



GUTACHTEN

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

37671 Höxter-Ottbergen, Höxtersche Straße 23
bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport



Gemarkung	Ottbergen	Grundbuch von Ottbergen
Flur	3	Blatt 0519 lfd. Nr. 2
Flurstück	332	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht benannt)	Geschäftsnr. 19 K 15/24 Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes wurde ermittelt zum Stichtag 29.04.2025
mit **rd. € 118.000,-**

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

Ausfertigung PDF-Datei

Das Original-Gutachten besteht aus 46 Seiten und weiteren Anlagen mit 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	13
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	24
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	26
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3 Bodenwertermittlung	28
4.4 Sachwertermittlung	31
4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswert	38
4.6 Plausibilitätskontrolle Vergleichswert	39
4.7 Verkehrswert unbelastet	41
4.8 Sonderbewertungen zu Baulasten	42
5. Literaturverzeichnis	46
6. Anlagen	
6.1 Bauteiltabelle zu Kap. 3.3	47
6.2 Fotodokumentation	48 - 52

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllinger Straße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 15/24			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Ein- bis Zweifamilienhaus (DHH) mit Nebengebäude und Carport Höxtersche Straße 23 37671 HX-Ottbergen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Lage	Ottbergen 0519 2 Gebäude- und Freifläche Höxtersche Straße 23		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Ottbergen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	2	3	332	1.556 m²
Beschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Ottbergen unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 64/83. Es ist bebaut mit einer zweigeschossigen, unterkellerten Doppelhaushälfte mit (überwiegend) nicht ausgebautem Dachgeschoss; daneben existiert ein Nebengebäude (ehemals Stall) sowie ein Carport mit Holzlager von 1996. Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein ehemaliges Bahnarbeiter-Wohnhaus in Massivbauweise mit Holzbalkendecken, vermutlich erbaut um 1927. Die Grundrisse sind bauzeittypisch, also einfach geschnitten mit tlw. Durchgangszimmern und dabei insgesamt ausreichend nutzbar. Sie bieten insgesamt gut 140 m² Wohnflächen im EG und OG sowie rd. 50 m² Ausbaureserve im DG. Ursprünglich (vor rd. 100 Jahren) für zwei Familien konzipiert, ist das Wohnhaus heute eigentlich als Einfamilienhaus zu betrachten. Durch den derzeitigen Eigentümer wurden nach dem Kauf in 2016 Renovierungen und Modernisierungen begonnen, allerdings aufgrund hoher Arbeitsbelastung nicht alle auch abschließend fertiggestellt. Die Ausstattung wirkt überwiegend einfach bis tlw. mittel, der Instandhaltungszustand zeigt einigen Renovierungs- und tlw. Restfertigstellungsbedarf. Das rückwärtige Nebengebäude (ehemals Stall) ist eingeschossig, ohne Unterkellerung, der Dachboden dient Abstellzwecken. Es ist ebenfalls in Mauerwerksbauweise erstellt und rückseitig in einfacher Holzbauweise ergänzt. Es wird von den Eigentümern als Mehrzweckgebäude (Waschküche, Partyraum, Werkstatt u. ä.) genutzt. Das Carport wurde 1996 in praktischer Holzbauweis errichtet, seitlich wurde ein Brennholzunterstand integriert.			

Das lange, schmale Grundstück bietet um die Gebäude herum gepflasterte Hof- und Stellflächen sowie rückwärtig des Nebengebäudes einen großen, naturnah belassenen Zier- und Nutzgarten.

Insgesamt vermitteln die Gebäude und das Grundstück einen gewissen individualistischen Charme und das Potential für ein selbstbestimmtes Leben mit z. B. einer größeren Familie.

Die teilweisen alters- und instandhaltungsbedingten Einschränkungen bzw. der notwendige Renovierungs- und Fertigstellungsbedarf an Gebäuden und Garten sind allerdings eher überdurchschnittlich.

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

Es konnten nicht alle Räumlichkeiten betreten und besichtigt werden. Es wird jedoch ein dem übrigen Objekt vergleichbarer Zustand unterstellt, ein Risikoabschlag wird diesbezüglich nicht angesetzt.

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die im Haus eingebauten Küchen bestehen aus standardisierten Möbelementen; sie werden nicht als feste Einbauten bewertet und sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten

keine

Grundlagen des Gutachtens	Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschlöglichem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation Schriftliche mündliche Angaben von den Eigentümern bzw. ihren jeweiligen Vertretern (erwachsene Kinder) Auszüge aus dem Grundbuch vom 06.09.2024 sowie aus der Grundakte Liegenschaftskarten des Katasteramts Höxter Baulastenauskunft der Stadt Höxter Angaben von: Planungsamt der Stadt Höxter Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- u. Beitragssituation Amt für Wohnungsbauförderung Stadt Höxter zur Förderung mit öffentlichen Mitteln Bodenrichtwertauskunft 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.	
Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung	
Wertermittlungsstichtag	29.04.2025	
Qualitätsstichtag	29.04.2025	
Tag der Ortsbesichtigung	05.03.2025 29.04.2025	(nur von außen)
Teilnehmer	Herr n. n. Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Eigentümer) (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 aktuell stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.
Verkehrsanbindung/ Makrolage	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 64 (Paderborn - Seesen) und B 83 (Hameln - Kassel) nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW 10 km Größere Städte: Paderborn. Kassel 46 - 65 km Autobahnzufahrten: BAB 44 42 km BAB 7 65 km BAB 2 90 km Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt 50/63 km Bahnhof: Ottbergen 1 km öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 300 m
Ort/Infrastruktur	Ottbergen, Gemeinde Stadt Höxter, mit rd. 1.500 Einwohnern im Ort, ca. 29.000 in der Gemeinde. Die Ortschaft Ottbergen besitzt noch knapp die notwendige Infrastruktur wie Läden, Bankautomaten, Gastronomie u. ä. zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs. Es existieren ein Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Höxter und Brakel. Zur medizinischen Versorgung gibt es einen Allgemeinarzt sowie eine Apotheke. Weitere medizinische Versorgung sowie die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser finden sich in Höxter und Brakel. Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen mit einem regen Vereinsleben. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in den Städten vorhanden, Ottbergen selbst verfügt über einen Sportplatz und eine Schulsporthalle. Kaufkraftkennziffer (Gemeinde Höxter): 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024) Grundsteuer-Hebesatz B: 920 % (Gemeinde Höxter, 2025)

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	am östlichen Ortsrand von Ottbergen an der Durchfahrt der Bundesstraße B 64. Gegenüber dem Wohnhaus liegt ein kleiner Gewerbebetrieb sowie etwas versetzt eine Tankstelle. Zusammengenommen wirkt die Wohnlage auf den ersten Blick daher recht einfach und wenig attraktiv, auf den zweiten Blick – insbesondere mit dem Potential des rückwärtigen Hofes und Gartengrundstücks – relativiert sich der unvorteilhafte Eindruck deutlich. Die (wenigen) Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft sind fußläufig noch erreichbar; eine Geschäftslage ist nur eingeschränkt gegeben.
„Höxtersche Straße“	Bundesstraße B 64
Liegenschaftskarte Wohnhaus	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Immissionen	Aufgrund des tageszeiten-abhängig teils starken Verkehrsaufkommens bestehen straßenseitig des Hauses zeitweise deutliche Immissionsbelastungen. Hinter der zweigeschossigen Wohnhaus-Reihung nimmt die Lautstärke spürbar ab, im nördlichen Randbereich des langen Gartengrundstücks wurden sie bei der Besichtigung als nicht störend wahrgenommen. Auch die im Norden des Grundstücks angrenzende Bahntrasse wird nicht als störend wahrgenommen (ca. ½ -Stunden-Takt).
Parkplätze	leicht eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich der Carport sowie ein gepflasterter Stellplatz.
Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus (als Doppelhaushälfte) mit Carport und Nebengebäuden
Nachbarschaft	überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung der 1920 er Baujahre (Bahnarbeiter-Häuser) gegenüber liegen ein kleinerer Gewerbebetrieb (Traktoren-Werkstatt) und eine Tankstelle
Grundstückszuschnitt	relativ regelmäßig, lang und schmal
Grundstücksbreite	rd. 15 - 16 m (Straßenfront rd. 16 m)
Grundstückstiefe	rd. 100 m
Grundstücksgröße	1.556 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	minimales Geländegefälle von Nord nach Süd
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-verunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.

