

GUTACHTEN

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

Untere Hauptstraße 6, 37688 Beverungen-Dalhausen
bebaut mit einer Doppelhaushälfte



Gemarkung: Dalhausen

Flur: 2

Flurstück(e): 274/48

Größe: 565 m²

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Dalhausen

Blatt: 0743 lfd. Nr. 2

Geschäftsnr. 19 K 7/24

Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 21.01.2025

mit **rd. 50.000,- €**

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

Ausfertigung PDF-Datei

Das Original-Gutachten besteht aus 32 Seiten und weiteren Anlagen mit 9 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	5
2.2 Rechtliche Situation	8
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	11
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	11
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	14
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
3.5 Außenanlagen	16
3.6 Gesamteindruck	17
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	18
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	20
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3 Bodenwertermittlung	22
4.4 Sachwertermittlung	24
4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswertermittlung	29
4.6 Verkehrswert	30
5. Literaturverzeichnis	32
6. Anlagen	
6.1 Fotodokumentation	33 - 41

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 7/24		
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung		
Wertermittlungsobjekt	Doppelhaushälfte Untere Hauptstraße 6 37688 Beverungen-Dalhausen		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Dalhausen 0743 2 Gebäude- und Freifläche Untere Hauptstraße 6	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Dalhausen		
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück
	2	2	274/48
			Größe 565m ²
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt am östlichen Rand der Ortschaft Dalhausen in steiler Südhanglage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 241. Die aufstehende Doppelhaushälfte ist zweigeschossig, ohne Unterkellerung und mit nicht ausgebautem Dachboden. Das Gebäude wurde vermutl. um 1920 als Korbmacherwerkstatt errichtet und in den 1930er Jahren aufgestockt und zu Wohnzwecken umgebaut. Um 1970 sowie in 1997, 2006 und nach 2017 erfolgten einige Modernisierungen, die jedoch nicht durchgreifend sind. Das Wohnhaus bietet insgesamt rd. 155 m² Wohnfläche zzgl. Abstellflächen im Erd- und Dachgeschoss. Die Grundrisszuschnitte sind einfach, dabei ausreichend nutzbar; der bauliche Zustand des Wohnhauses ist (knapp) ausreichend mit tlw. deutlichen Feuchteschäden im Sockelbereich sowie weiterhin größerem Renovierungs- und Entrümpelungsbedarf. Das Gebäude war zuletzt bis ca. 3. VJ 2024 vermietet und steht zum Stichtag ungenutzt „leer“. Das Gartengrundstück in sehr steiler Südhanglage ist einfach begrünt, schwer zu pflegen und nur eingeschränkt zu nutzen.		
Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden		

Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung- Elektro-, Wasser-, etc.) wurde nicht geprüft; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis: keine Innenbesichtigung des heizungsraumes möglich!

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.), ist nicht vorhanden.

Besonderheiten

keine bekannt

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation
 überschlägliches Aufmaß und eigene Aufmaß-Zeichnungen aus einem Altgutachten aus 2012
 (keine Bauzeichnungen, Berechnungen oder Baubeschreibungen zum Bauantrag vorhanden)
 Baulastenauskunft Kreis Höxter
 Angaben von:
 Bauamt des Kreis Höxter
 Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation
 Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Beverungen zur Erschließungs- und Beitragssituation
 Bodenrichtwertauskunft 2025 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)
 Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter
 Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
 Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)
 Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 Wohnflächenverordnung (WoFlV)

	Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung	
Wertermittlungsstichtag	21.01.2025	
Qualitätsstichtag	21.01.2025	
Tag der Ortsbesichtigung	21.01.2025	
Teilnehmer	Herr n.n.	(Eigentümer)
	Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.																																
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																																
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2016 - 2023 rd. – 0,3 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.																																
Überörtliche Anbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 241 <table><tr><td>nächste Stadt:</td><td>Beverungen</td><td>7 km</td></tr><tr><td>Kreisstadt:</td><td>Höxter</td><td>21 km</td></tr><tr><td>Zentren:</td><td>Kassel</td><td>55 km</td></tr><tr><td></td><td>Paderborn</td><td>55 km</td></tr><tr><td>Autobahn:</td><td>A 7 Kassel - Hannover</td><td>55 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>25 km</td></tr><tr><td>Bahnhöfe:</td><td>Lauenförde</td><td>10 km</td></tr><tr><td>Flughafen:</td><td>Kassel-Calden</td><td>40 km</td></tr><tr><td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td><td></td><td>< 300 m</td></tr></table>			nächste Stadt:	Beverungen	7 km	Kreisstadt:	Höxter	21 km	Zentren:	Kassel	55 km		Paderborn	55 km	Autobahn:	A 7 Kassel - Hannover	55 km		A 2 Dortmund - Hannover	100 km		A 44 Kassel - Dortmund	25 km	Bahnhöfe:	Lauenförde	10 km	Flughafen:	Kassel-Calden	40 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		< 300 m
nächste Stadt:	Beverungen	7 km																															
Kreisstadt:	Höxter	21 km																															
Zentren:	Kassel	55 km																															
	Paderborn	55 km																															
Autobahn:	A 7 Kassel - Hannover	55 km																															
	A 2 Dortmund - Hannover	100 km																															
	A 44 Kassel - Dortmund	25 km																															
Bahnhöfe:	Lauenförde	10 km																															
Flughafen:	Kassel-Calden	40 km																															
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		< 300 m																															
Ort/Infrastruktur	Die Ortschaft Dalhausen (rd. 1.780 Einwohner; Gemeinde Beverungen rd. 13.300) besitzt die notwendige Infrastruktur wie																																

Läden und Gastronomie zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs.

