



GUTACHTEN

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

Obere Hauptstraße 217 - 219, 37688 Beverungen-Dalhausen
bebaut mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus



Grundstück lfd. Nr. 2, Haus-Nr. 217-219 rot umrahmt

Gemarkung: Dalhausen

Flur: 7

Flurstück(e): 233

Größe: 173 m²

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Dalhausen

Blatt: 0706 lfd. Nr. 2

Geschäftsnr. 19 K 15/23

Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 27.11.2024
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

mit **rd. 79.000,- €**

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 45 Seiten und weiteren Anlagen mit 5 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	11
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	14
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	14
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	19
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.5 Außenanlagen	21
3.6 Gesamteindruck	22
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	23
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	24
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3 Bodenwertermittlung	26
4.4 Sachwertermittlung	29
4.5 Ertragswertermittlung	35
4.6 Plausibilitätskontrolle Vergleichswert	41
4.7 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	43
5. Literaturverzeichnis	45
6. Anlagen	
6.1 Wohnflächenaufstellung	46
6.2 Fotodokumentation	47 - 50

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 15/23			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Zweifamilien-Reihenendhaus Obere Hauptstraße 217 - 219 37688 Beverungen-Dalhausen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Dalhausen 0706 2 Gebäude- und Freifläche Obere Hauptstraße 217 und 219		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Dalhausen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	2	7	233	173m ²
Wichtiger Hinweis	Der Eigentümer der Immobilie war zu dem festgesetzten Termin am 27.11.2024 für eine Objektbesichtigung nicht anwesend, auch von den Nutzern der Immobilie war anscheinend niemand im Haus. Dem Eigentümern war im Vorfeld schriftlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag) mitgeteilt und erläutert worden. Im Nachgang zum festgesetzten Ortstermin wurde der Eigentümer sowohl durch den Sachverständigen als auch das Gericht erneut angeschrieben, um ihm Gelegenheit zur Abstimmung eines erneuten Termins zur Besichtigung sowie zur Mitteilung ggf. wertrelevanter Objekteigenschaften zu geben, Auch hierbei wurde auf die Verfahrensweise bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung hingewiesen. Da sich der Eigentümer weder bei Gericht noch beim Sachverständigen gemeldet hat, wird die nachfolgende Verkehrswertermittlung somit auftragsgemäß nach allen zusammengetragenen Informationen und Recherchen zunächst nach dem äußeren Eindruck erstellt wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen Erfahrungswerten zu baulalterstypischen Ausführungsweisen und dem Nutzungsprofil eines alten – erst später umgebauten - Wohnhauses. Das Risiko ggf. vorhandener Mängel und Schäden wird im Rahmen dieser Wertermittlung abschließend durch einen Risikoabschlag bewertet.			

Kurzbeschreibung

Die hier zu bewertende Grundstück liegt im südwestlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Dalhausen unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße (B 241).

Das Grundstück lfd. Nr. 2 im Grundbuch Blatt 0706 ist lediglich 173 m² groß und bietet außer dem aufstehenden Wohngebäude lediglich noch einen straßenseitigen kleineren Vorgarten. (Ein hinter dem Wohnhaus liegendes Gartengrundstück mit Garage und Nebengebäude im Eigentum des gleichen Besitzers unterliegt nicht der Zwangsversteigerung und bleibt hier unberücksichtigt).

Das aufstehende Wohnhaus bildet das Endhaus einer inhomogenen Reihenbebauung. Es ist zweigeschossig, voll unterkellert, das (sehr hohe) Dachgeschoss ist lt. Bauakte nicht ausgebaut.

Das Gebäude wurde nach vorliegenden Recherchen Ende des 20. Jahrhunderts als Betriebsgebäude einer Korbmacherei errichtet und in 1950 zu einem Zweifamilienhaus für zwei separate Eigentümer umgebaut. Aufgrund der zwei Eigentümer wurde das Gebäude damals vertikal geteilt und entsprechend wurden auch zwei Treppenhäuser eingebaut; dies erklärt die postalische Benennung in Haus-Nr. 217 und 219. Im Jahr 1979 ging das Gebäude auf einen Eigentümer über und es erfolgte ein erneuter Umbau, bei dem das nun überflüssige zweite Treppenhaus zu Wohnflächen umgenutzt wurde und eine horizontale Teilung in zwei Wohnungen entstand.

Beide Wohnungen bieten lt. Akte gut 80 m² Wohnflächen, inkl. anteiliger Balkonflächen.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt dabei über einen Schlafrum, Wohn- / Esszimmer, Küche, Bad und Abstellraum, während die Wohnung im OG bei gleicher Grundfläche alternativ über zwei Kinderzimmer verfügt, allerdings bei insgesamt recht kleinen Raumzuschnitten.

Eine teilweise Nutzung des Dachgeschosses als Erweiterung der OG-Wohnung scheint eigentlich prädestiniert, kann jedoch aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung hier nicht angenommen werden. Eine Ausbau-Reserve sollte dort jedoch vermutlich bestehen,

Das Wohnhaus wurde vermutlich vollständig in Mauerwerksbauweise mit tlw. Holzbalkendecken errichtet.

Der äußere Instandhaltungszustand wirkt nur knapp befriedigend, seit dem Umbau um 1980 wirkt das Gebäude relativ unverändert.

Im Inneren wird ein vergleichbarer Zustand unterstellt, mit einem heute einfachen Ausstattungsstandard der frühen 1980er Jahre.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare

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

Hinweis: keine Innenbesichtigung ermöglicht!

Zubehör

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

Besonderheiten

keine bekannt

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation
(nur von außen!)

Bauakten des Kreis Höxter zum Umbau 1979

Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 11.04.2023
Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter

Baulastenauskunft Kreis Höxter

Angaben von:

Bauamt des Kreis Höxter

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

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt
Beverungen zur Erschließungs- und Beitragssituation

Bodenrichtwertauskunft 2024 durch den Gutachterausschuss
des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Höxter

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc.
sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag
die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)

Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
jeweils in der gültigen Fassung

Wertermittlungstichtag	27.11.2024
Qualitätstichtag	27.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung	27.11.2024
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.																						
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																						
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2016 - 2023 rd. – 0,3 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.																						
Überörtliche Anbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 241 <table><tr><td>nächste Stadt: Beverungen</td><td>7 km</td></tr><tr><td>Kreisstadt: Höxter</td><td>21 km</td></tr><tr><td>Zentren: Kassel</td><td>55 km</td></tr><tr><td>Paderborn</td><td>55 km</td></tr><tr><td>Autobahn: A 7 Kassel - Hannover</td><td>55 km</td></tr><tr><td>A 2 Dortmund - Hannover</td><td>100 km</td></tr><tr><td>A 44 Kassel - Dortmund</td><td>25 km</td></tr><tr><td>Bahnhöfe: Lauenförde</td><td>10 km</td></tr><tr><td>Flughafen: Kassel-Calden</td><td>40 km</td></tr><tr><td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td><td>< 300 m</td></tr></table>			nächste Stadt: Beverungen	7 km	Kreisstadt: Höxter	21 km	Zentren: Kassel	55 km	Paderborn	55 km	Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	55 km	A 2 Dortmund - Hannover	100 km	A 44 Kassel - Dortmund	25 km	Bahnhöfe: Lauenförde	10 km	Flughafen: Kassel-Calden	40 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 300 m
nächste Stadt: Beverungen	7 km																						
Kreisstadt: Höxter	21 km																						
Zentren: Kassel	55 km																						
Paderborn	55 km																						
Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	55 km																						
A 2 Dortmund - Hannover	100 km																						
A 44 Kassel - Dortmund	25 km																						
Bahnhöfe: Lauenförde	10 km																						
Flughafen: Kassel-Calden	40 km																						
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 300 m																						
Ort/Infrastruktur	Die Ortschaft Dalhausen (rd. 1.750 Einwohner; Gemeinde Beverungen rd. 13.550) besitzt die notwendige Infrastruktur wie Läden und Gastronomie zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs. Es existieren ein Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Beverungen. Es sind ein Zahnarzt, ein Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke am Ort niedergelassen, in Beverungen (ca. 6.450 Einwohner) gibt es weitere Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Brakel und Höxter. Das aktive kulturelle Angebot entspricht der ländlichen Region. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Beverungen bzw. in Bad Karlshafen vorhanden, Dalhausen selbst verfügt über einen Sportplatz, zwei Turnhallen sowie ein Lehrschwimmbecken. Kaufkraftkennziffer Beverungen: 87,0 (D = 100; IHK OWL 2023)																						

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	südwestliche Dorfrandlage an der Ortsdurchfahrt B 241; Die Wohnlage ist eher einfach / ausreichend, mit Einschränkungen durch die Bundesstraße; eine Geschäftslage ist nur eingeschränkt gegeben.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de, Bewertungsgrundstück rot umrahmt

„Obere Hauptstraße “	Bundesstraße B 241
Immissionen	Entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen an der Bundesstraße spürbare Lärm- (und Abgas)-immissionen. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.
Parkplätze	eingeschränkte Haltemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum; auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 selbst befinden sich keine Parkplätze. Im Vorgarten wäre theoretisch Platz für zwei Stellplätze vorhanden.

