

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

Architekt AKNW

von der Architektenkammer NW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lange Wiese 6 37671 Höxter Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139 verkehrswerte@krekeler-boehl.de



## GUTACHTEN

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

**37671 Höxter-Lüchtringen, Murrwinkel 1  
bebaut mit einer Doppelhaushälfte sowie einer Reihen-Endgarage**



Grundstücksgrenzen rot eingeskizziert; Garage liegt rechts

Gemarkung Lüchtringen

Flur 6

Flurstücke 267 + 268 + 599 + 624

Größen 103 + 36 + 28 + 32 m<sup>2</sup>

Eigentümer: n.n. dem Gericht bekannt

Grundbuch von Lüchtringen

Blatt: 2016 lfd. Nr. 1, 2, 3, 4

Geschäftsnr. 007 K 8 - 11/23

Amtsgericht Höxter

**Grundstücke und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden!**

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde ermittelt zum Stichtag 20.12.2023  
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung  
in Summe mit **rd. € 51.000,-**

Ausfertigung Nr. 6

Das Gutachten besteht aus 40 Seiten und weiteren Anlagen mit 6 Seiten.  
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Seite

1.	Allgemeines	3
2.	Grundstücksbeschreibung	
2.1	Lage, Form und Nutzung	7
2.2	Rechtliche Situation	10
3.	Gebäudebeschreibung	
3.1	Art der Gebäude	14
3.2	Gebäudekonstruktion, Ausbau, Grundrisse	14
3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	17
3.4	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.5	Außenanlagen	22
3.6	Gesamteindruck	23
3.7	Alter, Restnutzung und Wertminderung	24
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1	Allgemeines	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3	Bodenwertermittlung	29
4.4	Sachwertermittlung	31
4.5	Plausibilisierung	36
4.6	Verkehrswert	37
5.	Literaturverzeichnis	40
6.	Anlagen	
6.1	Luftbild	41 - 42
6.2	Fotodokumentation	43 - 46

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur 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

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 007 K 008 - 011/23				
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung				
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Doppelhaushälfte mit Garage Murrwinkel 1 37671 Höxter-Lüchtringen				
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von Blatt Ifd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart u. Lage Lüchtringen 2016 1, 2, 3, 4 Gebäude und Freifläche Murrwinkel 1				
<b>Katasterbezeichnung</b>	Verfahren	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	007 K 008/23	Lüchtringen	6	267	103 m <sup>2</sup>
	007 K 009/23	Lüchtringen	6	268	36 m <sup>2</sup>
	007 K 010/23	Lüchtringen	6	599	28 m <sup>2</sup>
	007 K 011/23	Lüchtringen	6	624	32 m <sup>2</sup>
<b>Wichtiger Hinweis</b>	<p>Der ursprüngliche Termin für eine Objektbesichtigung war schriftlich festgelegt auf den 06.12.2023. Der Eigentümer hat einen Tag zuvor per Mail eine Krankmeldung zugesandt, der Termin wurde daraufhin für den 12.12.23 vereinbart.</p> <p>Auch dieser Termin wurde durch den Eigentümer einen Tag vorher per Mail storniert und ein dritter Termin per Mail für den 20.12.2023 abgestimmt.</p> <p>Der Eigentümer war jedoch zum vereinbarten Zeitpunkt nicht an der Immobilie und war seitdem auch telefonisch nicht erreichbar. Er hat den Objekt-Fragebogen nicht zurückgesandt und auch ansonsten keinerlei Angaben zum Objekt gemacht.</p> <p>Beim Kreis Höxter wurde intensiv nach einer Bauakte zu diesem Objekt gesucht, es wurde allerdings lediglich eine minimale Akte („Errichtung einer Schornsteinanlage“) aus 1994 vorgefunden!</p> <p>Die nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt daher in Abstimmung mit dem Amtsgericht Höxter ausschließlich nach dem äußeren Eindruck.</p>				
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Die zu bewertenden Grundstücke liegen im nordwestlichen Randbereich des alten Dorfkerns von Lüchtringen, in einem dörflichen, ehemals tlw. landwirtschaftlich geprägten Umfeld.</p> <p>Das Gesamt-Grundstück, bestehend aus vier einzelnen Parzellen ist in Summe nur knapp 200 m<sup>2</sup> klein, davon „verspringt“ der Garagen- und Gartenanteil mit knapp 100 m<sup>2</sup> nach Osten und hat somit keinen direkten Bezug zum Wohnhaus.</p>				

Das „Hauptgrundstück“ lfd. Nr. 1, Flurstück 267, ist bebaut mit einem älteren dörflichen Wohnhaus, als Doppelhaushälfte zum westlich angrenzenden Gebäude Haus-Nr. 1a.

Das Urbaujahr ist unbekannt, es wird in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vermutet (um 1880). Das Wohnhaus ist (vermutl.) nicht unterkellert, das Dachgeschoss (vermutl.) nicht ausgebaut.

Aufgrund der Fassadendämmung (WDVS) sowie einer vglw. neueren Haustür und Dachrinnen kann eine grundsätzlich ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes unterstellt werden. Aufgrund der ansonsten ursprünglichen, unzeitgemäß wenigen und kleinen Fensteröffnungen wird allerdings nicht von durchgreifenden Modernisierungen ausgegangen.

Die Bauweise der Außenwände ist möglicherweise massiv (Mauerwerk), im Inneren des Wohnhauses dürfte es sich vermutlich (zumindest tlw.) um eine Fachwerkbauweise mit Holzbalkendecken handeln.

Aufgrund der einzig vorliegenden Grundrisszeichnung, der des Erdgeschosses, wird ein sehr einfacher, ursprünglich landwirtschaftlich geprägter Zuschnitt erwartet.

Die in der Zeichnung aus 1994 im EG dargestellten Stallungen, Kartoffellager u. ä. dürften vermutlich inzwischen umgenutzt worden sein, durch Teilabbruch wurde rückseitig ein kleiner Innenhof geschaffen (s. Luftbild). Allerdings sind alle Fensterflächen recht klein und die Wohnqualität wird als nur mäßig angenommen.

Die wesentlichen Räume der Wohnung dürften sich im Obergeschoss (OG) befinden. Auch dort sind die Fensterflächen gering und die Wohnqualität sicherlich unterdurchschnittlich.

Die nutzbaren Wohnflächen (WFL) können lediglich auf Grundlage der Bruttogeschossofläche (BGF) und objektspezifischer Vergleiche grob geschätzt werden; es werden hier rd. 115 m<sup>2</sup> angenommen.

Das Wohngebäude wirkt äußerlich grundsätzlich ausreichend instand gehalten, allerdings zeigen die Dacheindeckung und die rückseitige, ungedämmte Fassade eine Überalterung und funktionale Mängel.

Im Inneren wird zunächst ein dem Äußeren vergleichbarer Zustand angenommen, d. h. ein relativ einfacher Ausstattungsstandard in ausreichendem Instandhaltungszustand, aber mit Modernisierungsbedarf für eine längerfristig orientierte Fortnutzung.

Östlich an die Doppelhaushälfte angebaut ist eine 3-fach Reihengarage, von der die dritte, östlichste auf dem hier zu bewertenden Grundstück lfd. Nr. 4 (Flurstück 624) steht.

Das Baujahr der Garagen wird in den 1970er Jahren vermutet, sie sind in Mauerwerksbauweise mit Beton-Flachdach errichtet.

