb der in der Mietdatenbank genannten Mieten liegen.</p> <p>Damit liegen die (zeitnah ermittelten) Nachfragemieten eher oberhalb der vom GAA genannten Spannweite und bestätigen das hier angenommene Mietniveau.</p> <p>Der Ausstattungsstandard des Gebäudes und der Wohnungen ist nur sehr geringfügig verjüngt und entspricht dem Baujahresstandard der 1970er Jahre, dies ist im o. g. Mietniveau berücksichtigt.</p> <p>Insgesamt halte ich eine Miete im Rahmen der o. g. ortsüblichen Vergleichsmieten in Höhe von rd. 5,00 €/m² für die selbstständig nutzbare EG-Wohnung bzw. 4,75 €/m² Wohnfläche für die Wohnung 2 in OG und DG für angemessen und marktüblich erzielbar. Für die Garage werden ortsübliche 35,- €/Monat angesetzt, für das Carport 20,- €/Monat.</p>	€ 9.900,-

Rohrertrag:

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

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Abschreibung

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

Verwaltungskosten

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

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 350,- je Wohnung angesetzt, für die Garage und Carport werden pauschal 50,- € jährlich angesetzt.

Betriebskosten

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

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

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 13,75 € je m² Wohnfläche für das Wohngebäude angenommen, rd. 180,- € jährlich für Garage und Carport.

Mietausfallwagnis

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

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten, die Bandbreite im Kreisgebiet liegt zwischen 2 % bis 4 % für Wohngebäude.

Im gegebenen Fall wird eine überwiegende Eigennutzung unterstellt und für die zwei Wohnungen ein geringes Mietausfallrisiko mit rd. - 2 % erwartet.

Reinertrag:

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

Bodenwertverzinsung:

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

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

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

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

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

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

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhaus	Mehrfamilienhäuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstücke	Reine Gewerbebauten, Lager, Produktionen
1	Gutachterausschuss HX 2024	1,7 - 3,7 Neubau 1,4 - 2,6	0,80 - 3,50	2,55 - 4,95	3,1 - 6,3	k. A.
2	Gutachterausschuss HOL / Nds 2024	(nur Teile von NDS < 1 - 1,9)	(nur Teile von NDS < 1 - 2,9)	2,0 - 4,0	(nur Teile von NDS 1,2 - 4,3)	k. A.
3	Immobilienverband IVD 01/2024	1,5 - 4,5	1,0 - 4,5	2,5 - 5,5	4,0 - 8,0	4,5 - 8,5

Ich orientiere mich hier stark an den ausführlichen Erhebungen des GAA Höxter aus dem Grundstücksmarktbericht 2023. Dort werden für Zweifamilienhaus-Grundstücke ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 1,1 % bis rd. 3,5 % angegeben.

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

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

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % orientiert sich im oberen Bereich der o. g. Spannen. Dies ist den erhöhten Instandhaltungsnotwendigkeiten und dem schlechten energetischen Standard geschuldet. Eine (überwiegende) Eigennutzung eines Käufers wird dabei unterstellt.

Ertragswert:

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

Baumängel und Schäden:

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden)

Baumängel entstehen während der Bauzeit (z.B. mangelhaft ausgeführte Isolierung)

Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

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

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

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

Im vorliegenden Fall werden als sonstige objektspezifische Merkmale erkannt baurechtliche Mängel des DG-Ausbaus berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.6 Plausibilitätskontrolle Vergleichswert

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Art des Bewertungsobjekts üblichen Verfahren bewertet werden (hier: Sachwertverfahren), das Ergebnis ist zu plausibilisieren. Ein direkter Vergleich scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (E/ZFH) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen (Grundstücksmarktbericht HX 2024 - Auswertungen 2021 - 2024, S. 65 ff sowie Boris NRW; Immobilien-Richtwerte).