Es existieren ein Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Beverungen.

Es sind ein Zahnarzt, ein Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke am Ort niedergelassen, in Beverungen (ca. 6.380 Einwohner) gibt es weitere Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken.

Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Brakel und Höxter.

Das aktive kulturelle Angebot entspricht der ländlichen Region. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Beverungen bzw. in Bad Karlshafen vorhanden, Dalhausen selbst verfügt über einen Sportplatz, zwei Turnhallen sowie ein Lehrschwimmbecken.

Kaufkraftkennziffer Beverungen: 88,5 (D = 100; IHK OWL 2024)

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise

„Untere Hauptstraße “	Bundesstraße B 241
Immissionen	Entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen an der Bundesstraße spürbare Lärm- (und Abgas)-immissionen. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.
Parkplätze	eingeschränkte Haltemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum; auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 selbst befinden sich keine Parkplätze.
Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Nachbarschaft	überwiegend Wohnhäuser mittlerer und älterer Baujahre
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckiger Zuschnitt, s. o.
Grundstücksbreite	i. M. 13 m
Grundstückstiefe	rd. 43 m
Grundstücksgröße	565 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	von Nord nach Süd steil abfallendes Gelände
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. schriftlicher Auskunft für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Grundsätzlich werden für das Grundstück „ortsübliche“ Baugrundverhältnisse angenommen. Hinweis: durch die Hanglage kommt es ggf. zeitweise zu einem Aufkommen von Hangwasser, das sich im Bereich der Gebäude tlw. anstauen kann (tlw. Feuchteschaden im rückwärtigen Gebäudebereich)
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Erschließung	Bundesstraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefon- / DSL-Leitungen

Straßenausbau	mittlerer Ausbauzustand: öffentliche Straße asphaltiert, beidseitig plattierter Bürgersteig, Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an Strom, Telefon, Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Grundstück / Wohnhaus wurde zum Stichtag nicht bewohnt; Mieterhinterlassenschaften wie z. B. ältere Möbel, tlw. Sperrmüll waren noch zu räumen.
Mietverträge	Lt. Eigentümer bestehen zum Stichtag keine Mietverträge. <u>Allgemeine Hinweise:</u> Der Ersteher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 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. Auskunft des Kreises Höxter vom 17.01.2025 wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	keine
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Dalhausen, Blatt 0743 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt keine wertrelevanten Eintragungen.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreis Höxter sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Gemeinde Beverungen besteht kein Denkmalschutz für das Gebäude.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Grundstück in einem als „Mischgebiet“ (M) ausgewiesenen Bereich.

verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein B-Plan (Bebauungsplan). Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach telefonischer Auskunft des Amtes für Bauverwaltung / Straßenbaubeiträge der Stadt Beverungen vom 17.01.2025 ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Straßenbaubeitrag oder ein Kanalbeitrag gem. § 8 KAG abgegolten. Erneuerungsmaßnahmen, die ggf. zu Beitragspflichten führen könnten stehen zum Stichtag nicht an. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für das vorhandene Wohngebäude konnten weder beim Kreis Höxter noch bei der Gemeinde Beverungen Bauakten gefunden werden. Bei dem vorhandenen Gebäude liegen keine Hinweise zu wertrelevanten Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung bzw. der Landesbauordnung vor, in diesem Gutachten wird eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlage unterstellt.
Hinweise zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises <u>nicht</u> vorgeschrieben ist. Für das hier zu bewertende Gebäude wurde ein Energiepass nicht vorgelegt. Der Dämmstandard entspricht überwiegend dem Baualter und der Konstruktionsweise, die Fassade wurde vor längerer Zeit bekleidet und gedämmt, die Fenster erneuert. Der Zentral-Heizungskessel wurde lt. Eigentümer in 2017 erneuert, der Heizungsraum war jedoch nicht zugänglich! Heute wird der energetische Standard als eher unterdurchschnittlich / nicht mehr zeitgemäß eingestuft. Verbesserungen des energetischen Standards sind in jedem Fall wünschenswert, sinnvoll und vermutlich in Teilen gemäß GEG vorgeschrieben (z. B. oberste Geschoss-Decke dämmen).
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 (älterere Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.

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

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

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

Eine Einteilung nach Energieeffizienzklassen sowie einhergehend durchschnittlicher Energiekosten sieht wie folgt aus:

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Wohngebäude

- 2-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert (Kellerersatzräume im EG und DG)
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Massivbauweise
- Satteldach
- Baujahr vermutl. um 1920, Aufstockung 1. OG um 1935,
- tlw. modernisiert

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude befindet sich in einem etwa ausreichenden baulichen Zustand mit tlw. Feuchteschäden an den Außenwänden des EG. Der Unterhaltungszustand zeigt im Inneren tlw. deutlichen Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Räumungsbedarf an Mieter-Hinterlassenschaften.

Aufteilung

Grundriss und
nutzbare Fläche

die Aufteilung des Gebäudes kann den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden, die auf der Grundlage eines vollständigen überschläglichen örtlichen Aufmaßes skizzenhaft erstellt wurden. Die Zeichnungen geben die wesentlichen Grundrissmerkmale wieder, können jedoch tlw. leicht von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die Grundrisse sind einfach geschnitten und für eine ca. 4 - 5-köpfige Familie ausreichend nutzbar.