Bebauung und Nutzung	zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohnungen als Reihendhaus
Nachbarschaft	überwiegend ältere Ein- und Zweifamilienhäuser,
Grundstückszuschnitt	rechteckig
Grundstücksbreite	rd. 9,7 m (Straßen-/ Wegefront umlaufend rd. 36 m)
Grundstückstiefe	rd. 18 m
Grundstücksgröße	173 m ²
Geländeverlauf	von Nord-West nach Süd-Ost leicht abfallendes Gelände
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. schriftlicher Auskunft vom 24.09.2024 für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem <u>gesetzlich festgelegten</u> Überschwemmungsgebiet, allerdings in einem „sonstigen“ Überschwemmungsgebiet der „Bever“. D. h. dass Hochwasserereignisse mit Einfluss auf das Kellergeschoss des Hauses nicht auszuschließen sind. Grundsätzlich werden für das Grundstück „ortsübliche“ Baugrundverhältnisse angenommen.

Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Erschließung	Bundesstraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen.
Straßenausbau	Bundesstraße asphaltiert, mit beidseitig plattierten Gehwegen; Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist (vermutlich) an Telefon, Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Grundstück / Wohnhaus wurde zum Stichtag augenscheinlich bewohnt, vermutlich durch zwei Parteien.
Mietverträge	Es liegen keine Hinweise / Aussagen zu bestehenden Mietverträgen vor. Es wird hier angenommen, dass für die beiden Wohnungen jeweils „übliche“ Wohnungsmietverträge gemäß §§ 535 ff. BGB bestehen. <u>Allgemeine Hinweise:</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	Lt. telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 17.01.2025 wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Dalhausen, Blatt 0706 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:
0706-II-1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für die Witwe [...] – geb. am 3 August 1925 – [...]
0706-II-2	- gelöscht -
0706-II-3	Je ein Nießbrauchrecht löschar bei Todesnachweis für [Herrn ...], geb. am 27. November 1949 [...]
0706-II-4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [Herrn ...], geb. am 11. Januar 1926 [...]
Anmerkung	Lt. Recherche und Auskunft des Amtsgerichts Höxter vom 10.12.2024 sind die Berechtigten der Eintragungen Nr. 3 und Nr. 4 in den Jahren 2010 bzw. 2011 verstorben. Die entsprechenden Eintragungen sind somit löscharfähig und hier ohne Werteeinfluss auf die Immobilie. Zur Berechtigten der Eintragung lfd., Nr. 1 konnten bei den Recherchen keine Angaben gefunden werden. Es wird hier somit unterstellt, dass die Wohnberechtigte zum Bewertungsstichtag mit einem Alter von 99 Jahren noch am Leben ist. Das Wohnungsrecht hat dann einen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie. Dies wird jedoch auftragsgemäß außerhalb dieses Gutachtens für das Gericht gesondert ermittelt und ein Zuzahlungsbetrag nach Maßgabe des § 51 ZVG berechnet.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter sind keine Baulasten eingetragen; Die dreiseitige Grenzbebauung ohne Grenzabstände ist „historisch entwickelt und genießt diesbezüglich Bestandschutz.
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Gemeinde Warburg besteht kein Denkmalschutz für das Gebäude.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Grundstück in einem als „Mischgebiet“ (M) ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein B-Plan (Bebauungsplan). Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach telefonischer Auskunft des Amtes für Bauverwaltung / Straßenbaubeiträge der Stadt Beverungen vom 17.01.2025 ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Straßenbaubeitrag oder ein Kanalbeitrag gem. § 8 KAG abgegolten. Erneuerungsmaßnahmen, die ggf. zu Beitragspflichten führen könnten stehen zum Stichtag nicht an. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für das vorhandene Wohngebäude wurde beim Kreisbauamt der Bauantrag zum Umbau und Modernisierung des Bestandsgebäudes vom 08.11.1978 vorgefunden. Die Baugenehmigung datiert vom 16.09.1980, die Rohbauabnahme vom 14.07.1981, die Schlussabnahmebescheinigung vom 20.07.1982. Äußerlich liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches vor; bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungskonformer Gebäudezustand unterstellt.
Hinweise zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises <u>nicht</u> vorgeschrieben ist. Für das hier zu bewertende Gebäude wurde ein Energiepass nicht vorgelegt.

Der Dämmstandard wurde augenscheinlich äußerlich mit Ausnahme der Fenster um 1980 nicht verbessert, im Inneren wird ein entsprechender baujahrestypischer energetischer Zustand unterstellt.

Als Heizsystem war gemäß Bauantrag eine Öl-Zentralheizung vorgesehen, *Baujahr und Zustand sind nicht bekannt und werden analog zum äußeren Eindruck als überaltert und nicht mehr zeitgemäß vermutet.*

Verbesserungen des energetischen Standards sind in jedem Fall wünschenswert, sinnvoll und vermutlich in Teilen gemäß GEG vorgeschrieben.

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 Werteinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.

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

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

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

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

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche
A+	unter 10 kWh/(m²a)	weniger als 4 Euro
A	10 bis unter 20 kWh/(m²a)	6,50 Euro
B	20 bis unter 30 kWh/(m²a)	10 Euro
C	30 bis unter 40 kWh/(m²a)	13 Euro
D	40 bis unter 50 kWh/(m²a)	17 Euro
E	50 bis unter 60 kWh/(m²a)	21 Euro
F	60 bis unter 70 kWh/(m²a)	26 Euro
G	70 bis unter 80 kWh/(m²a)	32,50 Euro
H	über 80 kWh/(m²a)	über 32,50 Euro

Energieeffizienzklassen gemäß Energieausweis nach EN 15613. Energiekosten ergeben sich über den Energieverbrauch für rund 12 kWh/m², multipliziert mit dem maximalen Verbrauch gemäß (Primärenergie x 90 kWh/(m²a)). Preisangabe nach Bundesförderung / Stand März 2023

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 - keine Innenbesichtigung ermöglicht!

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Ein- bis Zweifamilien-Doppelhaushälfte

- 2-geschossiges Gebäude
- Reihen-Endhaus
- voll unterkellert
- Dachgeschoss (lt. Bauakte) nicht ausgebaut
- Massivbauweise mit Holzbalkendecken
- Satteldach
- Ur-Baujahr vermutl. um 1900
- Umbauten und Modernisierungen um 1950 und 1980

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus ist lt. Bauakte um die Jahrhundertwende 1900 als gewerbliches Betriebsgebäude in Mauerwerksgebäude mit Holzbalkendecken (bzw. Stahlkappendecke über KG) errichtet. Um 1950 erfolgte ein Umbau zum Zweifamilienhaus mit vertikaler Teilung, um 1980 der Umbau zum Zweifamilienhaus mit horizontaler Teilung.

Das Gebäude wirkt äußerlich seit Anfang der 1980er Jahre relativ unverändert, die Bausubstanz scheint konstruktiv stabil. Es zeigen sich baualtersbedingte Abnutzungen und Renovierungsbedarf. Auch der energetische (Dämm)Standard wirkt entsprechend überaltert mit notwendigem Modernisierungsbedarf.

Im Inneren wird ein vergleichbarer, grundsätzlich weitgehend intakter aber seit den Umbauten um 1980 auch weitgehend unveränderter Zustand mit entsprechendem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf unterstellt.