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

Lagekategorie	einfach (Vergleichsraum 4 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m ²
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m ²
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.435,- €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt gem. Erhebungen des GAA

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1435 €/m ²		
Gemeinde	Beverungen		
Immobilienrichtwertnummer	21249		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1980	1970	-12.1 %
Wohnfläche	1-119 m ²	158 m ²	-16.2 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-23.5 %
Grundstücksgröße	470-749 m ²	656 m ²	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		690 €/m²	

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter 2024

Vergleichswert

rd. 690,- €/m²

Der Vergleichswert liegt rd. 7 % unterhalb des ermittelten Sachwertes und trifft den Ertragswert nahezu genau. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ist die Differenz nachvollziehbar und die Ergebnisse gut plausibilisiert.

4.7 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 23.000,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 98.000,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 89.000,-

Markteinflüsse

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt. Eine abschließende Plausibilitätskontrolle bestätigt die Wertansätze.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben, der Aspekt einer eingesparten Miete bleibt jedoch nicht unberücksichtigt.

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

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

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird also dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,6 (c + d) zugemessen.

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

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,6 (d)	= 0,48
das Ertragswertverfahren	0,4 (b) x 0,6 (e)	<u>= 0,24</u>
		Σ = 0,72

$$(\text{€ } 98.000,- \times 0,48 + \text{€ } 89.000,- \times 0,24) / 0,72 = \underline{\text{€ } 95.000,00}$$

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

Ort	37688 Beverungen-Würgassen	Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Würgassen
Flur	1	Flurstück 979
Grundbuch	Würgassen	Blatt 0068 lfd. Nr. 1

bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit DG-Ausbau, Garage und Carport

zum Stichtag 18.12.2024

mit rd.

€ 95.000,-

(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)

Höxter, 02.01.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-Verlag 2008

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2020/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten
Bundesanzeiger-Verlag 2017, 3. Auflage

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Anlage 1

Wohnflächenberechnung Wohnungen EG + OG

(auf der Grundlage der Bauzeichnungen sowie eines übersichtlichen örtlichen Aufmaßes; ggf. bestehen kleinere Abweichungen von der WoFIV)

Wohnflächenberechnung

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

1. Objekt

Eigentümer	Name: n.n.	Anschrift: n.n.	Tel.:
			Fax:
Objekt	<input checked="" type="checkbox"/> Ermittlung <input type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Abbruch		
	Vorhaben: Wohnflächenberechnung zur Wertermittlung		
Grundstück	Gemeinde/Stadt Beverungen	Ortsteil/Stadtteil Würgassen	
	Gemarkung Würgassen	Flur-Nr. 1	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6
Aufsteller	Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl	Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Hörter	Tel.: 05271-380138
			Fax: 05271-380139

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllenWohnung Nr.

Lage und Bezeichnung: Whg. 1 - EG / Whg. 2 - OG + DG

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m ² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m ²	Gesamtfläche m ²
	Die Grundfläche ist nach den lichten Mäßen 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 Kellerersatzräume 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 150 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 0,3 m oder weniger tief sind; 50% von Raumteilen mit einer lichten Höhe von über 1m und weniger als 2 m	
EG	Flur	1,24*4,10+1,08*1,50		6,70
	Bad	1,74*2,74	0,35*0,35	4,65
	WC	1,08*1,24		1,34
	Küche	2,72*4,12		11,21
	Wohnzimmer	4,82*3,74-1,42*0,74		16,98
	Kinderzimmer	3,34*2,22	0,6*0,4	7,17
	Schlafzimmer	3,38*3,49		11,80
	Balkon zu 1/4	(2,75*4,65)/4		3,20
OG	Flur	1,24*4,10		5,08
	Bad	1,74*2,74	0,35*0,35	4,65
	Küche	2,72*5,35		14,55
	Wohnzimmer	4,82*3,74-1,42*0,74		16,98
	Schlafzimmer	3,34*2,22	0,6*0,4	7,17
	Kinderzimmer	3,38*3,49		11,80
	Balkon zu 1/2	(1,36*3,85)/2		2,62
DG	Zimmer 1	3,95*3,55+2,46*2,60	1,05*0,70+(6,15*2,2)/2	12,92
	Zimmer 2	2,00*1,85	0,35*0,35+(1,85*2,0)/2	1,73
	Bad	2,00*1,55	(1,55*2,0)/2	1,55
	Zimmer 3	6,65*3,66	2*(3,66*2,2)/2	16,29

Summe 1 **158,37**

Anlage 2 Bauteiltabelle zu Kap. 3.4, Wohnhaus

Auf der Grundlage 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 / Kernsanierung gleichzusetzen!

