



GUTACHTEN

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

37671 Höxter-Albaxen, Obere Reihe 12
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden



Albaxen, Obere Reihe 12, Flurstücksgrenzen rot einskizziert

Gemarkung: Albaxen

Flur: 16

Flurstück(e): 1245, 1246, 1247

Größe: 415 + 4 + 429 = 848 m²

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Albaxen

Blatt: 2116 lfd. Nr. 1, 2, 3

Geschäftsnr. 19 K19-21/25

Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde ermittelt zum Stichtag 13.08.2025
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung
in Summe mit **rd. 34.500,- €**

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

Ausfertigung Internet-Version

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten und weiteren Anlagen mit 5 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	10
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	13
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	13
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	15
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.5 Außenanlagen	19
3.6 Gesamteindruck	20
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	21
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	22
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3 Bodenwertermittlung / Liquidationswert	24
4.4 Verkehrswert	28
5. Literaturverzeichnis	30
6. Anlagen	
6.1 Luftbild	31
6.2 Fotodokumentation	32 - 35

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 19 - 21/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Wohnhaus mit Nebengebäuden Obere Reihe 12 37671 Höxter - Albaxen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Albaxen		
	Blatt	2116		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	1		
	Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche		
	lt. Grundbuch	Obere Reihe 12		
	lfd. Nr.	2		
	Wirtschaftsart und Lage	Verkehrsfläche		
	lt. Grundbuch	Obere Reihe 12		
	lfd. Nr.	3		
	Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche		
	lt. Grundbuch	Obere Reihe 12		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Albaxen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	16	1245	415 m²
	2	16	1246	4 m²
	3	16	1247	429 m²
Wichtiger Hinweis	Der Eigentümer der Immobilie war zu dem schriftlich anberaumten Termin am 13.08.2025 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 gesetzten Frist 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 zu bewertenden Grundstücke Nr. 1 und Nr. 3 bilden aufgrund ihres Zuschnitts sowie der gemeinsamen Überbauung eine wirtschaftliche Einheit. Sie werden nachfolgend als das Baugrundstück beschrieben. Für die Zwecke der Zwangsversteigerung werden abschließend getrennte Werte je Grundstück auf Grundlage ihrer Flächenanteile am Gesamtgrundstück ausgewiesen.

Das Zwickel-Grundstück Nr. 2 mit 4 m² wird als Arrondierungsfläche für die öffentliche Straße bewertet und gesondert ausgewiesen.

Das Baugrundstück (1 + 3) liegt relativ zentral im Ortskern von Albaxen in einer historischen Wohnstraße.

Das aufstehende Wohnhaus wird aufgrund seiner Größe und mutmaßlichen Aufteilung heute als Einfamilienhaus eingeschätzt und bewertet.

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt (auch die Torinschrift war nicht zu entziffern), es wird um 1800 vermutet. Das Gebäude ist zweigeschossig mit tlw. Unterkellerung, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Äußerlich (Straßenansicht) zeigt das Gebäude nur wenige, lange zurückliegende Modernisierungen (einfache Holzfenster und Betonstein-Eindeckung vermutl. aus den 1960/70er Jahren. Demnach wirkt das Objekt stark überaltert und umfänglich renovierungsbedürftig.

Der Ausstattungsstandard ist vermutlich sehr einfach, die Grundrisszuschnitte sind nicht bekannt, baualtersbedingt jedoch vermutlich recht verschachtelt. Die Raumhöhen sind zumindest im Obergeschoss sehr gering, die Belichtung und Belüftung aufgrund der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauungen nur straßenseitig ausreichend.

Der Instandhaltungszustand wirkt zum Stichtag äußerlich vernachlässigt, im Inneren wird ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Das Objekt wird hier als wirtschaftlich abgeschrieben eingeschätzt, die Alterswertminderung des Gebäudes wird mit 100 % angenommen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, spricht mit seiner Fachwerkbauweise jedoch ggf. Liebhaber historischer dörflicher Lebensform an, die die erheblichen Sanierungsaufwendungen nicht scheuen (ggf. Ausbau als Einfamilienhaus).

Alternativ wird auch ein Erwerb zur Freilegung des Grundstücks (Abbruch) nicht ausgeschlossen. Dabei stehen allerdings die Abbruchkosten in einem ungünstigen Verhältnis zum Bodenwert, sodass eine solche Option vermutlich überwiegend nur für die unmittelbaren Nachbarn von Interesse wäre.

Grundsätzlich bemisst sich der Wert der Immobilie hauptsächlich am Bodenwert des Grundstücks.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Es wurden keinerlei Bauakten oder Beschreibungen bei Bauamt der Stadt Höxter vorgefunden!

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

Hinweis:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht! Auch konnte das Grundstück / Gebäude ausschließlich von der Straßenseite aus in Augenschein genommen werden – eine rückwärtige Begehung oder Besichtigung des Grundstücks und der Nebengebäude war nicht möglich (siehe Lageplan).

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 vermutlich private Wohnnutzung der Immobilie wird hier nicht vom Vorhandensein von Zubehör ausgegangen.

In jedem Fall ist möglicherweise vorhandenes Inventar / Zubehör (z. B. auch eine Einbauküche) im hier ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten

keine erkennbaren

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation
(nur von außen, nur straßenseitig!)

