



GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
40/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück
37671 Höxter, Triftweg 11, 13, 15
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 1. OG von Haus-Nr. 15
mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 18



Whg. 18 im 1. OG und PKW-Stellplatz Nr. 18 rot markiert

Gemarkung	Höxter	Grundbuch von Höxter
Flur	10	Blatt 1500 lfd. Nr. 1
Flurstück	688 + 689	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht benannt)	Geschäftsnr. 19 K 13/24 Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils wurde ermittelt zum 26.03.2025
mit **rd. € 115.000,-**

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

Ausfertigung PDF-Datei

Das Original-Gutachten besteht aus 36 Seiten und weiteren Anlagen mit 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	17
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
3.5 Außenanlagen	19
3.6 Gesamteindruck	20
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	21
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	23
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3 Bodenwertermittlung	25
4.4 Ertragswertermittlung	27
4.5 Plausibilisierung Vergleichswert	33
4.6 Verkehrswert	35
5. Literaturverzeichnis	36
6. Anlagen	
6.1 Fotodokumentation	37 – 42

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 13/24
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsobjekt	Miteigentumsanteil an einem Grundstück mit Mehrfamilienhäusern und Garagen; Wohnung im 1. Obergeschoss des Triftweg Nr. 15 mit einem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Autoabstellplatz Nr. 18
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Höxter Blatt 1500 lfd. Nr. des 1 Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Gebäude und Freifläche Lage Triftweg 15 40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Höxter Flur 10, Flurstück 688 + 689, Triftweg 15 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Autoabstellplatz Nr. 18 im Aufteilungsplan mit der Nr. 18 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Höxter Blätter 1483 bis 1503) gehörenden Sondernutzungsrechte beschränkt.
Katasterbezeichnung	Gemarkung Höxter lfd. Nr. Flur Flurstücke Größe 1 10 688 + 689 3 + 3.882 = 3.885 m ²
Kurzbeschreibung	Bewertet werden ein Miteigentumsanteil (rd. 4 %) an einem knapp 3.900 m ² großen Grundstück, im nordwestlichen Bereich der Kreisstadt Höxter in einem allgemeinen Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen. Die Wohnlage ist sozial intakt und ruhig, die Nähe zur Innenstadt sowie zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen; Kita, Nahversorger) ist fußläufig gut gegeben, ggf. geringfügig erschwert durch die leichte Hanglage der Umgebung. Zum Stichtag ist die südwestlich an das Grundstück angrenzende Grünfläche „Im Flor“ unbebaut und angenehm eingegrünt, zukünftig werden dort gemäß Aufstellung eines aktuellen Bebauungsplans neue Wohnbebauungen entstehen und so die freien Ausblicke (auch aus der Whg. 18) einschränken. Das Grundstück ist bebaut mit drei Mehrfamilien-Wohnblöcken (Haus-Nr. 11, 13 + 15), die über eingeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden sind. Dazu existieren einige Reihengaragen auf dem Gelände.

Das Gebäude-Ensemble wurde in 1973/74 in massiver Bauweise und damals bauzeittypischer Architektur errichtet. Sie bieten insgesamt 21 Wohnungen mit jeweils zwei oder drei Zimmern, dazu einige Garagen im Sondereigentum.

Das Objekt wurde in den rd. 50 Jahren seit Bestehen augenscheinlich ordentlich instandgehalten und angemessen modernisiert (Dachdämmungen, Kunststofffenster, Heizungsanlage).

Verbunden mit dem hier zu bewertenden 40/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück und Gebäuden ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 1. Obergeschoss des Hauses Nr. 15 mit zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur mit Abstellraum und Balkon (Loggia) sowie einem Kellerraum.

Die Wohnfläche beträgt lt. Bauantragsunterlagen in Summe rd. 72 m², inkl. Balkonfläche zu ½. Klassischerweise eignet sich die Einheit gut für kinderlose Paare.

Die Wohnung wurde durch die derzeitigen Eigentümer sehr ordentlich instandgehalten und insbesondere im Bad und Balkon maßgeblich modernisiert. Der Ausstattungsstandard der Wohnung wird als heute gut mittel eingestuft.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind angenehm und gleichzeitig pflegeleicht eingegrünt und zum Stichtag gut gepflegt.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 10, 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

Wohnung eingebaute (modernisierte) Küche besteht aus standardisierten Möbelementen und wird hier nicht als fester Einbau bewertet; sie ist im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten	keine
Grundlagen des Gutachtens	<p>Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschlöglichem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation</p> <p>Schriftliche mündliche Angaben von den Eigentümern bzw. ihren jeweiligen Vertretern (erwachsene Kinder)</p> <p>Auszüge aus dem Grundbuch vom 02.09.2024 sowie aus der Grundakte</p> <p>Liegenschaftskarten des Katasteramts Höxter</p> <p>Baulastenauskunft der Stadt Höxter</p> <p>Angaben von:</p> <p>Planungsamt der Stadt Höxter</p> <p>Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation</p> <p>Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- u. Beitragssituation</p> <p>Amt für Wohnungsbauförderung Stadt Höxter zur Förderung mit öffentlichen Mitteln</p> <p>Bodenrichtwertauskunft 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter</p> <p>Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter</p> <p>Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Gesetze, Verordnungen	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</p> <p>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)</p> <p>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</p> <p>Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)</p> <p>Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</p> <p>Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> <p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</p> <p>Wohnflächenverordnung (WoFlV)</p> <p>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</p> <p>Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</p> <p>jeweils in der gültigen Fassung</p>
Wertermittlungsstichtag	26.03.2025
Qualitätsstichtag	26.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung	26.03.2025
Teilnehmer	<p>1. Herr n. n. (Miteigentümer und Bewohner; dem Gericht benannt)</p> <p>2. Herr n. n. (Sohn zu 1.)</p> <p>3. Herr n.n. (Enkel zu 1.)</p> <p>4. Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)</p>

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																		
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																		
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit aktuell stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRW als leicht strukturschwächere Region.</p>																		
Überörtliche Anbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 64/83</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW</td> <td style="text-align: right;">< 1 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt: Holzminden, ca. 18.000 EW</td> <td style="text-align: right;">11 km</td> </tr> <tr> <td>Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn</td> <td style="text-align: right;">60-70 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnzufahrten: BAB 44</td> <td style="text-align: right;">50 km</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">BAB 7</td> <td style="text-align: right;">60 km</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">BAB 2</td> <td style="text-align: right;">75 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen: Paderborn-Lippstadt</td> <td style="text-align: right;">70 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof: Höxter</td> <td style="text-align: right;">1 km</td> </tr> <tr> <td>Bushaltestelle:</td> <td style="text-align: right;">< 50 m</td> </tr> </table>	Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW	< 1 km	nächste Stadt: Holzminden, ca. 18.000 EW	11 km	Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn	60-70 km	Autobahnzufahrten: BAB 44	50 km	BAB 7	60 km	BAB 2	75 km	Flughafen: Paderborn-Lippstadt	70 km	Bahnhof: Höxter	1 km	Bushaltestelle:	< 50 m
Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW	< 1 km																		
nächste Stadt: Holzminden, ca. 18.000 EW	11 km																		
Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn	60-70 km																		
Autobahnzufahrten: BAB 44	50 km																		
BAB 7	60 km																		
BAB 2	75 km																		
Flughafen: Paderborn-Lippstadt	70 km																		
Bahnhof: Höxter	1 km																		
Bushaltestelle:	< 50 m																		
Ort/Infrastruktur	<p>Die Stadt Höxter ist Kreisstadt und stellt (in Verbindung mit der rd. 10 km entfernten Kreisstadt Holzminden) ein Mittelzentrum in einem relativ strukturschwachen, ländlichen Raum abseits großer Ballungsgebiete und Verkehrsachsen dar.</p> <p>Höxter Kernstadt hat ca. 13.400 Einwohner, in den umliegenden zum Stadtgebiet zählenden Dörfern leben weitere ca. 15.500 Menschen. Die Infrastruktur entspricht der Einwohnerzahl und dem Status einer kleineren Kreisstadt; Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind insgesamt gut. Höxter verfügt über ausreichend Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Sekundarschule (Haupt- und Realschule auslaufend) sowie ein Gymnasium. Es besteht weiterhin eine Kreisberufsschule sowie eine Abteilung der Fachhochschule Ostwestfalen-Lippe, Standort Höxter.</p> <p>Zur medizinischen Versorgung gibt es ein Schwerpunkt-krankenhaus, die Weserberglandklinik für physikalische Medizin, vielfältige Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken.</p> <p>Baugeschichtlich sind die Altstadt Höxters sowie die ehemalige Abtei Klostergut Corvey (Weltkulturerbe: „Das Karolingische</p>																		

