

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) des
bebauten Grundstücks

**37671 Höxter-Albaxen, Obere Reihe 28
bebaut mit einer Zwei- (bis Drei-) Parteien-Doppelhaushälfte**



Albaxen, Obere Reihe 28, Fachwerk-Gebäude links

Gemarkung: Albaxen

Flur: 16

Flurstück(e): 1229

Größe: 725 m²

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Albaxen

Blatt: 0216 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 19 K18/25

Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 13.08.2025
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

mit **rd. 77.000,- €**

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

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 44 Seiten und weiteren Anlagen mit 3 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	18
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
3.5 Außenanlagen	23
3.6 Gesamteindruck	23
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	24
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	25
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3 Bodenwertermittlung	27
4.4 Sachwertermittlung	29
4.5 Ertragswertermittlung	36
4.6 Verkehrswert	41
5. Literaturverzeichnis	44
6. Anlagen	
6.1 Fotodokumentation	45 - 47

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K18/25		
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung		
Wertermittlungsobjekt	Doppelhaushälfte Obere Reihe 28 37671 Höxter - Albaxen		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt Ifd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage It. Grundbuch	Albaxen 0216 1 Gebäude- und Freifläche Obere Reihe 28	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Albaxen Ifd. Nr. Flur Flurstück Größe 1 16 1216 725 m ²		
Wichtiger Hinweis	<p>Der Eigentümer der Immobilie war zu dem schriftlich anberaumten Termin am 13.08.2025 für eine Objektbesichtigung nicht anwesend.</p> <p>Im Ladungsschreiben war die Verfahrensweise in einem solchen Fall (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag) mitgeteilt und erläutert worden.</p> <p>Im Nachgang zum festgesetzten Ortstermin wurde der Eigentümer sowohl durch den Sachverständigen als auch das Gericht erneut angeschrieben, um ihm Gelegenheit zur Abstimmung eines erneuten Termins zur Besichtigung sowie zur Mitteilung ggf. wertrelevanter Objekteigenschaften zu geben.</p> <p>Auch hierbei wurde auf die Verfahrensweise bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung hingewiesen.</p> <p>Da sich der Eigentümer weder bei Gericht noch beim Sachverständigen gemeldet hat, wird die nachfolgende Verkehrswertermittlung nun nach Ablauf der gesetzten Frist auftragsgemäß nach allen zusammengetragenen Informationen und Recherchen zunächst nach dem äußeren Eindruck erstellt wird.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen Erfahrungswerten zu baulaltertypischen Ausführungsweisen und dem Nutzungsprofil eines historischen – später tlw. umgebauten - Fachwerkgebäudes.</p> <p>Das Risiko ggf. vorhandener Mängel und Schäden wird im Rahmen dieser Wertermittlung abschließend durch einen Risikoabschlag bewertet.</p>		

Hinweis

Das Objekt ist aus einer Begutachtung im Jahre 2009 bereits bekannt und wurde damals vom Unterzeichner ausgemessen. Tlw. wird heute Bezug auf die damals erhobenen Daten und Merkmale genommen.

Kurzbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt relativ zentral im Ortskern von Albaxen in einer historischen Wohnstraße.

Das aufstehende Wohnhaus (Doppelhaushälfte) wurde 1842 als Wohn-/Wirtschaftsgebäude in Fachwerkbauweise (nach einem Brand) neu errichtet. Um 1960 erfolgten tlw. Umbauten zu reiner Wohnnutzung über drei Etagen. Das Gebäude ist zweigeschossig mit tlw. Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Grundstück hat in den letzten 10 Jahren dreimal den Eigentümer gewechselt; das Wohnhaus wurde dabei augenscheinlich tlw. renoviert und ggf. modernisiert.

Die Grundrisse bieten – Stand 2009 - drei abgeschlossene Wohnungen (je Geschoss eine) mit insgesamt rd. 313 m² Wohn-/Nutzfläche, zuzüglich einfacher Nebennutzflächen im rückwärtigen Nebengebäude.

Die Grundrisszuschnitte sind baualtersbedingt tlw. sehr verschachtelt und unzweckmäßig, d. h. wirtschaftlich überaltert. Der Ausstattungsstandard ist vermutlich nach wie vor eher einfach, der Instandhaltungszustand wirkt zum Stichtag äußerlich etwa befriedigend und wird entsprechend zunächst auch in Inneren als vergleichbar unterstellt.

Die Außenanlagen des Grundstücks bieten rückwärtig des Gebäudes einen langen, schmalen Garten in Südhanglage, der zum Stichtag ungepflegt und zugewuchert ist.

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und spricht ggf. Liebhaber historischer dörflicher Lebensform an, die die erheblichen Sanierungsaufwendungen nicht scheuen (ggf. Ausbau als Einfamilienhaus).

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis: keine Innenbesichtigung ermöglicht!

Zubehör

Ob Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) vorhanden ist, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung grundsätzlich nicht bekannt. Durch die augenscheinliche private Wohnnutzung wird hier nicht vom Vorhandensein von Zubehör ausgegangen. In jedem Fall ist möglicherweise vorhandenes Inventar / Zubehör (z. B. auch eine Einbauküche) im hier ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten

Denkmalschutz

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation (nur von außen; tlw. Kenntnisse aus 2009 vorhanden)
 Baugenehmigungen (verschiedene Verfahren 1958/60)
 Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 20.03.2025
 Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter
 Baulastenauskunft Stadt Höxter
 Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation
 Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- und Beitragssituation
 Bodenrichtwertauskunft 2025 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)
 Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter
 Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)
 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
 Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)
 Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)
 Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
 Wohnflächenverordnung (WoFlV)
 Gebäudeenergiegesetz (GEG)
 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 jeweils in der gültigen Fassung

Wertermittlungsstichtag

13.08.2025

Qualitätsstichtag

13.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung

13.08.2025

Teilnehmer

Dipl.-Ing. Andreas Böhl

(Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 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 Bundesstraßen Makrolage B 64 (Paderborn - Seesen) u. B 83 (Hameln - Kassel) nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW 6 km Holzminden, ca. 19.000 EW 5 km Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn 60 - 70 km Autobahnzufahrten: BAB 44 53 km BAB 7 52 km BAB 2 75 km Flughafen: Paderborn-Lippstadt 75 km Bahnhof: Holzminden / Höxter 6 / 7 km Öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 500 m
Ort/Infrastruktur	Albaxen, Gemeinde Höxter, mit ca. 1.550 Einwohnern, ist regional als Wohnstandort knapp mittlerer Qualität einzustufen. An Infrastruktur bietet Albaxen außer einem Getränkemarkt keinen Einzelhandel des täglichen Bedarfs, dafür existieren Kindergärten und eine Grundschule, (derzeit im Ausbau auch für weitere umliegende Ortschaften). Das komplette Spektrum an Infrastrukturen sowie allgemeine medizinische Versorgung sowie die nächstgelegenen Schwerpunkt-krankenhäuser finden sich in den nahen Städten Höxter und Holzminden. Das aktive kulturelle Angebot in Albaxen ist überwiegend geprägt von einem aktiven Vereinsleben und entspricht in etwa dem üblichen in ländlichen Regionen. Kaufkraftkennziffer Höxter: 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024) Grundsteuerhebesatz B 920 % (Stand 2025)
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Die Wohnlage innerhalb des alten Dorfkerns ist zentral und vom Wohnumfeld etwa befriedigend, die Nachbarschaft wirkt einfach-bürgerlich und intakt; eine Geschäftslage ist kaum gegeben.

Liegenschaftskarte

s. o. g. Hinweise zur „IT-ZVG“

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

„Obere Reihe“

Gemeindestraße für Anliegerverkehr

Immissionen

Entsprechend dem relativ geringen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich wenig Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.

Parkplätze

eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum; auf dem Grundstück selbst ist kein Stellplatz möglich.