Straßenausbau	mittlerer Ausbauzustand: Straße asphaltiert, beidseitig asphaltierte bzw. gepflasterte Bürgersteige, Straßenbeleuchtung vorhanden
Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwassernetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon / DSL (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload) versorgt;

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnhaus wird zum Stichtag durch den Eigentümer sowie Lebensgefährtin und Kindern zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	Lt. Auskunft des Eigentümers bestehen keine Mietverträge. Es werden ggf. anteilige Unterhaltungskosten geteilt, inwieweit sich daraus ein Mietverhältnis ergibt ist hier nicht nachvollziehbar. Allgemeiner Hinweis: 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 allerdings <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft der Stadt Höxter gilt das Objekt zum Stichtag nicht als mit öffentlichen Mitteln gefördert; Wohnungsbindungen bestehen nicht.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Ottbergen, Blatt 0519 bestehen folgende Eintragungen:
0519 -II-1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Deutsche Bahn Netz AG des Inhalts, dass der Eigentümer die sich aus dem Bestand und der Unterhaltung der Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ergebenden Immissionen (z. B. Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Ruß-, Funken-, Bremsstaubflug, Gleisarbeiten) duldet. [...]
Bewertung:	Die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch schützt den Bahnbetreiber gegen mögliche Beschwerden bzw. Klagen aufgrund betriebsbedingter Immissionen. Abgesehen davon, dass die Immissionsbelastungen zum Zeitpunkt der Eintragung in 1980 noch deutlich größer waren, werden diese bereits bei der Bewertung der Lagequalität hinreichend berücksichtigt. Die Eintragung im Grundbuch manifestiert lediglich, dass sie zu dulden sind. Eine zusätzliche Belastung für das Grundstück geht von dieser Eintragung nicht aus. Der Werteinfluss der Eintragung auf das zu bewertende Grundstück wird veranschlagt mit € 0,- (in Worten: null Euro)
0519 -II-4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Höxter 19 K 15/22)

Anmerkung	Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Stadt Höxter besteht für Grundstück und Gebäude kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Höxter bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende Baulasteintragungen:
Baulastenblatt 570/88	Abstandflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks Höxtersche Straße 25 [<i>„einen Grundstücksstreifen von 3,00 m x 10,00 m nicht zu überbauen [...]“</i>]
Baulastenblatt 3032	Abstandflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks Höxtersche Straße 21 [<i>„Der jeweilige Eigentümer [...] verpflichtet sich, sein Grundstück [...] mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten [...]“</i>]
Anmerkung	Die Eintragungen von Baulasten üben i. A. einen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie aus und werden abschließend in Kap. 4.8 gesondert bewertet.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Baugrundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 4).
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des bebauten Grundstücks kein Bebauungsplan (B-Plan). Die Zulässigkeit einer (weiteren) baulichen Nutzung des Grundstücks ist gemäß BauGB § 34 (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortslage) zu bewerten.
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Für das zu bewertende Grundstück sind die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. Maßnahmen, die ggf. zukünftig zu KAG-Beiträgen führen können sind derzeit nicht geplant. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Baugenehmigung

Für das Gebäude-Ensemble aus Wohnhaus (Doppelhaushälfte Nr. 23) und Nebengebäude (ehem. Stallung) konnten beim Bauamt der Stadt Höxter keine Bauakten vorgefunden werden (Vermutlich aufgrund des Alters, ggf. durch Kriegswirren o. ä.). Für das Carport liegt eine Baugenehmigung mit Statik aus 1996 vor.

Es liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches bzw. ggf. Befreiungen vor; bei dieser Wertermittlung wird diesbezüglich ein grundsätzlich baurechtskonformer Gebäudezustand angenommen.

Rückseitig an das Nebengebäude ist ein hölzerner Anbau ähnlicher Kubatur errichtet (Grenzbebauung). Als Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume (z. B. Geräteschuppen) wird eine Genehmigungsfähigkeit dieses Anbaus ebenfalls unterstellt.

Hinweis 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 nicht vorgeschrieben ist.

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

Das Wohnhaus wurde vermutlich Mitte der 1920er Jahre in damals zeittypischer Bauweise errichtet (ggf. mit zweischaligem Mauerwerk?)

Durch den derzeitigen Eigentümer wurden im EG vor einigen Jahren neue Fenster und Haustüren eingebaut sowie eine neue Gasheizung installiert. Im Dach wurden (in kleineren Teilbereichen) Zwischen-Sparrendämmungen eingebaut, die allerdings als relativ gering / wenig effektiv eingeschätzt werden.

Insgesamt wird der Dämmstandard als heute unterdurchschnittlich und nicht mehr zeitgemäß eingestuft.

Auf Grundlage von Erfahrungswerten schätze ich grob überschläglich, dass eine Einstufung im Energieausweis in den Stufen F – G liegen dürfte (vgl. unten).

Weitere Verbesserungen des energetischen Standards sind somit sicher wünschenswert und sinnvoll. Auf die vielfältigen (und ständig Änderungen unterworfenen) Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird hingewiesen.

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Doppelhaushälfte

- 2-geschossiges Gebäude
- unterkellert
- Dachgeschoss minimal ausgebaut, tlw. zum Ausbau vorbereitet
- im Osten gegenseitiger Anbau der Doppelhaushälfte (gespiegelt)
- Massivbauweise mit tlw. Holzbalkendecken
- Satteldach, geschätzt um 30 ° - 35° Dachneigung
- Baujahr um 1927

Nebengebäude (ehem. Stallung und Abort)

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- im Osten gegenseitiger Anbau der Stallung von Haus-Nr. 25 (gespiegelt)
- Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecke
- größere Erweiterung in Holzbauweise
- Satteldach; Erweiterung mit abgeschlepptem Pultdach
- Baujahr vermutl. um 1927, (Erweiterung vermutl. 1993 – 1997 nach Luftbildanalyse)

Carport

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- freistehend
- Holzbauweise
- Flaches Pultdach
- Baujahr 1996

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand / Unterhaltungszustand:

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um ein dörfliches Wohngebäude (Eisenbahner-Wohnhaus) mit damals üblichem Kleintierstall. Die Gebäude wurden augenscheinlich normal instandgehalten und durch den derzeitigen Eigentümer nach 2016 leicht modernisiert, der bauliche Zustand wirkt konstruktiv grundsätzlich stabil und altersentsprechend ausreichend intakt.

Dennoch zeigen sich vielfach Überalterungen mit entsprechendem Modernisierungsbedarf, z. B. an Elektroinstallationen.

Der Instandhaltungszustand im Innenbereich zeigt ebenfalls einigen Renovierungsbedarf und tlw. Restfertigstellungsbedarf an Maler- und Tapezierarbeiten, tlw. Bodenbelagsarbeiten sowie tlw. weiterer Ausbaugewerke.

Zusätzlich bestehen baualterstypische (deutliche) Feuchteschäden im Keller des Wohnhauses.

3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau

Aufteilung

Grundriss und
nutzbare Fläche

die ungefähre Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bau-Zeichnungen entnommen werden. Diese wurden von mir auf der Grundlage von groben Hand-Skizzen während einer schnellen Begehung erstellt. Dabei konnten allerdings nicht alle Zimmer besichtigt werden!

Die Zeichnungen geben die wesentlichen Grundrissmerkmale in etwa wieder, können jedoch tlw. von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

Die Wohnungsgrundrisse sind eher einfach geschnitten mit tlw. Durchgangszimmern und insgesamt ausreichend nutzbar. Die Belichtung und Belüftung ist insgesamt befriedigend. Die Raumhöhen sind mit ca. 2,50 m bis 2,60 m in EG und OG in Ordnung, im DG sind sie unterdurchschnittlich und nur knapp „wohnraumtauglich“. Zudem fehlen dort aktuell ausreichend große Fenster (2. Flucht- und Rettungsweg)

Wohn-/Nutzfläche

Die nutzbaren Flächen werden auf Grundlage der Bruttogrundfläche je Geschoss anhand gebäudespezifischer Nutzflächenfaktoren geschätzt. Die Flächen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können sicherlich etwas von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