	<p>Westwerk und die Civitas Corvey“) kulturell bedeutend. Das aktive kulturelle Angebot in der Region wird von vielen, oft privat organisierten und meist kleineren Veranstaltungen geprägt. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze vorhanden; ein Hallenbad existiert derzeit nicht, wird jedoch lt. Ratsbeschluss geplant, das Freibad bleibt erhalten.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Höxter: 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024) Grundsteuerhebesatz B 920 % (Stand 2025)</p>
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	<p>Im nordwestlichen Stadtbereich in guter Wohnlage. Das Stadtzentrum ist durch die Lage „hinter“ der vierspurigen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 64/83 etwas „abgeblockt“; die wesentlichen Infrastruktur-einrichtungen sind dennoch fußläufig gut erreichbar; eine Geschäftslage ist nicht gegeben.</p>
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

„Triftweg“	Gemeindestraße zur Anliegererschließung sowie Zufahrt zu angrenzenden Baugebieten und dem Schulzentrum (Berufsschule und Gymnasium)
Immissionen	Entsprechend dem tageszeitlich zeitweise etwas erhöhten Anliegerverkehrs teils mäßig erhöhte Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.
Parkplätze	Es sind ausreichend Stellplätze und Garagen-Stellplätze für die 21 Wohnungen auf dem Grundstück vorhanden und den jeweiligen Whg. als Sondernutzungsrechte zugeordnet. Zu der hier zu bewertenden Whg. 18 gehört das Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz rechts vor dem Haus Nr. 15.
Bebauung und Nutzung	Drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten (WE) sowie mehrere Reihengaragen
Nachbarschaft	Überwiegend Mehrfamilienhäuser mittlerer u. älterer Baujahre, im Süden etwas entfernt Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser.
Grundstückszuschnitt	leicht unregelmäßig, siehe Lageplan
Grundstücksbreite	rd. 70 m (Straßenfront vorne rd. 90 m)
Grundstückstiefe	rd. 45 - 70 m
Grundstücksgröße	$3 \text{ m}^2 + 3882 \text{ m}^2 = 3.885 \text{ m}^2$
Geländeverlauf	von Nordwest nach Südost mäßig abfallendes Gelände
Baugrund	Es liegen z. Z. keine Hinweise oder Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.
Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon / DSL (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload) versorgt; Glasfaser im Ausbau.
Straßenausbau	Gemeindestraße „Triftweg“: mittlerer Ausbauzustand, Straße asphaltiert, beidseitig plattierte bzw. gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnungseigentum Nr. 18 im Haus-Nr. 15, 1. OG rechts ist durch den Eigentümer zu ½ zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	Lt. Auskunft der Eigentümer bestehen keine Mietverträge. Allgemeiner Hinweis: Der Ersterer 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	Es liegen keine Hinweise zu einer Förderung mit öffentlichen Mitteln vor; Wohnungsbindungen bestehen nach Aktenlage nicht.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Höxter, Blatt 1500 bestehen keine wertrelevanten Eintragungen:
Anmerkung	Eine Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Höxter vom 20.04.2023 bestehen keine Baulasteintragungen.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Höxter liegt das Grundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 4).
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 richtet sich entsprechend nach BauGB, § 34 (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortslagen)
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land

Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	<p>Für die zu bewertenden Grundstücke sind die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. Maßnahmen, die ggf. zukünftig zu KAG-Beiträgen führen können sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Für das Gebäude-Ensemble Haus-Nr. 11, 13 + 15 liegt eine Baugenehmigung vom 25.05.1973 vor.</p> <p>Es liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches bzw. ggf. Befreiungen vor; bei dieser Wertermittlung wird ein baurechtskonformer Gebäudezustand angenommen.</p>
Hinweis zum Energieausweis	<p>Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.</p> <p>Die Hausverwaltung hat einen verbrauchsabhängig ermittelten Energieausweis mit Ausstellungsdatum 2008 vorgelegt (mittlerweile abgelaufen, dennoch aussagekräftig).</p> <p>Für das hier zu bewertende Wohnhaus wurde ein Energieverbrauchs-Kennwert von rd. 106 kWh/m² * a ermittelt. Dies entspricht aktuell etwa der Energieklasse „D“ (gelb). (Vergleich siehe unten).</p>
Allgemeine Hinweise	<p>Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.</p> <p>In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben.</p> <p>Ziel bleibt nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.</p> <p>Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen möglicherweise hohe Sanierungskosten zu.</p> <p>Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteeinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.</p> <p>Nicht nur die Käufer selbst, auch die Banken legen daher zunehmend ein größeres Augenmerk auf die Werte, die im Energieausweis vermerkt sind,</p> <p>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.</p>

Im Zuge einer zukünftig ggf. angedachten Modernisierung / Sanierung wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen. Eine Einteilung nach Energieeffizienzklassen sowie einhergehend durchschnittlicher Energiekosten sieht wie folgt aus:

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude		
Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche
A+	unter 30 kWh(m ² a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh(m ² a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh(m ² a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh(m ² a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh(m ² a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh(m ² a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh(m ² a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh(m ² a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh(m ² a)	über 32,50 Euro

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Mehrfamilien-Wohnhaus (Haus-Nr. 15)

- 3-geschossiges Gebäude
- freistehend (untergeordnete eingeschossige Zwischenbauten zu Haus-Nr. 13)
- voll unterkellert
- Massivkonstruktion,
- Flachdach
- Baujahr 1973/74

3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau

Gemeinschaftseigentum, Mehrfamilienhaus:

