



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
der unbebauten und bebauten Grundstücke

37688 Beverungen, Grüner Weg 2

1 x Bauland, unbebaut

1 x Wohnhaus mit (betrieblichen) Nebengebäuden

(einfache Werkstatt, Lagerflächen, Garagen o. ä.)



Gemarkung	Beverungen	Grundbuch von Beverungen
Flur	8	Blatt 0501 lfd. Nr. 12 + 13
Flurstücke	367 + 537	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht bekannt)	Geschäftsnr. 19 K 8 + 9/25 Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke wurde ermittelt zum Stichtag 12.11.2025
in Summe mit **rd. € 170.000,-**

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 Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 52 Seiten und weiteren Anlagen mit 15 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	8
2.2 Rechtliche Situation	11
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	15
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	17
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	26
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.5 Außenanlagen	32
3.6 Gesamteindruck	33
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	34
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	36
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.3 Bodenwertermittlung	38
4.4 Sachwertermittlung	40
4.5 Plausibilisierung Ertragswert	48
4.6 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	50
5. Literaturverzeichnis	52
6. Anlagen	
6.1 Bauzeichnungen	53
6.2 Fotodokumentation	55 - 67

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllinger Straße 8 37688 Höxter gem. Beschluss 19 K 8 + 9/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	I) Baugrundstück unbebaut II) Grundstück bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus mit Anbauten (ehem. „Getränkemarkt“) Garagen und kleineren Nebengebäuden Grüner Weg 2 37688 Beverungen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Beverungen		
	Blatt	0501		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	12 + 13		
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Grüner Weg 2		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Beverungen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	12	8	367	544 m ²
	13	8	537	845 m ²
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 1
- Beim Bauamt des Kreises Höxter wurde lediglich eine rudimentäre Bauakte vorgefunden, in Form eines Bauantrages vom Oktober 1945 zum Anbau einer großen Flachdach-Doppelgarage als Werkstatt an das vorhandene Wohnhaus. Das demnach bereits vorhandene Wohnhaus ist der unterkellerte Teil des Hauptgebäudes A) und nahm damals ca. ½ der Grundfläche des heutigen Gebäudes ein. Das damals zeichnerisch dargestellte Dach des Wohnhauses war gegenüber heute um 90 ° gedreht, sodass neben den Anbauten nach 1945 weitere tiefgreifende Veränderungen und Umbauten am Objekt durchgeführt wurden.
- Selbst die Nebengebäude D) und E), die optisch durchaus älter eingeschätzt werden, waren in den Zeichnungen / Lageplan von 1945 noch nicht dargestellt.
- Insgesamt sind also die Kenntnisse über Entstehung und Ausführung der hier zu bewertenden Gebäude stark eingeschränkt und beruhen zwangsläufig vielfach auf Annahmen!
- Hinweis 2
- Der Keller und auch der Spitzboden des Wohnhauses A) waren verschlossen und nicht zugänglich! Strom, Wasser und Heizung waren abgestellt und somit nicht überprüfbar / einzuschätzen. Beide Einschränkungen der Datenerhebung führen zu erhöhten Unsicherheiten hinsichtlich der Alters- und Zustandsbestimmung. Der Ermessensspielraum bei der Wertermittlung ist dadurch auf ca. ± 10 % zu veranschlagen.
- Kurzbeschreibung**
- Die beiden zu bewertenden Grundstücke sind selbstständig verwertbar und werden hier getrennt voneinander bewertet. Da sie hinsichtlich ihrer Lagequalität sowie ihrer wesentlichen rechtlichen Eigenheiten (Infrastruktur, Baurecht u. ä) den gleichen Einflüssen unterliegen werden Sie nachfolgend zunächst gemeinsam beschrieben.
- Die Grundstücke liegen im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Beverungen an einer innerörtlichen Durchgangsstraße mit Wohn- und kleineren Gewerbebebauungen des 20. Jahrhunderts. Nördlich gegenüber beginnt das größere Gewerbegebiet der Stadt, hier in Form eines LIDL-Verbrauchermarktes.
- Als Wohn- und ggf. auch Geschäftslage wird der Bereich als befriedigend bewertet. Baurechtlich liegt die Fläche in einen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohngebiet (W) ausgewiesenen Bereich, d. h. Wohnbebauungen und nichtstörendes Gewerbe sind hier zulässig.
- Das unbebaute Grundstück I), Flurstück 367, liegt im Eckbereich der Gemeindestraße „Grüner Weg“ und einer kleinen Stichstraße; es ist mit 544 m² ausreichend groß für heute übliche Einfamilienhaus-Grundstücke.

Aufgrund der Länge und der Höhe der Grenzbebauung auf Grundstück II) bestehen aber Einschränkungen der Bebaubarkeit von Grundstück I) in Form von entsprechenden Abstandsflächen zu diesen Gebäuden!

Dennoch wird eine entsprechende Wohnbebauung als wahrscheinliche Nutzung dieser Fläche angenommen, alternativ kann das Grundstück natürlich auch als Arrondierungsfläche zum Grundstück II) dienen, falls die dortige zukünftig geplante Nutzung eine Erweiterung wünschenswert machen sollte.

Das östlich angrenzende bebaute Grundstück II), Flurstück 537, liegt ebenfalls im Eckbereich zweier Gemeindestraßen ("Grüner Weg" und „In den Poelten“) und ist mit 845 m² Größe mit der aufstehenden Bebauung wirtschaftlich gut ausgenutzt. Die Bebauung besteht aus

- A) einem eingeschossigen, ca. ½ unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und integrierter Garage (ehem. Werkstatt)
- B) einem Lagergebäude (ehemaliges Getränke-Lager / Verkauf) als eingeschossiger, unterkellertes Flachdach-Anbau an A); nutzbar heute als einfaches Kaltlager
- C) einer größeren Doppelgarage als eingeschossiger, nicht unterkellertes Flachdach-Anbau an B) mit „Joker“-Raum für verschiedenste Nutzungen auf dem Flachdach
- D) ein ehemaliger Kleintierstall, heute als wirtschaftlich abgeschrieben bewertet
- E) ein weiterer zweigeschossiger Kleintierstall mit Bodenraum, heute als Abstellraum / Fahrradgarage o. ä. nutzbar

Das Wohnhaus A) stammt in seinen Grundzügen aus der Zeit vor dem II. Weltkrieg, vermutlich aus den 1930er Jahren. In 1945 wurde eine größere Doppelgarage / Werkstatt angebaut, vermutlich in den 1950er Jahren erfolgten größere Umbauten inkl. eines komplett neuen Dachgeschosses. Weitere Umbauten erfolgten sukzessive: so wurde die Hälfte der Werkstatt dem EG als Wohnraum (ggf. auch Büro / Kontor-Raum o. ä.) zugeschlagen.

Zum Stichtag zeigt das Hauptgebäude A) im EG den „Rohbau“ einer möglichen 4-Zimmer-Wohnung mit insgesamt rd. 85 m² Fläche. Die Räumlichkeiten verfügen derzeit weder über ein funktionierendes Bad noch eine Küche und wären erst grundlegend auszubauen.

Im Dachgeschoss befindet sich eine rd. 120 m² große Wohnung (zzgl. Dachterrasse) mit fünf Zimmern, Küche und zwei Bädern. Diese Wohnung wurde bereits einmal renoviert und modernisiert, wurde allerdings lt. Eigentümervertreter durch kurzzeitige „Miet-Nomaden“ wenig pfleglich behandelt und zeigt insofern tlw. erneuten / weiteren Renovierungsbedarf.

Vermutlich in den 1960er Jahren wurde der massive Flachdach-Anbau B) an das Hauptgebäude angebaut. Das Gebäude ist unterkellert, das „Erdgeschoss“ mit Anlieferungs-Tor als einiger Öffnung ist mit ca. 1,2 m Höhe über Gelände auf die Anlieferung mit LKW-Pritschen ausgelegt. Lt. Aussagen des

Eigentümer-Vertreters war das Gebäude B) zusammen mit der ½ der ehemaligen Werkstatt A) als Getränke-Verkauf genutzt.

Auf dem Flachdach von B) befindet sich in Teilen eine Dachterrasse, die der DG-Wohnung von A) zugeordnet ist.

Das Gebäude C) ist wiederum im Lageplan von 1945 bereits als „Stall“ dargestellt und wird insofern auf eine Entstehung ebenfalls in den 1930er Jahren geschätzt. Während es im EG vermutlich in den 1970er Jahren zur Garage / Lager umgebaut und erweitert wurde, ist im OG ein einzelner „Joker“-Raum für Gäste, Hobby o. ä. entstanden. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe auf das Flachdach der Garagen, die hier als „Dachterrasse“ zu diesem Joker-Raum dienen.

Die Gebäude D) und E) sind wie beschrieben ehemalige Stallungen, heute mithin einfache Abstellräume, Das Baujahr wird um 1950 vermutet, kann ggf., aber auch älter sein.

Zum Stichtag stehen alle Gebäude ungenutzt leer. Der Beschreibung nach wird deutlich, dass die Immobilie nicht in eine klassische Kategorie als Wohn- oder Gewerbeobjekt eingeteilt werden kann. Vielmehr wird das Objekt zukünftig das sein, was der nächste Käufer daraus zu machen gedenkt.

Aus Sicht des Sachverständigen ist dabei ein Ausbau des Gebäudes A) zu einem Zweifamilienhaus eine Möglichkeit der Nachnutzung. Die ehemaligen gewerblichen Flächen (Getränke-Verkauf) können vermutlich am besten als Lager und ggf. Werkstatt eines kleineren Handwerk-Betriebes dienen.

In einer solchen Mischnutzung – ggf. auch mit Büroflächen im Erdgeschoss von A) wird die wahrscheinlichste Nachnutzung der Immobilie vermutet.

Der bauliche Zustand kann insgesamt als nur mäßig beschrieben werden, viele Bauteile sind technisch überaltert und gelten als wirtschaftlich abgeschrieben.

Für eine zukunftsorientierte Nutzung des Gebäude-Ensembles sind also erhebliche Mühen und Kosten aufzuwenden. Die Bausubstanz lässt aber eine solche Revitalisierung grundsätzlich zu. Ein Erwerb zum Zwecke des Rückbaus / Abbruch der Gebäude erscheint auch in Bezug auf den Bodenwert unwirtschaftlich und daher nicht marktgerecht.

Die nicht überbauten Freiflächen sind tlw. als Garagenhof asphaltiert, im Süden des Wohnhauses ist eine kleinere Freifläche gärtnerisch einfach eingegrünt und mit einer großen Fichte beschattet.

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die in der DG-Wohnung tlw. vorhandenen Möbel und Einbauküche sowie Hinterlassenschaften in den Garagen (inkl. einiger Dämmstoff-Rollen) sind nicht erfasst und im Verkehrswert nicht mit enthalten.

Vielmehr wird eine besenreine Übergabe der Gebäude unterstellt.

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschlöglichem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation

mündliche Angaben des Eigentümer-Vertreters

Auszüge aus dem Grundbuch vom 04.02.2025

Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten

Baulastenauskunft des Kreis Höxter vom 05.08.2025

Angaben von:

Bauamt des Kreises Höxter

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 24.07.2025

Amt für Wohnungsbauförderung des Kreis Höxter vom 15.12.25

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Beverungen zur Erschließung- und Beitrags-Situation vom 15.12.2025

Bodenrichtwertkarte 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter

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)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

jeweils in der gültigen Fassung

Wertermittlungsstichtag

12.11.2025

Qualitätsstichtag

12.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung

12.11.2025

Teilnehmer

Herr n. n.

