

Dipl. – Ing. Stefanus Remmert

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Marienstraße 1
37671 Höxter
Telefon 0 55 31/70 04 85
Fax 0 55 31/60 3 99

Internetversion zum WERTGUTACHTEN

über den Grundbesitz von (nach Nennung)

Gutachten- Nr.: 26-0207

Es handelt sich um das Teileigentum,
577/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Aktenzeichen: 19 K 49/25

Gemarkung: Würzgassen

Straße: Westfalenweg 3

Ort: 37688 Beverungen

Flur: 1

Flurstück: 1802

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Westfalenweg 3 im
Erdgeschoß links liegenden Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplanes

Datum: 11.05.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter Auftrag vom 02.02.2026
Möllinger Straße 8
37671 Höxter

Eigentümer: nach Nennung

Wohnungsgrundbuch: von Würzgassen Blatt 346

Arealgröße: Gesamt: 5.183 m²

Nutzung: Wohnbaugrundstück

Bebauung: drei dreigeschossige Mietwohnhäuser als Reihenanlage

Baujahr: 1970

Bewertungsstichtag: 23.03.2026

Ortsbesichtigung: 23.03.2026

Ermittelter Verkehrswert: 58.000,00 €
(i. W. Achtundfünfzigtausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 32 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 2

1.	<u>Grundlagen</u>	Seite 3
2.	<u>Allgemeine Angaben</u>	Seite 3
2.1.	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Seite 3
2.2.	Mietverhältnisse	Seite 3
2.3.	Mithaftendes Zubehör	Seite 3
2.4.	Wohnungsverwaltung	Seite 4
3.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1.	Allgemeines	Seite 4
3.2.	Bauleitplanung	Seite 4
3.3.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 5
4.	<u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 6
4.1.	Bauart und Ausbau des zu bewertenden Sondereigentums	Seite 7
4.1.1.	Wohnung Nr. 13 im Erdgeschoß links	Seite 7
4.1.2.	Kellerraum Nr. 13	Seite 8
4.1.3.	Allgemeine Verkehrsflächen (Treppenhaus, Flure)	Seite 9
4.2.	Außenanlagen	Seite 9
4.3.	Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 10
5.	<u>Wertermittlung</u>	Seite 10
5.1.	Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 10
5.2.	Bodenwert	Seite 11
5.3.	Anteilige Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 12
5.3.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 12
5.3.2.	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren	Seite 13
5.3.3.	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 14
5.3.3.1.	Rohertrag	Seite 14
5.3.3.2.	Bewirtschaftungskosten	Seite 14
5.3.3.3.	Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	Seite 15
5.3.3.4.	Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Reinertrag	Seite 16
5.4.	Merkantiler Minderwert	Seite 16
5.5.	Dienstbarkeiten nach Abt. II des Grundbuches	Seite 17
5.6.	Zusammenstellung der Werte	Seite 18
6.	<u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 18

Anlagen

Flurkarte	Seite 20
Grundriss der Wohnung, Schnitt, Ansichten	Seite 21
12 Fotos	Seite 26

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 3

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
 2. Wertermittlungsverordnung (WertV) in der Fassung vom 18.08.1997
 3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
 4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
 5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
 6. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
 7. Wohnungsgrundbuch von Würgassen, Blatt 346
 8. einzelne Kopien der Teilungserklärung
 9. Ortsbesichtigung vom 23.03.2026
- Anwesende Personen: Mieterin der Wohnung

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Hierzu gehören auch Bauteile hinter Bekleidungen oder großen Möbeln. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

2.2 Mietverhältnisse

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Angaben zu besonderen Vereinbarungen, zum Beginn und der Dauer wurden nicht gemacht.

2.3 Mithaftendes Zubehör

Nach §1120 BGB erstreckt sich die Hypothek auf die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile sowie auf das Zubehör des Grundstücks, soweit sie nicht Eigentum eines anderen als des Eigentümers des Grundstücks sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden keine Ausstattungsgegenstände oder Einrichtungen dem mithaftenden Zubehör zuzuordnen.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 4

2.4 Wohnungsverwaltung

Im Rahmen der Bearbeitung konnte nicht verifiziert werden, wer mit den Aufgaben der Verwaltung beauftragt ist.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die Lage bezüglich der näheren Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus der Flurkarte und den Fotos (siehe Anlagen) zu ersehen.

Eine Besonderheit dieses Bewertungsgrundstückes liegt in der Nähe zum stillgelegten Kernkraftwerk begründet.

3.2 Bauleitplanung

Lt. Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Für diesen Bereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, in dem als Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in geschlossener Bauweise vorgesehen ist. Im nördlichen Teil ist eine Fläche von ca. 950 m² als Fläche für den Gemeinbedarf zur Spielplatznutzung vorgesehen.

Weitere wesentliche Festsetzungen sind:

Anzahl der Vollgeschosse:	3, zwingend
zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl ¹⁾ : 0,40 Geschoßflächenzahl ²⁾ : 1,00
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Hauptgebäude 30°
Dachaufbauten:	keine
Gebäudehöhe:	Hauptgebäude 9,50 m Nebengebäude 3,00 m
Drempelhöhe:	0,25 m
Bauteppich ³⁾ :	gem. Eintragung im Bebauungsplan mit einer Tiefe von 15,0 m und im Abstand von 5,00 m ab dem Weg

¹⁾Grundflächenzahl: Verhältnis Grundstücksfläche zur Gebäudefläche

²⁾Geschoßflächenzahl: Verhältnis Grundstücksfläche zur Geschoßflächen

³⁾Bauteppich: Fläche, innerhalb der gebaut werden darf

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 5

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage:	an einem Stichweg einer Wohnstraße am Rande der Ortschaft Würgassen								
Verkehrslage:	- nächste Bushaltestelle ca. 500 m entfernt - Hauptstraße ca. 500 m entfernt - Bundesstraße B83 ca. 2 km entfernt - Bundesstraße B241 ca. 6 km entfernt - Autobahn A7 ca. 40 km entfernt - Kernstadt Beverungen ca. 5 km entfernt - Kreisstadt Höxter ca. 20 km entfernt - Nachbarortschaft Herstelle ca. 3 km entfernt - Lauenförde ca. 5 km entfernt - Bad Karlshafen ca. 6 km entfernt - Brakel ca. 30 km entfernt - Kassel ca. 45 km entfernt - Paderborn ca. 60 km entfernt								
öffentliche Einrichtungen:	- ein Kindergarten ist in Würgassen eingerichtet - die Grundschule ist in der benachbarten Ortschaft Herstelle vorhanden - weiterführende Schulen sind im Schulzentrum Beverungen zusammengefasst - berufsbildende Schulen in Brakel und Höxter - die Stadtverwaltung ist in der Kernstadt Beverungen ansässig - Ämter und Behörden der Kreisverwaltung sind in der Kreisstadt Höxter vorhanden - Krankenhäuser sind in Brakel und Höxter sowie in Bad Karlshafen vorhanden								
Einrichtungen des täglichen Bedarfs:	Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post, Ärzte sowie kulturelle und touristische Angebote sind in der Stadt Beverungen und in Bad Karlshafen vorhanden								
Arealgröße:	<table> <tr> <td>Wohnbaufläche</td><td>4.817 m²</td></tr> <tr> <td>Versorgungsanlage:</td><td>27 m²</td></tr> <tr> <td><u>Weg:</u></td><td><u>339 m²</u></td></tr> <tr> <td>insgesamt:</td><td>5.183 m²</td></tr> </table>	Wohnbaufläche	4.817 m ²	Versorgungsanlage:	27 m ²	<u>Weg:</u>	<u>339 m²</u>	insgesamt:	5.183 m ²
Wohnbaufläche	4.817 m ²								
Versorgungsanlage:	27 m ²								
<u>Weg:</u>	<u>339 m²</u>								
insgesamt:	5.183 m ²								
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück								
Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig (siehe Flurkarte)								
Frontlänge:	rd. 46 m (gemittelter Wert)								
Grundstückstiefe:	rd. 115 m (maximaler Wert)								
Oberflächengestaltung:	nahezu ebenes Gelände								
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet								
Bebauung:	dreigeschossiges Wohnhaus als Endtrakt einer Reihenanlage mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoß								

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 6

Nachbarbebauung:	in direkter Nachbarschaft ein Wohngebäude in nahezu identischen Bauweise, ansonsten Wohnbebauung unterschiedlicher Nutzung und Baujahre
Erschließung:	über den Westfalenweg, fertig ausgebaut und abgerechnet, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht mehr zu zahlen, Zuzahlungen für künftige Ausbauten sind davon nicht betroffen
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegen keine Eintragungen vor
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pflicht zur Duldung von Immissionen, die vom bestehenden Kernkraftwerk der Berechtigten und seinen Anlagen oder von künftigen zur Stromerzeugung erstellten Werkern und ihren Anlagen ausgehen) für die PreußenElektra Aktiengesellschaft in Hannover. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von vierhunderttausend Deutsche Mark nebst bis zu zwanzig von Hundert Jahreszins und zehn von Hundert Nebenleistungen vom 05.12.1996 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Trafostation zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten) für die Elektrizitäts- Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) in Kassel vom 05.12.1996; übertragen auf die Stadt Beverungen – Stadtwerke - vom 10.12.2001 - Zwangsversteigerungsvermerk vom 28.11.2025
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Da kein Kontakt mit dem Eigentümer zustande kam, basieren einige Angaben auf Aussagen der Mieter im Ortstermin.