Die Belichtung und Belüftung der Räume sind allgemein befriedigend bis ausreichend, mit Ausnahme des innenliegenden Bades im EG.

Flächenberechnung

Die Wohnflächen von EG und 1. OG sind computergestützt aus den Grundriss-Skizzen ermittelt worden. Die Flächen der „Kellerersatzräume“ im EG werden dabei nicht als Wohnfläche angesetzt. Die Flächenangaben dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch ggf. leicht von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

EG

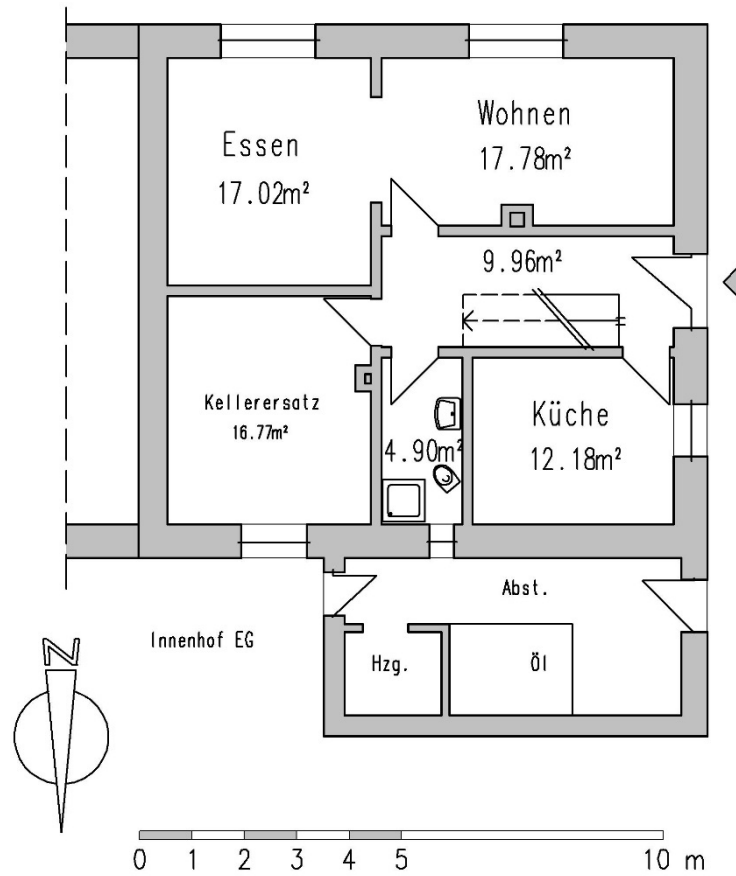
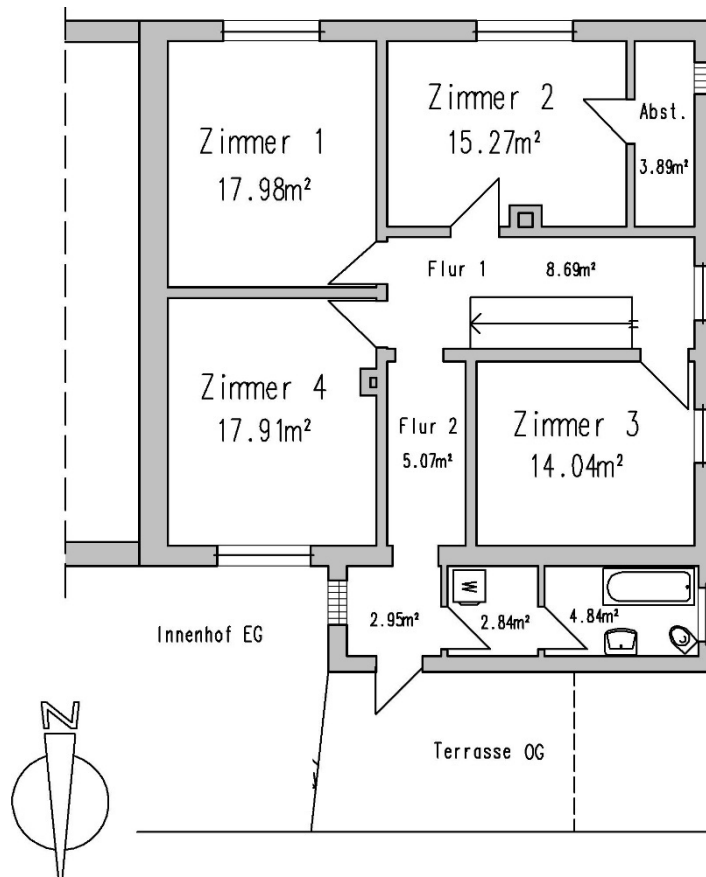
61,8 m²

DG

93,5 m²

Wohnfläche

rd. 155,3 m²

Erdgeschoss**Obergeschoss**

Bauweise Wohnhaus

Gründung	Fundamente aus Bruchstein, Sohlplatte aus Stampfbeton
Außenwände	EG: Bruchsteinmauerwerk, bis ca. 60 cm OG, DG: Ziegelmauerwerk
Fassade	Klinker-Riemchen (16 mm auf 42 mm Dämmung)
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Dach	Pfettendach-Konstruktion aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, ungedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, gestrichen
Decken	über EG vermutl. Stahlträgerdecke mit Schlackebeton-Ausfachung über DG: vermutl. Holzbalkenlage vermutl. mit Aufdielung und Lehmschlag
Treppe	EG – OG: offene Treppe mit Massivholzstufen auf Stahlunterkonstruktion, Holzbohlengeländer OG - DG: geschlossene Holztreppe mit Ritt- und Setzstufen; Holzgeländer
Besondere Bauteile	Dachgaube