Aufteilung

Grundriss und nutzbare Fläche

die Aufteilung des Gebäudes wird den nachfolgend dargestellten Bauzeichnungen von 1978 entnommen.

Die entstandenen Grundrisszuschnitte sind klar / einfach im Zuschnitt mit drei Zimmern, Küche, Bad und Balkon im Erdgeschoss (EG) und (entsprechend kleineren) vier Zimmern, Küche, Bad und Balkon im Obergeschoss (OG).

Insbesondere der Wohnungszuschnitt im OG wirkt heute unzeitgemäß beengt, letztlich aber noch ausreichend nutzbar.

Beide Wohnungen bieten lt. Bauakte gut 80 m² anrechenbare Wohnflächen.

Abstellflächen sollten durch den Vollkeller und den (vermutlich) nicht ausgebauten Dachraum in guter Größe vorhanden sein.

Die lichten Raumhöhen der Wohnetagen betragen lt. Zeichnung rd. 2,50 m im EG und überdurchschnittlich hohe rd. 3,15 m im OG (wahrscheinlich aufgrund der ursprünglich gewerblichen Nutzung; vermutlich tiefer abgehängt)

Die Belichtung und Belüftung aller Wohnräume dürften etwa befriedigend sein.

Wohnflächen (Anlage 1)

Die Wohnflächen werden den Angaben zum Bauantrag 1978 entnommen und um die Fläche der Balkone (zu ¼) ergänzt.

Es können vermutlich kleinere Abweichungen von der heutigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) bestehen, die jedoch nicht werterheblich sein sollten:

