

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

Exposé zum VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ort: 37688 Beverungen
Straße: Westfalenweg 3
Flur: 1
Flurstück: 1802

Geschäfts-Nr. 19 K 49/25
Gutachten-Nr. 26-0279

Datum: 11.05.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung



Arealgröße: 5.183m²

Baujahr: 1970

Bebauung: Eigentumswohnung im Erdgeschoß

Bewertungsstichtag: 23.03.2026

Ermittelter Verkehrswert:

58.000,00 €
(i. W. Achtundfünfzigtausend €)

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

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.

Grundstücksbeschreibung

Lage:	an einem Stichweg einer Wohnstraße am Rande der Ortschaft Würgassen
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
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;

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

übertragen auf die Stadt Beverungen – Stadtwerke -
vom 10.12.2001
- Zwangsversteigerungsvermerk vom 28.11.2025

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
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	hell abgetönter Rauputz, Sockel mit Klinkern abgesetzt, frontseitige Treppenhausbereiche und Balkonbrüstungen aus Waschbeton
Haustür:	einflügelige Eingangstür mit Glaselement, verglastes Seitenteil mit Klingeltableau, 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

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

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 m² (gem. Teilungserklärung)
Miteigentumsanteil: 577/10.000

Wohnung im Erdgeschoß

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

Außenwände: Mauerwerk
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: Wohnraumbtüren 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

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

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

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:	baujahrtypische Ausstattung unter Putz, im Keller auf Putz

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

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

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 Reihensanierung aus drei nahezu identischen Wohntraktoren, 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 in den Beschreibungen.

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.

Bodenwert

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 Weiteres 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

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

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>

Ermittlung des Ertragswertes

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 m ² (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>

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

Bewirtschaftungskosten

Wie unter bereits 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.

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>

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.

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 9

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 € = **2.713,59 €**

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 bereits 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 € x 16,94 = 45.968,28 €
 Ertragswert gerundet: **46.000,00 €**

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

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

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.

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 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.

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

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 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. Achtundfünfzigtausend €)

Höxter, den 11.05.2026

Der Sachverständige