(Vater des Eigentümers)

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

(Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																										
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																										
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 144.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.</p>																										
Verkehrsanbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 83 und B 241</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>nächste Stadt: Beverungen (Kernstadt)</td> <td style="text-align: right;">1 km</td> </tr> <tr> <td>Kreisstadt: Höxter</td> <td style="text-align: right;">13 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren: Kassel</td> <td style="text-align: right;">55 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Paderborn</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">57 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn: A 7 Kassel - Hannover</td> <td style="text-align: right;">50 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">A 2 Dortmund - Hannover</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">90 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">A 44 Kassel - Dortmund</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">34 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe: Lauenförde</td> <td style="text-align: right;">3 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt</td> <td style="text-align: right;">45/75 km</td> </tr> <tr> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td style="text-align: right;">< 300 m</td> </tr> </table>	nächste Stadt: Beverungen (Kernstadt)	1 km	Kreisstadt: Höxter	13 km	Zentren: Kassel	55 km		Paderborn		57 km	Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	50 km		A 2 Dortmund - Hannover		90 km		A 44 Kassel - Dortmund		34 km	Bahnhöfe: Lauenförde	3 km	Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt	45/75 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 300 m
nächste Stadt: Beverungen (Kernstadt)	1 km																										
Kreisstadt: Höxter	13 km																										
Zentren: Kassel	55 km																										
	Paderborn																										
	57 km																										
Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	50 km																										
	A 2 Dortmund - Hannover																										
	90 km																										
	A 44 Kassel - Dortmund																										
	34 km																										
Bahnhöfe: Lauenförde	3 km																										
Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt	45/75 km																										
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 300 m																										
Ort/Infrastruktur	<p>Gemeinde Beverungen, im Osten des Landkreises im so genannten Dreiländereck zu Hessen und Nds gelegen, ca. 13.500 Einwohner, davon rd. 6.400 in der Stadt Beverungen.</p> <p>Beverungen bietet die notwendige Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs, es gibt ausreichend Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Realschule und ein Gymnasium. Es sind einige Arzt- und Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken vorhanden. Die nächstgelegenen Schwerpunkt-krankenhäuser sind in Höxter und Brakel</p> <p>Das kulturelle Angebot ist gut für die ländliche Region mit einem sehr aktiven Kulturverein. In der Stadthalle Beverungen werden Gasttheater-Vorführungen, Konzerte u. ä. sowie tlw. außerhalb Open-Air-Veranstaltungen angeboten.</p> <p>Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze sowie ein Freibad in Beverungen vorhanden.</p>																										

Kaufkraftkennziffer Beverungen: 88,5 (D = 100; IHK OWL 2024)
Grundsteuerhebesatz B): 759 % (Stand 2025)
Gewerbsteuerhebesatz: 428 % (Stand 2025)

Innerörtliche Lage
Wohn- / Geschäftslage

Etwas nördlich des Ortskerns von Beverungen und östlich der Ortsdurchfahrt der B 83. Die Wohnlage wirkt etwas „einfach“, aber relativ ruhig und grundsätzlich intakt. Eine Geschäftslage ist mit Einschränkungen gegeben.

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de ©
Bewertungsgrundstücke (Flurstücke 367 + 537) rot umrahmt

„Grüner Weg“
„In den Poelten“

Gemeindestraße als Zufahrt für ein größeres Wohngebiet
Gemeindestraße zur Anlieger-Erschließung

Immissionen	Entsprechend dem geringfügig erhöhten Ortschaftsbezogenen örtlichen Verkehrsaufkommen nur leichte Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Parkplätze	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich mit den zwei Garagen, der „Werkstatt“ und der asphaltierten Hof-Fläche ausreichend Flächen für KFZ-Stellplätze
Bebauung und Nutzung	Grundstück I) unbebaut Grundstück II) bebaut mit Wohnhaus, Garagen und (gewerblichen) Nebengebäuden (Werkstatt / Lager o. ä.)
Nachbarschaft	überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung älterer und Baujahre; im Norden gegenüber ein Gewerbegebiet, hier mit LIDL-Markt.
Grundstückszuschnitt	Grundstück I): annähernd rechteckig (Straßenecke gerundet) Grundstück II): annähernd rechteckig (Straßenecke gerundet)
Grundstücksbreite	Grundstück I): rd. 26 m (Straßenfront rd. 45 m wg. Ecklage) Grundstück II): rd. 32 m (Straßenfront rd. 56 m wg. Ecklage)
Grundstücktiefe	Grundstück I): rd. 21 m Grundstück II): rd. 27 m
Grundstücksgröße	Grundstück I): 544 m ² lt. Liegenschaftskataster Grundstück II): 845 m ²
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände
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 Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-Verunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.

Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Wasser und Abwasser sowie Telefon / DSL versorgt.
Straßenausbau	Gemeindestraßen „Grüner Weg und „In den Poelten“: mittlerer Ausbauzustand, Straßen asphaltiert, beidseitig gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden; Zustand wirkt leicht überaltert

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Grundstück I) Flurstück 367 ist unbebaut und nicht genutzt Das Grundstück II) Flurstück 537 ist bebaut, jedoch zum Stichtag ebenfalls ungenutzt.
Mietverträge	Lt. Auskunft des Eigentümer-Vertreters bestehen keine Mietverträge. <u>Allgemeiner Hinweis:</u> Der Ersterher 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	Nach telefonischer Auskunft des Kreis Höxter, Amt für Wohnungsbauförderung, vom 15.12.25 liegen keine Miet- oder Belegungsbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vor.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Beverungen, Blatt 0501 bestehen folgende Eintragungen:
0501-II-3	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 12 + 13 (Flurstücke 367 + 537) Auflassungsvormerkung für [Herrn ..., geb. 26.12.1994], Bezug: Eintragungsbewilligung vom 21.04.2023 (UVZ-Nr. 832/2023, Notar Jürgen Drees, PB) [...]
Anmerkung	Die Eintragung der Auflassungsvormerkung sichert einer bestimmten Person einen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks. Die konkrete Bewertung dieses Rechts und dessen möglicher Einfluss auf den Verkehrswert wird in einer gesonderten Stellungnahme behandelt und dem Gericht zugesandt, da dies eine juristische Würdigung erfordert, die über die reine Verkehrswertermittlung hinausgeht." Der / die zuständige Rechtspfleger/in wird im Versteigerungstermin Hinweise zu möglichen Auswirkungen geben sowie dazu

	ob das Recht mit dem Zuschlag bestehen bleibt oder untergeht.
0501-II-4	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 12 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Höxter 19 K 8/25)
0501-II-5	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 13 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Höxter 19 K 9/25)
Anmerkung	Die Eintragungen der Zwangsversteigerung können mit dem Zuschlag gelöscht werden und sind nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Denkmalschutz	Nach Bauakte und Eindruck besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 05.08.25 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Baugrundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 1 Abs. 1).
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des bebauten Grundstücks kein Bebauungsplan (B-Plan). Die Zulässigkeit einer (weiteren) baulichen Nutzung des Grundstücks ist gemäß BauGB § 34 (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortslage) zu bewerten.
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Lt. Auskunft der Gemeinde Beverungen vom 15.12.2025 sind für die zu bewertenden Grundstücke die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. In absehbarer Zukunft (ggf. 2027 ff) ist ein Ausbau / eine Sanierung des „Grüner Weg“ geplant. Dies wird jedoch nach KAG erfolgen und insofern keine Anliegerbeiträge auslösen. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder

nichtsteuerliche Abgaben ausstanden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Baugenehmigung

Wie bereits dargelegt, konnte für das bebaute Grundstück II) lediglich eine rudimentäre Bauakte vorgefunden werden.

Die Grenzbebauungen durch die Gebäude B) C) und D) an der westlichen Grenz zu Grundstück I), Flurstück 367, überschreiten allerdings mit rd. 25 m Gesamtlänge und > 3 m Höhe das zulässige Maß einer Grenzbebauung an einer Grenze (L max. 9 m, H < 3 m; § 6 Abs. 11 BauO NRW).

Diese Bebauung ist nur im Rahmen entsprechender Baulasten auf dem „benachteiligten“ Grundstück I) zulässig (Abstandsflächenbaulast, alternativ Vereinigungsbaulast beider Grundstücke).

Da beide Grundstücke im Eigentum desselben Eigentümers stehen und standen, wurde die Bebauung vermutlich „unbürokratisch“ ohne Baulasteintragung genehmigt.

Auf das unbebaute Grundstück I) wirkt die Grenzbebauung jedoch wie ein „Eigen-Grenzüberbau“ und schränkt die Bebaubarkeit des Grundstücks ein!

Eine entsprechende Bewertung erfolgt in Kap. 3.4: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).

Hinweis zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre (beheizten) Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.

Für das hier zu bewertende Wohngebäude existiert lt. Eigentümer-Vertreter ein Energieausweis nicht.

Das Wohnhaus wurde vermutlich in den 1930er Jahre in damals typischer, weitgehend ungedämmter Bauweise errichtet. Auch im Zuge der augenscheinlichen Umbauten nach 1945 wurden (bauzeittypisch) keine bzw. vermutlich nur sehr geringe Dämmmaßnahmen durchgeführt.

Bei der Besichtigung waren erneuerte Kunststoffenster vorhanden, die Heizungsanlage im KG war nicht zugänglich, lt. Auskunft des Eigentümer-Vertreters jedoch defekt.

Insgesamt wird der energetische Standard als heute unterdurchschnittlich und überaltert eingestuft.

Eine Einstufung wird ca. in der Energieklasse „H“ vermutet (siehe nachfolgende Hinweise).

Verbesserungen wie Fassadendämmung, Dach- und Kellerdecken-dämmung, die Erneuerung der Heizung wären notwendig und sinnvoll. Auf die vielfältigen (und ständig Änderungen unterworfenen) Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird hingewiesen.

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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 $\times,99 \text{ kWh}(m^2a)$. Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung Grundstück II), Flurstück 537

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Übersichts-Skizze



Gebäude A) bis E)

A) Wohnhaus (mit integrierter Garage / „Werkstatt“)



- 2-geschossiges Gebäude
- ca. ½ unterkellert
- Dachgeschoss ausgebaut
- freistehend (Anbau durch „Kaltlager“ B)
- Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken (ab EG)
- Krüppel-Walmdach, ca. 45 ° Dachneigung mit Flachdach-Gauben
- Ur-Baujahr vermutl. um 1920/30
- erhebliche Erweiterungen und Umbauten vermutl. zw. 1945 - 1955

B) Lager

- 1-geschossiges Gebäude
- unterkellert
- Anbau an A)
- Mauerwerksbauweise mit StB-Decke über KG, Stahlträgerdecke über EG
- Flachdach
- Baujahr vermutl. um 1965

C) Doppelgarage mit Aufstockung

- 1-2 - geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Anbau an B)
- Mauerwerksbauweise
- Flachdach, 1-Raum-Aufstockung mit flachem Pultdach
- Ur-Baujahr vermutl. vor 1945 (2-geschossiger Teil)
- maßgebliche Umbauten und Erweiterung um 1970

D) + E) Nebengebäude / ehem. Stallungen

- 2-geschossig
- nicht unterkellert (kleinere „Dunggrube“ unter E)
- Dachgeschoss nicht ausbaubar
- Anbau an C) bzw. freistehend (E)
- Mauerwerksbauweise, tlw. auch Fachwerk
- Pultdächer, < 15 ° Dachneigung
- Baujahr unbekannt; 1945 in Plänen nicht verzeichnet, Baustil wirkt jedoch wie 1900

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau**Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:**

Die Gebäude zeigen äußerlich – mit Ausnahme der Kunststofffenster in A) - insbesondere an den Dacheindeckungen, aber auch tlw. an den Fassaden deutliche Anzeichen einer technischen Überalterung. Hier sind absehbar Modernisierungsarbeiten notwendig, in deren Zuge selbstverständlich eine entsprechende Ertüchtigung des energetischen Zustands dieser Bauteile erfolgen kann und muss.

Im Inneren ist die Wohnung 2 im Gebäude A) in einigen Gewerken einmal modernisiert worden, zeigt aber weiteren Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Wohnung im EG wurde tlw. „entkern“ und für eine Sanierung vorbereitet, diese Arbeiten wurden jedoch abgebrochen, sodass hier eher ein „Rohbau-Zustand“ besteht.