Whg. 1, EG

$$= \text{rd. } 80,6 \text{ m}^2$$

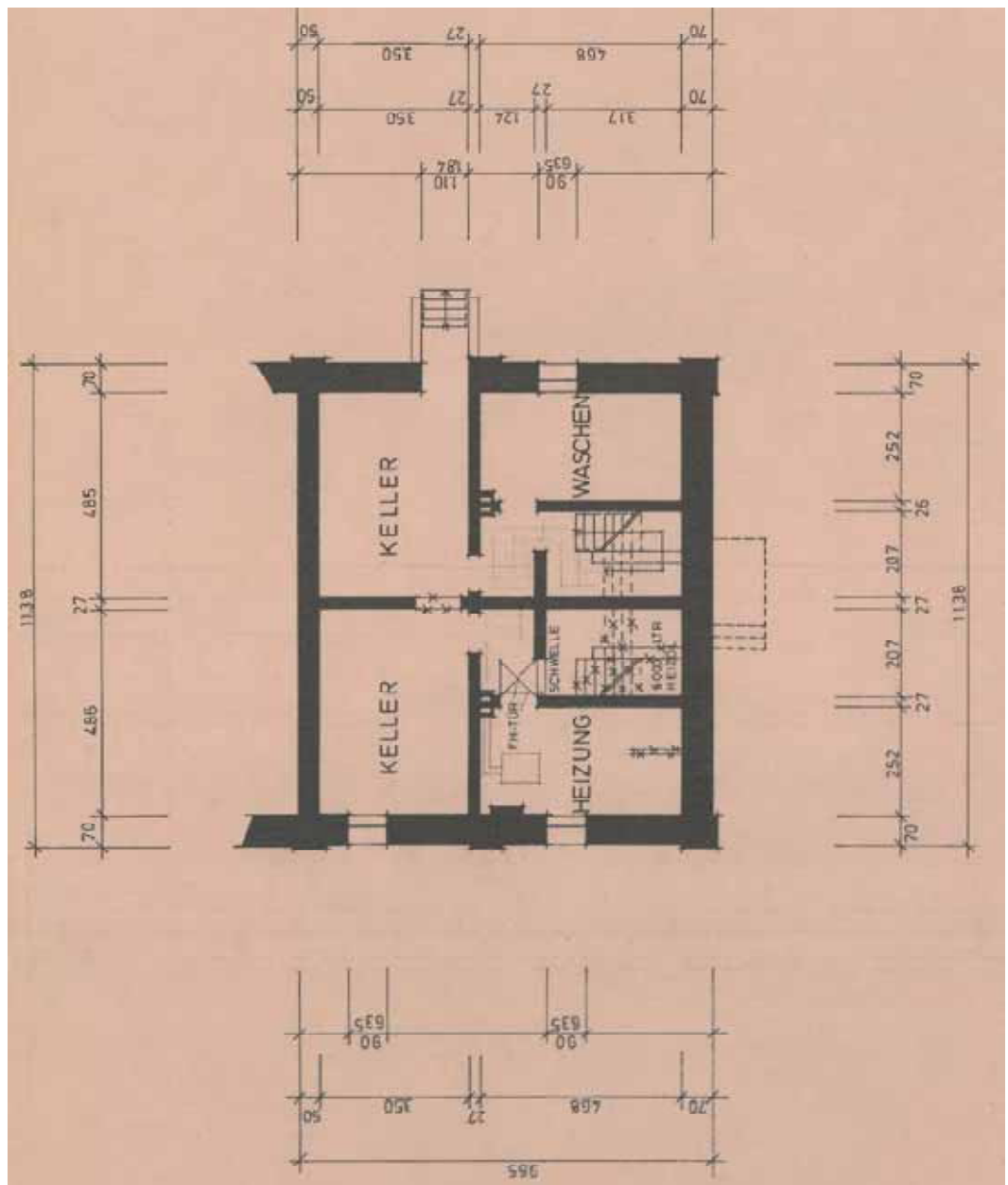
Whg. 2, OG

$$= \underline{\text{rd. } 80,3 \text{ m}^2}$$

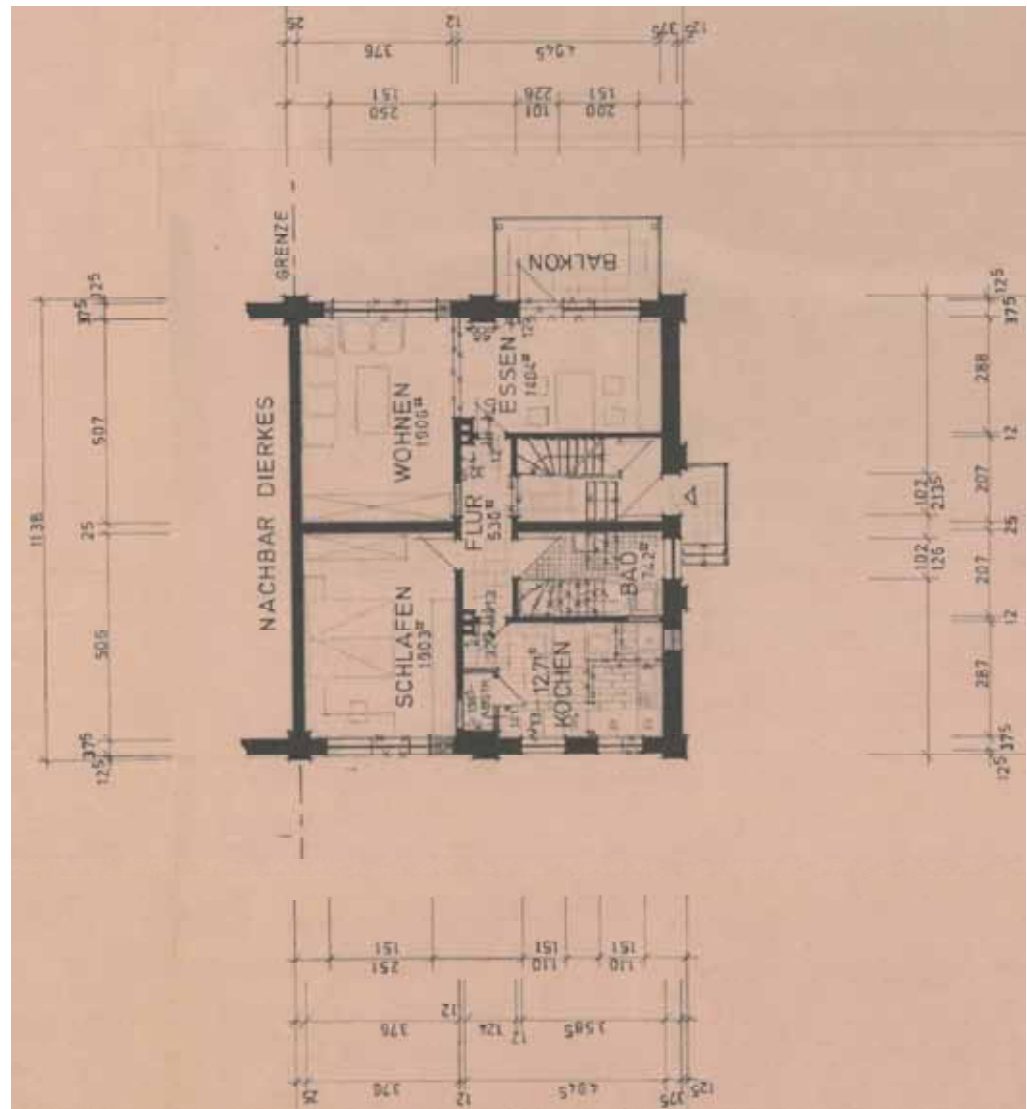
Summe Wohnflächen

rd. 160,9 m²

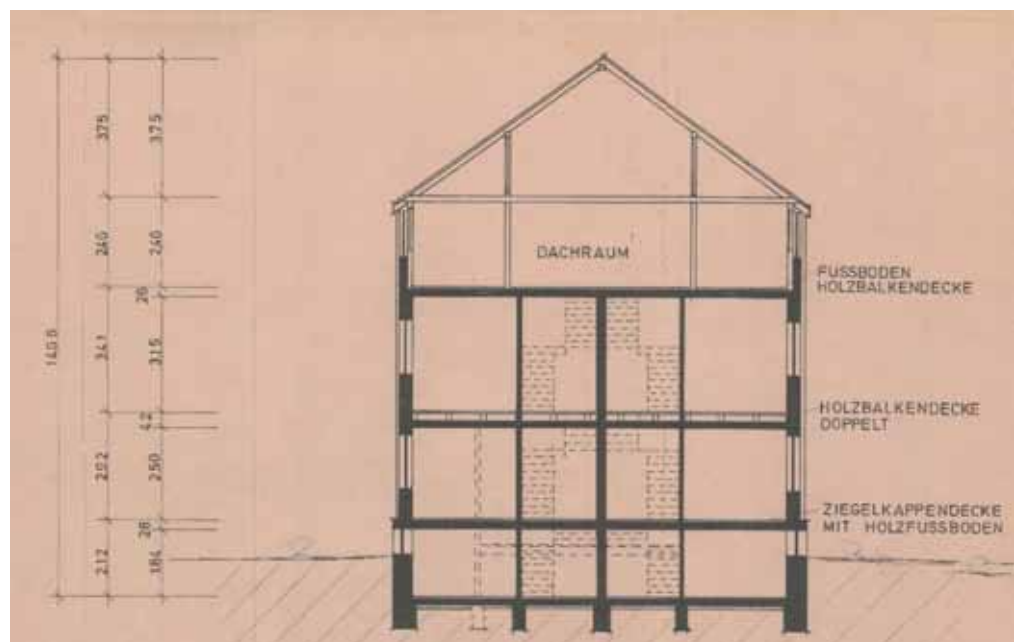
Keller



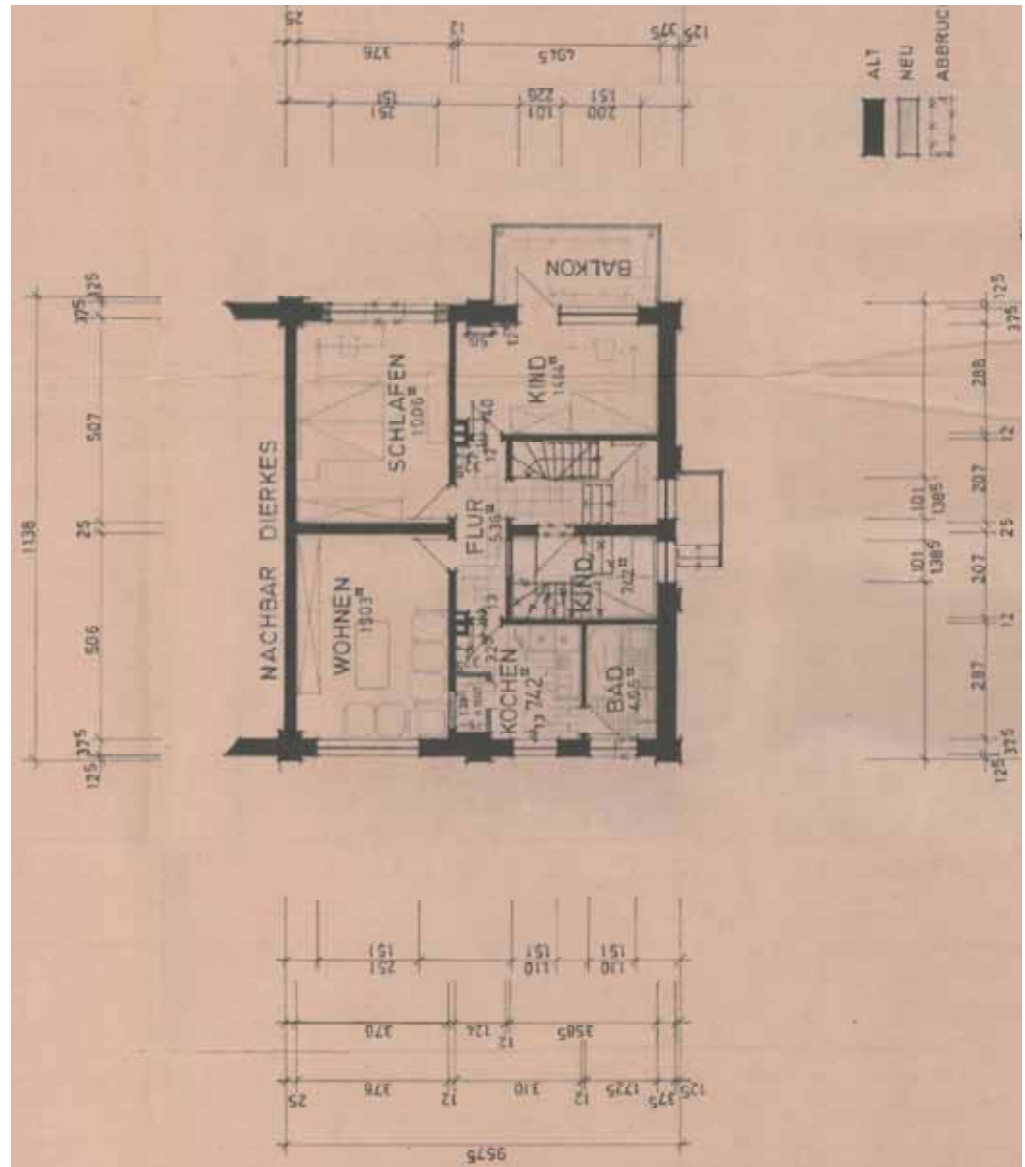
Erdgeschoss



Schnitt



Obergeschoss



Bauweise

Gründung	Fundamente aus Bruchstein, Sohlplatte aus Stampfbeton
Außenwände	KG vermutl. Bruchsteinmauerwerk mit Ziegelschale EG - DG: vermutl. Vollziegelmauerwerk
Fassade	Zementputz o. glw.; weiß gestrichen, Sockel farbig abgesetzt, im Eingangsbereich mit Klinkerriemchen bekleidet; Traufgesims und Giebdreieck mit Plattenbehang (Faserzementplatten in Schieferoptik)
Innenwände	KG vermutl. Vollziegelmauerwerk; EG, DG vermutl. Ziegel-, ggf. auch Bimsstein
Dach	Pfettendach-Konstruktion aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Tonziegel auf Lattung und Aufschalung, vermutlich nicht gedämmt verdeckte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Decken	KG-Decke mit Ziegelgewölbe zwischen Stahlträgern; EG, OG: vermutl. Holzbalkendecken mit Lehmschlag und Aufschalung; über EG lt. Schnittzeichnung als zweilagige Decke
Treppe	KG – EG: vermutl. Beton-Blockstufen EG - DG: vermutl. 2 x ¼ gewendelte geschlossene Vollholztreppe mit Holzgeländer
Besondere Bauteile	überdachte Hauseingangstreppe mit Podest (überdachte) Balkone in EG und OG

