



GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
bebauten Grundstücks
37671 Höxter, Westerbachstraße 44
bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Gastronomie)



Höxter, Westerbachstraße 44, Fachwerk-Gebäude rot eingerahmt

Gemarkung: Höxter

Flur: 29

Flurstück(e): 196

Größe: 208 m²

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Höxter

Blatt: 3349 lfd. Nr. 2

Geschäftsnr. 19 K 21/24

Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 25.06.2025
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

mit **rd. 90.000,- €**

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 48 Seiten und weiteren Anlagen mit 4 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	11
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	14
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	14
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	21
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
3.5 Außenanlagen	26
3.6 Gesamteindruck	26
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	28
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	29
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	29
4.3 Bodenwertermittlung	30
4.4 Sachwertermittlung	33
4.5 Ertragswertermittlung	40
4.6 Verkehrswert	46
5. Literaturverzeichnis	48
6. Anlagen	
6.2 Fotodokumentation	49 - 52

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 21/24			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Wohn- und Geschäftshaus Westerbachstraße 44 37671 Höxter			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Höxter		
	Blatt	3349		
	lfd. Nr. des	2		
	Bestandsverzeichnisses	Gebäude- und Freifläche		
	Wirtschaftsart und Lage	Westerbachstraße 44		
Katasterbezeichnung	lt. Grundbuch			
	Gemarkung Höxter			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	2	29	196	208 m²
Wichtiger Hinweis	Der Eigentümer (und vermutliche Nutzer) der Immobilie war zu dem schriftlich anberaumten Termin am 25. Juni 2025 für eine Objektbesichtigung nicht anwesend. Im Ladungsschreiben war die Verfahrensweise in einem solchen Fall (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag) mitgeteilt und erläutert worden. Im Nachgang zum festgesetzten Ortstermin wurde der Eigentümer sowohl durch den Sachverständigen als auch das Gericht erneut angeschrieben, um ihm Gelegenheit zur Abstimmung eines erneuten Termins zur Besichtigung sowie zur Mitteilung ggf. wertrelevanter Objekteigenschaften zu geben, Auch hierbei wurde auf die Verfahrensweise bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung hingewiesen. Da sich der Eigentümer weder bei Gericht noch beim Sachverständigen gemeldet hat, wird die nachfolgende Verkehrswertermittlung nun nach Ablauf der vierwöchigen Frist somit auftragsgemäß nach allen zusammengetragenen Informationen und Recherchen zunächst nach dem äußeren Eindruck erstellt wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen Erfahrungswerten zu baualterstypischen Ausführungsweisen und dem Nutzungsprofil eines historischen – später tlw. umgebauten - Fachwerkgebäudes. Das Risiko ggf. vorhandener Mängel und Schäden wird im Rahmen dieser Wertermittlung abschließend durch einen Risikoabschlag bewertet.			

Kurzbeschreibung

Die hier zu bewertende Grundstück liegt zentral in der historischen Altstadt der kleinen Kreisstadt Höxter an einer stärker befahrenen Durchfahrtsstraße (L 755).

Das Grundstück lfd. Nr. 2 im Grundbuch Blatt 3349 ist lediglich 208 m² groß und bietet außer dem aufstehenden Wohn- und Geschäftsgebäude mit untergeordneten rückwärtigen Anbauten lediglich noch einen kleinen, befestigten Hinterhof.

Das schmale Haupthaus steht dreiseitig unmittelbar auf den Grundstücksgrenzen; es ist ein dreigeschossiges, giebelständiges Fachwerkgebäude mit Krüppelwalmdach mit Sandstein-Eindeckung.

Das Gebäude stammt vermutlich aus Mitte des 18. Jahrhunderts und ist lt. Bauakte auf einem Teilkeller aus Bruchstein-Gewölbe errichtet, welcher vermutl. noch älteren Ursprungs ist.

Aufgrund der historischen Bauweise und des städtebaulichen Wertes des Gebäudes steht es unter Denkmalschutz.

Das Gebäude besteht aus drei Bereichen:

- A) Straßenseitig im Süden steht der „repräsentative“ Hauptteil mit KG, EG, I. + II. OG sowie DG.
- B) Angrenzend steht der „Mittelbau“, vielleicht ein ehemaliges Kontor-Gebäude, mit niedrigerem Dachfirst und nur drei, dafür höheren Geschossen EG, I. OG und DG.
- C) Den Abschluss nach Norden bilden ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, dass vermutlich nur noch wenig historische Bausubstanz aufweist und vermutlich Ende der 1980er Jahre erheblich umgebaut und umgenutzt wurde.

In 1989 wurde die Hauptgebäude A + B tlw. umgebaut und eine zeitgemäßere, klarere Trennung der Gaststätte im EG vom Wohnungsaufgang zum OG hergestellt.

Dabei wurde die Straßen-Fassade des Erdgeschosses in Massivbauweise verändert. Darüber zeigt sich das historische Fachwerk mit leichten Etagen-Versätzen, die Giebelfassade ist ab dem OG komplett mit kleinteiligen und farbig strukturiertem Schiefer- und Sandsteinplattenbehang bekleidet.

Das Gebäude wurde vermutlich seit Jahrhunderten im Erdgeschoss als Gaststätte genutzt und war in den 1990er Jahren insbesondere unter Studenten sehr beliebt. Seit ca. 2010 allerdings wurde die gastronomische Nutzung aufgegeben und das EG blieb seitdem augenscheinlich weitgehend ungenutzt.

Im I. und II. Obergeschoss ist eine Wohnung über zwei Etagen angeordnet, die nach überschläglicher Schätzung anhand der Bauzeichnungen ca. 144 m² Wohnflächen (Wfl) bietet; inkl. eines Zimmers im Dachgeschoss des rückwärtigen eingeschossigen Anbaus C).

Die Wfl sind verteilt auf 6 Räume, Küche und Bad. Der Zuschnitt ist dem Baulter entsprechend einfach, die Belichtung und Belüftung sind der dreiseitigen Grenzbebauung entsprechend sicherlich eher mäßig. Die Raumhöhen sind im Gebäudeteil A) mit ca. 2,80 m im EG für Gewerbenutzungen ausreichend, mit 2,35 m in 1. OG und 2,0 m im 2. OG unterdurchschnittlich (alle Angaben gemäß Schnitt-Zeichnung). Im „Mittelbau“ B) sind die Raumhöhen mit > 2,6 m höher.

Insgesamt bietet das Gebäude von der Westerbachstraße aus gesehen historischen Charme und wirkt optisch diesbezüglich grundsätzlich recht attraktiv. Inwieweit der historische Charme auch im Inneren der Wohnung besteht kann hier ohne Innenbesichtigung nicht eingeschätzt werden.

In jedem Fall kann hier unterstellt werden, dass das Objekt überwiegend Liebhaber historischer Wohn- und Lebensformen anspricht, die die sicherlich gegebenen Nachteile der niedrigen Räume und eingeschränkten Belichtung im Gegenzug für ein "gemütliches, historisches Flair" zu akzeptieren bereit sind.

Nachdem das Objekt lt. Bauakte um 1990 u. a. auch mit Städtebaumitteln saniert wurde, scheint es keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen mehr gegeben zu haben, sodass der äußere Zustand zum Stichtag nur knapp befriedigend wirkt. Im Inneren wird zunächst ein vergleichbarer Zustand unterstellt, mit einem heute eher einfachen Ausstattungsstandard.

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 Schaufensterscheiben im EG lässt sich tlw. die alte Gastronomieausstattung (Theke, Bestuhlung) erkennen, die allerdings überaltert und insofern wenig werthaltig wirkt.