Die übrigen Gebäude B) bis E) sind weitgehend überaltert und zum Stichtag ohnehin ungenutzt, sie weisen aufgrund ihrer eher einfachen Nutzungsansprüche jedoch einen weniger zwingenden Sanierungsbedarf auf.

Für den Erhalt der Immobilie sind jedoch auch hier mindestens die Dachabdichtungen kritisch zu überwachen und ggf. zu sanieren, um auch zukünftig einfachen Abstellzwecken, als Garage o. ä. zu genügen.

Insgesamt ist die Immobilie deutlich „in die Jahre gekommen“. Für eine längerfristige Fortnutzung sind umfassende Modernisierungen und Umbauten unumgänglich.

Eine Reaktivierung und Nutzung (z. B. als Wohn- und Firmensitz eines Handwerkerbetriebes) erscheint jedoch grundsätzlich möglich und sinnvoll.

Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen und unter Nutzung von Förderprogrammen (BEG) lässt sich eine wirtschaftlich sinnvolle Reaktivierung erreichen.

Eigenleistungen wären dabei sicherlich vorteilhaft, um die erheblichen finanziellen Aufwendungen etwas zu reduzieren.

Aufteilung

(siehe auch Anlage 1)

Wie erwähnt liegen so gut wie keine Bauakten oder Zeichnungen des Bestands vor.

Grundrisse und Aufteilung der Gebäude können den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden.

Es handelt sich dabei ausdrücklich um grobe „Skizzen“, die auf der Grundlage eines vollständigen, überschläglichen Aufmaßes der Gebäude A) und B) durch den Unterzeichner erstellt wurden.

Die Gebäude C) und D) sind in ihren Außenmaßen den Katasterplänen entnommen, die innere Aufteilung wurde lediglich nach Augenmaß einskizziert.

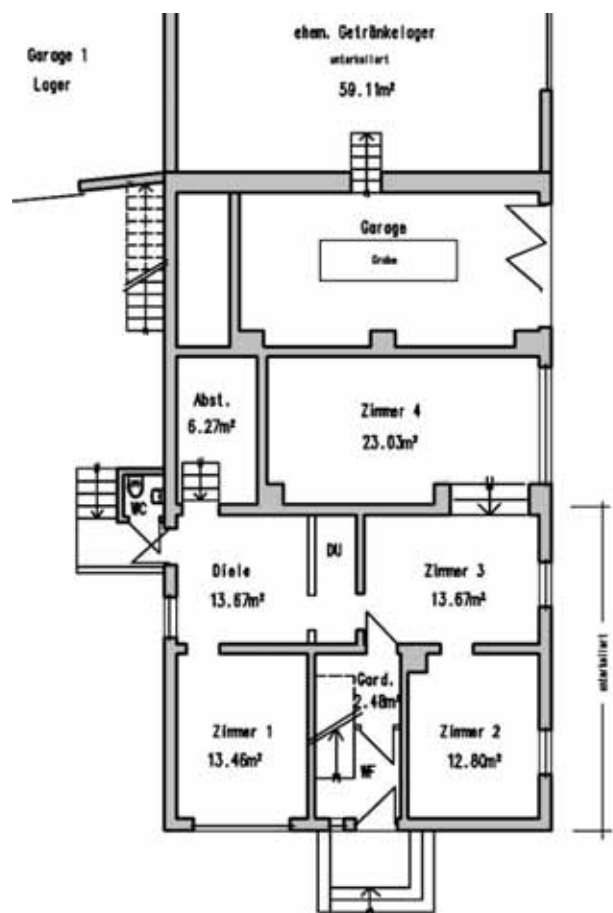
Die Zeichnungen stimmen überwiegend mit den wesentlichen Grundrissmerkmalen überein, für die Zwecke dieser Bewertung werden sie als ausreichend bewertet.

Die Grundrisse von A) sind insgesamt einfach / baualterstypisch geschnitten mit einigen Durchgangszimmern; die Raumgrößen sind überwiegend recht großzügig, eine Wohnnutzung als Zweifamilienhaus lässt sich auch heute noch befriedigend umsetzen.

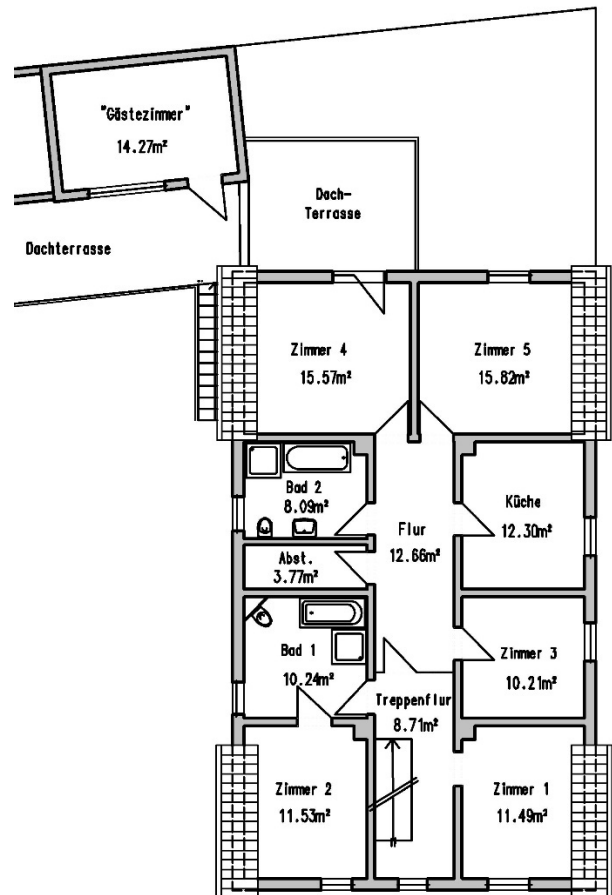
Alternativ könnte (wie von den Eigentümern ursprünglich geplant) auch eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe (Werkstatt / Lager) für das Wohnhaus angedacht werden.

Die lichten Raumhöhen in den Wohnetagen betragen leicht überdurchschnittliche rd. 2,6 m im EG und DG.

Die Belichtung und Belüftung der Wohnräume sind allgemein etwa befriedigend, tlw. auch gut.

Wohnhaus A) Erdgeschoss-Skizze

Wohnhaus A) Dachgeschoss-Skizze



Wohnfläche A) (Anlage 1)

Die Wohnflächen sind auf der Grundlage der Bauzeichnungen (Skizzen) computergestützt ermittelt. Sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch ggf. leicht von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

Whg. 1, Erdgeschoss

rd. 85 m²

Whg. 2, Obergeschoss

rd. 120 m²

Wohnfläche A)

rd. 205 m²

Nutzflächen A - E

Die Nutzflächen der „Gewerbegebäude“ A) („Werkstatt“), B) bis E) sind ebenfalls den Skizzen entnommen, gelten aufgrund der Übernahme der Außen-Maße aus den Katasterzeichnungen lediglich als „überschläglich geschätzt“.

Auch sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch tlw. etwas von der Richtlinie zur Ermittlung von Mietfläche im gewerblichen Raum (MfG) abweichen.

Es werden lediglich die Flächenanteile berücksichtigt, die wenigstens ansatzweise als marktüblich nutzbar beurteilt werden (also z. B. keine Flächen im Obergeschoss von D und E).

„Werkstatt A)

Erdgeschoss rd. 3,80 m x 7,35 m

rd. 28 m²**„Lager“ B)**

Kellergeschoss

rd. 59 m²

Erdgeschoss (+ 1,2 m)

rd. 59 m²**Nutzflächen B)****rd. 118 m²****„Garagengebäude“ C)**

Garage 1 / Lager

rd. 29 m²

Garage 2

rd. 18 m²

„Joker-Raum“ OG

rd. 14 m²**Nutzflächen C)****rd. 61 m²****Nebengebäude D + E)**

Lagerraum D)

rd. 31 m²

Lagerraum E)

rd. 16 m²**Nutzflächen D)****rd. 47 m²****Baukonstruktion** (tlw. nach baualtersüblichen Annahmen)**A) Hauptgebäude / Wohnhaus**

Gründung	Fundamente und Sohle vermutl. aus Bruchstein bzw. aus Stampf-Beton
Außenwände	KG: vermutl. Überwiegend Sandsteinmauerwerk, ggf. auch Ziegelmauerwerk (KG war nicht zugänglich) EG - DG: vermutl. Überwiegend Ziegelmauerwerk
Fassade	Kalkzement-Glattputz mit Anstrich; Sockel Altbau aus behauenen Sandstein
Innenwände	vermutlich tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. auch „Schlacke-Steine“
Dach	Walmdächer als Pfettendach-Konstruktionen aus Nadelholz Flachdach-Gauben
Eindeckung und Entwässerung	Tonpfannen von auf Lattung, vermutl. ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. gestrichen
Decken	über KG: vermutl. Stahlträgerecken mit Betonausfachung o. glw.; darauf Lagerhölzer und Dielen als Boden über EG - DG: Holzbalkenlage in Nadelholz mit Schlackefüllung und Aufschalung

Treppen KG - EG: vermutl. geradläufige Ortbetontreppe o. glw.; Holzhandlauf
EG - DG: geradläufige geschlossene Massivholztreppe, lackiert; Trittstufen mit Linoleum; lackiertes Holzgeländer
Treppe DG – Spitzboden: vermutl. wie vor (Spitzboden war nicht zugänglich)

Besondere Bauteile

- Hauseingangstreppe, 4 Stg, mit Podest,
- Nebeneingangstreppe, 5 Stg, mit Podest. Überdachung und Windschutz
- beidseits eine Flachdach-Gaube („Giebelhaus“)
- Dachterrasse auf Flachdach von B)

wesentliche Ausstattungsmerkmale A)

Deckenflächen KG: vermutl. Putz / Rappputz
Wohnung im EG: überwiegend offene Untersicht mit Holzbalkenlage und Aufschalung; Anbau von 1945 sowie „Werkstatt“ mit Beton-Untersicht
DG: Spalierputz, weiß gestrichen; tlw. tapeziert und weiß gestrichen

Fußböden KG: vermutl. Zementestrich mit Ölfarbanstrich

EG: überwiegend Zementestrich

DG: überwiegend Laminat („Buche“); Bäder gefliest,

Wandoberflächen

KG: vermutl. überwiegend Putz bzw. Rapp-Putz,

EG: alter Putz, tlw. im Rahmen begonnener Renovierungsarbeiten bereits „ausgebessert“ oder entfernt

OG: überwiegend tapeziert (Raufaser, weiß gestrichen) tlw. Mustertapeten; Bäder raumhoch gefliest

Fenster

EG - DG: überwiegend Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, verschiedene Baujahre; tlw. jüngere nach 2015; überwiegend mit aufgesetzten Kunststoff-Rollläden ältere Bj.

Außentüren

Kellertür und Haustür EG, profilierte Massivholztür mit Lichtausschnitten und Einfach-Strukturglas

Nebeneingangstür in Kunststoff mit Lichtausschnitt (jüngeres Bj.)