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	<u>tlw. Annahmen</u> : KG verputzt bzw. Rappputz; EG, OG: überwiegend tapeziert und gestrichen; tlw. Holzverschalung DG: unbekannt
Fußböden	<u>tlw. Annahmen</u> : KG Zementestrich; EG, OG: Bäder und Küche gefliest; übrige Räume mit Teppichböden, Laminat o. glw.
Wandoberflächen	<u>tlw. Annahmen</u> : KG verputzt bzw. Rappputz EG, OG: überwiegend tapeziert und gestrichen, Küchen mit Fliesen im Arbeitsbereich; Bäder ca. 2 m hoch gefliest DG: Giebelwände verputzt
Fenster	Kunststofffenster mit Thermopane-Verglasung und Kunststoff-Rollläden
Außentüren	Haustür: Leichtmetalltür mit großformatigem Lichtausschnitt (Einfachverglasung in Strukturglas)
Innentüren	<u>Annahmen</u> : vermutl. glatte Sperrtüren, Röhrenspanplatte, furniert bzw. beschichtet, ggf. auch lackiert
Elektroinstallation	<u>Annahmen</u> : heute einfache, um 1980 bauzeitübliche Ausstattung mit knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; Sat-TV; getrennte Zähler- und Verteileranlage je Wohnung)
Sanitärinstallation	<u>Annahme</u> gemäß Zeichnungen; je Wohneinheit einen Spülenanschluss (Küchen); Bad im EG mit Dusche und Badewanne, Waschbecken und Standtoilette; Bad im OG mit Badewanne, Waschbecken und Standtoilette
Armaturen	<u>Annahme</u> : verchromte Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	<u>Annahme</u> : Ölzentralheizung mit Plattenheizkörpern bzw. Röhrenradiatoren in den Wohnräumen,
Warmwasser	<u>Annahme</u> : zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : keine)
Ausgeführte Modernisierungen	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : keine seit Umbau 1980)

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Überdachte Hauseingangstreppe mit Podest
- Balkone (ca. 8 m²) in EG und OG; im OG überdacht

Bauschäden und Baumängel

- (Plattenbehang an Giebel und Traufen vermutlich asbesthaltig)
- Fassaden mit altersbedingten stärkeren Verschmutzungen (Renovierungsanstrich, besser jedoch Außenwanddämmung wünschenswert)
- Sockelbekleidung aus Klinker-Riemchen am Eingangsbereich schadhaft
- Balkone unterseitig mit deutlichen Feuchtebildern; Abdichtung und Belag offenbar mangelhaft
- Fassaden im Eckbereich unterhalb der Balkone sowie im Sockelbereich mit Feuchteschäden
- Kunststofffenster und Leichtmetall-Haustür von ca. 1980 technisch-energetisch überaltert
- Dacheindeckung (von unten eingeschränkt einsehbar) nähert sich ggf. langsam dem Ende der technischen Lebensdauer (Bj. 1950 oder 1980 unbekannt)
- (bauzeittypisch schlechterer Wärme- und Schallschutz)

weiterhin sind baualterstypisch zu vermuten:

- übliche Durchfeuchtung von Kellerwänden und ggf. aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich EG
- ausgetretene Holzböden und Treppen
- Renovierungs- / Modernisierungsbedarf an Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten

Bauzustandsnote

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

das zu bewertende Objekt hier nach dem äußeren Eindruck überwiegend in der Kategorie noch knapp 3, „normal“ bis tlw. auch 4 „ausreichend“ einzuordnen wäre:

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

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

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

- 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.

Eine Ermittlung genauer Renovierungs- und Sanierungskosten ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich, zumal eine solche Kostenschätzung nur anhand eines individuellen Sanierungskonzeptes eines Erwerbers genau sein kann.

Äußerlich wirkt das Objekt seit einiger Zeit nur unzureichend instandgehalten. Für erkennbare und / oder baualterstypisch anzunehmende Mängel und Renovierungsbedarf erfolgt ein Wertabschlag auf der Grundlage überschläglich geschätzter Anteile der schadhaften Bauteile am Gesamtbauwerk.

Für das Innere des Gebäudes wird zunächst ein vergleichbarer altersgemäßer Zustand mit üblichem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	rd. + € 35.000,-
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie Renovierungsbedarf	rd. - 10 %

Es besteht hier ein Risiko bezüglich ggf. nicht entdeckter Mängel aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung.

Diese Unsicherheiten werden am Ende der Verkehrswertermittlung durch einen Risikoabschlag gesondert bewertet.

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Grundrissqualität

Im gegebenen Fall werden kann ein Werteinfluss aufgrund mäßiger Grundrisszuschnitte in der OG-Wohnung diskutiert werden.

Ohne Innenbesichtigung ist jedoch diesbezüglich ein abschließendes Urteil schwierig, sodass dieser Punkt auch im Rahmen des Risikoabschlags berücksichtigt werden soll.

Grundstücksgröße / Kfz-Stellplätze / Überbau

Im gegebenen Fall unterliegt ausschließlich das Grundstück lfd. Nr. 2 im Grundbuch von Dalhausen, Blatt 0706, der Zwangsversteigerung.

Das Hinterlieger-Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 16, mit aufstehender Garage und Nebengebäude (sowie Gartenfläche mit Zugang zum Bever-Bach) bleibt hier also unberücksichtigt.

Das Grundstück lfd. Nr. 2 alleine verfügt somit lediglich über eine sehr kleine Vorgartenfläche direkt an der Ortsdurchfahrt (B 241) und zum Stichtag über keine Stellplätze.

Letztere könnten – falls notwendig – im Vorgarten angelegt werden.

Vom Wohnhaus aus ragt die Eingangstreppe mit Podest über die eigene Grundstücksgrenze auf das (öffentliche) Wegegrundstück Flurstück 232.

Diese Nutzung des fremden Grundstücks erhöht theoretisch einerseits den Wert der bebauten Immobilie, andererseits wäre theoretisch eine jährliche Überbaurente (auf Grundlage des Bodenwertes zum Zeitpunkt der Überbauung) an den fremden Grundstückseigentümer zu leisten.

Beide Vor- und Nachteile sind hier im Gesamtbild zu vernachlässigen – ein unmittelbarer Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie wird aus dem Überbau zunächst nicht abgeleitet.

Alle drei Punkte zusammen sollen im Rahmen der Marktanpassungsdiskussion („Sachwertfaktor“) gewürdigt werden.

3.5 Außenanlagen (tlw. Annahmen!)

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz sowie Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten Terrassen	keine Das Wohnhaus steht an drei Seiten unmittelbar auf den Grenzen des Bewertungsgrundstücks
Einfriedungen	keine (niedriges Mäuerchen zum Gehweg)
Bepflanzungen	kleine Rasenflächen, Büsche und Stauden
Nebengebäude	keine

Besondere Bauteile	kleine Stützmauer zur Geländeabfangung (Vorgarten)
Schäden und Mängel	keine erkennbaren

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

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind hinsichtlich befestigter Flächen, Nebengebäude u. ä. im Verhältnis zur Bebauung deutlich unterdurchschnittlich. Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal mit rd. 3 % des Gebäudesachwertes angesetzt (§ 37 ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Wohnlage innerhalb von Dalhausen unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 241 (Schwerlastverkehr Richtung A44) ist laut und diesbezüglich nachteilig. Die Lage des kleinen Vorgartens zur Straße hin ist wenig attraktiv für eine Nutzung.

Die tlw. Lage des Grundstücks im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Bever wird für die vorhandene Bebauung als ortsüblich und wenig problematisch eingeschätzt, eine weitergehende Bebauung mag diesbezüglich ggf. eingeschränkt sein, dies wird jedoch über den geringen Bodenwert hinaus als nicht wesentlich wertbeeinflussend eingeschätzt.

Eine fußläufige Entfernung zum Ortskern mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist noch gegeben. Als Makrolage zählt Dalhausen insgesamt nicht zu den gefragten Wohnlagen im Kreisgebiet und leidet - wie die gesamte Region - unter dem demographisch bedingten Bevölkerungsrückgang.