Bebauung und Nutzung

Zwei- bis Dreifamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude

Nachbarschaft

Wohnhäuser älterer Baujahre, tlw. historische Bausubstanz

Grundstückszuschnitt

rechteckiger, lang und schmal gezogener Zuschnitt

Grundstücksbreite	ca. 9 m (Straßenfront)
Grundstückstiefe	rd. 79 m
Grundstücksgröße	725 m ²
Geländeverlauf	stärkere Hanglage von Nord nach Süd
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Grundsätzlich werden für das Grundstück „ortsübliche“ Baugrundverhältnisse angenommen.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p> <p>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SÜwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.</p> <p>Auswirkungen der SÜwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich nicht belegen.</p>
Erschließung	Gemeindestrasse mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen
Straßenausbau	einfacher bis mittlerer Ausbauzustand: öffentliche Straße asphaltiert, grundstücksseitig gepflasterter Bürgersteig, Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an Strom, Telefon, Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Objekt war zum Stichtag lt. Auskunft der Nachbarn seit ca. 2 Jahren nicht genutzt.
Mietverträge	<p>Es liegen keine Hinweise / Aussagen zu bestehenden Mietverträgen vor. Es wird hier angenommen, dass keine Wohnungsmietverträge oder gewerbliche Pachtverträge bestehen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u> Der Ersteher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB).</p> <p>In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu.</p> <p>Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).</p>
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft der Stadt Höxter vom 13.08.25 wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Grundbuchlich gesicherte Belastungen 0216-II-10 Anmerkung:	<p>In Abt. II des Grundbuchs von Albaxen, Blatt 0216 bestehen folgende Eintragungen:</p> <p>Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Höxter)</p> <p>Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.</p>
Abt. III, Anmerkung	<p>In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>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.</p>
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulistenverzeichnis	Lt. mündlicher Auskunft der Stadt Höxter sind keine Baulisten eingetragen
Denkmalschutz	<p>Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Höxter besteht Denkmalschutz.</p> <p>Der Text des Eintragungsbescheids lautet:</p> <p><i>„Traufenständiger Fachwerkbau unter Krüppelwalm achsensymmetrisch mit zwei Torbögen (Balken heute tiefer gesetzt). Lt. Inschrift 1842 anstatt eines abgebrannten Hauses von 1820 erbaut. Aufgrund des ungewöhnlichen Typs von wissenschaftlicher, zudem städtebaulicher Bedeutung.“</i></p>
Hinweis	Im Rahmen der Denkmalschutzförderung können für Baumaßnahmen an der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach u. ä.) Zuschüsse beantragt werden. Zusätzlich sind erhöhte steuerliche Abschreibungen aller Baumaßnahmen zur

	<p>Förderung denkmalgeschützter Gebäude nach §§ 7, 10 EStG, Einkommenssteuergesetz möglich. Die Denkmalbehörde der Stadt Höxter unterstützt Kaufinteressenten gerne mit entsprechender Beratung.</p>
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Mischgebiet, Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesenen Gebiet.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft der Stadt Höxter besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich z. Z. nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
gemeindliche Satzungen	keine
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	<p>Nach mündlicher Aussage der Gemeinde Höxter ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag bzw. Straßenbaubebitrag gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Kanal- und Wasseranschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten. Erneuerungsmaßnahmen stehen z. Z. nicht an.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Für das vorhandene Gebäude liegt aufgrund des Baualters keine ursprüngliche Baugenehmigung vor, erste Bauakten beziehen sich auf das Jahr 1958, hier sind kleinere Umbauten und Modernisierungen dokumentiert und genehmigt. Zuletzt wurden 2004 Instandsetzungsarbeiten an der Südfassade genehmigt.</p> <p>Zu jüngeren Vorgängen wurde keine Bauakte vorgefunden. Bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungs-konformer Gebäudezustand unterstellt, es liegen keine Hinweise über wertbestimmende Abweichungen vor.</p>
Hinweise zum Energieausweis	<p>Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mieter, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises <u>nicht</u> vorgeschrieben ist.</p> <p>Auch denkmalgeschützte Gebäude sind von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises ausgenommen.</p> <p>Für das hier zu bewertende Gebäude wurde ein Energiepass nicht vorgelegt.</p> <p>Der Dämmstandard wurde augenscheinlich äußerlich - mit Ausnahme von Fenstern - nicht verbessert, im Inneren wird ein entsprechender baujahrestypischer energetischer Zustand unterstellt.</p>

Als Heizsystem wird (wie in 2009) eine Elektro-Nachtspeicherheizung vermutet, die dann ebenfalls als überaltert und nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt wird.

Erfahrungsgemäß wird hier eine Energieeffizienzklasse „F“ bis „G“ (orange) für das Gebäude vermutet.

Verbesserungen des energetischen Standards sind im Fall des denkmalgeschützten Gebäudes zwar wünschenswert, sind allerdings aufgrund des straßenseitigen Sichtfachwerks tlw. nur von innen heraus möglich und technisch anspruchsvoll und verringern ggf. die nutzbare Fläche.

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 dennoch, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergieeffizienzklasse D entspricht.

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

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

So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten Energiebilanz im Vergleich sinkt. Außerdem verschlechtere sich die Nachfrage nach solchen Gebäuden.

Diese Objekte verbleiben wesentlich länger am Markt, als solche, die bereits über die Energieklassen A bis D verfügen.

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

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

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 x 99 kWh/(m² a). Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

3. Gebäudebeschreibung

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

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- tlw. unterkellert (Vorderhaus)
- Dachgeschoss tlw. ausgebaut
- Doppelhaushälfte
- überwiegend Holzfachwerkkonstruktion, tlw. massiv
- Satteldach
- Urbaujahr 1842, tlw. Umbauten um 1960 und später tlw. Modernisierungen

Nebengebäude (zum Stichtag überhaupt nicht einsehbar!)

- 2-geschossiges Gebäude
- (vermutl.) nicht unterkellert
- Anbau an das Wohngebäude
- Fachwerkkonstruktion bzw. tlw. Holzbauweise
- Pultdach
- Baujahr geschätzt um 1900

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude ist augenscheinlich zumindest nach 2009 tlw. renoviert und saniert worden (Straßenfassade).

Das Objekt wirkt (zumindest straßenseitig) äußerlich dem hohen Alter entsprechend durchaus etwa befriedigend instand gehalten

Im Inneren wird ein vergleichbarer, grundsätzlich weitgehend intakter Zustand unterstellt, sicherlich aber mit weiterem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