Werkstatt-Tor als dreiflügeliges Falttor in Stahl, weiß lackiert

Innentüren

KG: vermutl. einfache Holzbrettertüren, lackiert

EG: tlw. glatte Sperrtüren, weiß bzw. als Ganz-Glas, überwiegend jedoch ohne

Whg. 2, DG: glatte Sperrtüren, Limba o. glw. furniert, Holzzargen;

Elektroinstallation

tlw. „modernisiert“ vermutl. in den 1980er Jahren mit entsprechendem Ausstattungsstandard; knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe; Unterverteilung in Whg. DG im EG tlw. Leitungen entfernt im Rahmen begonnener Renovierungsarbeiten

vermutl. zentrale Zähler- und Verteileranlage für alle Etagen im KG mit einfacher Verteilung mit wenigen Kipp- und tlw. Schmelz-Sicherungen;

Sanitärinstallation	KG: nicht bekannt; Annahme: keine verwertbaren EG: noch keine verwertbaren im Rahmen begonnener Renovierungsarbeiten DG: Küche mit Spülenanschluss; Bad 1 mit Dusche, Badewanne Wand-Toilette Bad 2 mit Dusche, Badewanne, Stand-Toilette und Waschbecken
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	Gaszentralheizung im KG (konnte nicht besichtigt werden); lt. Eigentümervorteiler überaltert und defekt Überwiegend veraltete Platten- und Rippenheizkörper in den Wohnräumen; Verbrauchsmessung über Kalorimeter
Warmwasser	vermutl. zentral über Gasheizung
Besondere Einrichtung	- keine
Ausgeführte Modernisierungen	- Kunststoff-Fenster verschiedene Baujahre - Einbau der zentralen Ölheizung, vermutl. um 1970; Baujahr Kessel nicht bekannt - Bäder DG renoviert / modernisiert (1990/2000er Jahre?) - Wohnung DG tlw. renoviert (Bodenbeläge, Maler-/Tapezierarbeiten)

B) Lagergebäude

Gründung	Fundamente und Sohle aus Ort-Beton
Außenwände	Ziegelmauerwerk
Fassade	überwiegend verputzt; straßenseitig tlw. mit Mosaikfliesen
Innenwände	ohne
Dach	Flachdach als Stahlträger-Konstruktionen mit „Hourdis“-Aufbau (Stahl- Elementdecke aus Tonhohlplatten als Einschub- bzw. Blinddecke zwischen Stahl-Trägern)
Eindeckung und Entwässerung	Bituminöse Abklebung, vermutl. ohne Dämmung Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech, gestrichen
Decken	über KG: Stahlbetondecke;
Treppen	gegenläufige Ortbetontreppe mit Stahlhandlauf
Besondere Bauteile	keine (Dachterrasse auf dem Flachdach wird Wohnhaus A) zugerechnet)

wesentliche Ausstattungsmerkmale B)

Deckenflächen	über KG: verputzt, weiß gestrichen über EG keine: Stahlträger/Hourdis-Decke, weiß gestrichen
Fußböden	Zementestrich o. glw.
Wandoberflächen	EG: tlw. verputzt, tlw. Sichtmauerwerk
Fenster	im KG Stahlfenster („Sprossen -bzw. Industriefenster“) mit Einfachverglasung
Außentüren	elektrische betriebenes Lamellentor aus Leichtmetall, ca. 2,2 x 2,2 m; Unterkante ca. 1,20 m über Straßenniveau
Innentüren	zum KG eine Holztür, lackiert, im EG eine Stahlblechtür zu einem Nebenraum
Elektroinstallation	einfachste nutzungsentsprechende Ausstattung mit Strom, einigen Steckdosen, Lichtauslässen
Sanitärinstallation	Wasseranschluss
Heizung	Anschluss an Gasheizung des Wohnhauses mit platten-Heizkörper im EG (vermutl. nicht funktionsfähig)
Warmwasser	ohne
Besondere Einrichtung	keine
Ausgeführte Modernisierungen	keine erkennbaren mit Auswirkung auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer

C) Doppelgarage mit „Joker-Raum“ im OG

Gründung	Fundamente und Sohle vermutl. Beton
Außenwände	vermutl. überwiegend Ziegelmauerwerk
Fassade	verputzt
Dach	Überwiegend Flachdach aus Stahlbeton; über dem „Joker-Raum“ ein flachgeneigtes Pultdach in Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Flachdach mit bituminöser Abklebung, darauf Terrassenaufbau mit mittelformatigen Betonplatten Pultdach mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt; vermutlich ohne Dämmung; Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech, gestrichen
Innenwände	vermutl. Ziegelmauerwerk

Decken	Ort-Betondecke
Fußböden	in den Garagen Zementestrich, im „Joker-Raum“
Treppen	steile, offene Holzstiege
Besondere Bauteile	- Flachdachterrasse - außenliegende offene Stahltreppe zum OG

wesentliche Ausstattungsmerkmale C)

Deckenflächen	EG: Ortbeton gestrichen OG: Holzverschalung
Fußböden	EG: Betonestrich OG: Hobeldielen im „Joker-Raum“
Wandoberflächen	verputzt und gestrichen
Fenster	Holzfenster, lackiert mit Einfach- bzw. tlw. Thermopane-Verglasung
Außentüren	EG: Garagen-Schwingtore aus Stahlblech, lackiert OG: glatte Stahltür, beschichtet
Elektroinstallation	einfachste nutzungsentsprechende Ausstattung mit Strom
Sanitärinstallation	ohne
Heizung	ohne
Besondere Einrichtung	(Markise über der Dachterrasse vor dem „Joker-Raum“)
Ausgeführte Modernisierungen	keine wesentlichen mit Auswirkung auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer

D) + E) Nebengebäude (ehem. Stallung)

Gründung	Fundamente und Sohle vermutl. Beton
Außenwände	vermutl. Ziegelmauerwerk, ggf. auch Schlackesteine Gebäude E) im OG tlw. mit Fachwerkkonstruktion
Fassaden	verputzt und gestrichen
Dach	flachgeneigte Pultdächer
Eindeckung und Entwässerung	D) Faserzement-Wellplatten E) Ziegeleindeckung Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech, gestrichen
Innenwände	vermutl. Ziegelmauerwerk, ggf. auch Schlackesteine

Decken	Stahlträgerdecke mit Ziegelgewölbe
Treppen	ohne
Besondere Bauteile	keine

wesentliche Ausstattungsmerkmale D) + E)

Deckenflächen	tlw. verputzt, tlw. nur gestrichen
Fußböden	EG: Betonestrich OG: Hobeldielen im „Joker-Raum“
Wandoberflächen	Putz bzw. Rappputz, gestrichen
Fenster	Holzfenster, lackiert mit Einfach-Verglasung
Außentüren	Rahmen- / Füllungstüren aus Holz, lackiert
Elektroinstallation	einfachste nutzungsentsprechende Ausstattung mit Strom
Sanitärinstallation	ohne (ggf. Wasseranschluss?)
Heizung	ohne
Besondere Einrichtung	keine
Ausgeführte Modernisierungen	keine wesentlichen mit Auswirkung auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Wohnhaus A)

- Hauseingangstreppe mit Podest
- Nebeneingangstreppe und Kelleraußentreppe
- Flachdachgauben / „Giebelhäuser“
- Dachterrasse (auf Flachdach B)

Werteinfluss besonderer Bauteile und Einrichtungen (gem. NHK 2010, indexiert) **rd. € 85.000,-**

Garagengebäude C)

- Außentreppe
- Dachterrasse (auf Flachdach)

Werteinfluss besonderer Bauteile und Einrichtungen **rd. € 18.000,-**

Bauzustandsnoten

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

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

Die hier zu bewertenden Gebäude werden - unter Berücksichtigung ihres vglw. hohen Baualters - in folgende Kategorien eingeteilt:

- A) knapp 3 bis Überwiegend 4 („normal“ bis „ausreichend“)
- B) 4 („ausreichend“)
- C) noch 3 bis tlw. 4 („normal“ bis „ausreichend“)
- D) 4 („ausreichend“)
- E) noch 3 bis tlw. 4 („normal“ bis „ausreichend“)

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Im gegenwärtigen Zustand ist im Wohnhaus A) nur die Wohnung im OG nutzbar, die Wohnung im EG zeigt umfassenden Sanierungs- und Fertigstellungsbedarf.

Das Lagergebäude B) ist für einfache Lagernutzungen / Abstellzwecke noch ausreichend geeignet, allerdings sind aufgrund der eingeschränkten Raumhöhen und der nicht ebenerdigen Andienung die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und die Logistik erschwert.

Als (Kalt)Lager - vermutlich eines Handwerksbetriebs - könnten die Räume allerdings noch einige Jahre genutzt werden, bei entsprechender Instandsetzung und Instandhaltung auch längerfristig.

Ähnliches gilt für die Doppelgarage / Lagerraum C), allerdings sind auch hier – vergleichbar zu B) – die Flachdächer zeitnah zu ertüchtigen. Die Nutzbarkeit des „Joker-Raum“ im OG mit Dachterrasse wäre z. B. als Pausenraum o. ä. zu sehen.

Die kleinen ehemaligen Kleintierställe D) und E) sind heute natürlich nicht mehr als solche nutzbar, auch als Lager- / Geräteräume sind sie wirtschaftlich kaum nutzbar.

Der Kleinstall D) wäre ggf. abzureißen, das Gebäude D) bietet jedoch einen leichten „historischen Charme“ und eignet sich ausreichend für wohnwirtschaftliche Nebennutzungen („Fahrradgarage“ o. ä.)

Insgesamt zeigen alle Gebäude mehr oder minder starke Überalterung und vielfältige Mängel und Schäden, sodass nachfolgend lediglich die gravierendsten Punkte aufgeführt werden

Wohnhaus A)

- Dacheindeckung vermutl. ca. 70 Jahre alt, nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhaft
- tlw. (leichtere) Setzrisse im Mauerwerk
- (Kellerwände lt. Eigentümervertreter stellenweise mit baualterstypischen, teils aber auch mit stärkeren Feuchtestellen)
- (Heizungstechnik (Gas-Therme) im KG außer Betrieb; Funktionstüchtigkeit lt. Eigentümervertreter nicht gegeben)
- Holzbalkendecke über den EG stellenweise mit Pilzbefall(!) ggf. Wasserschaden im Bad OG?
- EG – Wohnbereich in „Rohbau“-Zustand mit umfassendem Sanierungs- und Restfertigstellungsbedarf für eine Nutzbarkeit
- Heizkörper vielfach überaltert
- Elektroinstallationen vielfach überaltert und unmodern / knapp ausreichend)
- energetischer Standard des Wohnhauses deutlich überaltert mit erheblichen Verbesserungsbedarf → wird im Rahmen der Alterswertminderung (AWM) und durch Marktanpassung berücksichtigt

Lager B)

- Dachabdichtung optisch am Ende der technischen Lebensdauer
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhaft
- Stahlfenster überaltert / tlw. beschädigt
- eingeschränkte Raumböhen, Erschließung nicht ebenerdig
- (nutzungs- und altersentsprechend) stärkere Abnutzungen an Wänden und Decken

Garagen C)

- Dachabdichtung Flachdach optisch am Ende der technischen Lebensdauer; tlw. stark schadhaft
- Dacheindeckung des „Joker-Raumes“ aus Faserzementplatten völlig überaltert, hochwahrscheinlich auch asbesthaltig
- „Joker-Raum“ mit stärkeren Feuchteschäden im Bereich der Nordwest-Ecke
- Holzfenster mit altersbedingten Witterungsschäden

Nebengebäude / Stallung D)

- Dacheindeckung des aus Faserzementplatten völlig überaltert, hochwahrscheinlich auch asbesthaltig
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhaft
- stark eingeschränkte Nutzbarkeit durch Zuschnitt und Zustand

Nebengebäude E)

- Dacheindeckung aus Tonziegeln überaltert
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhaft
- eingeschränkte Nutzbarkeit im OG

Alle Gebäude:

Es befinden sich in allen Gebäuden überschaubare Mengen an Gegenständen (alte Möbel, aber auch Müll / Sperrmüll), die letztlich zu entsorgen sind. In dieser Wertermittlung wird jedoch wie bei Verkauf üblich von einer besenreinen Übergabe ausgegangen.

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 der hier zu bewertenden Immobilie wird ein überdurchschnittlicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkannt.

Der bauliche Zustand ist überaltert, im gegenwärtigen Zustand ist das Wohnhaus A) im EG nicht, im OG nach einer Renovierung nutzbar.

Das Lager-Gebäude B) ist für sehr einfache Zwecke mit geringen Ansprüchen nutzbar, die Garagen C) sind dem Alter und der einfachen Nutzung entsprechend verwertbar.

Das Gebäude D) kann je nach Belieben erhalten oder zurückgebaut werden, einen wesentlichen Nutzungswert stellt es nicht dar.

Das Gebäude E) wirkt optisch durchaus „ansprechend“ und ist als einfaches Nebengebäude sicherlich in eine Gesamtnutzung zu integrieren.