Das Gebäude zeigt Restfertigstellungsbedarf des Fassadenputzes und einen leicht überalterten, mäßig instand gehaltenen Zustand.

Die Garage ist durch eine Baulasteintragung „auf Dauer“ einer natürlichen Person als PKW-Einstellplatz überlassen und steht insofern dem Grundstückseigentümer nicht selbst zur Verfügung (vgl. Kap. 2.2, Baulasten).

Lt. Aussage einer Nachbarin führt eine rückseitige Tür aus der Garage auf das kleine Gartengrundstück (lfd. Nr. 2 + 3, Flurstücke 268 + 599).

Dieser kleine Gartenhof ist allseits mit Sichtschutzzäunen begrenzt und einfach als Rasenfläche eingegrenzt.

**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.

**Wichtiger Hinweis: eine Innenbesichtigung der Gebäude wurde nicht ermöglicht, eine Einsichtnahme der Grundstücke von hinten (Norden) ist zusätzlich nur eingeschränkt möglich!**

**Zubehör**

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. besondere Einrichtungen oder Ausstattungen) waren nicht erkennbar und sind nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

**Besonderheiten**

Nutzungsbeschränkung der Garage durch Baulast

**Grundlagen des Gutachten**

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation vom 20.12.23  
Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 13.06.2023  
Liegenschaftskarte und Luftbilder des Geodatenserver des Kreises Höxter vom 17.10.2023

Baulastenauskunft der Stadt Höxter vom 16.01.2024

Angaben von:

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Überschwemmungs- u. Altlastensituation vom 17.10.23

Amt für Wohnungsbauförderung bei der Stadt Höxter zu öffentlichen Bindungen vom 02.11.2023

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeuräge der Stadt Höxter zur Erschließungs- und Beitragssituation vom 18.10.2024

Bodenrichtwertauskunft 2023 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)

Grundstücksmarktbericht 2023 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.

**Wichtiger Hinweis: es waren nur minimale Bauakten bei der Stadt Höxter auffindbar!**

**Gesetze, Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)  
Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)  
Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Wohnflächenverordnung (WoFlV)  
Gebäudeenergiegesetz (GEG)  
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)  
jeweils in der gültigen Fassung

**Wertermittlungsstichtag**

20.12.2023

**Qualitätsstichtag**

20.12.2023

**Tag der Ortsbesichtigung**

20.12.2023 (nur von außen)

**Teilnehmer**

Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)  
Herr n. n. (Schwager des Eigentümers;  
nur sehr kurz anwesend)

## 2. Grundstücksbeschreibung

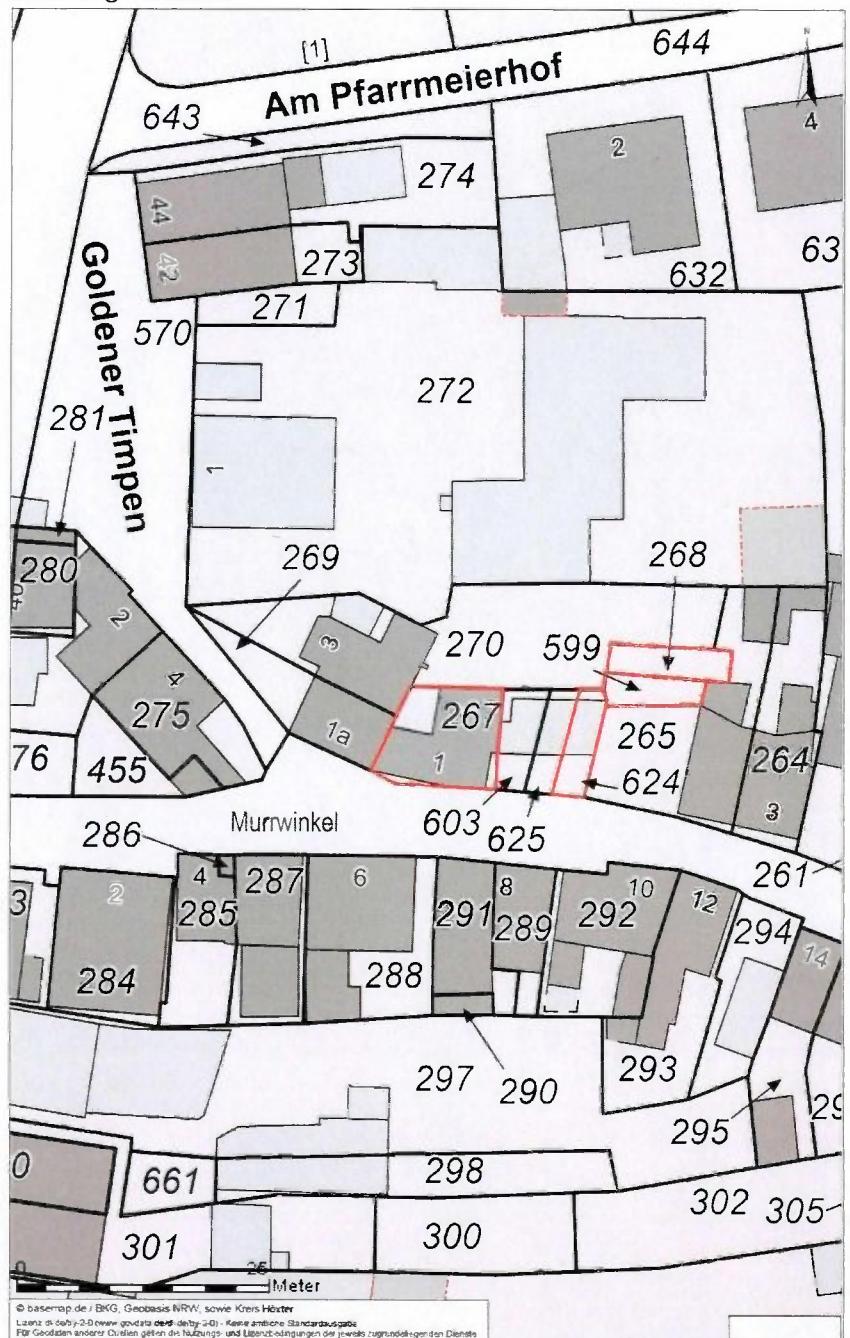
## 2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

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 ( <a href="http://www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal">www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal</a> ) 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 km <sup>2</sup> zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 143.500 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2014 - 2021 rd. - 1,5 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRW als strukturschwache Region.
Verkehrsanbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 83/B64 nächste Stadt: Höxter / Holzminden 5 km Zentren: Hameln 55 km Paderborn 60 km Autobahn: A 7 Kassel - Hannover 50 km A 2 Dortmund - Hannover 80 km A 44 Kassel - Dortmund 50 km Bahnhof: Lüchtringen 1 km Flughäfen: Paderborn-Lippstadt 90 km öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 300 m
Ort/Infrastruktur	Lüchtringen, knapp 3.000 Einwohner, liegt im Osten des Landkreises Höxter und gehört zur Gemeinde Stadt Höxter (rd. 28.900 EW). An Infrastruktur bietet Lüchtringen weitestgehend alle Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Fleischer, Frisör, Banken sowie Gastronomie). Es existieren zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen gibt es in Holzminden und Höxter. Für die allgemeine medizinische Versorgung sind eine Arzt- und eine Zahnarztpraxis in Lüchtringen niedergelassen, die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Höxter bzw. Holzminden. Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze in den beiden nahen Kreisstädten, ein Frei- und Hallenbad derzeit in Holzminden und zukünftig auch wieder in Höxter vorhanden. Lüchtringen selbst verfügt über einen Trainingsplatz und eine Tennishalle. Kaufkraftkennziffer Höxter: 94,5 (D = 100; IHK OWL 2023)

Gewerbesteuerhebesatz: 440 % (Stand 2023)  
 Grundsteuerhebesatz (B): 650 % (Stand 2023)

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise



Innerörtliche Lage

Wohn- / Geschäftslage

„Murrwinkel“

Immissionen

am nördlichen Rand des alten Ortskerns von Lüchtringen, an einer schmalen Gemeindestraße. Die Wohnlage wird innerhalb der Ortschaft als unterdurchschnittlich eingestuft, das kleinräumige Umfeld wirkt einfach, tlw. besteht Wohnraum-Leerstand. Eine Geschäftslage ist kaum gegeben.

