

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

Architekt AKNW

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

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



GUTACHTEN

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

37671 Höxter-Lüchtringen, Westfalenstraße 43

bebaut mit ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden
(Zweifamilienhaus, ehem. Stallungen, Scheune, Garagen, Remise und kleinere Nebengebäude)



Gemarkung	Lüchtringen	Grundbuch von Lüchtringen
Flur	7	Blatt 2039 lfd. Nr. 1, 2 + 3
Flurstücke	95, 363 + 371	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht benannt)	Geschäftsnr. 19 K 14, 15 + 16/25 Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke wurde ermittelt zum Stichtag 08.10.2025
in Summe mit **rd. € 140.000,-**

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

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 49 Seiten und weiteren Anlagen mit 18 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	10
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	13
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	14
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	21
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
3.5 Außenanlagen	26
3.6 Gesamteindruck	27
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	28
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	29
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.3 Bodenwertermittlung	31
4.4 Sachwertermittlung	34
4.5 Plausibilisierung Ertragswert	40
4.6 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	42
4.7 Sonderbewertung zu Belastungen im Grundbuch, Abt. II	43
5. Literaturverzeichnis	49
6. Anlagen	
6.1 Wohnflächenberechnung	50
6.3 Fotodokumentation	51 - 67

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllinger Straße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 14, 15 + 16/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus, ehem. Stallungen, Scheune, Garage, Remise und kleinerem Nebengebäude Westfalenstraße 43 37671 HX-Lüchtringen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Lüchtringen		
	Blatt	2039		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	1 - 3		
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Westfalenstraße 43		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lüchtringen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	7	95	2 m ²
	2	7	363	7 m ²
	3	7	371	1.220 m ²
Kurzbeschreibung	<p>Die drei zu bewertenden Grundstücke bilden hinsichtlich ihrer Teilgrößen und der gemeinsamen Überbauung eine wirtschaftliche Einheit und werden nachfolgend als ein Baugrundstück beschrieben. Sie liegen zentral im alten Dorfkern der Ortschaft Lüchtringen an einer innerörtlichen Durchgangsstraße mit Wohnbebauungen des frühen 20. Jahrhundert.</p> <p>Die aufstehende Bebauung sind Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsstätte. Das Urbaujahr wird überwiegend um 1900 vermutet, nach einem größeren Brand wurde das Wohnhaus in 1927 neu errichtet.</p> <p>Die Bebauung ist um einen dreiseitig umschlossenen Innenhof herum entwickelt und besteht aus</p> <ul style="list-style-type: none"> A) einem zweigeschossigen, großteils unterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss B) einem ehemaligen Stallgebäude als Anbau an A). Auch dieses Gebäude ist zweigeschossig, jedoch nicht unterkellert, der Dachboden ist nicht ausgebaut C) einer ehemaligen Hofscheune, überwiegend „hallenartig“, in Teilbereichen auch zweigeschossig gegliedert D) ehemaligen kleineren Tierställen, heute „Werkstatt“, Garagen und offene Remise / Carport <p>Die Gebäude sind überwiegend in Mauerwerksbauweise errichtet, Decken und Dachtragwerke als Holzkonstruktionen.</p> <p>Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (vermutlich in den 1960/70er Jahren) wurde das Objekt überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt und später von der derzeitigen Eigentümerin als Wohn- und Betriebsstätte eines Elektrohandwerkbetriebes erworben.</p>			

Aufgrund der Größe der Anlage und den vielfältigen ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden scheint eine teilgewerbliche Nutzung grundsätzlich sinnvoll.

Allerdings zeigen das Wohnhaus A), insbesondere aber die Nebengebäude B) und C) deutliche, altersbedingte Abnutzungen und Schäden sowie für eine zukunftsorientierte Fortnutzung umfassenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Während das Wohnhaus für entsprechende Maßnahmen durchaus sinnvoll geeignet scheint, werden Investitionen in die Stallung B) und die Scheune C) als wirtschaftlich grenzwertig eingeschätzt.

Die Garagengebäude D) sind mit überschaubaren Ertüchtigungen dagegen noch ausreichend nutzbar.

An Wohn- und Nutzflächen konnten überschläglich ermittelt bzw. tlw. geschätzt werden:

Wohnhaus A) rd. 210 m² Wohnflächen verteilt auf zwei Wohnungen

Stallung B) je rd. 180 m² einfachste Nutzflächen (ggf. Kaltlager) in EG und OG

Scheune C) gut 200 m² einfachste Nutzflächen (ggf. Maschinenhalle) im EG

sowie in D) sechs Einstellplätze in Remise und Garagen, zzgl. kleinerer Nebennutzflächen < 20 m² (Werkstatt o. glw.)

Die nicht überbauten Freiflächen sind überwiegend als Garagenhof gepflastert. Südlich des Wohnhauses ist eine kleine Rasenfläche, und hinter der Stallung und Scheune befindet sich noch ein schmaler, kaum zugänglicher und entsprechend überwuchertes Grünstreifen.

Insgesamt spricht das Grundstück wohl hauptsächlich Interessenten an, die neben einem Wohnhaus Bedarf an größeren und sehr einfachen Nebengebäuden für Beruf oder ggf. auch Hobby haben und die gewillt und in der Lage sind, zusätzlich zum Kaufpreis noch größere Mühen und Kosten in den Gebäudebestand zu investieren.

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

	<p>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.</p>
Hinweis 1	<p>Im Übergang zwischen Stallung B) und Scheune C) waren einige kleinere Räume verschlossen und konnten nicht besichtigt werden.</p>
Hinweis 2	<p>Strom war zum Besichtigungstermin vorhanden, Wasser und Heizung waren jedoch komplett abgestellt und somit nicht überprüfbar / einzuschätzen.</p>
Zubehör	<p>Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die in den Gebäuden vielfältigen Gegenstände und Materialien des Elektrohandwerks werden nicht als Zubehör in o. g. Sinne bewertet und sind im ermittelten Verkehrswert <u>nicht</u> enthalten.</p>
Grundlagen des Gutachtens	<p>Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschläglichem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation mündliche Angaben des Eigentümers Auszüge aus dem Grundbuch vom 21.03.2025 Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten Baulastenauskunft der Stadt Höxter vom 04.08.2025 Angaben von: Bauamt der Stadt Höxter Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Wohnungsbauförderung der Stadt Höxter Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- und Beitragssituation vom 16.10.2025 Bodenrichtwertkarte 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Gesetze, Verordnungen	<p>Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</p>

	jeweils in der gültigen Fassung	
Wertermittlungstichtag	08.10.2025	
Qualitätstichtag	08.10.2025	
Tag der Ortsbesichtigung	06.08.2025 (nur von außen) 08.10.2025 (Gebäude von innen)	
Teilnehmer	Herr n. n.	(Ehemann der Eigentümerin, Wohnberechtigter) nur am 08.10.25
	Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.																			
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																			
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km ² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 144.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.																			
Verkehrsanbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 83/B64 <table> <tr> <td>nächste Stadt: Höxter / Holzminden</td> <td>5 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren: Hameln</td> <td>55 km</td> </tr> <tr> <td>Paderborn</td> <td>60 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn: A 7 Kassel - Hannover</td> <td>50 km</td> </tr> <tr> <td>A 2 Dortmund - Hannover</td> <td>80 km</td> </tr> <tr> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td> <td>50 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof: Lüchtringen</td> <td>1 km</td> </tr> <tr> <td>Flughäfen: Paderborn-Lippstadt</td> <td>90 km</td> </tr> <tr> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td>< 200 m</td> </tr> </table>		nächste Stadt: Höxter / Holzminden	5 km	Zentren: Hameln	55 km	Paderborn	60 km	Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	50 km	A 2 Dortmund - Hannover	80 km	A 44 Kassel - Dortmund	50 km	Bahnhof: Lüchtringen	1 km	Flughäfen: Paderborn-Lippstadt	90 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 200 m
nächste Stadt: Höxter / Holzminden	5 km																			
Zentren: Hameln	55 km																			
Paderborn	60 km																			
Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	50 km																			
A 2 Dortmund - Hannover	80 km																			
A 44 Kassel - Dortmund	50 km																			
Bahnhof: Lüchtringen	1 km																			
Flughäfen: Paderborn-Lippstadt	90 km																			
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 200 m																			

Ort/Infrastruktur	<p>Lüchtringen, knapp 3.000 Einwohner, liegt im Osten des Landkreises Höxter und gehört zur Gemeinde Stadt Höxter (rd. 29.000 EW).</p> <p>An Infrastruktur bietet Lüchtringen weitestgehend alle Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäcker, Fleischer, Frisör, Banken sowie Gastronomie). Es existieren zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen gibt es in Holzminden und Höxter.</p> <p>Für die allgemeine medizinische Versorgung sind eine Arzt- und eine Zahnarztpraxis in Lüchtringen niedergelassen, die Apotheke schließt zum Jahresende 2025. Das nächstgelegene Schwerpunktkrankenhaus ist in Höxter.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot in der ländlichen Region ist durchaus befriedigend. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze in den beiden nahen Kreisstädten, ein Frei- und Hallenbad derzeit in Holzminden und zukünftig auch wieder in Höxter vorhanden. Lüchtringen selbst verfügt über einen Trainingsplatz und eine Tennishalle.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Höxter: 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024)</p>
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Leicht südlich des Ortskerns an der Ortsdurchfahrt in Richtung Solling. Die Wohnlage wirkt (dennoch) relativ ruhig und intakt. Eine Geschäftslage ist mit Einschränkungen gegeben.
„Westfalenstraße“	Gemeindestraße als Ortsdurchfahrt u. zur Anliegererschließung
Immissionen	Entsprechend dem geringfügig erhöhten Ortschaftsbezogenen örtlichen Verkehrsaufkommen nur leichte Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Parkplätze	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auf Seitenstreifen vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich die zwei Garagen, vier Carportplätze („Remise“) und die gepflasterte Hof-Fläche
Bebauung und Nutzung	Wohnhaus, ehem. landwirtschaftliche Stallung und Scheune, Wagenremise, Garagen und Nebengebäude
Nachbarschaft	überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung älterer und teils historischer Baujahre; im Westen gegenüber auch Wohn- und Geschäftshäuser der 1960/70er Jahre. Im Osten angrenzend eine innerdörfliche Grünfläche, (allerdings ohne Zugang / Bezug zum Grundstück)
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiges Vieleck
Grundstücksbreite	rd. 27 - 35 m (Straßenfront rd. 35 m)
Grundstückstiefe	rd. 44 m
Grundstücksgröße	2 + 7 + 1.220 = 1.229 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de ©
Bewertungsgrundstück (Flurstücke 95, 363 + 371) rot umrahmt

Wasserschutzgebiet /
Kanalüberprüfung

Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.

