



GUTACHTEN

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

Ringstraße 10, 37688 Beverungen-Dalhausen

bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit zwei Garagen



Ansicht von Osten, ungefähre Grenzverlauf des Grundstücks rot einskizziert

Gemarkung: Dalhausen

Flur: 8

Flurstück(e): 46/2

Größe: 498 m²

Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Dalhausen

Blatt: 0263 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 19 K 37/25

Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 19.05.2026
mit **rd. € 33.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur 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

Das Original-Gutachten besteht aus 35 Seiten und weiteren Anlagen mit 14 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	14
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
3.5 Außenanlagen	17
3.6 Gesamteindruck	17
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	18
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	20
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3 Bodenwertermittlung	21
4.4 Sachwertermittlung	23
4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswertermittlung	29
4.6 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	30
4.7 Belastungen im Grundbuch, Abt. II	31
5. Literaturverzeichnis	35
6. Anlagen	
6.1 Luftbild mit Skizzen zu den Dienstbarkeiten im Grundbuch	36
6.2 Bauzeichnungen	37
6.3 Wohnflächenaufstellung	39
6.4 Bauteiltabelle zu Schäden und Mängeln, Kap. 3.3	40
6.5 Fotodokumentation	41 - 49

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 37/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft			
Wertermittlungsobjekt	Doppelhaushälfte mit zwei Garagen Ringstraße 10 37688 Beverungen-Dalhausen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Dalhausen		
	Blatt	0263		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	1		
	Wirtschaftsart und Lage	Gebäude- und Freifläche		
	lt. Grundbuch	Ringstraße 10		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Dalhausen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	8	46/2	498m²
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt ungefähr mittig in dem langgestreckten Straßendorf Dalhausen, leicht nördlich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 241. Das Grundstück ist grob L-förmig im Zuschnitt und steigt von der „Ringstraße“ aus nach Westen relativ steil an. Die aufstehende Doppelhaushälfte ist zweigeschossig, ohne Unterkellerung und mit nicht ausgebautem Dachboden. Das Urbaujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es wurde vermutl. vor 1900 in überwiegender Fachwerkbauweise errichtet. Erste auffindbare Bauakten datieren aus 1953 und dokumentieren die Sanierung morscher Fachwerkwände an der Süd- und Ostseite durch Mauerwerk. 1962 wurden dann die beiden Giebelwände saniert, und 1965 erfolgte der eingeschossige Anbau eines Schuppens (später als kleine Garage umgenutzt) mit Balkon auf dem Flachdach. Vermutlich in den 1980er Jahren wurden die Fenster modernisiert, eine Gas-Zentralheizung und ein Bad im OG eingebaut und die Elektrik auf Stand gebracht. Das Wohnhaus bietet insgesamt rd. 140 m² Wohnfläche zzgl. Abstellflächen in einem Kellerraum unterhalb der angrenzenden Nachbarhaushälfte (über Herrschvermerk gesichert) und im Dachboden. Die Grundrisszuschnitte sind einfach, dabei noch etwa ausreichend nutzbar; allerdings stellen die niedrigen Raumhöhen von rd. 2,15 m im EG und rd. 2,05 m im OG eine deutliche Qualitätsminderung dar. Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist (knapp) ausreichend mit tlw. deutlichen Feuchteschäden, weitgehend defekter Heizungs- und Sanitär-Installation sowie umfassendem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Dazu ist das Objekt relativ zugemüllt mit alten Möbeln des Voreigentümers mit entsprechendem Entrümpelungsbedarf. Weiterhin befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Kfz-Garage, die dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Haus Nr.			

12 (angrenzende „Doppelhaushälfte“) im Rahmen einer Dienstbarkeit dauerhaft zur Nutzung überlassen ist, sowie ein Anbau einer größeren „unterkellerten Terrasse an Nr. 12, welche ebenfalls im Rahmen einer Dienstbarkeit gesichert ist.

Das Gartengrundstück zieht sich relativ steil hangaufwärts und ist mittels Betonfertigteilen terrassiert.

Es ist eher einfach begrünt und aufgrund der Hanglage etwas schwer zu pflegen. Einbauten wie Sichtschutzzäune und Gartenelemente (i. e. „Holzdeck“), die der Nachbar und Miteigentümer zu ½ (Haus-Nr. 12) dort installiert hat, will dieser nach eigenem Bekunden bei Veräußerung des Grundstücks wieder zurückbauen.

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: Ein Teilbereich des Spitzbodens war vom Nachbarn (Haus-Nr. 12) baulich abgetrennt worden. Der Nachbar gab an, hier lediglich Dachbodenraum geschaffen zu haben - auf eine Innenbesichtigung dieses Teilbereiches wurde von allen Parteien einvernehmlich verzichtet. Ein Werteinfluss aus der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird hier nicht abgeleitet.

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen) ist nicht vorhanden.

Besonderheiten

gegenseitige Dienstbarkeiten und Nutzungsrechte mit dem Nachbargrundstück, Haus-Nr. 12, Flurstück 46/1.

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation

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 Beverungen zur Erschließungs- und Beitragssituation

Bodenrichtwertauskunft 2026 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)
 Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Höxter
 überschlägliche Aufmaß-Zeichnungen aus einem Altgutachten zum Stichtag 20.09.2022
 Bei der Erstellung dieses Gutachtens wurden punktuell KI-gestützte Werkzeuge für redaktionelle Hilfsarbeiten (Rechtschreibprüfung, formale Textaufbereitung) eingesetzt. Sämtliche fachlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen verantwortet ausschließlich der unterzeichnende Sachverständige.
 Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

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

Wertermittlungsstichtag

19.05.2026

Qualitätsstichtag

19.05.2026

Tag der Ortsbesichtigung

19.05.2026

Teilnehmer

(dem Gericht benannt)

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. Eheleute n. n. | (Eigentümer zu ½) |
| 2. Herr n. n. | (Eigentümer zu ½) |
| 3. Drei Herren | (ein Bekannter zu 1., zwei zu 2.) |
| 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. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2016 - 2023 rd. – 0,3 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.																				
Überörtliche Anbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 241 <table> <tr> <td>nächste Stadt: Beverungen</td><td>7 km</td></tr> <tr> <td>Kreisstadt: Höxter</td><td>21 km</td></tr> <tr> <td>Zentren: Kassel</td><td>50 km</td></tr> <tr> <td>Paderborn</td><td>51 km</td></tr> <tr> <td>Autobahn: A 7 Kassel - Hannover</td><td>55 km</td></tr> <tr> <td>A 2 Dortmund - Hannover</td><td>100 km</td></tr> <tr> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td><td>28 km</td></tr> <tr> <td>Bahnhöfe: Lauenförde</td><td>10 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt</td><td>40/65 km</td></tr> <tr> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td><td>< 300 m</td></tr> </table>	nächste Stadt: Beverungen	7 km	Kreisstadt: Höxter	21 km	Zentren: Kassel	50 km	Paderborn	51 km	Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	55 km	A 2 Dortmund - Hannover	100 km	A 44 Kassel - Dortmund	28 km	Bahnhöfe: Lauenförde	10 km	Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt	40/65 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 300 m
nächste Stadt: Beverungen	7 km																				
Kreisstadt: Höxter	21 km																				
Zentren: Kassel	50 km																				
Paderborn	51 km																				
Autobahn: A 7 Kassel - Hannover	55 km																				
A 2 Dortmund - Hannover	100 km																				
A 44 Kassel - Dortmund	28 km																				
Bahnhöfe: Lauenförde	10 km																				
Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt	40/65 km																				
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 300 m																				
Ort/Infrastruktur	Die Ortschaft Dalhausen (rd. 1.730 Einwohner; Gemeinde Beverungen rd. 13.300) besitzt die notwendige Infrastruktur wie Läden und Gastronomie zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs. Es existieren ein Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Beverungen. Es sind ein Zahnarzt, ein Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke am Ort niedergelassen, in Beverungen (ca. 6.330 Einwohner) gibt es weitere Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Brakel und Höxter. Das aktive kulturelle Angebot entspricht der ländlichen Region. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Beverungen bzw. in Bad Karlshafen vorhanden, Dalhausen selbst verfügt über einen Sportplatz, zwei Turnhallen sowie ein Lehrschwimmbecken. Kaufkraftkennziffer Beverungen: 91,7 (D = 100; IHK OWL 2025)																				
„Ringstraße“	Gemeindestraße zur Anlieger-Erschließung																				
Immissionen	Entsprechend dem geringen Verkehrsaufkommen an der Gemeindestraße keine wesentlichen Lärm- (und Abgas)-immissionen. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.																				

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de, Bewertungsgrundstück 46/2 rot umrahmt

Parkplätze

deutlich eingeschränkte Parkmöglichkeit im beengten öffentlichen Straßenraum; auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 selbst befinden sich die schmale, an das Haus angebaute Garage (eher für Fahrräder, Motorrad u. ä.) sowie rechts vor der freistehenden Garage ein (vglw. kurzer) PKW-Stellplatz.
Die freistehende Garage selbst ist dem Eigentümer von Haus Nr. 12 dauerhaft zur Nutzung überlassen.

Bebauung und Nutzung

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Garagen (vgl. oben)

Nachbarschaft

überwiegend Wohnhäuser älterer Baujahre

Grundstückszuschnitt

grob „stiefelförmiger“ Zuschnitt, s. o.