Luftbild des Geodaten-Servers des Landkreis Höxter

Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 22.04.2025

Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter

Baulastenauskunft Stadt Höxter

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

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- und Beitragssituation
 Bodenrichtwertauskunft 2025 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)
 Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter
 Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

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

Wertermittlungsstichtag

13.08.2025

Qualitätsstichtag

13.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung

13.08.2025

Teilnehmer

Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.																				
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																				
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 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 langfristig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.																				
Verkehrsanbindung/ Makrolage	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 64 (Paderborn - Seesen) u. B 83 (Hameln - Kassel) <table><tr><td>nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW</td><td>6 km</td></tr><tr><td>Holzminden, ca. 19.000 EW</td><td>5 km</td></tr><tr><td>Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn</td><td>60 - 70 km</td></tr><tr><td>Autobahnzufahrten: BAB 44</td><td>53 km</td></tr><tr><td>BAB 7</td><td>52 km</td></tr><tr><td>BAB 2</td><td>75 km</td></tr><tr><td>Flughafen: Paderborn-Lippstadt</td><td>75 km</td></tr><tr><td>Bahnhof: Holzminden / Höxter</td><td>6 / 7 km</td></tr><tr><td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td><td>< 500 m</td></tr></table>			nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW	6 km	Holzminden, ca. 19.000 EW	5 km	Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn	60 - 70 km	Autobahnzufahrten: BAB 44	53 km	BAB 7	52 km	BAB 2	75 km	Flughafen: Paderborn-Lippstadt	75 km	Bahnhof: Holzminden / Höxter	6 / 7 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m
nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW	6 km																				
Holzminden, ca. 19.000 EW	5 km																				
Größere Städte: Göttingen, Kassel, Paderborn	60 - 70 km																				
Autobahnzufahrten: BAB 44	53 km																				
BAB 7	52 km																				
BAB 2	75 km																				
Flughafen: Paderborn-Lippstadt	75 km																				
Bahnhof: Holzminden / Höxter	6 / 7 km																				
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m																				
Ort/Infrastruktur	Albaxen, Gemeinde Höxter, mit ca. 1.550 Einwohnern, ist regional als Wohnstandort knapp mittlerer Qualität einzustufen. An Infrastruktur bietet Albaxen außer einem Getränkemarkt keinen Einzelhandel des täglichen Bedarfs, dafür existieren Kindergärten und eine Grundschule, (derzeit im Ausbau auch für weitere umliegende Ortschaften). Das komplette Spektrum an Infrastrukturen sowie allgemeine medizinische Versorgung sowie die nächstgelegenen Schwerpunkt-Krankenhäuser finden sich in den nahen Städten Höxter und (eingeschränkt) in Holzminden. Das sportive und kulturelle Angebot in Albaxen ist überwiegend geprägt von einem aktiven Vereinsleben und entspricht in etwa dem üblichen in ländlichen Regionen. Kaufkraftkennziffer Höxter: 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024) Grundsteuerhebesatz B 920 % (Stand 2025)																				

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Die Wohnlage innerhalb des alten Dorfkerns ist zentral und vom Wohnumfeld her etwa befriedigend, die Nachbarschaft wirkt einfach-bürgerlich und intakt; eine Geschäftslage ist kaum gegeben.
Liegenschaftskarte	s. o. g. Hinweise zur „IT-ZVG“

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

„Obere Reihe“	Gemeindestraße für Anliegerverkehr
Immissionen	Entsprechend dem relativ geringen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich wenig Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Parkplätze	eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum; auf dem Grundstück selbst ist unmittelbar am Gebäude eine Fläche für einen Stellplatz (ggf. auch zwei kurze) vorhanden.

Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden
Nachbarschaft	Wohnhäuser älterer Baujahre, tlw. historische Bausubstanz
Grundstückszuschnitt	rechteckiger, lang und schmal gezogener Zuschnitt
Grundstücksbreite	lfd. Nr. 1 ca. 6 m (Straßenfront) lfd. Nr. 2 ca. 6 m (Straßenfront) lfd. Nr. 3 ca. 6 m (Straßenfront)
Grundstückstiefe	lfd. Nr. 1 ca. 69 m lfd. Nr. 2 ca. 0,7 m lfd. Nr. 3 ca. 71 m
Grundstücksgröße	lfd. Nr. 1 415 m ² lfd. Nr. 2 4 m ² lfd. Nr. 3 429 m ²
Geländeverlauf	stärkere Hanglage von Nord nach Süd
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 nicht belegen.
Erschließung	Gemeindestrasse mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen
Straßenausbau	einfacher bis mittlerer Ausbauzustand: öffentliche Straße asphaltiert, grundstücksseitig plattierter Gehweg, Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist vermutlich an Strom, Telefon, Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Objekt wirkte zum Stichtag nicht genutzt, allerdings ist das Namensschild des Eigentümers an Tür und Briefkasten
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 Ersterher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft der Stadt Höxter vom 13.08.25 wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Albaxen, Blatt 2116 bestehen folgende Eintragungen:
2116-II-1, 2, 3	Anordnungen der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Höxter)
Anmerkung:	Die Eintragungen der Zwangsversteigerung werden mit dem Zuschlag gelöscht und sind nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) 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
Denkmalschutz	Lt. gleicher Auskunft der Stadt Höxter besteht kein Denkmalschutz.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Mischgebiet, Dorfgebiet“ (MD) ausgewiesenen Gebiet.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft der Stadt Höxter besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich z. Z. nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