D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).

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

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

Baugrund / Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-verunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.

Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landes NRW „endet“ das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet unmittelbar vor dem Grundstück.

(Gemäß der Hochwasser-Risikokarte wird das tatsächliche Risiko einer Überflutung am Standort als gering angegeben).

Ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt, zumindest im Kellerbereich sollte jedoch mit zeitweise erhöhter Grundfeuchte gerechnet werden.

Karte zum gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet

Quelle: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>

Erschließung

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

Straßenausbau

Gemeindestraße „Westfalenstraße“: mittlerer Ausbauzustand, Straße asphaltiert, beidseitig etwa höhengleich gepflasterte Gehwege und Kfz-Stellplätze, Straßenbeleuchtung.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnhaus A) wird zum Stichtag (in wenigen Räumen im OG) durch den Ehemann der Eigentümerin im Rahmen eines Wohnrechts bewohnt. Die Carport-Plätze sind tlw. Nachbarn („unbürokratisch“) zur Nutzung überlassen.
Mietverträge	Lt. Auskunft des Wohnberechtigten bestehen somit keine (offiziellen) Mietverträge. Allgemeiner Hinweis: Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Es liegen aktuell keine Hinweise zu Miet- oder Belegungsbindungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vor.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Lüchtringen, Blatt 2039 bestehen folgende Eintragungen:
2039 -II-1	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 3 (Flurstück 371) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Errichten, Betreiben und Unterhalten einer Transformatorenstation, Zufahrts- und Zugangs- und Betretungsrecht und Recht zum Verlegen von Kabelleitungen) für die PESAG [...]
2039 -II-2	betroffene Grundstücke: lfd. Nr. 1, 2, 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschar bei Nachweis des Todes, für [Herrn..., geboren am 20.08.1947] [...]
Anmerkung	Die Eintragungen beiden Dienstbarkeiten können einen (erheblichen) Werteinfluss auf den Wert der Grundstücke ausüben; sie werden abschließend in Kap. 4.7 gesondert bewertet.
2039 -II-6, 7, 8	betroffene Grundstücke: lfd. Nr. 1, 2, 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Höxter 19 K 14/25, 19 K 15/25, 19 K 16/25)
Anmerkung	Die Eintragungen der Zwangsversteigerung können mit dem Zuschlag gelöscht werden und sind nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Denkmalschutz	Lt. mündlicher Auskunft der Stadt Höxter, Amt für Denkmalpflege, vom 04.08.2025 besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. mündlicher Auskunft der Stadt Höxter vom 04.08.25 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Baugrundstück in einem als „Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesenen Gebiet (BauNVO § 5).
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des bebauten Grundstücks kein Bebauungsplan (B-Plan). Die Zulässigkeit einer (weiteren) baulichen Nutzung des Grundstücks ist gemäß BauGB § 34 (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortslage) zu bewerten.
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Lt. Auskunft der Gemeinde Höxter vom 16.10.25 sind für das zu bewertende Grundstück die Erschließungsbeiträge für die „Westfalenstraße“ 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 Wohnhaus A) sowie die maßgeblichen Nutzgebäude B) und C) wurden keine Baugenehmigung vorgefunden. Für den Bau der Remise D) wurde eine Baugenehmigung von 1961 vorgefunden, weiterhin ein Übersichtsplan sowie grobe Skizzen zum Wohnhaus im Rahmen der betrieblichen Nutzungspläne (Elektrobetrieb) des Wohnberechtigten aus 2015. Es werden keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches erkannt, ein baurechtskonformer Gebäudezustand wird unterstellt.
Hinweis zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre (beheizten) Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist. Für das hier zu bewertende Wohngebäude existiert lt. Nutzer ein Energieausweis nicht.

Das Wohnhaus wurde Ende der 1920er Jahre in damals typischer, weitgehend ungedämmter Bauweise errichtet.

Bei der Besichtigung waren eine erneuerte Ölzentralheizung sowie erneuerte Kunststofffenster vorhanden, die allerdings ebenfalls bereits etliche Jahre / Jahrzehnte alt waren und technisch / energetisch nicht mehr zeitgemäß.

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

Eine Einstufung wird ca. in der Energieklasse „G“ – „H“ vermutet. Verbesserungen wie Fassadendämmung, Dach- und Kellerdecken-dämmung aber mittelfristig auch der Austausch der Heizung sowie die (erneute) Modernisierung der Fenster wären 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.

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

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

Energieklassen gemäß Energieausweis nach Mai 2014. Energiekosten ergeben sich über den Vergleichspreis für rund 13 ct/kWh, multipliziert mit dem maximalen Verbrauch jeder Effizienzklasse $\times 99 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$. Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

Quelle: www.aroundtown.de

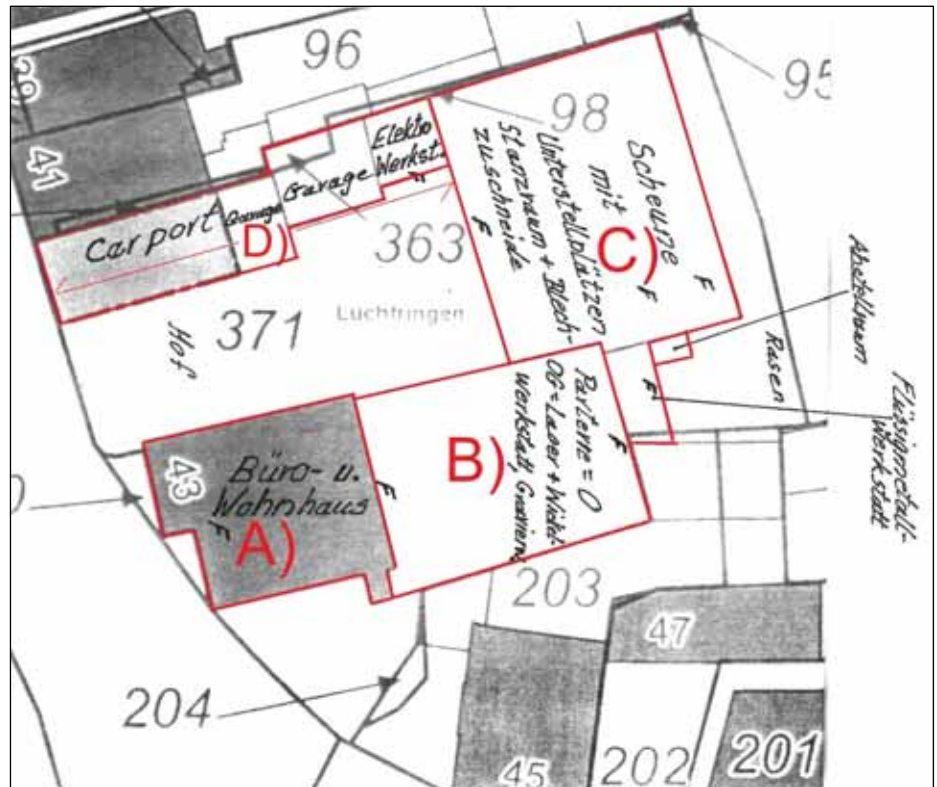
3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Übersichts-Skizze



Beschriftungen durch die Eigentümer im Rahmen der Planung als Wohnhaus und Betriebsstätte als Elektro-Betrieb

A) Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- größter Teil unterkellert
- Dachgeschoss nicht bzw. (nachträglich) tlw. einfachst ausgebaut
- freistehend (Anbau durch Stallung B)
- Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken (ab EG)
- zwei ineinanderlaufende Walmdächer, ca. 45 ° Dachneigung mit Gaube
- Baujahr 1927 (Wiederaufbau nach Brand)

B) ehem. Stallung

- 2-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Anbau / Erweiterung an A)
- Mauerwerksbauweise mit Stahlträgerdecken (EG) bzw. Holzbalkendecken (OG)
- Satteldach
- Baujahr vermutl. um 1900

C) Scheune

- 1-geschossiges „Hallen“-Gebäude
- nicht unterkellert
- in einem untergeordneten Teilbereich eine 2. Ebene eingezogen
- freistehend (Anbau an B)
- Mauerwerksbauweise
- Satteldach, ca. 45 ° Dachneigung
- Baujahr vermutl. um 1900

D) Remise/ Garagen / Nebengebäude

- Aneinanderreihung 1-geschossiger Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausbaubar
- freistehend (Anbau an C)
- Mauerwerksbauweise
- Pultdächer, < 20 ° Dachneigung
- Baujahr vermutlich 1950er Jahre, Remise 1961

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Die Gebäude zeigen äußerlich insbesondere an der Dacheindeckung, aber auch tlw. an den Fassaden deutliche Anzeichen einer technischen Überalterung. Hier sind in absehbarer Modernisierungsarbeiten notwendig, in deren Zuge selbstverständlich eine entsprechende Erüchtigung des energetischen Zustands dieser Bauteile erfolgen kann und muss.

Auch im Inneren zeigt sich baualtersentsprechend Sanierungs- und Modernisierungs- sowie Renovierungsbedarf, insbesondere im EG von A) und in den Gebäuden B) und C).

Die Immobilie ist deutlich „in die Jahre gekommen“ und entspricht aktuell nur noch sehr eingeschränkt einfachen Nutzeransprüchen.

Für eine längerfristige Fortnutzung sind in A) umfassende Modernisierungen (z. B. an Elektrik, Sanitärinstallationen / Badausstattungen, sowie ggf. auch an der Heizungsanlage) ins Auge fassen und Renovierungen an vielen Oberflächen durchzuführen wollen (Maler-Tapezierarbeiten, Bodenbeläge u. a.). Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sind eher mit möglichst wenig Aufwand zu sichern und zu erhalten.

Aufteilung

Grundriss und die Aufteilung des Wohnhauses A) kann den folgenden Bauzeichnungen / Skizze zu EG / OG der derzeitigen Eigentümer entnommen werden. Die Zeichnungen stimmen überwiegend mit den wesentlichen Grundrissmerkmalen überein, tlw. Veränderungen wurden hier grob einskizziert.

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

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

Die im Dachgeschoss teilweise und provisorisch ausgebauten Räume entsprechen hinsichtlich des Brandschutzes, der Belichtung a. ä. nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume und werden als Abstellflächen / Dachboden klassifiziert.