Grundstücksbreite

max. rd. 24 m (Straßenfront), nach hinten spitz zulaufend.

Grundstückstiefe

rd. 9 m bis max. rd. 35 m

Grundstücksgröße

498 m² lt. Liegenschaftskataster

Geländeverlauf	von West nach Ost relativ steil abfallendes Gelände
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. schriftlicher Auskunft für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Grundsätzlich werden für das Grundstück „ortsübliche“ Baugrundverhältnisse angenommen. Hinweis: durch die Hanglage kommt es ggf. zeitweise zu einem Aufkommen von Hangwasser, das sich im Bereich der Gebäude tlw. anstauen kann (tlw. Feuchtigkeit im rückwärtigen Gebäudebereich)
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	Gemeindestraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefon- / DSL-Leitungen
Straßenausbau	einfacher Ausbauzustand: öffentliche Straße asphaltiert, ohne Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an Strom, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Stichtag nicht bewohnt; und ist lt. Auskunft der Miteigentümer seit rd. 15 Jahren ungenutzt. Es befinden sich noch viele Hinterlassenschaften der letzten Nutzerin wie z. B. alte Möbel, tlw. Sperrmüll u. ä. im Gebäude, die noch zu räumen sind.
Mietverträge	Lt. Auskunft der Eigentümer bestehen zum Stichtag keine Mietverträge. <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 des Kreises Höxter wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	Dem Unterzeichner sind aktuell keine Fördermaßnahmen zum Erwerb leerstehender Gebäude im Gemeindegebiet bekannt.
Im Grundbuch gesicherte Rechte und Belastungen	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Dalhausen, Blatt 0263 ist ein Herrschvermerk an dem Nachbargrundstück 46/1 (Haus-Nr. 12) eingetragen. Demnach darf der Gewölbekeller unter dem Haus Nr. 12 von dem hier zu bewertenden Grundstück aus genutzt werden. Auch für die Instandhaltung ist der jeweilige Eigentümer des hier zu bewertenden Grundstücks zuständig.
Hinweis	Der sehr einfache Gewölbekeller ist nur von der Haushälfte Nr. 10 aus zugänglich. Er wird hier im Rahmen der Sachwertermittlung miterfasst und ist damit ausreichend berücksichtigt.
Abt. II	In Abt. II des Grundbuches von Dalhausen, Blatt 0263 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt lfd. Nr. 1 zum Bewertungsstichtag folgende Eintragungen:
263-II-1	Grunddienstbarkeit – Duldung der errichteten Terrasse / Betretungsrecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dalhausen, Flur 8, Flurstück 46/1 [...] Eingetragen am 13. Januar 2006.
263-II-2	Grunddienstbarkeit – Nutzung der errichteten Garage / Wegerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dalhausen, Flur 8, Flurstück 46/1 [...] Eingetragen am 13. Januar 2006.
263-II-3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Höxter, 19 K 37/25).
Hinweis	Die Eintragungen in der Abt. II können einen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie ausüben und werden in Kap. 4.7 gesondert bewertet.
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 ansonsten keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreis Höxter sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Gemeinde Beverungen besteht kein Denkmalschutz für das Gebäude.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Grundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreis 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: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach telefonischer Auskunft des Amtes für Bauverwaltung / Straßenbaubeiträge der Stadt Beverungen ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Straßenbaubeitrag oder ein 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 ausstanden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für das vorhandene Wohngebäude konnten beim Kreis Höxter Bauakten zu Sanierungen und Umbauten aus den Jahren 1953, 1962 und 1965 gefunden werden. Der Überbau des Nachbarn Haus-Nr. 12 mit Leichtbauwänden auf den Dachboden von Nr. 10 wird lt. Ersterem wieder zurückgebaut. Dies unterstellt liegen keine Hinweise zu wertrelevanten Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung bzw. der Landesbauordnung vor, in diesem Gutachten wird eine grundsätzliche Legalität der baulichen Anlage 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 <u>nicht</u> vorgeschrieben ist. Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein gültiger Energieausweis derzeit nicht vor. Der Dämmstandard entspricht überwiegend der alten Bauweise und ist somit minimal. Die Heizkesselanlage (Gas) ist bei der Besichtigung defekt. Aufgrund von Erfahrungswerten wird für das Gebäude die Energieklasse „H“ (rot) als wahrscheinlich angenommen. Der energetische Standard wird heute also als definitiv nicht mehr zeitgemäß eingestuft; Verbesserungsmaßnahmen bieten sich z. B. hinsichtlich der Dämmung von Dach und Kellerdecke, Fassaden und der Fenster an. Auch die Heiztechnik wäre sinnvollerweise in diesem Zusammenhang gegen alternative Heizarten (i. e. Wärmepumpe) auszutauschen.

Allgemeine Hinweise zum energetischen Standard

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.

Ein verbindliches Erreichen der Energieeffizienzklasse D bis 2033 für den gesamten Bestand ist in der final beschlossenen Richtlinie nicht mehr als starres Klassenniveau festgeschrieben.

Ziel bleibt jedoch nach wie vor, den durchschnittlichen Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands zukünftig zu senken. Die Maßnahmen sollen sich dabei besonders auf die energetisch schlechtesten Gebäude konzentrieren.

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 zunehmend sinkt. Außerdem verschlechtere 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.

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

Energieeffizienzklassen (aktualisiert 2025)

Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte Kosten pro m ² /Jahr*
A+	unter 30 kWh/(m ² a)	ca. 3 – 5 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/(m ² a)	ca. 5 – 8 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/(m ² a)	ca. 8 – 11 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/(m ² a)	ca. 11 – 15 Euro
D	100 bis unter 130 kWh/(m ² a)	ca. 15 – 20 Euro
E	130 bis unter 160 kWh/(m ² a)	ca. 20 – 25 Euro
F	160 bis unter 200 kWh/(m ² a)	ca. 25 – 32 Euro
G	200 bis unter 250 kWh/(m ² a)	ca. 32 – 40 Euro
H	über 250 kWh/(m ² a)	ca. 40 €+

* grobe Durchschnittswerte. Abhängig von Energieart, Region und Verbrauchsverhalten

Quelle: www.aroundtown.de, eigene Aktualisierung in Anlehnung an Werte der Verbraucherzentrale NRW

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

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Immobilie ergibt sich aus der nachfolgenden Objektbeschreibung

Bebauung

„Doppelhaushälfte“, Baujahr vermutlich vor 1900
nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Ausstattungsstandard einfach (Standardstufe 2,0 gem. NHK)
Garage angebaut mit Flachdachterrasse zum Wohnhaus
Einzelgarage, freistehend (zu Haus Nr. 12)

3.2 Zuschnitt / Wohnflächen

s. Anlagen 2 + 3

Einfacher Grundriss-Zuschnitt mit rd. 140 m² Wohn-/Nutzflächen.
Es besteht ein hoher Anteil an Flächen, die nach WoFIV als Wohnfläche angerechnet werden, (Treppenflure und Abstellräume innerhalb der Wohnung), die allerdings kaum die (heutigen) Ansprüche an Wohnräume erfüllen.

Mit einer Raumhöhe von rd. 2,15 m im Erdgeschoss und nur rd. 2,05 m im Obergeschoss erfüllen sämtliche Räume nicht die aktuellen Anforderungen an Aufenthaltsräume gem. § 46 BauO NRW (mind. 2,40 m).

Aufgrund von Baualter / Bestandsschutz kann das Objekt auch heute noch als Wohnhaus genutzt werden, der Mietwert / Marktwert ist jedoch hierdurch deutlich eingeschränkt.

Das Erdgeschoss bietet zum Stichtag rd. 69,5 m² verteilt auf drei Zimmer, Küche sowie DU/WC und Kellerersatzraum (letzte im ehemaligen Stall / Abstellraum).

Das Obergeschoss ist aufgrund dünnerer Wände und der Dachterrasse auf der angebauten Garage rd. 71,5 m² groß.

Erdgeschoss (überdachte Terrasse zu ½ / Balkon zu ¼)

rd. 69,5 m²

Obergeschoss (Dach-Terrasse zu ¼)

rd. 71,5 m²

rd. 141,0 m²

Bauweise Wohnhaus

Gründung

Fundamente aus Bruchstein, Sohlplatte aus Stampfbeton

Außenwände

EG: tlw. Bruchsteinmauerwerk, tlw. Ziegelmauerwerk
OG, DG: tlw. Fachwerk, vielfach saniert / ausgetauscht durch Ziegelmauerwerk

Fassade

Rauputz, gestrichen

Dach

Satteldach als Pfettendach-Konstruktion mit Kehlbalkenlage; Nadelholz

Eindeckung und Entwässerung

Tonpfannen auf Lattung, ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung
Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, gestrichen

Innenwände

tlw. Fachwerk, tlw. Ziegelmauerwerk. tlw. Schlackestein o. glw.