Gemeindestraße für Anlieger-Erschließung

Entsprechend dem geringeren örtlichen Verkehrsaufkommen keine wesentlich störenden Lärm- und Abgasimmissionen.

	Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.
Parkplätze	eingeschränkt Parkplätze im (engen) öffentlichen Straßenraum; auf dem Grundstück lfd. Nr. 4 ist eine Kfz-Garage vorhanden; diese ist jedoch inkl. Zufahrt einer natürlichen Person auf Dauer überlassen.
Bebauung und Nutzung	lfd. Nr. 1: zweigeschossiges Wohnhaus; in geschlossener Reihenbebauung mit Haus 1a (lt. Zeichnung bestand früher eine Verbindung zwischen beiden Gebäuden). lfd. Nr. 4: Garage (als Teil einer Reihengarage) lfd. Nr. 2 + 3: Garten / Freifläche Erholung
Nachbarschaft	Überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser älterer Baujahre, vielfach mit ursprünglich landwirtschaftlichem Bezug (Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
Grundstückszuschnitt	sehr kleinteilig (s. Lageplan)
Grundstücksbreite	lfd. Nr. 1: i. M. 10 m (Straßenfront ca. 10 m) lfd. Nr. 2: ca. 12 m (keine Straßenfront) lfd. Nr. 3: ca. 10 m (keine Straßenfront) lfd. Nr. 4: ca. 3 m (Straßenfront ca. 3 m)
Grundstückstiefe	lfd. Nr. 1: ca. 9,5 m lfd. Nr. 2: ca. 3 m lfd. Nr. 3: i. M. 3 m lfd. Nr. 4: ca. 10 m
Grundstücksgröße	lfd. Nr. 1: 103 m <sup>2</sup> lt. Liegenschaftskataster lfd. Nr. 2: 36 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 3: 28 m <sup>2</sup> lfd. Nr. 4: 32 m <sup>2</sup>
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände
Baugrund	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 17.10.2023 für die Grundstücke 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. Gemäß Einsicht in das Geodatenportal des Landes NRW liegt das Grundstück im gesetzlichen und auch natürlichen Überschwemmungsgebiet der „Weser“.
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft aus dem Geo-Datenportal des Landkreises HX liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SÜwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von

Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).

Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.

Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.

#### Erschließung

Gemeindestrasse mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen, DSL-Leitungen (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit (nur!) bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload).

#### Erschließungszustand

Gemeindestraße „Murrwinkel“: einfacher Ausbauzustand, Straße asphaltiert, unregelmäßige Bürgersteige (tlw. ohne); Straßenbeleuchtung vorhanden.

Es besteht vermutlich Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück vermutlich mit Strom, Wasser, Abwasser, Telefon / DSL versorgt.

## 2.2 Rechtliche Situation

#### tatsächliche Nutzung

Ifd. Nr. 1: Das Wohnhaus ist zum Stichtag augenscheinlich ungenutzt.

Ifd. Nr. 4: Die Garage ist vermutl. durch den Nutzungsberechtigten (s. Baulisten) bestimmungsgemäß genutzt.

#### Mietverträge

keine Angaben; vermutlich keine

Allgemeiner Hinweis: „Kauf bricht Miete nicht“ (§ 566 BGB)  
(Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht üblicherweise ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 ZVG. Dies gilt nicht für den Fall der Versteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft)

#### Öffentliche Förderung

Lt. mündlicher Auskunft der Stadt Höxter, Amt für Wohnungsbauförderung vom 02.11.2023 liegen keine Hinweise zu Förderungen mit öffentlichen Mitteln vor; wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sind demnach nicht zu erwarten.

#### „Leerstandsförderung“

Die Stadt Höxter gewährt Investoren und Familien einen Zuschuss, wenn sie ein (leerstehendes) Wohngebäude mit Baujahr vor 1950 im Gebiet der Kreisstadt Höxter beziehen und damit langfristig den Bestand dieser Bauten sichern.

Die Richtlinien sehen folgendermaßen aus: 600,- Euro Grundbetrag jährlich über fünf Jahre, dazu für minderjährige Kinder weitere 100,- Euro jährlich (max. 1000,- Euro jährlich).

Für die Erstellung eines Altbau Gutachtens (Ortsbegehung / Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung durch Architekten und öffentlich bestellte

	<p>Sachverständige für Immobilienbewertung) gewährt die Kreisstadt Höxter auf Antrag folgende Zuschüsse: 600,00 € Grundbetrag, 300,00 € Erhöhungsbetrag je Kind. Ein Rechtsanspruch auf diese Förderung besteht nicht, ein Einfluss auf den Verkehrswert wird in diesem Gutachten nicht unterstellt. Auch ist unklar, ob das Objekt zum Stichtag tatsächlich als „leerstehend“ gilt.</p>
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	<p>In Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Lüchtringen, Blatt 2016 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsgrundstück folgende Eintragungen: betroffene Grundstücke: lfd. Nr. 1 bis Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Höxter) Die Eintragungen der Zwangsversteigerungsverfahren werden mit dem Zuschlag gelöscht und sind nicht wertbeeinflussend.</p>
2016-II-1 bis 4	
Anmerkung:	
Abt. III, Anmerkung	<p>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.</p>
nicht eingetragene Rechte	<p>Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.</p>
Eintragungen im Baulistenverzeichnis	<p>Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Höxter vom 16.01.2024 sind auf den Grundstücken lfd. Nr. 1 bis 3 keine Baulisten eingetragen. Auf dem Grundstück lfd. Nr. 4, Flurstück 624, lastet jedoch eine Baulast als Nutzungsbeschränkung: Baulistenblatt der Stadt Höxter Nr. 328/1983 „Begünstiger: Herr [...,Lüchtringen] Die Garage Nr. 3 einschließlich Zufahrt – wie in den anliegenden Lageplänen dargestellt – wird auf Dauer Herrn [...] als PKW-Einstellplatz zur Verfügung gestellt. Eingetragen: 3470 Höxter 1, den 1. Juni 1983“</p>
Denkmalschutz	<p>Der Werteinfluss auf das zu bewertende Garagengrundstück wird in Kap. 3.4, sonstige besondere Grundstücksmerkmale (boG) bewertet und erfasst.</p>
vorbereitende Bauleitplanung	<p>Lt. mündlicher Auskunft der Stadt Höxter vom 16.02.2024 besteht kein Denkmalschutz für Grundstücke oder Gebäude.</p>
verbindliche Bauleitplanung	<p>Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Höxter liegt das Grundstück in einem als „Mischgebiet“ (MD) nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Bereich</p>
	<p>Lt. Auskunft des Kreises Höxter (Geodatenportal) besteht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan (B-Plan); die Möglichkeit einer weiteren baulichen Nutzung richtet sich somit nach § 34 BaugB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“</p>