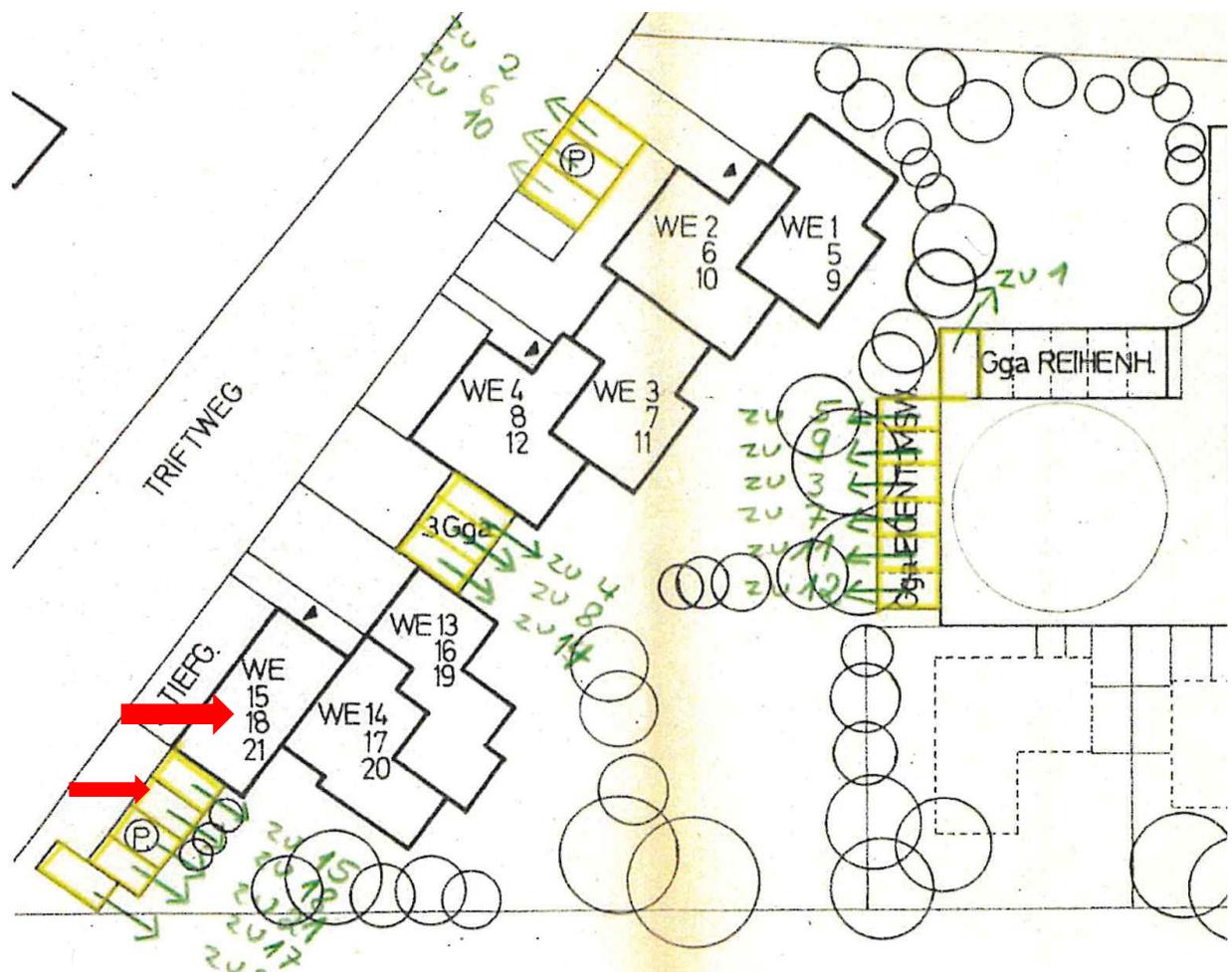
Das Mehrfamilienhaus Nr. 15 mit sieben Wohnungen wurde Anfang / Mitte der 1970er Jahre in damals zeitgemäßer Architektur errichtet.

Treppenhaus und Gemeinschaftsräume im Untergeschoss / Kellerräume machen einen ordentlich instandgehaltenen Eindruck.

Der Unterhaltungszustand der sichtbaren gemeinschaftlichen Außenanlagen wirkt ebenfalls praktisch angelegt und gestaltet und gut gepflegt.