Decken	vermutl. Holzbalkenlage. mit Aufdielung, Lehmschlag oder Schlackefüllung
Treppe	EG – OG: geschlossene Massivholztreppe mit Teppichbelag, lackiertes Holzgeländer OG - DG: geschlossene Holzstiege mit Tritt- und Setzstufen; Holzhandlauf

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	EG: überwiegend tapeziert und gestrichen OG: überwiegend tapeziert und gestrichen; tlw. Styroporplatten DG: offene Dachuntersicht
Fußböden	EG: tlw. PVC-Böden, tlw. Teppichböden, OG: überwiegend Hobeldielen; Bad mit Mosaikfliesen DG: Hobeldielen
Wandoberflächen	EG: vereinzelt Holzpaneele, lackiert; DU/WC raumhoch gefliest, übrige Räume tapeziert (tlw. Muster- und Strukturtapete, tlw. Raufaser, gestrichen); OG: Bad raumhoch gefliest; übrige Flächen tapeziert (wie EG) DG: Sichtmauerwerk bzw. Putz
Fenster	tlw. Kunststofffenster mit Thermopane-Verglasung, tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung
Außentüren	Haustür als Leichtmetalltür mit einfacher Strukturverglasung Terrassentür OG als Kunststofftür mit Strukturverglasung
Innentüren	tlw. glatte Sperrtüren, tlw. einfache Rahmen-/Füllungstüren, lackiert bzw. furniert; Holzzargen
Elektroinstallation	heute einfache Ausstattung, mehrere Steckdosen und ein Lichtauslass je Raum; Hauptverteilung im OG mit zwei Zählerplätzen und wenigen Kippsicherungen, Stand ca. 1980er
Sanitärinstallation	EG: Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette; Küche mit Spülenanschluss; OG: Bad mit Badewanne, Waschbecken, Toilette;
Armaturen	Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	Gas-Zentralheizung (Heizkessel Fabr. Vaillant (lt. Eigentümer bereits lange defekt) mit Radiatoren in den Wohnräumen; Leitungen auf Putz
Warmwasser	(ehem.) zentral über Gasheizung

Modernisierungen

- tlw. Kunststofffenster um 1981
- Elektroverteilung vermutl. in den 1980er Jahren tlw. modernisiert
- Gasheizung eingebaut vermutl. um 1985
- Garagentor als Rolltor, beschichtet um 2005
- Fassadenanstrich vermutl. um 2005

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 Wertansatz 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

- Hauseingangsüberdachung
- Dachterrasse auf Garagenanbau
- Dachgaube

NHK

rd. € 17.500,-

Bauschäden und Baumängel

- Ziegeleindeckung des Wohnhauses nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer
- Dachterrasse auf Garage mit mangelhafter Abdichtung
- Fassadenputz vielfach schadhaft mit Rissen und tlw. Ablösungen
- Feuchte-Bilder an der Fassade im Sockelbereich
- Fenster aus Holz völlig überaltert mit Einfachverglasung; Kunststofffenster > 40 Jahre überaltert
- Außenwände im Erdgeschoss mit (teils deutlicher) aufsteigender Feuchtigkeit im Bruchsteinmauerwerk!
- umfassender Renovierungsbedarf an sämtlichen Maler-/Tapezier-arbeiten; Bodenbelägen
- Im OG tlw. erhebliche Schimmelschäden und abgängige Deckenbekleidungen, vermutlich durch Wassereintritt über das Dach / Decke OG
- Innen-Türen vielfach schadhaft
- Bad im OG völlig überaltert und schadhaft
- (Elektroinstallation vglw. einfach und nicht mehr zeitgemäß)
- (Dämmstandard bauzeittypisch völlig unzeitgemäß)
- Bei der Besichtigung in 05/2026 waren erhebliche Mengen an Müll- und Sperrmüll zu entsorgen;
- Garagen mit Dacheindeckungen aus Stahlblech und Asbestzementplatte überaltert und schadhaft

Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie Renovierungs- u. Rückstellungsbedarf

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.

Insgesamt wirkt das Objekt seit längerer Zeit nur unzureichend instandgehalten

Von den oben genannten Mängeln gelten die in Klammern [...] genannten Punkte als baualterstypisch und weitgehend im Rahmen der Alterswertminderung miteingefasst. (Dennoch wird jeder potentielle Kaufinteressent bei Objekten dieser Baualterklasse je nach Anspruch einen mehr oder weniger großen Modernisierungsbedarf einplanen, der im Extrem bis zur Entkernung und Kernsanierung führen könnte).

Neben „akuten“ Schäden sind für absehbar sinnvolle Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (i. e. Dachrenovierung, Fenster, Heizung) zumindest Rückstellungen ca. innerhalb der nächsten fünf bis 10 Jahre einzuplanen, deren Werteinfluss angesetzt wird auf Grundlage des überschlägig geschätzten Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk (BKI-Bauteiltabellen) unter Anwendung der Alterswertminderung in Höhe von

Werteinfluss (Anlage 4)

rd. - 22 %

Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier überwiegend in der Kategorie 4 „ausreichend“ 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.

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)

Im gegebenen Fall werden verschiedene sonstige besondere Merkmale erkannt und wie folgt berücksichtigt:

1. Wirtschaftliche Überalterung (Grundrissqualität und Raumhöhen)

Das Gebäude stammt vermutl. aus der Zeit um oder sogar vor 1900. Die Grundrisszuschnitte sind für zeitgemäße Ansprüche recht einfach, der Anteil an Verkehrsflächen (Flure) und Nebennutzräumen an der Wohnfläche ist mit überschlägig fast 25 % überdurchschnittlich groß.

Gravierender werden noch die stark eingeschränkten Raumhöhen von rd. 2,15 m im EG und rd. 2,05 m im OG bewertet. Die Nachteile werden im gegebenen Fall auch nicht durch ein besonderes historisches Flair entschädigt, wie dies tlw. bei alten Denkmälern der Fall ist.

Es ist ein entsprechender Werteinfluss aufgrund der Grundrissqualität und Raumhöhen anzunehmen und der Mietwert mit rd. - 20 % Minderertrag gegenüber einem bauzeitgemäßen Wohnhaus der 1960er Jahre (fiktive Baujahreskategorie aufgrund der Restnutzungsdauer) angenommen.

Durchschnittliche marktübliche Miete Baujahreskategorie 1960 - 1969 (Ansatz gemäß GAA Kreis Höxter)

rd. 4,50 €/m² a x 141 m² (Wohn-/Nutzfläche) x 12 Monate = rd. 7.600,- €/a

Differenz: 7.600,- €/a x 20 % = rd. 1.520,- €/a (anzusetzende Mindermiete)

Vervielfältiger über die Restnutzungsdauer: $V_{15\text{Jahre}, 3,0\%} = 11,94$

1.520,- x 11,94 = - € 18.148,80 = rd. - € 18.000,-

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

rd. - € 18.000,-

2. Müllentsorgung

Im vorliegenden Fall befinden sich zum Stichtag erhebliche Mengen an Nutzer-Hinterlassenschaften wie Müll, Sperrmüll inkl. tlw. Altlasten (Asbestzement-Platten) im Gebäude, die noch geräumt werden müssen.

Ein pauschaler Wertabschlag für Räumung und Entsorgung wird hier angenommen mit

rd. - € 5.000,-

Zusammenfassung boG

1. wirtschaftliche Überalterung	- € 18.000,-
2. Müllentsorgung	- € 5.000,-
Summe boG	- € 23.000,-

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten, Terrassen	Zugang zum Haus und Gartenwege mit großformatigen Waschbetonplatten, rückseitige „Terrasse“ mit Holzbohlenbelag
Einfriedungen	straßenseitig großteils Grenzbebauung; tlw. Sichtschutzzaun
Bepflanzungen	Ziergarten mit Rasenflächen, Büschen, Sträuchern und Stauden; ein größerer Kirschbaum
Nebengebäude	kleiner Gartengeräteschuppen aus Holz
Besondere Bauteile und Einrichtungen	Stützmauern aus Beton-Fertigteilen zur Geländeabfangung Freitreppe zwischen Höhenebenen
Schäden und Mängel	keine wesentlichen erkennbar, erschwerte Pflege und Bewirtschaftung aufgrund der relativ steilen Hanglage

Der Zeitsachwert von Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind nach Art, Umfang im Vergleich zu dem überalterten Wohnhaus eher überdurchschnittlich, sie werden mit rd. 8 % des Gebäudesachwerts angesetzt (§ 21, Abs. 3 ImmowertV).

Hinweis: Der Eigentümer des Nachbargrundstücks Haus Nr. 12 (= hier Eigentümer zu ½) gab beim Ortstermin an, Sichtschutzzäune, Holzdeck und ähnliche Ausstattungen, die seiner Meinung nach nicht „fest mit dem Grundstück verbunden“ sind, bei Veräußerung des Grundstücks abzubauen.

Die Rechtmäßigkeit dieser möglichen Handlung kann hier nicht abschließend beurteilt werden, ggf. sind also noch Veränderungen am Grundstück / den Außenanlagen anzunehmen.

3.6 Gesamteindruck

Lage

Als Makrolage zählt Dalhausen nach Einschätzung des Unterzeichners nicht zu den gefragten Wohnlagen im Kreisgebiet, auch wenn der Gutachterausschuss im Kreis Höxter den Ort dem Vergleichsraum 3 (von 1 – 5) zuordnet.