Für die Nebengebäude wird pauschaliert ein vergleichbarer %-Anteil mit rd. – 10 % angesetzt.

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

NHK 2010 EFH / ZFH unterteilt, einfacher Standard		BGF		NHK		Würgassen, Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6		
Neubaukosten nach NHK incl. Baubeckenkosten:		349,6		1463,00		57.000,00 € Alterswertminderung		
davon Kostengruppe 300		568.464,80 €		x		75%		
davon Kostengruppe 400		471.825,78 €				142.116,20 €		
davon Kostengruppe 400		96.639,02 €						
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil des Bauteils	Reparaturkosten o. Alterswertminderung (> als Neubaukosten)	alterswert- gemindert
310	Baugrube	3,9%	18.401,21 €	Fundamente und Sohle	3,2%	0%	- €	- €
320	Gründung (Grd.)		28.734,19 €	Fußbodenaufbau	5,1%	70,0%	0%	- €
			12.314,65 €		2,2%	30,0%	0%	- €
320	Gründung (Grd.)	8,7%	41.046,84 €		7,2%	100,0%	- €	- €
330	Außenwände (AW)		68.667,83 €	Tragkonstruktion / Stalikk	12,1%	40,0%	0%	- €
			34.348,92 €	Fenster + Außentüren	6,0%	20,0%	6.866,76 €	6.866,76 €
			42.996,15 €	Bekleidung Außen	7,6%	25,0%	10.734,04 €	10.734,04 €
			17.174,46 €	Bekleidung Innen	3,0%	10,0%	2.576,17 €	2.576,17 €
340	Außenwände (AW)	36,4%	171.744,59 €		28,7%	95,0%	20.179,99 €	5.045,00 €
			25.101,13 €	Tragkonstruktion	4,4%	40,0%	- €	- €
			18.825,85 €	Bekleidung	3,3%	30,0%	3.765,17 €	3.765,17 €
			9.412,92 €	Fleisenarbeiten	1,7%	15,0%	2.353,23 €	2.353,23 €
			9.412,92 €	Innentüren	1,7%	15,0%	941,29 €	941,29 €
			62.752,83 €		11,0%	100,0%	7.659,69 €	1.764,92 €
350	Decken (incl. Treppen)	13,3%	31.706,69 €	Tragwerk	5,8%	35,0%	- €	- €
			27.177,17 €	Fußbodenaufbau	4,8%	30,0%	4.076,57 €	4.076,57 €
			13.588,58 €	Deckenbekleidung	2,4%	15,0%	- €	- €
			18.118,11 €	Treppen	3,2%	20,0%	- €	- €
360	Decken (incl. Treppen)	19,2%	90.590,55 €		15,9%	100,0%	4.076,57 €	1.019,14 €
			25.596,55 €	Dachkonstruktion / Tragwerk	4,5%	35,0%	- €	- €
			25.596,55 €	Dachbälge, inkl. Öffnungen	4,5%	35,0%	- €	- €
			18.283,25 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	3,2%	25,0%	1.828,32 €	1.828,32 €
			3.656,65 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,6%	5,0%	365,66 €	365,66 €
			73.135,00 €		12,9%	100,0%	2.193,99 €	548,50 €
380	Baukonstruktive Einbauten	15,5%	943,65 €		0,2%	100,0%	- €	- €
390	sonstige Maßnahmen Bauko	2,8%	13.211,12 €		2,3%	100,0%	- €	- €
			471.825,78 €		81,5%			
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		10.437,01 €	Abwasserleitungen	1,8%	30,0%	2.087,40 €	2.087,40 €
			12.176,52 €	Wasser/Gasleitungen	2,1%	35,0%	2.435,30 €	2.435,30 €
			12.176,52 €	Sanitärobjekte	2,1%	35,0%	6.088,26 €	6.088,26 €
420	Abwasser, Wasser, Gas Heiz-Installation (Wärmeversorgung)	36,0%	34.790,05 €		6,1%	100,0%	10.610,96 €	2.652,74 €
			14.862,41 €	Leitungen	2,6%	35,0%	2.232,36 €	2.232,36 €
			12.766,35 €	Heizkörper	2,2%	30,0%	1.913,45 €	1.913,45 €
			14.862,41 €	Kessel	2,6%	35,0%	4.911,19 €	4.911,19 €
430	Wärmeversorgung	44,0%	42.521,17 €		7,5%	100,0%	9.057,01 €	2.264,25 €
			483,20 €		0,1%	100,0%	- €	- €
440	Elektroninstallation	17,0%	16.425,63 €		2,9%	100,0%	2.464,29 €	616,07 €
450	Fremdanzahlungen	2,5%	2.415,98 €		0,4%	100,0%	- €	- €
460	Förderanlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
480	Gebäudeautomation	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
490	Sonstiges / Rundung	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
Summen		100,0%	96.639,02 €		17,0%		55.642,51 €	13.910,63 €
							Schaden in % am Gesamtbauwerk	9,9%
							Werteinfluss rd.	13.910,63 €
							= alt ./ neu =	2,4%

