



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802

Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 19.03.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Einfamilienhaus

- ursprüngliches Baujahr 1900 (geschätzt)
- eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- rd. 175 m² Wohnfläche
- 1 Garage (Zufahrt eingeschränkt)

Lage: Warburg,
Klosterstraße 17

Grundstücksgröße: 1.391 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 17.01.2025 – **auf der Grundlage des äußeren**
Eindrucks - zu rd.

246.000,- EUR

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens.....	4
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand.....	4
B.	Objektbeschreibung.....	5
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	5
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch.....	6
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens.....	6
B.3.1.	Lage.....	6
B.3.2.	Form und Größe	7
B.3.3.	Erschließungszustand.....	7
B.3.4.	Zulässige Nutzung	8
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
B.3.6.	Baulasten	9
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	9
B.3.8.	Ertragsverhältnisse	9
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	10
B.4.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche	14
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	15
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	15
B. 6.	Mithaftendes Zubehör	16
C.	Wertermittlung	17
C. 1.	Grundlagen.....	17
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	17
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
C.1.3.	Literatur.....	17
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
C. 3.	Sachwertverfahren.....	19
C.3.1.	Bodenwert.....	20
C.3.2.	Gebäudesachwerte	21
C.3.3.	Sachwert der Außenanlagen	23
C.3.4.	Vorläufiger Sachwert.....	24
C.3.5.	Marktangepasster Sachwert	25
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks.....	26

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 19. März 2025

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus, Klosterstraße 17, Warburg

D.	Anlagen	27
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000	27
D. 2.	Bauzeichnungen	28
D. 3.	Fotodokumentation	30

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Warburg unter dem Aktenzeichen 005 K 001/24.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (17.01.2025) eine Innenbesichtigung durch den Miteigentümer und Bewohner des Hauses [REDACTED] nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht Herrn [REDACTED] sowie seinen Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 29.01.2025 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls sie sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollten, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch Herrn [REDACTED] bzw. seine Prozessbevollmächtigten keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

17.01.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 17.01.2025 in Anwesenheit von Frau [REDACTED] (Miteigentümerin) von außen (straßenseitig bzw. vom Nachbargrundstück aus) besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Bewohner des Hauses ([REDACTED]) kein Zutritt ermöglicht wurde.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilzerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Warburg,

Flur 8,

Flurstück 41,

Größe 1.391 m²

und ist im Grundbuch von

Warburg, Blatt 916

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

[REDACTED]

[REDACTED]

zu je ½ Anteil

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist in einem gewachsenen Siedlungsgebiet von Warburg gelegen.

Die Hansestadt Warburg ist eine Stadt im Kreis Höxter im Osten von Nordrhein-Westfalen. Warburg ist ein Mittelzentrum und mit rund 23.000 Einwohnern die größte Stadt der Warburger Börde. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den letzten Jahren rückläufig.

Warburg wurde um 1010 erstmals schriftlich erwähnt; die erste Nennung der Stadt als geschlossene Ortschaft stammt aus dem Jahr 1036. Im Mittelalter gehörte Warburg zur westfälischen Hanse.

Das Stadtbild ist durch historische Bauten, Stein- und Fachwerkhäuser und die Lage auf einem Bergrücken geprägt.

Warburg liegt als wirtschaftliches Mittelzentrum in einem von der Landwirtschaft geprägten Raum. Die Warburger Wirtschaft war traditionell landwirtschaftlich geprägt. Heute zeichnet sich das produzierende Gewerbe in Warburg durch eine breit gestreute mittelständische Wirtschaftsstruktur aus.

Die Einrichtungen des alltäglichen und des nichtalltäglichen Bedarfs sind in Warburg vorhanden. Daneben befinden sich Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen in Warburg. Apotheken, Arzt- und Facharztpraxen sowie das Helios-Klinikum sind in Warburg ebenfalls vorhanden.