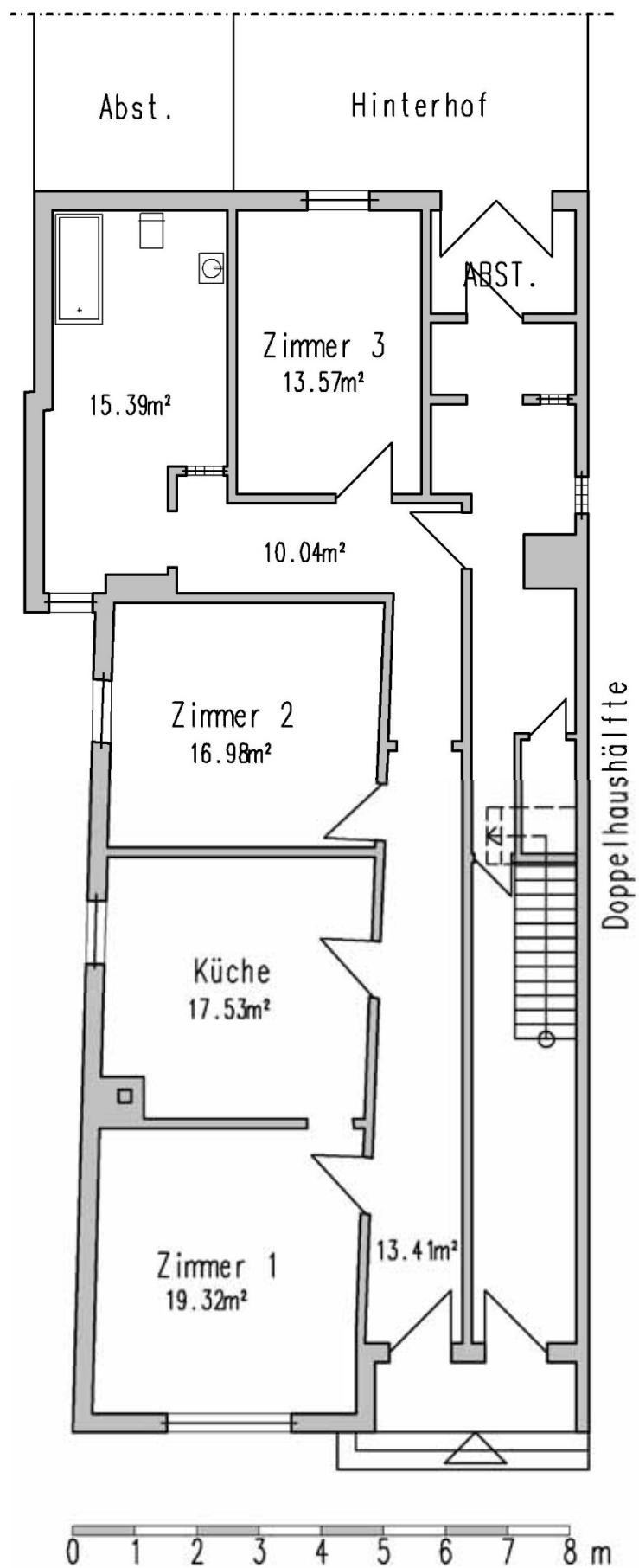
Aufteilung

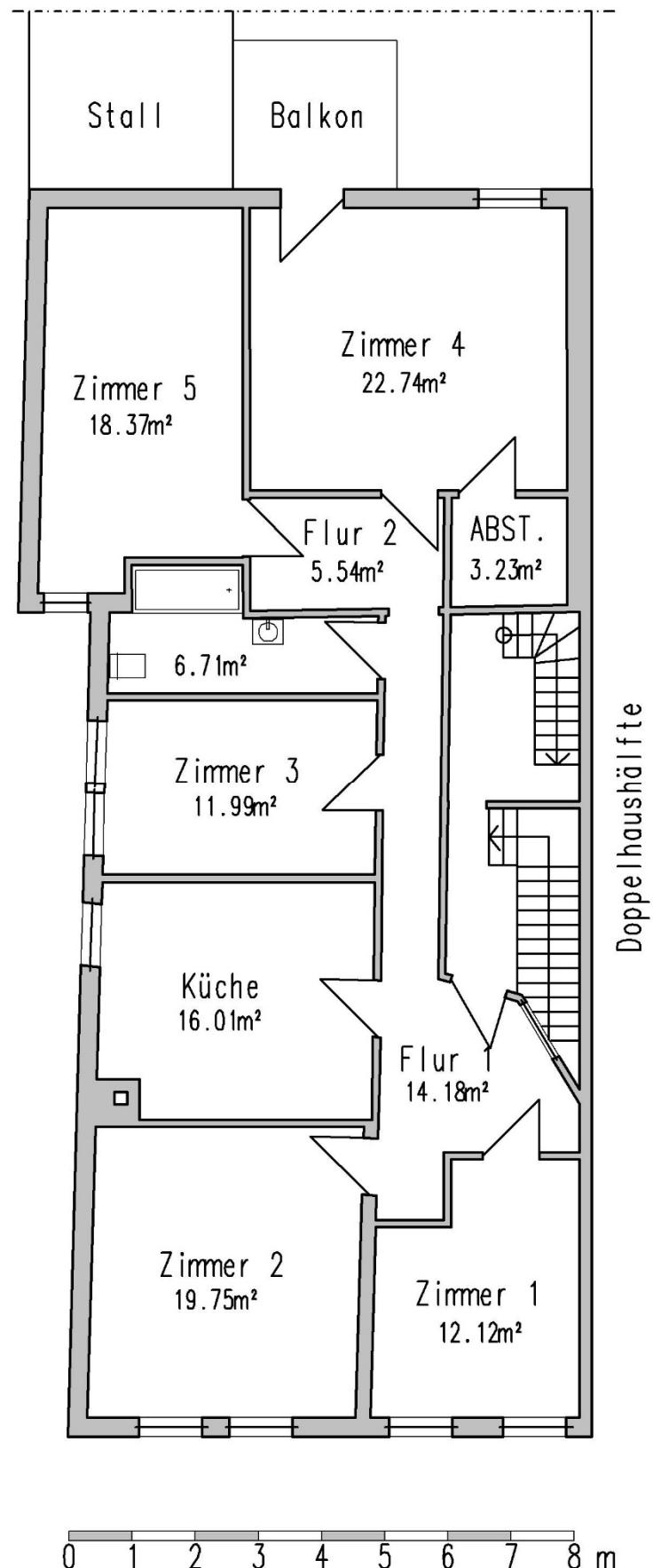
Die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Es handelt sich dabei ausdrücklich lediglich um Skizzen auf der Grundlage eines überschläglichen örtlichen Aufmaßes bei einer Begutachtung des Unterzeichners im Jahre 2009. Sie geben die wesentlichen Grundrissmerkmale wieder, können jedoch (mittlerweile) von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

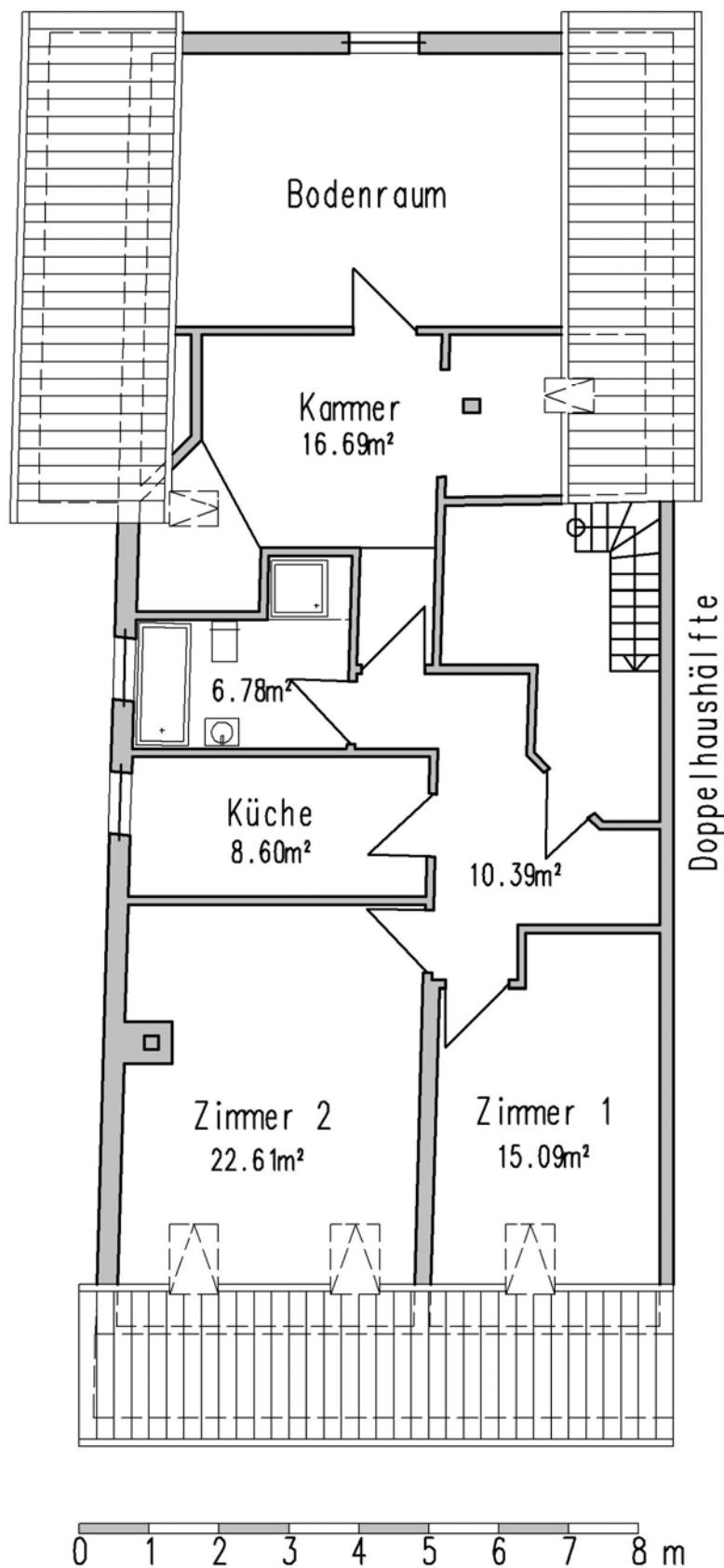
Die Wohnungsgrundrisse sind unbefriedigend geschnitten mit langen Flurflächen und tlw. Durchgangszimmern. Die Wohnungen entsprachen damals aufgrund von Ausstattung und Zuschnitt nur sehr bescheidenen Wohnansprüchen.

Zwischen 2009 und dem aktuellen Stichtag wurden ggf. tlw. Verbesserungen durchgeführt, dies ist jedoch Spekulation!

Die Belichtung und Belüftung war und ist tlw. befriedigend, tlw. aufgrund der dicht stehenden Nachbarbebauung auch nur knapp ausreichend.

Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Dachgeschoss

Wohn-/Nutzfläche

Die nutzbaren Flächen sind auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen computergestützt ermittelt. Die Flächen werden hier als Hauptnutzfläche bezeichnet und dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung; sie können ggf. von der Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. den DIN 277/283 abweichen.