Das Bewertungsgrundstück liegt etwa mittig im langgestreckten Straßendorf Dalhausen, leicht nördlich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 241. Die fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns mit der (eingeschränkt vorhandenen) Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist gegeben; eine Bushaltestelle liegt in unter 300 m Entfernung. Die Erschließung erfolgt über die „Ringstraße“, eine ruhige Gemeindestraße zur Anlieger-Erschließung; nennenswerte Lärm- oder sonstige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Nachteilig wirkt die ausgeprägte Hanglage: Das Wohnhaus liegt straßenseitig im unteren Grundstücksbereich, das Gartengrundstück steigt von der „Ringstraße“ aus relativ steil hangaufwärts an (Gelände von West nach Ost abfallend). Die Nutzbarkeit der Außenflächen ist hierdurch eingeschränkt.

Grundstück

Das Grundstück ist nach Größe und Zuschnitt für eine bauliche Nutzung nur mäßig bis ausreichend geeignet. Der stark unregelmäßige, „stiefelförmige“ Zuschnitt und die steile Hanglage erschweren eine (Neu-)Bebauung im ortsüblichen Rahmen; eine Bebauung kommt im Wesentlichen straßenseitig in Betracht. Der hangaufwärts ansteigende Garten ist mit Betonfertigteilen terrassiert, eher einfach begrünt und aufgrund der Hanglage schwer zu pflegen.

Wertmindernd wirken zudem die im Grundbuch gesicherten Dienstbarkeiten zugunsten des Nachbargrundstücks Haus-Nr. 12 (geduldete, unterkellerte Terrasse mit Betretungsrecht sowie Garagennutzung mit Wegerecht), die einen spürbaren Teil der Fläche binden und die Privatsphäre des Eigentümers beeinträchtigen (gesondert bewertet in Kap. 4.7).

Gebäude

Das vermutlich um oder vor 1900 errichtete Wohnhaus wurde ursprünglich überwiegend in Fachwerkbauweise erstellt (Erdgeschoss tlw. in Bruchstein-/Ziegelmauerwerk) und in den dokumentierten Bauphasen (1953, 1962, 1965) abschnittsweise durch Mauerwerk ertüchtigt sowie um den Garagen-/Schuppenanbau mit Flachdachterrasse erweitert. Durch spätere Modernisierungen (Fenster, Gas-Zentralheizung, Bäder, Elektrik – überwiegend um bzw. ab den 1980er Jahren) wurde das Gebäude rechnerisch „verjüngt“; die fiktive Baujahreskategorie entspricht etwa einem Wohnhaus der 1960er Jahre. Grundrisszuschnitt und Ausstattungsstandard sind einfach; die Wohnnutzung ist für eine kleinere Familie grundsätzlich noch möglich, durch die deutlich unterdurchschnittlichen Raumhöhen (rd. 2,15 m im EG, rd. 2,05 m im OG) und den hohen Anteil an Verkehrs- und Nebenflächen jedoch spürbar eingeschränkt.

Der Instandhaltungszustand ist nur knapp ausreichend mit erheblichem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Feuchte- und Schimmelschäden. Der energetische Standard und die Haustechnik sind nicht mehr zeitgemäß (Heizkessel zum Stichtag defekt); hinzu kommt ein erheblicher Entrümpelungs- und Entsorgungsbedarf (Sperrmüll, tlw. asbesthaltige Bauteile).

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach selbst genutzten Wohnhäusern war über längere Jahre – in einer Zeit des „gefühlten Anlage-Notstands“ – recht groß. Mit dem deutlichen Zinsanstieg seit 2022 und der wieder gegebenen Verzinsung risikoärmerer Anlagen hat die Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“ jedoch spürbar nachgelassen; verbliebene Interessenten haben größere Auswahl und geringeren Zeitdruck. Verstärkt wird dies durch den gewachsenen Fokus auf den energetischen Standard, unter dem ältere, unsanierte Gebäude derzeit besonders leiden.

Eine über die Wohnnutzung hinausgehende Drittverwendung ist bei dieser Objektart nicht zu erwarten und auch nicht angezeigt. In Abwägung der Einschränkungen von Lage, Grundstück und Gebäude dürfte sich ein Teil der ohnehin begrenzten Interessenten gegen das Objekt entscheiden. Es spricht daher vor allem preisbewusste Erwerber mit handwerklichem Geschick an, für die gerade die – relativ gesehen – günstige Erschwinglichkeit und das dörfliche Gartengrundstück einen gewissen Reiz entfalten können.

Besonders interessant könnte das Objekt natürlich für das angrenzende Doppelhausgrundstück Nr. 12 sein, da dieses über keinen eigenen Garten verfügt und Bereiche des Bewertungsgrundstücks ohnehin mit nutzt (vgl. 4.7, Dienstbarkeiten).

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. 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 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.

Ermittlung der Restnutzungsdauer und der Alterswertminderung

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer üblicher Ein- bis Zweifamilienhäuser 80 Jahre.

Auch im Sachwertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Höxter (GAA HX) wird zur Ableitung der Sachwertfaktoren eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Aus dem zwingenden Grund zur modellkonformen Anwendung werden auch hier 80 Jahre als GND angenommen.

Wohnhaus

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Aufgrund der deutlich unterdurchschnittlichen Raumhöhen (2,15 m im EG, 2,05 m im OG) wird ein Baujahr um 1900 herum vermutet; die Grundsubstanz ist demnach älter als 120 Jahre.

Durch tlw. Modernisierungen wurde das Baujahr leicht verjüngt (Dacheindeckung, ohne Dämmung; Fenster, Gasheizung, Bäder), aber auch diese liegen alle weiter zurück und sind tlw. bereits selbst wieder abgängig.

Gemäß den Erhebungen des GAA HX werden 3 Modernisierungspunkte vergeben, die Restnutzungsdauer wird hier mit rd. 15 Jahren angesetzt.

Tabelle zum Modernisierungsgrad / RND															
Mod-Pkt.	a	x	Alter	/	GND	-	b	x	Alter	+	c	x	GND	=	RND *
2	1,0767	x	80	/	80		2,2757	x	80	+	1,3878	x	80	=	15,1

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (GND - RND) / GND$
 $= 100 (80 - 15) / 80 = 81,25 = \text{rd. - 80 \%}$.

Innerhalb dieser recht. hohen Alterswertminderung gelten als baualterstypisch akzeptierte Mängel wie geringer Dämmstandard, überholte Sanitärausstattungen u. ä. als weitgehend mit erfasst.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von massiven Garagen beträgt zunächst rd. 60 Jahre, üblicherweise teilen diese Gebäude bei angemessener Instandhaltung jedoch das Schicksal der Hauptgebäude. Die Garagen wurde augenscheinlich tlw. modernisiert, eine vergleichbare Restnutzungsdauer und Alterswertminderung werden angenommen.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren
Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.
2. Sachwertverfahren
Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.
3. Ertragswertverfahren
Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Bewertungsobjekt ist eine Doppelhaushälfte in ländlicher Lage. Da die Eigennutzung im ländlichen Raum überwiegt und das Sachwertverfahren in den NHK 2010 + Sachwertfaktoren der regionalen Gutachterausschüsse eine verlässliche Datenbasis findet, wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren angewendet.

Auch hilft das Sachwertverfahren potenziellen Erwerbern 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?“

Da das Objekt jedoch auch vermietbar ist und auch ein Selbstnutzer der Wert der eingesparten Miete einschätzen möchte, wird die marktüblich erzielbare Miete (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) angesetzt und das Ertragswertverfahren als Plausibilitätsprüfung herangezogen. Die endgültige Verkehrswertbildung erfolgt durch sachverständige Würdigung beider Verfahrensergebnisse.

Das direkte Vergleichswertverfahren scheidet mangels einer hinreichend großen Zahl wirklich gleichartiger Vergleichsobjekte im örtlichen Markt aus. Dennoch werden Vergleichsparameter (Wohnflächenpreise / Rohertragsfaktoren) ebenfalls zur Plausibilisierung herangezogen.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§§ 10 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 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 **45,00 €/m²** für Baulandflächen.

Definition des Richtwertgrundstücks lt. Gutachterausschuss:

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	550 m²
Grundstückstiefe	bis 40 m
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„W“ (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend
Geschossflächenzahl GFZ	variierend
Ø-Grundstücksfläche	variierend

Beschreibung des **Bewertungsgrundstückes**:

Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche:	entspricht „W“ (Wohngebiet)
Erschließungsbeitragskosten:	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Anzahl Vollgeschosse:	II
Grundflächenzahl GRZ	< 0,25
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,50
Grundstücksfläche	498 m ²
Grundstückstiefe	35 m
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2026

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)

Bodenrichtwert	45,00 € /m²
-----------------------	-------------------------------

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

1. Lage	0%	-	€ /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-20%	-	9,00 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m ²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m ²

Zu-/Abschläge insgesamt:	-20%	-	9,00 € /m ²
--------------------------	------	---	------------------------

Bodenwert des Grundstückes	36,00 € /m²
-----------------------------------	-------------------------------

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten wird wie folgt bewertet:

Lagequalität zentral in der Richtwertzone ohne wesentliche erkennbare Vor- oder Nachteile wie Aussichts- oder Immissionsbelastungen wird im Vergleich der Richtwertzone als durchschnittlich bewertet (+ / - 0 %).

Die Grundstücksgrößen innerhalb der Richtwertzone variieren stark, die durchschnittliche Größe wird mit 550 m² angegeben.