Erdgeschoss rd. 70,7 m²

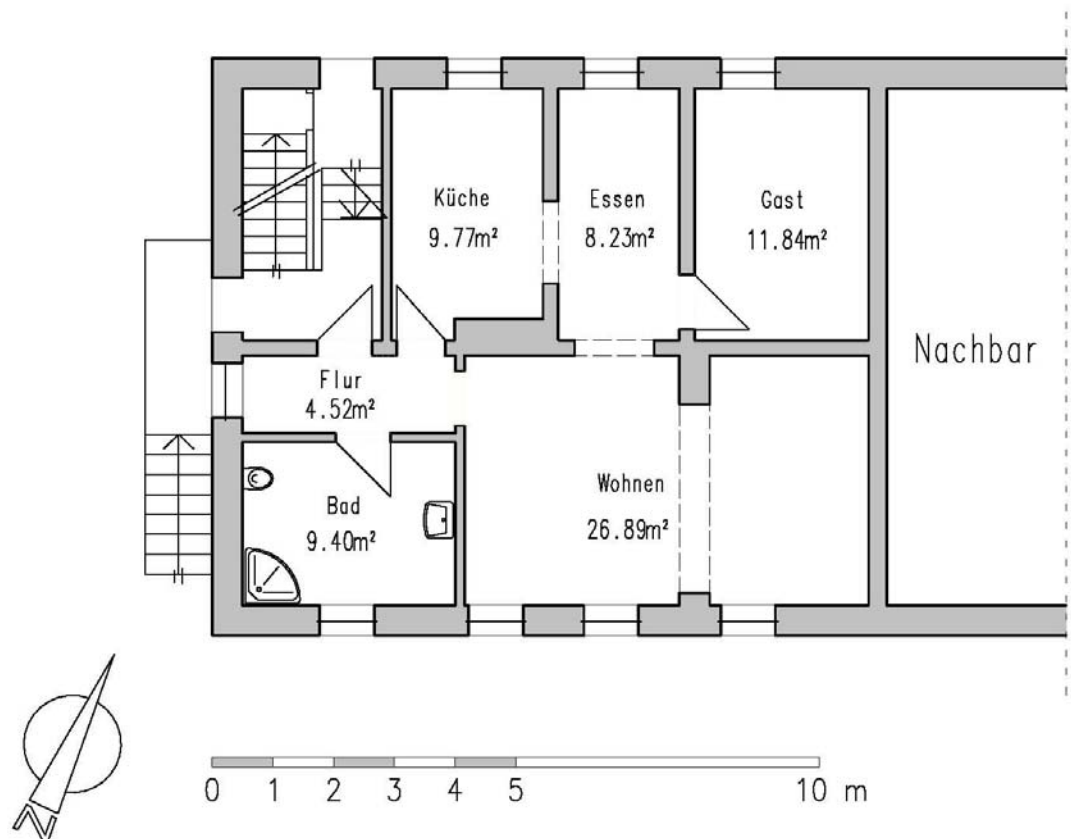
Obergeschoss rd. 70,8 m²

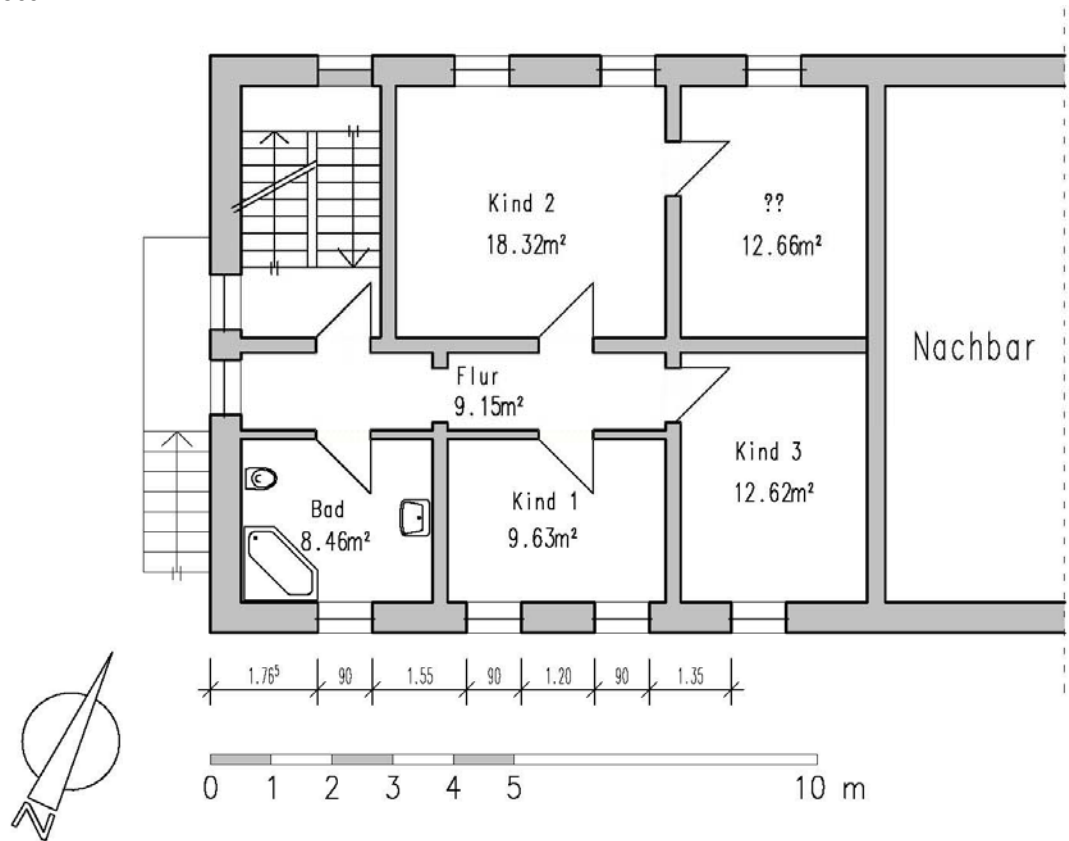
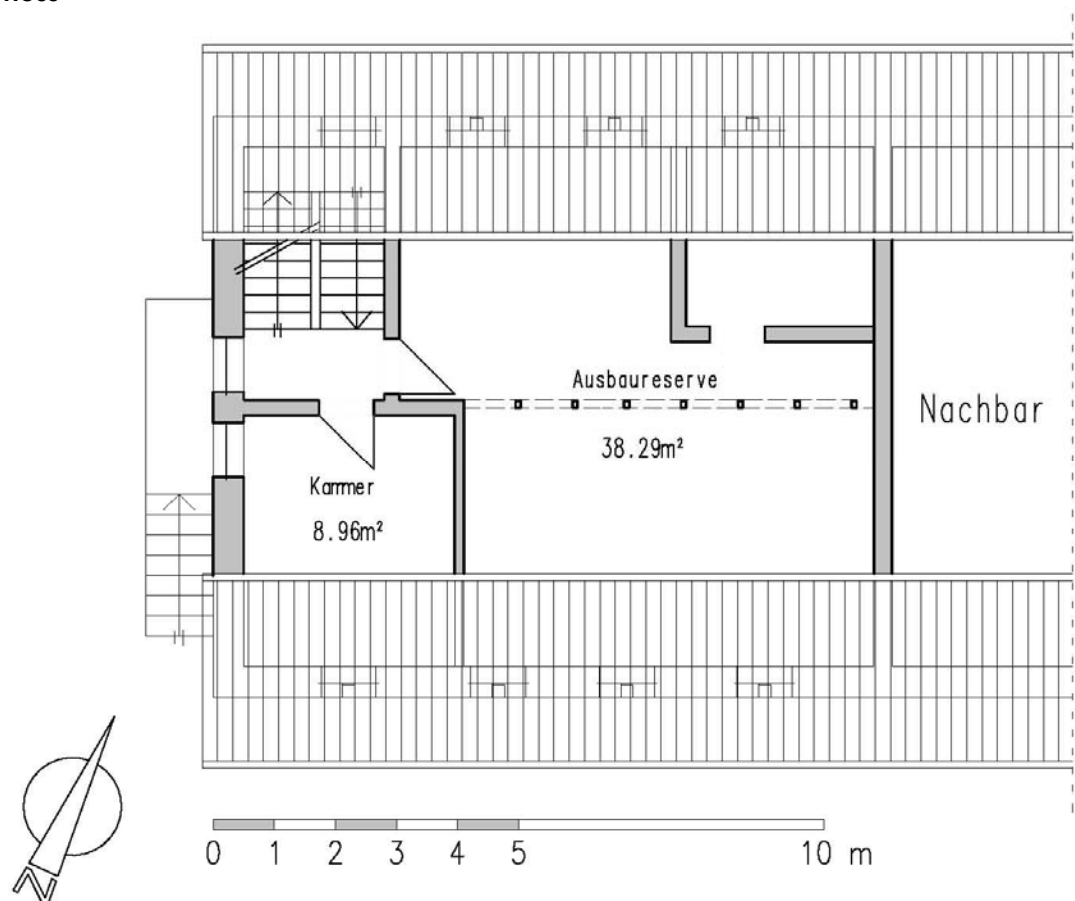
Summe Wohnfläche rd. 140,5 m²

zzgl. Ausbaureserve im Dachgeschoss rd. 47,0 m²

(1 „Kammer“ ausgebaut, 2. Rettungsweg fehlt)

Erdgeschoss



Obergeschoss**Dachgeschoss**

Baukonstruktion/Ausbau: Wohnhaus

Gründung	Sohlplatte vermutl. aus Stampfbeton, Fundamente vermutlich aus Bruchstein
Außenwände	größtenteils massives Mauerwerk aus Ziegel; vermutlich ab EG aufwärts tlw. zweischalig mit Luftschicht; innen teilweise mit Vorsatzschalen aus Gipskartonplatten
Fassade	roter Ziegelklinker mit Zierapplikationen
Dachkonstruktion	Satteldach als Pfettendachkonstruktion mit zweifach stehendem Dachstuhl und Kehlbalkenlage; aus Nadelholz Dachneigung geschätzt DN 30° - 35°
Dachdeckung und Entwässerung	augenscheinlich Tonpfannen auf Lattung und Aufschalung; tlw. nachträglich eingebauter Dämmung zwischen den Sparren ((relativ gering), Dampfbremse Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	über KG: Ziegelgewölbe über EG, OG: Holzbalkendecken, vermutl. mit Dielung und Lehmschlag
Innenwände	vermutl. überwiegend massives Mauerwerk, tlw. Leichtwände aus Ständerwerk mit Gipskartonplatten
Deckenflächen	KG; Rappputz, gestrichen EG, OG: vermutlich Spalterputz unter Holzbalkendecken, überwiegend tapeziert und weiß gestrichen DG: „Kammer“ tapeziert und gestrichen, „Ausbaureserve“ tlw. mit GK-Bekleidung, vielfach offene Untersicht unter Sparren und Aufschalung
Innenwandflächen	überwiegend Tapeten mit Anstrich, Bad im EG raumhoch gefliest (ca. 20 x 30 cm, weiß-meliert mit Bordüre) Bad im OG ca. ½ hoch gefliest (ca. 30 x 20 cm, hellbeige mit Bordüre)
Fußböden	KG: Ziegelpflaster EG: überwiegend gefliest (verschiedene Fabrikate mit leicht abweichenden Farben und Formen; i. M. hell-beige) OG: Bad gefliest, übrige Räume mit Laminat bzw. Vinyl o. glw. DG: überwiegend originale Hobeldielen, unbehandelt
Fenster- und Außentüren	im KG Holzfenster Einfach-Verglasung; im EG neuere Kunststofffenster und Türen mit Iso-Verglasung (Bj. um 2018); OG und DG: ältere Holzfenster mit Thermopane-Verglasung alle Fenster mit Kunststoff-Rollläden
Innentüren	im KG einfache Holzlagentüren; EG – DG: glatte Sperrtüren mit Röhrenspanplatte, Buche furniert; mit furnierten Holzzargen
Innentreppen	KG - EG: geradläufige Betontreppe mit Glattstrich