In jedem Fall ist möglicherweise vorhandenes Inventar / Zubehör im hier ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten	Denkmalschutz, fehlende Kfz-Stellplätze
Grundlagen des Gutachten	Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation (nur von außen!) Bauakten des Kreis Höxter zum Umbau 1989 Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 17.10.2024 Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter Baulastenauskunft Kreis Höxter Angaben von: Bauamt des Kreis Höxter Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt 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	25.06.2025
Qualitätsstichtag	25.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung	25.06.2025
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 km² 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.																													
Überörtliche Anbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 64/83 <table><tr><td>Kreisstadt:</td><td>Höxter, ca. 13.300 EW</td><td>0 km</td></tr><tr><td>nächste Stadt:</td><td>Holzminden, ca. 18.000 EW</td><td>11 km</td></tr><tr><td>Größere Städte:</td><td>Göttingen, Kassel, Paderborn</td><td>60-70 km</td></tr><tr><td>Autobahnzufahrten:</td><td>BAB 44</td><td>50 km</td></tr><tr><td></td><td>BAB 7</td><td>60 km</td></tr><tr><td></td><td>BAB 2</td><td>75 km</td></tr><tr><td>Flughafen:</td><td>Paderborn-Lippstadt</td><td>70 km</td></tr><tr><td>Bahnhof:</td><td>Höxter</td><td>1 km</td></tr><tr><td>Bushaltestelle:</td><td></td><td>< 50 m</td></tr></table>			Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	0 km	nächste Stadt:	Holzminden, ca. 18.000 EW	11 km	Größere Städte:	Göttingen, Kassel, Paderborn	60-70 km	Autobahnzufahrten:	BAB 44	50 km		BAB 7	60 km		BAB 2	75 km	Flughafen:	Paderborn-Lippstadt	70 km	Bahnhof:	Höxter	1 km	Bushaltestelle:		< 50 m
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	0 km																												
nächste Stadt:	Holzminden, ca. 18.000 EW	11 km																												
Größere Städte:	Göttingen, Kassel, Paderborn	60-70 km																												
Autobahnzufahrten:	BAB 44	50 km																												
	BAB 7	60 km																												
	BAB 2	75 km																												
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt	70 km																												
Bahnhof:	Höxter	1 km																												
Bushaltestelle:		< 50 m																												
Ort/Infrastruktur	Die Stadt Höxter ist Kreisstadt und stellt (in Verbindung mit der rd. 10 km entfernten Kreisstadt Holzminden) ein Mittelzentrum in einem relativ strukturschwachen, ländlichen Raum abseits großer Ballungsgebiete und Verkehrsachsen dar. Höxter Kernstadt hat ca. 13.400 Einwohner, in den umliegenden zum Stadtgebiet zählenden Dörfern leben weitere ca. 15.500 Menschen. Die Infrastruktur entspricht der Einwohnerzahl und dem Status einer kleineren Kreisstadt; Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangebot sind insgesamt gut. Höxter verfügt über ausreichend Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Sekundarschule (Haupt- und Realschule auslaufend) sowie ein Gymnasium. Es besteht weiterhin eine Kreisberufsschule sowie eine Abteilung der Fachhochschule Ostwestfalen-Lippe, Standort Höxter. Zur medizinischen Versorgung gibt es ein Schwerpunkt-krankenhaus, die Weserberglandklinik für physikalische Medizin, vielfältige Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken.																													

Baugeschichtlich sind die Altstadt Höxters sowie die ehemalige Abtei Klostersgut Corvey (Weltkulturerbe: „Das Karolingische Westwerk und die Civitas Corvey“) kulturell bedeutend. Das aktive kulturelle Angebot in der Region wird von vielen, oft privat organisierten und meist kleineren Veranstaltungen geprägt. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze vorhanden, ebenso ein Hallen- und ein Freibad.

Kaufkraftkennziffer Höxter: 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024)

Grundsteuerhebesatz B 920 % (Stand 2025)

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise

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

Innerörtliche Lage
Wohn- / Geschäftslage

zentrale Stadtlage in der historischen Altstadt, gegenüber dem Rathaus / Stadtverwaltung an der (im lokalen Vergleich) stärker befahrenen Durchfahrtsstraße (Landstraße L 755); Entfernung zur Fußgängerzone ca. 700 m.

	Als Geschäftslage innerhalb der Stadt wird der Standort als 2 b-Lage bewertet. Die Wohnlage wird aufgrund der Durchfahrtsstraße als zwar zentral, aber eher einfach / ausreichend bewertet.
„Westerbachstraße “	Landstraße L 755
Immissionen	Entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen an der Stadt-Durchfahrt spürbare Lärm- (und Abgas)-immissionen. Aufgrund der seit Jahren auf 3,5 Tonnen limitierten Weserbrücke findet allerdings kaum Schwerlastverkehr mehr statt, weshalb die Immissionen für eine Landstraße unterdurchschnittlich sind. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.
Parkplätze	eingeschränkte Haltemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum; auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 selbst befinden sich keinerlei Parkplätze.
Bebauung und Nutzung	kleineres, ein- bis zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zum Stichtag aufgegebener Geschäftsnutzung im EG und (vermutlicher) Wohnnutzung im OG/DG.
Nachbarschaft	überwiegend ältere, oftmals historische Wohn- und Geschäftshäuser, gegenüber die Stadtverwaltung
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckig, schmal
Grundstücksbreite	rd. 7,5 m (Straßenfront 7,5 m)
Grundstückstiefe	rd. 28 m
Grundstücksgröße	208 m²
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände
Baugrund / Altlasten	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. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Grundsätzlich werden für das Grundstück „ortsübliche“ Baugrundverhältnisse angenommen.
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).

	Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Erschließung	Landstraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen.
Straßenausbau	Straße asphaltiert, mit beidseitig gepflasterten Gehwegen; Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist (vermutlich) an Telefon / DSL, Strom, Gas Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Gebäude wurde zum Stichtag vermutlich durch den Eigentümer bewohnt, das Lokal im EG ist seit ca. 15 Jahren ungenutzt.
Mietverträge	Es liegen keine Hinweise / Aussagen zu bestehenden Mietverträgen vor. Es wird hier angenommen, dass keine Wohnungsmietverträge oder gewerbliche Pachtverträge bestehen. <u>Allgemeine Hinweise:</u> Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. telefonischer Auskunft der Stadt Höxter wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Höxter, Blatt 3349 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:
3349-II-1	„Die Beschränkung mit Neubauten resp. Veränderungen der Gebäulichkeiten auf der Flur 5, Nr. 1749/566, ebenso mit der Abtrittsgrube daselbst nicht näher an die Grenze zu Flur 5 Nr. 1750/566 zu rücken als die jetzigen Bauten resp. Abtrittsanlagen reichen. Aus der Verhandlung vom 11. Februar 1881“ [...]
Bewertung	Es handelt sich hier im „modernen“ Sinne um eine Abstandsflächenbaulast, die eine Abortanlage („Plumpsklo“) von der Nachbargrenze einzuhalten hatte. Da das Bewertungsgrundstück weitestgehend überbaut ist und in 1989 zuletzt Toilettenanlagen des Gastronomiebetriebes umgebaut wurden (und selbstverständlich lange an die

	Kanalisation angeschlossen sind), wird die obige Eintragung als heute nicht mehr wertbeeinflussend eingeschätzt. Der Ersatzwert der Eintragung kann mit 0,- € angenommen werden.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. telefonischer Auskunft der Stadt Höxter vom 04.08.2025 sind keine Baulasten eingetragen; Die dreiseitige Grenzbebauung ohne Grenzabstände ist „historisch entwickelt“ und genießt diesbezüglich Bestandschutz.
Denkmalschutz	Lt. Auskunft Stadt Höxter besteht Denkmalschutz für das Gebäude; der entsprechende Eintragungstext lautet wie folgt: <i>Dreigeschossiges Fachwerkgiebelhaus des 18. Jahrhunderts, verschiefert, Krüppelwalm.</i>
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Grundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein B-Plan (Bebauungsplan). Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
sonstige Gebietsklassifikation	Es gelten die Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen Nr. 2 + 3 „Altstadtsatzung Höxter“
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Straßenbaubeiträge sind für das zu bewertende Grundstück an der Landstraße L 755 nicht zu entrichten. Laut Auskunft der Gemeinde Höxter vom 04.08.2025 ist ein Ausbau- und Kanalbeitrag gem. § 8 KAG abgegolten. Erneuerungsmaßnahmen, die ggf. zu Beitragspflichten führen könnten stehen zum Stichtag nicht an. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für das vorhandene Wohngebäude wurde beim Stadtbauamt eine recht dünne Bauakte vorgefunden. Darin enthalten waren erste Bauantragsunterlagen aus 1831 zu Umbau und Modernisierung des Bestandsgebäudes.