Die Kellerräume sind mit lediglich rd. 1,80 m lichter Höhe einschränkend niedrig. Die lichten Raumhöhen in den Wohnetagen betragen dagegen überdurchschnittlich (und angenehm) hohe ca. 2,85 m im EG und rd. 2,65 m im OG.

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

Erdgeschoss-Skizze



Obergeschoss



Wohnfläche A)
(Anlage 1)

Die Wohnflächen sind auf der Grundlage der Bauzeichnungen (Skizzen) ermittelt, und durch ein stichprobenhaftes örtliches Aufmaß plausibilisiert. Sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch ggf. leicht von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

Whg. 1, Erdgeschoss	rd. 102,9 m ²
Whg. 2, Obergeschoss	<u>rd. 108,0 m²</u>
Wohnfläche A)	rd. 210,9 m²

Nutzflächen B - D

Die Nutzflächen der „Gewerbegebäude“ B), C) und D) sind auf Grundlage objektspezifischer Nutzflächenfaktoren überschlägig geschätzt.

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

Es werden lediglich die Flächenanteile berücksichtigt, die wenigstens ansatzweise als marktüblich gewerblich nutzbar beurteilt werden (also z. B. keine Flächen im Dachgeschoss von B).

ehem. Stallung B)

Erdgeschoss

ca. (12,5 m x 16,7 m) i. M = rd. 209 m² BGF x 0,87 rd. 180 m²

Obergeschoss

ca. (12,5 m x 16,7 m) i. M = rd. 209 m² BGF x 0,87 rd. 180 m²

Nutzflächen B)

rd. 360 m²

ehem. Scheune C)

Erdgeschoss NF gem. Aufmaß ca. 15,6 m x 13,9 m

rd. 217 m²

Nutzflächen C)

rd. 217 m²

Remise, Garagen, Nebengebäude D)

Remise

ca. 12,0 m x 5,7 m i. M = rd. 68 m² BGF x 0,95 (4 Stellplätze) rd. 65 m²

Garagen

ca. 3,9 m x 5,5 m + 6,4 m x 5,5 m = rd. 57 m² BGF x 0,85 (2 Stellplätze) rd. 48 m²

Nebengebäude

ca. 4,4 m x 4,6 m = rd. 20 m² BGF x 0,85 rd. 17 m²

Nutzflächen D)

rd. 130 m²

Baukonstruktion (tlw. nach baualtersüblichen Annahmen)**Wohnhaus A)**

Gründung	Fundamente und Sohle vermutl. aus Bruchstein bzw. aus Stampf-Beton
Außenwände	KG; vermutl. Überwiegend Sandsteinmauerwerk, ggf. auch Ziegelmauerwerk EG - DG: vermutl. Überwiegend Ziegelmauerwerk
Fassade	Kalkzement-Glattputz mit Anstrich, abgesetztes Gesims im OG; Sockel aus behauenenem Sandstein
Innenwände	vermutlich Überwiegend Ziegelmauerwerk ggf. tlw. auch „Schlacke-Steine“
Dach	Walmdächer als Pfettendach-Konstruktionen aus Nadelholz Flachdach-Gaube
Eindeckung und Entwässerung	Tonpfannen von 1958/59 auf Lattung, ohne Unterspannbahn Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, gestrichen
Decken	über KG: Stahlträgerecken mit Betonausfachung o. glw.; darauf Lagerhölzer und Dielen als Boden über EG - OG: Holzbalkenlage in Nadelholz mit Schlackefüllung und Aufschalung
Treppen	KG - EG: geradläufige offene Massivholztreppe; Holzhandlauf EG - OG: 1/4-gewendelte geschlossene Massivholztreppe, Trittstufen mit Teppichbelag, lackiertes Holzgeländer Treppe OG - DG: 1/4-gewendelte geschlossene Massivholztreppe, Trittstufen mit Teppichbelag; Holzhandlauf
Besondere Bauteile	- Hauseingangstreppe, 5-Stg, mit Podest, - eine Flachdach-Gaube

wesentliche Ausstattungsmerkmale A)

Deckenflächen	KG: Überwiegend Anstrich auf Ortbeton, tlw. auch Putz / Rapputz Wohnungen im EG: Überwiegend Spalierputz, weiß gestrichen; im DG vielfach Holzpaneele, tlw. Putz mit Anstrich im DG Überwiegend offene Dachuntersicht mit Ziegeln auf Lattung, ohne Dämmung und Unterspannbahn; zwei Räume abgetrennt mit Gipskartonplatten bzw., Holzpaneele unter den Sparren, vermutl. gedämmt; (keine Aufenthaltsräume)
Fußböden	KG: Zementestrich mit Ölfarbanstrich EG, Whg. 1: Tragschicht Überwiegend aus Holzschalung auf Lagerhölzern, tlw. Verbundestrich; WF, Diele und Flur gefliest (verschiedene Formen und Farben); Bad mit Mosaikfliesen, Küche mit großformatigen Linoleum-Platten; OG, Whg. 2: Tragschicht vermutl. Überwiegend aus Holzschalung über Balkenlage; Wohnräume mit PVC, Laminat, Vinyl-Böden,; Bad gefliest („Holz-Optik“) DG: Zementestrich, in den „Zimmern Teppich- bzw. PVC-Böden

Wandoberflächen	<p>KG: Überwiegend Putz bzw. Rapp-Putz, weiß gestrichen, EG, Whg. 1: Überwiegend tapeziert (tlw. Raufaser, weiß und farbig gestrichen) tlw. Mustertapeten; Bad ca. 2,0 m hoch gefliest (ca. 15 x 15 cm; grün: 1970er); Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich (ca. 15 x 15 cm, hellbeige); tlw. i, Rahmen begonnener Renovierungsarbeiten Tapeten bereits entfernt OG, Whg. 2: überwiegend tapeziert (tlw. Raufaser, weiß und farbig gestrichen) tlw. Mustertapeten; Bad ca. 2,0 m hoch gefliest (ca. 25 x 25 cm; weiß, mit farbiger senkrechter Bordüre DG: tlw. verputzt, „Räume“ tapeziert bzw. gespachtelt und weiß gestrichen</p>
Fenster	<p>KG: Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung und Kleintiergitter EG - DG: überwiegend Kunststofffenster mit Thermopane-Verglasung, Bj. vermutl. 1970/80er Jahre; tlw. Glasbausteine</p>
Außentüren	<p>Haustür EG, Leichtmetalltür, eloxiert, mit großformatigem Lichtausschnitt mit einfacher Strukturverglasung</p>
Innentüren	<p>KG: tlw. Stahlblechtüren, beschichtet, tlw. Holz-Sperrtüren, lackiert Whg. 1, EG: tlw. glatte Sperrtüren, Limba o. glw. furniert, vereinzelt mit Lichtausschnitten; tlw. Rahmen-Füllungstüren, weiß lackiert; lackierte Holzzargen; Whg. 2, OG: glatte Sperrtüren, tlw. Limba o. glw. furniert, tlw. weiß lackiert; lackierte Holzzargen; DG: glatte Sperrtüren, lackiert o. furniert</p>
Elektroinstallation	<p>„modernisiert“ vermutl. in den 1970er Jahren mit entsprechendem Ausstattungsstandard; knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe; zentrale Zähler- und Verteileranlage für alle Etagen im Treppenflur OG; einfachste Verteilung mit wenigen Kipp- und tlw. Schmelz-Sicherungen tlw. im EG Leitungen entfernt im Rahmen begonnener Renovierungsarbeiten</p>
Sanitärinstallation	<p>KG: Wasseranschluss für Heizkreise EG: Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Dusche, Stand-Toilette und Waschbecken OG: Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Badewanne Wand-Toilette und Waschbecken</p>
Armaturen	<p>Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer</p>
Heizung	<p>Ölzentralheizung im KG (Fabrikat Viessmann Vitorond 100 Bj. geschätzt um 2008; mit (alten) Röhrenradiatoren in den Wohn-/Schlafräumen; ohne getrennte Verbrauchsmessung</p>
Warmwasser	<p>vermutl. zentral je Wohnung über elektrische Warmwasserboiler in jedem Bad, tlw. zusätzlich elektrische Durchlauferhitzer</p>
Besondere Einrichtung	<p>- keine</p>
Ausgeführte Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> - Kunststoff-Fenster vermutl. 1970/80er Jahre - Einbau der zentralen Ölheizung, vermutl. um 1970; - Kesselanlage vermutlich 2000er Jahre - Bäder renoviert / modernisiert (1970er Jahre / nach 2012)

ehem. Stallung B)

Gründung	Fundamente und Sohle aus Bruchstein bzw. Stampf-Beton
Außenwände	EG: Bruchsteinmauerwerk OG: Ziegelmauerwerk
Fassade	Sichtmauerwerk, s. o.
Innenwände	vermutl. überwiegend Ziegelmauerwerk, 24 - 30 cm
Dach	Satteldach als Pfettendach-Konstruktionen aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, ohne Unterspannbahn, ohne Dämmung; Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech, gestrichen; tlw. aus PVC
Decken	über EG: Stahlträgerdecken mit Ziegel- oder Betongewölbe; oberseits Aufbeton; über OG keine: offene Dachuntersicht
Treppen	steile, offene Holzstiege
Besondere Bauteile	keine

wesentliche Ausstattungsmerkmale B)

Deckenflächen	über EG: Rappputz, weiß gestrichen über OG keine: offene Dachuntersicht
Fußböden	EG: tlw. Stampfbeton, tlw. Ziegelpflaster; uneben mit Futtergängen o. glw. OG: Zementestrich o. glw.
Wandoberflächen	EG: tlw. verputzt, tlw. Sichtmauerwerk
Fenster	Überwiegend Stahlfenster („Stall-Sprossen -bzw. Industriefenster“) mit Einfachverglasung
Außentüren	einfache Holzbrettertüren
Innentüren	einfache Holzbrettertüren
Elektroinstallation	einfachste nutzungsentsprechende Ausstattung mit Strom, einigen Steckdosen, Lichtauslässen
Sanitärinstallation	Wasseranschluss
Heizung	keine
Warmwasser	ohne
Besondere Einrichtung	keine
Ausgeführte Modernisierungen	keine erkennbaren mit Auswirkung auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer

Scheune C)