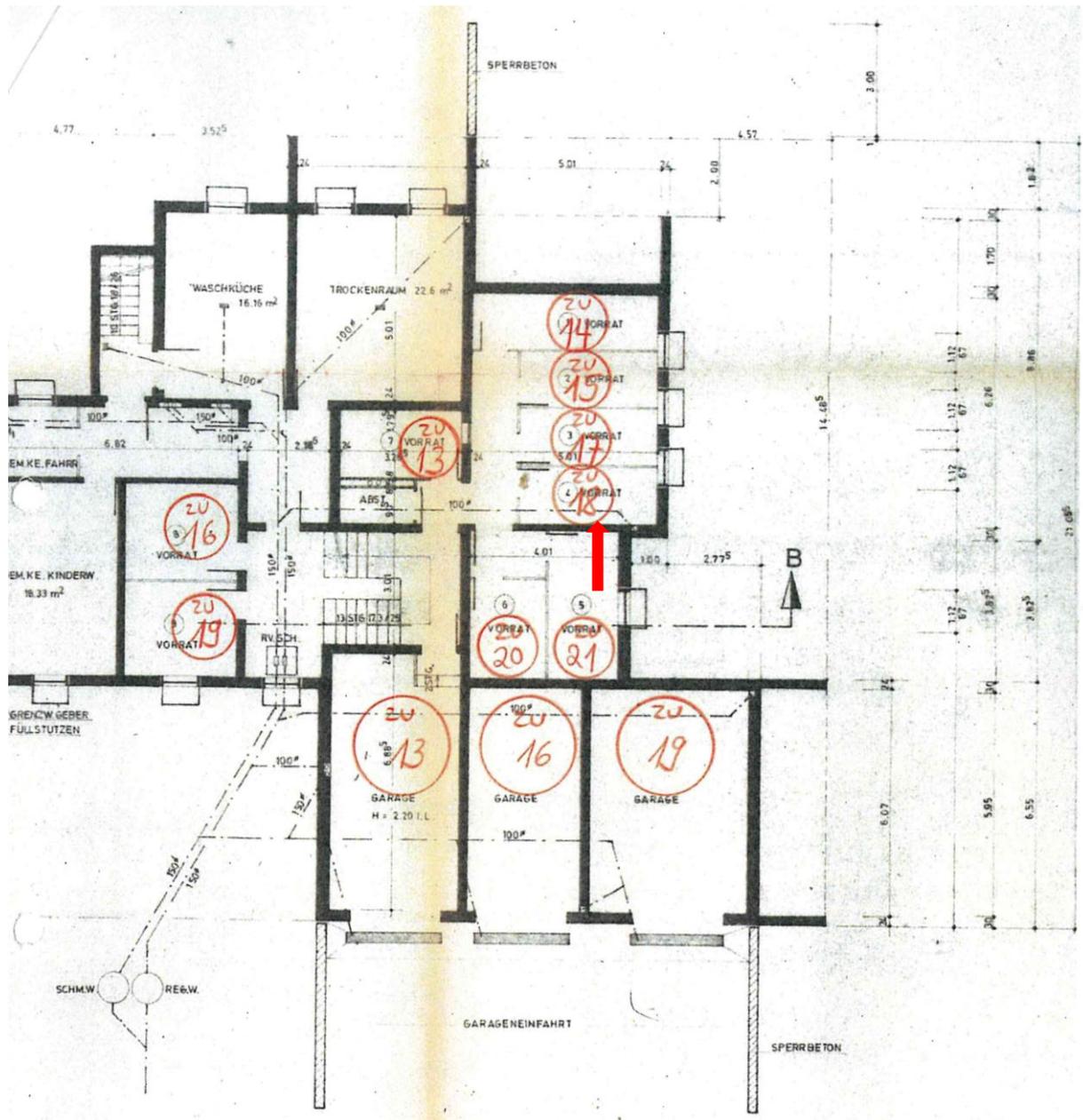
Übersichtsplan

Lage Whg. und Stellplatz 18 siehe Pfeile



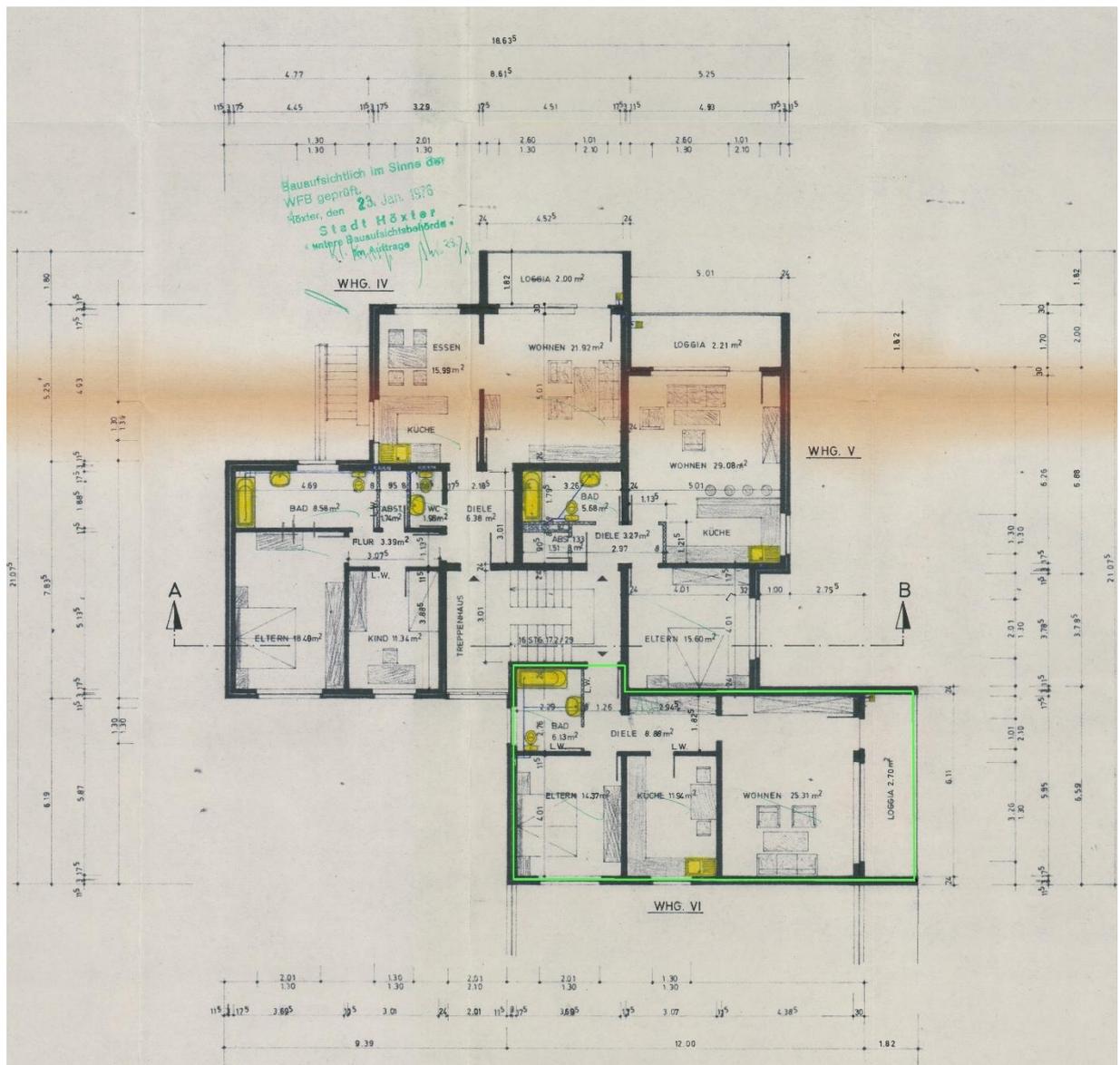
Keller

Lage Kellerraum 18 siehe Pfeile

**Gebäudekonstruktion und Ausbau****Gemeinschaftseigentum Wohnhaus**

Geschoßhöhe	KG: ca. 2,40 m, lichte Raumhöhen ca. 2,15 m EG - OG: ca. 2,75 m, lichte Raumhöhen um 2,50 m
Dachkonstruktion	Stahlbeton-Deckenplatte
Dachdeckung und Entwässerung	bituminöse Abklebung auf Dämmung und Dampfdruckausgleichsschicht innenliegende Fallrohre aus PVC

Außenwände	KG: Kalksandstein, 30 – 36,5 cm EG - OG: Gitterziegel-Mauerwerk, 17,5 cm
Fassaden	Keller-Sockel / Garagenzufahrten mit Glattputz, übrige Fassaden mit 11,5 cm Klinkerziegel vor 2,5 cm Dämmung; Dachrand mit Plattenbehang (Faserzement)
Decken	Stahlbetondecke als Tragschicht, schwimmender Estrich
Innenwände	tragend: Kalksandstein Nicht tragend: Kalksand-Leichtstein
Innenwandflächen	KG: Kalkzementputz, gestrichen
Treppenhaus	EG - OG: Kalkputz, gestrichen
Deckenflächen	KG: tlw. Putz, gestrichen, tlw. Anstrich auf Beton EG - OG: Putz, gestrichen
Fußböden	KG: Treppenraum mit Betonsteinplatten, geschliffen; ansonsten überwiegend Zementestrich mit Ölfarbanstrich; Treppenhaus und Treppenpodeste mit Betonsteinplatten, geschliffen
Fenster- und Haustüren	im Keller tlw. Stahlfenster mit Einfachverglasung und Kleintiergitter Treppenräume mit Beton-Stein-Glaselementen, einfach verglast; Wohnungen mit Kunststofffenstern mit Iso-Verglasung und Kunststoff-Rollläden; verschiedene Baujahre; Whg. 18 überwiegend aus 2008 Haustüranlage in Aluminium mit Struktur-Einfachverglasung und integrierter Briefkasten-/Klingelanlage
Wohnungseingangstüren	glatte Sperrtüren; furniert; leichte Ausführung, mit Tür-Spion; lackierte Stahlzargen
Innentüren	Kellertüren als glatte Sperrtüren, lackiert, mit Holzrahmenzarge
Treppen	KG - OG: gegenläufige Ortbetontreppen mit Zwischenpodesten; Tritt- und Setzstufen aus polierten Betonsteinplatten; Stahlgeländer mit PVC-Handlauf
Heizung	Gas-Zentralheizung im Zwischengebäude
Elektroinstallation	heute einfache Ausstattung, ausreichend Beleuchtung und Steckdosen
Sanitärinstallation	Waschküche mit Wasseranschluss; Bodenabläufe, Handwaschbecken
Besondere Bauteile	(kleinere Überdachungen, Podeste u. ä.; in BGF erfasst) (Balkone im Sondereigentum)
Besondere Ausstattungen	keine
ausgeführte Modernisierungen	Dachsanierung mit Dämmung Kunststofffenster

Sondereigentum Nr. 18 Wohnung im 1. OG von Haus Nr. 15, rechts

Sondereigentum Whg. 18 im 1. OG unten rechts, grün umrahmt

Aufteilung

Die Wohnung bietet zwei Zimmer, Küche, Bad und einen verglasten Balkon (Loggia). Die Aufteilung ist baualterstypisch, praktisch und befriedigend nutzbar.

Lt. Zeichnungen beträgt die Wohnfläche 72,03 m², der geschlossene Balkon geht dabei zu 1/2 mit ein.

Im Keller existiert ein kleinerer Abstellraum zur Whg. 18, in der Wohnung selbst ist dagegen nur ein „Abstellschrank“ vorhanden.

Wohnung Nr. 18 (grün umrahmt)

rd. 72,0 m²

Die zu bewertende Wohnung Nr. 18 wurde durch die langjährigen Eigentümer und Nutzer in Bad, Küche und Balkon grundlegend renoviert und immer sehr ordentlich instandgehalten.