Hauptnutzfläche	(nur Hauptgebäude)	
	Erdgeschoss	rd. 106 m ²
	Obergeschoss	rd. 127 m ²
	Dachgeschoss	rd. 80 m ²
	Wohnfläche gesamt	<u>rd. 313 m²</u>

Bauweise

(Auf Grund des Baualters lag in der Bauakte keine Bauteilbeschreibung vor; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Nachfolgende Annahmen beziehen sich überwiegend auf das vom Unterzeichner erstellte Gutachten aus dem Jahr 2009, sowie auf eine baualtertypische Bauweise)

Gründung	Fundamente vermutl. aus Bruchstein, Sohle nachträglich aus Beton
Außenwände	KG: Sandsteinmauerwerk Übrige: überwiegend Fachwerkkonstruktion, Ausfachung aus Ziegel-Mauerwerk bzw. mit Lehmschlag, innen tlw. Vorsatzschalen aus Gipskarton giebelseitig und rückwärtige Erweiterung vermutl. massives Ziegel-Mauerwerk
Fassade	straßenseitig sichtbares Fachwerk, Gefache verputzt Giebelseite im EG als Putzfassade, ab OG Bekleidung mit Kunststoffpaneelen rückwärtige Erweiterung als Putzfassade, ab DG – Giebel mit Holzverschalung
Innenwände	KG: vermutl. Bruchsteinmauerwerk Übrige: überwiegend Fachwerkwände mit Ausmauerung bzw. Lehmschlag, häufig mit Vorsatzschale aus GK-Platten Trennwände tlw. im Trockenbau mit Gipskartonplatten
Dach Eindeckung und Entwässerung	Satteldach als Pfettendachkonstruktion, zweifach stehender Dachstuhl, ohne Dämmung und Dampfsperre, Tonpfannen Anbau mit Wellfaserzementplatten, vermutl. asbesthaltig Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. lackiert Nebengebäude (Stall): Pultdach mit Wellzementeindeckung (vermutl. asbesthaltig)
Decken	KG: tlw. Holzbalkendecken, tlw. Stahlträger mit Betonaufschaltung bzw. Ziegelgewölbe Übrige: Holzbalkendecken vermutl. mit Lehmschlag
Treppen	KG – EG: geschlossene Vollholztreppen mit Massivholzstufen und Setzstufen, Holzgeländer lackiert EG – 1. OG: geschlossene Vollholztreppen mit Massivholzstufen und Setzstufen, Holzgeländer lackiert, 1. OG – DG: offene Stahltreppe mit Massivholzstufen, ohne Geländer,

wesentliche Ausstattungsmerkmale

(Annahmen wie 2009 aufgrund nicht ermöglicher Innenbesichtigung)

Deckenflächen	über KG: Rapputz Übrige: tlw. verputzt, tlw. Holzpaneele (lackiert), tlw. Gipskartonplatten, tapeziert oder gestrichen
Fußböden	KG: Betonestrich Wohnräume: überwiegend einfache Bodenbeläge wie PVC, Teppich, Linoleum, tlw. Laminat, Nassräume und Flure tlw. mit Fliesenbelag
Wandoberflächen	KG: Rapputz EG – DG: überwiegend tapeziert und gestrichen Küchen mit Fliesen spiegel im Arbeitsbereich, Bäder gefliest
Fenster	straßenseitig im EG zwei erneute Holz-Sprossenfenster in denkmalgerechter Ausführung, ansonsten Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, weiß; tlw. auch rückseitig; Übrige als Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren	Haustür: zwei Haustüren aus Holz mit Lichtausschnitten Hoftür: zweiflügeliges Schwingtor aus Holz
Innentüren	überwiegend glatte Sperrtüren, tlw. Limba furniert, tlw. weiß lackiert, tlw. mit Lichtausschnitten, vereinzelt alte Rahmen-Füllungstüren
Elektroinstallation	einfache Ausstattung, mehrere Steckdosen und mind. ein (1) Lichtauslass je Raum,
Sanitärinstallation	s. Grundriss-Skizzen
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	vermutl. elektrische Nachspeicheröfen in einigen Räumen, tlw. ohne
Warmwasser	dezentral über elektrische Boiler, elektrische Durchlauferhitzer, tlw. ohne
Besondere Einrichtungen	vermutlich 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 bauteilzerstörende 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 baultersgemäßen 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 getätigten müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- keine

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Das Objekt war hauptsächlich nur von der Straße aus einzusehen. Die Straßenfassade ist augenscheinlich renoviert worden (inkl. tlw. Fachwerk-Gefache und Dachrinnen)

Durch den Nachbarn links wurde Zugang zu dessen Garten und somit der Versuch einer rückwärtigen Besichtigung erlaubt, allerdings war das Bewertungsgrundstück rückseitig derart überwuchert, dass auch hier kaum Einblicke auf das Bewertungsobjekt möglich waren.

- tlw. Fehlstellen an der rückwärtigen Dacheindeckung (Ortgangziegel)
- rückwärtige Dachrinnen und Fallrohre tlw. schadhaft
- Mauerwerk an der Grenze zum Nachbar mit stärkeren Feuchte-Bildern mit Schäden an Putz und Verfugung
- seitliche Kunststoff-Rollläden schadhaft

weiterhin ist altersbedingt zu vermuten (bzw. waren 2009 festgestellt worden):

- tlw. Witterungsschäden an Holzbauteilen, z. B. Schwellhölzer
- Gefache-Ausmauerung und Putzflächen tlw. leicht schadhaft
- altertypische Putzschäden und Feuchtigkeit im Keller
- alte Holzfenster tlw. marode
- tlw. Feuchtigkeits- und Schimmelschäden (Küchen, Zimmer 3 im EG, 5 im OG, 2 im DG)
- Decke über dem EG schwingt tlw., „weich“)
- offene Treppe zum DG ohne Brandschutz
- Türen tlw. defekt, undicht
- Heizungsanlage (elektr. Nachspeicheröfen) mangelhaft, Speicher fehlen tlw.
- Renovierungs- / Modernisierungs- / Restfertigstellungsbedarf an Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten
- (Wärmedämmung und Luftdichtigkeit baultertypisch gering)

- (Schäden an nicht sichtbaren Fachwerkbauteilen durch Feuchtigkeitseinwirkung können erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden)

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

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

Eine belastbare Ermittlung von Renovierungs- und Sanierungskosten ist – insbesondere in einem historischen Fachwerkbau - ohne Innenbesichtigung nicht möglich, zumal eine solche Kostenschätzung nur anhand eines individuellen Sanierungskonzeptes eines Erwerbers genau sein kann.

Äußerlich wirkt das Objekt zumindest gegenüber 2009 tlw. renoviert und erneuert (Straßenfassade), inwieweit innen ebenfalls Modernisierungen durchgeführt wurden ist unbekannt. Im gegenwärtigen Zustand wird der Werteinfluss von Mängeln und (zu vermutendem) Renovierungsbedarf daher überwiegend durch eine recht hohe anzusetzende Alterswertminderung erfasst.

Darüber hinaus werden sie durch einen Abschlag auf der Grundlage des Anteils der äußerlich erfassten schadhaften Bauteile am Gesamtbauwerk unter Berücksichtigung der Alterswertminderung überschlägig und pauschaliert geschätzt.

Werteinfluss von Bauschäden und Mängel, Renovierungs- und Sanierungsbedarf
(über die normale Alterswertminderung hinausgehend)

rd. - 10 %

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

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

Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier nach dem äußeren Eindruck überwiegend in der Kategorie noch knapp 3, „normal“, rückseitig auch tlw. mit 4 „ausreichend“ einzuordnen wäre:

Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte noch 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 vernachlässiger (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Denkmalschutz / Fachwerkbauweise

Zunächst ist ein Werteinfluss durch die „Unterschutzstellung“ des Wohn- und Geschäftshauses als Denkmal zu diskutieren.

In der Regel sind mit dem Denkmalschutz einhergehend Vor- und Nachteile verbunden.

Zu den Vorteilen gehören insbesondere

- Förderungen von EU, Bund, Land und Gemeinde, sofern sie tatsächlich gezahlt werden
- Steuerermäßigungen z. B. nach § 7 h, i EStG
- ggf. „Prädikatzuschläge“ für ein höheres Ambiente

An möglichen Nachteilen sind u. a. zu nennen

- eine Einschränkung der freien Verfügungsbefugnis / Nutzung („ewiges“ Erhaltungsgebot, Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig, ggf. bestehen An- und Umbaubeschränkungen o. ä.)
- erhöhte Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten aufgrund einer aufwendigen, unwirtschaftlichen und unzeitgemäßen Bauweise

Förderungen

Fördermaßnahmen sind i. A. abhängig von der Kassenlage der jeweiligen Förderstelle und somit regelmäßigen Änderungen unterworfen; sie bedürfen der vorhergehenden Beantragung und sind daher im Ergebnis unsicher.