Gebäudeart:	Endhaus einer dreigeschossigen, dreigliedrigen Reihenhausanlage zu je sechs Wohneinheiten mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoß
Unterkellerung:	vollunterkellert
Baujahr:	1970
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	hell abgetönter Rauputz, Sockel mit Klinkern abgesetzt, frontseitige Treppenhausbereiche und Balkonbrüstungen aus Waschbeton

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 7

Hauszugang:	Zugang gepflastert, Podest aus Waschbeton, Überdachung aus Stahlbeton
Haustür:	einflüglige Eingangstür mit Glaselement, verglastes Seitenteil mit Klingeltabelleau, sparate Briefkastenanlage
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl als Holzkonstruktion
Dachhaut:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Beheizung:	Gaszentralheizung, nach Angabe der Mieter
Warmwasserbereitung:	über die Zentralheizung, nach Angabe der Mieter
Besondere Bauteile:	rückwärtige Balkone
Bau- und Unterhaltungszustand:	ein Unterhaltungsstau ist in geringem Umfang vorhanden
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- insgesamt altersgemäße Gebrauchs- und Abnutzungsbilder z. B. an der Kelleraußentreppe und dem Geländer, den Gehwegen, dem Dach, etc. - einige Risse an der Fassade - Fassade ohne Dämmung - Balkone zum Teil undicht, betroffene Untersichten mit entsprechenden Fehl- bzw. Feuchtstellen - massive Eingangsüberdachung mit deutlichen Abplatzungen - einige, kleinere Feuchtstellen an den Kellerwänden, zumeist im Sockelbereich
Neuerungen:	- Einbau einer Zentralheizung, vormals erfolgte die Beheizung mit strombetriebenen Nachtspeicheröfen - Modernisierung des Badezimmers - Austausch einiger Fenster - Einbau einer neuen Haustür

4.1 Bauart und Ausbau des zu bewertenden Sondereigentums

Zu bewerten ist die Wohnung im Erdgeschoß links, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet und der zugehörige Kellerraum Nr. 13 als Sondereigentum sowie der Miteigentumsanteil an dem Grundstück.

Wohnungsgröße:	88 m ² (gem. Teilungserklärung)
Miteigentumsanteil:	577/10.000

4.1.1 Wohnung im Erdgeschoß

Geschoßhöhe:	ca. 2,50 m im Lichten
Raumaufteilung:	Raumgrößen und deren Lage können dem beigefügten Grundrißplan entnommen werden
	<u>Hinweis:</u> einzelne Abweichungen sind möglich
Außenwände:	Mauerwerk

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 8

Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtwände
Wandflächen:	verputzt bzw. glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen, Wände im Badezimmer raumhoch gefliest, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Decken:	Stahlbeton
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen, im Badezimmer mit Paneelen bekleidet
Fußböden:	zumeist Laminat bzw. Vinylboden, im Wohnzimmer Teppich, Bodenfliesen im Badezimmer, glatter Kunststoffbelag in der Küche, Korkfliesen im Flur und den Kinderzimmern, Teppichboden im Schlafraum
Fenster und Fenstertüren:	erneuerte Kunststoffenster mit Isolierverglasung, alte Holzfenster mit Doppelverglasung im Wohnzimmer und im Schlafzimmer
Innentüren:	Wohnraumtüren in Stahlzargen, zum Teil mit Glasausschnitt
Wohnungstür:	Wohnungstür mit Oberlicht am Treppenhaus
Balkon:	Boden mit Fliesenbelag, Brüstung aus Stahlbeton, Brüstung und Untersicht gestrichen
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung unter Putz
Sanitärausstattung:	im Badezimmer WC, Handwaschbecken und Dusche
Bau- und Unterhaltungszustand:	Die Wohnung ist in weitgehend durchschnittlichem Zustand
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- Gebrauchs- und Abnutzungsbilder vorhanden - Heizungsleitungen auf Putz - fortgeschrittene Verwitterung der Holzfenster
durchgeführte Neuerungen:	- neue Bodenbeläge im Flur und in den Wohnräumen - Badezimmer modernisiert - Fenster zum Teil erneuert

4.1.2 Kellerraum Nr. 13

Der Kellerraum mit der Bezeichnung Nr.13 im Aufteilungsplan ist der zur Bewertung anstehenden Wohnung Nr. 13 im Erdgeschoß links zugeteilt.

Geschoßhöhe:	ca. 2,10 m
Raumaufteilung:	einzelner Kellerraum am Erschließungsflur
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	gestrichen
Decke:	Stahlbeton
Deckenflächen:	gestrichen
Fußboden:	Estrich
Fenster:	Stahlgitterfenster
Innentür:	Brettertür
Elektroinstallation:	auf Putz, baujahrtypische Ausstattung

Gemarkung:	Würzgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 9

4.1.3 Allgemeine Verkehrsflächen (Treppenhaus, Flure, Dachboden etc.)

Der Heizungsraum war verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.

Geschoßhöhe:	ca. 2,50 m im Lichten
Raumaufteilung:	zentral gelegenes Treppenhaus, Kellerräume beidseitig des Mittelflures und ein Fahrradkeller, offener Dachbodenraum
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	im Treppenhaus mit Sichtmauerwerk aus rotem Klinker, im Keller und Dachboden großteils verputzt und gestrichen, im Dachboden teilweise Leichtwände
Decke/Treppenuntersichten:	Stahlbeton
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen
Dachschräge:	unbekleidet
Fußboden:	im Treppenhaus Belag aus Werkstein, im Keller und Dachboden Estrich
Fenster:	im Treppenhaus Holzfenster mit Strukturverglasung und Brüstungsfeldern, im Keller Stahlfenster, großteils mit Schutzgitter
Innentüren:	Brettertüren zu den Kellerräumen, Stahltüren in den Fluren, zum Heizungsraum und zum Dachboden
Haustür:	einflügelige Eingangstür mit Glasfeld, Seitenteil mit Strukturglasfüllung, separate Briefkastenanlage
Außentür:	Stahltür mit Fensterung im Keller
Treppe:	eine 2-läufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest je Geschoß, Belag aus Werkstein, Holzbohlengeländer an Metallkonstruktion
Außentreppe:	Stahlbetontreppe mit massivem Kellerhals, Brüstungsgeländer und Handlauf aus Stahl
Elektroinstallation:	baufahrtypische Ausstattung unter Putz, im Keller auf Putz

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Gas-, Wasser-, Kanal-, Strom- und Telefonanschluß
Befestigungen:	Hauszugang mit Betonplatten
Bepflanzung:	Pflanzbeete mit Ziersträuchern und Hecken, einige hochstämmige Laubbäume, ansonsten großflächige Raseneinsaat

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 10

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in einem Wohngebiet am Rande der Ortschaft Würgassen. Bezeichnend sind die ruhige Ortsrandlage und die großzügige Freifläche auf dem Grundstück. Eine weitere Besonderheit dieses Bewertungsgrundstückes liegt in der Nähe zum stillgelegten Kernkraftwerk begründet.

Bebaut ist das Grundstück mit einer dreigeschossigen Reihenbauung aus drei nahezu identischen Wohntracks, die als Gebäudekomplex im Jahre 1970 als Mietshäuser errichtet wurden. Die Erschließung über den Westfalenweg ist als privater Stichweg angelegt und ebenfalls Teil des Gemeinschaftseigentums.