Weitere Bauakten datieren von 1892, 1979 und zuletzt von 1989. Äußerlich liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches vor; bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungskonformer Gebäudezustand unterstellt.

Hinweise zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.

Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.

Auch denkmalgeschützte Gebäude sind von der Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises ausgenommen.

Für das hier zu bewertende Gebäude wurde ein Energiepass nicht vorgelegt.

Der Dämmstandard wurde augenscheinlich äußerlich mit Ausnahme der Fenster um 1989 nicht verbessert, im Inneren wird ein entsprechender baujahrestypischer energetischer Zustand unterstellt.

Als Heizsystem wird eine Gas-Zentralheizung vermutet. *Baujahr und Zustand sind nicht bekannt und werden analog zum äußeren Eindruck als überaltert und nicht mehr zeitgemäß vermutet.*

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

Verbesserungen des energetischen Standards sind im Fall des denkmalgeschützten Gebäudes zwar wünschenswert, sind allerdings 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 nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.

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

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

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

So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten Energiebilanz im Vergleich sinkt. Außerdem verschlechtert sich die Nachfrage nach solchen Gebäuden, die in den nächsten zehn Jahren eine größere Sanierungsmaßnahme mit sich bringen werden.

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

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

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

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude		
Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche
A+	unter 30 kWh(m²a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh(m²a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh(m²a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh(m²a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh(m²a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh(m²a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh(m²a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh(m²a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh(m²a)	über 32,50 Euro

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 - 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.

Wohn- und Geschäftshaus

Das Gebäude kann baulich in drei unterschiedliche Bereiche eingeteilt werden:

A) Vorderhaus

- 3-geschossiges Gebäude
- unterkellert
- Dachgeschoss (vermutl.) nicht ausgebaut
- Überwiegend Fachwerkbauweise mit Holzbalkendecken
- Krüppel-Walmdach
- Ur-Baujahr vermutl. 1750, (Keller um 1550)
- letzte Umbauten und Modernisierungen um 1989

B) Mittelbau

- 2-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss (vermutl.) nicht ausgebaut
- Überwiegend Fachwerkbauweise mit Holzbalkendecken
- Satteldach
- Ur-Baujahr vermutl. um 1750
- letzte Umbauten und Modernisierungen um 1989

C) Anbau

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss (vermutl.) ausgebaut
- Überwiegend Massivbauweise mit Holzbalkendecken
- Satteldach
- Ur-Baujahr unbekannt, (vermutl. deutlich jünger als A) und B)
- letzte Umbauten und Modernisierungen um 1989

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Gebäudeensemble ist lt. Bauakte um 1989/90 zuletzt in größerem Umfang umgebaut und saniert worden.

Das Objekt wirkt äußerlich seitdem relativ unverändert, die Bausubstanz scheint konstruktiv stabil. Es zeigen sich baualtersbedingte Abnutzungen und Renovierungs- und tlw. Sanierungsbedarf, insbesondere auch an Fachwerkbauanteilen. Auch der energetische (Dämm)Standard wirkt entsprechend überaltert mit wünschenswerten (aber erschwerten) Modernisierungsbedarf.

Im Inneren wird ein vergleichbarer, grundsätzlich weitgehend intakter aber seit den Umbauten um 1990 auch weitgehend unveränderter Zustand mit entsprechendem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf unterstellt.

Aufteilung

Grundriss und
nutzbare Fläche

die Aufteilung des Gebäudes wird den nachfolgend dargestellten Bauzeichnungen zum Bauantrag aus 1989 entnommen.

Die ehemalige Gaststätte zeigt einen langen, schmalen Zuschnitt mit einer schmalen Küche und den WC-Anlagen am hinteren Ende des Gebäudes. Aufgrund der stark eingeschränkten Belichtung (Grenzbebauungen) sind alternative Nutzungen (i. e. Büro, Praxis o. ä.) eher ausgeschlossen. Als Ladengeschäft wäre das EG (mit Einschränkungen) geeignet.

Auch die Wohnung im OG bietet seitlich nur sehr eingeschränkte Belichtung und Ausblicke. Lt. Zeichnung sind im I. OG vier Zimmer, Küche und Bad vorhanden, wobei unklar bleibt, ob die Küche abgetrennt (klein) oder als größere Ess-Küche angelegt ist. Im II. OG befinden sich zwei weitere Schlafräume mit Ausrichtung nach Süden (Straße).

Unter Berücksichtigung der Raumhöhen (2,35 m im I. OG und rd. 2,0 m im II. OG) ist die Wohnqualität sicherlich eher unterdurchschnittlich und vermutlich hauptsächlich für Liebhaber historischer Wohnformen geeignet.

Abstellflächen sind (vermutlich) auf dem nicht ausgebauten Dachraum des Mittelbau in ausreichender Größe vorhanden.

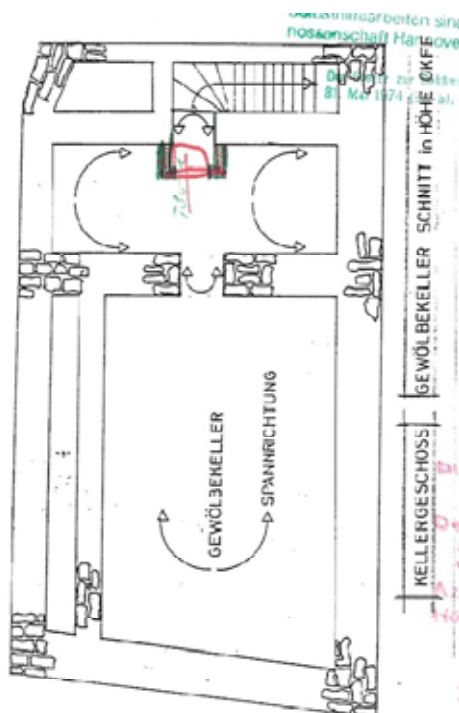
Nutz- und Wohnflächen (Anlage 1)

Die Nutzflächen im EG bzw. die Wohnflächen im I. und II. OG werden den Angaben in der Bauzeichnungen zum Bauantrag 1989 ermittelt.