Gründung	Fundamente und Sohle aus Bruchstein bzw. Stampf-Beton
Außenwände	Bruchsteinmauerwerk
Fassade	Sichtmauerwerk, s. o.
Dach	Satteldach als stützenfreie Pfettendach-Konstruktionen mit „Hänge-Sprengwerk“ aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung, ohne Unterspannbahn, ohne Dämmung; Rinnen und Fallrohre tlw. aus Zinkblech
Innenwände	kleinerer Bereich abgeteilt mit Lochziegel-Mauerwerk
Decken	überwiegend offenes, hallenartiges Gebäude, EG: Stahlträgerdecken mit Ziegel- oder Betongewölbe; kleinerer Bereich abgeteilt (s. o.): Betondecke
Fußböden	tlw. Stampfbeton, tlw. Sandsteinplatten
Treppen	steile, offene Holzstiege
Besondere Bauteile	keine

wesentliche Ausstattungsmerkmale C)

Deckenflächen	überwiegend offene Dachuntersicht abgeteilter Raum: Ortbeton
Fußböden	Betonestrich
Wandoberflächen	Sichtmauerwerk, unverputzt
Fenster	ohne
Außentüren	beidseitig zwei zweiflügelige Holzbrettertore
Elektroinstallation	einfachste nutzungsentsprechende Ausstattung mit Strom,
Sanitärinstallation	ohne
Heizung	ohne
Besondere Einrichtung	keine
Ausgeführte Modernisierungen	keine erkennbaren mit Auswirkung auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer

Nebengebäude D)	Remise / Carport, Garagen, ehem. Kleintierstall / „Werkstatt“
Gründung	Fundamente und Sohle aus Bruchstein bzw. Stampf-Beton
Außenwände	Überwiegend Ziegelmauerwerk, tlw. Bruchsteinmauerwerk; Remisen-Rückwand mit Bims-Hohlblocksteinen
Fassaden	verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	Flach geneigtes Pultdach in Nadelholz
Dachdeckung u. Entwässerung	Faserzement-Wellplatten Rinnen und Fallrohre aus PVC
Fußboden	Überwiegend Betonböden
Wandoberflächen	Sichtmauerwerk, unverputzt
Fenster	alte Holz- und Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türe / Tore	1 Garagentor aus Stahlblech. übrige Türen und Tore in Holz, lackiert
Elektroinstallation	Stromanschluss aus dem Wohnhaus mit einfacher Ausstattung an Steckdosen und Lichtauslässen
Besondere Bauteile	keine

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Wohnhaus A)

- Hauseingangstreppe mit Podest
- Flachdachgaube

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

in NHK erfasst

Bauzustandsnote

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

Die hier zu bewertenden Gebäude werden in folgende Kategorien eingeteilt:

- A) knapp 3 bis Überwiegend 4 („normal“ bis „ausreichend“)
- B) 4 – 5 („ausreichend“ bis „schlecht“)
- C) 4 („ausreichend“)
- D) noch 3 bis tlw. 4 („normal“ bis „ausreichend“)

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 IVD 2015/2016

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

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

Die ehemalige Stallung B) ist für zeitgemäße landwirtschaftliche Nutzungen völlig ungeeignet, als Kaltlager könnten die Räume mit deutlichen Einschränkungen ggf. noch für wenige Jahre genutzt werden.

Ähnliches gilt für die ehemalige Scheune C), die allerdings als hallenartiges Gebäude für einfache Unterstellzwecke (z. B. für landwirtschaftliches Gerät, Wohnmobile o. ä.) ggf. noch nutzbar ist (ohne die Thematik einer Versicherung zu untersuchen).

Das Gebäude-Ensemble D) zeigt auch erkennbar Zeichen einer Überalterung, scheint aber im Vergleich zu B) und C) für die einfache Nutzung als Kfz-Stellplätze noch am besten geeignet.

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

Wohnhaus A)

- (Dacheindeckung > 65 Jahre alt, tlw. unterseitig mit Wasserflecken, aber augenscheinlich im Vergleich der vier Gebäude noch am besten)
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhaft
- Dachgesims / Unterverkleidungen von A) tlw. mit stärkeren Schäden
- tlw. Setzrisse im Mauerwerk, Fassadenanstrich vielerorts schadhaft und insgesamt renovierungsbedürftig (ggf. diffusionsdicht, bauphysikalisch mangelhaft); Dämmmaßnahmen an den Fassaden wären sinnvoll /wünschenswert
- tlw. Feuchtebilder im Außenwandbereich, Hofseite
- Kunststofffenster und tlw. noch Glasbausteine vom Wohnhaus A) überaltert mit Modernisierungsbedarf
- Kellerwände stellenweise mit baualterstypischen, teils aber auch mit stärkeren Feuchtestellen und Putzschäden
- tlw. Rostschäden an Stahlträgern der Deckenstürze
- (Heizungstechnik (Öl-Therme) zum Stichtag außer Betrieb; Funktionstüchtigkeit nicht bekannt; zukünftig zunehmend unwirtschaftliche Heizform)
- Heizungsleitungen überwiegend auf Putz, Röhrenradiatoren überaltert; stellenweise ältere Wasserflecken unterhalb von Heizkörpern sowie unter dem Heizkessel / WW-Boiler
- Zimmer 2 mit starkem Mauerwerksriss in der Außenwand (Ursache unklar)
- Zimmer 4 im EG von A) mit starken Schimmelschäden und augenscheinlich Feuchteintrag durch den kleinen seitlichen Vorbau
- Innentüren tlw. beschädigt / mit Renovierungsbedarf
- (Elektroinstallationen überwiegend deutlich überaltert und unmodern / knapp ausreichend)
- (Sanitärleitungen (Wasser / Abwasser) und Bäderausstattungen sind vielfach deutlich überaltert und unmodern)
- im EG umfassender Renovierungsbedarf an Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelägen; im OG zumindest tlw.
- Schornstein und angrenzende Innenwände im DG mit stärkeren Feuchtebildern (ggf. Dachundichtigkeiten oder aber Versottung)
- (energetischer Standard des Wohnhauses deutlich überaltert mit erheblichen Verbesserungsbedarf → wird im Rahmen der Alterswertminderung (AWM) und durch Marktanpassung berücksichtigt)

Stallung B)

- Dacheindeckung am Ende der technischen Lebensdauer; stark schadhaft, örtlich mit Fäulnisschäden an der Ziegel-Lattung
- kleinerer rückwärtiger Anbau mit Eindeckung aus Faserzementplatten (hochwahrscheinlich asbesthaltig)
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhaft
- Ziegelfassaden tlw. schadhaft / Setzrisse; Fugen stark ausgewaschen

- Stahlfenster überaltert / tlw. beschädigt
- im EG alte Futtergänge u. ä. vorhanden – Lagernutzungen eingeschränkt
- (nutzungs- und altersentsprechend) stärkere Putzschäden an Wänden und Decken
- Estrich im OG tlw. mit starken Rissbildungen (Decken-Statik prüfen)
- Zwischenwände im Übergang zu C tlw. stark schadhafte und feucht (Ursache unklar)

Scheune C)

- Dacheindeckung nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer;
- Holztore mit altersbedingten Witterungsschäden
- Holzstiege zur „Galerie / zu OG von B schadhafte (Unfallgefahr)
- Estrich im OG tlw. mit starken Rissbildungen (Decken-Statik prüfen)

Remise / Garagen D)

- Dacheindeckung aus Faserzementplatten (hochwahrscheinlich asbesthaltig)
- Entwässerungsrinnen und Fallrohre überaltert und tlw. schadhafte
- Fenster und Holztore überaltert mit Renovierungsbedarf

Alle Gebäude:

Es befinden sich in allen Gebäuden mehr oder weniger große Mengen an Gegenständen (alte Möbel, Elektrobauteile, Kleinwerkzeuge und -Maschinen, aber auch Müll / Sperrmüll), die letztlich zu entsorgen sind. In dieser Wertermittlung wird jedoch wie bei Verkauf üblich von einer besenreinen Übergabe ausgegangen.

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Bei der hier zu bewertenden Immobilie wird - wenn auch gemessen am älteren Baualter (Ursprung überwiegend rd. 100 Jahre und älter) - ein überdurchschnittlicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erkannt.

Der bauliche Zustand ist überaltert, im gegenwärtigen Zustand ist das Wohnhaus A) nur eingeschränkt nutzbar, das Gebäude B) wird als wirtschaftlich abgeschrieben bewertet die Scheune C) ist sehr eingeschränkt nutzbar und nur die Garagen / Remise sind dem Alter und der einfachen Nutzung entsprechend ohne zwingenden Aufwand verwertbar.

Eine Sanierungsplanung für die einzelnen Gebäude sprengt den Rahmen dieser Wertermittlung und ist auch nur mit einem individuellen Nutzungskonzept eines Käufers zielführend.

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

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

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

- A) rd. - 25 %
- B) in AWM erfasst
- C) rd. - 15 %
- D) rd. - 10 %

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Wirtschaftliche Überalterung / Frage der Liquidation

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Wertminderung aufgrund „Überalterung“ zu diskutieren. Zumindest die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzgebäude B) und C) müssen als wirtschaftlich abgeschrieben gelten.

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

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

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

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

Überbau

Gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte besteht ein geringfügiger Überbau vom Bewertungsgrundstück aus auf das südliche Nachbargrundstück Flurstück 458.

Der Überbau geht von dem untergeordneten Anbau an die Stallung B) aus und nimmt ca. 2 m² des benachbarten Grundstücks ein.

Für diese Fläche besteht somit für die Restnutzungsdauer des Gebäudes der Vorteil in Höhe des Bodennutzungswertes, im Gegenzug bestehen theoretisch rechtliche Unsicherheiten und die Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente.

Aufgrund des Alters des Überbaus (vermutlich vor 1945) und der Geringfügigkeit der Fläche und des entsprechenden Bodenwertes wird hier ein Werteeinfluss nicht angenommen.

Eintragungen im Grundbuch, Abt. II

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

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

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz / DSL und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten	Zuwegung zum Wohnhaus sowie allen übrigen Gebäuden, mithin der gesamte Innenhof, sind mit Betonsteinpflaster befestigt
Terrassen	ein gesonderter Terrassensitzplatz existiert nicht
Einfriedungen	überwiegend Grenzbebauungen, im Osten wilde „Hecken“-Gehölze
Bepflanzungen	kleine Rasenfläche im Süden des Wohnhauses unmittelbar an der öffentlichen Durchgangsstraße; im Osten von Stallung und Scheune verwilderte Spontanvegetation „Hecken“-Gehölze
Nebengebäude	keine wesentlichen verwertbaren
Besondere Bauteile und Einrichtungen	keine
Schäden und Mängel	keine wesentlichen erkennbar, altersentsprechender Zustand; zum Stichtag mit Pflegebedarf

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

Die Außenanlagen des ehemaligen Resthofes bestehen hauptsächlich aus den Hausanschlüssen sowie der gepflasterten Hoffläche.