gemeindliche Satzungen	keine
sonstige Gebietsklassifikation	gesetzliches und natürliches Überschwemmungsgebiet der Weser: Landschaftsplan Höxter Nr. 1
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	<p>Nach Auskunft des Amtes für Bauverwaltung / Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter vom 18.10.2023 ist für das bebaute 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 stehen zum Stichtag nicht an.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstanden. Es wird daher vorausgesetzt, dass zum Stichtag keine derartigen Werteinflüsse bestehen.</p>
Baugenehmigung	<p>Bei den zuständigen Bauämtern der Stadt Höxter konnte bezüglich des Wohnhauses lediglich eine Baugenehmigung zur Änderung des Schornsteins - Querschnittsverminderung – vom 20.04.1994 vorgefunden werden!</p> <p>Zur Garage wurden keinerlei Bauakten vorgefunden.</p> <p>Die vorhandene Bebauung hält die heute vorgeschriebenen Grenzabstände tlw. nicht ein, dies wird jedoch als „historisch gewachsen“ eingeschätzt und genießt Bestandsschutz.</p> <p>Ansonsten liegen keine Hinweise zu wertrelevanten Abweichungen von der BauONRW bzw. der regionalen Bauleitplanung (§ 34 BauGB) vor, ein baurechtskonformer Zustand wird hier 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 <u>nicht</u> vorgeschrieben ist.</p> <p>Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein Energiepass vermutlich nicht vor. Der Dämmstandard des Wohngebäudes ist augenscheinlich im Bereich der Fassaden mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS) verbessert worden.</p> <p>Die Holz-Fenster mit Isoverglasung stammen vermutlich aus den 1990er Jahren und wirken bereits veraltet und renovierungswert.</p> <p>Welche (Zentral)Heizung installiert ist, ist nicht bekannt.</p> <p>Insgesamt wird der energetische Standard hier als unterdurchschnittlich und verbesserungsfähig eingestuft.</p> <p>Im Hinblick auf mögliche und vermutlich notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird hingewiesen.</p>
Allgemeine Hinweise zur Energieeffizienz	Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt. Die Energieklassen von (Wohn-)Gebäuden werden wie folgt eingeteilt:

Nach der EU-Gebäuderichtlinie (Stand 10/2023) sollen für bestehende Gebäude Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz eingeführt werden, die der maximalen Menge an Primärenergie entsprechen, die die Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen können. Dies soll Renovierungen anstoßen und dazu führen, dass die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst saniert werden und der nationale Gebäudebestand kontinuierlich verbessert wird.

Ziel ist es, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.

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

### Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
A+	unter 30 kWh(m <sup>2</sup> a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh(m <sup>2</sup> a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh(m <sup>2</sup> a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh(m <sup>2</sup> a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh(m <sup>2</sup> a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh(m <sup>2</sup> a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh(m <sup>2</sup> a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh(m <sup>2</sup> a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh(m <sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a). Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

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

### 3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

**keine Innenbesichtigung ermöglicht, Besichtigung nur von außerhalb der Grundstücksgrenzen!**

#### 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.

##### Ifd. Nr. 1, Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- (vermutl.) nicht unterkellert
- Dachgeschoss (vermutl.) nicht ausgebaut
- im Westen Anbau an Nachbarhaus (DHH)
- vermutl. Mischbauweise (Außen gemauert, innen vermutl. tlw. Fachwerk, Decken vermutl. als Holzbalkendecken)
- Satteldach
- Ur-Baujahr unbekannt, geschätzt um 1880, tlw. modernisiert

##### Ifd. Nr. 4, Garage

- Reihen-Endgarage
- 1-geschossig
- nicht unterkellert
- Mauerwerksbauweise
- betoniertes Flachdach
- Baujahr unbekannt, geschätzt um 1975/80

#### 3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

##### Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude wirkt zum Stichtag straßenseitig altersentsprechend noch knapp befriedigend instand gehalten, rückseitig (soweit aus der Ferne erkennbar!) zeigen sich jedoch bereits Anzeichen einer stärkeren Überalterung mit zukünftig notwendigem Modernisierungsbedarf (Dach, Fassade).

Im Inneren des Wohnhauses wird zunächst ein dem äußeren Zustand vergleichbarer Instandhaltungszustand unterstellt, d. h. ein knapp befriedigender Instandhaltungszustand mit zukünftigem Renovierungsbedarf.

Die Garage (Reihen-Endgarage) wird auf ein Baualter von knapp 50 Jahren geschätzt. Die östliche Fassade ist nicht verputzt, das Mauerwerk entsprechend ungeschützt. Die Dachabdichtung (der Reihengarage) zeigt am Anschluss an das Wohnhaus Mängel und nähert sich vermutlich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer.

Die Mittelgarage (hier nicht zu bewerten!) stand bei der Objektbesichtigung offen, sodass ein Einblick möglich war. Ein baualters- und nutzungsentsprechender (einfacher) Ausbauzustand ohne erkennbare Schäden wurde dort gesehen; für die zu bewertende Reihenendgarage wird im Innern ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

##### Aufteilung

Grundriss und  
nutzbare Fläche

Da nur minimale Bauakten zu den Gebäuden vorliegen kann eine mögliche Aufteilung des Wohnhauses hier nur sehr grob vermutet werden. Folgende Skizze wurden auf Grundlage einer Zeichnung des Erdgeschosses zum Bauantrag „Umbau Schornstein“ in 1994 sowie der Außenmaße gemäß Katasterplan und Luftbild erstellt. Sie geben die vernuteten bzw. theoretisch möglichen Grundrissteilungen wieder und dienen auch der Einschätzung der ungefähr zu erwartenden Wohn-/Nutzfläche.

Das Obergeschoss wird flächenmäßig in einer Größe wie das EG erwartet, sicherlich sollte dort (z. B. statt der Küche) ein Bad vorhanden sein.

In jedem Fall werden die Grundrisszuschnitte eher einfach sein, die Belichtung und Belüftung scheint insgesamt mäßig. Aufgrund der umlaufenden Grenzbebauung sind weitere Fensteröffnungen (ohne nachbarliche Zustimmung in Form einer Baulastübernahme) ausgeschlossen.

Das Objekt macht von Größe und Kubatur den Eindruck, dass eine Nutzung als Einfamilienhaus für eher einfache Wohnansprüche möglich sein sollte.

### Wohn-/Nutzfläche

Die nutzbaren Flächen wurden aus der vorhandenen Bauzeichnung überschläglicher ermittelt. Die Flächen dienen nur als grobe Schätzung für diese Wertermittlung und können von der Wohnflächen-Verordnung (WoFlV) abweichen.