Besonders prägend für das Gebäude sind die gegliederte Fassade mit den Balkonen sowie der gestreckte Baukörper in baujahrestypischer Bauweise. Der Unterhaltungszustand der gesamten Bebauung ist nach dem äußeren Eindruck als weitgehend durchschnittlich zu bezeichnen, dennoch sind einige Mängel vorhanden. Einen Überblick hierzu gibt die Auflistung unter Pkt.4.

Für die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoß ist die zunächst zweckmäßige Raumaufteilung mit einem Balkon kennzeichnend. Die Größe der Wohnung ist mit 88 m² Wohnfläche noch als durchschnittlich anzusehen. Für die Wertfindung kann von einer durchschnittlichen, zum Teil modernisierten Ausstattung ausgegangen werden. Die deutlich verwitterten Holzfenster sind in absehbarer Zeit zu erneuern. Zunehmend wertbeeinflussend ist auch die Tatsache, dass die Fassade ungedämmt ist und deshalb mit steigenden Betriebskosten zu rechnen ist. Die allgemeinen Verkehrsflächen und das Kellergeschoß mit dem Abstellraum für Fahrräder sind als baujahrestypisch einzustufen.

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu 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 der sonstigen Gegenstände der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die dabei anzuwendenden Verfahren sind in der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) vorgeschrieben. Zur Ermittlung sind danach das Vergleichswertverfahren (§§ 13 und 14), das Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25) heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren erfolgt die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten, für die tatsächlich bezahlte Kaufpreise bekannt sind. Voraussetzung dafür ist, daß die wertbeeinflussenden Umstände soweit wie möglich mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen oder vorhandene Unterschiede berücksichtigt werden können.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 11

Der Bodenwert ist in der Regel immer durch Preisvergleich zu ermitteln; geeignete Richtwerte können zusätzlich oder, in bestimmten Fällen, ausschließlich herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft beispielsweise bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Boden- und Gebäudeertragswert werden hierbei getrennt ermittelt. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodens verminderte und dann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert maßgebend ist. Das ist vorwiegend bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Auch hier werden Boden- und Bauwert getrennt ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Ein nach einem dieser Verfahren ermittelter Wert stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Er ist lediglich ein Hilfwert, von dem unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abzuleiten ist. Sind mehrere Werte ermittelt worden, so sind diese kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zur Ableitung heranzuziehen.

5.2 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagerwerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuß in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kraufpreissammlung ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt. Die Kraufpreissammlung wird auf der Grundlage der beurkundeten Grundstückskaufverträge geführt, die Notare nach § 195 des Baugesetzbuches dem Gutachterausschuß in Abschrift zu übersenden haben und ihm somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglichen.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 12

Der Bodenwert für baureifes Land in Würgassen beträgt lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Höxter in mittleren Lagen durchschnittlich 40,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Aus jüngerer Zeit ist kein Verkaufsfall aus diesem Quartier bekannt, der einen konkreten Anhalt für eine Abweichung geben könnte.

Aufgrund der Lage, der Größe und des Zuschnittes wird im vorliegenden Fall der Richtwert nicht ohne Weiters als zutreffend angesehen. Die überdurchschnittliche Größe deutet auf einen Bodenwertanteil unterhalb des Richtwertes hin. Die westliche Ausrichtung der Gartenfläche ist als positives Merkmal zu würdigen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Mietobjekt handelt, bei dem der Bodenwert eine untergeordnete Rolle spielt, wird seitens des Gutachters davon ausgegangen, dass bei einem Erwerb der ausgewiesene Richtwert vereinbart wird. Dieser Wert wird auch für den im Grundbuch ausgewiesenen Weg mit einer Größe von 339 m² angesetzt, da dieser als Teil des Baugrundstückes anzusehen ist.

Die Nähe zum stillgelegten Kernkraftwerk ist für den Bodenwert grundsätzlich relevant, da Grundstücke in diesen Nachbarschaftslagen generell schwieriger am Markt zu platzieren sind, obwohl dieser Umstand keinen direkten Einfluß auf die Grundstücksbeschaffenheit hat. Dennoch werden vergleichbare Grundstücke in unbeeinflussten Lagen einfacher zu vermarkten sein. Dieser Minderwert muss bei der Wertfindung berücksichtigt werden. An dieser Stelle ist festzulegen, ob sich bei bebauten Grundstücken dieser Werteinfluß im Bodenwert widerspiegelt und angemessen berücksichtigt werden kann. Es ist vielmehr als marktgerechter anzusehen, derartige Merkmale gesondert zu berücksichtigen, da auf diese Weise eine differenzierte Würdigung möglich ist. Um eine Doppelbewertung zu vermeiden und um diese spezielle Lage sachgerechter erfassen zu können, wird der Bodenwert ohne diesbezügliche Minderung in die Wertfindung eingebunden. Der Bodenwert wird für den Miteigentumsanteil von 577/10.000 analog dem Aufteilungsplan errechnet.

Bodenwert:	5.332,00 m ² x	40,00 €/m ² =	213.280,00 €
Bodenwertanteil:	213.280,00 € x	577/10.000 =	12.306,26 €
gerundet:			<u>12.000,00 €</u>

5.3 Anteilige Gebäudewerte und Außenanlagen

5.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Bewertungsobjekt ist Teil eines Wohnhauses und grundsätzlich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung geeignet. Auch wenn bei eigengenutzten Kaufobjekten die Schaffung von Eigentum im Vordergrund steht und somit ertragsorientierte Überlegungen eher zweitrangig beurteilt werden, ist die relevante Bezugsgröße die Vergleichsmiete und somit die Wertschöpfung. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht also die zu erwartende Rendite und damit die angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund. Der Verkaufswert solcher Wohnungen orientiert sich daher vornehmlich an dem Ertragswert, der daher der weiteren Beurteilung zugrunde gelegt wird.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 13

5.3.2 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren

Bei der ertragsbezogenen Wertermittlung ist vom nachhaltig erzielbaren Ertrag auszugehen, was eine Vermietung als Grundgedanken voraussetzt.

Als nachhaltig sind Erträge dann anzusehen, wenn sie in überschaubarer Zukunft ohne Einfluß besonderer oder privater Umstände erzielt werden können. Bei der Überprüfung dieser Frage sind alle Umstände in Betracht zu ziehen, die auf den zu erwartenden Ertrag von Einfluß sind. Insbesondere sind hier allgemeine Entwicklungstendenzen auf dem Immobilienmarkt relevant. Geeignetes Instrument zur Prüfung der Nachhaltigkeit tatsächlicher Roherträge durch Mieten sind die ortsüblichen Mieten, die in der Mietwertübersicht des Grundstücksmarktberichts veröffentlicht werden. Hierbei ist zu beachten, daß diese Angaben reine Durchschnittswerte in einer Bandweite darstellen, bei denen die Lagequalität nur bedingt berücksichtigt wurde.

Der Rohertrag wird einerseits aus der Nutzung des Grundstückes, das ein zeitlich unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut darstellt, und andererseits aus den Miet- bzw. Pachteinnahmen der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen, die durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zeitlich begrenzt sind, erwirtschaftet. Dieser Wert soll sich zum Einen angemessen verzinsen und zum Anderen muß der Gebäudewert abgeschrieben werden, denn der Zeitwert der baulichen Anlagen wird mit abnehmender Restnutzungsdauer stets geringer. In der Wertermittlungslehre wird für das Ertragswertverfahren unterstellt, daß der erzielbare jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Dieser Reinertrag wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und dementsprechend als Rentenbarwert ermittelt. Der nach Rentenformeln ermittelte Vervielfältiger, mit dem der Reinertrag unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes multipliziert und damit kapitalisiert wird, beinhaltet bereits sowohl die Abschreibung des Gebäudes als auch die Verzinsung der Rücklagebeträge.