Bei Warburg kreuzen sich die Bundesstraßen 7 und 252 (Ostwestfalenstraße). Über die B 252 wird auch die im südlichen Stadtgebiet gelegene Anschlussstelle Warburg der A 44 (Kassel–Dortmund) erreicht. Bahnanschluss ist in Warburg vorhanden. Vereinzelt halten hier auch IC's bzw. ICE-Züge.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gewachsenen Siedlungsgebiet, welches unmittelbar nördlich des historischen Stadtzentrums (Warburger Neustadt) gelegen ist. Die Warburger Neustadt ist das Einkaufs-, Bildungs- und Verwaltungszentrum mit Einkaufsstraßen, dem Marktplatz, dem Finanzamt, dem Amtsgericht, der Stadtverwaltung und dem Gymnasium Marianum.

Im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts findet überwiegend Wohnnutzung statt. Direkt gegenüber ist das syrisch-orthodoxe Kloster gelegen. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück erfolgte eine Hinterlandbebauung, deren Zufahrt unmittelbar neben dem Bewertungsgrundstück verläuft.

Die direkte Erschließung erfolgt über die überwiegend von Anliegern genutzte Klosterstraße. Im südlichen (unteren) Bereich grenzt das Grundstück zudem an einen kleinen öffentlichen Grünstreifen mit Fuß- und Radwegen. Hier verläuft auch die recht stark befahrene Bundesstraße B 7.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 41) verfügt über eine Grundstücksgröße von 1.391 m².

Das Flurstück verfügt über einen schmalen langgestreckten Zuschnitt bei einer Frontbreite von rd. 14 m und einer Tiefe von rd. 100 m. Das Grundstück fällt vom vorderen zum rückwärtigen Bereich deutlich ab. Der Höhenunterschied zwischen der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze beträgt rd. 13 m.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Klosterstraße erschlossen.

Bei der Klosterstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, die über eine geteerte Fahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung verfügt.

Von Seiten der Stadt Warburg wurde mir mit E-Mail vom 06.11.2024 Folgendes mitgeteilt:

„Eine Erschließungsbeitragspflicht gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wird für das Grundstück nicht mehr entstehen. Auch liegen offene Forderungen aus der Vergangenheit nicht vor.

Eine Straßenbaubeitragspflicht gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) ist aus jetziger Sicht nicht zu erwarten. Offene Forderungen aus der Vergangenheit liegen nicht vor.“

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Warburg ist das gesamte Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 12.03.25) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Warburg wurde ein Ausdruck des Grundbuches vom 08.10.2024 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg, 5 K 001/24). Eingetragen am 16.01.2024.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 18.11.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß Homepage „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des geologischen Dienstes des Landes NRW (Einsichtnahme am 12.03.2025) liegen für diesen Bereich von Warburg keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich des Ortes Warburg ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 16.12.2024 ist das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 12.03.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 06.02.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung anscheinend ausschließlich von dem Miteigentümer Herrn [REDACTED] bewohnt.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich ein

- a.) Einfamilienwohnhaus (A)
- c.) Garage (B)

Einfamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt – unter Berücksichtigung der erkennbaren Bauweise wird von 1900 ausgegangen. Aus den Bauakten geht hervor, dass der Ausbau des Dachgeschosses im Jahre 1963 erfolgte. Nach Aussage der Miteigentümerin erfolgten zudem vor 5 – 10 Jahren einige Modernisierungsmaßnahmen.

Da eine Innenbesichtigung durch den Bewohner des Wohnhauses nicht ermöglicht wurde, erfolgte die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen, des äußeren Eindrucks sowie baujahrstypischer Annahmen.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von rd. 175 m², von denen rd. 93 m² auf das Erdgeschoß und rd. 82 m² auf das Dachgeschoss entfallen.

Lt. Bauzeichnung befinden sich im Erdgeschoß mehrere Zimmer, die Küche mit angrenzendem Abstellraum, ein WC-Raum sowie der Flur mit Geschosstreppe. Nach Aussage von Frau [REDACTED] erfolgt der Zugang zu dem Gebäude mittlerweile nicht mehr ausschließlich durch den seitlichen Hauseingang, sondern durch einen neu geschaffenen vorderen Eingang. Daneben erfolgten einige Wanddurchbrüche bzw. -schließungen.