Erdgeschoss (inkl. Terrasse / Innenhof zu  $\frac{1}{4}$  / rd. 3 m<sup>2</sup>)

rd. 56,0 m<sup>2</sup>

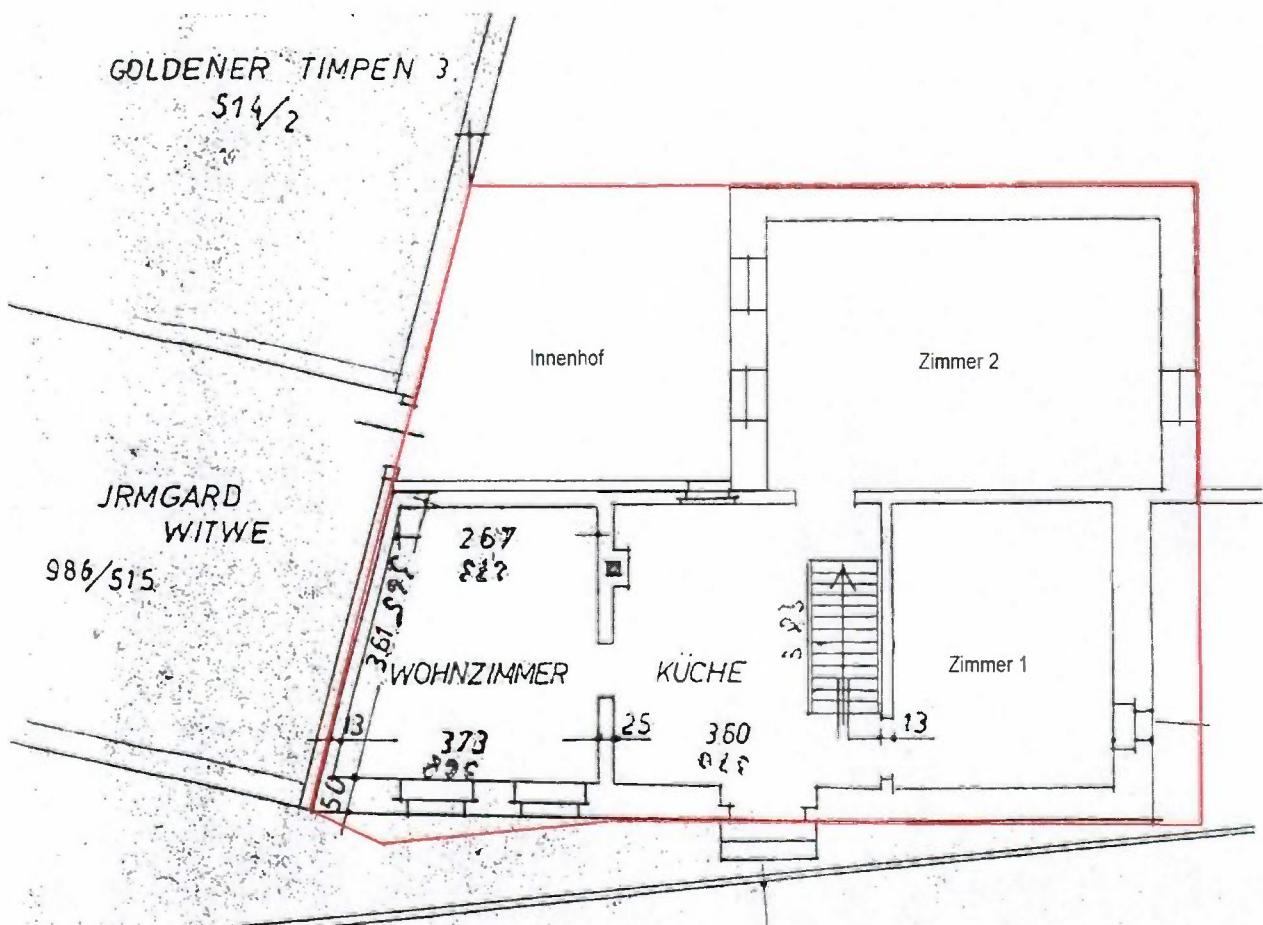
Obergeschoss (Gebäude-Fläche wie Erdgeschoss)

rd. 56,0 m<sup>2</sup>

**Summe WFL**

rd. 112,0 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss** (Annahme auf Grundlage einer Zeichnung von 1994 und Luftbild!  
Grundstücksgrenze rot skizziert)



### Baukonstruktion Wohnhaus

(Vermutungen nach äußerem Augenschein und baualtertypischen Bauweisen)

Gründung	Fundamente ggf. aus Bruchstein, ansonsten wie Sohle vermutl. aus Stampf-Beton
Außenwände	vermutl. Vollziegelmauerwerk
Fassaden	Süden und Osten mit Wärmedämmverbundsystem, ca. 10 cm, hell gestrichen, Nordseite: vermutlich Bitumenpappe in „Klinker-Optik auf Spar-Lattung
Dach	Satteldach, vermutlich als Pfettendach-Konstruktionen aus Nadelholz mit Sattelgaube
Eindeckung und Entwässerung	Betondachsteine auf Lattung; vermutl. ohne Unterspannbahn vermutlich ohne Dämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Innenwände	vermutl. tlw. Fachwerk mit Ziegelausmauerung, ggf. tlw. Leichtwände aus Schlackestein o. glw.)
Decken	vermutl. Holzbalkenlage mit Schlackefüllung und Aufschalung
Treppen	vermutl. geradläufige geschlossene Massivholztreppen, Holz-Geländer
Besondere Bauteile	Sattelgaube

### wesentliche Ausstattungsmerkmale Wohnhaus

Deckenflächen	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : Kalk-Gipsputz als Spalierputz, gestrichen oder ggf. tapziert und gestrichen)
Fußböden	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : EG – OG: vermutl. überwiegend Dielen mit Belag aus tlw. Linoleum und tlw. textilen Belägen, Küche und Bäder ggf. gefliest) Dachboden mit Hobeldielen, ggf. auch nur Lehmschlag
Wandoberflächen	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : EG, OG überwiegend verputzt, tapziert und gestrichen, tlw. Mustertapeten; Bäder vermutl. im Spritzwasserbereich gefliest; Küchen mit Fliesen im Arbeitsbereich)
Fenster	EG - OG: überwiegend Holzfenster mit Thermopane-Verglasung,
Außentüren	Haustür einflügelige Kunststofftür mit Lichtausschnitten mit Isoverglasung (satiniertes Glas)
Innentüren	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : überwiegend glatte Sperrtüren, Limba furniert, Holzzargen, lackiert)
Elektroinstallation	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : heute einfache Ausstattung mit knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; zentrale Zähler- und Verteileranlage sowie Sicherungskästen mit Kipp- und Schmelzsicherungen)
Sanitärinstallation	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : Stand 1990er; Küche EG mit Spülanschluss; Bad im OG mit Dusche, Toilette und Waschbecken)
Armaturen	nicht bekannt ( <u>Annahme</u> : Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer)

Heizung	nicht bekannt ( <u>vermutl.</u> Gas Zentralheizung mit Plattenheizkörpern in den Wohnräumen, ggf. aber auch Festbrennstoff-Ofen)
Warmwasser	nicht bekannt ( <u>Annahme:</u> zentral über Gasheizung)
Besondere Einrichtung.	nicht bekannt ( <u>Annahme:</u> keine)
Ausgeführte Modernisierungen	Wärmedämmverbundsystem an zwei Fassaden sowie Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre ansonsten nicht bekannt / erkennbar; vermutl. überwiegend „übliche“ Modernisierungen an Fenstern, Bad, Elektroinstallationen, Zentralheizung in den 1980-90er Jahren

## Garage

Gebäude	Reihengarage, vermutl. zwischen 1970 – 1980 errichtet
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahl-Beton
Außenwände	Kalksandstein-Mauerwerk
Fassaden	überwiegend grob verputzt und gestrichen; Ostseite unbehandelt
Dach	Flachdach aus Beton,
Eindeckung und Entwässerung	bituminöse Abklebung, vermutl. innenliegende Entwässerung aus PVC o. glw.
Deckenflächen	vermutl. Sichtbeton, gestrichen
Fußböden	Zementestrich
Wandoberflächen	KS-Mauerwerk, gestrichen
Fenster	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Kleintiergitter
Außentüren / Tore	Garagen-Schwinger aus Stahlblech
Elektroinstallation	vermutl. einfache Ausstattung mit Steckdosen und Licht
Besondere Einrichtung	keine

## 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 bauteilzerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber

hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigten werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

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

### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

- Sattelgaube Wohnhaus NHK rd. € 6.500,-

### **Bauschäden und Baumängel, Sanierungs- und Renovierungsbedarf**

Die Gebäude waren nicht zugänglich, Bauschäden und Mängel konnten nur von außen aufgenommen werden, der rückwärtige (nördliche) Bereich war nur sehr eingeschränkt über ein entferntes Nachbargrundstück einsehbar!