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

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolagequalität von Lüchtringen ist aufgrund der örtlichen Infrastruktur zunächst als befriedigend einzuschätzen, sie wird hier jedoch letztlich aufgrund der Nähe zu den beiden Kreisstädten Höxter und insbesondere Holzminden als gut 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 an der Ortsdurchfahrt ist für eine Wohnnutzung knapp befriedigend, für eine gewerbliche Nutzung befriedigend. Die Nachbarschaft wirkt sozial intakt. Das Grundstück liegt (knapp) außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Weser, ein Vorteil in Bezug auf Risiko und Versicherungen.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück ist mit einer Größe von über 1.200 m² bei unregelmäßigem Zuschnitt für das Zweifamilienhaus mit den großen Nebengebäuden angemessen groß.

Die Außenanlagen sind als Innenhof eher einfach und funktional gestaltet, Grünflächen und Freisitze zum Wohnhaus fehlen weitgehend.

Durch den hohen Anteil an versiegelten (Dach)Flächen ist der Gebührenaufwand für die Oberflächen-Entwässerung relativ hoch.

Gebäude:

Der ehemalige Resthof ist vermutlich um 1900 errichtet worden, das Wohnhaus wurde nach einem Brand im Jahr 1927 wieder aufgebaut.

Das Wohnhaus A) bietet je eine abgeschlossene Wohnung in EG und OG mit je rd. 105 m² Wohnflächen bei vergleichbaren Zuschnitten. Diese sind eher einfach, aber befriedigend nutzbar. Die Wohnung im EG ist komplett zu renovieren, die im OG wird genutzt und ist in besseren Zustand. Nutzflächen sind in guter Größe in Keller und Dachboden gegeben. Insgesamt braucht das Wohnhaus aber umfassendere Renovierungen und Modernisierungen, um eine zukunftsorientierte Nutzung zu ermöglichen.

Die angebaute Stallung B) ist auch als einfache Lagergebäude kaum noch „wirtschaftlich“ nutzbar, für einen längerfristigen Bestand ist absehbar das Dach zu sanieren. Auch die Scheune C) zeigt einen eher mäßigen baulichen Zustand, für einfache Lager- Abstellzwecke kann das hallenartige Gebäude aber noch einige Zeit dienen.

Auch die Garagen- und Carportgebäude D) wirken optisch bereits recht veraltet, aufgrund der einfachen Anforderungen der Nutzung sind diese Gebäude jedoch weiterhin nutzbar.

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

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

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

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

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

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

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

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

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude (B + C) werden gem. ImmoWertV 30 Jahre angesetzt, für Scheunen („Hallen“) ggf. auch 40 Jahre. Für Garagen (D) werden 60 Jahre angenommen.

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 also auch für das Bewertungsobjekt A) angenommen wird.

Die Gebäude B) und C) wurden vermutlich um 1900 errichtet, das Wohnhaus A) nach einem Brand in 1927 wieder neu aufgebaut.

Die Nebengebäude / Garagen D) stammen vermutlich überwiegend aus den 1950/60er Jahren.

Allen Gebäuden ist somit gemein, dass sie ihre theoretischen wirtschaftlichen Nutzungsdauern bereits (tlw. weit) überschritten haben. Zwar sind im Wohnhaus A) tlw. Modernisierungen durchgeführt worden (z. B. Kunststofffenster, Einbau einer Zentralheizung, Modernisierung der Bäder), allerdings liegen diese teils lange zurück mit entsprechend geringen Einfluss auf die RND zum Stichtag.

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

Sie wird nachfolgend wie folgt angenommen:

- A)** Wohnhaus: die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und verhältnismäßiger Instandsetzung und Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 20 Jahren geschätzt.
Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (GND - RND) / GND$
 $= 100 (80 - 20) / 80 = 75,0 = \text{rd. - 75 \%}$
- B)** ehemalige Stallung: das Gebäude entspricht in keiner Weise mehr zeitgemäßen Anforderungen an landwirtschaftliche Betriebsstätten. Aber auch für Alternativnutzungen (z. B. Kaltlager) ist das Gebäude mit den Futtergängen und Abtrennungen im EG und dem ungenügenden Zugang zum OG nur sehr eingeschränkt nutzbar. In Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieses Gebäudes mit 0 Jahren angesetzt.
Die Alterswertminderung $= 100 (30 - 0) / 30 = 100,0 = \text{rd. - 100 \%}$
- C)** Scheue: das Gebäude ist als einfaches „Hallengebäude“ weiterhin als Maschinenhalle oder Unterstand z. B. für Wohnwagen o. ä. auch außerhalb der Landwirtschaft verwertbar. Aufgrund des deutlich überalterten Zustands kann jedoch die Nutzungsdauer nur noch mit wenigen Jahren angesetzt werden. Sie wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 5 Jahren geschätzt.
Die Alterswertminderung beträgt dann $100 (40 - 5) / 40 = 87,5 = \text{rd. - 87 \%}$
- D)** Die Remise / Carport und die Garagen sind bei ausreichender Unterhaltung ähnlich wie das Wohnhaus noch ca. 20 Jahre in der jetzigen Form nutzbar.
Die Alterswertminderung $= 100 (60 - 20) / 60 = 66,6 = \text{rd. - 67 \%}$

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist das für die Objektart am geeignetsten erscheinende Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7, Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8) zum Verkehrswert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Vergleichswertverfahren 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 für das bebaute Grundstück ist im vorliegenden Fall nicht eindeutig.

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

Angesichts der Konzeption der ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude stand sicherlich die Ertragswertdenkweise im Vordergrund.

Auch die derzeitigen Eigentümer haben das Objekt einmal sowohl als Wohnstätte, als auch als Betriebsitz (Elektrobetrieb) erworben. Somit wären auch hier Ertragsgesichtspunkte zumindest gleichrangig zum Aspekt des individuellen Wohnens zu berücksichtigen.

Allerdings kann kaum eines der Gebäude zum Stichtag uneingeschränkt am Mietmarkt teilnehmen. Am einfachsten sind noch die Kfz-Stellplätze in D) vermietbar, ansonsten sind die Gebäude A) und C) erheblich zu renovieren zu sanieren oder zumindest grob im Bestand zu sichern (B).

Ein Erwerb als Renditeobjekt kommt insofern im gegenwärtigen Zustand kaum in Frage, vielmehr dürfte ein Käufer den Gebäudebestand im Sinne der verwertbaren Bausubstanz einschätzen und somit nach Sachwert-Gesichtspunkten bewerten und ggf. kaufen.

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 3 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

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

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

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

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	500 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„MD“ (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend, tendenziell höher, geschätzt > 0,5 (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend, geschätzt > 0,5 (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	≈ 0,5 ≈ durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	> 0,5 ≈ durchschnittlich
Grundstücksfläche	2 + 7 + 1.220 = 1.229 m ² T rd. 44 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	08.10.2025

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert		70,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:		
1. Lage	5%	3,50 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-5%	- 3,50 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	- € /m ²
4. Erschließungszustand	0%	- € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	5%	3,50 € /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	5%	3,50 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes		73,50 € /m²

Das Gesamt-Grundstück entspricht hinsichtlich der Lagequalität zunächst dem Durchschnitt der Richtwertzone (altes Dorfgebiet Lüchtringen). Die Lage innerhalb dieser Zone ist in Bezug auf die Entfernungen zu den dörflichen Infrastruktureinrichtungen eigentlich überall ähnlich. Für die Wohnnutzung wird die Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt als leicht nachteilig eingeschätzt, für eine gewerbliche Nutzung wiederum als leicht vorteilhaft. Diesbezüglich

erfolgt also eine neutrale Bewertung. Vorteilhaft wird im Vergleich innerhalb der Richtwertzone jedoch die Positionierung (knapp) außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes bewertet, die (Kosten)Vorteile hinsichtlich notwendiger Versicherungen und auch in Bezug auf die subjektive Sicherheit bietet (+ 5 %).

Die Größe des Grundstücks ist deutlich größer als der Durchschnitt der Richtwertzone, auch ist das Grundstück mit rd. 44 m Tiefe bereits „übertief“ was i. A. zu Abschlägen je m² führt. Der Zuschnitt ist dabei leicht unregelmäßig und somit suboptimal, aber ausreichend bebaubar. In Anlehnung an die VW-RL, Anlage 2 wird ein Abschlag in Höhe von rd. - 5 % angenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind etwa durchschnittlich, das Grundstück ist im Vergleich der Richtwertzone gut ausgenutzt. Zwar ist prinzipiell ein „fiktiv unbebautes“ Grundstück zu bewerten, dennoch hat eine hohe bauliche Ausnutzung tlw. positiven Werteeinfluss auf den Bodenwert. Im gegebenen Fall wird ein Zuschlag allerdings nicht angebracht, da zum einen die RND der Gebäude vglw. kurz ist, zum anderen dem Objekt etwas großzügigere Freiflächen durchaus gutgetan hätten. Eine neutrale Bewertung wird angenommen (+/- 0 %)

Der Erschließungszustand ist etwa ortsüblich, der beitragsrechtliche Zustand gilt für den Lenteweg als abgerechnet / beitragsfrei. Es wird hier unterstellt, dass für den Wassergraben im derzeitigen Zustand keine Ausbaubeiträge mehr anfallen.

Der Richtwert ist zum Richtwertstichtag 01.01.2023 gegenüber 2022 um 5,- €/m² nach unten (!) angepasst worden. Dies entspricht nicht den Erfahrungen des Unterzeichners und erklärt sich vornehmlich aus Rundungsdifferenzen im Modell des GAA. Ich unterstelle diesbezüglich eine sukzessive Korrektur wieder nach oben (rd. + 5 %).

An sonstigen Faktoren fällt die vglw. geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) der Gebäude von < 20 Jahren auf. Hier ist ggf. ein Wertansatz für Abbruchkosten oder entsprechende Rückstellungen zu diskutieren.

Im gegebenen Fall ist schon bei einer überschläglichen Schätzung klar, dass die Abbruchkosten der relativ großen Gebäude den Bodenwert aufzehren werden. Es ist daher nicht absehbar und eher unwahrscheinlich, dass ein Interessent die Gebäude abreißt. Wahrscheinlicher scheint hier, dass das Objekt (sukzessive) saniert und modernisiert werden wird bzw. zumindest im Erhalt gesichert. Es unterbleibt ein entsprechender Wertansatz.

Die drei Grundstücke werden hier als wirtschaftliche Einheit eingestuft und mit dem gleichen Ansatz bewertet.