Der Reinertrag ergibt sich dann aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Wertfindung der baulichen Anlagen von ausschlaggebender Bedeutung. Je niedriger dieser Zinssatz angesetzt wird, um so höher ist der erwähnte Vervielfältiger und damit der Wert, was sich aus den Regeln der Rentenrechnung ergibt. Die Höhe dieses Zinssatzes richtet sich vor allem nach den örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungen, vornehmlich dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bezogen auf die jeweiligen Teilmärkte. Der regional gültige Liegenschaftszinssatz wird vom Gutachterausschuß des Kreises ermittelt und im alljährlichen Grundstücksmarktbericht bekannt gegeben.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 14

5.3.3 Ermittlung des Ertragswertes

5.3.3.1 Rohertrag

Zur Berechnung der Roherträge sind zunächst die nachhaltig erzielbaren Mieten zu bestimmen. Derzeit ist die Wohnung nicht vermietet, sodaß eine tatsächlich vereinbarte Miete nicht bekannt ist. Zur Findung der nachhaltig erzielbaren Erträge wird ein Abgleich mit der aktuellen Mietwertübersicht durchgeführt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß es sich bei den dortigen Angaben um Durchschnittswerte in mittleren Lagen handelt. Die Einstufungen im Mietspiegel sind von der Lage und dem Baujahr sowie auch von der Größe und der Ausstattung abhängig. Die ausgewiesene Bandbreite für eine 75 m² große Wohnung in Beverungen und einem Baujahr von 1970 bis 1979 liegt zwischen 5,05 €/m² und 5,50 €/m². Zur Berücksichtigung einer abweichenden Wohnungsgröße wurden vom Gutachterausschuß Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Nach Interpolation dieser Werte liegt dieser Koeffizient bei 0,978. Zur Erfassung der Lage außerhalb der Kernstadt ist ein weiterer Faktor von 0,983 zu berücksichtigen. Aufgrund des Baujahres 1970 und der durchgeführten Modernisierungen wird als Basis der Mittelwert des Bandbreite angesetzt, was zu einem spezifischen Mietwert von 4,62 €/m² führt. Weil Gebäude dieses Baujahres oftmals energetisch nicht zeitgemäß ausgestattet sind, wird hier von einer weiter geminderten Miete abgesehen.

Bezeichnung im Aufteilungsplan: Nr. 13
 Miteigentumsanteil: 577/10.000
 Größe: 88 m² (gem. Teilungserklärung)

monatliche Miete:	88,00 m ² x	4,62 €/m ² =	406,56 €
jährliche Roheinnahmen:	12 x	406,56 € =	<u>4.878,72 €/a</u>

5.3.3.2 Bewirtschaftungskosten

Wie unter Punkt 5.2.1.1 ausgeführt sind zur Ermittlung des Reinertrages, die Ausgaben für die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen von den Roheinnahmen abzuziehen.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören der notwendige Aufwand für die Verwaltung und die Instandhaltung, die Betriebskosten und das Mietausfallwagnis. Diese Kosten setzen sich also zum Einen aus den laufenden Kosten und zum Anderen aus den zu bildenden Rücklagen für größere Aufwendungen zusammen. Die durch Umlage gedeckten Betriebskosten, wie Strom, Wasserverbrauch, Müllabfuhr, etc. sind den Bewirtschaftungskosten nicht hinzuzurechnen. Die Abschreibung ist in dem Vervielfältigungsfaktor gemäß der Anlage zu §16 Abs. 3 WertV bereits berücksichtigt (siehe Abschnitt „Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Reinertrag“).

Bei der Ermittlung der Kosten zur Bewirtschaftung des Gebäudes ist von nachhaltig anfallenden Kosten auszugehen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehen. Für die Bestimmung der regelmäßig anfallenden Kosten für die Bewirtschaftung des Grundstückes wird deshalb von Erfahrungssätzen ausgegangen.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 15

Die Bewirtschaftungskosten von Wohngebäuden in Kleinstädten liegen gemäß den Angaben in der einschlägigen Fachliteratur bei normalen Marktverhältnissen im Allgemeinen bei rd. 30% der Roheinnahmen. Hier handelt es sich um einen bundesweiten Mittelwert für ein durchschnittlich gut erhaltenes Gebäude. Bei diesem prozentualen Ansatz fehlt der lokale Bezug, der aufgrund der stark unterschiedlich hohen Mieten in den Regionen deutlich schwanken kann. Ebenso ist das Baujahr nur in einem sehr groben Raster erfasst. Diese Werte können also zunächst nur einen Anhalt liefern.

Aufgrund des großteils durchschnittlichen Gebäudezustandes ist tendenziell ein durchschnittlicher Anteil für diese Kosten anzunehmen. Die im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt geringe Miete deutet auf einen Wert oberhalb der prozentualen Angaben hin. Zur Findung eines nachhaltigen Wertes wird auf Statistiken zurückgegriffen, die vom Gutachterausschuß für Wohngebäude aufgestellt wurden. Danach sind für die Verwaltung je Wohnung jährlich 439,- € aufzuwenden. Das Mietausfallwagnis ist mit 2% des Rohertrages zu kalkulieren. Für die jährlichen Instandhaltungskosten sind je Quadratmeter 14,40 € zu berücksichtigen. Aus diesen Zahlen ergibt sich ein jährlicher Betrag von ca. 1.800,- €, was einem Anteil von rd. 37% der Roheinnahmen entspricht. Dieser Ansatz basiert auf fundierten Daten und wird für die Berechnung übernommen. Inwieweit ein höherer Kostenansatz aufgrund anstehender Investitionen zur energetischen Verbesserung wird im Rahmen der Verkehrswertableitung bestimmt.

Bewirtschaftungskosten:	4.878,72 € x	0,37 =	1.805,13 €
jährlicher Reinertrag:	4.878,72 € -	1.805,13 € =	<u>3.073,59 €/a</u>

5.3.3.3 Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Zur Ermittlung des Reinertraganteils für den Boden (Bodenwertverzinsung) wird - neben dem Bodenwert selbst - der Liegenschaftszinssatz benötigt. Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d. h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt der unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Anlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit ausgegangen werden kann.

Die im Grundstücksmarktbericht ausgewerteten Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben ergeben, daß der derzeitige Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Kreis Höxter bei durchschnittlich 2,70 % liegt. Aufgrund der ruhigen, dörflichen Lage außerhalb der Kernstadt Beverungen wird trotz der marktgängigen Wohnungsgröße die Nachfragesituation tendenziell zurückhaltend eingeschätzt. Auch das soziale Umfeld und die fehlende Fassadendämmung dämpfen die Nachfrage. Der Liegenschaftszinssatz wird daher mit 3,0 % als zutreffend angesehen.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:	12.000,00 € x	0,030 =	360,00 €
verbleibender Gebäudeanteil am Reinertrag:	3.073,59 € -	360,00 € =	<u>2.713,59 €</u>

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 16

5.3.3.4 Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Reinertrag

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte Reinertrag ist mit dem sich aus der Anlage der WertV ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Die Höhe des Vervielfältigers wird durch den Liegenschaftszins und die Restnutzungsdauer festgelegt. Der Liegenschaftszinssatz ist unter Punkt 5.2.1.3 bestimmt worden.

Die Restnutzungsdauer ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bestimmen. Die technische Restnutzungsdauer ist in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Ausgehend von einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer ist nach Abzug des bekannten Alters die verbleibende Restnutzungsdauer zu errechnen. Bei der Festlegung der wirtschaftlich sinnvollen und damit rentablen Nutzungsdauer der baulichen Anlage sind vor allem wirtschaftliche Rahmenbedingungen von Bedeutung, die die zukünftige Nachfrage und damit die Rentabilität beeinflussen. Da sich solche Aussagen über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht zutreffend machen lassen, muß auf Erfahrungswerte und Statistiken der Fachliteratur zurückgegriffen werden.

Gebäuden dieser Bauweise wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugesprochen. Am Bewertungsstichtag war das Gebäude rd. 56 Jahre alt, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beläuft sich demnach noch auf weitere 24 Jahre. Der sich aus diesen Parametern ergebene Vervielfältiger beträgt 16,94. Dieser Faktor entspricht dem Barwertfaktor einer nachschüssig gezahlten Zeitrente.

$$2.713,59 \text{ €} \times 16,94 = 45.968,28 \text{ €}$$

Ertragswert gerundet: **46.000,00 €**

Nach Addition des Bodenwertes liegt dieser Wert bei 58.000,00 €.

5.4 Merkantiler Minderwert

Dieser errechnete Ertragswert stellt nur eine Basis dar, weil bisher nur die gebäude- und nutzungsspezifischen Merkmale berücksichtigt wurden. Wie bereits bei der Bodenwertfindung ausgeführt, ist insbesondere die Nähe zum Kernkraftwerk zu berücksichtigen. Dieses Kraftwerk ist seit 1997 stillgelegt und wird seitdem zurückgebaut. In jüngerer Vergangenheit sind auch Planungen zur Einrichtung eines Zwischenlagers auf dem Kraftwerksgelände kontrovers diskutiert worden. Somit gibt diese Anlage einen objektiven Anlaß, eine geminderte Miete in Ansatz zu bringen, was in der Folge den Ertragswert mindert.