	EG - OG: geradläufige geschlossene Holztreppe mit Zwischenpodest und gedrehtem Holzgeländer OG - DG: wie vor
Elektroinstallation	überwiegend einfache, teils „modernisierte“ mittlere Ausstattung mit knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen, zwei Unterverteilungen (UV) im EG, Treppenraum; eine UV im DG; Kipp- und tlw. Schmelzsicherungen, Fi-Schutzschalter (alt); Verdrahtung sieht tlw. nicht fachgerecht aus – Unfallgefahr? (Eigentümer hingewiesen)
Sanitärinstallation	KG: Wasseranschluss EG: Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Dusche, Toilette und Waschbecken; OG: Bad mit Eckwanne, Waschbecken u. Toilette;
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	Gaszentralheizung im KG, Wandtherme Fabr. Interdomo; (Bj. ca. 2015) mit Plattenheizkörpern in den Wohnräumen (Kunststoffleitungen vielfach auf Putz verlegt);
Warmwasser	zentral über Gasheizung mit WW-Speicher im KG
Besondere Bauteile	Hauseingangstreppe (wird aktuell nicht benutzt; „Haupteingang“ hintern vom Hof aus)
Besondere Ausstattungen	keine
Ausgeführte Modernisierungen	- Fenster und Haustüren im EG erneuert (ca. 2020) - Innentüren erneuert nach 2016 - Bäder in EG und OG modernisiert vermutlich in den 1990er Jahren, inkl. Entwässerungsleitungen bis ins KG - (allgemeine Renovierungen (Maler-/Tapezierarbeiten, Bodenbeläge) nach 2016) - (Ausbauarbeiten im Dachgeschoss begonnen)

Nebengebäude (NG) mit rückwärtigem Anbau (AN)

Gründung	NG: Fundamente und Sohlplatte vermutl. aus Stampfbeton AN: Fundamente und Sohlplatte vermutl. aus Stahlbeton
Außenwände	NG: massives Ziegel-Mauerwerk AN: Holzständerwerk mit Bekleidungen, vermutl. gedämmt
Fassade	NG: Ziegel-Klinker mit tlw. Verzierungen AN: Holzverschalung
Dach	NG: Satteldach als Sparrendach in Holzkonstruktion AN: abgeschlepptes Pultdach
Eindeckung und Entwässerung	NG: Tonpfannen auf Lattung und Unterschalung, AN: bituminöse Abklebung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Deckenflächen	NG: Hohlziegeldecke zw. Stahlträgern, unterseitig verputzt AN: abgehängt, Gipskartonplatten, gespachtelt u. gestrichen
Fußböden	NG: Überwiegend Zementestrich AN: Überwiegend gefliest (ca. 40 x 40 cm, cotto)
Wandoberflächen	NG: Überwiegend verputzt, AN: Gipskartonplatten, gespachtelt u. gestrichen
Fenster	Holzfenster mit Einfach- und tlw. Thermopane-Verglasung
Außentüren	einfache Holzlattentüren, lackiert
Heizung	ohne
Sanitärinstallation	Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss Toilette und Waschbecken
Elektroinstallation	Lichtauslässe und Steckdosen
Besondere Einrichtungen	keine
Ausgeführte Modernisierungen	einfache Ausbauten als Hobbyraum

Carport

Gründung	Einzel-Fundamente aus Stahlbeton; Sohle gepflastert
Außenwände	Holzständerwerk; tlw. mit offener Lattung bekleidet
Dach	Flachdach aus Holzbalkenlage mit Eindeckung aus Kunststoff-Lichtwellplatten

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Hauseingangstreppe (8 Stg. mit Podest)

Herstellungswert besonderer Bauteile und Einrichtungen
(gem. NHK 2010, indexiert)

rd. € 9.000,-

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

- Dacheindeckungen nähern sich langsam dem Ende der üblichen technischen Lebensdauer
- Klinkerfassade mit altersbedingten Abnutzungen und tlw. Fehlstellen in der Verfugung
- Holzfenster OG und DG nähern sich dem Ende der technischen Lebensdauer
- Kellermauerwerk mit starken (baualterstypischen) Feuchtestellen und Putzschäden
- Elektroinstallationen überwiegend recht einfach, vielfach überaltert mit Modernisierungsbedarf, tlw. augenscheinlich mit gefährlichen Leitungsführungen (Unfallgefahr!)
- vielfach (erneuter) Renovierungsbedarf an Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelägen, insbesondere im DG
- Grundrissqualitäten relativ einfach, tlw. mit gefangenen Räumen / Durchgangszimmern

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der die hier zu bewertenden Gebäudehier überwiegend in der Kategorie altersentsprechend knapp „normal“ bis tlw. nur ausreichend einzuordnen wäre:

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

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

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

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

Das zu bewertende Objekt wurde augenscheinlich bis Ende des 20. Jh. ausreichend instandgehalten und geringfügig modernisiert (z. B. Bäder). Durch den derzeitigen Eigentümer wurden ab 2016 weitere erhebliche Bemühungen zur Modernisierung gezeigt und tlw. vorgenommen (Fenster im EG; Gas-Heizung; etliche Renovierungsarbeiten innen). Allerdings wirken die Arbeiten – vermutlich aufgrund von Arbeitsüberlastung – nicht alle immer fachgerecht geplant und ausgeführt, auch sind durch die Nutzung mit der großen Familie höhere Abnutzungserscheinungen gegeben als durchschnittlich.

Jeder potentielle Käufer wird – egal ob zum Zwecke der Vermietung, noch mehr aber beim Wunsch der eigenen Nutzung – eine grundlegende Sanierung, Modernisierung und Renovierung der gesamten Immobilie (inkl. des energetischen Standards) als zwingend einkalkulieren.

Im derzeitigen Zustand ist für das Objekt eine höhere Alterswertminderung anzusetzen.

Der Wertabzug für Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf wird daher vielfach bereits in diesem Ansatz berücksichtigt.

Lediglich für Maßnahmen, die zwingend und zeitnah für eine ordnungsgemäße Nutzung der Immobilie anzunehmen sind sowie für Mängel, die wirtschaftlich hinzunehmen, aber dennoch wertbeeinflussend sind (z. B. starke Kellerfeuchte), kommt ggf. ein zusätzlicher Kostenansatz als Werteinfluss in Frage.

Im gegebenen Fall erfolgt ein pauschalierter Ansatz für diese Mängel unter Berücksichtigung der Alterswertminderung auf Grundlage des überschlägig geschätzten Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk.

Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie

Über die AWM hinausgehender Renovierungs- u. Modernisierungsbedarf

rd. - 10 %

(vgl. Anlage 2)

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Im gegebenen Fall werden keine sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkannt.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungs- einrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefonnetz (DSL) und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten	Haus-Zuwegung und Carport-Zufahrt mit Kopfsteinpflaster, mit Waschbetonplatten, Zuwegung zur Garage sowie Stellplatz mit Betonsteinpflaster; Hinterhof und Terrassensitzplatz mit Betonsteinpflaster; Erweiterungen der Terrassenfläche mit Kiesbett
Einfriedungen	straßenseitig Heckenanpflanzungen; gartenseitig überwiegend Maschendrahtzaun; zwischen Zufahrt und Hinterhof höheres Schiebtor und Sichtschutzzaun
Bepflanzungen	sehr großer, naturnaher Ziergarten mit Rasenflächen, Sträuchern, Büschen und größeren Kiefern und Laubbäumen, etlichen Kinderspielflächen
Nebengebäude	kleiner hölzerner Geräte- bzw. Brennholz-Unterstand als Anbau an den Carport
Besondere Bauteile und Einrichtungen	(Hühner-Voliere; Folienpool; kleiner „Bauwagen“ als „Laube“; ohne Werteinfluss)

Schäden und Mängel

aufgrund der Größe und ggf. Arbeitsüberlastung leicht
ungepflegter Zustand

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

Die Außenanlagen des Grundstücks wirken hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung im Vergleich zu dem Wohnhaus überdurchschnittlich. Der Zeitsachwert wird pauschaliert unter Berücksichtigung mit rd. 8 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolagequalität von Ottbergen ist aufgrund der örtlichen Infrastruktur zunächst als knapp befriedigend einzuschätzen, sie wird hier jedoch letztlich aufgrund der relativen Nähe zur Kreisstadt Höxter und durch den örtlichen Bahnhof als befriedigend bewertet.

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

Die Mikrolage des bebauten Grundstücks unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 64 wirkt auf den ersten Blick deutlich nachteilig aufgrund der definitiv hohen Immissionsbelastungen.

Auf den zweiten Blick bietet sich rückwärtig der Bebauung eine deutlich ruhigere Lage mit echtem Charme der weitläufigen Gartenanlagen; auch die Nachbarschaft wirkt sozial intakt.

Insofern wird auch die Mikrolage als zwar sehr ambivalent, im Mittel aber doch noch befriedigend bewertet.

Grundstück:

Das Grundstück ist mit einer Größe von 1.556 m² für die dörfliche Doppelhaushälfte deutlich übergroß, der Zuschnitt ist lang und schmal.