Sondereigentum Whg. 18, Ausbau und Ausstattung

Belichtung und Belüftung	gut befriedigend
Deckenflächen	Überwiegend mit kunststoffbeschichteten Holzpaneelen in hellbraunen / hellbeigen Farbtönen
Innenwandflächen	Überwiegend tapeziert (meist Mustertapeten, tlw. mit Anstrich) Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (ca. 25 x 35 cm, weiß-changierend mit grau-brauner Bordüre) Bad: Fliesen ca. 2 m hoch (ca. 25 x 35 cm, creme-weiß mit farbiger Bordüre)
Fußböden	Bad gefliest (ca. 30 x 30 cm, grau-meliert) alle übrigen Räume mit PVC-Böden in Holzdekor; Balkon mit PVC-Fliesendekor, Wohn- / Schlafräume mit Teppichböden
Fenster	Gemeinschaftseigentum (Kunststofffenster mit Isoverglasung und Kunststoff-Rollläden (Bj. 2008); im Schlafräum älteres Fabrikat
Innentüren	glatte Sperrtüren, hellbraun furniert, vereinzelt mit Lichtausschnitt mit Strukturglas, hell gestrichene Stahlzargen,
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung, tlw. modernisiert; ein Lichtauslass und ausreichend Steckdosen je Raum; Unterverteilung in der Wohnung mit knapp ausreichend Kippsicherungen und Fi-Schutzschalter (50 mA, veraltet); Anschluss an Kabel-TV, Telefonanschluss / DSL getrennte Zähleranlage im Treppenabgang zum KG
Sanitärinstallation	zentrale Wasserversorgung aus dem KG mit einer LW-Uhr je Wohneinheit; in der Whg. Küche mit Spülenanschluss; Bad: Wand-Toilette, Waschbecken und fast bodengleiche Duschwanne
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterie als Ein- und Zweihebelmischer, verchromt
Heizung	Gemeinschaftseigentum (Gas-Zentralheizung im Zwischenbau) Verteilung über Guss-Radiatoren, im Bad Handtuchheizkörper; Wärmemengenzählung über Kalorimeter
Warmwasser	dezentral über elektrischen Durchlauferhitzer im Bad
Besondere Bauteile	Balkon im Sondereigentum; Brüstungsverkleidung und darüber mit Kunststofffenstern gegen Wind und Regen geschlossen; Sonnenschutz mit innenliegenden Plissees
Besondere Ausstattungen	keine
ausgeführte Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> - Balkon-Verglasung und überwiegend neue Fenster um 2008 - Bad-Sanierung / Modernisierung komplett um 2017 - (Renovierungen an Maler- und Tapezierarbeiten im Rahmen der Instandhaltung)

3.2 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

- Kleinere Vordächer, Podeste u. ä.
- Balkone im Sondereigentum

besondere Bauteile und Einrichtungen

in BGF bzw. Mietwert erfasst

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Gemeinschaftseigentum

- (lokal leichte, baualterstypische Feuchtigkeit an Kelleraußenmauerwerk)
- (stellenweise leichte Kalkausblühungen an der Klinkerfassade)
- Hauseingangstüranlage in Alu und Glasbausteine technisch / energetisch überaltert
- Wohnungseingangstüren in leichter Qualität
- Elektro- und Sanitärinstallation nähern sich mit rd. 50 Jahren tlw. dem Ende der üblichen technischen Lebensdauer

Sondereigentum Nr. 18

- (Elektro-Unterverteilung relativ veraltet)

Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier überwiegend in der Kategorie gut 3 „normal“ einzuordnen wäre:

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

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

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen.

Bei dem vorliegenden Objekt wird bei dem Wohnhaus - auch gemessen am theoretischen Baujahr (1980er Jahre) - ein leicht unterdurchschnittlicher Renovierungsbedarf erkannt.

In Klammern () gesetzte Aufzählungen werden als nicht werterheblich eingeschätzt.

Für das Gemeinschaftseigentum wird hier ein Werteinfluss in der wünschenswerten Modernisierung der Treppenhaus-Fenster und Türen und tlw. der elektrischen Anlage erkannt.

Auf der Grundlage überschläglich geschätzter Instandsetzungskosten erfolgt ein pauschalierter Wertabschlag unter tlw. Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. - € 50.000,-

Davon anteilig für Sondereigentum **18** (40/1.000) = € 2.000,00 → **rd. - € 2.000,00**

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Im vorliegenden Fall sind als sonstige objektspezifische Besonderheiten zu beachten:

Eigentümmrücklage, wertrelevante Eigentümerbeschlüsse

Die Hausverwaltung hat schriftlich mitgeteilt, dass stichtagnah (31.12.2024) eine Rücklage der Eigentümergemeinschaft für das Gemeinschaftseigentum in Höhe von € 79.358,10 besteht.

Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse, die unmittelbar mit Kosten verbunden sind, bestehen demnach aktuell ebenfalls nicht; auch Sonderumlagen sind lt. dieser Auskunft nicht beschlossen worden.

Hinweis: Sonderumlagen können z. B. dann notwendig werden, wenn Eigentümer mehrerer Eigentumswohnungen Ihren Zahlungsverpflichtungen zur Hausgeldabrechnung nicht nachkommen können, oder wenn größere Sanierungsmaßnahmen (z. B. Dach, Fenster) fällig werden.

Erhaltungsrücklage gesamt rd. + € 79.358,10

Davon anteilig für Sondereigentum **18** (40/1.000) = € 3.174,32 → rd. + € **3.200,00**

Die Höhe der Eigentümmrücklage sollte als Faustregel rd. 1 % der Neubaukosten jährlich betragen und im Rahmen einer mittelfristigen Planung etwa für 3 – 5 Jahre angespart sein.

Im gegebenen Fall scheint die Rücklage in Anbetracht des ordentlichen Pflegezustands der Gesamtimmobilie auskömmlich.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten	Haus-Zuwegung mit Waschbetonplatten, Garagenzufahrten und Stellplätze mit Betonsteinpflaster;
Einfriedungen	straßenseitig ohne bzw. leicht nach hinten versetzt mit kleineren Heckenanpflanzungen; Gartenseitig tlw. Maschendrahtzaun o. glw.; dazu Anpflanzungen
Bepflanzungen	pflegeleichte aber angenehme Bepflanzungen mit Rasenflächen, Sträuchern und Büschen, Heckengehölzen
Nebengebäude	keine
Besondere Bauteile und Einrichtungen	verschiedene Stützmauern, Garagenrampen u. ä.
Schäden und Mängel	keine wesentlichen Schäden erkennbar, insgesamt gepflegter Zustand,

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

Die Außenanlagen des Grundstückes „Triftweg 15“ sind nach Art und Umfang im Vergleich für die mittelgroße Wohnanlage großzügig im Zuschnitt und grundsätzlich angemessen.

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Höxter) bietet eine gut befriedigende Infrastruktur, die Anbindung an das Fernstraßennetz (insbesondere Autobahnen) ist allerdings regionaltypisch mäßig.

Die Wohnlage gilt in Höxter als ausreichend zentrumsnah, gleichzeitig naturnah (Bielenberg), relativ ruhig (leichte Einschränkungen durch benachbarte Schulen) und sozial intakt. Die Mikrolage wird innerhalb Höxters hinsichtlich der Entfernung zur Innenstadt trotz der leichten „Abriegelung“ durch die B83/64 als gut befriedigend eingeschätzt, eine fußläufige Erreichbarkeit aller wesentlichen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist gegeben.

Aufgrund der leichten Hanglage kann es für ältere oder physisch eingeschränkte Personen ggf. bereits leicht anstrengend werden.

Die Lage der Eigentumswohnung im 1. OG an der Westseite der Anlage bietet tlw. hübsche Ausblicke zum Bielenberg und (gefühlte) Sicherheit vor Einbruch als tiefer gelegene Wohnungen im Gebäude. Mit der geplanten Bebauung der angrenzenden Grünfläche „Im Flor“ dürfte die Aussichtslage leicht verlieren.