Derartige Wertminderungen werden als „merkantiler Minderwert“ bezeichnet, womit eigentlich Abschläge aufgrund bereits ausgeführter Bodensanierungen gemeint sind. Gleichwohl werden unter diesem Begriff auch nicht substantiell definierbare Immissionen verstanden, die zwar eine subjektive Beeinträchtigung darstellen, aber nicht objektiv erfasst oder gar gewertet werden können. Es handelt sich dabei um persönliche, sehr unterschiedliche Einschätzungen, deren Tendenz eindeutig ist, aber deren Einstufungen stark variieren. Zur Erklärung sei darauf hingewiesen, dass die Vermarktung, also die Vermietung oder der Verkauf, ohne die Nähe zu einem – wenn auch stillgelegten –

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 17

Kernkraftwerk einfacher ist als mit eben dieser. Weil schwierige Vermarktungssituationen zu Preisnachlässen führen, hat dieser Umstand also einen direkten Einfluß auf den Wert der Immobilie.

Im vorliegenden Fall ist der Einfluß aus der Nähe eines stillgelegten Kernkraftwerkes auf die Nachfragesituation für eine Eigentumswohnung zu werten. Zunächst ist davon auszugehen, dass ausgesprochene Kernkraftgegner nicht als Interessenten infrage kommen. Ferner sind junge Familien allein aufgrund der einschlägigen Veröffentlichung über die Gesundheitsrisiken im näheren Umkreis von Kernkraftwerken, insbesondere für Kinder, nicht als potentielle Käufer oder Mieter einzustufen. Ebenso ist auszuschließen, dass es eine signifikante Anzahl von Interessenten gibt, die völlig gleichgültig auf diese Nachbarschaft reagieren. Da man andererseits nicht von einer Unverkäuflichkeit ausgehen kann, ist es letztlich die Frage nach der erforderlichen Höhe des Preisnachlasses.

Aus der Fachliteratur und der Rechtsprechung sind Größenordnungen für merkantile Wertminderungen zwischen 10% bis 20% bekannt. Hierbei wird aber auch darauf hingewiesen, dass diese auch sehr viel höher (sogar bis zu 100%) aber auch deutlich geringer ausfallen können. Die zutreffende Minderung ist zunächst sehr stark objektabhängig, da hochwertige bzw. hochpreisige Immobilien in solchen Fällen ungleich schwieriger zu vermarkten sind. Des Weiteren besteht auch ein Zusammenhang zum lokalen Grundstücks- und Immobilienmarkt. Bei einem großen Angebot alternativer Objekte, fällt die Minderung entsprechend höher aus.

Für den vorliegenden Fall muss davon ausgegangen werden, dass im Kreis Höxter das Marktgeschehen auf dem Sektor der Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren stark rückläufig war und sich in jüngerer Vergangenheit auf einem niedrigen Niveau stabilisiert hat. Auch aufgrund der generell hohen Nachfrage nach Mietwohnraum kann von einer relativ hohen Nachfrage ausgegangen werden, zumal auch der Neubau von Eigentumswohnungen nahezu zum Erliegen gekommen ist. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass in derartigen Marktsituationen die abnehmende Verkaufsbereitschaft bei den Eigentümern die Angebotseite schwächt. Auf dieser Basis ist der Einfluß des Kraftwerkes auf den Verkaufspreis einzuschätzen. Es handelt sich hier um eine Anlage, die seit nahezu 30 Jahren nicht mehr in Betrieb und seit 2014 zurückgebaut und von allen radioaktiven Stoffen befreit ist. Ein Störfall ist also nicht mehr zu befürchten. Es bleibt das Restrisiko des radioaktiv kontaminierten Kraftwerksgeländes und möglicher Verunreinigungen der Umgebung aus der Betriebsphase.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist ein merkantiler Minderwert unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr darstellbar. Eine Minderung wird nicht vorgenommen.

5.5 Dienstbarkeiten nach Abt. II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist gem. Pkt. 3.3 eine Eintragung zugunsten der PreußenElektra Aktiengesellschaft in Hannover vorhanden. Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pflicht zur Duldung von Immissionen, die vom bestehenden Kernkraftwerk der Berechtigten und seinen Anlagen oder von künftigen zur Stromerzeugung erstellten Werkern und ihren Anlagen ausgehen) ist unter Pkt. 5.4 als merkantiler Minderwert berücksichtigt worden und darüber hinaus nicht zu werten.

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 18

Eine weitere Eintragung besteht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Trafostation zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten) für die Elektrizitäts-Aktiengesellschaft Mitteldeutschland (EAM) in Kassel vom 05.12.1996; übertragen auf die Stadt Beverungen – Stadtwerke - vom 10.12.2001. Hier handelt es sich um eine Fläche im Norden des Grundstücks, abseits der Bebauung im Bereich der Grünfläche. Eine spürbare Beeinträchtigung für die Eigentümer wird hier nicht erkennbar. Ein Minderungsbetrag hieraus ist bezogen auf eine Wohnung derart gering, daß sie hier unberücksichtigt bleibt.

5.6 Zusammenstellung der Werte

	Ertragswert:
Bodenwertanteil:	12.000,00 €
Gebäudeanteil:	46.000,00 €
Insgesamt:	<u>58.000,00 €</u>

Dieser Wert entspricht rd. 660,- €/m² Wohnfläche. Zur besseren Vergleichbarkeit wird dieser Wert ohne die merkantile Minderung ausgewiesen.

6. Ableitung des Verkehrswertes

Der ermittelte Ertragswert bildet noch nicht den Verkehrswert, denn er ist derjenige Wert, der unter wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmern am wahrscheinlichsten als Preis vereinbart werden würde. Dieser Wert ist aus den Ergebnissen der jeweils angewandten Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Ein Ertragswert kann also nicht ohne weiteres dem Verkehrswert des bebauten Grundstückes gleichgesetzt werden. Er stellt vielmehr nur einen Ausgangswert dar, der noch an die Preisverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzugleichen ist. Grundsätzlich ist bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren zu sagen, daß das Ergebnis bereits mit marktgerechten Eingangsgrößen, wie der Miete und dem Liegenschaftszinssatz, errechnet wurde. Diese Werte spiegeln bereits das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage oder den Wert besonderer Gebäudeausstattungen wieder. Der Bodenwert reflektiert die Qualität der Grundstückslage. Da auch Bewirtschaftungskosten und die Abschreibung bereits in die Berechnungen eingeflossen sind, liegt es nahe, den Ertragswert als realistischen Verkaufswert anzusehen.

Hierbei ist die Eingangs erwähnte Angleichung an den örtlichen Grundstücksmarkt außer Acht gelassen, die vom Gutachter vorzunehmen ist. In dieser Angleichung wird die allgemeine Bereitschaft in Immobilien zu investieren in die Wertfindung eingebunden. Hier sind individuelle Einschätzungen möglicher Investoren über die zukünftige Entwicklung und Rentabilität zu berücksichtigen, die je nach konjunktureller oder auch politischer Lage sehr unterschiedlich sein können und entsprechenden Schwankungen unterliegen. Dieser

Gemarkung:	Würgassen	Flur:	1	Aktenzeichen.:	19 K 49/25
Straße:	Westfalenweg 3	Flurstück:	1802	Gutachten- Nr.:	26-0207
Sondereigentum:	Nr. 13 im Erdgeschoß links	Eigentümer:	nach Nennung		Seite 19

Umstand hat zur Folge, daß Verkaufspreise unterhalb aber auch oberhalb des Ertragswertes liegen können.

Aktuelle Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt zeigen auch im Kreis Höxter sehr deutlich, daß nach den Wertsteigerungen der zurückliegenden Niedrigzinsphase aufgrund der wirtschaftlich angespannten Situation mit steigenden Zinsen in den unterschiedlichen Marktsegmenten sehr abweichende Entwicklungen eintreten. Deshalb ist die Nachfrage, insbesondere im Wohnbausektor, rückläufig. Die abnehmende Bautätigkeit führt jedoch dazu, daß die Nachfrage weiterhin sehr hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf einer Altimmobilie. Diese gegenläufigen Tendenzen werden in ihrer Summe als wertneutral eingeschätzt.