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

lfd. Nr. 1	Flur 7	Flurstück 95	2 m ² x € 73,50 = € 147,00	rd. € 100,00
lfd. Nr. 2	Flur 7	Flurstück 363	7 m ² x € 73,50 = € 514,50	rd. € 500,00
lfd. Nr. 3	Flur 7	Flurstück 371	1.220 m ² x € 73,50 = € 89.670	rd. € 89.700,00

Der Bodenwert der Grundstücke beträgt in Summe zum 06.08.2025

rd. € 90.300,00

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:

* bei landwirtschaftlichen Nutzgebäuden wird nur das EG zur BGF angerechnet

Wohnhaus A)

KG (vermutl.)	rd. 10,0 m x 11,5 m - 2,00 m x 5,40 m	= 104 m ²
EG	rd. 14,0 m x 11,5 m - 2,00 m x 5,40 m	= 161 m ²
OG	rd. 14,0 m x 11,5 m - 2,00 m x 5,40 m	= 161 m ²
DG	rd. 14,0 m x 11,5 m - 2,00 m x 5,40 m	= 161 m ²
Summe BGF		= 587 m²

Stallung B)*

EG	rd. 12,5 m i. M. x 16,7 m i. M. + 6,4 m i. M. x 5,8 m	= 246 m²
----	---	----------------------------

Scheune C)*

EG	rd. 18,8 m i. M. x 15,3 m	= 288 m²
----	---------------------------	----------------------------

Garagen / Remise D)

EG	rd. 12,0 m x 5,7 m + 3,9 m x 5,5 m + 6,4 m x 5,5 m + 4,6 m x 4,4 m i. M.	= 145 m²
----	---	----------------------------

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit 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 Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, 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/ Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1990)	Faserzement-Soehndeln, 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-, Wärsdach; Aufsparrendämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas; aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, 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, Holzstangen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türanlage
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 Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewandete 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 Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Cirfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenheizer)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, 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, Zehlerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Ausstattungsstandard Einfamilienhaus

Außenwände	0,3	0,7			23%	0,39	162 €
Dach	0,3	0,7			15%	0,26	106 €
Fenster u. Außentüren		1			11%	0,22	80 €
Innenwände u. -türen		0,8	0,2		11%	0,24	82 €
Deckenkonstr. u. Treppen		0,2	0,8		11%	0,31	89 €
Fußböden	0,3	0,5	0,2		5%	0,10	36 €
Sanitäreinrichtungen		1			9%	0,18	65 €
Heizung			1		9%	0,27	75 €
sonst. techn. Ausstattung		1			6%	0,12	44 €

Kostenkennwert 2010	739 €
ermittelte Standardstufe	2,1

Wohnhaus A)

Nutzungsgruppe:	Ein- bis Zweifamilienhaus („Reihenendhaus“, einseitig angebaut)	
Gebäudetyp:	entspricht 2.12: KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,1 (Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd. 739,- €/m ² BGF
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus		x 1,05
Baupreisindex 2010 (III/2025 = 189,6 (W); zum Stichtag angesetzt 1,90)		x 1,90
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag		rd. 1.475,- €/m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %		

Stallung B)

Nutzungsgruppe:	Milchviehstand	
Gebäudetyp:	entspricht 18.2	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3,0 (Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd. 290,- €/m ² BGF
Korrekturfaktor Ausstattungsstandard < 3 (von 3 - 5)		x 0,85
Korrekturfaktor BGF (< 500 m ²)		x 1,20
Baupreisindex 2010 (III/2025 = 193,5 (G); zum Stichtag angesetzt 1,94)		x 1,94
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag		rd. € 575,- / m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %		

Scheune C)

Nutzungsgruppe:	landwirtschaftliche Mehrzweckhallen	
Gebäudetyp:	entspricht 18.5	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3,0 (Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd. 245,- €/m ² BGF
Korrekturfaktor Ausstattungsstandard < 3 (von 3 - 5)		x 0,85
Korrekturfaktor BGF (> 250 < 800 m ²)		x 1,18
Baupreisindex 2010 (III/2025 = 193,5 (G); zum Stichtag angesetzt 1,94)		x 1,94
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag		rd. € 475,- / m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %		

Carport / GaragenEigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Garagengebäude	
Gebäudetyp:	Typ 14.1 Einzelgaragen	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 - 4 (tlw. leichte Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd. € 365,-/ m ² BGF
Baupreisindex 2010 (III/2025 = 189,6 (W); zum Stichtag angesetzt 1,90)		x 1,90
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag		rd. 695,- €/m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %		

Sachwertberechnung (Grundstücke lfd. Nr. 1 – 3 als wirtschaftliche Einheit)**Wohnhaus mit Betriebs- und Nebengebäuden**

Objekt	Fläche	Geschosse	BGF / NF	Kosten	Gesamtkosten
A) Wohnhaus	<u>587 m²</u>	<u>1</u>	587 m ²	<u>1475 EUR/m²</u>	865.825,00 €
B) Stallung	<u>246 m²</u>	<u>1</u>	246 m ²	<u>575 EUR/m²</u>	141.450,00 €
C) Scheune	<u>288 m²</u>	<u>1</u>	288 m ²	<u>475 EUR/m²</u>	136.800,00 €
D) Garagen	<u>145 m²</u>	<u>1</u>	145 m ²	<u>695 EUR/m²</u>	100.775,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
<u>keine wertrelevanten</u>	<u>- €</u>

Normal-Herstellungskosten der baulichen Anlagen**1.244.850,00 €**

Alterswertminderung	A) Wohnhaus	vom Herstellungswert	-75,00%	-	649.368,75 €
übl. Nutzungsdauer	<u>80 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>20 Jahre</u>		
	B) Stallung	vom Herstellungswert	-100,00%	-	141.450,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>30 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>0 Jahre</u>		
	C) Scheune	vom Herstellungswert	-87,00%	-	119.016,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>40 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>5 Jahre</u>		
	D) Garagen	vom Herstellungswert	-67,00%	-	67.519,25 €
übl. Nutzungsdauer	<u>60 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>20 Jahre</u>		
	Zeitwert	A) Wohnhaus			216.456,25 €
	Zeitwert	B) Stallung			- €
	Zeitwert	C) Scheune			17.784,00 €
	Zeitwert	D) Garagen			<u>33.255,75 €</u>

Zeitwert der baulichen Anlagen**267.496,00 €****Wertanteil der Aussenanlagen**

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 3% vom Wert der baulichen Anlage	8.024,88 €	8.000,00 €

Bodenwert der bebauten Grundstücke

90.300,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

365.796,00 €

Sachwertfaktor 0,55**marktangepasster vorläufiger Sachwert**

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

201.187,80 €**Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Renovierungsbedarf**

	Bezeichnung	Anzusetzender Wert		
A) Wohnhaus	rd. -25% vom Wert der baulichen Anlage	- 54.005,83 €	rd. -	54.000,00 €
B) Stallung	rd. 0% vom Wert der baulichen Anlage	- €	rd.	- €
C) Scheune	rd. -15% vom Wert der baulichen Anlage	- 2.667,60 €	rd. -	2.700,00 €
D) Garagen	rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 3.325,58 €	rd. -	3.300,00 €
			rd. -	60.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

keine wertrelevanten	- €	rd.	- €
----------------------	-----	-----	-----

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

141.187,80 €Der (vorläufige) marktangepasste Sachwert des lastenfreien Grundstücks beträgt rd. € 141.000,-

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert

führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet - sie geben hier jedoch einen Anhalt.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 (Auswertungen 2023/24) ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 365.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 70,- €/m²) allerdings ohne Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei knapp 0,65, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 35 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

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

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

Die konjunkturelle Situation stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

Den strukturellen Einfluss schätze ich wie folgt ein:

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude ist ohne größere Investitionen nur noch relativ begrenzt. Auch dies wird am Markt zu Kaufzurückhaltung und Abschlägen führen (- - -). Hinsichtlich seiner Grundrissqualität wird das Wohnhaus als noch befriedigend beurteilt, die „gewerblichen“ Flächen nur als ausreichend (Ø/-).

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

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

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich einen deutlich überdurchschnittlichen Marktabschlag (rd. - 10 %) für wahrscheinlich und somit einen Sachwertfaktor von rd. 0,55 (- 45 %) für marktgerecht.

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

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall wurden verschiedene objektspezifische Merkmale diskutiert, jedoch nicht als wertbeeinflussend erfasst (s. Kap. 3.4).

Die Belastungen im Grundbuch, Abt. II werden abschließend noch gesondert erfasst.

4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswert

Wie in Kap. 4.2 beschrieben ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Nutzungszuordnung nach Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Da es jedoch auch vermietet werden kann, bzw. auch der Eigennutzer den „Wert der eingesparten Miete“ einschätzen möchte, soll der ermittelte Sachwert durch eine Ertragswertberechnung überprüft werden.

Bei der nachfolgenden Ermittlung werden die Mietansätze lediglich pauschaliert nach marktüblichen Annahmen geschätzt. Die Eingangsdaten werden nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine grobe Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Hinweis: Vereinfachend wird für alle „Erträge“ eine einheitliche Nutzungsdauer von 20 Jahren angenommen.

4.5.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
A) Whg. 1 im EG	102,9 m ²	5,00 €/m ²	514,50 €	6.174,00 €
A) Whg. 2 im OG	108,0 m ²	5,00 €/m ²	540,00 €	6.480,00 €
B) Kaltlager	360,0 m ²	0,00 €/m ²	- €	- €
C) Hallenplatz	217,0 m ²	1,00 €/m ²	217,00 €	2.604,00 €
D) Nebengebäude	15,0 m ²	2,00 €/m ²	30,00 €	360,00 €

Stellplätze und Garagen

D) Anzahl der Stellplätze	4	Miete je Stellplatz	25,00 €	1.200,00 €
D) Anzahl der Garagen	2	Miete je Garage	35,00 €	840,00 €

sonstige Erträge

		zur Rundung	- 1,50 €	- 18,00 €
--	--	-------------	----------	-----------

jährlicher Rohertrag

17.640,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-4,54%	-	800,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	-3,00%	-	529,20 €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-22,68%	-	4.000,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-5,00%	-	882,00 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- **6.211,20 €**

jährlicher Reinertrag

11.428,80 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,00 %
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	90.300,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung

3.612,00 €

jährlicher Ertrag

7.816,80 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,00 %
Restnutzungsdauer	20,0 Jahre
Vervielfältiger	13,59

Ertragswert der baulichen Anlage

106.232,86 €

voller unbelasteter Bodenwert	+	90.300,00 €
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	+ -	60.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale	+	- €

Ertragswert

136.532,86 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag

rd. € 136.500,-

Der gewählte Liegenschaftszinssatz von 4,0 % berücksichtigt ein erhöhtes Objektrisiko einer „teilgewerblichen“ Immobilie mit altem Baubestand, unterstellt gleichzeitig aber eine (überwiegende) Eigennutzung.