Es besteht kein Rechtsanspruch, ein Werteinfluss auf den Verkehrswert kann insofern nicht abgeleitet werden. Interessenten sollten sich zeitnah von den zuständigen Behörden beraten lassen.

Nachfolgend werden lediglich beispielhaft mögliche Förderstellen genannt:

Land Nordrhein-Westfalen

Ein Antrag ist (nach erfolgter Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde) an das Landesamt für Denkmalpflege, Münster, über die untere Denkmalschutzbehörde zu stellen.

EU-Fördermittel

Auskünfte hierzu erteilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Hannover, oder die Gemeinde.

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch Finanzierungshilfen von weiteren Verbänden, Stiftungen und Gruppierungen erfolgen, z. B.:

Deutsche Stiftung Denkmalschutz

NRW-Bank

Deutsche Bundesstiftung Umwelt

Bei Inanspruchnahme von Zuschüssen ist es wichtig, dass mit der Baumaßnahme auf keinen Fall vor Erhalt des Bescheides über die Gewährung des Zuschusses oder zumindest der schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn begonnen werden darf. Bei der Sanierung oder Instandsetzung historischer Bausubstanz sind hohe Anforderungen an die Architekten und Handwerksfirmen zu stellen, um eine fachgerechte Durchführung und die Erhaltung des Denkmalwertes zu gewährleisten.

Steuerliche Vorteile (erhöhte Abschreibung)

Nach § 7 h EStG (Gebäude im Sanierungsgebiet) und § 7 i EStG (denkmalgeschützte Gebäude) können die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten (nicht aber der Grundstückskauf) für alle Maßnahmen bei vermieteten Gebäuden mit 9 % über die ersten acht Jahre und mit 7 % über weitere vier Jahre abgeschrieben werden.

Bei einem vom Eigennutzer selbst zu Wohnzwecken genutzten Gebäude können diese 10 Jahre lang jeweils 9 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten absetzen.

Die übliche Abschreibung ohne Denkmalschutz beträgt dagegen lediglich 2,5 % (Bj. vor 1925) bzw. 2,0 % jährlich.

Ob der aus dem Denkmalschutz resultierende Abschreibungsvorteil bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden soll ist umstritten. Unbestreitbar beeinflussen die Abschreibungsmöglichkeiten die Kaufpreise für Immobilien. Bei der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für denkmalgeschützte Objekte würde sich dieser Umstand wertsteigernd niederschlagen. In der einschlägigen Fachliteratur wird daher ein Werteinfluss zunehmend bejaht.

Da der Vorteil allerdings direkt mit dem zu versteuernden Einkommen des zukünftigen Eigentümers als auch mit der Art der Nutzung (selbst oder vermietet) zusammenhängt, beides jedoch nicht bekannt sein kann, soll an dieser Stelle lediglich auf den möglichen Steuervorteil hingewiesen werden.

Grundsätzlich wird jedoch hier ein Vermarktungsvorteil für die Immobilie gesehen, da die Möglichkeit, die Sanierungsaufwendungen in das Denkmal steuerlich über 10 bzw. 12 Jahre abschreiben zu können, auf entsprechende Einkommensgruppen einen größeren Kaufanreiz ausüben kann und die Immobilie insofern interessanter macht.

Einschränkungen der Nutzung

Das hier betrachtete Grundstück ist baurechtlich gut ausgenutzt, es bestehen kaum noch Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung. Orts- und marktübliche Nutzungen sind in dem Denkmal möglich; insofern wird für das Gebäude diesbezüglich kein grundsätzlich wertrelevanter Nachteil durch die Denkmaleigenschaft erkannt.

Veränderungen der Bausubstanz (Grundrisszuschnitte; Fensteröffnungen; Materialien) unterliegen allerdings tlw. (stärkeren) Einschränkungen und engen somit den Gestaltungsspielraum grundsätzlich ein. Dies bedeutet im gegebenen Fall sicherlich eine Einschränkung, da die Grundrisszuschnitte sowohl bezüglich einer Wohn- als auch möglicher Gewerbenutzungen nur eingeschränkt zeitgemäßen Ansprüchen genügen können.

Vorteilhaft ist im Gegenzug im Allgemeinen das historische Ambiente eines solchen Gebäudes zu bewerten.

Diese Vor- und Nachteile heben sich zum Teil auf und unterliegen in ihrer Wertung vielfach subjektiven Vorstellungen.

Erhöhte Instandhaltungskosten

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden gemäß Literaturrecherche (unter Annahme durchschnittlicher Fördermöglichkeiten und steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) durchschnittlich höher eingeschätzt als bei einem Nichtbaudenkmal.

Insbesondere die hier vorherrschende Fachwerkbauweise wird aufgrund Ihres Alters und des vorgefundenen Erhaltungszustandes als überdurchschnittlich pflegeintensiv eingeschätzt. Es erscheint daher angemessen, die anzusetzenden Instandhaltungskosten um 15 % zu erhöhen.

Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Ansatz gemäß GAA Kreis Höxter 2025)

rd. 14,00 €/m² a x rd. 313 m² (Wohn-/Nutzfläche) = rd. 4.382,- €/a

rd. 4.382,- €/a x 15 % = 657,30 €/a (anzusetzende höhere Instandhaltungskosten)

Vervielfältiger über die Restnutzungsdauer (vgl. Kap. 3.7): V_{20 Jahre, 4,5 %} = 13,01

657,30 x 13,01 = - € 8.551,47

Der Werteinfluss aufgrund von Denkmalschutz / Fachwerkbauweise wird unter Berücksichtigung der RND daher veranschlagt mit

rd. - € 8.500,-

Wirtschaftliche Überalterung / Grundrissqualität

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Wertminderung aufgrund „Überalterung“ zu diskutieren. Dies ist begründet zumindest für die Wohnung mit den tlw. unzeitgemäßen Grundrisszuschnitten, Durchgangszimmern, den eingeschränkten Raumhöhen und der teils mäßigen Belichtung und Belüftung.

Ohne aktuelle Einschätzung aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird ein Werteinfluss hier zunächst moderat und lediglich mit rd. - 5 % Minderertrag gegenüber einem „bauzeitgemäßen“ Wohnhaus aus Mitte der 1960er Jahre (fiktive Baujahreskategorie aufgrund der Restnutzungsdauer) angenommen, da das besondere Ambiente des „historischen“ Wohnens ggf. im Ausgleich auch einen Reiz bietet und seine Liebhaber findet.

Durchschnittliche marktübliche Miete Baujahreskategorie bis 1969 (Ansatz gemäß GAA Kreis Höxter)

i. M. rd. 4,20 €/m² (im Durchschnitt der Wohnungsgröße)

4,20 €/m² a x rd. 313 m² (Wohnfläche) x 12 Monate = rd. 15.775,- €/a

Differenz: 15.775,- €/a x 5 % = 790,- €/a (anzusetzende Mindermiete)

Kapitalisierungsfaktor über die Restnutzungsdauer: V_{20 Jahre, 4,5 %} = 13,01

790,- € x 13,01 = - € 10.277,90

Der Werteinfluss aufgrund der wirtschaftlichen Überalterung / Grundrissqualität wird unter Berücksichtigung der RND daher veranschlagt mit

rd. - € 10.500,-

fehlende Kfz-Stellplätze

Das zu bewertende Grundstück bietet keinerlei Raum für Kfz-Stellplätze.

Bei theoretisch vorstellbaren Nutzungsänderungen sind ggf. baurechtlich vorgeschriebene Stellplätze finanziell abzulösen, aber auch für die vorhandene Wohnnutzung ist das Fehlen als Nachteilig zu bewerten.

keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, eingeschränkte Parkmöglichkeiten im Umfeld
Werteinfluss in Anlehnung an GAA HX 2025, S. 83

3 Stck. x € 2.000,- **rd. - € 6.000,-**

Zusammenfassung boG

Werteinfluss aus

- Denkmalschutz / Fachwerkbauweise rd. - € 8.500,-
- Überalterung / Grundrissqualität rd. - € 10.500,-
- fehlende Kfz-Stellplätze rd. - € 6.000,-

Summe boG

rd. - € 25.000,-

Hinweis: Damit es nicht zur Doppelberücksichtigung der genannten Einschränkungen kommt wird im Ertragswertverfahren die ortsübliche Miete eines „normalen“ Wohnhauses angesetzt. Die Ausweisung einer wirtschaftlichen Wertminderung an dieser Stelle hat den Sinn, einen begründeten Wertansatz auch im Rahmen weiterer Wertermittlungsverfahren ableiten zu können.