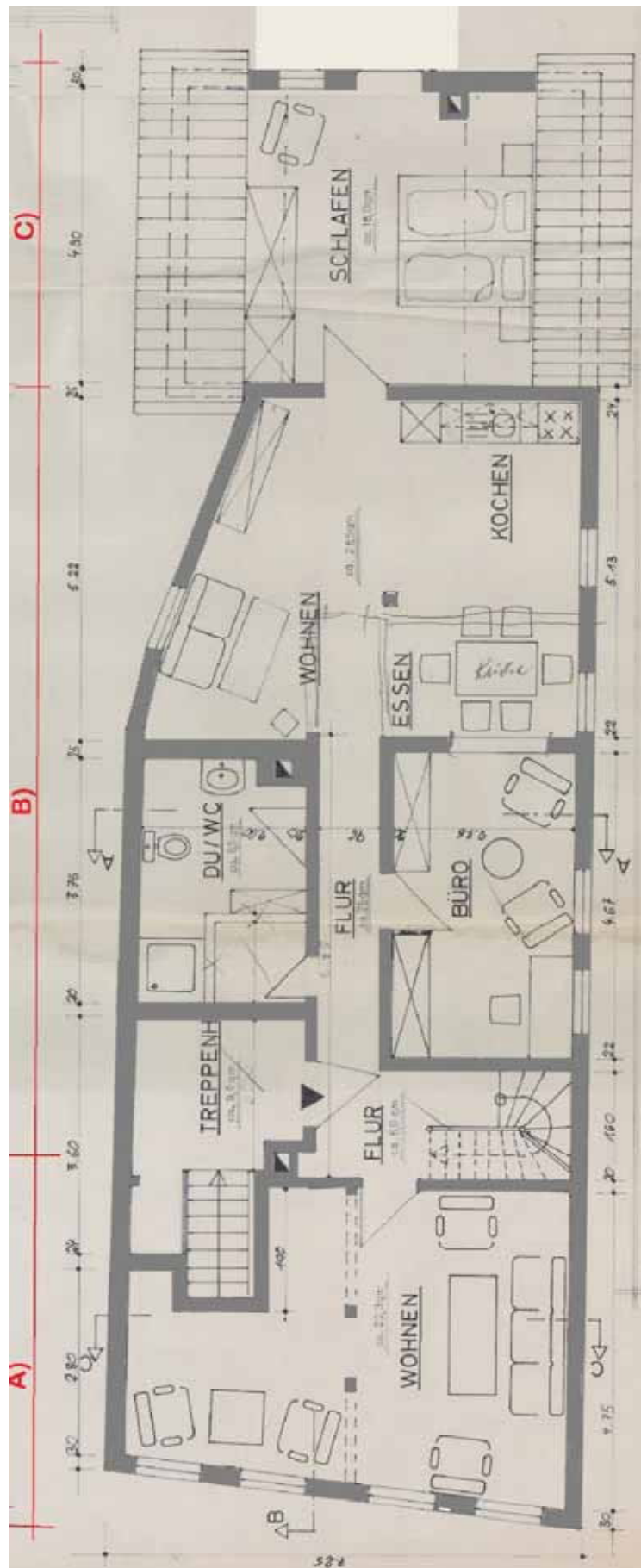
Es können vermutlich tlw. Abweichungen von der Richtlinie zur Ermittlung von Mietfläche im gewerblichen Raum (Mf-G) bzw. der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bestehen, die jedoch nicht werterheblich sein sollten:

Nutzfläche Erdgeschoss	rd. 115 m²
Wohnfläche I. Obergeschoss	rd. 103 m²
Wohnfläche II. Obergeschoss	rd. 31 m²
Summe Wohnflächen	rd. 144 m²

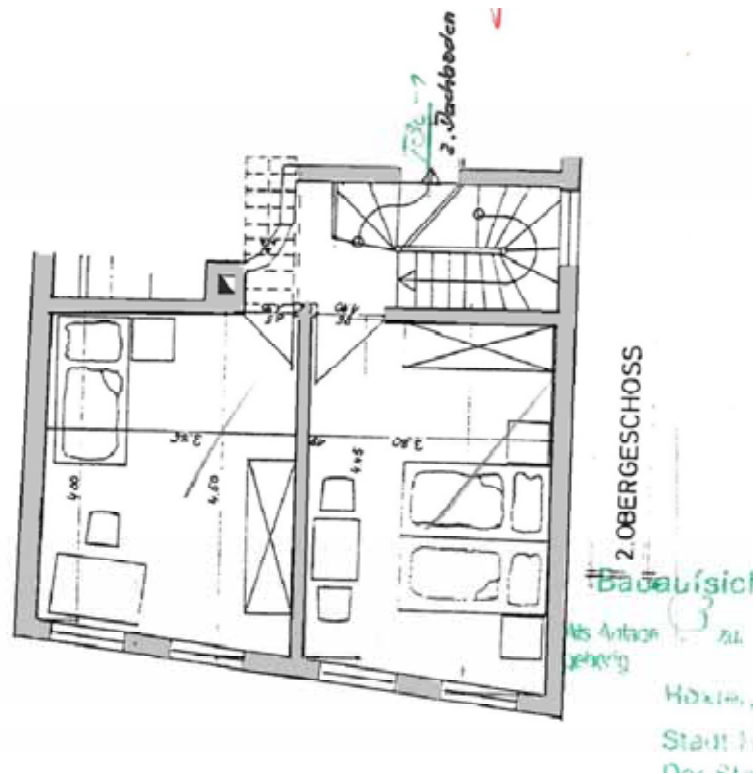
Keller



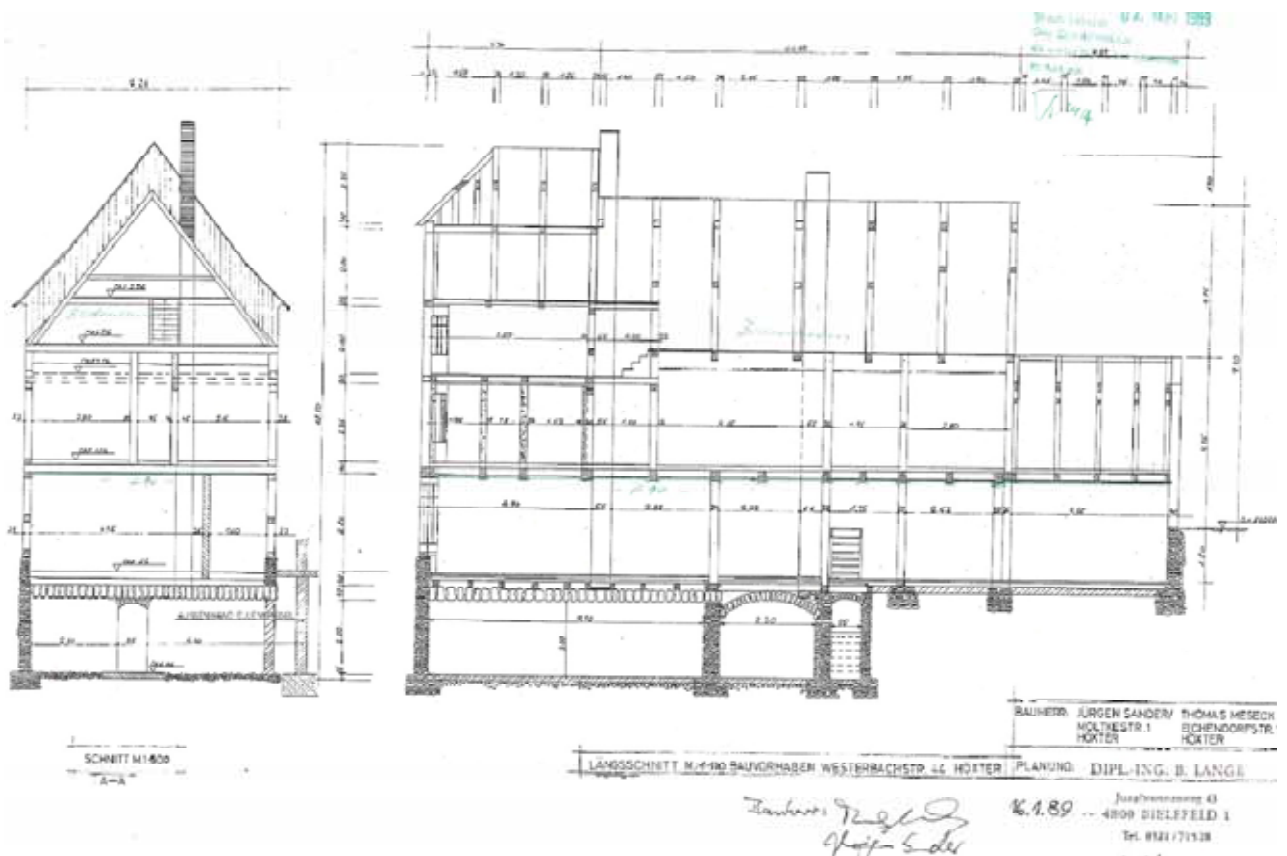
I. Obergeschoss



II. Obergeschoss



Schnitte



Bauweise

(Auf Grund des Baualters lag in der Bauakte keine Bauteilbeschreibung vor; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Nachfolgende Annahmen beziehen sich auf eine baualterstypische Bauweise)