Als „Bauland“ können lediglich rd. 40 m Tiefe hinter der Straßenbegrenzungslinie angenommen werden, in Summe also ca. 650 m². Der dahinterliegende Teil des Grundstücks ist „gebäudenahes Gartenland“ und kann entsprechend „nur“ gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten genutzt und bewertet werden. Der Garten, beginnend bereits mit dem Hinterhof und dem Nebengebäude zeigt einen überraschenden Charme, der bei mir (absolut positiv gemeint) „Pippi-Langstrumpf“-Assoziationen weckt.

Allerdings besteht allein aufgrund der Größe der Fläche und intensiverer Begrünung doch ein erhöhter Pflegebedarf, der jedem Kaufinteressenten bewusst sein sollte und entsprechende Freude an gärtnerischer Arbeit voraussetzt.

Gebäude:

Die Doppelhaushälfte mit dem Nebengebäude (ehem. Stall und Abort) sind nach Recherchen um 1927 für die Bediensteten der Bahn errichtet worden; damals wurden die Häuser von mehreren Familien bzw. von vielen Arbeitern bewohnt.

Heute richtet sich das Wohnhaus mit gut 140 m² Wohnfläche eher an nur noch eine Familie. Das Dachgeschoss bietet ggf. noch Ausbaureserven, allerdings nur mit eingeschränkten Raumhöhen und nur bei Ertüchtigung eines zweiten Flucht- und Rettungsweges (z. B. Fenster > 0,9 x 1,2 m).

Insgesamt ist das Gebäude mit rd. 100 Jahren relativ überaltert, da im Laufe der Jahrzehnte lediglich unterdurchschnittliche Modernisierungen durchgeführt wurden.

Die Grundrisse sind recht einfach mit tlw. Durchgangszimmern, der Ausstattungsstandard ist in weiten Teilen eher überaltert, ebenso der energetische Standard.

So richtet sich das Wohnhaus an Interessenten mit eher bescheidenen Ansprüchen und vermutlich dem Willen zu weiteren Modernisierungen (ggf. in Eigenleistung).

Das Nebengebäude, der ehemalige Kleintierstall und Abort, wurde in ähnlichem Baustil wie das Wohnhaus errichtet. Er wurde durch die Vorbesitzer nicht unerheblich erweitert und dient heute als Mischung aus Hobbyraum, Abstellraum und „Werkstatt“ (Eine Nutzung als Aufenthaltsraum ist an der Grundstücksgrenze offiziell nicht zulässig). Der bauliche Zustand ist ebenfalls relativ überaltert, für die einfachen Nutzungen funktioniert das Gebäude aber ausreichend.

Hinweis: Im Dachboden des Nebengebäudes besteht ein Wand-Durchbruch zur Nachbarseite des Gebäudes (ebenfalls im Eigentum des hiesigen Eigentümers). Aus Gründen des Brandschutzes ist der Durchbruch nicht zulässig.

Der Carport in Holzbauweise von 1996 ist einfach erstellt, funktioniert aber nach wie vor für den angedachten Zweck. Mit einer Höhe von ca. 3 m könnten auch kleinere Wohnmobile o. ä. hier geparkt werden. Zum Stichtag wird er allerdings komplett als Unterstand für alles Mögliche genutzt, nicht aber für Kfz.

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

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

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

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

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

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

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

Für die im Vergleich eher niedrigpreisige Doppelhaushälfte mit reizvollen Gartengrundstück, dafür in eingeschränkter Lagequalität, wird eine leicht unterdurchschnittliche Nachfrage erwartet, eine Veräußerung zu marktüblichen Kaufpreisen sollte aber aufgrund der Kostenstruktur sicherlich möglich sein.

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

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

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

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 60er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

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

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

Das Gebäude wurde vermutlich in den 1920er Jahren errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz ca. 100 Jahre alt. Es wurden jedoch im Lauf der Jahrzehnte tlw. Modernisierungen und Umbauten durchgeführt, das theoretische Gebäudealter wurde „verjüngt“.

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

Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, oder wurden lediglich Teilbereiche modernisiert, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen (vgl. AGVGA, Tab. 3 zum Modernisierungsgrad)

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

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

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

Die Formel zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer lautet:

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

Tabelle zum Modernisierungsgrad / RND															
Mod-Pkt.	a	x	Alter	/	GND	-	b	x	Alter	+	c	x	GND	=	RND *
4,5	0,7013	x	80	/	80		1,5174	x	80	+	1,0992	x	80	=	22,6

* die Rundung liegt im sachverständigen Ermessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 20 - 25 Jahren geschätzt (modellgenau 23 Jahre), das theoretische Baujahr liegt dann Ende der 1960er Jahre.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND}$

$$= 100 (80 - 23) / 80 = 71,25 = \text{rd. } - 72 \%$$

Nebengebäude (auch wenn nutzungstypisch zunächst geringere Lebensdauern anzunehmen sind) teilen i. A. das Schicksal der Hauptgebäude.

Insofern werden auch hier für die Nebengebäude dem Wohnhaus entsprechende Werte angesetzt.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist im vorliegenden Fall letztlich eindeutig.

Das Objekt wird ganz überwiegend reinen Wohnzwecken - hochwahrscheinlich überwiegend eines Selbstnutzers - dienen.

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

Bei dem zu bewertenden Grundstück steht die Sichtweise des „individuellen Wohnens“ vermutlich stark im Vordergrund. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten eine hohe Gewichtung bekommen. Deshalb wird der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks stärker nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage: "Was würde das Objekt kosten, wenn es im derzeitigen Zustand heute erstellt werden würde?".

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)

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Abschreibungsmodelle) in ausreichender Qualität zur Verfügung.

Einen Marktbezug erhält der Sachwert erst durch die Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren, die wiederum aus Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Eine Ertragswertermittlung wird zur Information und weiteren Eingrenzung ebenfalls durchgeführt, und über das Vergleichswertverfahren werden die Ergebnisse plausibilisiert.

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 1 mit § 3 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **55,00 €/m²**.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	750 m², 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
Baufläche	„W“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse, zwingend
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis von überbaute Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen

Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,2 ≈ unterdurchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,2 ≈ unterdurchschnittlich
Grundstücksfläche	1.556 m ² T rd. 100 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	29.04.2025

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			55,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	-10%	-	5,50 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	-	€ /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m ²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-10%	-	5,50 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes			49,50 € /m²

Die Lagequalität unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der B 64 ist definitiv nachteilig. Auch aufgrund der Ausrichtung des Gartens nach Norden der Bebauung wird ein Abschlag angebracht. In Summe wird der Lage-Nachteil innerhalb der Richtwertzone mit rd. – 10 % als marktgerecht angenommen.

Die Größe des Grundstücks ist deutlich größer als der Durchschnitt der Richtwertzone. Mit einer Breite von nur ca. 16 m ist das Grundstück für eine Reihenbebauung gut geeignet, für eine freistehende Bauweise wäre es relativ schmal. Deutlich übertief ist das Grundstück mit fast 100 m Tiefe, diese wird jedoch im Rahmen einer Zwei-Zonen-Bewertung nachfolgend gesondert berücksichtigt.

Bezogen auf die eigentliche Baulandfläche von rd. 650 m² entsprechen Art und Maß der baulichen Nutzung in etwa dem „Durchschnitt“ der Richtwertzone.

Auch der Erschließungszustand ist etwa ortsüblich, der beitragsrechtliche Zustand gilt als abgerechnet / beitragsfrei.

Der Bodenwert dürfte aufgrund einer mäßigen Gesamtkonjunktur gegenüber dem Richtwertstichtag 01.01.2025 unverändert bleiben.

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

Übertiefes Grundstück

Der vom Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert gilt nur für die Flächen, die tatsächlich als Bauland nutzbar bzw. den Gebäuden zuzuordnen sind. Es ist marktüblich zu beobachten, dass der Wert je Quadratmeter Grundstücksfläche bei baureifem Land mit zunehmender Grundstückstiefe relativ sinkt.

Bis zu einer Tiefe von 40 m ist der (ggf. angepasste) Bodenrichtwert anzusetzen, darüber hinaus hat der Gutachterausschuss im Kreis Höxter Umrechnungskoeffizienten für Übertiefen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ermittelt. Für bis zu 60 m tiefere Flächen und einem BRW von ca. 50,- €/m² wird dieser Faktor mit rd. 0,2 angegeben.

Da aber die nachteiligen Einflüsse der Bundesstraße mit zunehmender Entfernung abnehmen und der Reiz der rückwärtigen Gartenfläche hier als überdurchschnittlich bewertet wird, wird der Faktor mit 0,33 (1/3 Drittel des Vorderland) als marktgerecht eingeschätzt.