Insgesamt aber sind erhebliche Sanierungsaufwendungen für das Gebäudeensemble durchzuführen, deren Planung und Kostenkalkulation den Rahmen dieser Wertermittlung definitiv sprengen würden. Auch ist eine Sanierungsplanung nur mit einem individuellen Nutzungskonzept eines Käufers zielführend.

Die erkannten und oben aufgeführten Punkte werden daher zum Großteil im Rahmen der (hohen) Alterswertminderung erfasst. Allerdings müssen auch dann noch Werteeinflüsse für entsprechende finanzielle Rückstellungen aufgrund echter Schäden (i. e. Feuchtigkeit) oder für zeitnah unumgängliche Sicherungsmaßnahmen (z. B. hinsichtlich der überalterten Dacheindeckungen) angesetzt werden.

Dieser Wertabzug erfolgt durch marktgerechte Abschläge auf der Grundlage des geschätzten Anteils der betroffenen Bauteile, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Er ist keinesfalls mit echten Reparaturkosten gleichzusetzen!

Es erfolgt daher hier über die AWM hinaus ein pauschaler Wertabschlag für die o. g. Mängel auf der Grundlage überschlägig geschätzter Anteile am Gesamt-Bauwerk in Höhe von

A)	rd.	- 25 %
B)	rd.	- 5 %
C)	rd.	- 15 %
D)	in AWM erfasst	
E)	rd.	- 5 %

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Grundstück lfd. Nr. 12: Einfluss durch die Grenzbebauung an der Ostgrenze

Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 12, Flur 8, Flurstück 367 wird durch die nahezu komplette Grenzbebauung auf Grundstück lfd. Nr. 13 Flur 8, Flurstück 537 entlang der gemeinsamen Grenze in seiner eigenen baulichen Nutzung eingeschränkt.

Gemäß BauONRW, § 6, sind an einer Grundstücksgrenze Nebenanlagen (ohne Aufenthaltsräume u. ä.) bis zu einer Länge von max. 9 m zulässig. Überschreiten die Nebenanlagen der einen Seite diese Länge, so sind auf dem „belasteten“ nachbarlichen Grundstück die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 einzuhalten.

Für das hier zu bewertende Grundstück bedeutet diese Einschränkung, dass z. B. ein Wohnhaus, welches auf Flurstück 367 errichtet werden soll, zusätzlich zum Mindestgrenzabstand von 3 m zur Nachbargrenze nun ein zusätzlicher Grenzabstand zur Abstandsfläche der nachbarlichen Nebengebäude von mind. 3 m einzuhalten ist.

Mit der Novellierung der BauONRW zum 01.01.2024 darf an der Grenze gebaut werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Abstand gebaut wird, was oft durch Baulast gesichert werden muss.

Eigene Nebenanlagen (wie z. B. Garagen) könnten also ggf. an die Grenze angebaut werden.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird dennoch im Vergleich zu einer unbebauten Grenze eingeschränkt, was entsprechende Auswirkungen auf den Verkehrswert des belasteten Grundstücks hat.

Skizze zur Grenzbebauung und Auslösung einer (zusätzlichen) Abstandsfläche



© Basemap.de Geobasis NRW sowie Kreis Höxter

Beurteilung:

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und störenden Belastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	<ul style="list-style-type: none"> das Recht verläuft am Rand des Grundstücks das Recht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (<15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt es sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten 	< 5 %
vertretbar	<p>Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> das Recht nimmt einen spürbaren Teil des Gesamtgrundstücks ein (>15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt 	5 bis 20 %

erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: <ul style="list-style-type: none"> • das Recht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks • die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt • es sind störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten 	20 bis 40 %
nicht vertretbar	Über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: <ul style="list-style-type: none"> • die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich • es sind erhebliche störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten 	40 bis 90 %

Wertminderung aufgrund der Grenzbebauung

Betroffene Fläche ca. 26 m x 3 m = ca. 78 m² (≈ 15 % der Grundstücksfläche von 504 m²)

Die durch die nachbarliche Grenzbebauung betroffene Fläche nimmt einen bereits spürbaren Teil des Grundstücks ein.

Auch in Bezug auf die nicht allzu große Tiefe des Grundstücks von rd. 20 m muss hier bereits von einer Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks gesprochen werden.

Allerdings sollte - wie erwähnt - eine Bebauung mit eigenen Nebenanlagen (bis 9 m Tiefe) an dieser Grenze nach wie vor möglich sein (Bauvoranfrage stellen!)

Dennoch wird die Einschränkung hier bereits als nur noch knapp „vertretbar“ bis „erheblich“ eingeschätzt, die Wertminderung des betroffenen Grundstücks wird daher hier insgesamt mit ca. – 20 % des unbelasteten Bodenwertes angenommen.

Bei einem Bodenrichtwert von 70,- €/m² wird der Bodenwert in Summe zunächst mit rd.

544 m² x 70,- € = rd. € 38.000,- angenommen.

20,0 % von rd. € 38.000,- = € 7.600,-

Der Werteinfluss der Grenzbebauung von Flurstück 537 auf das Grundstück lfd. Nr. 12, Flurstück 367 wird veranschlagt mit

rd. - € 7.500,-

Hinweis: Es könnte ggf. diskutiert werden, ob das hohe Maß der Grenzbebauung auf Grundstück Nr. 13, Flurstück 537 nicht einen wertsteigernden Einfluss auf dieses Grundstück ausübt, z. B. aufgrund einer wirtschaftlich überdurchschnittlichen Ausnutzung.

Dies wird hier aber eher verneint in Anbetracht der Nutzbarkeit dieser baulichen Anlagen und als nicht marktgerecht verworfen.

Grundstück lfd. Nr. 13: Wirtschaftliche Überalterung

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Wertminderung aufgrund „Überalterung“ zu diskutieren.

Die übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer aller Gebäude muss im gegenwärtigen Zustand mit weniger als 20 - 30 Jahren angenommen werden, ein Zeitraum ab dem zumindest in der Beleihungswertermittlung Abschläge für den Rückbau (Abbruch) eingepreist werden müssten.

Im gegebenen Fall wird jedoch nicht als marktüblich angenommen, dass ein Käufer das Grundstück mit der Absicht einer absehbaren (völligen) Freilegung erwerben würde.

Vielmehr wird hier unterstellt, dass das Wohnhaus ertüchtigt und die übrigen Gebäude zumindest vor Verfall geschützt werden und einfachen Nutzungen zugeführt werden.

Ein Werteinfluss von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen wird daher hier nicht angesetzt.

Grundstücke lfd. Nr. 12 + 13: Eintragungen im Grundbuch, Abt. II

Die Eintragungen der Auflassungsvormerkung im Grundbuch wären grundsätzlich auch an dieser Stelle im Rahmen der boG zu bewerten. Für die Zwecke der Zwangsversteigerung erfolgt jedoch zunächst die Bewertung des fiktiv lastenfreien Grundstücks, der Werteinfluss der Eintragungen wird abschließend gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Der / die zuständige Rechtspfleger/in kann im Versteigerungstermin klären, ob die Belastungen im Grundbuch bestehen bleiben oder ggf. nachrangig sind und ohne Werteinfluss.

3.5 Außenanlagen

Grundstück lfd. Nr. 12 Flurstück 367

Das Grundstück lfd. Nr. 13 zeigt zur Straße „Grüner Weg“ Reste einer ehemaligen Zaun-Einfriedung in Form von einigen verputzten Mauerpfeilern. Ansonsten sind keine Außenanlagen erkennbar, die Eingrünung besteht aus niedrig gehaltenem Wiesen- und Strauchwerk. Ein Werteinfluss auf den Grundstückswert lässt sich nicht ableiten.

Grundstück lfd. Nr. 13 Flurstück 537

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Gasnetz, Stromnetz, Telefonnetz / DSL und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten	Zuwegung zum Wohnhaus mittels Sandstein-Plattierung; Zufahrt und „Vorplatz“ zu den Gebäuden C) bis E) asphaltiert
Terrassen	ein gesonderter Terrassensitzplatz existiert nicht (Dachterrassen auf den Flachdächern)
Einfriedungen	überwiegend ohne, im Westen (eigene) Grenzbebauungen
Bepflanzungen	Rasenfläche im Südosten des Grundstücks mit einem markanten, sehr großen Nadelbaum
Nebengebäude	keine weiteren
Besondere Bauteile und Einrichtungen	keine
Schäden und Mängel	Asphaltflächen überaltert und schadhaf

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

Die Außenanlagen des Grundstücks bestehen hauptsächlich aus den Hausanschlüssen sowie der asphaltierten Hoffläche.

Der Zeitsachwert wird pauschaliert unter Berücksichtigung des teils überalterten Zustands mit rd. 3 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolagequalität von Beverungen ist aufgrund der örtlichen Infrastruktur als befriedigend einzuschätzen.

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte im kreisweiten Vergleich erfolgt eine Einstufung in den Vergleichsraum 2 (von 5), dabei bedeutet 1 = gehobene Lagequalität auf Grundlage u. a. von Infrastruktur, Miet- und Kaufpreis-Niveau, 5 = einfache Lagequalität.

Beverungen steht demnach auf einer „Attraktivitätsstufe“ wie Brakel oder Steinheim.

Die Mikrolage des bebauten Grundstücks am Rande eines allgemeinen Wohngebietes mit gegenüberliegendem Gewerbegebiet ist etwas „ambivalent“ und wirkt für eine Mischnutzung gut geeignet.

Grundstücke:

Das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 12 ist mit einer Größe von knapp 550 m² und unter Berücksichtigung der tlw. Einschränkungen (vgl. boG) noch knapp ausreichend bemessen für ein zeitgemäßes Einfamilienwohnhaus. Alternativ ist es als Arrondierungsfläche zum Grundstück Nr. 13 im Falle einer gewerblichen Nutzung z. B. als Betriebsparkplatz oder auch baulich nutzbar. Das bebaute Grundstück Nr. 13 ist mit einer Größe von fast 850 m² bei regelmäßigem Zuschnitt für das Zweifamilienhaus mit den Nebengebäuden angemessen groß.

Beiden Grundstücken gemein ist eine jeweils zweiseitige Straßenanbindung, die in Bezug auf gewerbliche Nutzungen eher positiv und in Bezug auf wohnwirtschaftliche Nutzungen tendenziell eher negativ eingeschätzt werden.

Gebäude (lfd. Nr. 13):

Das Wohnhaus A) bietet je eine abgeschlossene Wohnung in EG und OG mit je rd. 85 + 120 m² Wohnflächen bei einfachen, aber akzeptablen Zuschnitten. Die Wohnung im EG ist komplett zu sanieren und fertigzustellen, die im OG ist in besseren Zustand und bedarf lediglich einer Renovierung. Die in A) integrierte große Garage mit Grube („Werkstatt“) ist eigentlich nur im Rahmen einer gewerblichen Nutzung sinnvoll, allerdings nicht als eigenständige Kfz-Werkstatt sondern eher als Teil z. B. eines Handwerkerbetriebes und dessen Fuhrpark.

Die Doppelgarage C) ist übergroß und ebenfalls „teilgewerblich“ nutzbar, die Nebengebäude D) und E) werden als wirtschaftlich eher neutral bewertet, lassen sich jedoch sicherlich in verschiedene Nutzungskonzepte einbinden.

Alle Gebäude wirken optisch bereits recht veraltet, für eine zukunftsgerichtete langfristige Nutzung sind erhebliche Modernisierungen einzuplanen.

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

Eine Nachfrage nach (kleineren) Anlage-Immobilien ist derzeit immer noch gegeben, allerdings definitiv nicht mehr auf dem Niveau wie noch Anfang 2022.

Seitdem haben Versorgungsunsicherheiten in Bezug auf Energien in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen starken Fokus auf Heizung und Dämmung gerichtet.

Die aktuell vielfältigen (aber auch ständig veränderten) Förderprogramme für eine energetische Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Heizungsanlage u.a.) sind dabei finanziell interessant.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind hier definitiv anzunehmen, denn die überdurchschnittlich große Gebäudekubatur muss schließlich auch instandgehalten werden.