gemeindliche Satzungen	keine
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach mündlicher Aussage der Gemeinde Höxter ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag bzw. Straßenbaubeitrag gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Kanal- und Wasseranschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten. Erneuerungsmaßnahmen stehen z. Z. nicht an. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für das vorhandene Gebäude liegen bei der Stadt Höxter - vermutlich aufgrund des Baualters - keinerlei Bauakten vor. Bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungs-konformer Gebäudezustand bzw. Bestandsschutz unterstellt; Hinweise über wertbestimmende Abweichungen konnten nicht erkannt werden.
Hinweise zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises <u>nicht</u> vorgeschrieben ist. Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein Energiepass vermutlich nicht vor. Der Dämmstandard wurde augenscheinlich äußerlich nicht verbessert, auch im Inneren wird ein baujahrestypischer energetischer Zustand unterstellt. Als Heizsystem wird aufgrund eines Zuluft-Rohres an der Westseite eine Öllagerung im Keller und somit eine Ölzentralheizung <u>vermutet</u>, die dann ebenfalls als überaltert und nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt wird. Erfahrungsgemäß wird hier eine Energieeffizienzklasse „G“ (orange-rot) für das Gebäude <u>vermutet</u>. Verbesserungen des energetischen Standards sind im Fall des denkmalgeschützten Gebäudes zwar wünschenswert, sind allerdings aufgrund des straßenseitigen Sichtfachwerks tlw. nur von innen heraus möglich und technisch anspruchsvoll und verringern ggf. die nutzbare Fläche.
allgemeine Hinweise	Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt. In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben. Ziel bleibt dennoch, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 –

Es existieren keine Bauakten und es wurde keine Innenbesichtigung und keine Besichtigung von den Rückseiten aus ermöglicht. Der Kenntnisstand über das Gebäude ist hier somit sehr eingeschränkt!

Alle Beschreibungen von Räumlichkeiten und Bauteilen hinter der Straßenfassade beruhen daher überwiegend auf Annahmen zu baualterstypischen Bauweisen.

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- tlw. unterkellert (Vorderhaus)
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- freistehend (aber seitlich im Wesentlichen ohne Grenzabstände)
- rückwärtige Anbauten (nicht einsehbar!)
- vermutl. überwiegend Holzfachwerkkonstruktion
- Urbaujahr unbekannt, vermutlich um 1800
- Modernisierungen geschätzt in den 1960er Jahren

Nebengebäude (zum Stichtag überhaupt nicht einsehbar!)

- zwei Gebäude freistehend
- (vermutl.) eingeschossig, nicht unterkellert
- Bauweise unbekannt
- Baujahr unbekannt

Hinweis: Aufgrund des Fehlens jeglicher Informationen über Bauweise, Zustand und Nutzung der Nebengebäude bleiben diese nachfolgend unberücksichtigt.

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohngebäude zeigt straßenseitig einen mäßigen baulichen Zustand mit deutlichen Überalterungen an Dacheindeckung, Entwässerung und an den sichtbaren Holz- und Fachwerkbauanteilen.

Die Instandhaltung wurde augenscheinlich seit längerem vernachlässigt, für eine Fortnutzung bzw. Reaktivierung des Gebäudes wäre sicherlich eine Kernsanierung notwendig.

Im Inneren wird ein vergleichbarer, grundsätzlich weitgehend überalterter Zustand unterstellt, mit umfassenden Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Technisch wirkt das Gebäude (äußerlich) dazu noch geeignet, in Verbindung mit den baualterstypisch anzunehmenden Schwächen der Grundrisse, eingeschränkter Raumhöhen und schlechter Belichtung wird die Wirtschaftlichkeit einer Kernsanierung hier bezweifelt.

Aufteilung

Die Aufteilung des Wohnhauses ist nicht bekannt. Als „Vier-Ständer-Haus“ wird hinter dem Eingang eine zentrale Diele vermutet, von der aus links- und rechts einzelne Wohnräume (früher sicher auch tlw. Stallungen) angeordnet sind.

Vermutlich von der Diele aus führen Treppen zum KG und OG, wo im OG ggf. vermutl. eine Abfolge niedriger Räume, vielfach als Durchgangszimmer, angeordnet sein könnten.

Zum Dachboden führt vermutl. eine Stiege, ggf. auch nur eine Bodenluke.

Die Belichtung und Belüftung sind aufgrund der dicht stehenden Nachbarbebauung zumindest für die seitlich angeordneten Räumlichkeiten nur knapp ausreichend.

Wohn-/Nutzfläche

Die nutzbaren Flächen werden hier grob überschlägig auf der Grundlage der Bruttogrundflächen in EG und OG anhand objektspezifischer Nutzflächenfaktoren geschätzt.

Erdgeschoss	ca. 11,5 m x 9,0 m + 5,0 m x 5,0 m = rd. 128,5 m ² BGF x 0,78	rd. 100 m ²
Obergeschoss	ca. 11,5 m x 9,0 m + 5,0 m x 5,0 m = rd. 128,5 m ² BGF x 0,78	rd. 100 m ²
in Summe		rd. 200 m²

zuzgl. (Abstell-)Flächen in KG, DG und Anbauten

Bauweise

(Auf Grund des Baualters lag in der Bauakte keine Bauteilbeschreibung vor; eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Nachfolgende Annahmen beziehen sich überwiegend auf eine baualterstypische Bauweise bzw. typische Renovierungen in den 1960/70er Jahren)