Zunächst ist die fehlende Dämmung der Fassade und der obersten Geschoßdecke in die Wertfindung einzubinden. Grundsätzlich sind diese Gegebenheiten bei Gebäuden aus den 1970er Jahren nicht unüblich und bei der Miete bereits teilweise berücksichtigt. Dennoch stehen in absehbarer Zeit Investitionen in eine moderne Heiztechnik an, die Preisnachlässe durchaus begründen können. Dabei ist zu bedenken, daß derartige Modernisierungen nicht nur eine höhere Miete rechtfertigen, sondern auch die perspektivische Rentabilität erhöhen. Angesichts dieser Einflüsse, den bereits ausgeführten Neuerungen und dem ohnehin geringen Preisniveaus wird eine Minderung zunächst nicht als marktgerecht angesehen.

Ob und in wieweit eine Wertangleichung erforderlich ist, kann anhand veröffentlichter Statistiken und gebräuchlicher Vergleichszahlen untersucht werden. Im Jahre 2024 wurden im gesamten Kreisgebiet 95 Wohnungen weiterverkauft. Das mittlere Preisniveau ist mit 1.291 €/m² ausgewiesen. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind für das Jahr 2025 kreisweit insgesamt 90 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 73 m² zu einem Preis von durchschnittlich 1.328 €/m² registriert. Hieraus ist eine stabile, leicht steigende Marktsituation abzuleiten. Im vorliegenden Fall liegt dieser Flächenwert bei nur 660 €/m² und damit sehr deutlich unter dem kreisweiten Durchschnittswert. Im Jahr 2025 wurden im Stadtgebiet Beverungen insgesamt sechs Verkäufe zu einem Durchschnittspreis von 1.050 €/m² ausgewertet. 2024 lag dieser Wert noch bei 1.270 €/m². Dieses Verhältnis korrespondiert mit dem niedrigen Bodenwert und den Abschlägen, die unter dem Pkt. 5.3.3.1 zur Findung der nachhaltig erzielbaren Miete angesetzt wurden.

Eine weitere geläufige Vergleichszahl ist der Rohertragsfaktor. Hierbei kommt man auf eine Zahl von rd. 12, was ein unterdurchschnittlicher Wert ist. Diese Zahl bedeutet, daß der Kaufpreis dem Wert von 12 Jahresmieten (Roheinnahmen) entspricht. Dieser Wert macht deutlich, dass eine Minderung kaum zu rechtfertigen wäre.

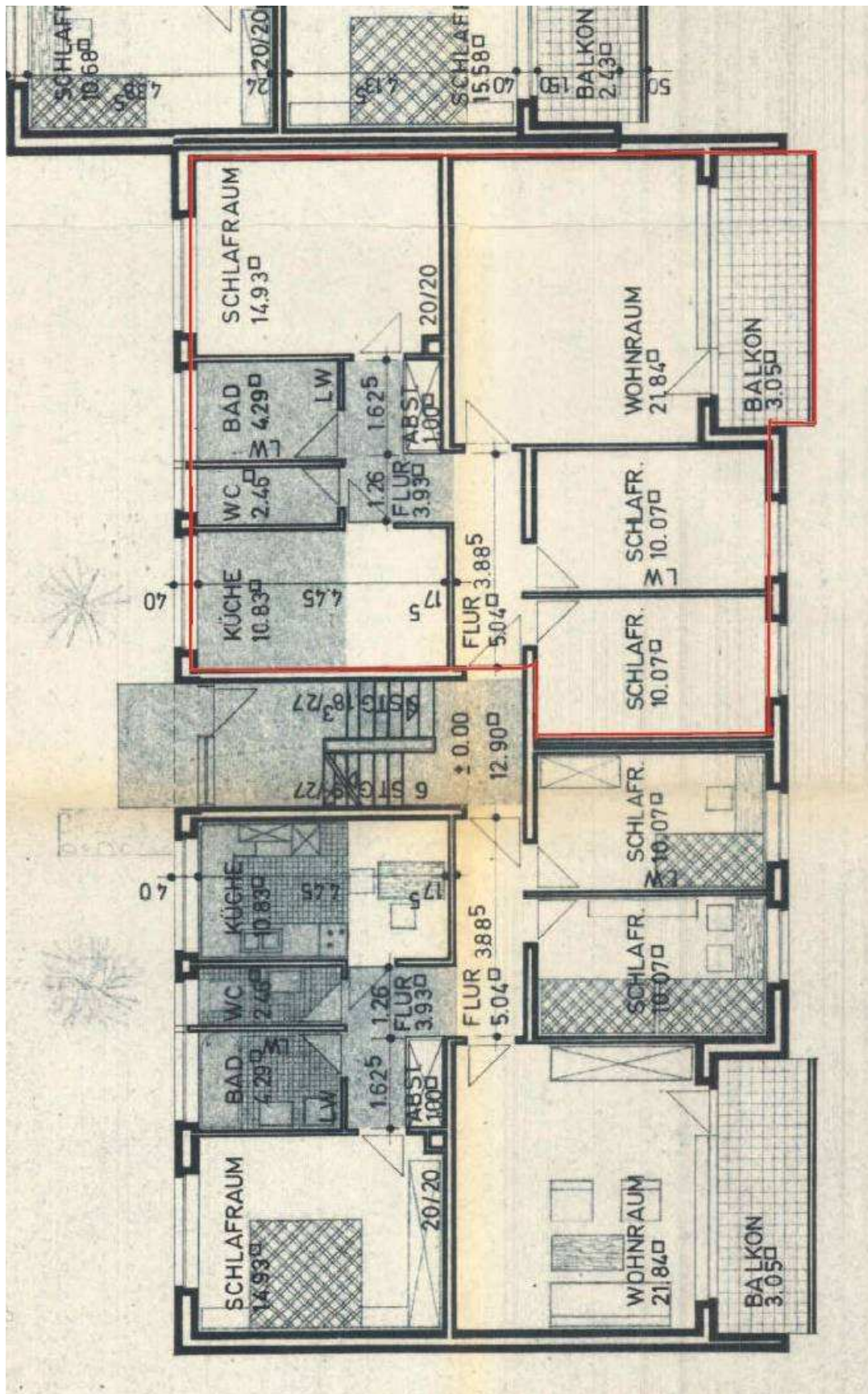
Nach Würdigung dieser Ergebnisse wird der errechnete Ertragswert als marktgerecht angesehen. Der Gutachter hält für das zu bewertende Teileigentum am Westfalenweg 3 in Würgassen den Ertragswert in Höhe von

58.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Achtundfünzigtausend €)