Im gegebenen Fall ist der Zuschnitt stark unregelmäßig und für eine bauliche Ausnutzung somit spürbar eingeschränkt. Ein deutlicher Abschlag in Höhe von rd. – 20 % erscheint diesbezüglich marktgerecht.

Mit einem EFH-Doppelhaus und zwei Garagen ist das Grundstück im Vergleich der Richtwertzone durchschnittlich ausgenutzt; Zu- oder Abschläge sind nicht anzusetzen.

Der vom GAA ermittelte Richtwert bezieht sich auf eine ortsübliche Erschließung und einen erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die vorhandene Erschließungsstraße „Ringstraße“ gilt lt. Auskunft der Gemeinde Beverungen als vollständig ausgebaut und erschlossen.

Sonstige wertbestimmende Faktoren sind nicht bekannt, aufgrund einer theoretischen Restnutzungsdauer des Wohngebäudes < 20 Jahre könnten allerdings der Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechenden Rückstellungen diskutiert werden.

Ein Kauf mit dem Zweck der Freilegung des Grundstücks wird jedoch in der Lage für die Doppelhaushälfte nicht als marktkonform bewertet, ein Abschlag unterbleibt daher.

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

Dalhausen Flur 8 Flurstück 46/2 498 m² x € 36,00 = € 17.928,00

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **rd. € 18.000,00**

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:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt nach den Lageplänen sowie eines eigenen überschläglichen Aufmaßes gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) Punkt 4.1.1.4 in Anlehnung an DIN 277. Das Ergebnis ist daher lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus

Gewölbekeller*: geschätzt * (unter DHH 12, über Herrschvermerk hier zu berücksichtigen)	=	20,0 m ²
Erdgeschoss: rd. 9,75 m x 9,75 m	=	95,0 m ²
Obergeschoss: rd. 9,75 m x 9,75 m	=	95,0 m ²
Dachgeschoss: rd. 9,75 m x 9,75 m	=	<u>95,0 m²</u>
Summe BGF	=	<u>305,0 m²</u>

Garage 1 (mit Anbau)
Erdgeschoss: ca. 9,75 m x 3,35 m

= **32,7 m²**

Garage 2
Erdgeschoss: ca. 6,00 m x 3,75 m

= **22,5 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 vom Ausstattungsstandard.

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

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

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS)

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. 1950)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1955)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1955)	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/Edelblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1955)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1955)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufpandämmung, überdachschichtliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1955); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1955)	Zweifachverglasung (nach ca. 1955), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1955)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türeinfassung z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schock- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzjalousen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzjalousen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schieber-Türelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele), Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschalldämmung (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe 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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäranlagen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ofenbodenbelag, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1955)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zehlerschrank (ab ca. 1955) 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

Doppelhaushälfte

Aussenwände	0,5	0,5				23%	0,35	141 €
Dach	0,5	0,5				15%	0,23	92 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	0,22	71 €
Innenwände u. -türen		0,6	0,4			11%	0,26	75 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	71 €
Fußböden		1				5%	0,10	32 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	67 €
Heizung		0,5	0,5			9%	0,23	63 €
sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	0,15	42 €

Kostenkennwert 2010**654 €****ermittelte Standardstufe****2,0****2,0**Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude, massiv
 Gebäudeart: Einfamilien-Doppelhaushälfte
 Gebäudetyp: Typ 2.32: EG, OG, DG nicht ausgebaut
 Ausstattungsstandard: einfach (Standardstufe 2,0; Klassifizierung nach NHK)
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW 654,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex (Indexanpassung auf Basisjahr 2010 = 100)

(Stand I/2026: 193,5; zum Stichtag angesetzt: 195,0)

x 1,95

Regionalfaktor

x 1,00

rd. 1.275,- €/m² BGF**Garagen**Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Kfz-Garagen
 Gebäudeart: Einzelgarage
 Gebäudetyp: Typ 14.1
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 4 (von 3 - 5) gem. NHK (Massivgarage)
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 485,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

(Stand I/2026: 193,5; zum Stichtag angesetzt: 195,0)

x 1,95

Regionalfaktor

x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 945,- €/m² BGF

Sachwertberechnung

Doppelhaushälfte mit zwei Garagen

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Keller	20,0 m ²	1	20,00 m ²	1275,00 EUR/m ²	25.500,00 €
Erdgeschoss	95,0 m ²	1	95,00 m ²	1275,00 EUR/m ²	121.125,00 €
Obergeschoss	95,0 m ²	1	95,00 m ²	1275,00 EUR/m ²	121.125,00 €
Dachgeschoss	95,0 m ²	1	95,00 m ²	1275,00 EUR/m ²	121.125,00 €
Garage 1	32,7 m ²	1	32,70 m ²	945,00 EUR/m ²	30.901,50 €
Garage 2	22,5 m ²	1	22,50 m ²	945,00 EUR/m ²	21.262,50 €

Herstellungskosten von besonderen Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
Gaube; Dachterrasse, Vordach	17.500,00 €
	17.500,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 458.539,00 €

Alterswertminderung (linear) vom Herstellungswert -80,00% - 366.831,20 €
 übl. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirt. Restnutzungsdauer 15 Jahre

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten **91.707,80 €**
 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 8% vom Wert der baulichen Anlage 7.336,62 € rd. 7.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 18.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 116.707,80 €
 ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,63

marktangepasster Grundstückssachwert **73.525,91 €**
 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung Anzusetzender Wert
 rd. -22% vom Wert der baulichen Anlage - 20.175,72 €
 rd. -20.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung Anzusetzender Wert
 Grundrissqualität und Raumhöhen - 18.000,00 €
 Räumung, Müllentsorgung (inkl. Asbest) - 5.000,00 €
 rd. -23.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
30.525,91 €

Der marktangepasste Sachwert des lastenfreien Grundstücks* beträgt zum Stichtag **rd. € 30.500,-**

Kontrollwert zum Sachwert (reparaturfrei, exkl. boG):
 bei rd. 141 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 520,- €/m² Wohnfläche incl. Bodenwert und Garage

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. 7.7).

Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht miterfasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 7.7).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 7.7).

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2026 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 117.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 45,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,63, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 37 %. 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 Mikrolage sind im Bodenwert noch nicht ausreichend berücksichtigt. Über den Abschlag auf den reinen Bodenwert dürften Kaufinteressenten die Nachteile der steilen Hanglage mit weiteren Abschlägen auf den Gesamtwert der Immobilie reagieren (Ø / -)

Nachteilig wird am Markt auch der innere Eindruck des Gebäudes wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt einen ungepflegten Zustand, Schimmelschäden und Räumungsbedarf (-)

Der energetische Standard sowie Teile der Haustechnik sind überaltert und nicht mehr zeitgemäß, was bedingt durch die enorm gestiegenen Energiepreise nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (-).

Der überwiegende Vorteil, der für das Objekt erkannt wird ist die (relativ gesehen) Erschwinglichkeit der Immobilie, die diese erst für einen größeren Käuferkreis aus Eigenleibern finanzierbar machen dürfte (+ +).

Aber ggf. kann auch das Gartengrundstück im dörflichen Umfeld einen gewissen Reiz auf potentielle Käufer ausüben (+).

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich aufgrund des letztlich sehr geringen Gesamtwertes einen noch durchschnittlichen Marktabschlag für gerechtfertigt und wahrscheinlich und somit einen Sachwertfaktor von 0,63 (- 37 %) für marktgerecht.

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

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden). Baumängel entstehen während der Bauzeit (z. B. mangelhaft ausgeführte Isolierung). Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes. Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.7).

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

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

Im vorliegenden Fall werden die Einschränkungen der Raumhöhen und tlw. der Grundrissqualität sowie die tlw. nötigen Räumungen von Müll / Sperrmüll als sonstige besondere Grundstücksmerkmale berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

Ertragswertermittlung

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

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

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnhaus	141,0 m ²	4,50 €/m ²	634,50 €	7.614,00 €
	m ²	€/m ²	- €	- €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	2	Miete je Stellplatz	- €	- €
Anzahl der Garagen	2	Miete je Garage	40,00 €	960,00 €

sonstige Erträge

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

jährlicher Rohertrag

8.580,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-5,36 %	-	460,00 €
Betriebskosten (in tatsächlicher Höhe)	0,00 €	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-24,94 %	-	2.140,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-3,00 %	-	257,40 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 2.857,40 €

jählicher Reinertrag

5.722,60 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	3,00 %
anteiliger Bodenwert (ebfr, dem Gebäudeertrag zuzuordnen)	18.000,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung

540,00 €

jährlicher Gebäude-Ertrag

5.182,60 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Vervielfältiger	11,94

Ertragswert der baulichen Anlage

61.869,54 €

voller Bodenwert	+	18.000,00 €
Berücksichtigung von Baumängeln und Schäden	+ -	19.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	+ -	23.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks		37.869,54 €

Der Ertragswert des lastenfreien Grundstücks beträgt zum Stichtag

rd. € 38.000,-

Es wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % gerechnet, eine Eigennutzung wird unterstellt.

Der Ertragswert liegt rd. 7.000,- € über dem marktangepassten Sachwert. Dies ist bereits eine erhebliche Differenz und kann als Hinweis gedeutet werden, dass der Marktabschlag im Schwertverfahren ggf. doch (zu) hoch ist.