Gründung	Fundamente vermutl. aus Bruchstein, Sohle nachträglich aus Beton
Außenwände	KG: Sandsteinmauerwerk Übrige: Überwiegend Fachwerkkonstruktion, Ausfachung aus Ziegel-Mauerwerk bzw. mit Lehm Schlag, innen tlw. Vorsatzschalen aus Gipskarton (GK)
Fassaden	Sockel verputzt; straßenseitig sichtbares Fachwerk in EG und OG, Gefache verputzt Giebel-Bekleidung mit Brettverschalung, lackiert Ost- und Westseite mit Plattenbehang aus Faserzement-Wellplatten, hochwahrscheinlich asbesthaltig und ohne Dämmung
Innenwände	KG: vermutl. Bruchsteinmauerwerk Übrige: Überwiegend Fachwerkwände mit Ausmauerung bzw. Lehm Schlag, häufig mit Vorsatzschale aus GK-Platten „jüngere“ Trennwände tlw. im Trockenbau mit GK-Platten
Dach	Satteldach, vermutl. als Pfettendachkonstruktion mit zweifach stehendem Dachstuhl
Eindeckung und Entwässerung	Betondachsteine auf Lattung, vermutl. ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, lackiert
Decken	KG: vermutl. Holzbalkendecken, ggf. bereits ausgetauscht durch tlw. Stahlträger mit Betonausfachung o. glw. EG - OG: Holzbalkendecken vermutl. mit Lehm Schlag
Treppen	KG – EG: vermutl. massive Blockstufen, Stahlhandlauf EG – OG: vermutl. geschlossene Vollholztreppe mit Massivholzstufen und Setzstufen, Holzgeländer OG – DG: vermutlich offene Holzstiege

Besondere Bauteile vermutlich keine

wesentliche Ausstattungsmerkmale

(Annahmen aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung)

Deckenflächen	über KG: Rappputz übrige: tlw. verputzt, tlw. Holzpaneele (lackiert), tlw. Gipskartonplatten, tapeziert oder gestrichen
Fußböden	KG: Betonestrich Wohnräume: überwiegend einfache Bodenbeläge wie PVC, Teppich, Linoleum, tlw. Laminat, Nassräume und Flure tlw. mit Fliesenbelag
Wandoberflächen	KG: Rappputz EG – DG: überwiegend tapeziert und gestrichen Bäder ca. ½ hoch gefliest (1960er)
Fenster	straßenseitig im EG alte Holzfenster mit Einfach-Verglasung; im OG augenscheinlich ältere Holzfenster mit Thermopane-Verglasung
Außentüren	Haustür: zweiflügelige Massivholztür, einfach profiliert, mit Lichtausschnitten und Oberlicht; braun lackiert
Innentüren	vermutlich überwiegend glatte Sperrtüren (1960er), Limba furniert oder weiß lackiert, Holzzargen
Elektroinstallation	vermutlich einfache Ausstattung vor 1980, wenige Steckdosen und mind. ein (1) Lichtauslass je Raum,
Sanitärinstallation	Annahme: Küche mit Spülenanschluss; 1 WC mit Standtoilette und Handwaschbecken, 1 Bad mit Badewanne, Standtoilette und Waschbecken
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterien als Zweihandmischer
Heizung	vermutl. Ölzentralheizung, 1970er Jahre
Warmwasser	vermutlich dezentral über elektrische Boiler
Besondere Einrichtungen	vermutlich keine

3.3 objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass

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

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- vermutlich keine

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Das Objekt war nur von der Straße aus einzusehen. Erkennbar waren:

- tlw. Fehlstellen an der Dacheindeckung (u. a. First- und Ortgangziegel)
- Eindeckung aus Betondachsteinen nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer
- Dachrinnen und Fallrohre tlw. schadhaft
- Giebelverschalung und Traufen-Unterverschalungen mit altersbedingten teils deutlichen Witterungsschäden
- (teils starke) Witterungsschäden an Fachwerkbauanteilen (insbesondere Stile im Fußbereich und Schwellen-Hölzer) und an Putzgefachen
- tlw. starke Setzrisse in Mauer-Gefachen
- Bekleidungen der West- und Ostseite aus Faserzement-Wellplatten hochwahrscheinlich absethaltig
- alte Holzfenster marode

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

- alterstypische Putzschäden und Feuchtigkeit im Keller
- tlw. Feuchtigkeits- und Schimmelschäden
- Türen tlw. defekt, undicht
- ausgetretene Treppen, schwingende Holzböden, undichte Türen
- Heizungsanlage (vermutl. Öl) überaltert
- Renovierungs- / Modernisierungs- / Restfertigstellungsbedarf an Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten
- (Wärmedämmung und Luftdichtigkeit baualterstypisch gering)
- (Schäden an nicht sichtbaren Fachwerkbauanteilen durch Feuchtigkeitseinwirkung können erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden)

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

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

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.

Im gegebenen Fall sind die Besichtigungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Gleichzeitig wirkt die sichtbare Bausubstanz stark überaltert und zuletzt mangelhaft instandgehalten.

Das Objekt wird hier als technisch-/wirtschaftlich weitgehend abgeschrieben eingeschätzt, die Alterswertminderung wird mit 100 % angenommen.

In dieser umfassenden Alterswertminderung gelten somit alle vorhandenen Bauschäden und Mängel als mit erfasst.