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelasteten Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Gesamtgrundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 90.300,-
Der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 141.000,-
Der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 136.500,-

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

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

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

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

Auffällig ist, dass der Bodenwert rd. 2/3 des Gesamtwertes des bebauten Grundstücks ausmacht.

Betrachtet man jedoch den Zustand der Bausubstanz und des Instandsetzungsaufwands, dann wird diese Einschätzung als plausibel eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Wohnrecht belastete Grundstück für korrekt angemessen:

Ort 37671 HX-Lüchtringen

Westfalenstraße 43

Gemeinde Höxter

Gemarkung Lüchtringen

Grundbuch Lüchtringen

Blatt 2039 lfd. Nr. 1, 2 + 3

bebaut mit ehemaligen landwirtschaftlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäuden

(Wohnhaus, ehem. Stallungen, Scheune, Garagen, Remise und kleinere Nebengebäude)

zum Stichtag 08.10.2025

in Summe mit rd.

€ 140.000,-

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro)

Der Wert der Einzelgrundstücke wird nachfolgend ausschließlich für die Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens rein theoretisch-mathematisch auf Grundlage ihrer Flächenanteile am Gesamtgrundstück ausgewiesen:

19 K 14/25 lfd. Nr. 1 Flur 7, Flurstück 95: 2 m² (entspricht rd. 0,16 %) = rd. € 224,00

→ **rd. € 200,-**

19 K 15/25 lfd. Nr. 2 Flur 7, Flurstück 363: 7 m² (entspricht rd. 0,57 %) = rd. € 798,00

→ **rd. € 800**

19 K 16/25 lfd. Nr. 3 Flur 7, Flurstück 371: 1.220 m² (entspricht rd. 99,27 %) = rd. € 138.978,00

→ **rd. € 139.000**

4.7 Sonderbewertungen zu Eintragungen im Grundbuch, Abt. II

Im Grundbuch von Lüchtringen, Blatt 2039 bestehen folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

2039 -II-1	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 3 (Flurstück 371) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Errichten, Betreiben und Unterhalten einer Transformatorenstation, Zufahrts- und Zugangs- und Betretungsrecht und Recht zum Verlegen von Kabelleitungen) für die PESAG [...]
2039 -II-2	betroffene Grundstücke: lfd. Nr. 1, 2, 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), löschbar bei Nachweis des Todes, für [Herrn..., geboren am 20.08.1957] [...]

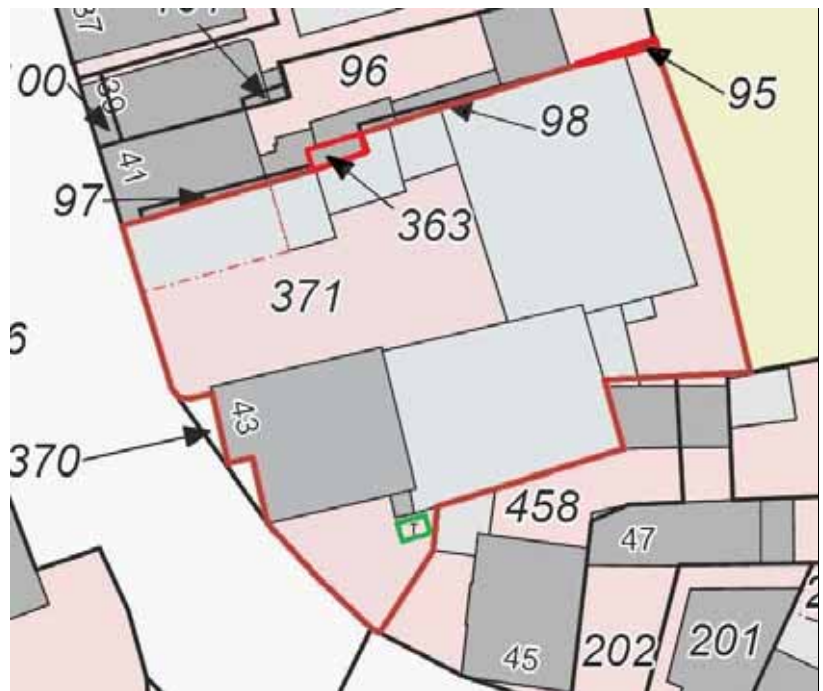
4.7.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Trafostation

Die Bewilligungsurkunde (Notar Dr. Otten) vom 09. August 1990 wurde eingesehen nachfolgend auszugsweise wiedergegeben:

„Die PESAG Paderborn ist berechtigt auf dem Grundstück Lüchtringen Flur 3, Flurstück 2977 [heute Flur 7, Flurstück 371; Anmerk. d. Verf.] eine Transformatorenstation mit einer Grundfläche von ca. 12 qm zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, von der nächstgelegenen Straße eine Zufahrt und einen Zugang zur Transformatorenstation zu benutzen und das belastete Grundstück zum Zwecke aller Bau, Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten [...] jederzeit durch ihre Beauftragten betreten zu lassen, ferner in dem belasteten Grundstücksteil die erforderlichen Kabelleitungen (...) zu verlegen.

Die Ausübung aller oder einzelner Dienstbarkeitsrechte kann Dritten überlassen werden.

Skizze zur Dienstbarkeit



Standort des Trafo auf der kleinen Freifläche im Süden des Wohnhauses grün einskizziert

Beschreibung

Die Lage der Transformatorstation war ursprünglich direkt am Wohnhaus auf der (einzigen) kleinen Grünfläche auf dem Grundstück geplant.

Zum Stichtag existiert die Transformatorstation allerdings nicht mehr. Ob jemals an dieser Stelle wieder Bedarf an einer solchen Einrichtung besteht ist ungewiss und ggf. unwahrscheinlich.

Dennoch kann im Zuge der zukünftigen Erneuerung der Stromnetze ein solcher Bedarf auch nicht ausgeschlossen werden, die Dienstbarkeit zumindest ließe dies zu.

Bewertung

Die Fläche des Trafos selbst entspricht mit rd. 12 m² gerade einmal 1 % der Grundstücksfläche. Zusammen mit entsprechenden Leitungsführungen inkl. notwendiger Schutzstreifen wären ca. 3 % der Grundstücksfläche betroffen.

Die Fläche liegt am Rand des Grundstücks, eine Bebaubarkeit wäre somit kaum eingeschränkt. Dennoch würde ein Eigentümer die Nähe eines Starkstrom-Trafos vermutlich als störend empfinden (Stichwort „Elektro-Smog“).

Insgesamt ist hier die Bewertung allerdings sehr individuell vom persönlichen Risikoempfinden eines jeden Kaufinteressenten abhängig, ob von einer zukünftigen Wiedernutzung des Rechts ausgegangen wird.

Dennoch kann wohl unterstellt werden, dass ein Käufer einen finanziellen Abschlag vornehmen würde im Vergleich zu einem ansonsten identischen, jedoch unbelasteten Grundstück.

Der Werteeinfluss der Grunddienstbarkeit Transformatorstation und Leitungsrecht auf das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 3, Flurstück 371, wird daher pauschal veranschlagt mit rd.

- € 1.000,-

(in Worten: minus eintausend Euro)

4.7.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wohnungsrecht

Die Bewilligungsurkunde (Notar Josef Faupel, Urkundenrolle Nr. 665/2013) wurde eingesehen und nachfolgend das Wohnrecht betreffend wiedergegeben:

„Sie [die Eigentümerin] räumt hiermit Ihrem Ehemann [...., geb. 20.08.1947] ein lebenslanges ausschließliches Wohnungsrecht am gesamten Gebäude Westfalenstraße 43 in Lüchtringen ein, die das Recht zur alleinigen Nutzung des Grundstücks einschließt.

Das Wohnungsrecht beinhaltet das Recht zur Betrieblichen Nutzung des auf dem Grundbesitz vorhandenen Nebengebäudes.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen die Eintragung des Wohnungsrechtes bei den vorgenannten Flurstücken im Grundbuch mit dem Vermerk, das zur Löschung die Vorlage der Sterbeurkunde des Berechtigten genügen soll.

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt ca. 100 qm, der monatliche Mietwert ca. 600,- €

Werteinfluss durch das Wohnungsrecht

Die Wertermittlung des mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks erfolgt gem. ImmoWertV §§ 46, 47 in Verbindung mit ImmoWertA, Anhang D

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	rd. € 140.000,00
Art der Belastung	Wohnungsrecht (Nutzungsrecht am gesamten Grundstück)
Berechtigter	Mann, versicherungsmathematisches Alter 78 Jahre
Mietwert	Gesamte Immobilie
	Summe Jahresnettokaltmiete 17.640,- €/a
	wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäudes < 20 Jahre
	Lebenserwartung der Wohnberechtigten Mann rd. 9 Jahre (Sterbetafel destatis 2022/2024)

Vor- und Nachteile des Wohnungsrechts für den Grundstückseigentümer

Allgemeines:

Gemäß BGB § 1093 (Wohnungsrecht) handelt es sich um das Recht, ein Gebäude unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen.

Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, 1037, Abs. 1, sowie §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057 und 1062 entsprechende Anwendung.

Gemäß BGB § 1041 hat der Nießbraucher (hier Wohnungsberechtigte) für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen. Ausbesserungen und Erneuerungen obliegen ihm nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung der Sache dienen.

Gemäß BGB § 1049 hat der Nießbraucher (hier Wohnungsberechtigte), so er Verwendungen auf die Sache macht, zu denen er nicht verpflichtet ist, Anspruch auf Ersatz. Die Ersatzpflicht des Eigentümers bestimmt sich dabei nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag.

Der Nießbraucher ist berechtigt, eine Einrichtung, mit der er die Sache versehen hat, wegzunehmen.

Gemäß BGB § 1050 hat der Nießbraucher (hier Wohnungsberechtigte) Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache, welche durch die ordnungsgemäße Ausübung des Nießbrauchs herbeigeführt werden, nicht zu vertreten [i. e. allgemeine Alterswertminderung].

Spezifisches:

Der Text der Bewilligungsurkunde zum Wohnungsrecht ist - wie so häufig - rechtlich nicht umfänglich und eindeutig formuliert. Ggf. sind die Bestimmungen im Rahmen einer rechtlichen Auseinandersetzung genau zu klären.