In diesem allerdings sehr geringen Preisniveau sind jedoch erhöhte Unsicherheiten und eine erschwerte Vergleichbarkeit hinzunehmen, sodass die Plausibilität der Verfahrensergebnisse hier letztlich als ausreichend eingeschätzt wird.

4.6 Verkehrswert in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

der Sachwert für das unbelastete Grundstück unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 30.500,-
der Ertragswert für das unbelastete Grundstück wurde ermittelt mit	rd. € 38.000,-

Wie dargelegt werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben.

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

Ertragsgesichtspunkte (eingesparte Miete) werden bei einer Kaufentscheidung nicht völlig außer Acht bleiben, im gegebenen Fall jedoch eine sehr untergeordnete Rolle spielen.

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben und im gegebenen Fall aufgrund der Besonderheiten kaum sinnvoll abzuleiten.

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

Bezüglich der erreichten Qualität des Datenmaterials und der Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,6 (c + d) zugemessen.

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,6 (c)	= 0,48
das Ertragswertverfahren	0,4 (b) x 0,6 (d)	= 0,24
		$\Sigma = 0,72$

$$(\text{€ } 30.500,- \times 0,48 + \text{€ } 38.000,- \times 0,24) / 0,72 = \text{€ } 33.000,00$$

Verkehrswert in unbelastetem Zustand

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

Ort	37688 Beverungen-Dalhausen	Ringstraße 10
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Dalhausen
Flur	8	Flurstück 46/2
Grundbuch	Dalhausen	Blatt 0263 lfd. Nr. 1

bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und zwei Garagen

zum Stichtag 19.05.2026

mit rd.

€ 33.000,-

(in Worten: dreiunddreißigtausend Euro)

4.7 Belastungen im Grundbuch, Abt. II

siehe Anlage 1, Luftbild

Im Grundbuch von Dalhausen sind folgende wertrelevante Eintragungen vorhanden:

Blatt 263, Abt. II, lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Duldung der errichteten Terrasse / Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dalhausen, Flur 8, Flurstück 46/1 [...]

Der Wortlaut der Eintragungsurkunde (UR143/2005 Notar Ernst Mühlmeier) ist wie folgt:

Ich, der Erschienene zu 1. [Eigentümer des Bewertungsgrundstücks], bewillige und beantrage auf meinem Grundbuch [...] Blatt 0263, Flur 8, Flurstück 46/2, für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Dalhausen Blatt 0742, Flur 8, Flurstück 46/1, [Ringstraße 12] als Grunddienstbarkeit folgende Rechte einzutragen, nämlich:

Die an der südlichen Grenze meines Grundstücks zum Hause des Erschienenen zu 2. dort auf meinem Grundstück angelegte Terrasse zur Größe von bis zu 60 m² wird geduldet. Dem jeweiligen Eigentümer wird gestattet, den Raum unter der Terrasse als Kellerraum auszubauen und zu benutzen.

Es wird weiter gestattet, die Terrasse gegebenenfalls in einen Wintergarten auszubauen und alle üblichen Leitungen einzulegen, und mein Grundstück für Instandsetzungs- und Ausbauarbeiten zu betreten.

Lageplan / Skizze zur Dienstbarkeit



lfd. Nr. 1: Terrasse, lfd. Nr. 2; Garage mit Wegerecht

Beschreibung

Gemäß Eintragung lfd. Nr. 1 hat der Berechtigte Eigentümer des Hauses Ringstraße 12 eine große „unterkellerte“ und überdachte Terrasse auf dem Bewertungsgrundstück errichtet.

Die Grundfläche wird mit ca. 60 m² angegeben, inklusive baurechtlich notwendiger Abstandsflächen kann der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks ca. 90 m² seines Grundstücks baulich nicht mehr nutzen.

Weiterhin hat der Berechtigte das Recht, das Bewertungsgrundstück 46/2 für Zwecke der Instandhaltung der Terrasse zu betreten.

Hinweis: das sonstige Betretungsrecht des Gartens wurde explizit ausschließlich schuldrechtlich zwischen den Parteien vereinbart. Dies bedeutet, dass der neue Grundstückseigentümer von Haus Nr. 10 ein „allgemeines“ Betreten seines Grundstücks durch den Nachbarn von Haus Nr. 12 nicht zu dulden hat.

Beurteilung:

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und störenden Belastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	das Recht verläuft am Rand des Grundstücks das Recht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (<15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt es sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten	< 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: das Recht nimmt einen spürbaren Teil des Gesamtgrundstücks ein (>15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	5 bis 20 %
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: das Recht verläuft nicht am Rand, sondern im zentralen Bereich des Grundstücks die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt es sind störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten	20 bis 40 %
nicht vertretbar	Über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich es sind erhebliche störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten	40 bis 90 %

Wertminderung aufgrund der Dienstbarkeit, Abt. II, Nr. 1

Betroffene Fläche ca. 90 m², inkl. der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen) (≈ 18 % der Grundstücksfläche von 498 m²).

Die durch die Dienstbarkeit betroffene Fläche nimmt bereits einen spürbaren Teil des Grundstücks ein. Aufgrund des relativ schmalen und unregelmäßigen Zuschnitts des Bewertungsgrundstücks ist die Bebaubarkeit hierdurch bereits deutlich eingeschränkt.

Dazu kann die Lage direkt am Gartengrundstück des Eigentümers im Zweifel als störend für die Privatsphäre des Grundstückseigentümers empfunden werden. Belästigungen und Einschränkungen der Nutzbarkeit der Außenanlagen kommen.

Die Wertminderung des betroffenen Grundstücks aufgrund der Dienstbarkeit wird hier als erheblich eingeschätzt und pauschal mit rd. 25 % vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks angenommen.

25 % von rd. € 18.000,- = € 4.500,-

Der Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf das zu bewertende Grundstück wird veranschlagt mit rd.

- € 4.500,-
(in Worten: (minus) viertausend Euro)

Blatt 263, Abt. II, lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit – Recht zur Nutzung der Garage / Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dalhausen, Flur 8, Flurstück 46/1 [...]

Wortlaut der Eintragungsurkunde (UR143/2005 Notar Ernst Mühlmeier):

Es wird weiterhin gestattet, die Garage, die sich nördlich meines Hauses auf meinem Grundstück befindet, [...] weiterhin zu nutzen. Zu diesem Zweck wird genehmigt, mein Grundstück von der Ringstraße aus bis zur Garage zu befahren und zu begehen und mein Grundstück zu benutzen, um erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an der Garage auszuführen.

Der Weg zur Garage wird vom Berechtigten unterhalten, dieser darf auch vom Eigentümer des dienenden Grundstücks benutzt werden. [...]

Wertminderung aufgrund der Dienstbarkeit, Abt. II, Nr. 2

Betroffene Fläche Garage: ca. 6,0 x 3,75 m = ca. 22,5 m²,

betroffene Fläche Wegerecht: ca. 4,9 m x 3,75 m = ca. 18,5 m²

Summe rd. 41 m² (≈ 8,5 % der Grundstücksfläche von 498 m²).

Die durch die Dienstbarkeit betroffene Fläche nimmt bereits einen vertretbaren Teil des Grundstücks ein. Aufgrund der relativen Randlage ist die Bebaubarkeit hierdurch noch vertretbar eingeschränkt.

Dazu kommt allerdings die Einschränkung, dass der Grundstückseigentümer die aufstehende Garage – rechtlich Bestandteil des Grundstücks - nicht selber nutzen kann

Die Wertminderung des betroffenen Grundstücks aufgrund der Dienstbarkeit wird hier zunächst als vertretbar eingeschätzt und pauschal mit rd. 10 % vom Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks angenommen.

10 % von rd. € 18.000,- = € 1.800,-

Der Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit lfd. Nr. 2 auf das zu bewertende Grundstück wird veranschlagt mit rd.

- € 2.000

(in Worten: (minus) zweitausend Euro)

Blatt 263, Abt. II, lfd. Nr. 3 Eintragung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.

Zusammenfassung Belastungen im Grundbuch, Abt. II

Dienstbarkeit lfd. Nr. 1	- € 4.500,-
Dienstbarkeit lfd. Nr. 2	- € 2.000,-
Summe	- € 6.500,-

Verkehrswert unbelastet abzgl. Belastungen im Grundbuch

= € 33.000,- € abzgl. – € 6.500,- = € 26.500,-

Verkehrswert in belastetem Zustand

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

Ort	37688 Beverungen-Dalhausen	Ringstraße 10
Gemeinde	Beverungen	Gemarkung Dalhausen
Flur	8	Flurstück 46/2
Grundbuch	Dalhausen	Blatt 0263 lfd. Nr. 1

bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte und zwei Garagen

zum Stichtag 19.05.2026

mit rd.