Im Dachgeschoß befinden sich lt. Bauzeichnung mehrere Schlafzimmer (eines mit angrenzendem Abstellraum), zwei Bodenräume, ein Bad sowie der Flur mit Geschosstreppe. Nach Aussage von Frau [REDACTED] wurde das Bad mittlerweile durch Hinzunahme des angrenzenden Abstellraumes vergrößert. Die Bodenräume werden ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt

Das Gebäude ist unterkellert – entsprechende Bauzeichnungen liegen diesbezüglich jedoch nicht vor. Aufgrund der Hanglage ist der rückwärtige Kellerausgang ebenerdig.

Soweit von außen erkennbar scheint insgesamt ein leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung zu bestehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Gebäudes im Laufe der Jahre einige Modernisierungen durchgeführt worden sind.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 2) bzw. Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Baujahr:	1900	geschätztes Baujahr
	1963	Ausbau Dachgeschoss
	2014 - 2020	vermutlich einige Modernisierungsmaßnahmen

Bruttogrundfläche: 350 m²

Wohnfläche:	EG:	93 m ²
	DG:	<u>82 m²</u>
	Summe:	175 m ²

Bauart

Umfassungswände: - vermutlich Ziegelmauerwerk, Wandstärke 30 cm

Innenwände: - vermutlich Ziegelmauerwerk, 11,5 cm stark

Fassadenausführung: - verputzt und gestrichen

Dachkonstruktion - Satteldach mit Tondachziegeln
- im ausgebautem Bereich vermutlich gedämmt

Decken: - KG: vermutlich Trägerdecke mit Ziegelsteingewölbe
- EG – DG: vermutlich Holzbalkendecken

Treppen: - Kellertreppe vermutlich Stahlbetontreppe
- Geschosstreppen vermutlich als Holztreppe

Energieausweis: - ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von dem Baujahr und der erkennbaren Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor.

Ausstattung

- Fußböden: - vermutlich Estrich bzw. Holzdielung mit unterschiedlichen Belägen (Parkett, Laminat, Bodenfliesen)
- Wand- und Deckenbekleidung: - vermutlich Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
- Fenster: - soweit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Kunststoffrollläden
- tlw. auch Glasbausteine
- Türen: - Hauseingangstüren aus Kunststoff bzw. Aluminium mit Glaseinsatz
- Innentüren unbekannt
- Sanitäre Ausstattung: KG: - vermutlich Waschküche
EG: - Gäste-WC vermutlich mit WC, Waschbecken und Dusche (Nach Aussage der Miteigentümerin 2020/21 modernisiert)
DG: - Bad vermutlich mit WC, Waschbecken, Dusche und Einbauwanne (Nach Aussage der Miteigentümerin 2015/16 modernisiert)
- Beheizung: - vermutlich Ölzentralheizung
- Warmwasseraufbereitung: - vermutlich über die Heizung
- Elektroinstallation: - vermutlich durchschnittliche Ausstattung
- Besondere Bauteile: - Dachanker (straßenseitig)
- Dachgaube (rückwärtig)
- Hauseingangsüberdachung
- Baulicher Zustand: - soweit erkennbar leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung

Garage (B)

Die Garage wurde 1985 als Fertiggarage errichtet. Grundsätzlich bietet sie Platz für einen Pkw. Eine Befahrbarkeit ist aktuell aufgrund der Erschließungssituation (Bodenunebenheiten) nur eingeschränkt gegeben.

Baujahr: 1985

Bruttogrundfläche: - 13 m²

Bauweise: - Betonplatte,
- Außenwände aus verzinkten Trapezstahlblechen
- Dach als Pultdach mit verzinkten Trapezstahlblechen

Ausstattung: - Stahlschwingtor
- vermutlich Betonboden

Baulicher Zustand: - soweit erkennbar altersentsprechend
- Befahrbarkeit nur eingeschränkt

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Bauzeichnungen in Verbindung mit der Flurkarte.

Wohnhaus (A)

Kellergeschoss:

$$10,75 \text{ m} \quad \times \quad 10,85 \text{ m} \quad = \quad 116,6 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$10,75 \text{ m} \quad \times \quad 10,85 \text{ m} \quad = \quad 116,6 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$10,75 \text{ m} \quad \times \quad 10,85 \text{ m} \quad = \quad \underline{116,6 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 350 m²**Garage (B)**

Erdgeschoss:

$$2,60 \text{ m} \quad \times \quad 5,15 \text{ m} \quad = \quad \underline{13,4 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 13 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt überschlägig auf der Grundlage der Bruttogrundfläche.