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	EG: überwiegend verputzt, tlw. tapeziert und gestrichen OG: überwiegend verputzt, tlw. tapeziert und gestrichen; Nebenräume und Bad im Anbau mit Holzpaneelen DG: offene Dachuntersicht
Fußböden	EG: Treppenflur mit Fliesenbelag ca. 15 x 15 cm hellbeige, Küche mit Fliesen (ca. 25 x 25 cm weiß-grau); Wohn-/Essraum mit Laminat in Eiche-Dekor; Bad gefliest (ca. 30 x 60 cm in Holzoptik); Kellerersatzräume mit Zementestrich OG: überwiegend Hobeldielen; Bad mit Mosaikfliesen DG: Hobeldielen
Wandoberflächen	EG: Bad ½ hoch gefliest (15 x 15 cm braun-grau); Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich (15 x 15 cm cremeweiß); übrige Flächen tapeziert (Mustertapete bzw. gestrichen); Nebenräume verputzt OG: Bad ½ hoch gefliest (15 x 15 cm hellblau); übrige Flächen tapeziert (Mustertapete bzw. gestrichen) DG: Sichtmauerwerk bzw. Putz
Fenster	tlw. Kunststofffenster mit Thermopane-Verglasung, tlw. alte Holz- und Stahlfenster mit Einfachverglasung
Außentüren	Haustür als Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Seitenlicht Nebenraumentüren als einfache Holzlattentüren

Innentüren	EG: Überwiegend glatte Sperrtüren, dunkelbraun furniert, Stahlzargen OG: tlw. Rahmen-Füllungstüren, lackiert, tlw. glatte Sperrtüren, Limba furniert, Holzzargen
Elektroinstallation	heute einfache Ausstattung, mehrere Steckdosen und ein Lichtauslass je Raum
Sanitärinstallation	EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette; Küche mit Spülenanschluss; OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken, Toilette; davor HWR mit Waschmaschinenanschluss
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	Öl-Zentralheizung (Heizkessel Fabr. Buderus, Bj. 2017 lt. Eigentümer; konnte nicht in Augenschein genommen werden) mit Radiatoren bzw. tlw. Plattenheizkörpern in den Wohnräumen,
Warmwasser	zentral über Ölheizung mit Warmwasserspeicher
Besondere Einrichtungen	- keine
Ausgeführte Modernisierungen	- tlw. Umbauten und Einbau der Bäder ca. 1970 - Einbau der Ölzentralheizung vermutl. 1970er Jahre - tlw. Austausch von Fenster durch Kunststofffenster mit Thermopane-Verglasung um 1980 - Neubau Treppe EG -OG - Dämmung der Außenwände und Riemchenklinker in 1997 - Dachrinnen neu vermutl. 1997 - Austausch zweier Fenster im Wohn-/Esszimmer durch Kunststofffenster mit Iso-Verglasung sowie Kunststoffhaustür in 2006 - Laminatboden in Wohn-/Essraum ca. 2020 - Modernisierung der Wandfliesen in Bad und Küche um 2022 - Lt. Eigentümer Erneuerung des Heizkessel um 2017

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 Wertansatz 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

- Dachgaube

Bauschäden und Baumängel

- Fassadenbekleidung aus Klinker-Riemchen vielfach schadhaft mit Rissen und tlw. Ablösungen
- Feuchte-Bilder an der Fassade im Bereich des Regenfallrohres
- stärkere Verschmutzungen der Fassade
- Ziegeleindeckung des Wohnhauses aus Urbaujahr nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer
- etliche Fenster aus Holz, Kunststoff und Stahl überaltert; tlw. noch mit Einfachverglasung
- Außenwände im Erdgeschoss mit (teils deutlicher) aufsteigender Feuchtigkeit im Bruchsteinmauerwerk!
- Kellersatzräume hangseitig mit Feuchtigkeits- und Putzschäden im erdberührten Bereich
- Kamin im Wohnraum nicht benutzbar, Schornstein vom Schornsteinfeger nicht freigegeben, im DG versottet
- tlw. Putzschäden an Decken im OG
- umfassender Renovierungsbedarf an Maler- /Tapezierarbeiten sowie Innen-Türen
- (Elektroinstallation vglw. einfach und tlw. nicht mehr zeitgemäß)
- (Bad im OG überaltert und nicht mehr zeitgemäß)
- (Dachkonstruktion bauzeittypisch sehr knapp dimensioniert)
- (Dämmstandard bauzeittypisch gering)

Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier überwiegend in der Kategorie 4 „ausreichend“ einzuordnen wäre:

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. Insgesamt wirkt das Objekt seit einiger Zeit nur unzureichend instandgehalten. Für erkennbare und / oder baualterstypisch anzunehmende Mängel und Renovierungsbedarf erfolgt ein Wertabschlag auf der Grundlage überschläglich geschätzter Anteile der schadhaften Bauteile am Gesamtbauwerk. Insbesondere die Feuchteproblematik im Erdgeschoss (Bruchsteinwände) wird negativ eingepreist.

besondere Bauteile und Einrichtungen	rd. + € 12.000,-
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie Renovierungsbedarf	rd. - 20 %

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 (die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke u. ä.)
- 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 befinden sich erhebliche Mengen an Mieter-Hinterlassenschaften im Gebäude, die (vermutlich) noch geräumt werden müssen.