€ 27.000,-

(in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro)

Höxter, 30.05.2026

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:

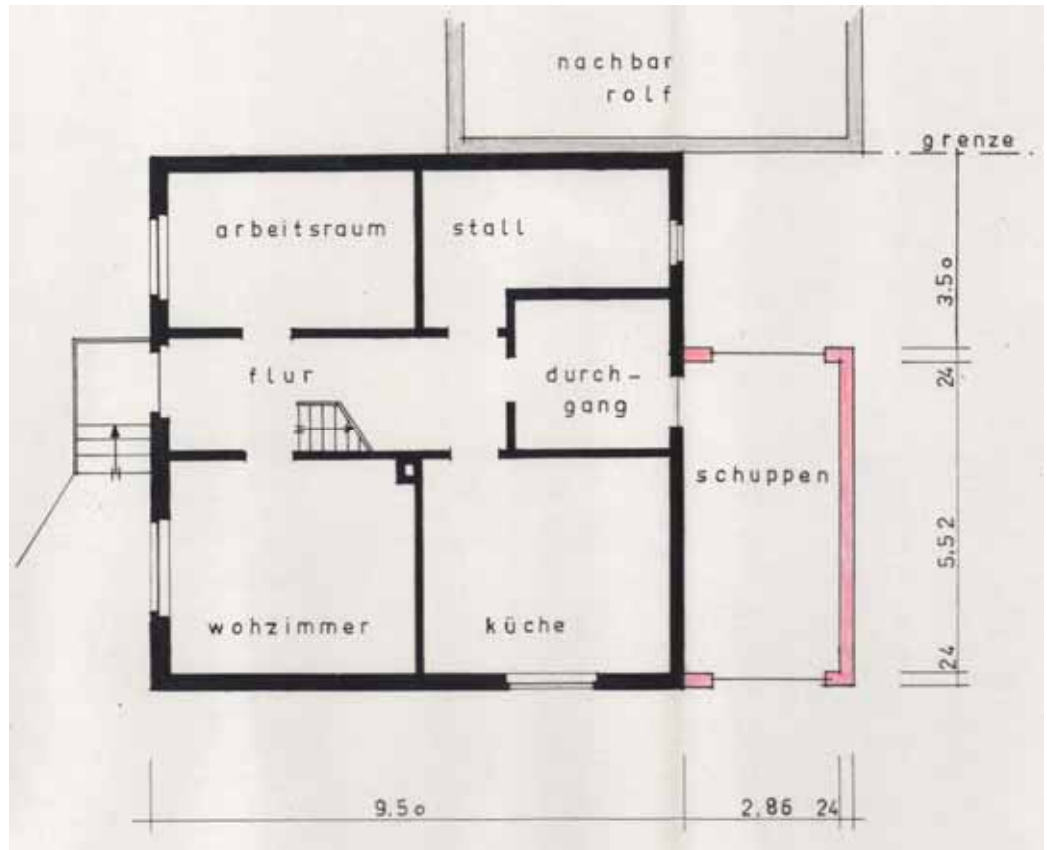
Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage 1 Luftbild mit Darstellung der persönlichen Dienstbarkeiten
(ohne Maßstab)

Anlage 2 Grundrisse und Schnitte

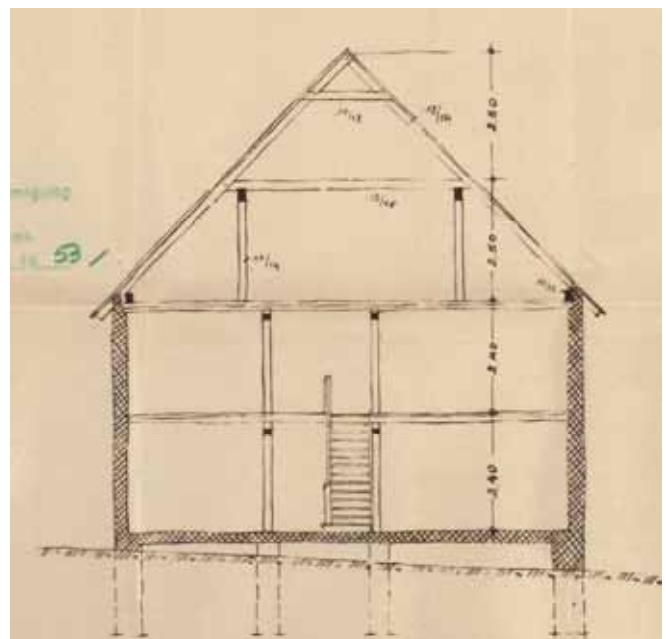
Zeichnungen zur Wandsanierung 1953 bzw. Anbau Garage / „Schuppen“ 1962

Erdgeschoss

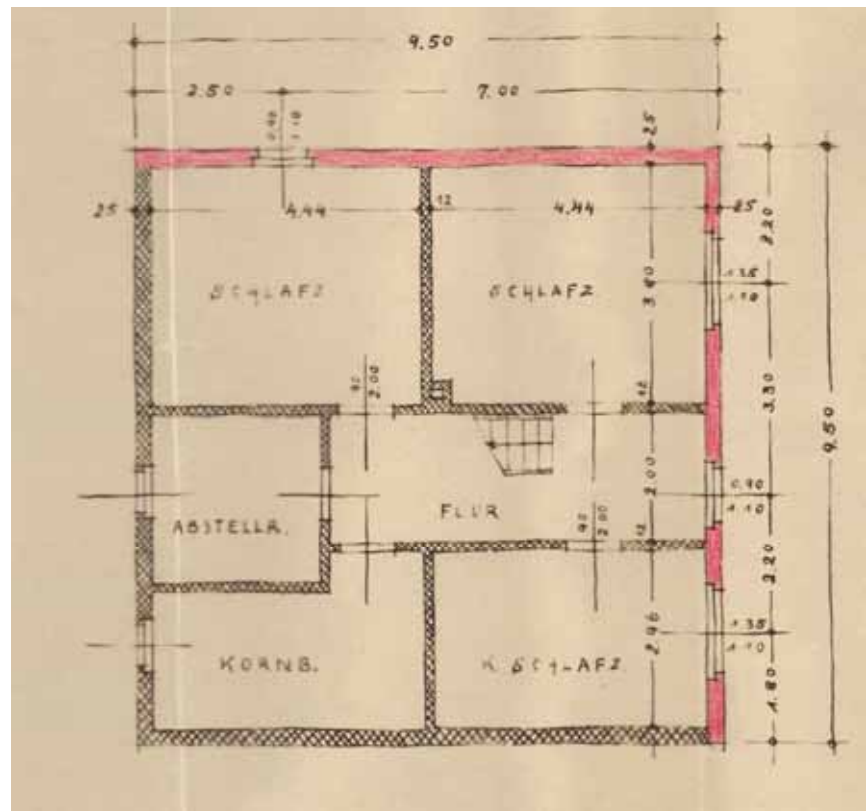


Der Gewölbekeller (Herschvermerk im Bestandsverzeichnis, 2/zu 1) erstreckt sich vom „Stall“ aus unter das Gebäude von „Nachbar Rolf“

Schnitt



Obergeschoss



Der Abstellraum wurde zum Bad umgebaut, dieses ist Durchgangsraum zum Balkon auf dem Garagendach

Anlage 3 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Flächenberechnung auf Grundlage der Bauzeichnungen und eines stichprobenhaften Aufmaßes.
(Es bestehen Abweichungen zur WoFIV, die hier jedoch als nicht werterheblich eingeschätzt werden)

Wohnflächenberechnung

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

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

1. Objekt

Eigentümer	Name: n.n.		Anschrift: n.n.		Tel.:
					Fax:
Objekt	☒ Ermittlung ☐ Errichtung ☐ Änderung ☐ Abbruch				
	Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten				
Grundstück	Gemeinde/Stadt Beverungen			Ortsteil/Stadtteil Dalhausen	
	Gemarkung Dalhausen	Flur-Nr. 8 4	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Ringstraße 10		
Aufsteller	Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl		Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Hörter		Tel.: 05271-380138
					Fax: 05271-380139

Wohnung Nr. 1

Lage und Bezeichnung: Erdgeschoss + Obergeschoss

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m ² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m ²	Gesamtfläche m ²
	Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen (Fertigmaß) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen; Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; Gesellschaftsräume Schornstein, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 1,50 m Höhe und über 0,1 qm Fläche; Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze; Türnischen; Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,8 m oder weniger tief sind; 50% von Raumteilen mit einer lichten Höhe von über 1m und weniger als 2 m			
EG	Treppenflur	2,19*6,50	1,1*4,0	9,84
	Arbeitsraum	2,72*4,20		11,42
	Wohnzimmer	3,33*4,22	0,65*0,6	13,66
	Küche	3,42*4,41		15,08
	Abstellr./WC ("Stall")	2,80*4,41	0,12*1,50	12,17
	Durchgang	3,58*2,03		7,27
OG	Treppenflur	2,28*6,50	1,1*4,0	10,42
	Schlafzimmer 1	2,72*4,28		11,64
	Schlafzimmer 2	3,42*4,38		14,98
	Schlafzimmer 3	3,42*4,41		15,08
	Bad ("Abstellr.")	2,24*2,31		5,17
	Abst. ("Komb.")	2,80*4,41		12,35
	Balkon zu 1/4	(3,25*2,240)/4		1,82

Summe 1 **140,91**

Anlage 4 Bauteiltabelle zu boG; Bauschäden und Mängel

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

Der Werteinfluss ist keinesfalls mit den tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung / Kernsanierung gleichzusetzen!

Hinweis: Tabellarisch erfasst wird hier nur das Wohnhaus, für die Garage wird pauschaliert ein vergleichbarer Wert angesetzt; es bestehen Rundungsdifferenzen.