Grundstück:

Das Grundstück ist mit nur 173 m² sehr klein und dreiseitig durch das Wohnhaus komplett überbaut; nur nach Nordwesten zur Straße hin liegt der kleine Vorgartenbereich.

Stellt man sich das Grundstück fiktiv unbebaut vor, um eine (alternative) Bebaubarkeit einzuschätzen wird klar, dass es kaum Alternativen zur gegenwärtigen Kubatur der Bebauung gibt. Rein wirtschaftlich betrachtet ist das Grundstück zumindest hochwertig ausgenutzt.

Aktuell fehlen auf dem Grundstück selbst Kfz-Stellplätze für die beiden Wohnungen. Diese ließen sich zwar im Vorgarten anlegen, allerdings zu weiteren Lasten der äußerlichen Attraktivität der Immobilie.

Gebäude:

Das Gebäude wurde lt. Bauakte um die Jahrhundertwende (um 1900) als Betriebsgebäude einer Korbmacherei errichtet; dies erklärt die ungewöhnlichen Raumhöhen im OG und das überhohe, aber später ungenutzte Dachgeschoß.

In 1950 erfolgte ein Umbau zu einem Zweifamilienhaus mit vertikaler Teilung („Reihenhaus“) mit zwei Treppenhäusern; dies erklärt die Bezeichnung mit Haus-Nr. 2017 und 219.

Um 1980 erfolgte ein weiterer Umbau, die zwei Wohnungen wurden nun horizontal geteilt in EG und OG. Ein Treppenhaus wurde dabei obsolet und zu Wohnzwecken umgebaut (Bad im EG, Kinderzimmer im OG).

Beide Wohnungen bieten je gut 80 m² Wohnflächen. Die Wohnung im EG ist mit nur einem Schlafraum großzügiger geschnitten und wendet sich an Zwei-Personen-Haushalte.

Die Wohnung im OG bietet bei gleicher Grundfläche drei Schlafräume; logischerweise fallen alle Räume der Wohnung deutlich kleiner aus.

Äußerlich entspricht die Architektur ganz dem Stil der späten 1970er Jahre, das Wohnhaus wirkt seit dem letzten Umbau weitgehend unverändert und augenscheinlich auch seit längeren

Jahren nicht mehr ausreichend instandgehalten. So zeigen sich deutliche Witterungsspuren an Fassaden und Balkonen, auch der energetische (Dämm)standard ist überaltert.

Ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung wird auch im Inneren ein vergleichbarer Zustand unterstellt, d. h. eine Wohnungsausstattung von ca. 1980 in nur ausreichendem Instandhaltungszustand.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und des äußeren Eindrucks werden potentielle Kaufinteressenten sicherlich noch einen (deutlichen) Risikoabschlag auf den vermutlichen Wert anbringen.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

Wohnhaus

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

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

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

Das Gebäude ist in seiner Grundsubstanz > 120 Jahre alt, allerdings wurde das theoretische Baujahr durch Umbauten und Modernisierungen in 1950 und 1980 „verjüngt“.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Investitionen) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 25 Jahren geschätzt. Das fiktive Baujahr wird demnach mit ca. 1970 angenommen.

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

$$= 100 (80 - 25) / 80 = 68,75 = \text{rd. } - 70 \%$$

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 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 (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 (§ 15), dem Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 -23) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und ihrem 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.

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

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

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

Angesichts der Nutzungsart der Immobilie („Zweifamilienhaus“) wird auch hier der Ertragswert bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Rolle spielen. Allerdings ist die Immobilie als reines

Mietobjekt recht klein, sodass die Verwaltungskosten in einem eher ungünstigen Verhältnis zu den Mieteinnahmen stehen. Das Grundstück dürfte hochwahrscheinlich von einem potentiellen Selbstnutzer erworben werden, der durch Untervermietung oder als große Familie (Stichwort „Mehrgenerationen-Wohnen“) die Finanzierung auf mehrere Schultern verteilen möchte. Selbstverständlich bringt dabei auch die selbstgenutzte Wohnung einen „Ertrag“ in Form einer eingesparten Miete. Aber auch hier wird der Sachwert mit dem Fokus auf dem selbstbestimmten Wohnen den Kaufpreis beeinflussen.

Aus diesem Grund soll der Verkehrswert der hier zu bewertenden Immobilie sowohl aus dem Sachwert- als auch aus dem Ertragswert abgeleitet werden, und zwar in annähernd gleichwertiger Gewichtung.

Anhand objektspezifischer Vergleichsfaktoren (Preis je m² Wohnfläche / Rohertragsvervielfältiger) wird das Ergebnis plausibilisiert.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 (§ 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) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **40,00 €/m²**.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzung (BauNVO)	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offen 1 - 2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	550 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Flächennutzung (BauNVO)	W (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	variierend (< 300 bis > 1.200 m²)

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Flächennutzung (BauNVO)	W (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,5 ≈ Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	< 1,0 ≈ Durchschnitt
Grundstücksfläche	173 m² (T ca. 18 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	27.11.2024

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			40,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	-5%	-	2,00 € /m²
2. Größe und Zuschnitt	-3%	-	1,20 € /m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-8%	-	3,20 € /m²
Bodenwert des Grundstückes			36,80 € /m²

Die Richtwertzone umfasst überwiegend den Bereich nördlich und südlich der Ortsdurchfahrt B 241, tlw. aber auch den Bereich südlich des Bachlaufs der Bever. Hinsichtlich der Immissionsbelastung durch die Bundesstraße sind viele dieser Grundstücke betroffen, der hier zu bewertende Bereich am Eingangsbereich der Ortschaft wird jedoch als besonders nachteilig bewertet. Ein (leichter) Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von rd. - 5 % erscheint diesbezüglich im Vergleich angemessen.

Die Einschränkung durch das Überschwemmungsgebiet auf die bereits vorhandene Bebauung wird dagegen eher gering eingeschätzt.

Die Grundstücksgröße ist deutlich kleiner als die des „durchschnittlichen“ Richtwert-Grundstücks. Auch wenn üblicherweise bei kleineren Flächen der Wert je m² eher leicht steigt, wird hier aufgrund der sehr kleinen Fläche, die baulich eher eingeschränkt nutzbar ist, von einem Abschlag ausgegangen. Ein Abzug in Höhe von rd. – 3 % erscheint marktgerecht.

Die Art der baulichen Nutzung ist recht typisch innerhalb der Richtwertzone, das Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße überdurchschnittlich. Grundsätzlich bedeutet eine hohe Ausnutzung einen wirtschaftlichen Pluspunkt, allerdings werden insbesondere in dörflichen Lagen wie hier in Dalhausen auch angemessene Freiflächen um die Gebäude herum erwartet (vgl. Pkt. 2). Zu- oder Abschläge werden in der Abwägung nicht angebracht.

Die Erschließungsbeiträge sind lt. Auskunft der Gemeinde abgegolten, die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem Richtwertstichtag kann als stagnierend angenommen werden, sonstige Faktoren sind nicht bekannt.

Aufgrund einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren ist der Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen eher unerheblich.

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

Dalhausen	Flur 7, Flurstück 233	173 m ²	x € 36,80	=	€ 6.366,40
-----------	-----------------------	--------------------	-----------	---	------------

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 27.11.2024

rd. € 6.400,00

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

Dieser Wert wird entsprechend den am Markt gängigen Verhaltensweisen angepasst, d. h., mittels eines 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

Zweifamilien-Reihenendhaus (Typ 2.12)

Keller	ca. 9,58 m x 11,38 m	= 109,0 m ²
Erdgeschoss	ca. 9,58 m x 11,38 m	= 109,0 m ²
Obergeschoss	ca. 9,58 m x 11,38 m	= 109,0 m ²
Dachgeschoss	ca. 9,58 m x 11,38 m	= 109,0 m ²
Summe BGF		<u>= 436,0 m²</u>

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren z. B. abhängig von den Wohnungsgrößen, 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 Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gassesteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Bäulungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigziele, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Eisalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türelemente z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlbargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzbargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuscharme Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Karfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewandte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe 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
Sanitäreinrichtungen	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/Unial, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fem- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicherthermen, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fem- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Wohnhaus

	1	2	3	4	5			
	570	635	730	880	1100			
Außenwände	0,5	0,5				23%	0,35	139 €
Dach	0,5	0,5				15%	0,23	90 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	0,22	70 €
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11%	0,28	75 €
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		1				6%	0,12	38 €