Eine Geschäftslage ist im Rahmen der Möglichkeiten der Eigentumswohnung nicht gegeben.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück (zwei Flurstücke als wirtschaftliche Einheit) ist mit einer Größe von in Summe 3.885 m² für die Wohnanlage fast übergroß. Im Rahmen der Akzeptanz und Nachfrage in der ländlichen Region und der kleinstädtischen Struktur wird eine gewisse Großzügigkeit und Eingrünung aber durchaus als angemessen und wünschenswert eingeschätzt.

Auch der etwas unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks stört bei der Größe kaum.

Die Außenanlagen des Baugrundstücks sind einfach, aber angenehm naturnah gestaltet und gut gepflegt.

Gebäude / Sondereigentum Nr. 18:

Die Wohnanlage mit 21 Wohneinheiten wurde um 1973/74 in bauzeit-typischer Architektur errichtet. Die Gestaltung ist „kantig und vglw. einfach“, dennoch wirkt das Objekt nicht unattraktiv.

Das Dach und die meisten Fenster wurden aussagengemäß modernisiert und somit der energetische Standard verbessert - eine wichtige Maßnahmen für eine zukunftsgerichtete Verwertbarkeit der Immobilie.

An Gemeinschaftseigentum existieren neben dem Treppenhaus lediglich einige Nutzflächen im Keller (i. e. Waschküche), ansonsten sind die Wohnungen sowie die Kellerräume als Sondernutzungsrechte eingeteilt.

Das hier zu bewertende Miteigentumsanteil am Grundstück und Gebäude beträgt rd. 4 % und besteht aus der Wohnung Nr. 18 im 1. Obergeschoss rechts.

Der Zuschnitt ist einfach / praktisch und befriedigend nutzbar, die Wohnung bietet rd. 72 m² Wohnflächen verteilt auf 2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon.

Die Ausstattung der Wohnung ist gegenüber dem Urbaujahr des Gebäudes modernisiert durch ein neues Bad, jüngere Kunststofffenster und den sehr gepflegten Zustand.

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

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

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

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

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

Andererseits verteuert die Inflation den Neubau stark (und bremst diesen aus), sodass ein drastischer Preisverfall von Bestandimmobilien letztlich eher nicht zu erwarten ist.

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

Für die befriedigend funktionierende Eigentumswohnung in recht guter Lage in Höxter wird eine ausreichende Nachfrage erwartet, eine Veräußerung zu marktüblichen Kaufpreisen ist sicherlich möglich.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

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

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

Auch der Gutachterausschuss im Kreis Höxter legt in seinen Sach- und Ertragswert-Modellen eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser zugrunde.

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

Das Wohnhaus wurde um 1973/74 errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz rd. 51 Jahre alt.

Das Objekt wurde augenscheinlich immer ordentlich instandgehalten und in einigen wichtigen Bauteilen auch modernisiert. Entsprechend verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, es wird ein „theoretisches Baujahr“ ermittelt.

Modernisierungsgrad

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

Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	angesetzte Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,75
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0,25
Modernisierungsgrad in Punkten	20	7

Die Formel zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer lautet:

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

Mod-Pkt.	a	x	Alter	/	GND	-	b	x	Alter	+	c	x	GND	=	RND *
7	0,5575	x	51	/	80	-	1,2193	x	51	+	1,0283	x	80	=	38,2

* die Rundung liegt im sachverständigen Ermessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 35 - 40 Jahren geschätzt (modellgenau 38 Jahre), das theoretische Baujahr liegt dann Anfang / Mitte der 1980er Jahre.

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

$$= 100 (80 - 38) / 80 = 52,5 = \text{rd. } - 53 \%$$

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Vergleichswertverfahren 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 Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für das bebaute Grundstück ist im vorliegenden Fall recht 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 (nur) 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.

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück und den gemeinschaftlichen Anlagen wird daher hauptsächlich nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Das Ertragswertverfahren eignet sich zur Ermittlung des Verkehrswertes, da Eigentumswohnungen oftmals unter dem Gesichtspunkt erzielbarer Rendite (tlw. in Verbindung mit Steuerersparnissen) erworben werden. Das Objekt kann am Mietmarkt teilnehmen, und auch ein Eigennutzer erwirbt eine solche Wohnung u. a. unter dem Aspekt der eingesparten Miete.

Zur Überprüfung des Ergebnisses werden verschiedene Vergleichswertverfahren herangezogen. Sie basieren auf den vom Gutachterausschuss auf Kreisebene gesammelten Vergleichskaufpreisen, marktüblichen Rohertragsfaktoren und auf einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung, falls das Gesamtobjekt groß genug ist und einige stichtagnahe Verkäufe vorlagen.

Da eine direkte Vergleichbarkeit von Immobilien jedoch selbst in einer vglw. homogenen Gruppe wie Eigentumswohnungen immer nur eingeschränkt gegeben ist, wird in einer Gewichtung das Ertragswertverfahren höher gewertet als der Vergleichswert.

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Holzminden veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **145,00 €/m²** für Baulandflächen.

Definition des **Richtwertgrundstücks** lt. Gutachterausschuss:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	750 m ²
Grundstückstiefe	bis 40 m
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstückes:

Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche:	entspricht „W“ (Wohngebiet)
Erschließungsbeitragskosten:	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Anzahl Vollgeschosse:	III
Grundflächenzahl GRZ	< 0,3
Geschossflächenzahl GFZ	< 1,0
Grundstücksfläche	3 + 3.882 = 3.885 m ²
Grundstückstiefe	rd. 70 m
Wertermittlungsstichtag:	26.03.2025

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

Bodenrichtwert**145,00 € /m²**

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	rd.	
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**145,00 € /m²**

Das Grundstück wird hinsichtlich der Lagequalität wertmäßig als durchschnittlich innerhalb der Richtwertzone bewertet.

Die sinnvolle Größe eines Grundstücks richtet sich i. A. nach der gewünschten Bebauung. Im gegebenen Fall ist die Fläche zweiseitig erschlossen und somit auch nicht übertief. Der Zuschnitt ist eher unregelmäßig, aber ausreichend nutzbar; Zu- oder Abschläge werden nicht angesetzt.

Mit der dreigeschossigen Bebauung könnte eine erhöhte Ausnutzung der Fläche interpretiert werden. Im Gegenzug dazu ist allerdings die GRZ relativ gering ausgenutzt. Zwar wäre eine weitere Bebauung grundsätzlich nicht auszuschließen, dies wird jedoch als mit anderen Nachteilen verbunden und somit als nicht marktüblich eingeschätzt.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem ¼ Jahr zurückliegenden Richtwertstichtag wird als stagnierend angenommen.