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 4 – tlw. noch „ausreichend“ - . tlw. auch 5 „schlecht“ einzuordnen wäre:

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

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

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)

Fachwerkbauweise

Die jährlichen Instandhaltungskosten von Fachwerkbauten werden gemäß Literaturrecherche (unter Annahme üblicher Fördermöglichkeiten und steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) durchschnittlich höher eingeschätzt als bei einem Nicht-Fachwerk. Dies führt i. A. zu Abschlägen. Auch die Qualität der Grundrisszuschnitte, der Raumhöhen und Belichtung würden als besonderes Merkmal üblicherweise mit Abschlägen bewertet.

Da die Bausubstanz jedoch hier als abgeschrieben bewertet wird (Alterswertminderung AWM – 100 % → wirtschaftliche Restnutzungsdauer 0 Jahre), sind darüber hinausgehende Abschläge nicht anzusetzen.

Wirtschaftliche Überalterung

Im vorliegenden Fall ist keine / eine minimale Restnutzungsdauer und damit eine eigentlich völlige Wertminderung des Gebäudes aufgrund wirtschaftlicher Überalterung und Instandsetzungstau anzunehmen. Das Objekt ist zusätzlich zur normalen Alterswertminderung durch augenscheinlich jahrelang ausgebliebene Modernisierung und Instandhaltung stark überaltert und am Ende seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen; zudem zeigt es kritische Bauschäden am Fachwerk. Natürlich lässt sich nahezu jedes Objekt „wiederbeleben“ und kann mit entsprechendem Aufwand modernisiert werden, fraglich ist allerdings die Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen.

Die nachfolgend aufgeführten Aspekte sprechen für einen Abriss:

- Das auf dem Bewertungsgrundstück stehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist mit einem Alter von mehr als 200 Jahren nach heutigen Maßstäben veraltet. Die technische Entwicklung seit dem Baujahr des Gebäudes ist derart fortgeschritten, dass das Gebäude kaum den heutigen Anforderungen an moderne Wohnnutzungen gerecht werden kann. So ist beispielsweise der Energiebedarf des alten Gebäudes wesentlich höher als bei einem neueren modernen Gebäude, was sich entsprechend auf die von den Mietern zu zahlenden Betriebskosten auswirkt. Zusätzlich ist von derart erheblichen Unterhaltungsrückständen und Schäden auszugehen, dass z. Z. keine echte Restnutzungsdauer mehr angenommen werden kann.
- Die Kosten für die Sanierung von sehr alten Gebäuden mit Unterhaltungsrückständen sind in der Regel höher als Neubaukosten.
- Wie dargelegt wurde, weist das Gebäude eine auffällige wirtschaftlich-technische Überalterung auf. Die Räumlichkeiten sind von Zuschnitt, Höhe, Ausstattung und Instandhaltungszustand überholt, dazu zeigen sich tlw. gravierende Schäden.
- Für den Fall einer Sanierung wären vorher umfangreiche Untersuchungen der Bausubstanz erforderlich sowie eine Überprüfung der allgemeinen statischen Standsicherheit, des Schall- und des Brandschutzes.

Ich gehe in dieser Wertermittlung also davon aus, dass eine Modernisierung bzw. Sanierung zunächst nicht wirtschaftlich ist. Das Gebäude wäre daher besser abzureißen, damit das Grundstück entsprechend neuzeitlicher Ansprüche genutzt werden kann.

Allerdings zeigt sich hier das Problem, dass die Abbruchkosten den Bodenwert aufzehren, folglich nur ein außergewöhnliches Interesse an der Lage oder individuelle Spekulationen (Steuerersparnis o. ä.) einen Interessenten zum Kauf bewegen sollte.

Für einen Erhalt des Gebäudes sprechen:

- Unwirtschaftlichkeit von Abbruchkosten im Verhältnis zum Bodenwert
- Möglichkeit einer Instandsetzung nicht völlig ausgeschlossen

Es sprechen somit Argumente sowohl für einen Abbruch, als auch dagegen. Da nicht absehbar ist, ob ein Interessent das Gebäude abreißt, oder dieses mit unabsehbar hohen Kosten zu seinen Zwecken saniert, wird ein entsprechender Werteinfluss nicht berücksichtigt.

3.5 Außenanlagen (Grundstück rückseitig nicht einsehbar - überwiegend Annahmen!)

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	vermutlich Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation
Vorplatz	mittelformatige Betonplatten
Einfriedungen:	straßenseitig ohne, gartenseitig vermutlich Maschendrahtzaun,
Bepflanzungen	Wiese, Stauden, Büsche und kleine Bäume, vermutlich überwuchert mit Spontan-Vegetation
Nebengebäude	zwei freistehende Gebäude (lt. Luftbild); Bauart, Nutzung und Zustand sind völlig unbekannt
besondere Einrichtungen	vermutlich keine
Schäden und Mängel,	schwierig zu bewirtschaften (Hanglage), zum Stichtag vermutlich ungepflegter Zustand

Der Zeitsachwert der Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind nach Art und Umfang sowie insbesondere hinsichtlich des Instandsetzungsbedarfes im Vergleich vermutlich unterdurchschnittlich und abgeschrieben.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird analog zum Gebäude pauschal mit 0 % des Gebäudesachwertes angesetzt (§ 37 ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

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

Das Wohnumfeld besteht aus überwiegend alten Wohnhäusern, tlw. gut saniert, tlw. mäßig instandgehalten.

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

Grundstück:

Die Grundstücke 1 + 3 sind gemeinsam überbaut und als wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Die Gesamtfläche ist regelmäßig geschnitten, allerdings recht lang und mit rd. 12 m vergleichsweise schmal. Einschränkungen bringt die Südhanglage mit sich: die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Süden an der Straße ist in Bezug auf den Sonnenverlauf und eine Gartennutzung eher ungünstig.