Erdgeschoss:

$$116,6 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,8 \quad = \quad 93,3 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$116,6 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,7 \quad = \quad \underline{81,6 \text{ m}^2}$$

$$\text{Wohnfläche EG + DG rd.} \quad \underline{\underline{175 \text{ m}^2}}$$

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

Kleine Sockelmauer im vorderen Bereich, ansonsten lebende Hecken bzw. Holzlattenzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Laub- und Nadelbäume, Koniferen, Nebengebäude (Gartenhaus/-schuppen) im rückw. Gartenbereich

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich und Pkw-Stellplatz gepflastert

Anmerkung

Da die Besichtigung nur vom öffentlichen Straßenraum bzw. dem Nachbargrundstück aus erfolgen konnte, konnte der rückwärtige Gartenbereich nicht betreten werden. Die Erfassung und Beschreibung der Außenanlagen kann daher unvollständig sein.

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum 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.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung,
Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-
werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall über das Sachwertverfahren ermittelt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Höxter werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Höxter ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Gesonderte Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Warburg, Klosterstr.	Wohngebiet	I-II-geschossig, Größe 700 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.24	85,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 85,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 700 m² große Wohnbaugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Allerdings ist das Flurstück mit 1.391 m² deutlich größer als das auf eine Grundstücksgröße von 700 m² bezogene Richtwertgrundstück. Eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Bereiches ist zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, ist aufgrund der Hanglage in Verbindung mit der Erschließungsthematik aktuell nicht relevant. Daher wird aufgrund der Übergröße ein Abschlag von 20 % am Bodenrichtwert vorgenommen.

Hiernach ergibt sich ein an die Besonderheiten des Bewertungsobjektes angepasster Bodenwert von 68,- EUR/m².

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 41	1.391 m ²	68,- EUR/m ²	94.588,- EUR rd. 95.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwert

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

EinfamilienhausErmittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) erarbeiteten Modell.

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,3	0,8			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,6

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 19. März 2025

Seite 22

Objekt: Einfamilienhaus, Klosterstraße 17, Warburg

Außenwände	1 x 23% x 725	167 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 725 + 0,5 x 15% x 835	117 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835	86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835	92 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835	42 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 835 + 0,2 x 9% x 1005	78 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 835	75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,25 x 6% x 725 + 0,75 x 6% x 835	48 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		791 €/m² BGF

Der nun ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 184,7.

Die in der BGF nicht erfassten besonderen Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 30.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage (B) wird unter Berücksichtigung der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 245,- EUR/m² in Ansatz gebracht.

Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser: 80 Jahre

Garagen: 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Durchgreifende Modernisierungen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich vermutlich um 1900 errichtet und ist somit über 100 Jahre alt. Im Laufe der Jahre sind jedoch vermutlich einige Modernisierungen durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes wird hier daher von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Die Garage wurde 1985 errichtet. Unter Berücksichtigung des Baujahres und des baulichen Zustandes wird hier von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 62,5 % für das Wohnhaus (A) bzw. 66,67 % für die Garage (B).

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 8 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 16.000,- EUR.**

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 19. März 2025

Seite 24

Objekt: Einfamilienhaus, Klosterstraße 17, Warburg

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen.

Sachwertverfahren		
Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	350 m²	13 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	184,7	184,7
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	791 €/m ²	245 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.461 €/m ²	453 €/m ²
Besondere Bauteile	30.000 €	€
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	541.342 €	5.883 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	30 J	20 J
prozentual	62,5 %	66,7 %
Betrag	338.339 €	3.922 €
Zeitwert (incl. BNK)	203.003 €	1.961 €
Summe Gebäudezeitwerte		204.964 €
Summe Gebäudesachwert rd.		205.000 €
Außenanlagen (pauschal)		16.000 €
Bodenwert		95.000 €
Sachwert rd.:		<u>316.000 €</u>

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 316.000,- EUR), einem Bodenwertniveau von rd. 85,- EUR/m² sowie einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren zunächst ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,72. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Grundstück über ein übergroßes Grundstück verfügt und der Bodenwert nur anteilig der Marktanpassung unterliegt. Aufgrund dessen wird ein erhöhter Marktanpassungsfaktor von 0,82 angesetzt.