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

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

Höxter, Flur 10, Flurstück 688 + 689 3.885 m² x € 145,- = € 563,325,00

Davon für das Sondereigentum Nr. 18 (40/1.000) = € 22.533,00 → **rd. € 22.500,-**

4.4 Ertragswertermittlung

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

Dieser „vorläufige“ Ertragswert setzt sich somit aus dem Ertragswert der baulichen Anlage und dem anteiligen Wert des Grund und Bodens zusammen. Oftmals handelt es sich hierbei gleichzeitig auch um den Ertragswert des bebauten Grundstücks, da die Anpassung an die Marktlage z. B. durch den Ansatz eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes bereits (größtenteils) im Rechenmodell erfolgt. Allerdings sind ggf. noch Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Umstände zu berücksichtigen (z. B. Bauschäden und Mängel, von der marktüblichen Miete abweichende Mietverträge u. ä.). Auch können ggf. weitere Marktanpassungsfaktoren in die Wertermittlung eingehen, die nicht über den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen sind. Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

4.4.2 Ertragswertberechnung

Wohnungseigentum Nr. 18

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
<u>Wohnung 18 im 1. OG</u>	<u>72,0 m²</u>	<u>7,50 €/m²</u>	540,00 €	6.480,00 €
	<u>m²</u>	<u>€/m²</u>	- €	- €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	<u>1</u>	Miete je Stellplatz	<u>20,00 €</u>	240,00 €
Anzahl der Garagen	<u>0</u>	Miete je Garage	<u>50,00 €</u>	- €

sonstige Erträge

		zur Rundung	<u>- €</u>	- €
--	--	-------------	------------	-----

jährlicher Rohertrag

6.720,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-7,07%</u>	-	475,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	<u>0,00%</u>	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-15,63%</u>	-	1.050,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	<u>-2,00%</u>	-	134,40 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 1.659,40 €

jährlicher Reinertrag

5.060,60 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	<u>3,25%</u>
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	<u>22.500,00 €</u>

jährliche Bodenwertverzinsung

731,25 €

jährlicher Ertrag

4.329,35 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	<u>3,25%</u>
Restnutzungsdauer	<u>38,0 Jahre</u>
Vervielfältiger	<u>21,64</u>

Ertragswert der baulichen Anlage

93.699,86 €

voller unbelasteter Bodenwert

+ 22.500,00 €

Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf

+ - 2.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale

+ 3.200,00 €

Ertragswert des WEG / Miteigentum am Grundstück

117.399,86 €

Der Ertragswert des Miteigentumsanteils **Nr. 18** beträgt zum Stichtag

rd. € 117.400,-

Kontrollwerte zum Ertragswert (inkl. Bodenwertanteil, exkl. Stellplatz; fiktiv reparaturfrei, excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

Rohertragsfaktor Miteigentumsanteil (WEG) = rd. 17,5

Wohnflächenpreis bei 72,0 m² WFl = rd. 1.575,- €/m²

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:**Nettokaltmiete**

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie von „Immobilienscout10“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

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

Miefläc	marktüblicher Mietwertansatz	marktübliche Jahresmiete
<p>Wohnung 18, 1.OG rd. 72,0 m² mit Kellerraum zzgl. Kfz-Stellplatz</p>	<p>Die Hausverwaltung nennt Mietpreise von 7,50 €/m² im Objekt.</p> <p>Im Stadtgebiet Höxter werden gemäß Mietwertübersicht des GAA HOL zum 01.01.2025 Mieten für Wohnungen der (fiktiven) Baujahreskategorie 1980 - 1990 zwischen 5,60 bis 6,10 €/m².</p> <p>Erfahrungsgemäß liegen die Erhebungen des GAA Auswertungsbedingt immer leicht hinter der tatsächlichen Mietpreisentwicklung zurück, die von mir hier höher eingeschätzt wird.</p> <p>Die on-geo Vergleichspreisdatenbank ermittelt ausreichend stichtagsnah in der Region Höxter für Wohnungen der gegebenen Wohnflächenkategorie (> 60 < 90 m²) ein durchschnittliches Mietpreisangebot (Nachfrage-Mieten) in Höhe von durchschnittlich rd. 6,78 €/m² (zwischen 4,64 €/m² bis 9,29 €/m²).</p> <p>Damit liegen die von der Hausverwaltung genannten Mietpreise im Objekt innerhalb der von geoport genannten Spannweite und bestätigen das Mietniveau.</p> <p>Der Ausstattungsstandard des Gebäudes und der Wohnung ist durch Umbauten und Modernisierungen verjüngt und entspricht eher dem Baujahresstandard 1980er Jahre, dies ist im o. g. Mietniveau berücksichtigt.</p> <p>Der Grundrisszuschnitt ist für Paare ohne Kinder geeignet. Insgesamt ist der Zuschnitt aber eher einfach, die Ausblicke sind tlw. ganz reizvoll. Die Lage im 1. Obergeschoss wird i. A. aufgrund (gefühl) geringer Einbruchgefahr und Einsehbarkeit als leicht vorteilhaft beurteilt.</p> <p>Insgesamt halte ich eine Miete im Rahmen der o. g. ortsüblichen Vergleichsmieten in Höhe von rd. 7,50 €/m² Wohnfläche für angemessen und erzielbar.</p> <p>Für den Kfz-Stellplatz werden ortsübliche 20,- €/Monat an Miete angesetzt.</p>	<p>€ 6.720,-</p>

Rohertrag:

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

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Abschreibung

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

Verwaltungskosten

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

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 475,- für die Wohnungseigentumseinheit inkl. Stellplatz angesetzt.

Betriebskosten

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

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

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 14,00 € je m² Wohnfläche für den Miteigentumsanteil am Wohngebäude angenommen. Für den Stellplatz werden pauschal 40,- €/Jahr angesetzt.

Mietausfallwagnis

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

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

Im gegebenen Fall wird für die Wohnung Nr. 18 ein geringes durchschnittliches Mietausfallrisiko (2 %) erwartet.

Reinertrag:

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

Bodenwertverzinsung:

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

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

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

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

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

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

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhaus	Drei- und Mehrfamilienhäuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstücke	Reine Gewerbebauten, Lager, Produktion
1	Gutachterausschuss HX 2025	1,6 – 4,0 Neubau 1,4 - 2,6	1,0 - 3,7	1,6 – 4,5	3,45 – 6,65	2,1 – 6,9
2	Gutachterausschuss HOL / Nds 2025	k. A.	(nur Teile von NDS 1 – 3,3)	2,15 - 4,2	4,8 +/- k. A.	k. A.
3	Immobilienverband IVD 01/2025	1,5 - 4,5	1,0 - 4,5	2,5 - 5,5	4,0 – 8,0	4,5 - 9,5

Ich orientiere mich hier stark an den ausführlichen Erhebungen des GAA Höxter (strukturell gut vergleichbar) aus dem Grundstücksmarktbericht 2025. Dort werden für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 1,6 % und rd. 4,0 % angegeben.

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

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

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,25 % orientiert sich im oberen mittleren Bereich der o. g. Spannen. Ein geringerer Wert (= höherer Verkehrswert) erscheint angesichts von Finanzierungszinsen um 3,5 – 4,0 % nicht mehr marktgerecht.

Ertragswert:

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

Baumängel und Schäden:

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

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

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

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

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

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

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

Im vorliegenden Fall werden ggf. vorhandene anteilige Einlagen am Hausgeld des Gemeinschaftseigentums berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.5 Plausibilitätskontrolle Vergleichswerte

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

Vergleichswerte GAA HX / IPK

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern (EFH) sowie von Eigentumswohnungen (WEG) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen. Der GAA im Kreis Höxter hat dazu für Eigentumswohnungen eigene Auswertungen machen können.

Im Grundstücksmarktbericht HX 2025 (Auswertungen 2022 – 2024) bzw. im Immobilien-Preis-Kalkulator (IPK) sind hierzu die Verkaufsfälle nach den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung differenziert. Für das hier zu bewertende Objekt ergibt sich danach folgende Vergleichsgrundlage:

Eigenschaften	
Lagekategorie	gut (Vergleichsraum 1 von 1 - 5)
Immobilienrichtwert-Typ	Eigentumswohnung
Objektgruppe	Weiterverkauf
Baujahrkategorie	1980
Wohnfläche	40 - 79 m ²
Gebäudestandard	einfach - mittel
→ Immobilienrichtwert, rd. 1.035 €/m ² WFL x 72,0 m ²	rd. € 74.500,-
Objektgruppe Weiterverkauf	x 1,00
Baujahreskategorie (fiktiv) 1983	x 1,00
Wohnfläche rd. 72,0 m ²	x 1,00
Ausstattungsstandard mittel	<u>x 1,18</u>
vorläufiger Vergleichswert	rd. € 88.000,-
zzgl. Wertansatz für Kfz-Stellplatz	rd. € 5.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. -€ 2.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. +€ 3.200,-</u>
Vergleichswert GAA HX	rd. € 94.200,-

Wohnflächenpreis bei 72,0 m² WFL = rd. 1.240,- €/m²

(inkl. Bodenwertanteil, exkl. Stellplatz; fiktiv reparaturfrei, excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

Der Vergleichswert nach den Berechnungen des IPK umfasst alle Verkaufsfälle der letzten Jahre im Stadtgebiet Höxter und liegt fast ein Viertel unterhalb des ermittelten Ertragswertes.