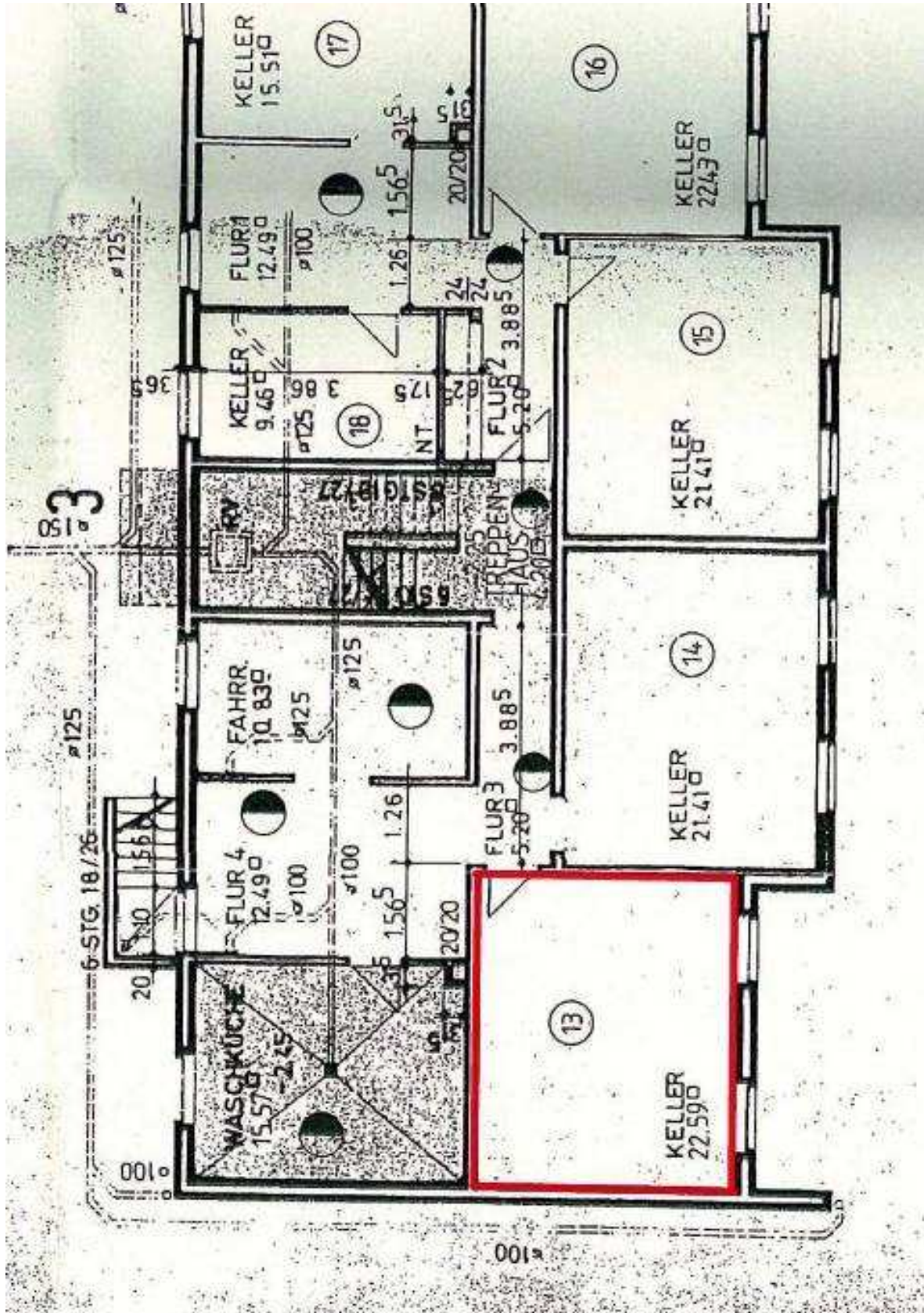
Höxter, den 11.05.2026

Der Sachverständige

Grundriß der Wohnung ohne Maßstab



Grundriß Kellergeschoß ohne Maßstab



Gemarkung: Würgassen

Flur: 1

Aktenzeichen.: 19 K 49/25

Straße: Westfalenweg 3

Flurstück: 1802

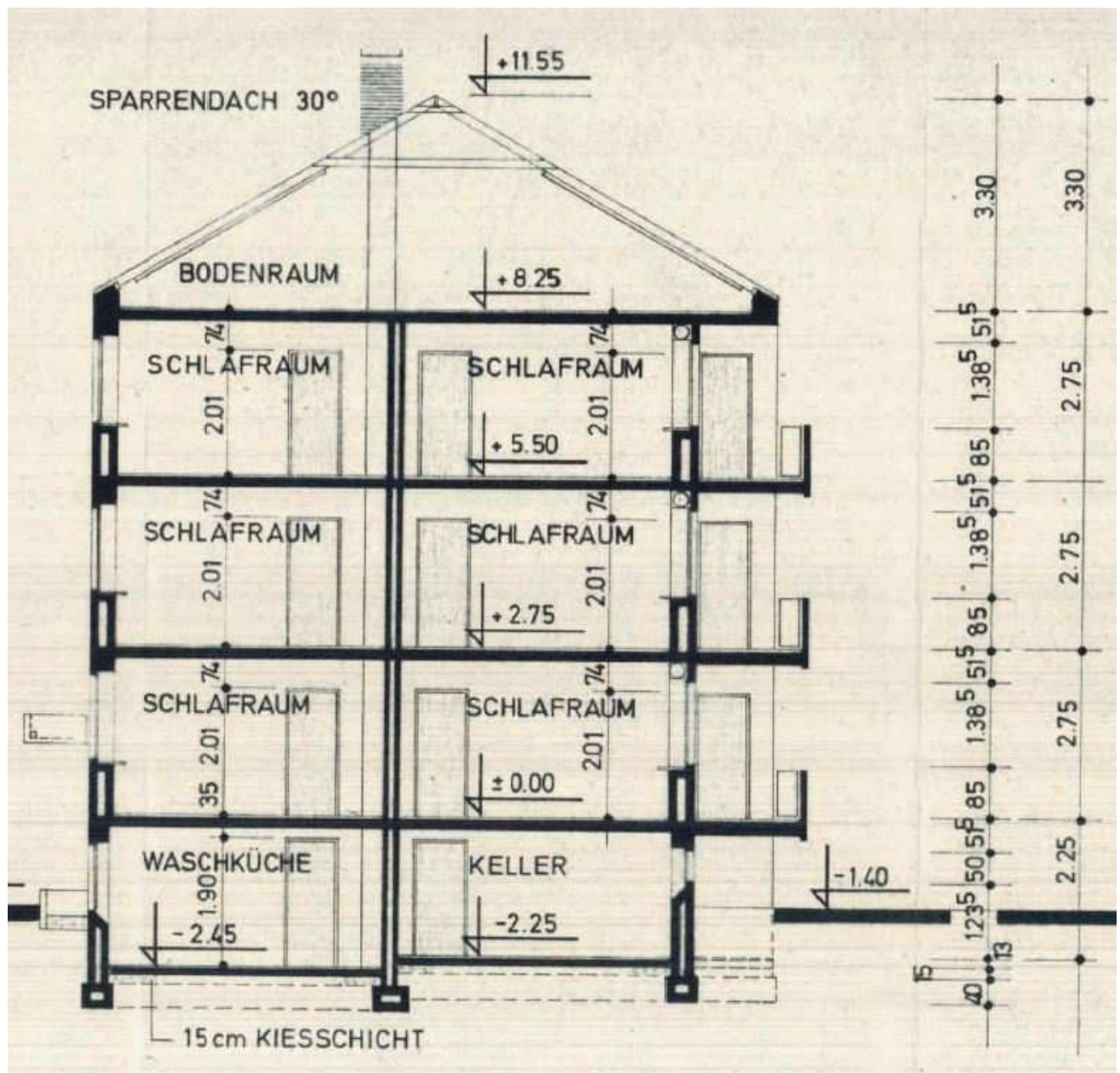
Gutachten- Nr.: 26-0207

Sondereigentum: Nr. 13 im Erdgeschoß links

Eigentümer: nach Nennung

Seite 23

Schnitt, Maßstab ca. 1:100



Gemarkung: Würgassen

Straße: Westfalenweg 3

Sondereigentum: Nr. 13 im Erdgeschoß links

Flur: 1

Flurstück: 1802

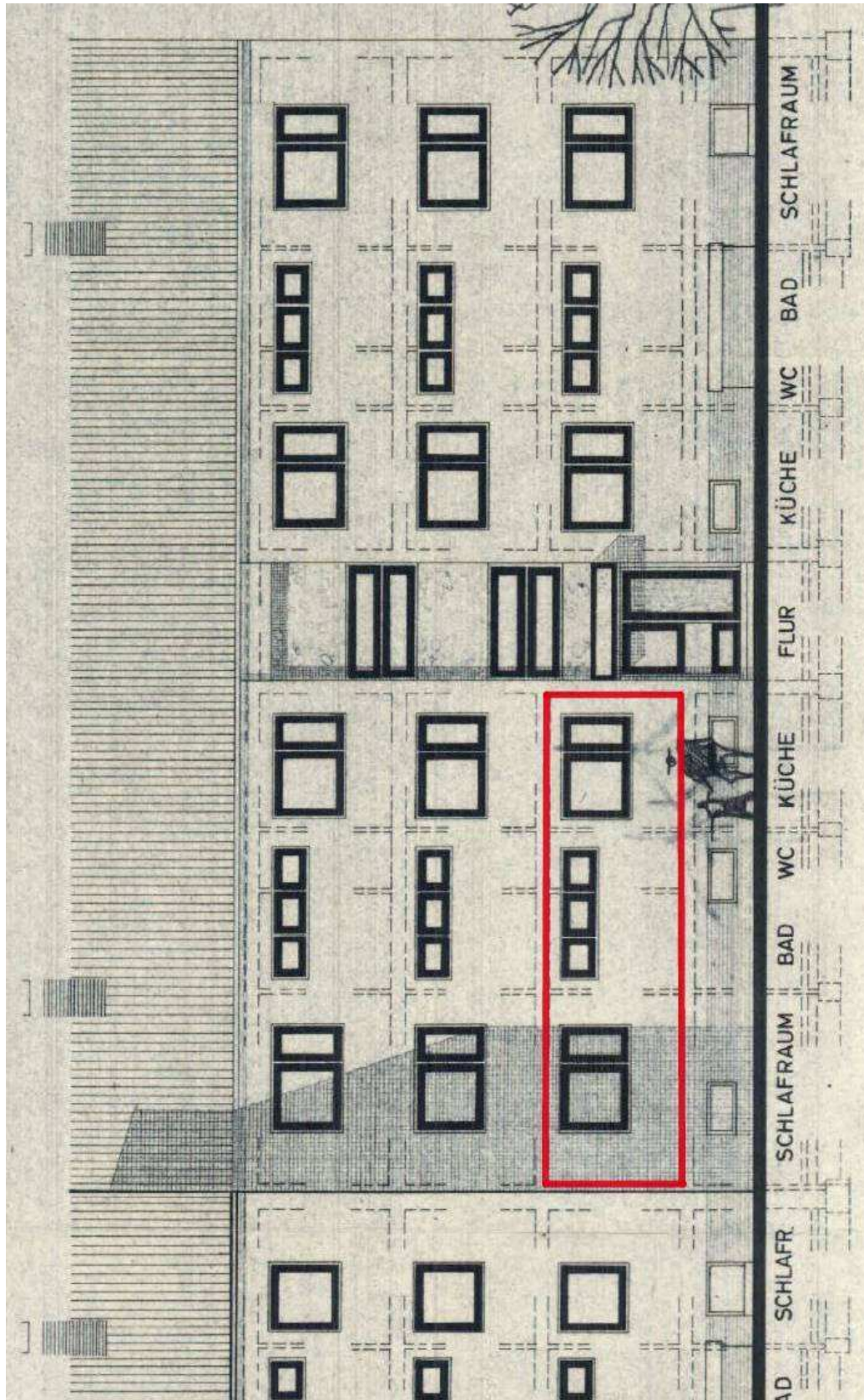
Eigentümer: nach Nennung

Aktenzeichen.: 19 K 49/25

Gutachten- Nr.: 26-0207

Seite 24

Ost- Ansicht
ohne Maßstab



Gemarkung: Würgassen

Straße: Westfalenweg 3