Gründung	Fundamente vermutl. Bruchsteinmauerwerk; Sohlplatte vermutl. später aus Stampfbeton
Außenwände	Kellerwände: Bruchstein-Gewölbemauerwerk, innen vermutl. verputzt Übrige Außenwände: Überwiegend Fachwerkkonstruktion, mit Ausfachung vermutl. aus Lehmziegelmauerwerk und Lehmschlag, im nordseitigen Giebel des „Mittelbaus“ ist das Fachwerk augenscheinlich mit einer „lichtdurchlässigen, aber vermutlich blickdichten Verglasung“ ausgefacht rückseitige Anbauten vermutl. mit massivem Mauerwerk
Fassade	Straßenseitig Plattenbehang aus kleinformatigen Schiefer- und Sandsteinplatten; rückseitiger Giebel seitlich sichtbares Fachwerk, Gefache verputzt u. gestrichen, rückseitige Anbauten im EG verputzt, darüber Holzbekleidung (senkrechte Boden- Deckelschalung)
Innenwände	vermutl. Überwiegend Fachwerkwände mit Ausmauerung bzw. Lehmschlag, verputzt, tlw. vermutlich sichtbare Fachwerk Konstruktion, Gefache entfernt tlw. neu eingebaute Wände vermutl. in Massivbauweise oder als Leichtbauwände
Dach Eindeckung und Entwässerung	Straßenseitig Krüppel-Walmdach; Mittelbau mit Satteldach als Pfettendachkonstruktion; Eindeckung mit Wesersandstein, vermutl. ohne Unterspannbahn und Wärmedämmung; rückseitige Anbauten mit Satteldach bzw. mit Pultdach; Eindeckung mit Betondachsteinen auf Lattung, vermutl. mit Unterspannbahn und Wärmedämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	Kellerdecke als Bruchsteingewölbe (vermutl. nachträglich mit Aufbeton); übrige Decken als Holzbalkendecken mit Einschub und Aufdielung rückseitige Anbauten C) eventuell mit Betondecken
Treppen	im EG, Gaststätte: Kellertreppe $\frac{1}{4}$ gewandelt, vermutl. als Ortbeton, ggf. auch historische Sandsteinblockstufen; offene Holztreppe mit Holzgeländer EG – OG: separate Wohnungszugang als geradläufige geschlossene Massivholztreppe, unterseitig bekleidet; I. OG – II. OG: $\frac{1}{2}$ gewandelte Treppe, vermutlich offene Bauweise in Holz oder Stahl; Trittstufen vermutl. als Vollholz
Besondere Bauteile	Außentreppe im Hinterhof (ca. 6 Stg.) Kellerschacht (Straßenseitig, vermutl. ehemals für Fass-Anlieferung zum Bierkeller)

wesentliche Ausstattungsmerkmale

(es handelt sich lediglich um **Annahmen** zur baualterstypischen Ausstattung und tlw. objekttypischer Renovierungsmaßnahmen bzw. um Feststellungen durch Einblick in die straßenseitigen Erdgeschossräume)

Deckenflächen	KG: verputzt EG, OG: tlw. tapeziert, tlw. Holzschalung DG: sichtbare Sandstein-Eindeckung auf Lattung
Fußböden	KG: Zementestrich EG; Überwiegend Holzdielen; Sanitärräume gefliest (Stil der 1980er) OG: Bad und Küche (ggf.) gefliest; Zimmer mit Hobeldielen, ggf. auch Laminat, Teppichböden oder PVC DG: tlw. Hobeldielen, tlw. nur Lehmschlag
Wandoberflächen	Im EG (Gastraum) tlw. Holzbekleidungen (ca. ½ hoch) ansonsten überwiegend tapeziert und gestrichen, ggf. tlw. Strukturtapeten Bäder ca. ½ hoch bzw. raumhoch gefliest, in den Küchen Fliesen im Arbeitsbereich
Fenster	Überwiegend denkmalgerechte Holzfenster mit Isoverglasung (Bj. vermutl. um 1989 ?), tlw. Holz-Fenster mit Einfach-Verglasung
Außentüren	Haustür: einflügelige profilierte Vollholztür mit Oberlicht, Bj. 89 Gastro-Eingang als einflügelige Rahmen-Füllungstür mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Innentüren	vermutlich tlw. historische Rahmen- Füllungstüren, lackiert in Holzzargen, tlw. auch glatte Sperrtüren, Limba furniert
Elektroinstallation	vermutlich einfache Ausstattung, mehrere Steckdosen und mind. 1 Lichtauslass je Raum; Stand Ende der 1980er
Sanitärinstallation	siehe Grundriss-Zeichnungen
Armaturen	vermutl. Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer,
Heizung	vermutl. Gaszentralheizung mit Röhrenradiatoren und tlw. Plattenheizkörpern; Heizungsleitungen überwiegend auf Putz zusätzlich Kaminöfen
Warmwasser	vermutl. dezentral über elektrische Durchlauferhitzer
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt; (<u>Annahme</u> : keine) Gastronomie-Einrichtungen wie die Thekenanlage werden nicht mit bewertet
Ausgeführte Modernisierungen	Umbauten in EG und insbesondere in OG / DG in 1989 <u>Annahme</u> : keine Modernisierungen seit Umbau 1989)

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 baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- rückseitige „Keller“-Treppe ca. 6 Stg.
- Kellerschacht

rd. + € 6.000,-

Bauschäden und Baumängel

Das Objekt war nicht zugänglich, Bauschäden und Mängel konnten daher nicht aufgenommen werden. Im vorliegenden Fall sind äußerlich erkennbar

- Dacheindeckungen aus Sandstein brauchen augenscheinlich eine Wartung / Kontrolle
- Fassaden mit altersbedingten stärkeren Verschmutzungen (Renovierungsanstrich, besser jedoch Außenwanddämmung wünschenswert)
- Holzfenster zeigen deutliche Verwitterungen, Sanierung / Erneuerung anstehend

weiterhin sind baualterstypisch zu vermuten:

- übliche Durchfeuchtung von Kellerwänden und ggf. aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich EG
- ausgetretene Holzböden und Treppen
- Putzschäden an Innenwänden und Decken
- (Feuchte) Schäden an Fachwerk-Holzbauteilen
- Winddichtigkeit nicht gegeben
- Innentüren verzogen, undicht
- Renovierungs- / Modernisierungsbedarf an Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten
- (bauzeittypisch schlechterer Wärme- und Schallschutz)

Bauzustandsnote

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

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

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

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungstau

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

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

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

Eine 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 seit einiger Zeit nur unzureichend instandgehalten. Nach den mehr als 40 Jahre zurückliegenden Modernisierungen ist zum Stichtag von einer erneuten / weiteren Modernisierungs- und Renovierungsnotwendigkeit auszugehen. Im gegenwärtigen Zustand wird der Werteinfluss von Mängeln und (zu vermutendem) Renovierungsbedarf überwiegend durch die recht hohe anzusetzende Alterswertminderung erfasst. Darüber hinaus werden sie durch marktgerechte Abschläge auf der Grundlage des Anteils der äußerlich erfassten schadhaften Bauteile am Gesamtbauwerk unter Berücksichtigung der Alterswertminderung erfasst.