Der erkennbare bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden, so dass hier zunächst keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	316.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,82
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>259.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwertwert wurde zu **259.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und entsprechenden Annahmen bzw. Schätzungen. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird unter Berücksichtigung des relativ hohen Bodenwertanteils mit einem moderaten Risikoabschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **246.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Warburg, Klosterstraße 17" zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

246.000,- EUR

(i. W.: zweihundertsechszwanzigtausend Euro)

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

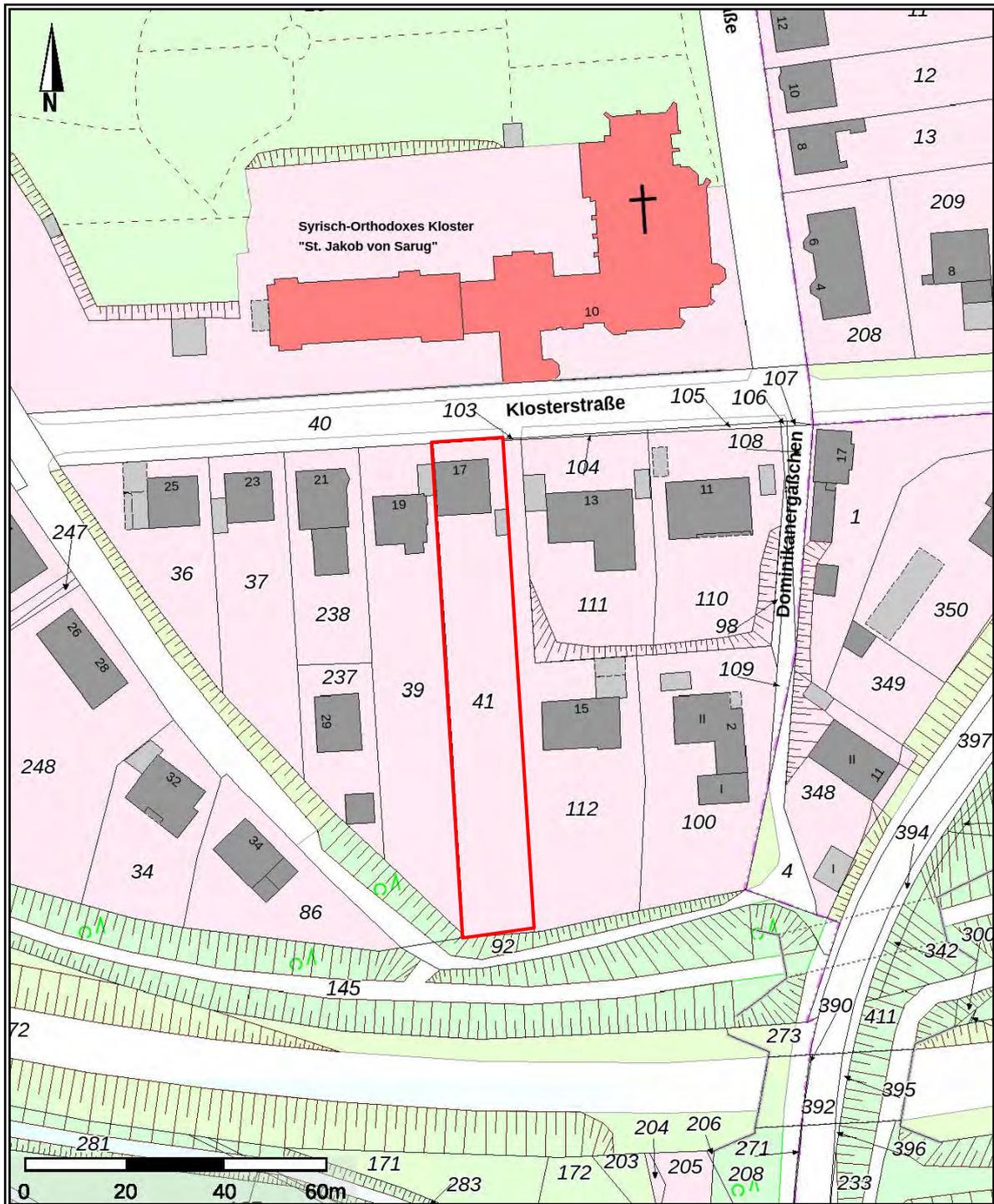
Höxter, den 19. März 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Warburg
Flur 8