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

Ottbergen Flur 3, Flurstück 332:

Vorderland: rd. 40 m x 16 m i. M.	=	640 m ² x € 49,50	=	€ 31.680,00
Hinterland: 1.556 m ² - 640 m ²	=	916 m ² x € 49,50 x 0,33	=	<u>€ 14.962,86</u>
Summe			=	€ 46.642,86

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 29.04.2025

rd. € 46.500,00

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:

Wohnhaus

KG	rd. 11,5 m x 9,5 m + 1,5 m x 3,0 m	= 113,7 m ²
EG	rd. 11,5 m x 9,5 m	= 109,3 m ²
OG	rd. 11,5 m x 9,5 m	= 109,3 m ²
DG	rd. 11,5 m x 9,5 m	= 109,3 m ²
Summe BGF		<u>= 441,6 m²</u>

Nebengebäude

EG	rd. 8,0 m x 4,0 m + 8,0 m x 4,4 m + 1,4 m x 4,2 m	= 73,0 m ²
DG	rd. 8,0 m x 4,0 m + 8,0 m x 4,4 m	= 32,0 m ²
		<u>= 105,0 m²</u>

Carport

EG	rd. 5,0 m x 5,5 m	<u>= 27,5 m²</u>
----	-------------------	-----------------------------

4.4.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

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

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

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS) Wohnhaus DHH

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 Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, 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; Aufspandämmung, 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 (Soll- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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 Holzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölharzbelag, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	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, Zäuhlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippisicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Außenwände	0,3	0,5	0,2	23%	0,48	143 €
Dach	0,3	0,7		15%	0,26	87 €
Fenster u. Außentüren		0,6	0,4	11%	0,26	69 €
Innenwände u. -türen	0,1	0,4	0,5	11%	0,26	70 €
Deckenkonstr. u. Treppen		0,8	0,2	11%	0,24	67 €
Fußböden		0,6	0,4	5%	0,12	32 €
Sanitäreinrichtungen		0,2	0,8	9%	0,25	60 €
Heizung			1	9%	0,27	62 €
sonst. techn. Ausstattung		1		6%	0,12	36 €

Kostenkennwert 2010

626 €

ermittelte Standardstufe

2,3

2,3

Wohnhaus DHH)Eigenschaften des Standardobjektes:

Nutzungsgruppe:	Wohngebäude
Gebäudeart:	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Gebäudetyp:	Typ 2.12: KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,3 (Klassifizierung nach NHK 2010)
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd. 626,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2025 = 187,3 zum Stichtag angesetzt 188,0)	x 1,88
Regionalfaktor	x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag	rd. 1.175,- €/m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %	

NebengebäudeEigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Kaltlager
Gebäudeart:	Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	vergleichbar 16.1
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (von 3 - 5)
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd. 350,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (Gewerbegebäude I/2025 = 191,6 zum Stichtag angesetzt 192,0)	x 1,92
Regionalfaktor	x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag	rd. 670,- €/m² BGF
inkl. 16 % Baunebenkosten	

CarportEigenschaften des Standardgebäudes:

Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (leichte Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd. € 245,-/ m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2025 = 187,3 zum Stichtag angesetzt 188,0)	x 1,88
Regionalfaktor (gem. GAA HX)	x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag	rd. € 460,- / m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %	

Sachwertberechnung

Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Wohnhaus	441,6 m ²	4	441,6 m ²	1175,00 EUR/m ²	518.880,00 €
Nebengebäude	105,0 m ²	2	105,0 m ²	670,00 EUR/m ²	70.350,00 €
Carport	27,5 m ²	1	27,5 m ²	460,00 EUR/m ²	12.650,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3: Außentreppen	9.000,00 €
	9.000,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 610.880,00 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-72,0%	- 439.833,60 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	23 Jahre

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 171.046,40 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 8% vom Wert der baulichen Anlage	13.683,71 €
	rd. 13.700,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 46.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 231.246,40 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,60

vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert 138.747,84 €

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 17.104,64 €
	rd. - 17.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. 0,0% vom vorläufigen Sachwert	- €
keine	rd. - €

Sachwert des bebauten Grundstücks 121.747,84 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. **€ 121.700,-**

Kontrollwert zum Sachwert (inkl. Bodenwert, exkl. Nebengebäude, reparaturfrei, exkl. boG):

Bei ca. 141,5 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 880,- €/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 miteingefasst 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 reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 230.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 50,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,62, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 38 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

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

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

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

Zum Stichtag zeigt das Objekt einen leicht ungepflegten Zustand mit Mängeln an den Fassaden und allgemeiner Überalterung der Dacheindeckung und rd. der Hälfte der Fenster. Dies ist jedoch bereits im Ansatz der erhöhten Alterswertminderung berücksichtigt (Ø).

An einer Doppelhaushälfte wird das Marktinteresse etwas geringer sein, die Grundrisszuschnitte werden als eher unterdurchschnittlich bewertet; für Kaufinteressenten auf der Suche nach einem „typischen“ Einfamilienhaus kommt das Gebäude etwas weniger in Frage (-/-).

Der energetische Standard ist zumindest hinsichtlich des Dämmstandards überaltert und nicht mehr zeitgemäß, was bedingt durch die enorm gestiegenen Energiepreise nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (- -).

Auch deshalb, aber auch hinsichtlich des allgemeinen Renovierungsbedarfes würden wohl die allermeisten 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 ist dabei allerdings tatsächlich der relativ originale (überalterte) Zustand des Objektes, da so ein klarer Sanierungsfahrplan erstellt werden kann und nicht Rücksicht auf überalterte Modernisierungen genommen werden muss (+).

Ebenfalls 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 durchaus positiv eingeschätzt werden (+).

Vorteilhaft auf eine Nachfrage wird sich auch der insgesamt „geringe“ Preis der Immobilie aufgrund der relativ kompakten Bauweise auswirken. Hierdurch wird das Objekt für einen größeren Käuferkreis überhaupt erst erschwinglich – die Nachfrage dadurch höher (+).

Letztlich ist noch das rückwärtige große Gartengrundstück zu erwähnen, das bereit inklusive des Hinterhofes und des Nebengebäudes einen besonderen Charme ausstrahlt und entsprechend seine Liebhaber finden sollte (+).

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich letztlich einen leicht überdurchschnittlichen Marktabschlag für realistisch und somit einen Sachwertfaktor von 0,60 (- 40 %) für marktgerecht.

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

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.3)!

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- 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 keine sonstigen besonderen objektspezifischen Merkmale erkannt (s. Kap. 3.4).

4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswert

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

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

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
DHH	141,50 m ²	4,60 €/m ²	650,90 €	7.810,80 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	1	Miete je Stellplatz	- €	- €
Anzahl der Carports	1	Miete je Carport	25,00 €	300,00 €

sonstige Erträge

Nebengebäude und Garten	100,00 €	1.200,00 €
zur Rundung	- 0,90 €	- 10,80 €

jährlicher Rohertrag

9.300,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-5,11%	- 475,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,00 %	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-25,16 %	- 2.340,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-2,00 %	- 186,00 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 3.001,00 €

jählicher Reinertrag

6.299,00 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	3,00 %
antelliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	46.500,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung

1.395,00 €

jährlicher Ertrag

4.904,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Restnutzungsdauer	23,0 Jahre
Vervielfältiger	16,44

Ertragswert der baulichen Anlage

80.639,46 €

voller unbelasteter Bodenwert

+ **46.500,00 €**

Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf

+ - **17.000,00 €**

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale

+ **- €**

Ertragswert

110.139,46 €

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt rd.

€ 110.000,-

Kontrollwert zum Ertragswert (reparaturfrei, exkl. boG): Rothertragsfaktor = rd. 13,6

Der Rothertragsfaktor ist für die ältere EFH-DHH im dörflichen Bereich in etwa stimmig.

Auch die Differenz zwischen Sach- und Ertragswert von rd. 10 % ist sehr plausibel.

Es wird jedoch deutlich, dass der „Wert der Steine“ (Sachwert) aufgrund der zuletzt erheblichen Baupreissteigerungen zwangsläufig deutlicher gestiegen ist als die zu erzielenden Mieteinnahmen. Ein Erwerb der Immobilie ausschließlich zur Ertragserzielung sollte daher weniger lukrativ sein und somit weniger die Motivation eines Käufers darstellen dürfte.

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 2025 - Auswertungen 2022 - 2025, 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	einfach (Vergleichsraum 4 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. 1.680,- €/m²

Anpassung an das Bewertungsobjekt gem. Erhebungen des GAA

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	1680 €/m ²		
Gemeinde	Höxter		
Immobilienrichtwertnummer	21660		
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Doppelhaushälfte	-9.6 %
Baujahr	1980	1968	-22.4 %
Wohnfläche	1-119 m ²	141 m ²	-14.2 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Gebäudestandard	einfach - mittel	einfach	-22.7 %
Grundstücksgröße	470-749 m ²	1556 m ²	10.8 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		-17.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		870 €/m²	

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter 2025

Vergleichswert	rd. 860,- €/m²
vorläufiger Vergleichswert rd. 860,- €/m² x 141,5	rd. € 121.700,-
Werteinfluss von Bauschäden und Mängeln	rd. - € 17.000,-
Werteinfluss besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG)	rd. - € 0,-
Werteinfluss Carport und Nebengebäude (vgl. 4.4)	rd. + € 14.000,-
zur Rundung	rd. + € 300,-
Vergleichswert	rd. € 119.000,-

Der Vergleichswert (exkl. Schäden und Mängeln sowie boG) liegt rd. 2 % unterhalb des entsprechend ermittelten Sachwertes und trifft den entsprechenden Ertragswert recht genau. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften sind die Ergebnisse gut plausibilisiert.

4.7 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 46.500,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 121.700,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 110.000,-
der Vergleichswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 119.500,-

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. Eine abschließende Plausibilitätskontrolle bestätigt die Wertansätze.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben, der Aspekt einer eingesparten Miete bleibt jedoch nicht unberücksichtigt. Auch der Vergleich mit ähnlichen Immobilien in der Region wird in den Verkehrswert mit einfließen.