Völlig abweichend zur Realität sind die gemachten Angaben zur Wohnfläche des Gebäudes sowie zum Mietwert der Immobilie.

Nachfolgend werden die vermutlich gewollten Festsetzungen zum Wohnungsrecht wie folgt angenommen:

Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich, d. h. der Berechtigte nutzt das gesamte Grundstück und alle Gebäude mietfrei.

Der angegebene Wert des Wohnungsrechts von monatlich 600,00 € diente (vermutlich) der Festsetzung eines „Wertes“ für das Rechts zur Bemessung der Notargebühren.

Die angegebene Summe hat keinen Bezug zum tatsächlichen (Miet)Wert des Wohnungsrechts.

Jährlicher Vorteil für den Grundstückseigentümer

Übernahme von Kosten und Lasten durch den Berechtigten

Bewirtschaftungskosten

Entsprechend o. g. Vorbemerkungen sowie analog zu den Vorgaben der ImmoWertV (ggf. in Widerspruch zu § 1043 BGB) gehe ich hier somit davon aus, dass die Wohnungsrecht-Begünstigten die üblichen Bewirtschaftungskosten i. S. der ImmoWertV § 32 zu tragen hat:

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten	→	rd. € 800,-
2. die Instandhaltungskosten**	→	€ 4.000,- / 2 rd. € 2.000,-
3. das Mietausfallwagnis	→	rd. € 882,-

** Insbesondere die Frage des Ansatzes der Instandhaltungskosten ist bei unklaren Formulierungen zur Erhaltung der Sache (§ 1041 BGB) bei Wohn- oder Nießbrauchrechten häufig strittig.

Im gegebenen Fall wird näherungsweise angenommen, dass sich die üblichen Instandhaltungsaufwendungen (z. B. Ersatz einer defekten Heizung, Austausch kaputter Fenster o. ä.) und die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen (i. e. Dacheindeckung, Fassadensanierung o. ä.) in etwa die Waage halten. Dementsprechend wird der Ansatz der gem. GAA anzusetzenden Instandhaltungskosten hier je hälftig dem Wohnungsberechtigten und dem Eigentümer zugerechnet.

Im gegebenen Fall eines Wohnungsrechts an der gesamten Immobilie stellt sich auch die Frage der praktischen Lastenteilung hinsichtlich des Verwaltungsaufwands. Hier wird jedoch ebenfalls vereinfachend der Modellansatz des GAA anteilig der überlassenen Wohneinheiten zu Grunde gelegt.

Für den Eigentümer der Immobilie ergibt sich somit als wirtschaftlicher Vorteil aus dem Nießbrauchrecht der (tlw.) Entfall der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten mit rd.

+ **3.682,- €/Jahr**

jährlicher Nachteil aus**entgangene Nettokaltmiete**

Dem Wohnungsrecht zugeordnet sind sämtliche Gebäude und Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Die entsprechende Miete wird im Ertragswertverfahren, Kap. 4.5, mit rd. 1.470 €/Monat angenommen.

entgangene Nettokaltmiete

$$1.470,- \text{ €/Monat} \times 12 = - 17.640,- \text{ €/Jahr}$$

Instandhaltungskosten für das Wohnungsrecht

Der Eigentümer hat die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen für die Immobilie zu tragen, ohne diese selber nutzen zu können bzw. einen Mietzins zu ziehen.

Im gegebenen Fall wird wie oben beschrieben der Ansatz der gem. GAA anzusetzenden Instandhaltungskosten hier je hälftig dem Wohnungsberechtigten und dem Eigentümer zugerechnet.

$$\text{€ } 4.000,- / 2 = - 2.000,- \text{ €/Jahr}$$

Betriebskosten für das Wohnungsrecht

Auf Grundlage des Wortlauts des Vertrages wird hier unterstellt, dass die Wohnberechtigte die wesentlichen Verbrauchskosten aus dem Betrieb des Wohnrechts selber trägt.

Summe jährlicher wirtschaftlicher Vor- und Nachteile aus dem Wohnungsrecht

$$+ 3.682,- \text{ €} - 17.640,- \text{ €} - 2.000,- \text{ €} = - 15.958,- \text{ €} \rightarrow \text{rd. } - 16.000,- \text{ €/Jahr}$$

Gemäß Sterbetafel 2022/24 (aktueller Stand) des Statistischen Bundesamtes beträgt der Leibrentenbarwertfaktor einer monatlich vorschüssigen Rente (12äy) für einen 78 jährigen Mann (versicherungsmathematisches Alter) zum Wertermittlungstichtag bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,0 % → 7,3376.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
www.gutachterausschuss-kiel.de			
Leibrentenbarwertfaktor 2022-2024 - Eine Person - männlich			
Stand: 22.07.2025			
Alter des Mannes	78		
Zinssatz	4,00		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	7,8024	-0,4648	7,3376
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,72790	(jährlich-nachschüssig)	

Quelle: Rechen-Tool des GAA Kiel

Mit dem o. g. Leibrentenbarwertfaktor ist der jährliche Nachteil auf den Wertermittlungsstichtag zu kapitalisieren:

Werteinfluss des Wohnungsrechts

zum Stichtag 08.03.2023

rd. - 16.000,- € x 7,3376 = - 117.401,60 €

rd. - 117.000,- €

Der (wirtschaftliche) Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Wohnungsrecht auf die zu bewertenden Grundstücke lfd. Nr. 1, 2 + 3, Flurstück 371, wird daher pauschal veranschlagt mit rd.

- € 117.000,-

(in Worten: minus einhundertsechszehntausend Euro)

Zusammenfassung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II

Werteinfluss aus Dienstbarkeit Nr. 1 (Trafostation)

- € 1.000,-

wirtschaftlicher Werteinfluss aus Dienstbarkeit Nr. 2 (Wohnungsrecht)

- € 117.000,-

Werteinfluss

- € 118.000,-

Höxter, 21.10.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Anlage 1

Wohnflächenberechnung

Wohnhaus A) Wohnungen 1 + 2, EG + OG

(auf der Grundlage der Bauzeichnungen sowie eines stichprobenhaften örtlichen Aufmaßes; ggf. bestehen kleinere Abweichungen von der WoFIV)

Wohnflächenberechnung

nach der Wohnflächenberechnungsverordnung WoFIV vom 25. November 2003, inkraft seit 01.01.2004

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

1. Objekt

Eigentümer	Name: n.n.	Anschrift: n.n.	Tel.:
			Fax:
Objekt	<input checked="" type="checkbox"/> Ermittlung <input type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Abbruch		
	Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten		
Grundstück	Gemeinde/Stadt Höxter	Ortsteil/Stadtteil Lüchtringen	
	Gemarkung Lüchtringen	Flur-Nr. 7	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Westfalenstr. 43
Aufsteller	Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl	Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Höxter	Tel.: 05271-380138
			Fax: 05271-380139

Wohnung Nr.

Lage und Bezeichnung:

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m ² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m ²	Gesamtfläche m ²
	Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen (Fertigmaß)		Schornstein, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 150 m Höhe und über 0,1 qm Fläche;	
	Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen; Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; Gesellschaftsräume		Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen; Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind; 50% von Raumteilen mit einer lichten Höhe von über 1m und weniger als 2 m	
EG	(Windfang WF)	(2,80*2,20)*0	(1,1*2,2)*0	
	Diele	2,8*2,75-1,1*1,15		6,44
	Flur	4,14*1,35	0,45*0,2	5,50
	Küche	4,14*3,55		14,70
	Bad	1,35*3,55		4,79
	Zimmer 1	4,05*5,10	0,2*0,7	20,52
	Zimmer 2	3,82*4,85		18,53
	Zimmer 3	4,33*4,85		21,00
	Zimmer 4	2,37*4,84	0,3*0,15	11,43
OG	Treppenflur	1,50*5,10+1,30*1,60		9,73
	Flur	4,14*1,35		5,59
	Küche	2,40*4,91	0,3*0,2	11,72
	Bad	1,35*5,10		6,89
	Zimmer 1	4,05*5,10	0,2*0,7	20,52
	Zimmer 2	3,85*4,90		18,87
	Zimmer 3	4,12*4,91	0,25*0,9	20,00
	zimmer 4	4,15*3,55		14,73

Summe 1

Anlage 2

Fotos

Bei den Objektbesichtigungen wurden insgesamt 243 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

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

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

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

Westfalenstraße 43, Ansicht von Süden: Wohnhaus A), rechts die Stallung B)



Hofseite; Wohnhaus A)



Hofseite; Stallung B) rechts das Wohnhaus A), links die Scheune C)



Hofseite; Scheune C)



Hofseite; Garage 1 und „Werkstatt“ (alte Ställe D)



Hofseite; Garage 2 und Remise /Carport; D)



Beispiel Wohnhaus A) im EG; Eingang / WF / Treppenflur



Beispiel A) DG: nicht „ausgebauter“ Bereich



Beispiel A) Keller, KG: Flur



Beispiel A) KG: Raum 1



Beispiel A) KG: Heizungsraum (rostige Wasserflecken unter der Heizung)



Beispiel A) KG: Wandfeuchte



Beispiel A) KG: Feuchteschäden



Beispiel A) einfachste Elektroinstallation, überaltert



Beispiel A) Schimmelschäden in Raum 4, EG auch an Innenwand / Trennwand zu B)

Beispiel A) Mauerwerksriss in Raum 2, EG



Beispiel A) stärker Schäden am Untergesims des Daches;

Beispiel A) Fassadenanstrich vermutlich dampfdiffusionsdicht, verhindert Feuchtetransport;
Außenwand Stallung B) rechts, mit stärkeren Setzrissen

Beispiel Stallung B) EG



Beispiel Stallung B) EG



Beispiel Stallung B) EG-Decke



Beispiel Stallung B) OG (in der Gebäudemitte zum Dach hin offen)



Beispiel Stallung B) OG (linksseitig mit Zwischendecke)



Beispiel Stallung B) Dacheindeckung überaltert/ tlw. schadhaft → Lattung mittig bereits morsch



Beispiel Übergang zw. Stallung B) rund Scheune C), EG



Beispiel Scheune C)



Beispiel Scheune C) Holzstiege führt zum OG von B)



Beispiel Nebengebäude D) „Werkstatt“ (alter Pferdestall)



Beispiel Nebengebäude D) Garage 2



Beispiel Nebengebäude D) „Remise“ / Carport



Beispiel Vorplatz / Garagenhof