Dennoch werden die wertbestimmenden Ansätze im Ertragswertverfahren (Miethöhe, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) hier nach wie vor als marktgerecht eingeschätzt. Die Differenz dürfte in der (Lage)Qualität und im Instandhaltungszustand der hier zu bewertenden Anlage und Wohnung zu suchen sein.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Da die hier zu bewertende Wohnung in einer Wohnanlage mit immerhin 21 Einheiten integriert ist, wurde beim Gutachterausschuss im Kreis Höxter eine mündliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung eingeholt. Dabei werden Kaufpreise bis einschließlich 2020 als annähernd

zeitnah und damit aussagekräftig bewertet. Insgesamt wurden in dem Zeitraum 2020 – 2024 drei Verkaufsfälle (freier Verkauf, ohne Zwangsversteigerungen) in dem Gesamtkomplex genannt. Die Verkaufspreise lagen zwischen rd. € 1.030,-/m² und rd. € 1.960,-/m², im Mittel bei rd. 1.436,-/m².

Damit liegt der durchschnittliche m²-Preis knapp 10 % unterhalb des ermittelten Ertragswertes. Eine Differenz, die bereits deutlich geringer und plausibler ausfällt.

Dennoch können natürlich keine Einzelheiten zum Instandhaltungszustand und der Ausstattungsqualität der verkauften Wohnungen bekannt sein – der Vergleich muss letztlich immer einer gewissen Ungenauigkeit unterliegen.

vorläufiger Vergleichswert nach Kaufpreissammlung 72 m ² x € 1.436,-	rd. € 103.400,-
zzgl. Wertansatz für Kfz-Stellplatz	rd. € 5.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 2.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. + € 3.200,-</u>
Vergleichswert Kaufpreissammlung GAA HX	rd. € 109.600,-

on-geo Vergleichspreise

Der Internet-Dienstleister on-geo GmbH ermittelt stichtagsnah auf der Grundlage von Wohnungsgröße, (fiktivem) Baujahr, Ausstattungs- und Instandhaltungsstandard einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 1.578 €/m² für das zu bewertende Objekt (Spanne von 1.365 – 1.824,- €/m²).

Dieser Wert liegt nahezu exakt an dem hier ermittelten Ertragswert (1.575 €/m²). Allerdings handelt es sich hierbei um Angebotspreise, die (vermutlich) nicht alle auch erzielt worden sein dürften.

vorläufiger Vergleichswert nach on-geo GmbH 72 m ² x € 1.578,-	rd. € 113.600,-
zzgl. Wertansatz für Kfz-Stellplatz	rd. € 5.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 2.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. + € 3.200,-</u>
Vergleichswert on-geo	rd. € 119.800,-

Rohertragsfaktoren GAA HX

Der hier im Ertragswertverfahren ermittelte Rohertragsfaktor (bereinigter Ertragswert / Jahresmiete) beträgt 17,5.

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnung der (fiktiven) Baujahreskategorie 1980-90 wird vom GAA in 2025 mit 16,5 bis 18,9 angegeben.

Die Plausibilität des Ertragswertverfahrens wird über diesen Vergleich sehr gut gestützt.

Zusammenfassung Vergleichswerte / Gewichtung

Die Aussagekraft der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung über Verkäufe innerhalb der hier zu bewertenden Wohnungseigentums-Anlage wird am höchsten eingestuft (Faktor 3).

Die „allgemeinen“ Vergleichswerte des GAA sowie die aktuellsten Erhebungen von on-geo werden hinsichtlich Ihrer Aussagekraft geringer eingeschätzt (Faktor 1).

In der Summe wird ein überschläglicher Vergleichswert wie folgt ermittelt:

$$(\text{€ } 94.200,- \times 1 + \text{€ } 109.600,- \times 3 + \text{€ } 119.800,- \times 1) / 5 = 108.560,- \quad \text{rd. € } 108.500,-$$

4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

40/1.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 18 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz.

der Ertragswert wurde ermittelt mit rd. € 117.400,-

der gewichtete Vergleichswert wurde ermittelt mit rd. € 108.500,-

Zur Eingrenzung des Ermessens-Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: so wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingegrenzt. Durch die Plausibilitätsprüfung mittels weiterer Vergleichsfaktoren (Rohertragsfaktor, Nutzflächenpreise) wird automatisch auch der genutzte Ermessensspielraum einem kritischen Test unterzogen und das Ergebnis transparenter.

Die für einzelne Teileigentümer normalerweise preisbildenden Marktmechanismen sind, wenn sinnvoll möglich, zuallererst der Vergleich mit gleichartigen Immobilien. Allerdings bestehen aufgrund jeweils individueller Eigenschaften häufig Schwierigkeiten beim direkten Vergleich unterschiedlicher Objekte, selbst wenn Eigentumswohnungen eine vergleichsweise homogene Immobilienform darstellen. So ist die Vergleichbarkeit von Eigentumswohnungen ausstattungsbedingt generell grob gegeben, insbesondere jedoch die „weichen“ Faktoren wie die Einschätzung der Grundriss- und Mikro-Lagequalität sowie der Ausstattungs- und der Instandhaltungszustand, die das Marktverhalten entscheidend mitprägen, sind in den Vergleichsdaten des Gutachterausschusses nicht eindeutig greifbar.

Im gegebenen Fall wird daher jeder Erwerber hauptsächlich versuchen einzuschätzen, inwieweit sein Investment wirtschaftlich sinnvoll ist, auch wenn ggf. das Objekt für die Eigennutzung bestimmt sein sollte. Im vorliegenden Fall wird also der Ertragswert bei einer Kaufpreisfindung das größere Gewicht einbringen.

Verkehrswert

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

**40/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück
Triftweg 11, 13, 15, 37671 Höxter
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im 1.Obergeschoss
mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz**

zum Stichtag 26.03.2025

mit rd.

€ 115.000,-
(einhundertfünfzehntausend Euro)

Höxter, 12.04.2025

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

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Anlage

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 74 Aufnahmen von Wohnung und den gemeinschaftlichen Räumen (i. e. Keller) erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Nachfolgend wird mit Zustimmung des Eigentümers zu ½ (ausschließlich) in der bei Gericht vorliegenden Druckversion eine beispielhafte Auswahl gezeigt.

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

Triftweg 15, Ansicht von Nordosten (WEG 18 im 1. OG rot umrahmt)



Triftweg 15, Ansicht von Westen (WEG 18 im 1. OG rot umrahmt)



Triftweg 15, 13 + 11, Ansicht von Südwesten (WEG 18 im 1. OG rot umrahmt)



Triftweg 15, I Eingang Treppenhaus EG (Gemeinschaftseigentum; Haustür + Glasbausteine Überaltert)



Triftweg 15, Beispiel Gemeinschaftseigentum; Treppenhaus



Triftweg 15, Beispiel Gemeinschaftseigentum; Keller



Triftweg 15, Beispiel Gemeinschaftseigentum; Waschküche in KG



Triftweg 15, WEG Nr. 18; Ausblick vom Balkon: auf der Wiese wird aktuell ein Neubaugebiet geplant