Der Garten konnte nicht besichtigt werden, es wird vermutet, dass er eher ungepflegt / verwildert ist.

Gebäude:

Das Hauptgebäude ist in Fachwerkkonstruktion errichtet. Lt. Auskunft der Stadt Höxter besteht aber kein Denkmalschutz. Vermutlich in den 1960/70er Jahren wurden die Dacheindeckung und die Fenster ausgetauscht, ansonsten sind keine jüngeren Modernisierungen erkennbar.

Altersentsprechend ist davon auszugehen, dass die Grundrisszuschnitte nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich ungünstig sind, und die Raumhöhen zumindest im OG sehr niedrig sind.

Der bauliche und Unterhaltungszustand wirken äußerlich eher vernachlässigt, im Inneren wird ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Der Zustand der rückwärtigen Nebengebäude ist aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung völlig unbekannt und wird ähnlich dem Hauptgebäude vermutet.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach der Immobilie wird sehr gering sein. Dies liegt zum einen an der konjunkturellen Situation, die von allgemeiner Unsicherheit geprägt ist, insbesondere aber an den individuellen Eigenschaften des Objekts (baulicher sowie energetischer Zustand sowie vermutliche altersbedingte Mängel).

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und des Gesamt-Eindrucks werden potentielle Kaufinteressenten die Bebauung vermutlich als wirtschaftlich abgeschrieben bewerten, selbst wenn der Versuch einer Reaktivierung das Ziel eines Erwerbs sein sollte.

Alternativ ist ein Kauf mit der Absicht der Freilegung des Grundstücks vorstellbar, insbesondere durch die unmittelbaren Nachbarn, z. B. um Fläche für Kfz-Stellplätze, Garagen oder ebene Freiflächen zu ermöglichen.

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.

Wohnhaus

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

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

Da die 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 vermutlich > 200 Jahre alt, augenscheinlich wurde das Gebäude lange Jahrzehnte ausreichend instandgehalten und in den 1960/70er Jahren tlw. etwas modernisiert.

Wesentliche (jüngere) Umbauten und Modernisierungen, die die Restnutzungsdauer maßgeblich verlängern würde, sind nicht erkennbar, zum Stichtag wirkt der Instandhaltungszustand eher vernachlässigt.

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Investitionen) wird daher hier nicht mehr angenommen, das Gebäude wird als wirtschaftlich abgeschrieben eingeschätzt, die RND mit 0 Jahren angesetzt.

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

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

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 ist im vorliegenden Fall nicht unproblematisch. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert. Das Sachwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren, individuelleren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Angesichts der Annahme einer vollständigen Abschreibung der Bebauung ist die Frage einer Freilegung des Grundstücks / Abbruch des Gebäudes zu diskutieren.

Die nachfolgend aufgeführten Aspekte sprechen dabei für einen Abriss:

- Das auf dem Bewertungsgrundstück stehende Wohngebäude bietet auch nach einer umfänglichen Modernisierung nur eingeschränkt den Standard zeitgemäßen Wohnens. Das Objekt hat aufgrund der dichtstehenden Nachbarbebauung eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.
- Die Kosten für die Sanierung von sehr alten Gebäuden mit Unterhaltungsrückständen sind in der Regel höher als Neubaukosten.

Für einen Erhalt des Gebäudes sprechen:

- Unwirtschaftlichkeit von Abbruchkosten im Verhältnis zum Bodenwert

Ich gehe in dieser Wertermittlung davon aus, dass eine Modernisierung bzw. Sanierung nicht wirtschaftlich ist. Das Gebäude wäre daher rein wirtschaftlich betrachtet vermutlich besser abzureißen, damit das Grundstück entsprechend neuzeitlicher Ansprüche genutzt werden kann.

Allerdings zeigt sich hier, dass die Abbruchkosten den Bodenwert aufzehren, folglich nur ein außergewöhnliches Interesse an der Lage (z. B. durch die Nachbarn zur Schaffung von Freiflächen und / oder Kfz-Stellplätzen) Kaufinteresse auslösen sollte.

Auch wird ein Verkäufer den Fokus auf die Möglichkeit des Erhalts der Gebäude lenken und einen Rest-Sachwert zumindest suggerieren

In einer üblicherweise erfolgenden Annäherung dieser Sichtweisen bei einer freien Kaufpreisverhandlung werden vergleichbare Grundstücke häufig zum Wert des Grund und Bodens gehandelt. D. h., letztlich werden sowohl notwendige Abbruchkosten als auch ein denkbarer Restwert des Gebäudes ausgeblendet.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 16).

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

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

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzung (BauNVO)	Mischgebiet (Dorfgebiet), MD
Bauweise	o (1-2), offen 1 - 2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	600 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)	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	stark variierend (< 200 bis > 1.000 m²)

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Flächennutzung (BauNVO)	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl GRZ	≈ 0,4 ≈ Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	≈ 0,5 ≈ Durchschnitt
Grundstücksfläche	lfd. Nr. 1: 415 m ² (T ca. 73 m)
	lfd. Nr. 1: 4 m ² (T ca. 0,7 m)
	lfd. Nr. 3: 429 m ² (T ca. 74 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	13.08.2025

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			60,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	-3%	-	1,80 € /m²
2. Größe und Zuschnitt	0%	-	€ /m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-3%	-	1,80 € /m²
Bodenwert des Grundstückes			58,20 € /m²

Die Richtwertzone umfasst einen größeren Bereich des alten Dorfkerns von Albaxen. Hinsichtlich der Lage zum Sonnenverlauf wird das Grundstück mit der Erschließungsstraße im Süden (und entsprechend dem Garten nach Norden der Bebauung) als leicht nachteilig bewertet (- 3%).