3.5 Außenanlagen (tlw. Annahmen!)

Ver- u. Entsorgungs-einrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten, Terrassen	Vorhof mit Betonsteinpflaster kleine Außenterrasse mit Betonplatten
Einfriedungen:	gartenseitig Maschendrahtzaun, straßenseitig ohne
Bepflanzungen	Wiese, Stauden, Büsche und kleine Bäume, überwuchert mit Spontan-Vegetation
Nebengebäude	einfachster Holzschuppen
besondere Einrichtungen	keine
Schäden und Mängel,	schwierig zu bewirtschaften (Hanglage), zum Stichtag völlig ungepflegter Zustand

Der Zeitsachwert der Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind nach Art und Umfang sowie insbesondere hinsichtlich des Instandsetzungsbedarfes im Vergleich deutlich unterdurchschnittlich. Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal mit rd. 3 % des Gebäudesachwertes angesetzt (§ 37 ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Wohnlage im Dorfkern von Albaxen ist durchschnittlich, aufgrund der eingeschränkten Infrastruktur in Albaxen jedoch nur als knapp befriedigend einzuschätzen.

Das Wohnumfeld besteht aus überwiegend alten Wohnhäusern, tlv. gut saniert, tlv. mäßig instand gehalten.

Die unmittelbare Verkehrslage ist relativ ruhig, aber beengt. Die Anbindung an das Fernstraßennetz (Bundesstraßen zu Autobahnen) ist regionaltypisch mäßig.

Grundstück:

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, allerdings extrem lang und schmal und dadurch eingeschränkt nutzbar. Zusätzliche Einschränkung bringt die Südhanglage mit sich. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Süden an der Straße ist in Bezug auf den Sonnenverlauf und eine Gartennutzung eher ungünstig.

Der Garten ist zum Stichtag völlig ungepflegt / verwildert und bedarf einer grundsätzlichen Neugestaltung.

Gebäude:

Die Gebäude sind in überwiegender Fachwerkkonstruktion errichtet. Das Wohnhaus gilt aufgrund seines ungewöhnlichen Typs als von wissenschaftlicher und städtebaulicher Bedeutung (Denkmalschutz). Durch Renovierungen entsprechen der Ausstattungsstandard und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vermutlich in etwa einem Gebäude der 1960er Jahre. Die Grundrisszuschnitte aller Wohnungen sind dabei nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich ungünstig. Der bauliche und Unterhaltungszustand ist äußerlich (noch) etwa befriedigend, im Inneren ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Der Zustand des Nebengebäudes ist insgesamt knapp ausreichend mit tlv. stärkeren Mängeln.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach der Immobilie wird nicht riesig sein. Dies liegt zum einen an der konjunkturellen Situation, die von allgemeiner Unsicherheit geprägt ist, insbesondere aber an den individuellen Eigenschaften des Objekts (Zuschnitt und baulicher sowie energetischer Zustand). Dennoch sind zwei verschiedene Interessentengruppen zu vermuten: Liebhaber historischer Wohnformen oder Interessenten mit geringen finanziellen Mitteln und geringen Ansprüchen an Wohnkomfort. Erstere dürften das Objekt fachgerecht sanieren (unter Ausnutzung finanzieller Förderungen und Abschreibungsmöglichkeiten), letztere eine begrenzte Restnutzungsdauer „abwohnen“. Eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus (nach entsprechenden Umbauten), Zweigenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder aber als Zwei- (bis Drei-)familienhaus ist vorstellbar.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten zu einer Wohnnutzung (z. B. Büro, Praxis o. ä.) sind grundsätzlich nicht auszuschließen, jedoch wenig wahrscheinlich.

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

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer (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 Nutzung 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 in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau niedergelegt.

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

Wohnhaus

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

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

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

Das Gebäude ist in seiner Grundsubstanz > 180 Jahre alt, allerdings wurde das theoretische Baujahr durch Umbauten und Modernisierungen - zuletzt in nicht bekanntem Rahmen nach 2009 - „verjüngt“.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Investitionen) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 20 Jahren geschätzt. Das fiktive Baujahr wird demnach auf Mitte der 1960er angenommen.

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

$$= 100 (80 - 20) / 80 = 75,0 = \mathbf{rd. - 75 \%}$$

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15), dem Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 -23) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und ihrem Herstellungswert. Was die Rechtsprechung anbetrifft, wird zunächst hauptsächlich auf die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks abgestellt.

Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise (nur) bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

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

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

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

Angesichts der theoretisch auch möglichen Nutzungsart der Immobilie als „Mehrfamilienhaus“ wird auch hier der Ertragswert bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Rolle spielen. Allerdings ist die Immobilie als reines Mietobjekt relativ klein, sodass die Verwaltungskosten in einem eher ungünstigen Verhältnis zu den Mieteinnahmen stehen. Das Grundstück könnte hochwahrscheinlich von einem potentiellen Selbstnutzer erworben werden, der ggf. durch Untervermietung einer Nutzeinheiten die Finanzierung auf mehrere Schultern verteilen möchte. Selbstverständlich bringt dabei auch die selbstgenutzte Fläche einen „Ertrag“ in Form einer eingesparten Miete. Aber auch hier wird der Sachwert mit dem Fokus auf dem selbstbestimmten Wohnen und / oder Arbeiten den Kaufpreis beeinflussen.

Aus diesem Grund soll der Verkehrswert der hier zu bewertenden Immobilie sowohl aus dem Sachwert- als auch aus dem Ertragswert abgeleitet werden, allerdings mit höherer Gewichtung des Sachwertes.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **60,00 €/m²**.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzung (BauNVO)	Mischgebiet (Dorfgebiet), MD
Bauweise	o (1-2), offen 1 - 2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	600 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungsstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Flächennutzung (BauNVO)	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	stark variierend (< 200 bis > 1.000 m ²)

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Flächennutzung (BauNVO)	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	offen

Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	$\approx 0,4$ \approx Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	$\approx 0,5$ \approx Durchschnitt
Grundstücksfläche	725 m ² (T ca. 78 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	13.08.2025

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	60,00 € /m²		
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	-3%	-	1,80 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-3%	-	1,80 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m ²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-6%	-	3,60 € /m ²

Bodenwert des Grundstückes	56,40 € /m²		
-----------------------------------	-------------------------------	--	--

Die Richtwertzone umfasst einen größeren Bereich des alten Dorfkerns von Albaxen. Hinsichtlich der Lage zum Sonnenverlauf wird das Grundstück mit der Erschließungsstraße im Süden (und entsprechend dem Garten nach Norden der Bebauung) als leicht nachteilig bewertet (- 3%). Die Grundstücksgröße ist etwas größer als die „durchschnittlichen“ Richtwert-Grundstücke, der Zuschnitt ist recht schmal und somit nur für Doppelhaushälften geeignet.

Dies ist innerhalb der Richtwertzone nicht unbedingt ungewöhnlich, dennoch wird im „Durchschnitt“ ein geringer Abschlag angesetzt (- 3%).

Die Übertiefe von 80 m wird nachfolgend im Rahmen einer „2-Zonen-Bewertung“ noch gesondert erfasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind recht typisch innerhalb der Richtwertzone, Zu- oder Abschläge werden nicht angesetzt.

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

Aufgrund einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahren, insbesondere aber auch aufgrund des Denkmalschutzes, ist der Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen eher unerheblich.

Übertiefes Grundstück

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

Bis zu einer Tiefe von 40 m ist der (ggf. angepasste) Bodenrichtwert anzusetzen, darüber hinaus hat der Gutachterausschuss im Kreis Höxter Umrechnungskoeffizienten für Übertiefen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ermittelt. Für bis zu 40 m tiefere Flächen und einem BRW von 60,- €/m² wird dieser Faktor mit 0,27 angegeben.

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

Fläche: Alboxen, Flur 16, Flurstück 1229, gesamt 725 m²

Vorderland:	i. M. 9,0 m x 40,0 m	=	360 m ²	x	€ 56,40	=	€ 20.304,00
Gartenland:	725 m ² - 360 m ²	=	390 m ²	x	€ 56,40 x 0,27	=	€ <u>5.938,92</u>
Summe						=	€ 26.242,92

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 13.08.2025

rd. € 26.200,00

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einem Vergleich von Immobilien durch einen verständigen Erwerber immer der reparaturfreie Wert berücksichtigt wird.

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht, soweit diese nicht bereits z. B. im Ansatz der Normalherstellungskosten oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Dazu zählen z. B. wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung, gefangener Räume, unzeitgemäßer Baukonstruktion usw., aber ggf. auch Werterhöhungen wie z. B. durch Reklameflächen o. ä..