Kostenkennwert 2010

634 €

ermittelte Standardstufe

1,9

1,9

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude

Gebäudeart: Einfamilien-Reihenendhaus

Gebäudetyp: entspricht Typ 2.12: KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut)

Ausstattungsstandard: vermutl. überwiegend einfach bis tlw. mittel, Standardstufe 1,9

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 634,- €/m² BGF

Übertrag Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 634,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor (Zweifamilienhaus) x 1,050

Baupreisindex (Indexanpassung auf Basisjahr 2010 = 100)

(Stand IV/2024 = 184,7; zum Stichtag angesetzt: 184,7) x 1,847

korrigierte NHK am Stichtag **rd. 1.230,- €/m² BGF**
inkl. 17 % Baunebenkosten

4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Zweifamilien-Reihenendhaus

Objekt	Flächen	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Keller	109,0 m ²	1	109,0 m ²	1230,00 EUR/m ²	134.070,00 €
Erdgeschoss	109,0 m ²	1	109,0 m ²	1230,00 EUR/m ²	134.070,00 €
Obergeschoss	109,0 m ²	1	109,0 m ²	1230,00 EUR/m ²	134.070,00 €
Dachgeschoss	109,0 m ²	1	109,0 m ²	1230,00 EUR/m ²	134.070,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Balkone, überdachte Aussentreppe	35.000,00 €	35.000,00 €
Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag		571.280,00 €

Alterswertminderung Wohnhaus

vom Herstellungswert	-70,00%	-	399.896,00 €
übl. Nutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	25 Jahre

Wert der baulichen Anlage

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

171.384,00 €**Wertanteil der Aussenanlagen**

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 3% vom Wert der baulichen Anlage	5.141,52 €	rd. 5.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

6.400,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

182.784,00 €

Sachwertfaktor 0,61**marktangepasster vorläufiger Sachwert**

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

111.498,24 €**Wertminderung wegen Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf**

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 17.138,40 €	rd. - 17.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
keine	- €	rd. - €

Sachwert des bebauten Grundstücks

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

94.498,24 €

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks lfd. Nr. 2 beträgt rd. € 94.500,-

Kontrollwert zum Sachwert (reparaturfrei, ohne boG):

bei rd. 161 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 693,- €/m² incl. Bodenwert**Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':**

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

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

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 183.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (lageangepasster Bodenwert rd. 38,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,64, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 36 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert,

Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

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

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Nachteile der Mikrolagequalität (Stichwort Bundesstraße) ist noch nicht angemessen im Bodenwert der größeren Richtwertzone berücksichtigt. Es ist aber davon auszugehen, dass dieser Nachteil über den reinen Bodenwert hinaus auch auf die gesamte bebaute Immobilie „ausstrahlt“, insofern wird der Lageeinfluss negativ eingeschätzt (-).

Das Grundstück ist von Größe und Zuschnitt für ein freistehendes Einfamilienhaus nur unterdurchschnittlich geeignet und auf eine Doppelhaushälfte zugeschnitten (-/Ø).

Nachteilig wird am Markt allein der äußere Eindruck des Wohnhauses wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt einen eher ungepflegten Zustand mit Mängeln an den Fassaden und Balkonen und dem Eindruck allgemein unzureichender Instandhaltung und Überalterung (-).

Auch hinsichtlich seiner Grundrissqualität wird das Gebäude für ein Zweifamilienhaus als eher unterdurchschnittlich bewertet; insbesondere die auf den Zeichnungen sehr beengt wirkende Wohnung im OG wird nachteilig bewertet. Dazu kommt, dass für die typischen Kaufinteressenten auf der Suche nach einem Einfamilienhaus das „klassische“ Zweifamilienhaus weniger attraktiv ist (-).

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

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

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

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich letztlich eine deutlich überdurchschnittliche Marktanpassung für realistisch (rd. - 5 %) und somit einen Sachwertfaktor von 0,61 (- 39 %) für marktgerecht.

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

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

Im gegebenen Fall wird der Werteinfluss auf Grundlage von Bauteiltabellen überschlägig geschätzt.

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 (die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke u. ä.)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle keine sonstigen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.5 Ertragswertermittlung

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnung 1 im EG	80,60 m ²	5,00 €/m ²	403,00 €	4.836,00 €
Wohnung 2 im OG	80,30 m ²	5,00 €/m ²	401,50 €	4.818,00 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	0	Miete je Stellplatz	15,00 €	- €
Anzahl der Garagen	0	Miete je Garage	40,00 €	- €

sonstige Erträge

		zur Rundung	0,50 €	6,00 €
--	--	-------------	--------	--------

jährlicher Rohertrag

9.660,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-7,43%	-	718,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,00 %	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-23,33 %	-	2.254,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-3,00 %	-	289,80 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 3.261,80 €

jährlicher Reinertrag

6.398,20 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	3,50 %
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	6.400,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung

224,00 €

jährlicher Ertrag

6.174,20 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Restnutzungsdauer	25,0 Jahre
Vervielfältiger	16,48

Ertragswert der baulichen Anlage

101.760,17 €

voller unbelasteter Bodenwert	+	6.400,00 €
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	+ -	17.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale	+	- €

Ertragswert

91.160,17 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag

rd. € 91.000,-

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

Rohertragsfaktor = rd. 12,2

Wohnflächenpreis bei 161 m² WFI = rd. 672,- €/m²

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:

Nettokaltmiete

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie von „ImmobilienScout24“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

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

Mieffläche	marktüblicher Mietwertansatz	marktübliche Jahresmiete
Wohnung 1, EG rd. 80,6 m ² Wohnung 2, OG rd. 80,3 m ²	Die Wohnungen im Objekt werden augenscheinlich bewohnt, zu gezahlten Mieten ist hier nichts bekannt. Im Stadtgebiet Beverungen werden gemäß Mietwert-Übersicht des GAA HX zum 01.01.2024 Mieten für Wohnungen der (fiktiven) Baujahreskategorie 1970er Jahre zwischen 4,90 bis 5,55 €/m² angegeben. In den Ortslagen - wie hier gegeben - liegen demnach die Mietwerte ca. 10 - 15 % niedriger. Die Erfahrungen des Unterzeichners zeigen allerdings, dass die tatsächlichen Mieten in den ihm bekannten Fällen mittlerweile häufig oberhalb der in der Mietdatenbank genannten Mieten liegen. Damit liegen die (zeitnah ermittelten) Nachfragemieten eher oberhalb der vom GAA genannten Spannweite und bestätigen das hier angenommene Mietniveau. Der Ausstattungsstandard des Gebäudes und der Wohnungen scheint (äußerlich) nur geringfügig verjüngt und entspricht dem Baujahresstandard der späten 1970er Jahre, dies ist im o. g. Mietniveau berücksichtigt. Insgesamt halte ich eine Miete im Rahmen der o. g. ortsüblichen Vergleichsmieten in Höhe von rd. 5,00 €/m² für die Wohnungen erzielbar.	€ 9.660,-

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. € 359,- je Wohnung jährlich angesetzt.

Betriebskosten

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

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

Instandhaltungskosten

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

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 ohne Innenbesichtigung eine ein durchschnittliches Mietausfallrisiko mit rd. – 3 % angenommen.

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. Umgrißfläche, vorausgesetzt die restlichen Flächen sind (wirtschaftlich) selbstständig nutzbar.

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

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

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

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

Ich orientiere mich hier stark an den ausführlichen Erhebungen des GAA Höxter aus dem Grundstücksmarktbericht 2024. Dort werden für Zweifamilienhaus-Grundstücke ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 1,1 % bis rd. 3,5 % angegeben.

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

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

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 % orientiert sich im oberen Bereich der o. g. Spannen. Dies ist u. a. den erhöhten Instandhaltungsnotwendigkeiten und dem schlechten energetischen Standard geschuldet.

Ertragswert:

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Werteeinflusses erfolgt nach Erfahrungssätzen. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ist der Werteeinfluss 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 an dieser Stelle keine sonstigen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.6 Plausibilitätskontrolle Vergleichswert

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

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (E/ZFH) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen (Grundstücksmarktbericht HX 2024 - Auswertungen 2021 - 2023, S. 65 ff sowie Boris NRW; Immobilien-Richtwerte).