Die Grundstücke lfd. Nr. 1 + Nr. 3 stellen aufgrund der gemeinsamen Überbauung und Nutzbarkeit eine wirtschaftliche Einheit dar. Die gemeinsame Breite ist mit rd. 12 m für ein Baugrundstück immer noch recht schmal, innerhalb der Richtwertzone jedoch „durchschnittlich“ - ein Abschlag wird daher nicht angesetzt.

Die Übertiefe von rd. 74 m wird nachfolgend im Rahmen einer „2-Zonen-Bewertung“ noch gesondert erfasst.

Das winzige Grundstück lfd. Nr. 2 wird als „unselbstständige Teilfläche“ an der Straße pauschal mit rd. 70 % des BRW bewertet (vgl. Grundstücksmarktbericht GAA HX, 2025, S. 39)

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

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

Aufgrund einer Restnutzungsdauer von < 20 Jahren ist der Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen zu diskutieren.

Da jedoch - wie dargelegt - für das Gebäude nicht zwangsläufig von einem Abbruch ausgegangen werden kann, bleiben diesbezügliche Kosten unberücksichtigt.

Übertiefes Grundstück

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

Bis zu einer Tiefe von 40 m ist der (ggf. angepasste) Bodenrichtwert anzusetzen, darüber hinaus hat der Gutachterausschuss im Kreis Höxter Umrechnungskoeffizienten für Übertiefen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ermittelt. Für bis zu 35 m tiefere Flächen und einem BRW von 60,- €/m² wird dieser Faktor mit 0,30 angegeben.

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

lfd. Nr. 1: Albaxen, Flur 16, Flurstück 1245, 415 m²

Vorderland:	i. M. 6,0 m x 40,0 m	=	240 m ² x € 58,20	=	€ 13.968,00
Gartenland:	415 m ² - 240 m ²	=	175 m ² x € 58,20 x 0,30	=	<u>€ 2.055,50</u>
Summe				=	€ 17.023,50

lfd. Nr. 2: Albaxen, Flur 16, Flurstück 1246, 4 m²

unselbstständige Teilfläche:	4 m ² x € 58,20 x 70 %	=	€ 162,96
------------------------------	-----------------------------------	---	----------

lfd. Nr. 3: Albaxen, Flur 16, Flurstück 1245, 429 m²

Vorderland:	i. M. 6,0 m x 40,0 m	=	240 m ² x € 58,20	=	€ 13.968,00
Gartenland:	429 m ² - 240 m ²	=	189 m ² x € 58,20 x 0,30	=	<u>€ 3.299,94</u>
Summe				=	€ 17.267,94

19 K 19/25 Der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 1 beträgt zum 13.08.2025 **rd. € 17.000,-**

19 K 20/25 Der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 2 beträgt zum 13.08.2025 **rd. € 200,-**

19 K 21/25 Der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 3 beträgt zum 13.08.2025 **rd. € 17.300,-**

In Summe beträgt der Bodenwert der drei Grundstücke **rd. € 34.500,-**

Abbruchkosten

Aufgrund einer derzeit anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von < 5 Jahren wären üblicherweise Freilegungskosten anzusetzen. Da jedoch nicht absehbar ist, ob ein Interessent das Gebäude abreißt, oder dieses mit unabsehbar hohen Kosten zu seinen Zwecken saniert, unterbleibt ein entsprechender Wertansatz.

Dennoch wird ein potentieller Kaufinteressent diese Alternative für eine Entscheidungsfindung zumindest grob kalkulieren, daher werden nachfolgend überschlägig Abbruchkosten ermittelt.

Durchschnittliche Abrisskosten für Mauerwerksgebäude liegen laut Literaturangaben zwischen rd. 35,- und 55,- €/m³ umbauter Raum (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, Rdnr. 140 und 141 auf S. 1172).

Der umbaute Raum wird wie folgt anhand der Außenmaße in der Liegenschaftskarte geschätzt:

$$\begin{array}{llll}
 \text{KG: ca. } 11,5 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} & = \text{rd. } 55 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 2,30 \text{ m} & = \text{rd. } 127 \text{ m}^3 \\
 \text{EG: ca. } 11,5 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} + 5,0 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} & = \text{rd. } 129 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 2,80 \text{ m} & = \text{rd. } 361 \text{ m}^3 \\
 \text{OG: ca. } 11,5 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} + 5,0 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} & = \text{rd. } 129 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 2,20 \text{ m} & = \text{rd. } 284 \text{ m}^3 \\
 \text{DG: ca. } 11,5 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} + 5,0 \text{ m} \times 5,0 \text{ m} & = \text{rd. } 129 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 6,0 \text{ m} / 2 & = \text{rd. } 387 \text{ m}^3 \\
 & & \Sigma = \text{rd. } 1.159 \text{ m}^3
 \end{array}$$

Eine regelmäßige Telefonrecherche bei entsprechenden Fachfirmen in der Region ergibt teilweise sehr widersprüchliche Abrisskosten (tlw. ab 25,- €/m³ zuzgl. Sonderentsorgungen von Schadstoffen u. ä., aber auch von bis zu 60,- €/m³).