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

Wohnhaus

Keller	ca. 7,00 m x 8,00 m	= 56,0 m ²
Erdgeschoss:	rd. 8,20 m x 13,20 m + 9,00 m x 6,60 m	= 167,6 m ²
Obergeschoss:	rd. 8,20 m x 13,20 m + 9,00 m x 6,60 m	= 167,6 m ²
Dachgeschoss:	rd. 8,20 m x 13,20 m + 9,00 m x 6,60 m	= 167,6 m ²
Summe BGF		= 558,8 m ²

Das Nebengebäude bleibt wegen Überalterung im weiteren Verfahren unberücksichtigt.

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren z. B. abhängig von den Wohnungsgrößen, den aktuellen Baupreisindizes und ggf. weiterer Faktoren individuell angepasst.

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenputz, Putzverkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Holzblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natursteinfaser); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäßer Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Färbritte aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tief als Dachterrassen; Konstruktion in Betonsteinklotz, schwarzes Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufspanndämmung, 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 zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßer Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektro); hoheverigte Turanlage z.B. mit Seitenstell., besonderer Einbruchsschutz	großes feststehende Fensterläden; Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenläden in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innen türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsfäusten, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständende mit Gipskarton, Gipsplatten; leichte Türen, Stahltüren)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständende-Konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Scheibenfüelelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfleilertypen, abgesetzte oder geschrägte Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritts- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größeren Spannweiten, geplättet. 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
Sanitäranrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ofenanstrich, 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 f. zw. zwei Waschbecken, zw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung; einfache Wärmeumheizung, einzelne Gasaußenanschlämme, Nachtstromspeicher, Fullbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fullbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fi-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,

Wohn und Geschäftshaus

Wohnhaus	Standardstufe					Wertanteil am Bauwerk	
	1	2	3	4	5		
entspricht Typ 2.11 DHH, KG, EG, OG, DG ausgebaut							
Kostenkennwerte NHK 2010	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €		Summe 1 - 5
Außenwände	0,8	0,2				23,0%	144,67
Dach	0,5	0,5				15,0%	97,50
Fenster und Außentüren	0,3	0,5	0,2			11,0%	75,24
Innenwände und Türen		1,0				11,0%	75,35
Deckenkonstruktion		1,0				11,0%	75,35
Fußböden		1,0				5,0%	34,25
Sanitäreinrichtungen		1,0				9,0%	61,65
Heizung		1,0				9,0%	61,65
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6,0%	41,10
			Kontrolle	9	100%		666,76
			Ausstattungsstandardstufe		1,74		667 €

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser

Gebäudetyp: entspricht Typ 2.11 Doppelhaushälfte

Ausstattungsstandard: vermutl. überwiegend einfach, Standardstufe rd. 1,75

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW / BewG rd. 667,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Korrekturfaktor Teilkeller x 1,03

Korrekturfaktor 3 Wohneinheiten x 1,08

Baupreisindex (Indexanpassung auf Basisjahr 2010 = 100)

(Stand II/2025 = 188,6; zum Stichtag angesetzt: 189,0) x 1,90

Regionalfaktor NHK 2010 gem. GAA HX x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. 1.410,- €/m² BGF**

inkl. 17 % Baunebenkosten

4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Objekt	Flächen	Geschosse	BGF	Kosten (NHK)	Gesamtkosten
Keller	<u>56,0 m²</u>	<u>1</u>	<u>56,0 m²</u>	<u>1410,00 EUR/m²</u>	<u>78.960,00 €</u>
Erdgeschoss	<u>167,6 m²</u>	<u>1</u>	<u>167,6 m²</u>	<u>1410,00 EUR/m²</u>	<u>236.316,00 €</u>
Obergeschoss	<u>167,6 m²</u>	<u>1</u>	<u>167,6 m²</u>	<u>1410,00 EUR/m²</u>	<u>236.316,00 €</u>
Dachgeschoss	<u>167,6 m²</u>	<u>1</u>	<u>167,6 m²</u>	<u>1410,00 EUR/m²</u>	<u>236.316,00 €</u>

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungsmögen

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

Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungstichtag 787.908,00 €

Alterswertminderung Wohnhaus	vom Herstellungswert	-75,00%	-	590.931,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>80 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>25 Jahre</u>	

Wert der baulichen Anlage 196.977,00 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Außenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	€
rd. 3% vom Wert der baulichen Anlage	<u>5.909,31 €</u>	<u>-</u>

rd. 6.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

vorläufiger Grundstückssachwert 229.177,00 €

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor 0,60

marktangepasster vorläufiger Sachwert 137.506,20 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	€
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	<u>- 19.697,70 €</u>	<u>-</u>

rd. - 20.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	€
Denkmalschutz / Fachwerkbauweise	<u>- 8.500,00 €</u>	<u>rd.</u>
wirtschaftl. Überalterung / Grundrissqualität	<u>- 10.500,00 €</u>	<u>rd.</u>
fehlende Kfz-Stellplätze	<u>- 6.000,00 €</u>	<u>rd.</u>

- 25.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks 92.506,20 €

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks lfd. Nr. 1 beträgt rd. € 92.500,-

Kontrollwert zum Sachwert (reparaturfrei, ohne boG):

bei rd. 313 m² Wohn- und Nutzflächen ergeben sich rd. 440,- €/m² incl. Bodenwert

Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlagen, 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 (GAA HX) 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. Für Objekte wie das hier zu bewertende kleine „Mehrfamilienhaus“ stellen die Werte jedoch zumindest einen guten Anhaltspunkt dar und ich gehe davon aus, dass sich auch hier die wesentlichen wertbestimmenden Marktbetrachtungen auf das Objekt übertragen lassen.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 270.000,- lag bei vergleichbarer Lagequalität (lageangepasster Bodenwert rd. 58,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,64, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 36 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

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

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Lagequalität entspricht der angegebenen Lagekategorie und wurde im Bodenwert bereits angepasst.

Dennoch wird das schmale Grundstück und die Eigenschaft als „Doppelhaushälfte“ im Vergleich zum freistehenden Einfamilienhaus über den reinen Bodenwert hinaus zu Abschlägen führen (-).

Auch ansonsten bietet das Objekt zwar den gewissen Reiz historischer Bausubstanz, jedoch sind die Grundrisszuschnitte unbefriedigend und wirtschaftlich nachteilig. Dies wurde jedoch gesondert im Rahmen der boG berücksichtigt, sodass hier diesbezüglich eine neutrale Bewertung stattfindet (Ø).

Auch wird sich jeder Interessent über die erhöhten Auflagen und Kosten bezüglich zukünftiger Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund des Denkmalschutzes und der Fachwerkbauweise im Klaren sein. Zwar gibt es tlw. öffentliche Zuschüsse und Darlehen, mit denen die Mehrkosten zumindest z. T. aufgefangen werden, jedoch sind Antrags- und Bewilligungsverfahren aufwendig und im Ergebnis unsicher. Potentielle Interessenten gehen deshalb bei denkmalgeschützten Gebäuden im ländlichen Raum überwiegend von wirtschaftlichen Nachteilen aus und bemessen Ihr Preisgebot entsprechend. Auch dies ist jedoch bereits im Rahmen der boG berücksichtigt (Ø).

Der Allgemeinzustand der Immobilie wirkt straßenseitig etwa normal / befriedigend, seitlich, hinten und bezüglich des Grundstücks aber tlw. nur mäßig. Hier wird jeder Kaufinteressent einen erhöhten Abschlag für den Wiederherstellungs-Aufwand (i. S. v. Mühe, nicht Kosten) in Ansatz bringen (- -).

Der energetische Standard ist sicherlich überaltert und nicht mehr zeitgemäß, was bedingt durch die erheblich gestiegenen Energiepreise nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (- -).

Der Marktanpassungsabschlag kann nie genau geschätzt werden und hängt von der Herangehensweise des Einzelnen ab. Als durchschnittlichen, also marktgerechten Abschlag halte ich einen um (mindestens) rd. - 4 % erhöhten Marktanpassungsfaktor von 0,60 für angemessen.

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

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

Im gegebenen Fall wird der Werteinfluss – ohne die Möglichkeit eine Innenbesichtigung - auf Grundlage von Bauteiltabellen grob überschlägliche geschätzt.
Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.3).