So scheint das Grundstück auf kleinere Handwerksbetriebe o. ä. zugeschnitten, bei denen die Inhaber neben der Wohnung im DG für die eigene Familie zusätzlich Platzbedarf an Büroräumen, Lager- und Werkstattflächen sowie an Kfz-Stellplätzen benötigen.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

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

Für einfache Betriebs- oder Lager-Gebäude (B) werden hier 50 Jahre als GND angesetzt, für Garagen (C) werden 60 Jahre angenommen.

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 1960/70er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

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

Da die Marktanpassungsfaktoren auch in diesem Modell abgeleitet werden, ist hier aus Gründen der Modellkonformität ebenfalls eine GND von 80 Jahre anzusetzen, die also auch für das Bewertungsobjekt A) angenommen wird.

Da lediglich eine minimale Bauakte beim Kreisbauamt vorliegt, ist über die Entstehungsgeschichte und das Baualter des Gebäudeensembles sehr wenig bekannt.

Das Wohnhaus A) und Teile von C) stammen definitiv von vor 1945, aber auch D) und E) wirken älter. In jedem Fall wurden nach 1945 erhebliche Umbauten und tlw. Erweiterungen vorgenommen (z. B. Lager B), allerdings vermutlich spätestens in den 1960er und frühen 1970er Jahren.

Allen Gebäuden ist somit gemein, dass sie ihre üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauern bereits weitgehend erreicht bzw. überschritten haben.

Dennoch wäre die Annahme, dass alle Gebäude nun wirtschaftlich völlig abgeschrieben wären, nicht marktgerecht; je nach Objekt und Nutzungsmöglichkeiten variiert die als marktüblich anzusetzende wirtschaftliche Alterswertminderung.

Sie wird nachfolgend wie folgt angenommen:

A) Wohnhaus:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und verhältnismäßiger Instandsetzung und Instandhaltung) wird hier im gegenwärtigen Zustand auf einen Zeitraum von weiteren rd. 25 Jahren geschätzt, weil:

- die tragende Bausubstanz (Mauerwerk, Fundamente) grundsätzlich intakt ist
- eine Teilmodernisierung bereits erfolgte (Fenster, DG)
- bei verhältnismäßigen Investitionen eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist
- eine Nutzung als Zweifamilienhaus oder Wohn-/Gewerbe-Kombination realistisch ist

Diese Einschätzung setzt voraus, dass die adäquat notwendigen Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 \text{ (GND - RND) / GND}$
 $= 100 \text{ (80 - 25) / 80} = 68,75 = \text{rd. - 70 \%}$

B) Lager / ehemaliger Getränkehandel:

Das Gebäude ist als einfaches „Hallengebäude“ z. B. als Materiallager oder einfache Werkstatt z. B. eines Handwerkerbetriebs verwertbar (Achtung: Grenzbebauung). Aufgrund der Einschränkungen der Nutzbarkeit durch Raumhöhen und Andienung sowie des deutlich überalterten Zustands kann jedoch die Nutzungsdauer nur noch mit wenigen Jahren angesetzt werden. Sie wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 5 - 10 Jahren geschätzt (modellgenau 7,5 Jahre).

Die Alterswertminderung beträgt dann $100 \text{ (50 - 7,5) / 50} = 85,0 = \text{rd. - 85 \%}$

C) Doppel-Garagen mit Lager und „Joker-Raum“ im OG

Diese Gebäude noch ca. 15 - 20 Jahre in der jetzigen Form nutzbar.

Die Alterswertminderung = $100 \text{ (60 - 17,5) / 60} = 70,83 = \text{rd. - 70 \%}$

D) Nebengebäude, ehem. Kleintierstall

Das Gebäude entspricht in keiner Weise mehr zeitgemäßen Anforderungen an landwirtschaftliche Betriebsstätten. Aber auch für Alternativnutzungen (z. B. Kaltlager) ist das Gebäude mit den Futtergängen und Abtrennungen im EG und dem ungenügenden Zugang zum OG nur sehr eingeschränkt nutzbar. In Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieses Gebäudes mit 0 Jahren angesetzt.

Die Alterswertminderung = $100 \text{ (30 - 0) / 30} = 100,0 = \text{rd. - 100 \%}$

Das Nebengebäude D) / ehem. Kleintierstall wird hier als wertneutral bewertet (kein Ertragswert / keine Abbruchkosten) und bleibt in der weiteren Bewertung außer Betracht,

E) Nebengebäude, ehem. Kleintierstall

Dieses zweigeschossige kleine Nebengebäude ist als einfacher „Abstellraum“ sowohl für wohnwirtschaftliche als auch betriebliche Zwecke noch einige Jahre verwertbar.

Die RND wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 10 – 15 Jahren (12,5) geschätzt.

Die Alterswertminderung beträgt dann $100 \text{ (50 - 12,5) / 50} = 75,0 = \text{rd. - 75 \%}$

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 § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist das für die Objektart am geeignetsten erscheinende 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 (§ 7, Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8) zum Verkehrswert.

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 scheidet 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 nicht eindeutig.

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

Angesichts der Konzeption der ehemaligen kleingewerblichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude standen sicherlich die Idee einer eigengenutzten Immobilie zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach im Vordergrund.

Auch der derzeitige Eigentümer hat das Objekt wohl als Wohnstätte und gleichzeitig auch als Betriebssitz (Handwerkerbetrieb) erworben. Somit wären auch hier Ertragsgesichtspunkte in etwa gleichrangig zum Aspekt des individuellen Wohnens zu berücksichtigen.

Allerdings kommt im gegenwärtigen sanierungsbedürftigen Zustand ein Erwerb als klassisches Renditeobjekt weniger in Frage, vielmehr dürfte ein Käufer den Gebäudebestand im Sinne der verwertbaren Bausubstanz einschätzen und somit überwiegend nach Sachwert-Gesichtspunkten bewerten und ggf. kaufen.

Dieses Verfahren spiegelt die Überlegungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wider in Bezug auf die Fragen:

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

Auch gilt das Sachwertverfahren zur Einschätzung der Werteeinflüsse vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 1020).

Das Vergleichswertverfahren mit den Marktdaten des GAA zu Verkaufsfällen lässt sich im gegebenen Fall aufgrund der hohen Individualität dieser Immobilie nicht sinnvoll anwenden.

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 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 (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **70,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	700 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (§ 34 BauGB)

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend, geschätzt > 0,2 (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend, geschätzt > 0,3 (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	WA (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	lfd. Nr. 12: unbebaut lfd. Nr. 13: offen
Anzahl Vollgeschosse	lfd. Nr. 13: 1 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	lfd. Nr. 12: unbebaut lfd. Nr. 13: $\approx 0,3 \approx$ durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	lfd. Nr. 12: unbebaut lfd. Nr. 13: $\approx 0,4 \approx$ durchschnittlich
Grundstücksfläche	lfd. Nr. 12: 544 m ² , T < 40 m lfd. Nr. 13: 845 m ² , T < 40 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	12.11.2025

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).

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert		70,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:		
1. Lage	0%	- € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	- € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	0%	- € /m ²
Bodenwert des Grundstückes		70,00 € /m²

Die beiden Grundstücke werden hinsichtlich ihrer wertbestimmenden Merkmale innerhalb der Richtwertzone als sehr durchschnittlich eingestuft. Kleinere Vor- und Nachteile – auch in Hinblick auf wohnwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen heben sich weitgehend auf.

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

lfd. Nr. 12	Flur 8 Flurstück 367:	544 m ² x € 70,00 = € 38.080,00	rd. € 38.000,-
lfd. Nr. 13	Flur 8 Flurstück 537:	845 m ² x € 70,00 = € 59.150,00	rd. € 59.000,-

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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:

A) Wohnhaus

KG (vermutl.)	rd. 9,5 m x 8,0 m	= 76 m ²
EG	rd. 9,5 m x 16,0 m	= 152 m ²
DG	rd. 9,5 m x 16,0 m	= 152 m ²
Spitzb.	rd. 9,5 m x 16,0 m	= <u>152 m²</u>
Summe BGF		= 532 m²

B) Lager

KG	rd. 9,4 m x 6,4 m i. M.	= 60 m ²
EG	rd. 9,4 m x 6,4 m i. M.	= <u>60 m²</u>
Summe BGF		= 120 m²

C) Doppelgarage

EG	rd. 8,7 m i. M. x 6,2 m	= 54 m ²
OG	rd. 6,0 m x 3,7 m	= 22 m ²
Summe BGF		= 76 m²

E) Nebengebäude

EG	rd. 2,8 m x 7,0 m	= 20 m ²
EG	rd. 2,8 m x 7,0 m	= 20 m ²
Summe BGF		= 40 m²

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Fasermantelplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. Omerziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natursehfer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Alucoblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (w. als Dachterrassen); Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Biegedachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holz-türen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außen-türen in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdehlen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebeteurelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblöcke (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz-Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartfesteppetreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäranordnungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflüßheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem

Ausstattungsstandard Wohnhaus

Aussenwände	0,5	0,5				23%	0,35	139 €
Dach		1				15%	0,30	95 €
Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	80 €
Innenwände u. -türen		1				11%	0,22	70 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	70 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	34 €
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,23	61 €
Heizung		1				9%	0,18	57 €
sonst. techn. Ausstattung		0,3	0,7			6%	0,16	42 €

Kostenkennwert 2010**648 €****ermittelte Standardstufe****2,1****2,1****Wohnhaus A)**

Nutzungsgruppe: Ein- bis Zweifamilienhaus

Gebäudetyp: entspricht 1.12: KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut

Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,1 (Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 648,- €/m² BGF

Korrekturfaktor Zweifamilienhaus x 1,05

Korrekturfaktor Teilkeller sowie Garage im EG x 1,02

Baupreisindex 2010 (III/2025 = 189,6 (W); zum Stichtag angesetzt 1,90) x 1,90

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag rd. 1.320,- €/m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Lager B)

Nutzungsgruppe: Milchviehstand

Gebäudetyp: entspricht 18.2

Ausstattungsstandard: Standardstufe 3,0 (Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 350,- €/m² BGFKorrekturfaktor BGF (< 500 m²) x 1,15

Baupreisindex 2010 (III/2025 = 193,5 (G); zum Stichtag angesetzt 1,94) x 1,94

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag rd. € 780,- / m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 16 %

incl. Baunebenkosten in Höhe von 16 %

Doppel-Garagen C)Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Garagengebäude	
Gebäudetyp:	Typ 14.1 Einzelgaragen	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 4 (tlw. leichte Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd. € 485,-/ m ² BGF
Korrekturfaktor Ausbau OG		x 1,20
Baupreisindex 2010 (III/2025 = 189,6 (W); zum Stichtag angesetzt 1,90)		x 1,90
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag		rd. 1.105,- €/m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %		

Nebengebäude E)

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude ohne Mischnutzung	
Gebäudetyp:	entspricht 16.1 Kaltlager	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3,0 (Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd. 350,- €/m ² BGF
Korrekturfaktor Ausstattungsstandard < 3 (von 3 - 5)		x 0,85
Korrekturfaktor BGF		x 1,15
Baupreisindex 2010 (III/2025 = 193,5 (G); zum Stichtag angesetzt 1,94)		x 1,94
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag		rd. € 665,- / m² BGF

Sachwertberechnung (Grundstück lfd. Nr. 13)**Wohnhaus mit tlw. gewerblichen Nebengebäuden**

Objekt	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
A) Wohnhaus	<u>532,0 m²</u>	<u>4</u>	532,0 m ²	<u>1320,00 EUR/m²</u>	702.240,00 €
B) Lager	<u>120,0 m²</u>	<u>2</u>	120,0 m ²	<u>780,00 EUR/m²</u>	93.600,00 €
C) Doppelgarage	<u>76,0 m²</u>	<u>2</u>	76,0 m ²	<u>1105,00 EUR/m²</u>	83.980,00 €
E) Nebengeb.	<u>40,0 m²</u>	<u>2</u>	40,0 m ²	<u>665,00 EUR/m²</u>	26.600,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
A) Wohnhaus Giebelhaus, Außentreppen, Dachterrasse	<u>85.000,00 €</u>	85.000,00 €
B) Lager -	<u>- €</u>	- €
C) Doppelgarage Dachterrasse, Außentreppe	<u>18.000,00 €</u>	18.000,00 €
E) Nebengeb. -	<u>- €</u>	- €

Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag

A) Wohnhaus	787.240,00 €
B) Lager	93.600,00 €
C) Doppelgarage	101.980,00 €
E) Nebengeb.	26.600,00 €

Alterswertminderung	A) Wohnhaus	vom Herstellungswert	-70,00%	-	551.068,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>80 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>25 Jahre</u>		
	B) Lager	vom Herstellungswert	-85,00%	-	79.560,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>50 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>7,5 Jahre</u>		
	C) Doppelgarage	vom Herstellungswert	-70,00%	-	71.386,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>60 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>17,5 Jahre</u>		
	E) Nebengeb.		-75,00%	-	19.950,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>50 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>12,5 Jahre</u>		

Zeitwert der Gebäude

A) Wohnhaus	236.172,00 €
B) Lager	14.040,00 €
C) Doppelgarage	30.594,00 €
E) Nebengeb.	<u>6.650,00 €</u>

Wert der baulichen Anlagen**280.806,00 €**

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 3,0% vom Wert der baulichen Anlage	<u>8.424,18 €</u>	rd. 8.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

59.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert**347.806,00 €**

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Übertrag	vorläufiger Grundstückssachwert	347.806,00 €
	<small>ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</small>	
	Sachwertfaktor	<u>0,60</u>
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	208.683,60 €
	<small>ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</small>	

Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Renovierungsbedarf

	Bezeichnung	Anzusetzender Wert
A) Wohnhaus	rd. -25% vom Wert der baulichen Anlage	- 59.043,00 € rd. - 59.000,00 €
B) Lager	rd. -5% vom Wert der baulichen Anlage	- 702,00 € rd. - 1.000,00 €
C) Doppelgarage	rd. -15% vom Wert der baulichen Anlage	- 4.589,10 € rd. - 5.000,00 €
E) Nebengeb.	rd. -5% vom Wert der baulichen Anlage	- 332,50 € rd. - 500,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

keine - € rd. - €

Sachwert des bebauten Grundstücks lfd. Nr. 13 **143.183,60 €**

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der (vorläufige) marktangepasste Sachwert des lastenfreien Grundstücks Nr. 13 beträgt

rd. € 143.000,-

Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet - sie geben hier jedoch einen Anhalt.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 (Auswertungen 2023/24) ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 350.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 70,- €/m²) allerdings ohne Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei 0,69, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 31 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

Für abweichende Immobilientypen wie diese hier zu bewertende „Sonderimmobilie“ liegen nicht genügend Vergleichskaufpreise zur Ableitung von Sachwertfaktoren vor, insofern können die Erhebungen zu 1- und 2-FH nur einen Anhaltspunkt liefern - die Marktanpassung muss sachverständig geschätzt werden. Die Genauigkeit ist dabei zwangsläufig eingeschränkt, es ist lediglich möglich, anhand folgender wertrelevanter Faktoren abzuschätzen, ob eine Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ausfallen sollte:

- eine (erwartet) große Nachfrage nach der Immobilie / dem Immobilientyp wirkt sich positiv auf die Marktanpassung aus und umgekehrt (konjunkturelle und strukturelle Nachfrage)
- ein großes Angebot an alternativen vergleichbaren Immobilien erhöht die Marktanpassung und umgekehrt
- je besser die Lage der Immobilie desto geringer ist die Marktanpassung (d. h. der Abschlag)
- und umgekehrt
- je länger die Restnutzungsdauer der Immobilie desto geringer ist die Marktanpassung

- je besser der Grundrisszuschnitt (und je vielfältiger das Ausmaß der Nutzungsmöglichkeiten) und die äußere Gestaltung desto geringer die Marktanpassung
- je besser der bauliche und energetische Zustand, desto geringer die Marktanpassung

Die konjunkturelle Situation stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

Bis etwa Anfang 2022 herrschte geradezu eine „Goldgräberstimmung“ am Immobilienmarkt und es ließ sich nahezu jedes Grundstück verkaufen.

Allerdings waren etwa zeitgleich mit dem Beginn des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine wirtschaftliche Verwerfungen erkennbar, die sich im laufenden Jahr 2022 zunehmend verschärften. Dies äußerte sich in inflationären Entwicklungen, damit einhergehend aber auch einem deutlich gestiegenen Zinsniveau für Immobilienkredite. Die Risiko-Aversion sowohl von Investoren als auch den finanzierenden Banken hat sprunghaft zugenommen.

Gleichzeitig machten sich auch die stark gestiegenen Energiekosten spürbar bemerkbar – energetisch unmodernisierte Immobilie leiden bis heute deutlich unter einer reduzierteren Nachfrage und entsprechend gesunkenen Preisen.

Andererseits verteuerte die Inflation der Jahre 2022 – 2024 den Neubau derart stark (und bremst diesen aus), dass ein noch drastischerer Preisverfall von Bestandsimmobilien doch eher nicht zu erwarten ist.

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

Zum Stichtag gegen Ende 2025 hat der Immobilienmarkt im Durchschnitt die Verluste der Jahre 2023 bis ca. Mitte 2024 langsam wettgemacht, das Preisniveau liegt im Durchschnitt ungefähr wieder auf dem Stand von 2021.

Insgesamt gehe ich insofern gegenüber dem Berichtszeitraum 2023/24 in der ohnehin niedrigpreisigen Region des Kreises Höxter von einem etwa stabilen Preisniveau für die hier zu bewertende Immobilie aus - eine weitere, allgemeine konjunkturelle bedingte Marktanpassung scheint nicht mehr angezeigt.

Den strukturellen Einfluss schätze ich wie folgt ein:

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

Die Nachfrage bzw. der Interessentenpool für diese Immobilie wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Im Gegensatz zu Einfamilienhäusern, die weitgehend losgelöst von Renditeerwartungen immer noch recht begehrt sind, bieten sich hinsichtlich kleiner Renditeobjekte alternative Anlageformen (z. B. Festgeld, Anleihen o. ä.), die die Nachfrage hemmen sollten (-).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aller Gebäude ist ohne größere Investitionen nur noch relativ begrenzt. Auch dies wird am Markt zu Kaufzurückhaltung und Abschlägen führen (- - -).

Hinsichtlich seiner Grundrissqualität wird das Wohnhaus als noch etwa befriedigend beurteilt, die „gewerblichen“ Flächen nur als deutlich unterdurchschnittlich (Ø/- -).

Der energetische Standard sowie die Haustechnik werden insgesamt als deutlich unzeitgemäß bewertet, was bedingt durch die enorm gestiegenen Energiepreise nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird. Auch deshalb werden die allermeisten Kaufinteressenten relativ umfassende Modernisierungen des Wohnhauses einplanen. Den Aufwand im Sinne von Mühen, nicht (nur) Kosten werden sie entsprechend deutlich wertmindernd in ihr Preisangebot einfließen lassen (- -).

Vorteilhaft werden im Gegenzug die derzeitigen Fördermöglichkeiten für eine energetische Erhöhung nach BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) bewertet werden, auch die „Gestaltungsfreiheit“ bei einer Komplett-Renovierung kann durchaus positiv eingeschätzt werden (+).

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich einen deutlich überdurchschnittlichen Marktabschlag (rd. - 10 %) für wahrscheinlich und somit einen Sachwertfaktor von rd. 0,60 (- 40 %) für marktgerecht.

Zusammenfassung Marktanpassung:

Faktor	Einfluss	Gewichtung
Konjunktur	stabil	Ø
Nachfrage	gering	--
Restnutzungsdauer	kurz	---
Grundrissqualität	befriedigend/schlecht	Ø / --
Energetischer Zustand	sehr schlecht	--
Modernisierungspotenzial	gut	+

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. 3.3).

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall wurde die Frage einer wirtschaftlichen Überalterung angesprochen und diskutiert, ob ggf. Abbruchkosten oder zumindest Rückstellungen anzusetzen wären. Dies wurde jedoch als nicht marktüblich verworfen und insofern nicht als wertbeeinflussend erfasst (s. Kap. 3.4).

Die Belastungen im Grundbuch, Abt. II werden abschließend noch gesondert erfasst und dem Gericht mitgeteilt.

4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswert

Wie in Kap. 4.2 beschrieben ist das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 13 aufgrund seiner aktuellen Nutzbarkeit eher nach Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Da es 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 Mietansätze lediglich pauschaliert nach marktüblichen Annahmen geschätzt. Die Eingangsdaten werden nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine grobe Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Hinweis: Es wird vereinfachend eine einheitliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt, obwohl die tatsächlichen RND der Gebäudeteile stark variieren (5 - 25 Jahre). Für eine genaue Ertragswertermittlung wäre eine differenzierte Betrachtung erforderlich.

4.5.1 Ertragswertberechnung lfd. Nr. 13

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
A) Whg. 1 im EG	85,0 m ²	6,00 €/m ²	510,00 €	6.120,00 €
A) Whg. 2 im OG	120,5 m ²	6,00 €/m ²	723,00 €	8.676,00 €
B) Kaltlager	118,0 m ²	1,50 €/m ²	177,00 €	2.124,00 €
C) Doppelgarage*	61,0 m ²	2,50 €/m ²	152,50 €	1.830,00 €
E) Nebengebäude	16,0 m ²	1,50 €/m ²	24,00 €	288,00 €

Stellplätze und Garagen

inkludiert	<u>2</u>	Miete je Stellplatz	<u>- €</u>	- €
------------	----------	---------------------	------------	-----

sonstige Erträge

	"Werkstatt" in A) ca. 28 m ²		<u>40,00 €</u>	480,00 €
--	---	--	----------------	----------

jährlicher Rohertrag**19.518,00 €****Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-4,10%</u>	-	800,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	<u>-3,00%</u>	-	585,54 €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-20,49%</u>	-	4.000,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	<u>-6,00%</u>	-	1.171,08 €

jährliche Bewirtschaftungskosten**- 6.556,62 €****jährlicher Reinertrag****12.961,38 €****Bodenwertverzinsung**

Liegenschaftszinssatz	<u>4,50%</u>
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	<u>59.000,00 €</u>

jährliche Bodenwertverzinsung**2.655,00 €****jährlicher Ertrag****10.306,38 €****Ertragswert der baulichen Anlage**

Liegenschaftszinssatz	<u>4,50%</u>
Restnutzungsdauer	<u>20,0 Jahre</u>
Vervielfältiger	13,01

Ertragswert der baulichen Anlage**134.064,74 €**

voller unbelasteter Bodenwert	+	59.000,00 €
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	+ -	65.500,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale	+	- €

Ertragswert**127.564,74 €**

Der Ertragswert des lastenfreien Grundstücks Nr. 13 beträgt zum Stichtag **rd. € 127.500,-**

Der ermittelte Ertragswert von rd. 127.500 € liegt ca. 10% unter dem Sachwert (143.000 €), was die Plausibilität des Sachwertansatzes bestätigt."

Der gewählte Liegenschaftszinssatz von 4,5 % berücksichtigt ein erhöhtes Objektrisiko einer „teilgewerblichen“ Immobilie mit altem Baubestand, unterstellt gleichzeitig aber eine (überwiegende) Eigennutzung.

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelasteten Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 12 beträgt	rd.	€ 38.000,-
Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bezüglich des Grundstücks lfd. Nr. 12 wurden ermittelt mit	rd.	- € 7.500,-
Der Sachwert des Grundstücks lfd. Nr. 13 unter Berücksichtigung einer Marktanpassung beträgt	rd.	€ 143.000,-
Der Ertragswert des Grundstücks beträgt	rd.	€ 127.500,-

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

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

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert dürfte die Immobilie vornehmlich unter dem Aspekt der verwertbaren Bausubstanz (Sachwert) gehandelt werden. Ein Ertrag lässt sich im derzeitigen Zustand nur aus Teilbereichen der Immobilie erzielen und insofern nur anteilig umsetzen.