Die rückwärtigen, von außen zugänglichen Nebenräume inklusive Heizungsraum waren verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.

Ein pauschaler Wertabschlag für Räumung und Entsorgung sowie das Risiko versteckter Mängel wird hier angenommen mit

rd. - € 5.000,-

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten, Terrassen	Zugang zum Haus mit großformatigen Waschbetonplatten, rückseitige „Dachterasse“ und Hangtreppe kaum nutzbar
Einfriedungen	straßenseitig keine, Gartenseite mit Maschendrahtzaun

Bepflanzungen	ehem. Wiesenflächen mit einigen Büschen, Sträuchern und überwiegend wucherndem Spontanbewuchs
Nebengebäude	keine
Besondere Bauteile und Einrichtungen	keine wesentlich verwertbaren (alte Stützmauern zur Geländeabfangung aus Bruchsteinmauerwerk)
Schäden und Mängel	ungepflegter Zustand; aufgrund der Hanglage so gut wie nicht nutzbar

Der Zeitsachwert von Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind nach Art, Umfang im Vergleich unterdurchschnittlich, sie werden mit rd. 4 % des Gebäudesachwerts angesetzt (§ 21, Abs. 3 ImmowertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Als Makrolage zählt Dalhausen nach Einschätzung des Unterzeichners nicht zu den gefragten Wohnlagen im Kreisgebiet, wird aber vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter doch in den Vergleichsraum 3 (von 1 – 5) eingestuft.

Die Wohnlage innerhalb von Dalhausen unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 241 (Schwerlastverkehr Richtung A44) ist laut und diesbezüglich nachteilig.

Eine fußläufige Entfernung zum Ortszentrum mit den (eingeschränkt) vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist noch (knapp) gegeben. Die Mikrolage am steilen Südhang ist insofern nachteilig, als dass das Wohnhaus ganz im Süden an der Straße liegt und der Gartenbereich sich steil nach Norden erstreckt.

Grundstück:

Das Grundstück ist von Größe und Zuschnitt für eine bauliche Nutzung nur mäßig / ausreichend geeignet, die sehr steile Hanglage erschwert eine (Neu)Bebauung im ortsüblichen Rahmen. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf (Hang fällt in Richtung Süden) ist nur theoretisch günstig, da wie erwähnt eine Bebauung nur straßenseitig in Frage kommt. Der Garten ist zum Stichtag völlig zugewuchert und insgesamt nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Gebäude:

Das Gebäude ist ursprünglich vermutl. als Werkstattgebäude (Korbmacherei) in Bruchstein errichtet und später in Ziegelmauerwerk aufgestockt. Durch Modernisierungen in den 1970 er Jahren und die Fassadenrenovierung wurde das Gebäude „verjüngt“, das theoretische Baujahr entspricht etwa einem Wohnhaus der 1960 er Jahre. Die Grundrissteilung ist einfach und für eine ca. 4-köpfige Familie ausreichend nutzbar. Der Ausstattungsstandard ist ebenfalls vergleichsweise einfach, der Instandhaltungszustand nur knapp ausreichend mit nicht unerheblichem Modernisierungsbedarf.

Die Feuchtigkeit im Außenwandbereich des Erdgeschosses (Bruchstein) ist deutlich störend, da eine Sanierung schwierig zu bewerkstelligen ist.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

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

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

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

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

Eine energetische Ertüchtigung des Wohnhauses erscheint also definitiv angeraten, die aktuell vielfältigen (aber auch ständig veränderten) Förderprogramme für eine energetische Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Heizungsanlage u.a.) gemäß GEG sind dabei ggf. finanziell interessant – eine entsprechende Förderberatung ist dringend empfohlen.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind eher nicht anzunehmen, werden bei dieser Immobilienart („Einfamilienhaus“) jedoch auch nicht erwartet.

Aufgrund der Einschränkungen der Lage-, Grundstücks- und Gebäude-Qualität dürften sich etliche der potentiellen Interessenten vermutlich gegen die hier zu bewertende Immobilie entscheiden und eher weitersuchen. Das Objekt spricht daher vermutlich hauptsächlich über einen angemessen niedrigen Preis „Schnäppchenjäger“ mit handwerklichem Geschick an.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

Wohnhaus

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 beträgt die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer üblicher Wohnhäuser 80 Jahre.

Auch der Gutachterausschuss im Kreis Höxter legt in seinem Sachwert-Modell eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Ein- und Zweifamilienhäusern zugrunde.

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

Das Gebäude wurde vermutl. um 1920 errichtet und um 1935 zu Wohnzwecken aufgestockt, die Grundsubstanz ist älter als 90 Jahre.

Die Bausubstanz wirkt statisch stabil, zeigt jedoch o. g. Mängel (i. e. Feuchtigkeit). Durch tlw. Modernisierungen und Instandhaltung (s. Kap. 3.2) ist es in einem insgesamt noch ausreichenden Unterhaltungszustand.

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 Punktraster. Aus der Summe der Punkte für die jeweils 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.