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.

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

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. „Prädikatszuschläge“ 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 rd. 15 % 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. 259 m² (Wohn-/Nutzfläche) = rd. 3.626,- €/a

3.626,- €/a x 15 % = 543,90 €/a (anzusetzende höhere Instandhaltungskosten)

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

543,90 x 13,01 = - € 7.076,13

Der Werteinfluss aufgrund von Denkmalschutz / Fachwerkbauweise wird unter Berücksichtigung der RND daher veranschlagt mit **rd. - € 7.000,-**

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 genauere 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)

rd. 5,00 €/m² a x rd. 144 m² (Wohnfläche) x 12 Monate = rd. 8.640,- €/a

Differenz: 8.640,- €/a x 5 % = 432,- €/a (anzusetzende Mindermiete)

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

432,- € x 13,01 = - € 5.620,32

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

rd. - € 5.500,-

fehlende Kfz-Stellplätze

Das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 2 verfügt lediglich über einen sehr kleinen Hinterhof als mögliche Freifläche, ohne Anschluss an eine öffentliche Erschließung; Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht gegeben und auch nicht möglich.

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

2 Stck. x € 3.600,-

rd. - € 7.500,-

Zusammenfassung boG

Werteinfluss aus

- Denkmalschutz / Fachwerkbauweise rd. - € 7.000,-
- Überalterung / Grundrissqualität rd. - € 5.500,-
- fehlende Kfz-Stellplätze rd. - € 7.500,-

Summe boG

rd. - € 20.000,-

Hinweis: Damit es nicht zur Doppelberücksichtigung der genannten Einschränkungen kommt wird im Ertragswertverfahren die ortsübliche Miete eines „normalen“ Wohn- und Geschäftshauses 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. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefonnetz / DSL sowie Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten Terrassen	keine Das Wohnhaus steht an drei Seiten unmittelbar auf den Grenzen des Bewertungsgrundstücks und wird straßenseitig unmittelbar vom öffentlichen Gehweg aus betreten. Rückseitig, nach Norden, befindet sich ein kleiner Hinterhof (weniger als Terrasse), der mit Betonsteinpflaster befestigt ist.
Einfriedungen	straßenseitig keine (Grenzbebauung) rückseitig einfacher Holzbretterzaun
Bepflanzungen	ein größerer Laubbaum im Norden der Bebauung
Nebengebäude	einfache Hofraumüberdachung
Besondere Bauteile	keine
Schäden und Mängel	keine wesentlichen erkennbar; zum Stichtag leicht ungepflegter Zustand

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

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Als Makrolage ist Höxter geprägt durch die (regionaltypisch) mäßige Anbindung an das Fernstraßennetz, dafür besticht die Kleinstadt durch historischen Charme und die Aufwertungen im Rahmen der Landesgartenschau 2023.

Auch landschaftlich ist die Lage im Weserbergland sehr attraktiv.

Die zentrale Wohnlage innerhalb der historischen Altstadt von Höxter, unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Landstraße L 755 (allerdings kaum Schwerlastverkehr) ist ambivalent: die Zentralität und die gute fußläufige Erreichbarkeit aller wesentlicher Infrastruktureinrichtungen der Stadt ist positiv, die Immissionsbelastungen und die eingeschränkten Stellplätze sind nachteilig.

Als Geschäftslage wird das Grundstück innerhalb der Stadt als 2-B-Lage eingestuft, sowohl Kundenfrequenz als auch Mieten sind sicher deutlich geringer als in der Fußgängerzone.

Grundstück:

Das Grundstück ist mit nur 208m² sehr klein und dreiseitig durch das Gebäude komplett überbaut; nur nach Norden hin liegt der kleine gepflasterte Hinterhof. Rein wirtschaftlich betrachtet ist das Grundstück somit zumindest hochwertig ausgenutzt.

Stellt man sich das Grundstück fiktiv unbebaut vor, um eine (alternative) Bebaubarkeit einzuschätzen, wird klar, dass es kaum Alternativen zur gegenwärtigen Kubatur der Bebauung gibt. Alternativ würden die unmittelbaren Nachbarn ein unbebautes Grundstücks sicherlich gerne zur Arrondierung für Freiflächen und Stellplätze erwerben; der Bodenwert würde auch dann sicherlich in Höhe des Richtwertes für Bauland liegen.

Gebäude:

Der wesentliche Teil der Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert, der Gewölbekeller vermutlich aus dem 16. Jhdt. Die rückwärtigen Anbauten sind sicherlich jünger, ggf. erst nach dem II. WK entstanden.

Das Gebäude wurde sicherlich schon lange mit einer Gaststätte im EG und einer (Betreiber)Wohnung im OG genutzt.

Um 1989 erfolgte lt. Bauakte eine größere Modernisierung und tlw. Umbauten. Die Nutzflächen im EG betragen demnach rd. 115 m², die Wohnflächen in den beiden OG in Summe rd. 144 m². Beide Bereiche wirken entsprechend der Bauzeichnung trotz der Umbauten immer noch eher mäßig hinsichtlich ihrer Grundrissqualität. Auch die Raumhöhen und die Belichtung sind zumindest für Wohnverhältnisse unterdurchschnittlich. Ggf. aber bieten die Räumlichkeiten im Gegenzug besonderen historischen Flair, der die Nachteile zumindest teilweise wieder wett macht. (Eine echte Einschätzung ist aufgrund der verweigerten Innenbesichtigung leider nicht möglich.)

Als Besonderheit ist ggf. noch die Gestaltung des rückwärtigen Giebels des Fachwerkhäuses mit opaken Gefache-Auskleidungen zu nennen. Dies scheint weniger denkmalgerecht, dürfte aber zumindest Licht in den Dachboden des Mittelbaus bringen, der ansonsten nur sehr eingeschränkt natürlich belichtet wird.

Äußerlich wirkt das Fachwerk-Denkmal grundsätzlich recht attraktiv, zeigt sich allerdings seit dem letzten großen Umbau vor rd. 45 Jahren weitgehend unverändert und augenscheinlich auch seit längeren Jahren nicht mehr ausreichend instandgehalten. So zeigen sich deutliche Witterungsspuren an Fenstern und tlw. Fachwerkbauteilen, auch der energetische (Dämm)Standard ist vermutlich überaltert.

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

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

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

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

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

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

Im Rahmen der Landesgartenschau haben sich in der Stadt auch neue Gastronomiebetriebe etabliert, inwieweit eine Reaktivierung des hier zu bewertenden Objektes wirtschaftlich aussichtsreich wäre, liegt sicherlich stark am jeweiligen Betreibergeschick.

Grundsätzlich aber scheint eine entsprechende Nutzung in Verbindung mit der Wohnung für den Betreiber eine naheliegende Folgenutzung. Aber auch andere gewerbliche Nutzungen z. B. als Ladengeschäft, Tattoostudio o. ä. wäre vorstellbar. In jedem Fall sollten sich ernsthafte Kaufinteressenten sowohl beim Bauamt der Stadt Höxter als auch bei der Wirtschaftsförderung über die Zulässigkeit geplanter Nutzungen und möglicher Förderungen informieren.

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

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

Wohn- und Geschäftshaus

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 beträgt die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer üblicher Wohnhäuser 80 Jahre, für reine Geschäftsgebäude werden demnach 60 Jahre als GND angenommen.

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

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

Das Gebäude ist in seiner Grundsubstanz > 250 Jahre alt, allerdings wurde das theoretische Baujahr durch Umbauten und Modernisierungen - zuletzt in 1989 - „verjüngt“.

