



GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
bebauten Grundstücks
Scherfeder Straße 9, 34414 Warburg-Rimbeck
bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude



Haus-Nr. 9 = linke Haushälfte

Gemarkung: Rimbeck

Flur: 6

Flurstück(e): 325

Größe: 1.122 m²

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Rimbeck

Blatt: 1037 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 005 K 2/24

Amtsgericht Warburg

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 28.05.2024
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung
sowie exklusive der Photovoltaik-Auf-Dach-Anlage

mit **rd. 68.000,- €**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05641-7881-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warburg eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 40 Seiten und weiteren Anlagen mit 4 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	10
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	13
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	13
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	16
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.5 Außenanlagen	21
3.6 Gesamteindruck	21
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	23
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	25
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3 Bodenwertermittlung	27
4.4 Sachwertermittlung	30
4.5 Plausibilitätskontrolle	36
4.6 Verkehrswert	37
5. Literaturverzeichnis	40
6. Anlagen	
6.2 Fotodokumentation	41 - 44

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor; eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34414 Warburg gem. Beschluss 005 K 2/24			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude Scherfeder Straße 9 34414 Warburg-Rimbeck			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Rimbeck 1037 1 Gebäude- und Freifläche Scherfeder Straße 9		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Rimbeck	lfd. Nr.	Flur	Flurstück Größe
		1	6	325 1.122 m ²
Wichtiger Hinweis	Die Eigentümerin zu ½ und Nutzerin der Immobilie war bei dem festgesetzten Termin am 28.05.2024 für eine Objektbesichtigung anwesend, einer Innenbesichtigung der Immobilie hat sie jedoch nicht zugestimmt. Den Eigentümern war im Vorfeld schriftlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag) mitgeteilt und erläutert worden. Die nachfolgende Verkehrswertermittlung wird somit auftragsgemäß nach allen zusammengetragenen Informationen und Recherchen zunächst nach dem äußeren Eindruck erstellt wird. Beim Bauamt des Kreises Höxter wurden allerdings trotz intensiver Recherche keinerlei Bauakten zu den (älteren) Gebäuden vorgefunden. Die Eigentümerin zu ½ hat jedoch einen Aktenordner mit Innenraumaufnahmen zur Verfügung gestellt, der einen Eindruck der einzelnen Räumlichkeiten zum aktuellen Zeitpunkt vermitteln soll. (Die Fotos sind nicht immer eindeutig dem Objekt oder bestimmten Räumen zuzuordnen, auch ist die Qualität der Aufnahmen (Belichtung, Schärfe) tlw. suboptimal. Einer Veröffentlichung von Auszügen dieser Fotodokumentation im Rahmen dieses Gutachtens hat die Eigentümerin zu ½ ausdrücklich nicht zugestimmt). Der Eigentümer zu ¼ hat in einem früheren Verfahren sowie auch aktuell schriftlich den Fragebogen zum Objekt beantwortet bzw. weitere Aussagen zum Objekt gemacht, die hier als Grundlage zur Bewertung mit herangezogen werden. Weiterhin konnte im Rahmen der Recherchen auf ein älteres Gutachten zum Objekt aus dem Jahr 2005 zugegriffen werden, auf das hier tlw. im Zuge der Baubeschreibung Bezug genommen wird; Bauzeichnungen sind allerdings auch hier nicht enthalten.			

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen Erfahrungswerten zu baualterstypischen Ausführungsweisen und dem Nutzungsprofil eines älteren Wohnhauses.

Das Risiko ggf. vorhandener Mängel und Schäden wird im Rahmen dieser Wertermittlung durch einen Risikoabschlag bewertet.

Kurzbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Randbereich der Ortschaft Rimbeck an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 7 nach Scherfede. Die fußläufige Entfernung zu den Ortskernen von Rimbeck und Scherfede ist mit circa 700 bis 900 m ähnlich weit.

Das Grundstück ist bebaut mit einer zweigeschossigen Doppelhaushälfte, mit Vollkeller und (vermutl.) nicht bzw. nur sehr einfach ausgebautem Dachgeschoss. Im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich weiterhin ein eingeschossiges ehem. Stallgebäude in Mischbauweise (Mauerwerk / Fachwerk).

Die Gebäude wurden nach unbestätigten Recherchen vermutlich um 1910 als Wohnsitz für Bedienstete der angrenzenden Eisenbahn errichtet.