Aufgrund der o. g. Feststellungen wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (a), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,4 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,5 (c) zugemessen.

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

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird also dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,6 (d + e) zugemessen, dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,3 (f).

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

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,6 (d)	= 0,48
das Ertragswertverfahren	0,4 (b) x 0,6 (e)	= 0,24
das Vergleichswertverfahren	0,5 (b) x 0,3 (e)	<u>= 0,15</u>
		$\Sigma = 0,87$

$$(\text{€ } 121.700,- \times 0,48 + \text{€ } 110.000,- \times 0,24 + \text{€ } 119.000,- \times 0,15) / 0,87 = \underline{\text{€ } 118.006,90}$$

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 folgende Werte als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Grundstücks für korrekt angemessen:

Ort 37671 HX-Ottbergen

Höxtersche Straße 23

Gemeinde Höxter

Gemarkung Ottbergen

Flur 3

Flurstück 332

Grundbuch Ottbergen

Blatt 0519 lfd. Nr. 2

bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport

zum Stichtag 29.04.2025

mit rd.

€ 118.000,-

(in Worten: einhundertachtzehntausend Euro)

4.8 Sonderbewertungen zu Baulasten

4.8.1 Allgemeines

Bei einigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das Grundstück verwendet die BauO die Formulierung "öffentlich-rechtlich gesichert". Dies ist z. B. der Fall, wenn ein Grundstück bebaut werden soll, das keinen unmittelbaren Zugang zu einer öffentlichen Straße hat (§ 4 BauONRW), wenn ein Gebäude auf einem Nachbargrundstück ohne ausreichende Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden soll (§ 6 BauONRW), oder wenn Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem anderen Grundstück eingerichtet werden (§ 48 II BauO). Jeweils geht es um Abweichungen von Vorgaben des Baurechts, die nur zulässig sind, wenn die Zwecke des Baurechts hinreichend gesichert sind. Die Sicherung erfolgt durch ein spezifisches Instrument des öffentlichen Baurechts: die Baulast.

Die Baulast ist geregelt in § 85 BauONRW. Die Baulast entsteht durch eine in bestimmter Form abgegebene Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie begründet für den Eigentümer und seine Rechtsnachfolger, auch den Ersteher im Rahmen der Zwangsversteigerung, eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Diese Verpflichtung kann zum Beispiel darin bestehen zu dulden, dass der jeweilige Eigentümer eines dahinter liegenden Grundstücks das Grundstück überquert, um Zugang oder Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zu erlangen.

Die durch Baulasten begründeten Pflichten dürfen sich nur nicht ohnehin schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben. Durch sie werden bauliche Anlagen, die ansonsten nicht genehmigt werden dürften, genehmigungsfähig (Sicherung der Erschließung, insbesondere der Zufahrt; Sicherung von Nutzungsbindungen, etc.).

In ihren Rechtswirkungen gleicht die Baulast einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB), nur dass die durch sie begründeten Rechtsverhältnisse nicht zivil-, sondern öffentlich-rechtlicher Natur sind. Gleichwohl kann die Baulast nicht durch die Grunddienstbarkeit ersetzt werden. Die öffentlich-rechtliche Qualität der Baulast hat zwei praktisch wesentliche Konsequenzen. Erstens: Der Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung ist ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigen kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks). Der durch die Baulast Begünstigte hat dagegen aus der Baulast gegen den Eigentümer keinen Anspruch; um einen solchen Anspruch zu begründen, ist zusätzlich zu der Baulast die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Sinne der §§ 1018 ff. BGB in das Grundbuch erforderlich.

Zweitens: Die Baulast wird zwar durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers begründet. Ist diese Erklärung aber wirksam geworden, kann der Grundstückseigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger über die Baulast nicht mehr verfügen. Dies ist auch durch einen Konsens mit dem Begünstigten der Baulast nicht möglich. Ohne Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde können die Beteiligten eine einmal begründete Baulast nicht mehr aus der Welt schaffen. Gemäß § 85 III BauONRW geht die Baulast nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter, wobei auf die Abgabe der Verzichtserklärung aber ein Rechtsanspruch besteht, wenn kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr vorliegt. Die Befugnis, über die Baulast zu verfügen, steht also allein der Bauaufsichtsbehörde zu, nicht, wie bei einer Grunddienstbarkeit, dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks.

Die Baulast wird nicht in das Grundbuch, sondern in ein besonderes öffentlich-rechtliches Verzeichnis eingetragen, das Baulastenverzeichnis (§ 85 I 3, IV und V BauONRW). Dieses Verzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Ähnlich wie das Grundbuch unterliegt das Baulastenverzeichnis einer beschränkten Publizität. Wenn der Erwerber eines Grundstücks sich vergewissern will, dass er lastenfreies Eigentum erwirbt, sollte er nicht nur im Grundbuch, sondern auch im Baulastenverzeichnis nachschauen.

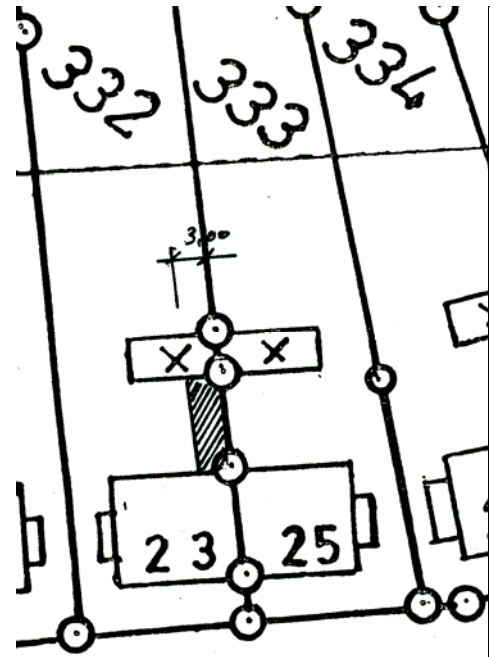
4.8.2 Bewertung der Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Höxter bestehen betreffend des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

Baulastenblatt 570/88

Abstandflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks Höxtersche Straße 25 [„einen Grundstücksstreifen von 3,00 m x 10,00 m nicht zu überbauen [...]"

Skizze der Baulasteintragung (Baulastfläche schraffiert)



Beurteilung:

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und störenden Belastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	- das Recht verläuft am Rand des Grundstücks - das Recht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (<15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt - es sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten	< 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: - das Recht nimmt einen spürbaren Teil des Gesamtgrundstücks ein (>15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	5 bis 20 %
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: - das Recht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks - die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt - es sind störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten	20 bis 40 %

Wertminderung aufgrund der Abstandsflächenbaulast

Die betroffene Fläche liegt zwischen Wohnhaus und Nebengebäude und nimmt mit $3\text{ m} \times 10\text{ m} = \text{ca. } 30\text{ m}^2 \approx 2\%$ der Grundstücksfläche ein.

Die durch die Baulast bedingte Einschränkung wird – aufgrund der Randlage auf dem Grundstück – als vertretbar eingestuft, allerdings wird die Bebaubarkeit des Grundstücks in diesem Bereich eingeschränkt.

Im gegebenen Fall wird dies jedoch als nur wenig einschränkend bewertet, da es sich hier um den gut geschützten und gut nutzbaren „Innenhof“ hinter dem Wohnhaus handelt, der eine gute Nutzungsqualität bietet.

Auch bleibt die Möglichkeit einer weiteren baulichen Nutzung ausreichend erhalten.

Die Wertminderung des betroffenen Grundstücks wird pauschal mit rd. 5 % angenommen.

5,0 % von rd. € 46.500,- (Bodenwert des Grundstücks, s. Kap. 3.3) ergibt € 2.325,-

Der Werteinfluss der **Baulast 570/88** auf das zu bewertende **Grundstück Flur 3, Flurstück 332**, wird daher veranschlagt mit rd.

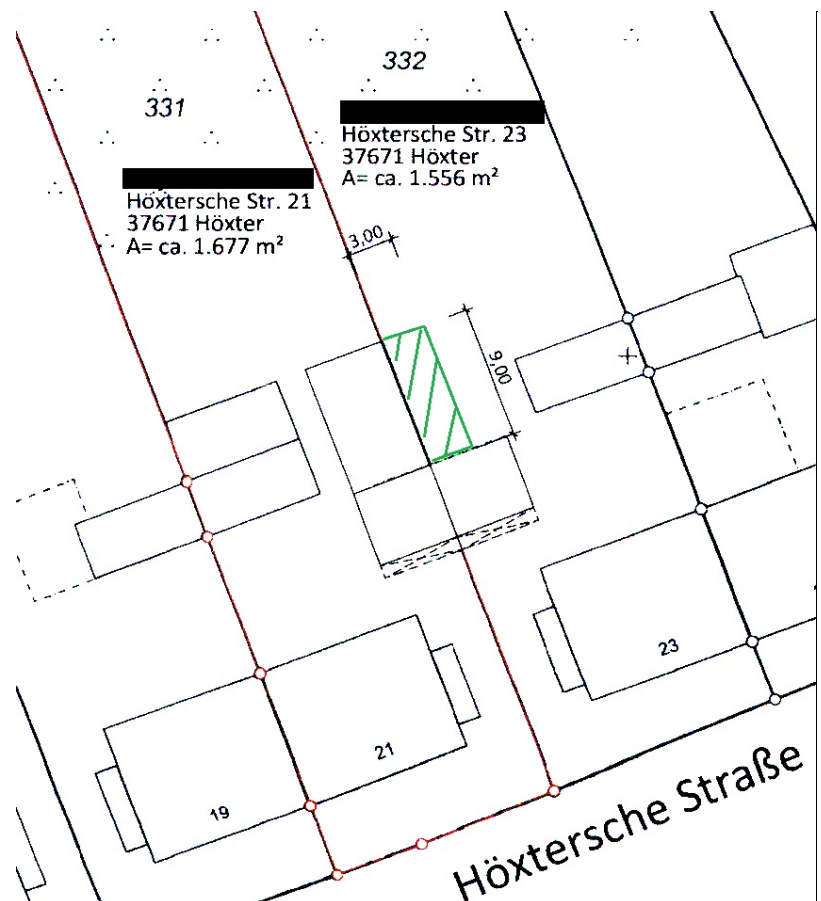
- € 2.500,-

(in Worten: minus zweitausendfünfhundert Euro)