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

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

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

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 Nutzungsart der Immobilie („Wohn- und Geschäftshaus“) wird auch hier der Ertragswert bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Rolle spielen. Allerdings ist die Immobilie als reines Mietobjekt recht klein, sodass die Verwaltungskosten in einem eher ungünstigen Verhältnis zu den Mieteinnahmen stehen. Das Grundstück dürfte höchwahrscheinlich von einem potentiellen Selbstnutzer erworben werden, der ggf. durch Untervermietung einer der beiden 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, und zwar in annähernd gleichwertiger Gewichtung.

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

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) 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 **115,00 €/m²**.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzung (BauNVO)	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offen 1 - 2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	450 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Flächennutzung (BauNVO)	W (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	stark variierend (< 200 bis > 1.000 m²)

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Flächennutzung (BauNVO)	W (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	≈ 0,8 > Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	> 1,0 > Durchschnitt
Grundstücksfläche	208 m² (T ca. 28 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	25.06.2025

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			115,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	0%	-	€ /m²
2. Größe und Zuschnitt	-3%	-	3,50 € /m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	3%		3,50 € /m²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	0%	-	0,00 € /m²
Bodenwert des Grundstückes			115,00 € /m²

Die Richtwertzone umfasst einen größeren Bereich nördlich und südlich der Ortsdurchfahrt L 755. Hinsichtlich der Immissionsbelastung durch die Landstraße wird das hier zu bewertende Grundstück hinsichtlich seiner Wohnlagequalität als nachteilig bewertet. Bezüglich einer Nutzung als Geschäftshaus ist die Präsenzlage allerdings vorteilhaft. Da es sich um ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück handelt, wird hier eine neutrale Bewertung der Lagequalität vorgenommen.

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

Die Art der baulichen Nutzung ist recht typisch innerhalb der Richtwertzone, das Maß der baulichen Nutzung ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße aber überdurchschnittlich. Grundsätzlich bedeutet eine hohe Ausnutzung einen wirtschaftlichen Pluspunkt, sodass hier wiederum ein Zuschlag in Höhe von rd. + 3 % angesetzt wird.

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.

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

Höxter Flur 29, Flurstück 196 $208 \text{ m}^2 \times € 115,00 = € 23.920,00$

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 25.06.2025

rd. € 24.000,00

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

Wohn- und Geschäftshaus (Typ 5.1)

Keller	ca. 7,25 m x 12,5 m	= 90,6 m ²
Erdgeschoss	ca. 7,25 m x 16,6 m - 5,5 m x 1,4 m / 2	= 116,5 m ²
I. Obergeschoss	ca. 7,25 m x 16,6 m - 5,5 m x 1,4 m / 2	= 116,5 m ²
II. OG / DG	ca. 7,25 m x 16,6 m - 5,5 m x 1,4 m / 2	= 116,5 m ²
Summe BGF		= 440,1 m²

Anbau (Typ 2.2.1)

Erdgeschoss	ca. 6,6 m x 4,80 m + 4,0 m x 2,2 m	= 40,5 m ²
Dachgeschoss	ca. 6,6 m x 4,80 m + 4,0 m x 2,2 m	= 40,5 m ²
Summe BGF		= 91,0 m²

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

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

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterriegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparranddämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogen- und Kuppelkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türeinfassung z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Soll- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilen, Vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliederte Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Gipsfaseranstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Unnat, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelemente)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Wohn und Geschäftshaus

Wohn- und Geschäftshaus	Standardstufe					Wertanteil am	
Wohnhaus mit Mischnutzung, Typ 5.1	1	2	3	4	5	Bauwerk	
Kostenkennwerte* in Anlehnung an BewG, Anlage 24	605 €	675 €	860 €	1.085 €	1.375 €		Summe 1 - 5
Außenwände	1,0					23,0%	139,15
Dach	0,5			0,5		15,0%	126,75
Fenster und Außentüren		1,0				11,0%	74,25
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11,0%	70,40
Deckenkonstruktion		1,0				11,0%	74,25
Fußböden		0,7	0,3			5,0%	36,53
Sanitäreinrichtungen		1,0				9,0%	60,75
Heizung		1,0				9,0%	60,75
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6,0%	40,50
				Kontrolle	9	100%	683,33
				Ausstattungsstandardstufe	2,05		683 €

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohn- und Geschäftshäuser

Gebäudetyp: entspricht Typ 5.1 Wohnhaus mit Mischnutzung

Ausstattungsstandard: vermutl. überwiegend einfach, Standardstufe rd. 2,0

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW / BewG rd. 683,- €/m² BGF

Übertrag: NKH 2010 lt. Erlass BMVBW / BewG

rd. 683,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Korrekturfaktor Wohnungsgröße (> 135 m² / WFI / WE) x 0,83

Korrekturfaktor Grundrissart (Einspänner) x 1,05

Baupreisindex (Indexanpassung auf Basisjahr 2010 = 100)

(Stand II/2025 = 188,6; zum Stichtag angesetzt: 189,0) x 1,89

Regionalfaktor ^{NHK 2010} gem. GAA HX x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 1.125,- €/m² BGF

inkl. 18 % Baunebenkosten

Anbau

Anbau	Standardstufe					Wertanteil am	
	1	2	3	4	5	Bauwerk	
entspricht Typ 2.21 DHH, EG, DG ausgebaut							
Kostenkennwerte NHK 2010	740 €	825 €	945 €	1.140 €	1.425 €		Summe 1 - 5
Außenwände		1,0				23,0%	189,75
Dach		1,0				15,0%	123,75
Fenster und Außentüren		1,0				11,0%	90,75
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11,0%	97,35
Deckenkonstruktion			1,0			11,0%	103,95
Fußböden		0,5	0,5			5,0%	44,25
Sanitäreinrichtungen		1,0				9,0%	74,25
Heizung		1,0				9,0%	74,25
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6,0%	49,50
				Kontrolle	9	100%	847,80
				Ausstattungsstandardstufe		2,19	848 €

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: vgl. Wohnhaus

Gebäudetyp: entspricht Typ 2.12 Doppelhaushälfte

Ausstattungsstandard: vermutl. überwiegend einfach, Standardstufe rd. 2,2

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 848,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Korrekturfaktor Nutzungswert < EFH x 0,85

Baupreisindex (Indexanpassung auf Basisjahr 2010 = 100)

(Stand II/2025 = 188,6; zum Stichtag angesetzt: 189,0) x 1,89

Regionalfaktor ^{NHK 2010} gem. GAA HX x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 1.362,- €/m² BGF

inkl. 18 % Baunebenkosten

4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Wohn- und Geschäftshaus

Objekt	Flächen	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Hauptgebäude	440,1 m²	4	440,1 m²	1125,00 EUR/m²	495.112,50 €
Anbau	91,0 m²	2	91,0 m²	1362,00 EUR/m²	123.942,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Aussentreppe, Kellerschacht	6.000,00 €	6.000,00 €
Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag		625.054,50 €

Alterswertminderung Wohnhaus	vom Herstellungswert	-75,00%	-	468.790,88 €
übl. Nutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	20 Jahre	

Wert der baulichen Anlage

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

156.263,63 €

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 3% vom Wert der baulichen Anlage	4.687,91 €	
		rd. 4.700,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

24.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

184.963,63 €

Sachwertfaktor 0,75

marktangepasster vorläufiger Sachwert

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

138.722,72 €

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 15.626,36 €	
		rd. - 16.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Denkmalschutz / Fachwerkbauweise	- 7.500,00 €	rd. - 7.000,00 €
wirtschaftl. Überalterung / Grundrissqualität	- 6.000,00 €	rd. - 5.500,00 €
fehlende Kfz-Stellplätze	- 7.000,00 €	rd. - 7.500,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

102.722,72 €

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks lfd. Nr. 2 beträgt rd. € 103.000,-

Kontrollwert zum Sachwert (reparaturfrei, ohne boG):

bei rd. 259 m² Wohn- und Nutzflächen ergeben sich rd. 535,- €/m² incl. Bodenwert

Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises (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 Wohn- und Geschäftshaus liegen nicht genügend Vergleichskauffälle zur Auswertung vor.