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

Lagekategorie	(knapp) mittel (Vergleichsraum 3 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m ²
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m ²
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.435,- €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt gem. Erhebungen des GAA

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	1555 €/m ²		
Gemeinde	Beverungen		
Immobilienrichtwertnummer	21186		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1980	1970	-12.1 %
Wohnfläche	1-119 m ²	159 m ²	-16.2 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-23.5 %
Grundstücksgröße	470-749 m ²	470 m ²	0.0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		750 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		120.000 €	

Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter 2024

Vergleichswert je m² Wohnfläche

rd. 750,- €/m²

Der Vergleichswert liegt rd. 8 % oberhalb des ermittelten Sachwertes. Es bestehen jedoch tlw. erhebliche Abweichungen zwischen dem „Vergleichsobjekt“ und der hier zu bewertenden Immobilie.

Nicht berücksichtigt ist im gegeben z. B. die sehr kleine Grundstücksgröße, die aber bei Eingabe in der o. g. Tabelle den Vergleichswert um rd. € 50.000,- mindern würde. Tatsächlich würde der Vergleichswert auf Grundlage des Bodenwertes lediglich um rd. – € 15.000,- aufgrund der geringen Grundstücksgröße sinken. Der Vergleichswert beträgt dann rd. 660,- €/m² WFL.

Insofern kann der Vergleichswert hier lediglich als sehr grobe Plausibilisierung herangezogen werden, die dann aber ein zufriedenstellendes Ergebnis zeigt.

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

der Sachwert für das Grundstück lfd. Nr. 1 unter Berücksichtigung der Marktanpassung wurde ermittelt mit rd. € 94.500,-
der Ertragswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit rd. € 91.000,-
der Vergleichswert plausibilisiert die Ergebnisse zufriedenstellend.

Markteinflüsse

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

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

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sowohl unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) als auch unter Ertragsgesichtspunkten erworben.

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

Ausdrücklich widersprochen wird der tlw. vertretenen Ansicht, die verschiedenen Wertermittlungsverfahren müssten aufgrund des Grundsatzes der integrierten Marktanpassung (§ 8, Abs. 2, ImmoWertV) zwangsläufig zu gleichen Ergebnissen führen. Die Motivation zum Kauf einer Immobilie (zur Ertragserzielung oder zum schönen Wohnen) ist grundsätzlich anders (teils gegensätzlich) geartet und wird am Markt regelmäßig zu verschiedenen Kaufpreisangeboten führen. Entscheidend für den Verkehrswert der Immobilie ist hingegen, unter welcher Prämisse das jeweilige Objekt im allgemeinen Marktgeschehen ortsüblich gehandelt wird (vgl. Kap. 4.2, Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

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

Der vorläufige Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks lfd. Nr. 2 (ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts im Grundbuch, Abt. II und ohne Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung) beträgt zum Stichtag

rd. € 93.000,-

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

Wie bereits mehrfach erwähnt, wurde durch den Eigentümer kein Zutritt zu dem zu bewertenden Gebäude ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auftragsgemäß nach dem äußeren Augenschein.

Nun wird jeder potentielle Käufer das Risiko nicht bekannter Ausstattungsqualität sowie möglicherweise nicht entdeckter Mängel und Schäden in sein Kaufpreisangebot wertmindernd einbeziehen.

Die Höhe des Risikoabschlages ist abhängig vom persönlichen Risikoprofil des jeweiligen Kaufinteressenten und kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob die Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Da das Risiko eines Modernisierungsstaus bereits teilweise in der angesetzten Alterswertminderung in Höhe von 70 % des Gebäudeherstellungswertes erfasst wird, ist der Risikoabschlag nicht zu hoch anzusetzen.

In freier Würdigung der Tatsachen halte ich im gegebenen Fall einen durchschnittlichen Risikoabschlag von wenigstens rd. 15 % auf den vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht.

$€ 93.000,- \times 0,15 = € 13.950,- \rightarrow$ Risikoabschlag rd. - € 14.000,-

Verkehrswert **lfd. Nr. 2**, fiktiv lastenfrei $\rightarrow$ **rd. € 79.000,-**

Verkehrswert in unbelastetem Zustand

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

Ort	Obere Hauptstraße 217 + 219	37688 Beverungen-Dalhausen
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Dalhausen
Flur	7	Flurstück 233
Grundbuch	Dalhausen	Blatt 0706 Nr. 2

zum **Stichtag 27.11.2024**

bebaut mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus

mit rd.

€ 79.000,-

(in Worten: neunundsiebzigtausend Euro)

Höxter, 24.01.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Der Wert einfluss der Dienstbarkeit "Wohnungsrecht" bzw. dessen Ersatzwert nach § 51 ZVG wird außerhalb dieses Gutachtens ermittelt und dem Gericht gesondert mitgeteilt.

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage 1

Wohnflächenberechnung

Hinweis: Die Flächenberechnungen wurden dem Bauantrag zum Umbau 1978 entnommen, die anrechenbare Fläche der Balkone sind in rot ergänzt.

Die Flächen können in einem gewissen Rahmen von der Wohnflächenverordnung abweichen, dies wird jedoch als nicht werterheblich eingeschätzt.

Wohnflächenberechnung nach dem Umbau:E r d g e s c h o ß

Bad:	2,07	x 3,585 =		7,42 qm	
Kochen:	2,87	x 4,945 =	14,19		
	- 0,13	x 0,85 =	0,11		
	- 0,325	x 0,325 =	0,11		
	- 0,85	x 1,485 =	1,26	12,71	
Schlafen:	3,76	x 5,06 =		19,03	
Wohnen:	5,07	x 3,76 =		19,06	
Essen:	2,88	x 4,945 =	14,24		
	- 0,40	x 0,325 =	0,13		
	- 0,125	x 0,56 =	0,07	14,04	
Flur:	4,39	x 1,24 =	5,44		
	- 0,13	x 0,325 =	0,04		
	- 0,12	x 0,325 =	0,04	5,36	
Abstellr.:	0,75	x 1,38 =		1,01	
			1,04 x 0,97 =		
				78,63 qm	78,63 qm
				=====	

O b e r g e s c h o ß+ Balkon zu 1/4; rd. 2 m²rd. 80,6 m²

Kind:	2,07	x 3,585 =		7,42 qm	
Bad:	1,725	x 2,87 =		4,95	
Kochen:	2,87	x 3,10 =	8,90		
	- 0,85	x 0,13 =	0,11		
	- 0,325	x 0,325 =	0,11		
	- 0,85	x 1,485 =	1,26	7,42	
Wohnen:	3,76	x 5,06 =		19,03	
Schlafen:	5,07	x 3,76 =		19,06	
Kind:	2,88	x 4,945 =	14,24		
	- 0,40	x 0,325 =	0,13		
	- 0,125	x 0,56 =	0,07	14,04	
Flur:	4,39	x 1,24 =	5,44		
	- 0,13	x 0,325 =	0,04		
	- 0,12	x 0,325 =	0,04	5,36	
Abstellr.:	0,75	x 1,38 =		1,01	
			1,04 x 0,97 =		
				78,29 qm	78,29 qm
				=====	rd. 80,3 m ²
Beverungen 2, Januar 1979					
Be./ö.					
Architekt VFA:					156,92 qm
					=====

rd. 160,9 m²

Anlage 2

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 39 Fotos erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Es werden lediglich einige beispielhafte Aufnahmen gezeigt.

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

Obere Hauptstraße 217 - 219, Ansicht von Nord-Westen;



Obere Hauptstraße 217 - 219, Ansicht von Westen; Grundstücksgrenzen rot markiert; der Treppenaufgang steht als „Überbau“ auf fremden Grundstück;



Obere Hauptstraße 217 - 219, Ansicht von Süd-Westen;



Obere Hauptstraße 217 - 219; Feuchteschäden an Fassaden und Balkonen



Obere Hauptstraße 217 - 219, Ansicht von Süd-Osten;
Feuchteschäden an Fassade auch im Sockelbereich; Balkongeländer EG schadhaft



Obere Hauptstraße 217 - 219, Treppenaufgang steht als „Überbau“ auf fremden Grundstück;
Klinkerbekleidung am Sockel löst sich großflächig