NHK 2010 EFH, nicht unterteilt, einfacher Standard				BGF	NHK	Dalhausen, Ringstr. 10	
Neubauposten nach NHK incl. Baunebenkosten:					x	zzgl. bes. Bauteile	Alterswertminderung
davon Kostengruppe 300				85,3%			80%
davon Kostengruppe 400				14,7%			
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude am Bauteil	Beschädigung des Bauteils	Reparaturkosten o. Alterswertminderung (> als Neubauposten!)
310	Baugrube	3,2%	10.396,36 €		2,7%	100,0%	- €
320	Gründung (Grd.)		17.758,80 €	Fundamente und Sohle	4,7%	70,0%	- €
			7.602,34 €	Fußbodenaufbau	2,0%	30,0%	1.900,59 €
320	Gründung (Grd.)	7,8%	25.341,14 €		6,7%	100,0%	1.900,59 €
330	Außenwände (AW)		21.962,32 €	Tragkonstruktion	5,8%	20,0%	1.098,12 €
			27.462,90 €	Fenster + Außentüren	7,2%	25,0%	6.863,22 €
			48.415,22 €	Bekleidung Außen	13,0%	45,0%	2.470,76 €
			10.981,16 €	Bekleidung Innen	2,9%	10,0%	2.745,29 €
		33,8%	109.811,59 €		28,8%	100,0%	13.177,39 €
340	Außenwände (AW)		20.922,68 €	Tragkonstruktion	5,5%	40,0%	627,68 €
			15.692,01 €	Bekleidung	4,1%	30,0%	5.178,36 €
			7.846,01 €	Friesenarbeiten	2,1%	15,0%	3.923,00 €
			7.846,01 €	Innentüren	2,1%	15,0%	2.589,18 €
		16,1%	52.306,71 €		13,7%	100,0%	12.318,23 €
350	Decken (incl. Treppen)		22.621,84 €	Tragwerk	5,9%	33,0%	- €
			23.962,86 €	Fußbodenaufbau	6,3%	35,0%	7.917,64 €
			9.597,14 €	Deckenbekleidung	2,5%	14,0%	3.167,06 €
			12.339,18 €	Treppen	3,2%	18,0%	- €
		21,1%	68.551,03 €		18,0%	100,0%	11.084,70 €
360	Dach		25.666,02 €	Dachkonstruktion / Tragwerk	6,7%	50,0%	- €
			12.833,01 €	Dachbeläge, inkl. Öffnungen	3,4%	25,0%	4.234,89 €
			7.699,81 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	2,0%	15,0%	3.849,90 €
			2.596,60 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,7%	5,0%	256,66 €
		15,8%	51.332,05 €		12,8%	95,0%	8.341,46 €
380	Baukonstruktive Einbauten	0,5%	1.624,43 €		0,4%	100,0%	- €
390	sonstige Maßnahmen Bauko	1,7%	5.523,07 €		1,5%	100,0%	- €
		100,0%	324.886,38 €		84,6%		
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		5.943,99 €	Abwasserleitungen	1,6%	30,0%	1.486,50 €
			7.927,99 €	Wasser-/Gasleitungen	2,1%	40,0%	1.962,00 €
			5.943,99 €	Sanitärobjekte	1,6%	30,0%	5.945,99 €
		35,4%	19.819,97 €		5,2%	100,0%	9.414,49 €
420	H2O-Installation (Wärmeversorgung)		7.138,55 €	Leitungen	1,9%	30,0%	713,85 €
			7.138,55 €	Heizkörper	1,9%	30,0%	713,85 €
			9.518,07 €	Kessel	2,5%	40,0%	9.518,07 €
		42,5%	23.795,17 €		6,2%	100,0%	10.945,78 €
430	Wärmeversorgung		111,98 €		0,0%	100,0%	- €
440	Lufttechnische Anlagen	0,2%			0,0%	100,0%	- €
440	Elektroinstallation	18,7%	10.469,87 €		2,7%	100,0%	2.093,97 €
450	Fernmeldeanlagen	3,2%	1.791,64 €		0,5%	100,0%	358,33 €
460	Förderanlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €
480	Gebäudeautomation	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €
480	Sonstiges / Rundung	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €
Summen		100,0%	55.985,63 €		14,7%		69.634,93 €
				Schaden in % am Gesamtbauwerk			13.926,99 €
				Zuschlag Bauen im Bestand; Faktor			3,7%
				Wertemfluss Schaden am Gesamtbauwerk in %			18,3%
							21,9%
							4,4%

Anlage 5

Fotodokumentation

Es wurde eine Fotodokumentation mit insgesamt 71 Aufnahmen bei der Ortsbesichtigung am 19.05.2026 erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Es werden hier beispielhaft einige Aufnahmen dargestellt.

Hinweis: die Aufnahmen wurden überwiegend im Weitwinkelmodus aufgenommen; Größen und Größenverhältnisse können anders wirken als in Natura.

Ansicht von Süden



Ansicht von Nord-Osten (die rechte Garage ist über eine Dienstbarkeit dem Haus-Nr. 12 zugeordnet)



Ansicht von Süden, rechts Bewertungsgrundstück Ringstraße 10, links Haus-Nr. 12



Beispiel EG: Treppenflur (Raumhöhen rd. 2,15 m)



EG: „Arbeitszimmer“ (Sperrmüll im gesamten Gebäude)



EG: Küche und Durchgang zum Wohnzimmer



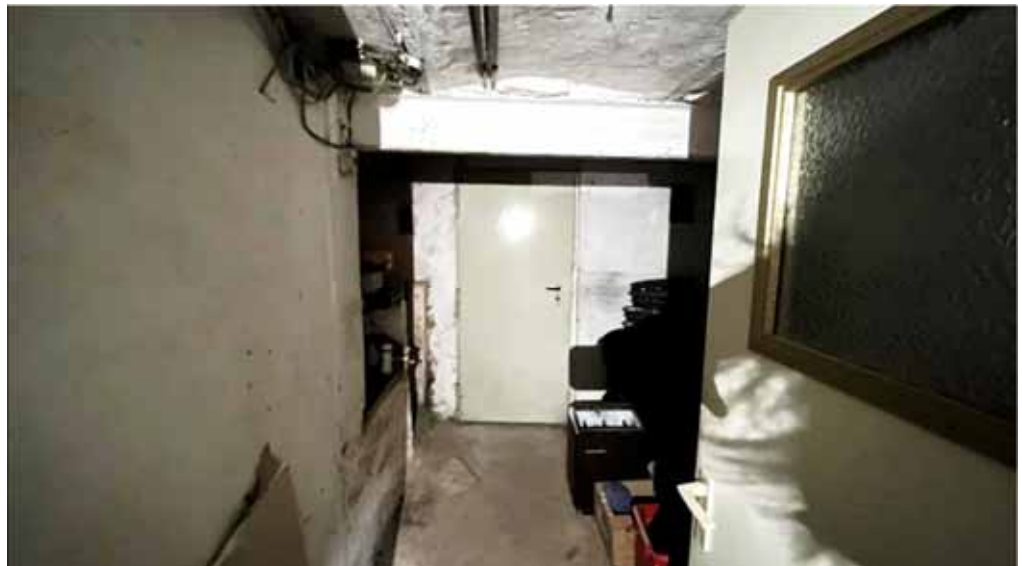
EG: Küche Wohnzimmer



EG: DU-WC (Ausstattung marode; Sperrmüll)



EG: „Durchgang“ zum „Stall und „Garage“ („Kellerersatzräume“ in den 141 m² Wohn- und Nutzfläche enthalten)



EG: „Gewölbekeller“ unter Haushälfte Nr. 12 (durch „Herschvermerk“ im Grundbuch Haus Nr. 10 zugeordnet)



OG: Treppenflur (Raumhöhe 2,05 m!)



OG: Bad (mit Durchgang zur „Dachterrasse“ - Kopfhöhe Tür < 2 m!)



OG: „Dachterrasse“: auf Garagenanbau (marode)



OG: Zimmer 1



OG: Zimmer 2



OG: Abstellraum / Heizung defekt / Feuchtigkeit im Deckenbereich, Schimmelbildung



DG: ungedämmt, Sperrmüll



Gartengrundstück, Blick von Norden; die Garage links vorne auf dem Bewertungsgrundstück (Haus Nr. 10), ist aber den jeweiligen Eigentümern von Nr. 12 überlassen. Diese nutzen aktuell auch den gesamten Garten, wollen aber bei Verkauf die Außenanlagen (Sichtschutzzäune, Hütte, Holzdeck u. ä.) zurückbauen



Gartengrundstück, Blick von Osten den Hang hinauf; links im Bild Haus Nr. 12! Die Garage links steht auf dem Bewertungsgrundstück (Haus Nr. 10), ist aber den jeweiligen Eigentümern von Nr. 12 überlassen. Diese nutzen aktuell auch den gesamten Garten, wollen aber bei Verkauf die Außenanlagen (sichtschutzzäune, Holzdeck u. ä.) zurückbauen



Gartengrundstück, Blick von Westen den Hang hinunter; rechts im Bild Haus Nr. 12!

Die überdachte Terrasse steht auf dem Bewertungsgrundstück (Haus Nr. 10), ist aber den jeweiligen Eigentümern von Nr. 12 als Dienstbarkeit gestattet