Das Wohngebäude stammt mit den wesentlichen Bauteilen vermutl. von Ende des 19. Jahrhunderts.

Durch die Eigentümer wurde das Objekt im Lauf der Jahrzehnte augenscheinlich ausreichend instand gehalten, tlw. umgebaut und vermutl. (leicht) modernisiert.

Zuletzt allerdings scheint die Instandhaltung nachgelassen zu haben und insbesondere rückwärtig wirken die Dacheindeckungen und Fassaden überaltert und tlw. schadhaft.

Auch die Grundrisszuschnitte werden eher als überaltert / ungünstig eingeschätzt.

Insgesamt werden hier am Wohngebäude zunächst weniger echte Schäden als vielmehr eine allgemeine Überalterung mit entsprechendem Modernisierungspotential erwartet / vermutet:

#### **Wohnhaus**

- energetischer Standard mit deutlichem Verbesserungspotential: Dach-Dämmung bzw. der obersten Geschossdecke zum Dachboden; Dämmung der Decke gegen das Erdreich Modernisierung der Heizungsanlagen, Modernisierung der Fenster
- Dacheindeckung nähert sich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer; Verbesserung der Dachdämmung bei Sanierung
- WDVS-Fassaden stärker verschmutzt; rückwärtige Fassade aus Bitumenpappe ggf. schadstoffhaltig; in jedem Fall mit Sanierungsbedarf

weiterhin sind baualterstypisch zu vermuten:

- ausgetretene Holzböden und Treppen
- ggf. nicht dicht schließende Türen
- mäßiger Schallschutz zwischen den Geschossen und den einzelnen Wohneinheiten
- (üblicher) Renovierungs- / Modernisierungsbedarf an Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapetierarbeiten

#### **zusätzliche Hinweise:**

- Nach GEG müssen sämtliche zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen wärmegedämmt sein.
- Die oberste Geschossdecke ist zu dämmen
- Heizkessel älter als 30 Jahre sind vom Käufer zeitnah auszutauschen

### Garage

- Fehlender Wandputz und Durchfeuchtungen an der Ost-Fassade
- Dachabdichtung und Regenentwässerung (Anschluss am Wohnhaus) wirken überaltert und sanierungsbedürftig

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

Aufgrund des äußeren Anscheins, der hier auch im Inneren einen entsprechenden Zustand unterstellt, werden die hier zu bewertenden Gebäude altersentsprechend in folgenden den Kategorien eingeteilt:

Wohnhaus: knapp „normal“ bis tlw. nur „ausreichend“

Garage: knapp „normal“

### IVD-Bauzustandsnoten

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

<b>Sehr gut</b>	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
<b>Gut</b>	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
<b>Normal</b>	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
<b>Ausreichend</b>	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, starke Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
<b>Schlecht</b>	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, verfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herstellung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vor- genommener 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 wird bei dem Wohnhaus - auch gemessen am vglw. älteren Baualter (Ursprung des Wohnhauses > 100 Jahre her) – eine grundsätzlich ausreichende Instandhaltung angenommen, allerdings auch ein zunehmend notwendiger allgemeiner Modernisierungsbedarf. Der Wertabzug für Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf ist im Allgemeinen durch marktgerechte Abschläge auf der Grundlage des geschätzten Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk zu ermitteln, und zwar üblicherweise unter Berücksichtigung der Alterswertminderung („neu gegen alt“).

Lediglich für Maßnahmen, die zwingend und sofort für eine ordnungsgemäße Nutzung der Immobilie notwendig sind, kommt ggf. der volle Kostenansatz als Werteinfluss in Frage.

Mit der allgemein hohen Alterswertminderung gilt der Werteinfluss von baualtersüblichen Mängeln und Renovierungsbedarf hier überwiegend als berücksichtigt.

Wohnhaus: Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie  
Über die AWM hinausgehender Sanierungs- u. Renovierungsbedarf

rd. - 10 %

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

Im gegebenen Fall werden folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfasst:

#### 3.4.1 Wirtschaftliche Überalterung / Grundrissqualität

(betrifft Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 267; Wohnhaus)

Es besteht nach obiger „Skizze“ die Annahme einer gewissen wirtschaftlichen Überalterung hinsichtlich der Grundrissqualität (vermutlich tlw. Durchgangszimmer / „gefangene“ Räume, tlw. ungenügende Belichtung).

Üblicherweise würde eine solche Einschränkung hier mit einem Werteinfluss in Form einer kapitalisierten „Mindermiete“ berücksichtigt.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird jedoch ein allgemeiner Abschlag für Grundriss einschränkungen und Überalterung in der Marktanpassung bzw. im Mietwert angebracht.

#### 3.4.2 Baulast (betrifft Grundstück lfd. Nr. 4, Flurstück 624; Garage)

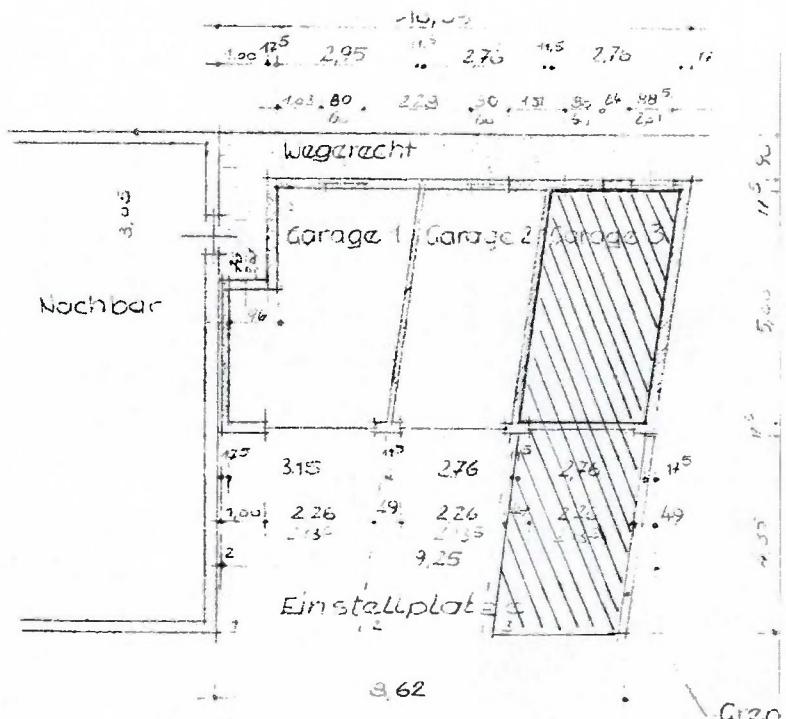
Auf dem Grundstück lfd. Nr. 4, Flurstück 624, lastet jedoch eine Baulast als Nutzungsbeschränkung: Baulastenblatt der Stadt Höxter Nr. 328/1983

„Begünstigter: Herr [..., Lüchtringen]

Die Garage Nr. 3 einschließlich Zufahrt – wie in den anliegenden Lageplänen dargestellt – wird auf Dauer Herrn [...] als PKW-Einstellplatz zur Verfügung gestellt.