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

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

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle weitere besondere objektspezifische Merkmale berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.5 Ertragswertermittlung

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnung EG	106,00 m ²	4,25 €/m ²	450,50 €	5.406,00 €
Wohnung OG	127,00 m ²	4,00 €/m ²	508,00 €	6.096,00 €
Wohnung DG	80,00 m ²	4,45 €/m ²	356,00 €	4.272,00 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	0	Miete je Stellplatz	20,00 €	- €
Anzahl der Garagen	0	Miete je Garage	40,00 €	- €

sonstige Erträge

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

jährlicher Rohertrag

15.780,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-6,84%	-	1.080,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,00 %	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-27,76 %	-	4.380,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-4,00 %	-	631,20 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 6.091,20 €

jährlicher Reinertrag

9.688,80 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,50 %	
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	26.200,00 €	
		- 1.179,00 €
		8.509,80 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,50 %	
Restnutzungsdauer	20,0 Jahre	
Vervielfältiger	13,01	
		110.694,94 €
		26.200,00 €
		- 24.000,00 €
		- 25.000,00 €
		87.894,94 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag

rd. € 88.000,-

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

Rohertragsfaktor = rd. 8,7

Wohn-/Nutzflächenpreis bei 313 m² = rd. 438,- €/m²

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:

Nettokaltmiete

Das Gebäude ist seit längerem wohl ungenutzt, Vergleichsmieten bestehen somit nicht. Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet, den Erhebungen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen, der Mietdatenbank der „inframation ag“ (geoport) sowie von „ImmobilienScout24“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen. Die hier ermittelten Preisspannen können dabei einen Rahmen zur Orientierung bieten, allerdings sind auf dem Mietmarkt sowohl höhere als auch niedrigere Mieten zu beobachten. Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter hat eine Mietwertübersicht für frei finanzierte Wohnungen für die Stadt Höxter entwickelt. Danach liegen die Mietwerte für Wohnungen der Baujahreskategorie vor 1969 zwischen 4,20 €/m² und 4,65 €/m². Ohne Innenbesichtigung werden hier zunächst durchschnittlich 4,20 €/m² angenommen, variierend nach den Wohnungsgrößen. Die Einschränkungen der Grundrissqualität werden dabei gesondert im Rahmen der boG berücksichtigt.

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Weicht die tatsächliche Nutzung oder die Vergütung von den ortsüblichen, gesicherten Nutzungsmöglichkeiten bzw. nachhaltig erzielbaren Mieten ab, so ist die übliche Nutzung und Vergütung anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten:

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

Abschreibung

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

Verwaltungskosten

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

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 359,- je Nutzeinheit jährlich angesetzt.

Betriebskosten

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

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

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer

aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 14,00 € je m² Wohn- und Nutzfläche angenommen.

Mietausfallwagnis

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

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

Im gegebenen Fall wird aufgrund des Leerstands und der Objektqualität auch zukünftig ein erhöhtes Mietausfallrisiko mit rd. – 4 % angenommen.

Reinertrag:

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

Bodenwertverzinsung:

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

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

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

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

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

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

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

Ich orientiere mich hier stark an den ausführlichen Erhebungen des GAA Höxter aus dem Grundstücksmarktbericht 2025. Dort werden für Dreifamilienhaus-Grundstücke ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 1,6 % bis rd. 4,5 % angegeben.

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

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

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,5 % orientiert sich im oberen Bereich der o. g. Spannen und erkennt ein höheres Objektrisiko.

Ertragswert:

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

Baumängel und Schäden:

Werteneinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

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

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

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

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

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)

- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätzungen
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle weitere besondere objektspezifische Merkmale berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.6 Verkehrswertermittlung

der Sachwert für das Grundstück unter Berücksichtigung der Marktanpassung wurde ermittelt mit

rd. € 92.500,-

der Ertragswert für das Grundstück wurde ermittelt mit

rd. € 88.000,-

Markteinflüsse

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

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

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dürfte dabei etwas stärker auf den marktangepassten Sachwert abstellen.

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

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

Der vorläufige Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks lfd. Nr. 1 ohne Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung) beträgt zum Stichtag

rd. € 91.000,-

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

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

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

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

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

Andererseits sind insbesondere aufgrund der alten Bausubstanz und der Fachwerkbauweise schwerwiegendere Schäden und Mängel nicht auszuschließen.

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

€ 91.000,- x 0,15 = € 13.650,- → **Risikoabschlag rd. - € 14.000,-**

Verkehrswert

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

Ort	Obere Reihe 28	37671 Höxter-Albaxen
Gemeinde	Höxter	Gemarkung Albaxen
Flur	16	Flurstück 1229
Grundbuch	Albaxen	Blatt 0216 Nr. 1

zum **Stichtag 13.08.2025**

bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und Nebengebäude
mit rd.

€ 77.000,-

(in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro)

Höxter, 18.09.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten

Bundesanzeiger-Verlag 2017, 3. Auflage

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage

Fotos

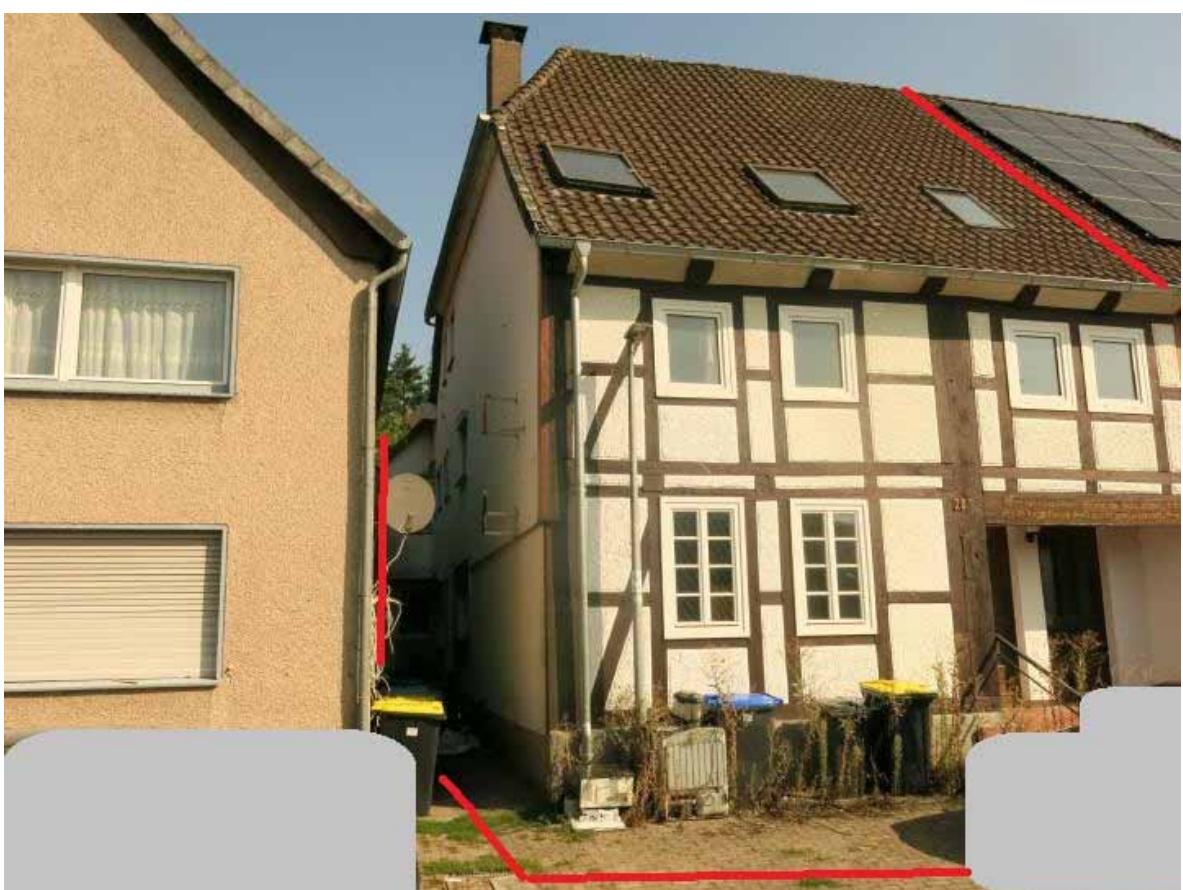
Bei der Objektbesichtigung wurden 31 Fotos erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Es werden lediglich einige beispielhafte Aufnahmen gezeigt.

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

Obere Reihe 28, Ansicht von Süden



Obere Reihe 28, Ansicht von Süd-Westen



Blick vom westlichen Nachbargrundstück auf die Grenzwand des Gebäudes Obere Reihe 28, (Feuchteproblematik)



Blick vom westlichen Nachbargrundstück auf das Gartengrundstück Obere Reihe 28,