Ein direktes Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund der Individualität der Immobilie und nicht ausreichender Anzahl vorliegender Vergleichsfälle aus.

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 **Verkehrswerte** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für die fiktiv unbelasteten Grundstücke **zum Stichtag 12.11.2025** für korrekt angemessen:

Ort	37688 Beverungen	Grüner Weg 2
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Beverungen
Flur	8	Flurstück 367
Grundbuch	Beverungen	Blatt 0501 lfd. Nr. 12

unbebautes Bauland

mit rd.

€ 30.000,-

(in Worten: dreißigtausend Euro)

Ort	37688 Beverungen	Grüner Weg 2
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Beverungen
Flur	8	Flurstück 537
Grundbuch	Beverungen	Blatt 0501 lfd. Nr. 13

bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit (betrieblichen) Nebenanlagen
(Wohnhaus, Lagergebäude, Doppelgarage und kleinere Nebengebäude)

mit rd.

€ 140.000,-

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro)

in Summe mit rd.

€ 170.000,-

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro)

Höxter, 16.12.2025

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 und dass Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden.

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

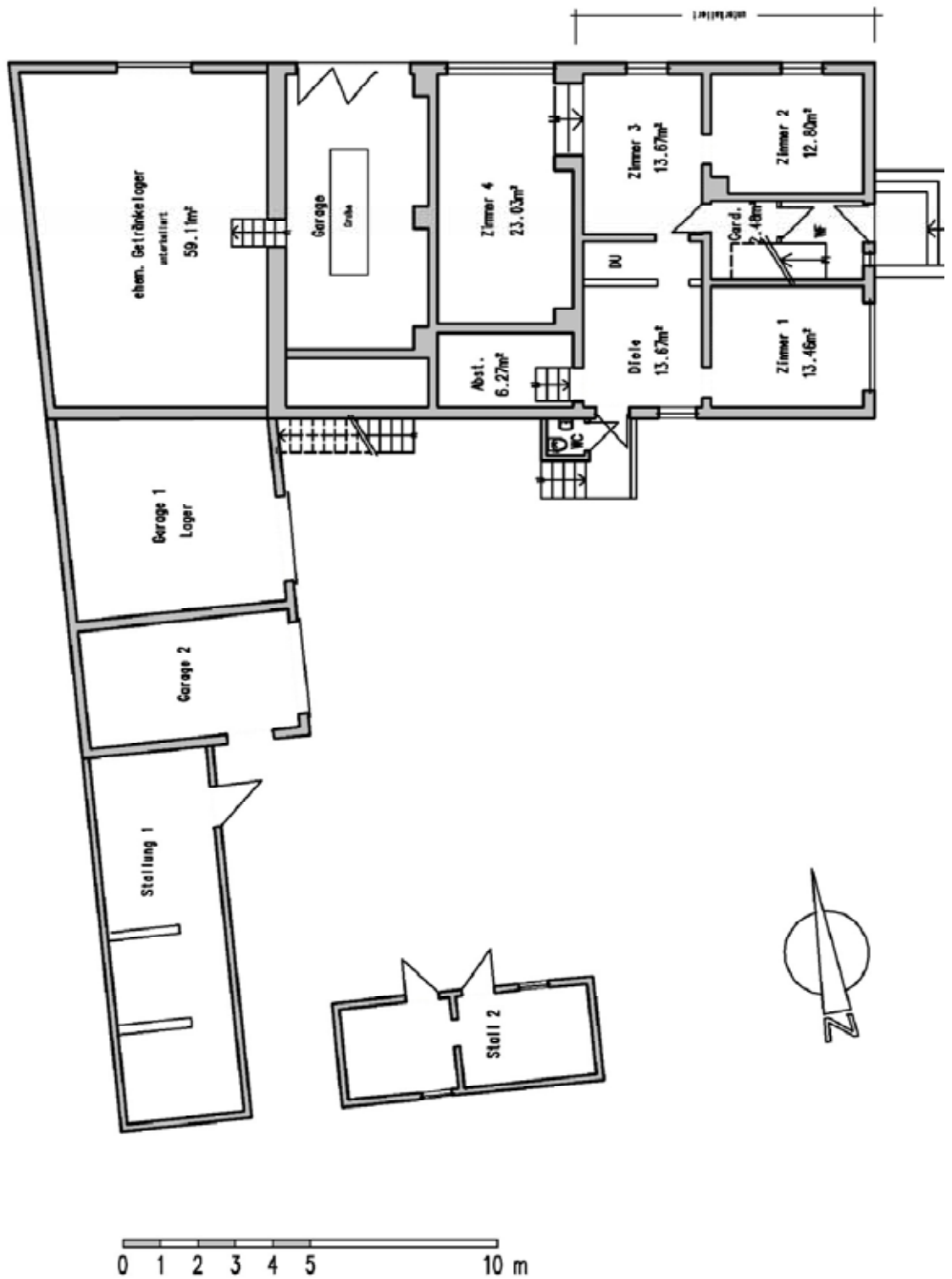
Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten
Bundesanzeiger-Verlag 2017, 3. Auflage

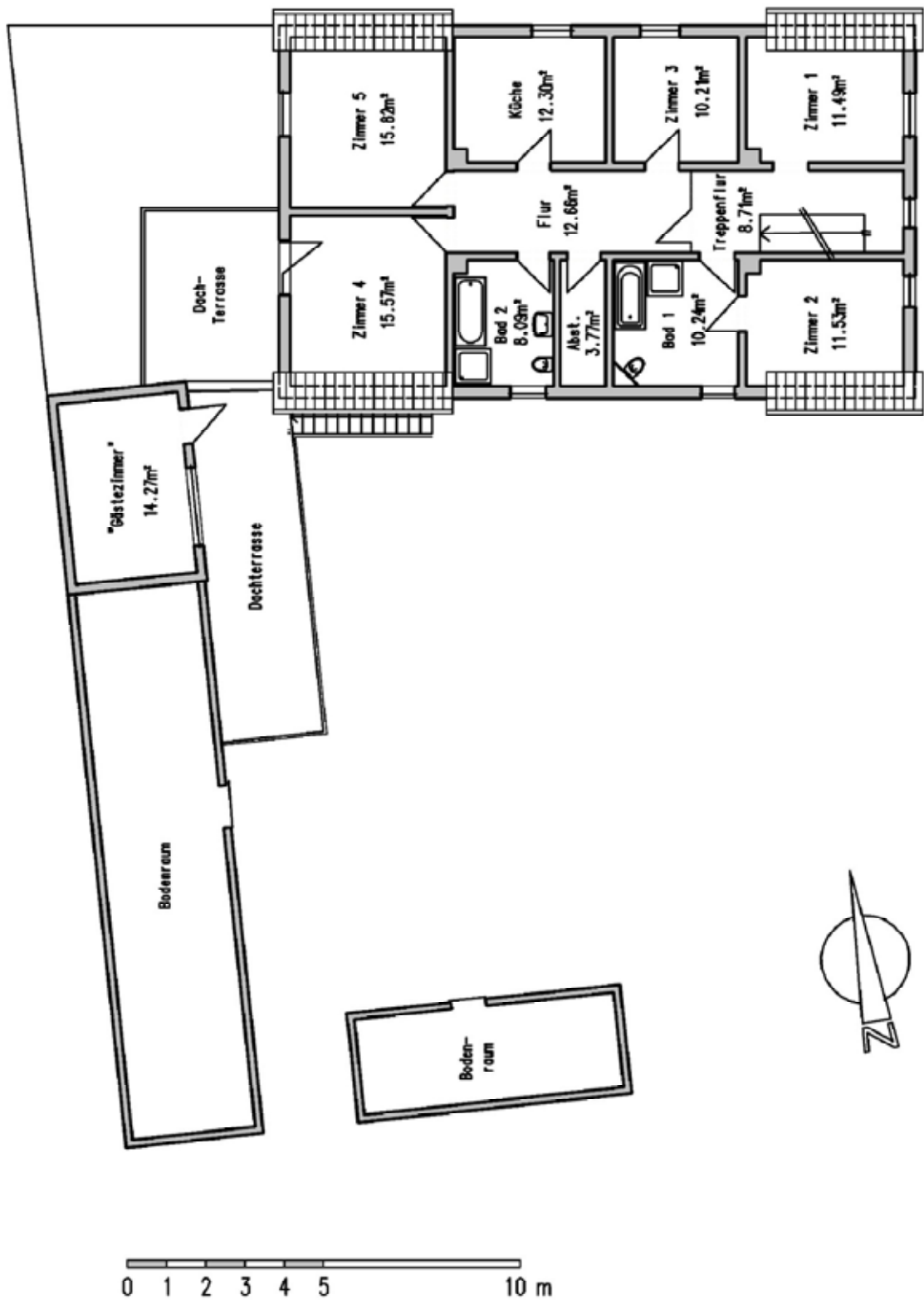
Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Anlage 1 Bauzeichnungen

(auf der Grundlage eines übersichtlichen örtlichen Aufmaßes)





Anlage 2

Fotos

Bei den Objektbesichtigungen wurden insgesamt 147 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Aufgrund der Vielzahl der Aufnahmen, Räumlichkeiten und Details wird lediglich eine beispielhafte Auswahl gezeigt.

Der Nutzer der Immobilie hat einer Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen auf Nachfrage zugestimmt, zur Wahrung seiner Privatsphäre werden diese jedoch ausschließlich in der bei Gericht vorliegenden Druckversion zugestimmt.

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

Ifd. Nr. 12 unbebautes Bauland; Blick von Westen



Ifd. Nr. 12 unbebautes Bauland; Blick von Süden



lfd. Nr. 13; Blick von Osten; Wohnhaus A) hinten links Doppelgarage C)



Hofseite; Wohnhaus A); links der Treppenaufgang zur Dachterrasse C) mit „Joker-Raum“



Hofseite; Garage C), rechts) Nebengebäude D) und E)



Blick aus dem Wohnhaus, DG, auf die Doppelgarage C) mit Dachterrasse und „Joker-Raum“



Beispiel „Joker-Raum“ C)



Beispiel Wohnhaus A) Eingang / WF / Treppenflur



Beispiel A) EG, „Diele“: Zugang über Nebeneingang; begonnene Ausbaurbeiten



Beispiel A) Whg. 1 im EG; Zimmer 1



Beispiel A) Whg. 1 im EG; Zimmer 2



Beispiel A) Whg. 1 im EG; Zimmer 3



Beispiel A) Whg. 1 im EG; Zimmer 4



Beispiel A) „Garage“ / „Werkstatt“; rechts die Treppe zum Lager B)



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Treppenflur (Fußboden „schüsselt“ auf)



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Zimmer 1



Beispiel A) OG; Bad 1 (Durchgangsraum zu Zimmer 2)



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Zimmer 2



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Flur



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Zimmer 3



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Küche



Beispiel A) OG; Bad 2



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Zimmer 4 mit Dachterrasse auf B)



Beispiel A); Dachterrasse auf B)



Beispiel A) Whg. 2 im DG; Zimmer 5



Beispiel B) Lagergebäude; Blick auf das Flachdach



Beispiel A) + B) („Werkstatt“), links der Treppen-Zugang zum Gebäude B) zum KG und EG



Beispiel B) Lagergebäude; Keller



Beispiel B) Lagergebäude; Erdgeschoss (Rolltor liegt ca. 1,2 m über Straßenniveau)



Beispiel Doppelgarage C): linke Garage



Beispiel Doppelgarage C): rechte Garage mit Lager



Beispiel Nebengebäude D) ehem. Kleintierstall



Beispiel Nebengebäude E) ehem. Kleintierstall



Beispiel Überalterung / Schäden / vermutl. Asbest: Dacheindeckung C) und D)



Beispiel A) Holzdecke unterhalb Bad 1 mit (scheinbar frischem) Pilzbefall