Baulastenblatt 3032

Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbargrundstücks Höxtersche Straße 21 *[„Der jeweilige Eigentümer [...] verpflichtet sich, sein Grundstück [...] mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten [...]*

Skizze der Baulasteintragung (Baulastfläche grün schraffiert)



Beurteilung wie vor:

Wertminderung aufgrund der Abstandsflächenbaulast

Die betroffene Fläche liegt zwischen Wohnhaus und Nebengebäude und nimmt mit $3\text{ m} \times 9\text{ m} = \text{ca. } 30\text{ m}^2 \approx 2\%$ der Grundstücksfläche ein.

Auch hier wird die durch die Baulast bedingte Einschränkung als leicht vertretbar eingestuft, Die Wertminderung des betroffenen Grundstücks wird pauschal mit (nur) rd. 3 % angenommen. 3,0 % von rd. € 46.500,- (Bodenwert des Grundstücks, s. Kap. 3.3) ergibt € 1.395,-

Der Werteinfluss der **Baulast 3032** auf das zu bewertende **Grundstück Flur 3, Flurstück 332**, wird daher veranschlagt mit rd.

- € 1.500,-

(in Worten: minus eintausendfünfhundert Euro)

Verkehrswert in belastetem 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 folgende Werte als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des mit zwei Abstandsflächen-Baulasten belasteten Grundstücks für korrekt angemessen:

Ort 37671 HX-Ottbergen

Höxtersche Straße 23

Gemeinde Höxter

Gemarkung Ottbergen

Flur 3

Flurstück 332

Grundbuch Ottbergen

Blatt 0519 lfd. Nr. 2

bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport

zum Stichtag 29.04.2025

mit rd.

€ 114.000,-

(in Worten: einhundertvierzehntausend Euro)

Höxter, 05.06.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)

Fachinformationen, Luchterhand Verlag

Anlage 1 Bauteiltabelle zu Kap. 3.4, Wohnhaus

Auf der Grundlage der der Erhebungen des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern, BKI, zur Ermittlung des Anteils betroffener Bauteile am Gesamtbauwerk zur Schätzung des Werteinflusses von Schäden, Mängeln und Sanierungsbedarf.

Der Werteinfluss (Summe der rot hinterlegten Felder) ist keinesfalls mit den tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung / Kernsanierung gleichzusetzen!

Für die Nebengebäude wird pauschaliert ein vergleichbarer %-Anteil mit rd. – 10 % angesetzt.

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

NHK 2010 DHH unterkellert, einfacher Standard				BGF	NHK		Ottbergen, Höxtersche Str. 23		
Neubauposten nach NHK incl. Baunebenkosten:				441,6	x	1175,00	zzgl. bes. Bauteile	9.000,00 €	
davon Kostengruppe 300				83,0%					
davon Kostengruppe 400				17,0%				72%	
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude am Bauteil	Wertanteil am Bauteil	Beschädigung des Bauteils	Reparaturkosten o. Alterswertminderung (> als Neubaukosten!)	alterswert- gemindert
310	Baugrube	3,9%	17.087,48 €		3,2%	100,0%	0%	- €	- €
320	Gründung (Grd.)		26.682,75 €	Fundamente und Sohle	5,1%	70,0%	0%	- €	- €
			11.435,46 €	Fußbodenaufbau	2,2%	30,0%	0%	- €	- €
320	Gründung (Grd.)	8,7%	38.118,21 €		7,2%	100,0%		- €	- €
330	Außenwände (AW)		63.793,24 €	Tragkonstruktion / Statik	12,1%	40,0%	0%	- €	- €
			31.896,62 €	Fenster + Außentüren	6,0%	20,0%	33%	10.525,88 €	
			39.870,78 €	Bekleidung Außen	7,6%	25,0%	15%	5.980,62 €	
			15.948,31 €	Bekleidung Innen	3,0%	10,0%	15%	2.392,25 €	
	Außenwände (AW)	36,4%	159.483,11 €		28,7%	95,0%		18.898,75 €	5.291,65 €
340	Innenwände (IW)		23.309,07 €	Tragkonstruktion	4,4%	40,0%	0%	- €	- €
			17.481,80 €	Bekleidung	3,3%	30,0%	20%	3.496,36 €	
			8.740,90 €	Fliesenarbeiten	1,7%	15,0%	0%	- €	- €
			8.740,90 €	Innentüren	1,7%	15,0%	5%	437,05 €	
	Innenwände (IW)	13,3%	58.272,67 €		11,0%	100,0%		3.933,41 €	1.101,35 €
350	Decken (incl. Treppen)		29.443,03 €	Tragwerk	5,6%	35,0%	0%	- €	- €
			25.236,89 €	Fußbodenaufbau	4,8%	30,0%	10%	2.523,69 €	
			12.618,44 €	Deckenbekleidung	2,4%	15,0%	10%	1.261,84 €	
			16.824,59 €	Treppen	3,2%	20,0%	0%	- €	- €
360	Decken (incl. Treppen)	19,2%	84.122,96 €		15,9%	100,0%		3.785,53 €	1.059,95 €
	Dach		23.769,12 €	Dachkonstruktion / Tragwerk	4,5%	35,0%	0%	- €	- €
			23.769,12 €	Dachbeläge inkl. Öffnungen	4,5%	35,0%	33%	7.843,81 €	
			16.977,94 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	3,2%	25,0%	33%	5.602,72 €	
			3.395,59 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,6%	5,0%	5%	169,78 €	
	Dachkonstruktion	15,5%	67.911,76 €		12,9%	100,0%		13.616,31 €	3.812,57 €
380	Baukonstruktive Einbauten	0,2%	876,28 €		0,2%	100,0%	0%	- €	- €
390	sonstige Maßnahmen Bauko	2,8%	12.267,93 €		2,3%	100,0%	0%	- €	- €
	Summe 300	100,0%	438.140,40 €		81,5%				
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		9.691,88 €	Abwasserleitungen	1,8%	30,0%	5%	484,59 €	
			11.307,19 €	Wasser-/Gasleitungen	2,1%	35,0%	5%	565,36 €	
			11.307,19 €	Sanitärabläufe	2,1%	35,0%	0%	- €	- €
	Abwasser, Wasser, Gas	36,0%	32.306,26 €		6,1%	100,0%		1.049,95 €	293,99 €
420	Htg.-Installation (Wärmeversorgung)		13.819,90 €	Leitungen	2,6%	35,0%	15%	2.072,98 €	
			11.845,63 €	Heizkörper	2,2%	30,0%	5%	592,28 €	
			13.819,90 €	Kessel	2,6%	35,0%	0%	- €	- €
	Wärmeversorgung	44,0%	39.485,42 €		7,5%	100,0%		2.665,27 €	746,27 €
430	Lufttechnische Anlagen	0,5%	448,70 €		0,1%	100,0%	0%	- €	- €
440	Elektronikinstallation	17,0%	15.255,73 €		2,9%	100,0%	50%	7.627,87 €	2.135,80 €
450	Fernmeldeanlagen	2,5%	2.243,49 €		0,4%	100,0%	0%	- €	- €
460	Förderanlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
480	Gebäudeautomation	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
490	Sonstiges / Rundung	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
Summen		100,0%	89.739,60 €		17,0%			51.577,08 €	14.441,58 €
					Schaden in % am Gesamtbauwerk			9,8%	2,7%
					Werteeinfluss rd.			= alt. / neu =	14.441,58 €

Anlage 2

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 96 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Der Eigentümer sowie die Nutzer haben einer Veröffentlichung von Innenraumaufnahmen - zum Schutz ihrer Privatsphäre - ausdrücklich widersprochen.

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

Höxtersche Straße 23, Ansicht von Süden



Höxtersche Straße 23, „Hinterhof“; Blick zum Wohnhaus (rechts der derzeitige „Haupteingang“)



Höxtersche Straße 23, „Hinterhof“; Blick zum Nebengebäude



Höxtersche Straße 23, Blick von Norden über den Garten zum Nebengebäude (Bildmitte)



Höxtersche Straße 23, Blick vom Nebengebäude nach Norden über den Garten



Höxtersche Straße 23, Ausläufer des langen Gartengrundstücks



Beispiel feuchte Außentreppe / Kellermauerwerk



Beispiel Heizungsanlage / feuchter Keller



Beispiel Ausbaureserve DG (Ausbau begonnen, aber bei weitem noch nicht fertig)