Sondereigentum: Nr. 13 im Erdgeschoß links

Flur: 1

Flurstück: 1802

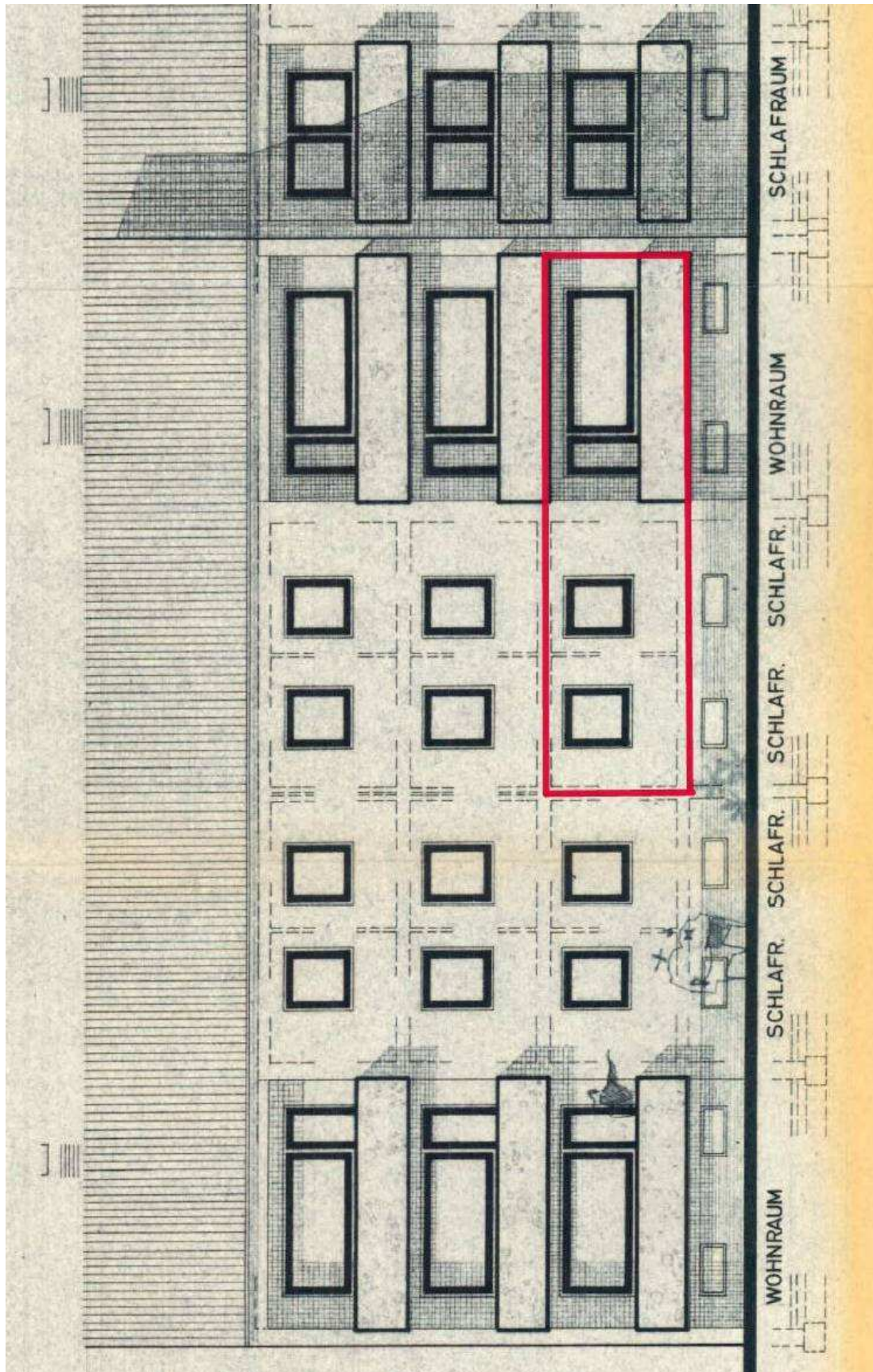
Eigentümer: nach Nennung

Aktenzeichen.: 19 K 49/25

Gutachten- Nr.: 26-0207

Seite 25

West- Ansicht
ohne Maßstab



Gemarkung: Würgassen

Flur: 1

Aktenzeichen.: 19 K 49/25

Straße: Westfalenweg 3

Flurstück: 1802

Gutachten- Nr.: 26-0207

Sondereigentum: Nr. 13 im Erdgeschoß links

Eigentümer: nach Nennung

Seite 26



Ost- Ansicht der Eingangsseite



rückwärtige West- Ansicht



Hauseingang

Wohnungstür





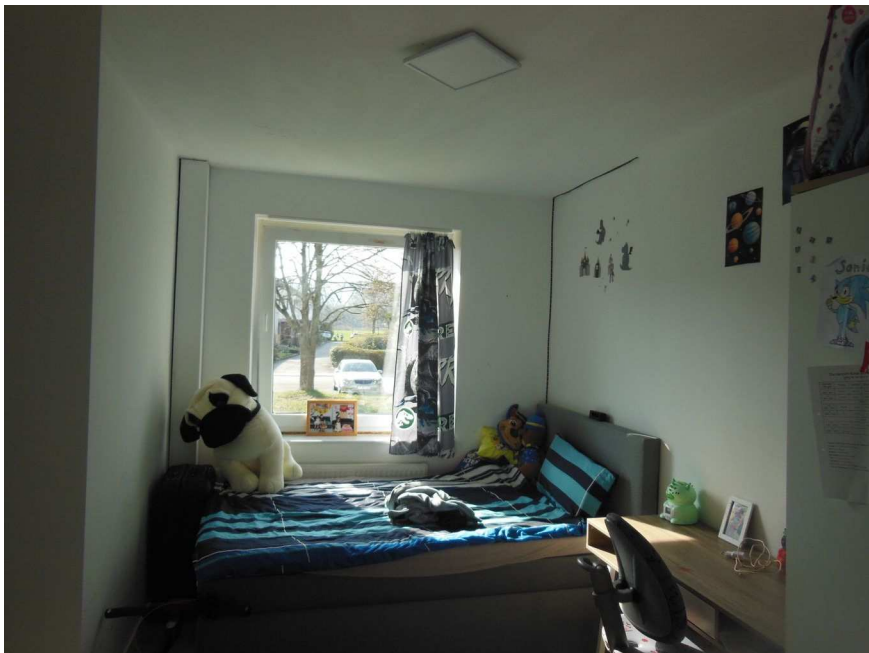
Küche



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnraum

Treppenhaus



Kellerflur



Ostseite des Gebäudekomplexes



Nordgiebel und Westseite des Gebäudekomplexes