Gemarkung Warburg
Flurstück 41

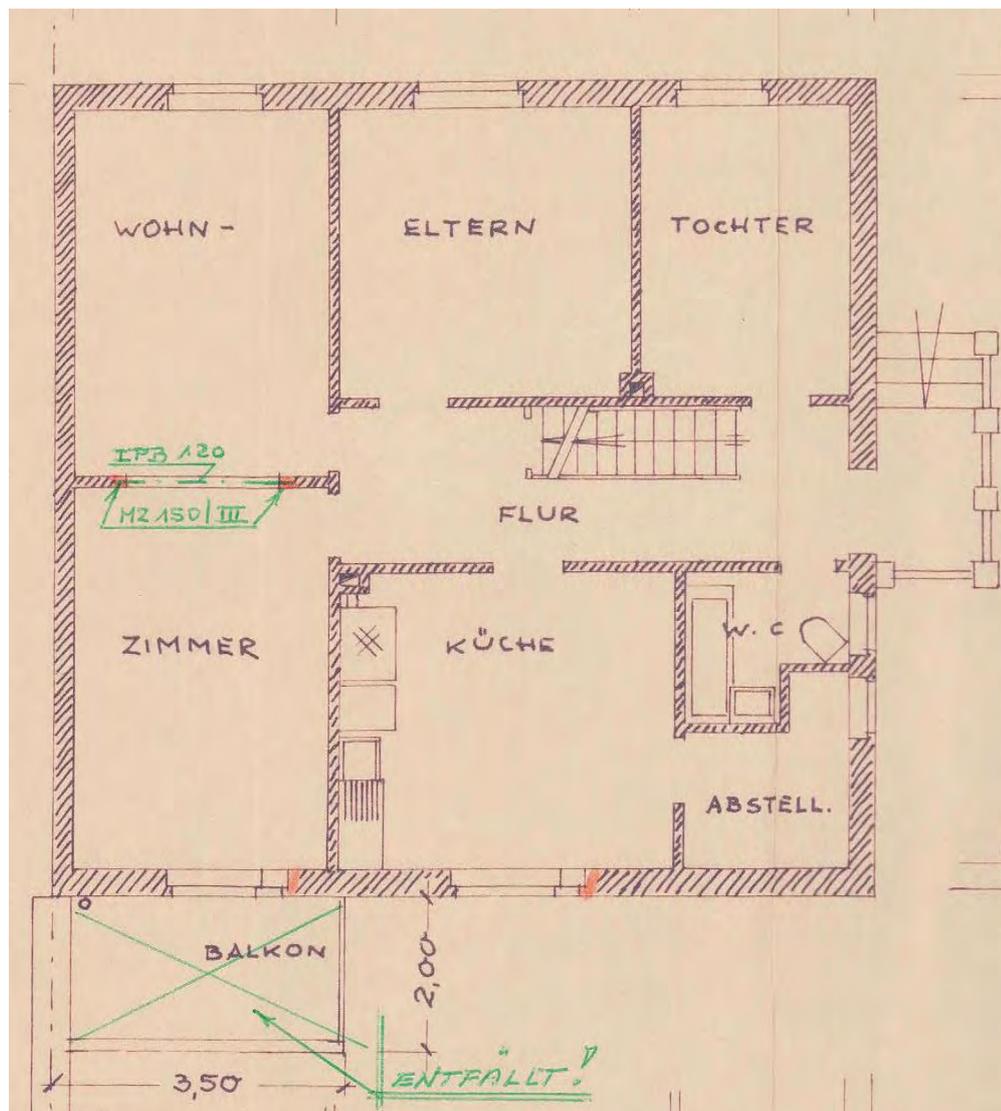


D.2 Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen. Ob und inwieweit die innere Aufteilung mit der Darstellung übereinstimmt ist unklar, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