Dennoch können die Auswertungen des GAA HX zu E/ZFH einen Eindruck von der allgemeinen Marktlage geben 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. € 185.000,- lag bei vergleichbarer Lagequalität (lageangepasster Bodenwert rd. 115,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,78, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 22 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

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

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Vor- und Nachteile der Mikrolagequalität für Gewerbe oder Wohnnutzung heben sich in der Bodenwertermittlung auf und dürften sich auch in der Marktanpassung gegenseitig ausgleichen (Ø).

Die unterdurchschnittliche Grundstücksgröße, die dreiseitige Grenzbebauung und die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten dürften am Markt auf Vorbehalte stoßen (-).

Nachteilig wird am Markt auch der äußere Eindruck des Wohnhauses wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt äußerlich einen eher „verlassenen“ Zustand mit Mängeln an den Fassaden und Fenstern und dem Eindruck allgemein unzureichender Instandhaltung und Überalterung (-).

Die Einschränkungen der Grundrissqualität der Wohnung wird im Rahmen der boG gesondert erfasst, aber auch bezüglich der Geschäftsräume im EG wird ein potentieller Käufer strukturelle Einschränkungen wahrnehmen (Ø/-).

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

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

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

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich letztlich eine überdurchschnittliche Marktanpassung für realistisch (rd. - 3 %) und somit einen Sachwertfaktor von 0,75 (- 25 %) für marktgerecht.

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

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

Im gegebenen Fall wird der Werteinfluss – ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung – auf Grundlage von Bauteiltabellen grob überschlägig geschätzt.

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle 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 (größtenteils) im Rechenmodell erfolgt. Allerdings sind ggf. noch Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Umstände zu berücksichtigen (z. B. Bauschäden und Mängel, von der marktüblichen Miete abweichende Mietverträge u. ä.). Auch können ggf. weitere Marktanpassungsfaktoren in die Wertermittlung eingehen, die nicht über den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen sind. Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Geschäftsräume EG	115,00 m ²	5,00 €/m ²	575,00 €	6.900,00 €
Wohnung im OG	144,00 m ²	5,00 €/m ²	720,00 €	8.640,00 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	0	Miete je Stellplatz	25,00 €	- €
Anzahl der Garagen	0	Miete je Garage	45,00 €	- €

sonstige Erträge

zur Rundung

- €

- €

jährlicher Rohertrag

15.540,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-4,62%	-	718,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,00 %	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-23,33 %	-	3.626,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-5,00 %	-	777,00 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 5.121,00 €

jährlicher Reinertrag

10.419,00 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,50 %
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	24.000,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung

- 1.080,00 €

jährlicher Ertrag

9.339,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,50 %
Restnutzungsdauer	20,0 Jahre
Vervielfältiger	13,01

Ertragswert der baulichen Anlage

121.481,12 €

voller unbelasteter Bodenwert

+ 24.000,00 €

Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf

+ - 16.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale

+ - 20.000,00 €

Ertragswert

109.481,12 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag

rd. € 109.500,-

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

Rohertragsfaktor = rd. 9,4

Wohn-/Nutzflächenpreis bei 259 m² = rd. 562,- €/m²

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:

Nettokaltmiete

Das Gebäude ist im EG seit Jahren ungenutzt, im OG wohnt vermutlich der Eigentümer, 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.

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

Eine Vermietung an verschiedene Parteien ist möglich, sinnvoll erscheint dabei ggf. eine Wohnnutzung im OG durch den Pächter der Gaststätte / Gewerberäume.

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 4,70 €/m² und 5,15 €/m².

Ohne Innenbesichtigung werden hier zunächst 5,00 €/m² angenommen. Die Einschränkungen der Grundrissqualität werden dabei gesondert im Rahmen der boG berücksichtigt.

Für die gastgewerblichen Nutzflächen kann der GAA im Kreis Höxter keine Vergleichsmieten nennen, deshalb orientiere ich mich an am Mietpreisatlas der IHK Bielefeld für Gewerbeimmobilien in Ostwestfalen sowie der Mietdatenbank von geoport. Nach erstgenannter Quelle liegen die Geschäftsraum-Mieten in der Stadt Höxter zwischen rd. € 5,00 bis € 10,00/m². Die zweite Quelle weist hier zwischen 5,83 € bis 10,88 €/m² für Einzelhandelsimmobilien aus. Für Gastronomieimmobilien liegen (stichtagnah) keine Mietpreise vor.

In vergleichbaren Fällen liegt lt. Aussage des GAA HX die nachhaltig zu erzielende Miete einer Gaststätte üblicherweise nicht über der einer Wohnnutzung. Der o. g. Mietansatz von 5,00 €/m² für die Gastronomieflächen orientiert sich so am unteren Rand der genannten Vergleichsmieten. Dies erscheint hinsichtlich der Mikrolage sowie der Einschätzung nach äußerem Augenschein realistisch.

Rohertrag:

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

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Abschreibung

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

Verwaltungskosten

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

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 359,- je 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. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 14,00 € je m² 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 Grundstücks 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 jahrelangen Leerstands im EG auch zukünftig ein erhöhtes Mietausfallrisiko mit rd. – 5 % angenommen.

Reinertrag:

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

Bodenwertverzinsung:

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

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

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

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

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

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

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

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

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

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhaus	Drei- und Mehrfamilienhäuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstücke	Reine Gewerbebauten, Lager, Produktion
1	Gutachterausschuss HX 2025	1,6 – 4,0 Neubau 1,4 - 2,6	1,0 - 3,7	1,6 – 4,5	3,45 – 6,65	2,1 – 6,9
2	Gutachterausschuss HOL / Nds 2025	(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 gemischt genutzte Grundstücke ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 3,5 % bis rd. 6,5 % 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 unteren Bereich der o. g. Spannen und unterstellt dabei eine überwiegende Eigennutzung.

Ertragswert:

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

Baumängel und Schäden:

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

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

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

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

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

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

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

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

4.6 Verkehrswertermittlung

der Sachwert für das Grundstück lfd. Nr. 2 unter Berücksichtigung der Marktanpassung
wurde ermittelt mit rd. € 103.000,-
der Ertragswert für das Grundstück lfd. Nr. 2 wurde ermittelt mit rd. € 109.500,-

Markteinflüsse

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

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

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

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

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

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten standen - 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. 2 ohne Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung) beträgt zum Stichtag

rd. € 106.000,-

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 Modernisierungstaus bereits teilweise in der angesetzten Alterswertminderung in Höhe von 75 % 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.

$\text{€ } 106.000,- \times 0,15 = \text{€ } 15.900,- \rightarrow \text{Risikoabschlag rd. - € } 16.000,-$

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 Risikoabschlages wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung - für korrekt angemessen:

Ort	Westerbachstraße 44	37671 Höxter
Gemeinde	Höxter	Gemarkung Höxter
Flur	29	Flurstück 196
Grundbuch	Höxter	Blatt 3349 Nr. 2

zum **Stichtag 25.06.2025**

bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

mit rd.

€ 90.000,-

(in Worten: neunzigtausend Euro)

Höxter, 05.08.2025

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.

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 30 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.

Westerbachstr. 44, Ansicht von Süd-Westen



Westerbachstr. 44, Ansicht von Süd-Osten



Westerbachstr. 44, Ansicht von Norden; Hinterhof und Anbau



Westerbachstr. 44, Ostseite (enge Traufgasse)



Westerbachstr. 44, Dacheindeckung mit Sandsteinplatten benötigt Kontrolle und Wartung



Westerbachstr. 44, Fenster sind Renovierungsbedürftig



Westerbachstr. 44, Fachwerk mit Renovierungsbedarf; „Verglasung“ (?) Giebel ist „ungewöhnlich“