Eingetragen: 3470 Höxter 1, den 1. Juni 1983“

## Skizze zur Baulast-Eintragung:



## Beschreibung

Der Berechtigte hat im Jahr 1978 in seinem Wohnhaus in Lüchtringen, Lange Straße, durch Umbauten eine zweite Wohnung errichtet.

Gemäß BauONRW, § 64, bestand diesbezüglich die Verpflichtung, einen weiteren Stellplatz vorzuhalten, für den auf seinem eigenen Grundstück nicht ausreichend Fläche vorhanden war.

Aus diesem Grund hat sich der Berechtigte mit der damaligen Grundstückseigentümerin des Garagengrundstücks auf die Übernahme der o. g. Baulast geeinigt.

## Bewertung

Die o. g. Baulast stellt eine rechtlich selten angewandte Maßnahme zur Sicherung eines notwendigen Stellplatzes an einem fremden Grundstück dar.

Vermutlich deshalb scheint die Rechtssicherheit dieser „Konstruktion“ zumindest fraglich.

Da sich der Nachweis eines notwendigen Stellplatzes auf eine bauliche Maßnahme bezieht (hier Errichtung einer weiteren Wohnung), wäre sinnvollerweise auch bei der Baulast Bezug auf diese Wohnung zu nehmen, nicht auf den (damaligen) Bauherrn als Berechtigten.

Wie auch immer, begründet eine Baulast (lediglich) eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, sie beinhaltet jedoch kein zivilrechtliches Nutzungsrecht des Eigentümers des begünstigten Grundstücks.

D. h., dass ohne die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit am Garagengrundstück zugunsten des (jeweiligen) Eigentümers der neuen Wohnung - eingetragen im Grundbuch - der neue Eigentümer der Garage rechtlich (zunächst) nicht verpflichtet ist, eine Nutzung seiner Garage durch Fremde zu dulden.

Allerdings kann der Berechtigte einem zivilrechtlichen Unterlassungsanspruch des Eigentümers der Garage den Einwurf eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens entgegenhalten, wie das Oberlandesgericht (OLG) Hamm in 2018 entschieden hat.

Es wird also deutlich, dass im gegebenen Fall die Baulast ein unzureichendes Konstrukt darstellt und eigentlich durch eine Dienstbarkeit (Abt. II) ergänzt werden müsste. Im Zweifel müsste der Einfluss der Verfügung über den Garagenstellplatz erst gerichtlich geklärt werden.

Im gegebenen Fall bemisst sich der Nutzungswert (Mietwert) der Garage auf ca. 30,- € monatlich bzw. 360,- €/a. Bei einer angenommenen Nutzungsdauer der Garage von ca. 20 Jahren beträgt der kapitalisierte Nutzungswert ca. € 4.000,-.

Ob sich eine der Parteien für einen Werteinfluss in dieser Größenordnung dem („unkalkulierbaren“) Risiko eines Rechtsstreits aussetzen würde, oder ob ggf. eine einvernehmliche (finanzielle) Einigung in Frage kommt ist unklar.

Dennoch wird in diesem Gutachten ohne abschließende juristische Überprüfung davon ausgegangen, dass die Garage als Nachweis eines Stellplatzes für ein fremdes Grundstück dem Eigentümer einer eigenen Nutzung entzogen ist.

D. h. dass der (Ertrags) Wert der Garage hier mit 0,- € angenommen wird, der Wert des Grundstücks besteht insofern ausschließlich aus dem reinen Bodenwert.

### 3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungs- einrichtungen	vermutl. Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefonnetz sowie Abwasserkanalisation
Wege u. Terrassen	Zuwegung zum Wohnhaus unmittelbar vom öffentlichen Bürgersteig; Zuwegung / Einfahrt der Garage mit Betonsteinpflaster; Terrassenbefestigung im „Innenhof“ unbekannt
Einfriedungen	Wohnhaus und Garage (Flurstücke 267 + 624) nahezu umlaufend als Grenzbebauung; „Gartenhof“ (Flurstücke 268 + 599) umlaufend mit Sichtschutzzäunen aus Holz-Lamellen
Bepflanzungen	Wohnhaus und Garage (Flurstücke 267 + 624) „Gartenhof“ (Flurstücke 268 + 599) einfache Eingrünung mit Rasen
Nebengebäude	Wohnhaus und Garage (Flurstücke 267 + 624): keine „Gartenhof“ (Flurstücke 268 + 599): zwei einfache Brennholz-Unterstände in Holzbauweise mit Blechdach
besondere Einrichtungen	keine erkennbaren
Schäden und Mängel	Wohnhaus und Garage (Flurstücke 267 + 624): keine erkennbaren „Gartenhof“ (Flurstücke 268 + 599): Holzzäune überaltert und tlw. morsch

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

Die verwertbaren Außenanlagen des Wohnhausgrundstücks Nr. 1 (Flurstück 267) sind im Vergleich zur weitgehenden Überbauung des Grundstücks deutlich unterdurchschnittlich, sie beschränken sich überwiegend auf die Hausanschlüsse. Der Zeitsachwert wird pauschaliert mit rd. 2.000,- € angenommen (§ 37 ImmoWertV).

Die Außenanlagen der Grundstücke Nr. 2 – 4 sind für deren Wert vernachlässigbar und werden mit jeweils 0,- € angesetzt.

### 3.6 Gesamteindruck

#### Lage:

Die Makrolagequalität von Lüchtringen ist aufgrund der örtlichen Infrastruktur sowie der Nähe zu den beiden Kreisstädten Höxter und Holzminden im regionalen Vergleich insgesamt als befriedigend einzuschätzen.

Auf der Grundlage der Klassifizierung des Gutachterausschusses im Kreis Höxter zur Einstufung der Lagequalität fällt Lüchtringen in den Vergleichsraum III (von I bis V; dabei bedeutet I = beste Lagequalität, V = einfachste Lagequalität).

Die Mikrolage innerhalb der Ortschaft ist geprägt durch eine dörfliche, etwas überaltert wirkende Nachbarschaft (Bebauung) mit einer scheinbar etwas erhöhten Leerstandsquote.

Als Wohnlage innerhalb der Ortschaft ist die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen gegeben. Das „Quartier“ wirkt einfach und genießt im Ort nicht den besten Ruf.

#### Grundstücke:

Das Wohnhaus-Grundstück lfd. Nr. 1 ist von Größe und Zuschnitt für eine Folgebebauung nur mäßig geeignet, dennoch wäre eine (Folge)Bebauung mit einer zeitgemäßen Doppelhaushälfte möglich. Mit der derzeitigen Bebauung ist die Fläche dagegen wirtschaftlich gut ausgenutzt, da das Gebäude dreiseitig überwiegend direkt auf der Grenze steht (ohne eigene Abstandsfächen). Nachteilig sind daran jedoch die minimal vorhandenen Freiflächen für Garten, Terrassen und Stellplätze sowie die eingeschränkte Zugänglichkeit dieser Gebäudeseiten.