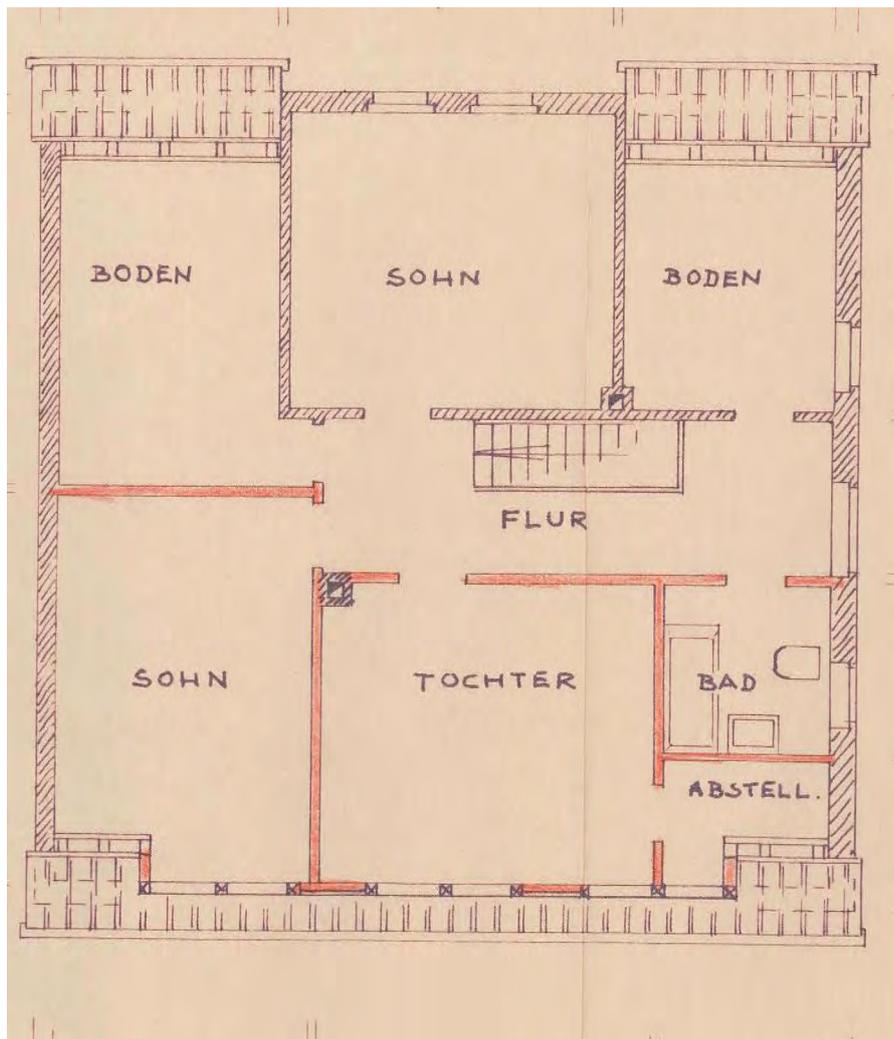
Erdgeschoss:

Nach Aussage von Frau [REDACTED] erfolgt der Zugang zu dem Gebäude mittlerweile nicht mehr ausschließlich durch den seitlichen Hauseingang, sondern durch einen neu geschaffenen vorderen Eingang. Der in der Bauzeichnung mit „Tochter“ beschriftete Raum dient nunmehr als Hauseingangsbereich.



Dachgeschoss:

Nach Aussage von Frau [REDACTED] wurde mittlerweile das Bad durch Hinzunahme des angrenzenden Abstellraumes vergrößert. Die mit „Boden“ beschrifteten Räumlichkeiten werden ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Vorderansicht von der Klosterstraße aus



Ansicht von Nordwesten

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 19. März 2025

Seite 31

Objekt: Einfamilienhaus, Klosterstraße 17, Warburg



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten



Rückwärtige Ansicht



Blick in den rückwärtigen Gartenbereich