Anlage 3

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 171 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert, es wird hier eine beispielhafte Auswahl gezeigt. Die Nutzerin der Wohnung im OG hat einer Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen in der Internet-Version dieses Gutachtens - zum Schutz ihrer Privatsphäre - ausdrücklich widersprochen.

Die Räumlichkeiten sind mit denen der Wohnung 1 im EG relativ vergleichbar, mit Ausnahme der im Vergleich etwas höherwertigeren Granitfliesen im OG sowie eines besseren Renovierungszustands der Maler- und Tapezierarbeiten.

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

Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6, Ansicht von Südwesten



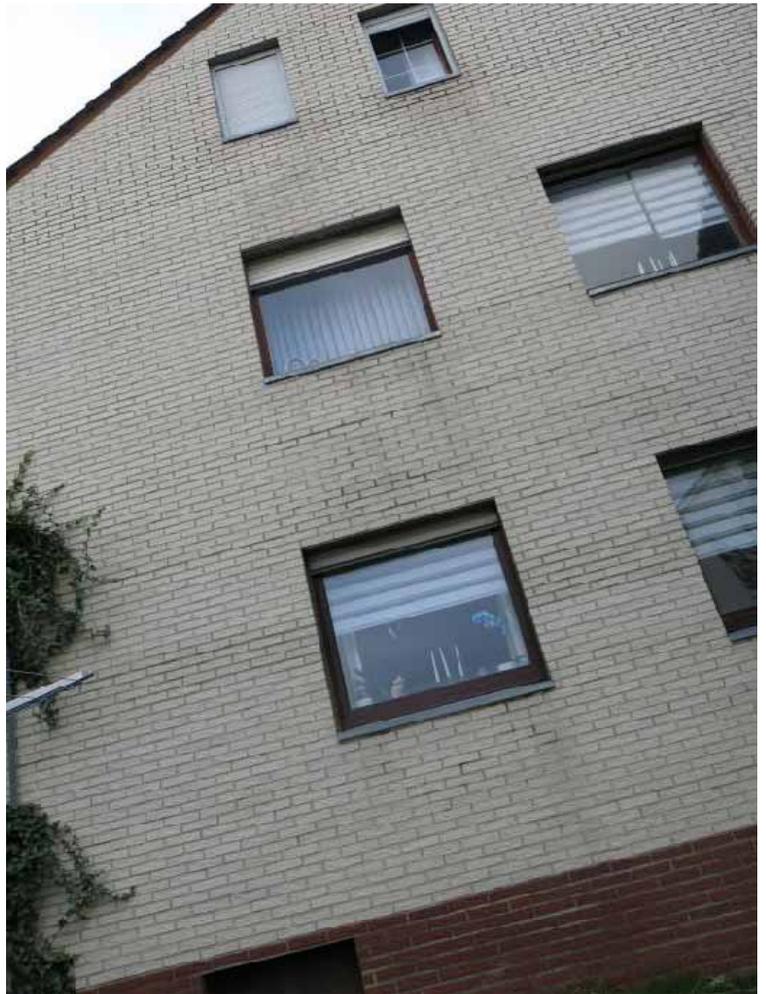
Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6, Ansicht von Südosten



Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6, Ansicht von Norden



Friedrich-Wilhelm-Weber-Str. 6, Ostseite: die mangelhafte, teils wellige Ausführung der Klinkerfassade ist erkennbar



Beispiel Treppenraum: Feuchteschäden an den Außenwänden (Fassade mangelhaft)



Beispiel Treppenraum: Feuchteschäden an den Außenwänden (Fassade mangelhaft)



Beispiel Elektroverteilung für beide Wohnungen im Treppenraum, EG



Beispiel Wohnung 1 im EG: Flur



Beispiel Whg. EG: Schlafzimmer



Beispiel Whg. EG: „Kinderzimmer“



Beispiel Whg. EG: Wohnzimmer mit Balkon / Terrasse



Beispiel Whg. EG: Terrasse



Beispiel Whg. EG: Küche



Beispiel Whg. EG: WC



Beispiel Whg. EG: Bad



Beispiel Abnutzungen: hier Bodenbelag



Beispiel Abnutzungen: Wohnungseingangstür



Beispiel Modernisierungs-/Renovierungsbedarf: Heizkörper in Mauernischen / Malerarbeiten



Beispiel Treppenaufgang zu Whg. 2 im OG / DG; starke Feuchteschäden (s. o.)



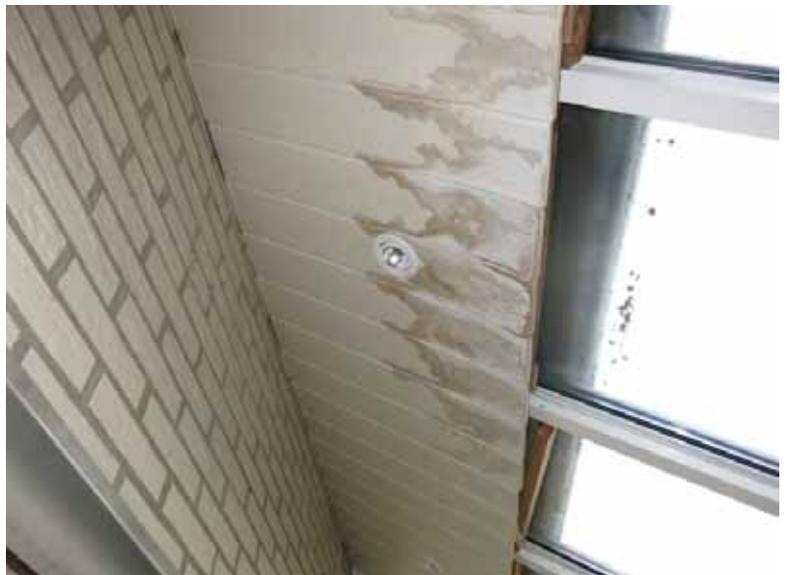
Beispiel Whg. 2 im OG: Holzfenster mit Einfachverglasung; völlig überaltert



Beispiel Whg. 2 im OG: Balkon-„Wintergarten“ mit starken Feuchteschäden



Beispiel Whg. 2 im OG: Balkon-„Wintergarten“ mit starken Feuchteschäden



Beispiel Dachgeschoss-Ausbau (zählt zu Whg. 2); Zimmer 1



Beispiel Dachgeschoss-Ausbau (zählt zu Whg. 2); „Zimmer 2“



Beispiel Dachgeschoss-Ausbau (zählt zu Whg. 2); Zimmer 3



Beispiel Dachgeschoss-Ausbau (zählt zu Whg. 2); Bad (völlig überaltert; Dachfenster einfach)



Beispiel Keller: Ölheizung (Kessel Bj. 1996)



Beispiel Keller: Öllageraum (Kunststofftanks sehr alt)



Beispiel Keller: Waschküche mit Außentür



Beispiel Keller: Feuchteschäden ,it losen Fliesen an Außenwänden



Beispiel Garage: Feuchteschäden an Außenwand



Beispiel Carport mit angrenzender „Laube“



Beispiel Schuppen, angrenzend an Garage: Feuchteschäden im Dach-/Wandanschluss