So „lehnt“ im Norden augenscheinlich ein maroder, zusammengefallener Holzschuppen des Nachbarn an dem Gebäude.

Die abseits des Wohnhauses gelegenen „Garten-Grundstücke“ lfd. Nr. 2 + 3 sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, da sie alleine von Größe und Zuschnitt im Grunde nicht nutzbar sind.

Gemeinsam 64 m<sup>2</sup> groß ist die Fläche als Gartenhof (Erholung oder ggf. Nutzgarten) ausreichend brauchbar. Allerdings haben die Grundstücke keinen eigenen Zugang von der öffentlichen Straße und sind insofern lediglich für die umliegenden Nachbarn von Interesse. Aktuell erfolgt der Zugang durch die Garage (lfd. Nr. 4).

Das Garagen-Grundstück lfd. Nr. 4 ist von Größe und Zuschnitt für die Nutzung (Garage mit Zufahrt) zufriedenstellend geeignet; eine wünschenswert breitere Garage für moderne Kfz-Dimensionen lässt sich allerdings nicht verwirklichen.

#### Gebäude:

Das Wohnhaus (lfd. Nr. 1) wurde vermutlich gegen Ende des 19. Jhd. errichtet. Durch die geschlossene Bebauung mit der angrenzenden Haus-Nr. 1 a entspricht der Eindruck einer Doppelhaushälfte; tatsächlich gab es zumindest in 1994 (Bauzeichnung) eine Tür-Verbindung zwischen den beiden Haushälften.

Die äußere Gestaltung sowie der Zustand des Wohnhauses wirkt straßenseitig dem Alter entsprechend ausreichend instand gehalten, zeigt allerdings Renovierungsbedarf. Rückseitig wirken die Fassade und Dach bereits deutlicher überaltert (nur begrenzt einsehbar!).

Das Wohnhaus dient vermutlich als Einfamilienhaus, die Wohnfläche wird überschlägig auf rd. 115 m<sup>2</sup> geschätzt. Die Grundrissqualität ist nicht genau bekannt, auf Grundlage der einzigen Bauzeichnung von 1994 (inzwischen offensichtlich nicht mehr aktuell) wird jedoch eine einfache Wohnqualität vermutet (tlw. Durchgangszimmer, mäßige Belichtung, ggf. auch unterdurchschnittliche Raumhöhen). Aufgrund des fehlenden Kellers sind (zumindest kühle) Abstellflächen vermutl. knapp, einfache Lagermöglichkeiten sollten dagegen auf dem Dachboden existieren.

Analog zur Grundrissqualität wird auch der Ausstattungsstandard im Inneren des Gebäudes als eher einfach angenommen.

Die Garage (lfd. Nr. 4) wurde schätzungsweise um 1970/80 als Reihen-Endgarage errichtet. Sie macht äußerlich einen etwa ausreichenden baulichen Eindruck mit Renovierungsbedarf und scheint zweckentsprechend nutzbar.

Aufgrund der Verfügungseinschränkung durch eine Baulast stellt das Gebäude für einen Grundstückseigentümer keinen Wert dar.

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

Eine Nachfrage nach („normalen“) Einfamilienhäusern ist derzeit immer noch gegeben, allerdings definitiv nicht mehr auf dem Niveau wie noch vor knapp 2 Jahren.

Seit ca. Mitte 2022 gab es nach Jahren enormer Nachfrage und Preissteigerungen stärkere Verwerfungen am Grundstücksmarkt. So sind zuletzt aufgrund der erheblichen Inflation auch die Hypothekenzinsen stark gestiegenen. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und die dadurch bestehenden Unsicherheiten und Verteuerungen der Energieversorgung führten zu verstärkten Rezessionssorgen und einer deutlich gestiegene Risikoaversion bei Immobilienkäufen.

Auch gibt es wieder Zinsen auf Festgeld oder z. B. in Form von Staatsanleihen, die gegenüber einer Immobilienverwaltung einen weniger arbeitsintensiven Ertrag bieten als Immobilien.

Immobilien-Angebote bleiben länger im „Internet“, Bau- und Kaufwillige scheitern tzw. an den erhöhten Hypotheken-Konditionen.

Insgesamt gehe ich von rückläufigen Kaufpreisen verglichen mit dem Preisniveau vor rd. 1 ½ Jahren aus, allerdings nicht von einem „gravierenden“ Einbruch.

Dabei sollten Anlage-Immobilien (reine Renditeobjekte) stärker leiden als das selbstgenutzte Einfamilienhaus. Auch ältere, wenig sanierte Gebäude mit „überholter“ Haustechnik werden mit deutlich stärkeren Preisabschlägen gehandelt als zeitgemäße Bauten. Dies gilt sowohl für potentielle Immobilien-Käufer als auch für Wohnungs-Mieter.

Eine energetische Ertüchtigung erscheint insofern 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 angeraten.

Unter diesen „allgemeinen“ Gesichtspunkten, in Verbindung mit den Einschränkungen dieser Immobilie (überaltetes Reihenhaus, ohne echten Gartenanteil) sowie der nicht ermöglichten Innenbesichtigung dürfte sich die Vermarktung hier allerdings als schwierig erweisen, potentielle Kaufinteressenten werden einen (deutlichen) Risikoabschlag auf den vermutlichen Wert anbringen.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind eher nicht anzunehmen, werden bei dieser Immobilienart jedoch auch nicht erwartet.

### 3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

#### Definition:

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

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

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

Nach der Gebäudeklassifizierung gemäß ImmoWertV werden für Wohngebäude pauschaliert 80 Jahre als GND angesetzt. Eine Differenzierung wie früher analog zum Ausstattungsstandard der Gebäude erfolgt dabei nicht mehr. Auch das Sachwertmodell des GAA Höxter arbeitet mit 80 Jahren GND.

Im gegebenen Fall wird für die Doppelhaushälfte also ebenfalls eine GND von ca. 80 Jahren angesetzt, die hier auch als marktgerecht eingeschätzt werden.

Das kleinere Einfamilienhaus wurde vermutlich im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz > 100 Jahre alt. Es wurde augenscheinlich zunächst ausreichend instandgehalten und im Lauf der Jahrzehnte wurden übliche Modernisierungen und Umbauten durchgeführt.

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 länger - je nach Gewerk > 15 - 25 Jahre - zurück oder wurden lediglich Teilebereiche 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	2
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0,5
<b>Modernisierungsgrad in Punkten</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

Hinweis: es handelt sich hier tlw. um Annahmen auf Grundlage baualtersentsprechender Vergleichsobjekte. Auch der GAA HX nimmt für seine Kaufpreisauswertungen bei unbekannten Objekten einen Modernisierungsgrad mit 4 Pkt. an.

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

**Wohnhaus**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 20 Jahren geschätzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung  $100 \text{ (GND - RND)} / \text{GND} = 100 (80 - 20) / 80 = 75,0 = \text{rd. - 75 \%}$

**Garage**

Die Garage dürfte in ihrer Grundsubstanz > 40 Jahre alt sein, die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer wird mit rd. 60 Jahren angesetzt.

Auch hier erscheint der Ansatz einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren und einer Alterswertminderung von rd. - 75 % marktgerecht.

Aufgrund der Belastung durch die Baulasteintragung (vgl. Kap. 3.4, boG) unterbleibt eine weitere Bewertung der Garage.