Dies wird insbesondere damit begründet, dass eine pauschale Kostenangabe heutzutage kaum noch möglich ist. So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zunehmende Rolle bei der Höhe der Abrisskosten:

- Gesamtgröße des Objektes
- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger)
- Entsorgung (z. B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)
- ein höherer Holzanteil (z. B. bei älteren Häusern) führt i. A. zu erhöhten Abrisskosten
- allgemeine Auftragslage

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, an denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann!

Die Absicherung der Baustelle an der engen Straße erfordert besondere Vorkehrungen, eine Teilsperrung scheint zumindest für einige Tage notwendig. Ein Maschineneinsatz ist grundsätzlich möglich, allerdings muss aufgrund der engen Nachbarbebauung vermutlich zumindest das Dachgeschoss in tlw. Handarbeit abgetragen werden. Aufgrund der überwiegenden Fachwerkbauweise besteht ein erhöhter Holzanteil, zusätzlich ist im Bereich der Fassadenbekleidungen von Schadstoffen (Asbest) auszugehen.

Es werden deshalb hier überdurchschnittliche Abbruchkosten erwartet, die ich auf rd. 50,- €/m³ schätze.

Es ergeben sich danach überschläglich geschätzte Abbruchkosten von rd. $1.159 \text{ m}^3 \times 50,- \text{ €}$
 $= \text{€ } 57.950,- = \text{rd. € } 60.000,-$

Dazu kommen ggf. noch verschiedene Nebengebäude, deren Größe, Kubatur und Zustand hier unbekannt sind.

Auch wenn die Abbruchkosten hier nur grob überschläglich geschätzt wurden und diese bis zum Zeitpunkt des Abbruchs abzuzinsen wären, wird deutlich, dass sie in einem sehr ungünstigen Verhältnis zum Bodenwert des Grundstücks stehen und somit nur bei einem außergewöhnlichen Interesse an dem Grundstück von einem Kauf mit der Absicht der Freilegung ausgegangen werden kann.

4.4 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit	rd. € 17.000,-
der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 2 wurde ermittelt mit	rd. € 200,-
der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 3 wurde ermittelt mit	rd. € 17.300,-

Ein Sach- oder Ertragswert der Immobilie kann zum Stichtag nicht angenommen werden.

Markteinflüsse / Risikoabschlag

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind mit der Ermittlung des Bodenwertes ggf. noch nicht abschließend berücksichtigt. Es ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Markteinflüsse auf den Verkehrswert einwirken.

Wie bereits beschrieben wird sich die Immobilie nur schwer vermarkten lassen; es ist von einem eingeschränkten Käuferkreis auszugehen.

Der Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten) wäre bei überschläglicher Schätzung der Abbruchkosten vermutlich negativ, der Verkehrswert wäre bei dieser Betrachtungsweise = 0,- €.

Ein Rückbau des Gebäudes ist jedoch nicht zwingend nötig, und es ist nicht völlig auszuschließen, dass ein Interessent das Objekt erwirbt, um es zu unabsehbar hohen Kosten seinen Zwecken entsprechend zu sanieren. In jedem Fall würde ein Verkäufer seinen Fokus auf bereits getätigte Investitionen in die Bausubstanz legen, und - eine freie Verfügungsgewalt vorausgesetzt - kaum bereit sein, das Grundstück unter dem Bodenwert veräußern.

Abschließend wäre hier i. A. ein Risikoabschlag für ggf. nicht entdeckte Schäden, Kontaminationen, Müllentsorgung u. ä. anzusetzen, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Da jedoch die Abschreibung des Gebäudes mit 100% angesetzt wurde, gilt ein entsprechender Risikoabschlag hiermit als ausreichend berücksichtigt.

Verkehrswerte

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) der unbelasteten Grundstücke für korrekt angemessen:

Obere Reihe 12, 37671 Höxter-Albaxen		
bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden		
Gemarkung	Albaxen	Grundbuch von Albaxen
Flur	16	Blatt 2116 lfd. Nr. 1, 2 + 3
Flurstück(e):	1245, 1246 + 1247	

bebaut mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden

zum **Stichtag 13.08.2025**

in **Summe** mit rd.

€ 34.500,-

(in Worten: vierunddreißigtausendfünfhundert Euro)

davon anteilig, für die Zwecke der Zwangsversteigerung:

19 K 19/25 Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 16, Flurstück 1245
rd. € 17.000,-

19 K 20/25 Grundstück lfd. Nr. 2, Flur 16, Flurstück 1246
rd. € 200,-

19 K 19/25 Grundstück lfd. Nr. 3, Flur 16, Flurstück 1247
rd. € 17.300,-

Höxter, 22.09.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

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

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage 1

Luftbild

nur in der bei Gericht vorliegenden Druckversion

Anlage 2

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 34 Fotos erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Es werden lediglich einige beispielhafte Aufnahmen gezeigt.

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

Obere Reihe 12, Ansicht von Süden



Obere Reihe 12, Schäden an Fachwerk, Dach, Entwässerung



Obere Reihe 12, Schäden an Fachwerk, Mauerwerk mit starken Setzrissen



Obere Reihe 12, starke Schäden an Fachwerk (Schwelle und Eck-Stiel marode)



Obere Reihe 12, Ostseite (Plattenbehang hochwahrscheinlich asbesthaltig)