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	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,25
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,25
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0,25
Modernisierungsgrad in Punkten	20	3

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

Die Formel zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer lautet:

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

Tabelle zum Modernisierungsgrad / RND															
Mod-Pkt.	a	x	Alter	/	GND	-	b	x	Alter	+	c	x	GND	=	RND *
3	0,9033	x	80	/	80		1,9263	x	80	+	1,2505	x	80	=	18,2

* die Rundung liegt im sachverständigen Ermessen

Als angemessene wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird demnach hier ein Zeitraum von weiteren rd. 15 - 20 Jahren ermittelt (modellgenau 18 Jahre).

Das theoretische Baujahr aus alter und neuer Bausubstanz entspricht etwa der Baualtersklasse 1960 – 69.

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

$$= 100 (80 - 18) / 80 = 77,5 = \text{rd. - 78 \%}$$

Innerhalb dieser vglw. hohen Alterswertminderung gelten als baualterstypisch akzeptierte Mängel wie geringer Dämmstandard, überholte Sanitärausstattung u. ä. als weitgehend mit erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Angesichts der Nutzungsart der Immobilie (Einfamilien-Wohnhaus) steht der Aspekt des individuellen Wohnens eindeutig im Vordergrund. Dies kann auch für zukünftige Nutzer aller Voraussicht nach als Hauptmotiv unterstellt werden. Der Verkehrswert wird sich daher überwiegend am (marktangepassten) Sachwert orientieren.

Zur Plausibilisierung eignet sich gut das Ertragswertverfahren, da auch ein Selbstnutzer zumindest teilweise den Aspekt der eingesparten Miete mitberücksichtigen wird.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

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

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

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Holzminden veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **40,00 €/m²** für Baulandflächen.

Definition des **Richtwertgrundstücks** lt. Gutachterausschuss:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	550 m²
Grundstücktiefe	bis 40 m
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstückes:

Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche:	entspricht „W“ (Wohngebiet)
Erschließungsbeitragskosten:	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Anzahl Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl GRZ	< 0,25
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,50
Grundstücksfläche	565 m ²
Grundstückstiefe	43 m
Wertermittlungstichtag:	21.02.2025

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

Bodenrichtwert**40,00 € /m²**

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	rd.	
1. Lage	-10% -	4,00 € /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:	-10% -	4,00 € /m ²

Bodenwert des Grundstückes**36,00 € /m²**

Die Bodenrichtwertzone umfasst den gesamten Bereich des Straßendorfes entlang der Ortsdurchfahrt der B 241.

Die Einschränkungen hinsichtlich der Lagequalität an der Bundesstraße mit entsprechenden Verkehrsimmissionen können insofern als berücksichtigt gelten. Dennoch wird die Mikrolage im Vergleich als nachteilig bewertet, da das Wohngebäude (zwangsläufig) unmittelbar an der im Süden verlaufenden Straße steht und der „Garten“ im Norden in sehr steiler Hanglage anschließt. Im Vergleich zu den weiter westlich gelegenen Grundstücken und insbesondere zu den auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstücken wird ein Abschlag auf den BRW in Höhe von ca. – 10 % als marktgerecht bewertet.

Ansonsten entspricht das Bewertungs-Grundstück hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften weitgehend dem Durchschnitt der Richtwertzone.

Freilegungskosten bzw. entsprechende Rückstellungen sind im gegebenen Fall aufgrund einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von ≤ 20 Jahren ggf. zu diskutieren, letztlich aber wird ein Erwerb mit der Intention einer absehbaren Freilegung nicht als marktüblich eingeschätzt.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes wie folgt ermittelt:

$$\text{Dalhausen, Flur 2, Flurstück 274/48: } 565 \text{ m}^2 \times \text{€ } 36,00 = \text{€ } 20.340,00$$

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 21.01.2025

rd. € 20.500,-

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt nach den Lageplänen sowie eines eigenen überschläglichen Aufmaßes gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) Punkt 4.1.1.4 in Anlehnung an DIN 277. Das Ergebnis ist daher lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus	EG	ca. 10,20 m x 10,50 m + 3,50 m x 7,3 m	= 132,7 m ²
	OG	ca. 10,20 m x 10,50 m + 2,00 m x 7,3 m	= 121,7 m ²
	Dachboden	ca. 10,20 m x 10,50 m	= 107,1 m ²
	Summe BGF		= 361,5 m²

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

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

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

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS)

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Fassadenplatten, 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)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade; Elemente aus Kupfer; Edelblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; 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 (tief als Dachterassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige 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; Füllungen 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, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradlinige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung
Fußböden	ohne Belag	Lino-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Lino-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, - Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, 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 tie. zwei Waschbecken, tie. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	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, Zählerkasten (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

Doppelhaushälfte

Außenwände	0,4	0,4	0,2	23%	0,46	154 €
Dach	0,5	0,5		15%	0,23	92 €
Fenster u. Außentüren	0,4	0,4	0,2	11%	0,20	70 €
Innenwände u. -türen		0,7	0,3	11%	0,25	74 €
Deckenkonstr. u. Treppen		0,5	0,5	11%	0,28	76 €
Fußböden		0,6	0,4	5%	0,12	34 €
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5	9%	0,23	63 €
Heizung			1	9%	0,27	67 €
sonst. techn. Ausstattung		0,7	0,3	6%	0,14	41 €

Kostenkennwert 2010

ermittelte Standardstufe

671 €

2,2

2,2

Eigenschaften des Bewertungsobjektes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude

Gebäudeart: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte

Gebäudetyp: Typ 2.32: EG, OG, DG nicht ausgebaut

Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,2 (Klassifizierung nach NHK 2010)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 671,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude IV/2024 = 184,7 zum Stichtag angesetzt 186)	x 1,86
Regionalfaktor	x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag	rd. 1.250,- €/m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %	

Sachwertberechnung**Einfamilien-Doppelhaushälfte**

Objekt / Ebene	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Erdgeschoss	132,7 m²	1	132,7 m²	1250,00 EUR/m²	165.875,00 €
Obergeschoss	121,7 m²	1	121,7 m²	1250,00 EUR/m²	152.125,00 €
Dachgeschoss	107,1 m²	1	107,1 m²	1250,00 EUR/m²	133.875,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

s. Kap. 3.2: Gaube	12.000,00 €	12.000,00 €
--------------------	-------------	-------------

Gebäudeherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten**463.875,00 €****Alterswertminderung Wohnhaus**übl. Nutzungsdauer 80 Jahrevom Herstellungswert -78,00%
wirt. Restnutzungsdauer ca. 18 Jahre

- 361.822,50 €

Zeitwert der baulichen Anlagen

102.052,50 €

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 4,0% vom Wert der baulichen Anlage	4.082,10 €	rd. 4.000,00 €

Bodenwert

20.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert**126.552,50 €**

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor0,60**marktangepasster vorläufiger Sachwert****75.931,50 €**

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Sanierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Wohnhaus rd. -20% vom Herstellungswert	- 20.410,50 €	rd. - 20.000,00 €

Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Räumung und Risiko versteckter Mängel	- 5.000,00 €	- 5.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks**50.931,50 €**

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 51.000,-

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

Bei ca. 155 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 490,- €/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 237-1, 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. 7.7).

Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht miteingefasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 7.7).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 7.7).

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. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 126.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 36,- €/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 Mikrolage sind im Bodenwert noch nicht ausreichend berücksichtigt. Über den Abschlag auf den reinen Bodenwert dürften Kaufinteressenten die Nachteile der Bundesstraße und der steilen Hanglage mit weiteren Abschlägen auf den Gesamtwert der Immobilie reagieren (-).

Deutlich nachteilig wird am Markt auch der äußere Eindruck von Wohnhaus und Grundstück wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt einen eher ungepflegten Zustand mit Überalterung der Dacheindeckung und Schäden an der Fassade (Klinker-Riemchen) sowie einer Feuchteproblematik im Erdgeschoss-Mauerwerk (- -).

Der energetische Standard sowie Teile der 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, eine Räumung von Mieter-Hinterlassenschaften ist zusätzlich einzuplanen. Den Aufwand im Sinne von Mühen, nicht (nur) Kosten werden sie entsprechend deutlich wertmindernd in ihr Preisangebot einfließen lassen (- -).

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich einen definitiv überdurchschnittlichen Marktabschlag (weitere rd. - 4 %) und somit einen Sachwertfaktor von 0,60 (- 40 %) 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 reparaturfreie 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. 3.7).

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 die tlw. nötigen Räumungen von Mieterhinterlassenschaften sowie ein Risikoabschlag aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung u. a. der Heizungsräume als sonstige besondere Grundstücksmerkmale pauschaliert berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.5 Plausibilitätskontrolle

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollten Grundstücke möglichst im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis allerdings häufig daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Auch die Eigenschaften der hier zu bewertende Doppelhaushälfte (theoretisches Baujahr, Größe, Ausstattungsstandard sowie insbesondere auch dem Instandhaltungszustand) weichen ebenfalls zu stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, sodass das direkte Vergleichswertverfahren nicht sinnvoll anzuwenden ist.

Mittels einer überschläglichen Ertragswertermittlung soll jedoch eine Plausibilisierung des Sachwertverfahrens erfolgen:

Ertragswertverfahren

Die zu bewertende Immobilie ist aufgrund ihrer Nutzungszuordnung nach Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Da sie jedoch auch vermietet werden kann, bzw. auch der Eigennutzer den „Wert der eingesparten Miete“ einschätzen möchte, soll der ermittelte Sachwert durch eine Ertragswertberechnung überprüft werden.

Bei der nachfolgenden Ermittlung werden die Eingangsdaten nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Einfamilien-Doppelhaushälfte, theoretisches Baualter 1960er Jahre	
ortsüblicher Rohertrag gem. Mietwert-Übersicht des GAA HX (rd. 4,00 €/m² WFL/Monat)	€ 7.440,- / Jahr
- Bewirtschaftungskosten (rd. – 39 % des Rohertrages)	- € 2.830,- / Jahr
Verwaltungskosten rd. 360,- €/a; Instandhaltung rd. 14,00 €/m²/a; Mietausfallwagnis 4 %)	
= Reinertrag des Grundstücks	€ 4.610,- / Jahr
- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert)	- € 670,- / Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	€ 3.940,- / Jahr
x Vervielfältiger V 18 Jahre, 3,25 %	13,47
= Gebäudeertragswert	€ 53.000,-
+ Bodenwert	€ 20.500,-
abzgl. Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	- € 20.000,-
+/- sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- € 5.000,-
+/- Rundung	- € 0,-
= Ertragswert	rd. € 48.500,-

Kontrollwert zum Ertragswert (reparaturfrei, exkl. boG): Rohertragsfaktor = rd. 9,9

Bei rd. 155 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 475,- incl. Bodenwert

Eine Eigennutzung wird dabei unterstellt.

Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wirkt für ein EFH selbst im dörflichen Bereich relativ niedrig, erklärt sich jedoch über die vielfältigen Einschränkungen und wird hier als einleuchtend bewertet.

Die Plausibilität des Sachwertverfahrens ist gegeben.

4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 20.500,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 51.000,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 48.500,-

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung 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 des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingegrenzt. Durch die Plausibilitätsprüfung mittels eines weiteren Wertermittlungsverfahrens sowie über Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktor, Nutzflächenpreise) wird automatisch auch der genutzte Ermessensspielraum einem kritischen Test unterzogen und das Ergebnis transparenter.

Gewichtung der Ergebnisse

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

Die Gewichtung der jeweiligen Verfahrensergebnisse wird dabei wesentlich von dem für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Wie vorab erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb überwiegend an den dort einfließenden Faktoren.

Ertragsgesichtspunkte (eingesparte Miete) werden bei einer Kaufentscheidung nicht völlig außer Acht bleiben, allerdings eine geringere Gewichtung erhalten.

Ausdrücklich widersprochen wird der tlw. vertretenen Ansicht, die verschiedenen Wertermittlungsverfahren müssten aufgrund des Grundsatzes der integrierten Marktanpassung (§ 7, Abs. 2, ImmoWertV) zwangsläufig zu gleichen Ergebnissen führen. Die Motivation zum Kauf einer Immobilie (zur Ertragserzielung oder zum schönen Wohnen = Sachwert) ist grundsätzlich anders (teils gegensätzlich) geartet und kann am Markt regelmäßig zu verschiedenen Kaufpreisangeboten führen. Entscheidend für den Verkehrswert der Immobilie ist hingegen, unter welcher Prämisse das jeweilige Objekt im allgemeinen Marktgeschehen ortsüblich gehandelt wird (s. o., Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

Im gegebenen Fall ist aufgrund der guten Übereinstimmung der Verfahrensergebnisse eine weitere Gewichtung unerheblich.

Verkehrswert

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

Ort	37688 Beverungen-Dalhausen	Untere Hauptstraße 6
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Dalhausen
Flur	2	Flurstück 274/48
Grundbuch	Dalhausen	Blatt 0743 lfd. Nr. 2

bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte

zum Stichtag 21.02.2025

mit rd.

€ 50.000,-

(in Worten: fünfzigtausend Euro)

Höxter, 08.04.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 102 Fotos erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Rahmen dieses Gutachtens zugestimmt, es werden einige beispielhafte Aufnahmen gezeigt.

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

Ansicht von Südosten, (DHH siehe Pfeil) Lage an der Durchfahrtsstraße B 241 erkennbar



Ansicht von Süden, hinter dem Haus ist die steile Hanglage des Grundstücks erkennbar



Westseite (starke Verschmutzungen und tlw. Schäden an der Fassade, hinter dem Regenfallrohr Feuchtebilder)



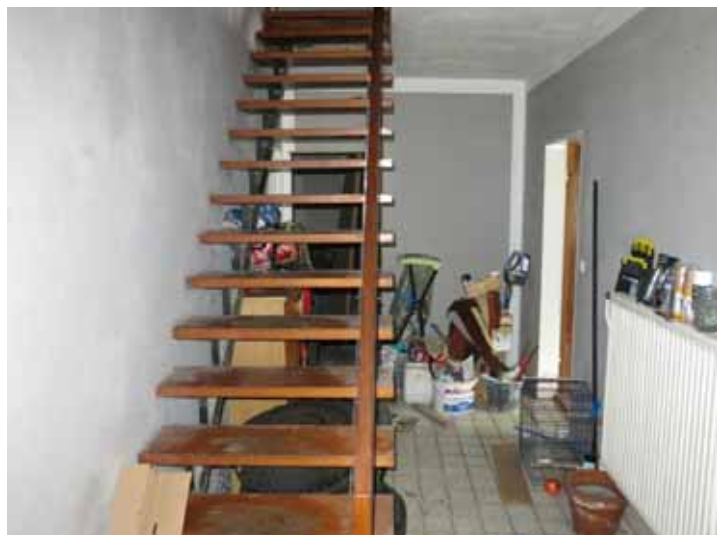
Starke Verschmutzungen und tlw. Schäden an der Fassade



Rückseite / Nordosten des Gebäudes, rechts der Steilhang (im Vordergrund die Nachbar-Haushälfte)



EG: Eingang / Treppenflur



EG: Küche (neue Wandfliesen; Räumungsbedarf)



EG: Bad (Renovierungen begonnen)



EG: Kellerersatzraum (feuchte Wände)



EG: Wohnzimmer (links der Kamin nicht nutzbar)



EG: „Esszimmer“ (hier als Schlafzimmer genutzt; Mieter-Hinterlassenschaften)



OG: Treppenflur



OG: Zimmer 1 (Mieter-Hinterlassenschaften)



OG: Zimmer 2 (Mieter-Hinterlassenschaften)



OG: Zimmer 4



Beispiel Blick aus Zimmer 4 das Hanggrundstück hinauf



OG: Bad



Treppe zum DG



Beispiel Dachboden (Schornstein versottet)



Beispiel Dachboden: Konstruktion, Sparrenabstände, Überalterung der Eindeckung



Beispiel Haustechnik veraltet: Wasser- und Stromanschluss im EG



Beispiel deutliche Feuchtigkeit im EG, Außenwände aus Bruchstein



Beispiel Bauschaden: Klinker-Riemchen liegen tlw. hohl, tlw. gebrochen