Das Wohnhaus wurde vermutlich vollständig in Mauerwerksbauweise mit tlw. Holzbalkendecken errichtet. Es bietet überschläglich geschätzt gut 150 m² Wohnflächen in vermutl. bauzeittypischem, vglw. einfachen Grundrisszuschnitt.

Der Ausstattungsstandard wird als überwiegend einfach bis tlw. mittel angenommen, der bauliche Zustand wirkt äußerlich dem vglw. hohen Baulter und der Bauweise entsprechend überwiegend noch etwa befriedigend, im Inneren wird zunächst ein vergleichbarer Zustand unterstellt.

Das 1.122 m² große, lange und schmale Grundstück bietet außer dem Wohnhaus einen einfach gestalteten Garten (straßenseitig als Zier-/Spielgarten, rückseitig als Nutzgarten / Hühnerhof) mit dem ehemaligen Stall / Geräteschuppen.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung- Elektro-, Wasser-, etc.) wurde nicht geprüft; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B.

Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis: keine Innenbesichtigung ermöglicht!

Zubehör

Ob Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) vorhanden ist, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung grundsätzlich nicht bekannt.

Allerdings ist auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zur Einspeisung in das Stromnetz installiert, die ggf. als Bestandteil des Gebäudes interpretiert werden könnte, oder - in Anlehnung an ein Urteil des Landgerichts Passau - als Zubehör eingestuft werden könnte (und zwar unabhängig von der Frage, ob der erzeugte Strom dem Eigenverbrauch oder der Netzeinspeisung zugeführt wird).

Diese Herangehensweise ist jedoch mit dem Urteil des OLG Nürnberg vom 10. Oktober 2016 – 14 U 1168/15 – negiert worden (*Leitsatz: Eine sogenannte Aufdach-Solaranlage, die auf dem Dach eines Wohngebäudes montiert ist, zu dessen Stromversorgung sie nicht beiträgt, stellt weder einen (wesentlichen) Bestandteil noch Zubehör des Grundstücks bzw. des Gebäudes dar, wenn sie ohne einen unverhältnismäßigen Aufwand und ohne Verursachung von Beschädigungen vom Gebäude getrennt und andernorts wieder installiert werden kann*).

Der Eigentümer zu ¼ argumentiert in einer Mail vom 05.06.2024 dahingehend, dass eine Demontage der PV-Anlage in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zum Ertragswert der Anlage stehen würde und die Anlage insofern als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes zu bewerten wäre.

Aus Sicht des Unterzeichners ist das Argument zumindest bedenkenswert.

Dennoch wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung in Anbetracht möglicher weiterer juristischer Streitigkeiten in dieser Sache dem Gericht nicht vorgegriffen.

Die PV-Anlage wird in Kapitel 3.4 separat als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)“ ausgewiesen und bewertet.

So kann der / die zuständigen Rechtspfleger/in den Wert den Wert der Immobilie mit oder ohne die PV-Anlage erkennen und zur Versteigerung ausweisen.

Besonderheiten

keine (Photovoltaik-Anlage s. o)

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation (nur von außen!)

keinerlei Bauakten beim Kreis Höxter auffindbar!

Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 09.04.2024
Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter

	Baulastenauskunft Kreis Höxter Angaben von: Bauamt der Stadt Warburg Bauamt des Kreises Höxter Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Warburg zur Erschließungs- und Beitragssituation Bodenrichtwertauskunft 2024 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“) Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Höxter Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.	
Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie Anlage A (ImmoWertA) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung	
Wertermittlungsstichtag	28.05.2024	
Qualitätsstichtag	28.05.2024	
Tag der Ortsbesichtigung	28.05.2024	
Teilnehmer	Frau n. n. Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Eigentümerin zu ½) (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.																													
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																													
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2012 - 2022 rd. - 2,5 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.																													
Überörtliche Anbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 7 <table><tr><td>Kreisstadt:</td><td>Höxter, ca. 13.300 EW</td><td>47 km</td></tr><tr><td>nächste Stadt:</td><td>Warburg, ca. 10.300 Einwohner</td><td>8 km</td></tr><tr><td>Zentren:</td><td>Paderborn, ca. 158.000 Einwohner</td><td>32 km</td></tr><tr><td></td><td>Kassel, ca. 205.000 Einwohner</td><td>51 km</td></tr><tr><td>Autobahn:</td><td>A 44 Kassel - Dortmund</td><td>7 km</td></tr><tr><td>Bahnhöfe:</td><td>Scherfede, Warburg</td><td>1/9 km</td></tr><tr><td>Flughäfen:</td><td>Paderborn-Lippstadt</td><td>40 km</td></tr><tr><td></td><td>Kassel-Calden</td><td>31 km</td></tr><tr><td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td><td></td><td>< 500 m</td></tr></table>			Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	47 km	nächste Stadt:	Warburg, ca. 10.300 Einwohner	8 km	Zentren:	Paderborn, ca. 158.000 Einwohner	32 km		Kassel, ca. 205.000 Einwohner	51 km	Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	7 km	Bahnhöfe:	Scherfede, Warburg	1/9 km	Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	40 km		Kassel-Calden	31 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		< 500 m
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	47 km																												
nächste Stadt:	Warburg, ca. 10.300 Einwohner	8 km																												
Zentren:	Paderborn, ca. 158.000 Einwohner	32 km																												
	Kassel, ca. 205.000 Einwohner	51 km																												
Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	7 km																												
Bahnhöfe:	Scherfede, Warburg	1/9 km																												
Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	40 km																												
	Kassel-Calden	31 km																												
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		< 500 m																												
Ort	Gemeinde Warburg, mit knapp 24.000 Einwohnern in 13 Stadtteilen, davon etwa 1.450 in Rimbeck. Rimbeck grenzt unmittelbar an die Ortschaft Scherfede und bietet mit dieser ausreichend Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs mit Lebensmittelläden und Gastronomie. Es existieren ein Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen sind in Warburg. Die Orte verfügen über mehrere Arzt- und Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken, das nächste Akutkrankenhaus befindet sich in Warburg. Das aktive kulturelle Angebot ist gut für die ländliche Region, es existieren eigene Kulturprogramme, daneben werden Gasttheatervorführungen und Konzerte angeboten, das Vereinsleben ist aktiv. Scherfede verfügt über eine Mehrzweckhalle sowie für Sportveranstaltungen einen Sportplatz und eine Turnhalle. Ansonsten sind für die üblichen Sportarten Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Warburg vorhanden. Kaufkraftkennziffer Warburg: 95,0 (D = 100; IHK OWL 2023)																													

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Am westlichen Ortsrand von Rimbeck an der Ortsdurchfahrt B 7 Richtung Scherfede. In der Nachbarschaft befinden sich ältere Wohnhäuser schräg gegenüber eine Tankstelle, nach Süden hinter der alten Bahntrasse ehemalige Bahngelände (Lagerschuppen u. ä.). Die Wohnlage ist eher einfach / ausreichend, mit Einschränkungen durch die Bundesstraße; eine Geschäftslage ist nur eingeschränkt gegeben.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise

Quelle: Katasteramt Höxter und OpenStreetmap, Bewertungsgrundstück rot umrahmt

„Scherfeder Straße“	Bundesstraße B 7
Immissionen	Entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen an der Bundesstraße sowie an der weiter südlich gelegenen Güterbahn-Verladestation spürbare Lärm- (und Abgas)-immissionen. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.

Parkplätze	Haltemöglichkeit auf Standstreifen im öffentlichen Straßenraum; auf dem Grundstück selbst befinden sich eine eher schmale gepflasterte Hoffläche (Zufahrt); im Vorgarten wäre Platz für ausreichend Stellplätze.
Bebauung und Nutzung	zweigeschossiges Einfamilienhaus als Doppelhaus-hälfte sowie untergeordnetes Nebengebäude
Nachbarschaft	überwiegend ältere Ein- und Zweifamilienhäuser, tlw. Gewerbenutzungen (Tankstelle)
Grundstückszuschnitt	leicht unregelmäßig, länglich - schmal
Grundstücksbreite	rd. 14 - 15 m (Straßenfront rd. 14,5 m)
Grundstückstiefe	rd. 78 m
Grundstücksgröße	1.122 m ²
Geländeverlauf	von West nach Ost zunächst leicht ansteigendes, dann etwa ebenes Gelände
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-verunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Erschließung	Bundesstraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen.
Straßenausbau	asphaltiert, mit beidseitig asphaltierten Gehwegen; Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an Telefon, Strom, Wasser und Abwasser angeschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Grundstück wurde zum Stichtag durch die Eigentümerin zu ½ mit Teilen der Familie zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	Lt. Auskunft der Eigentümer besteht kein Mietvertrag. Allgemeiner Hinweis: Der Ersteher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. mündlicher Auskunft des Kreises Höxter wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen keine Wohnungs- und mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Rimbeck, Blatt 1037 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:
1037-I	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Bahn bestehend aus der Verpflichtung, die sich aus dem Bestand und Unterhaltung der Bahnanlagen [...] ergebenden Immissionen zu dulden [...]
Anmerkung	Lt. Auftragsschreiben des Gerichts vom 09.04.2024 kann das Recht bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.
1037-III	Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens [...]
Anmerkung	Die Eintragungen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden mit dem Zuschlag gelöscht und üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher und aktueller mündlicher Auskunft des Kreises Höxter sind keine Baulasten eingetragene
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Gemeinde Warburg besteht kein Denkmalschutz für das Gebäude.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Grundstück in einem als „Mischgebiet“ (M) ausgewiesenen Bereich.

verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein B-Plan (Bebauungsplan). Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach Auskunft des Amtes für Bauverwaltung / Straßenbau-beiträge der Stadt Warburg ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Straßenbaubeitrag oder ein Kanalbeitrag gem. § 8 KAG nicht mehr zu entrichten. Erneuerungsmaßnahmen, die ggf. zu Beitragspflichten führen könnten stehen zum Stichtag nicht an. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für das vorhandene Wohngebäude wurde beim Kreisbauamt intensiv nach einer Bauakte recherchiert, es konnten jedoch keinerlei Unterlagen gefunden werden. Das Fehlen einer Akte wird für das Wohnhaus aufgrund des Baualters (vermutl. um 1910) erklärt. Es liegen jedoch keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches vor; bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungsfähiger Gebäudezustand unterstellt.
Hinweise zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen. Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises <u>nicht</u> vorgeschrieben ist. Für das hier zu bewertende Gebäude wurde ein Energiepass nicht vorgelegt. Der Dämmstandard wurde augenscheinlich äußerlich mit Ausnahme der Fenster nicht verbessert, im Inneren sind in der Fotodokumentation tlw. Dämmmaßnahmen im Spitzboden erkennbar. Geheizt wird lt. Nutzerin über eine veraltete Ölzentralheizung von 1986, dazu über zwei Holzöfen im Obergeschoss. Lt. Eigentümer zu ¼ existiert <i>„im Kellergeschoss des Gebäudes eine Holzvergaserheizung mit 40 Kilowatt Leistung und 3000 Liter Puffervolumen, hydraulisch eingebunden in das vorhandene Buderus-Ölheizungs System“</i>. Über Alter und Zustand der verschiedenen Anlagenteile ist hier kaum etwas bekannt. Verbesserungen des energetischen Standards wären in jedem Fall wünschenswert, sinnvoll und in Teilen gemäß GEG vorgeschrieben.

allgemeine Hinweise

Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.

In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben.

Dennoch kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen möglicherweise hohe Sanierungskosten zu. Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.

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

So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten Energiebilanz zunehmend sinkt. Außerdem verschlechtert sich die Nachfrage nach solchen Gebäuden, die in den nächsten zehn Jahren eine größere Sanierungsmaßnahme mit sich bringen werden. Diese Objekte verbleiben wesentlich länger am Markt, als solche, die bereits über die Energieklassen A bis D verfügen.

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

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 - keine Innenbesichtigung ermöglicht!

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Ein- bis Zweifamilien-Doppelhaushälfte

- 2-geschossiges Gebäude
- Doppelhaushälfte
- voll unterkellert
- Dachgeschoss nur sehr einfach ausgebaut
- Massivbauweise mit Holzbalkendecken
- Satteldach
- Baujahr vermutl. um 1910, tlw. modernisiert

Nebengebäude

- 1-geschossiges Gebäude
- vermutl. nicht unterkellert
- Satteldach
- freistehend
- tlw. Mauerwerkskonstruktion, tlw. Fachwerkbauweise; Holzbalkendecke
- Baujahr vermutl. um 1910

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus ist vermutlich als Mauerwerksgebäude mit Holzbalkendecken (bzw. Stahlkappendecke über KG) errichtet. Das Gebäude wirkt äußerlich dem Alter entsprechend überwiegend noch etwa befriedigend instandgehalten, die Bausubstanz wirkt konstruktiv stabil. Wesentliche Bauschäden sind äußerlich nicht erkennbar, allerdings wirken einige Bauteile auch leicht überaltert / modernisierungsbedürftig (tlw. Fenster, Dacheindeckung). Im Inneren wird ein vergleichbarer, grundsätzlich intakter Zustand unterstellt, allerdings mit teilweise Renovierungsbedarf.

Aufteilung

Grundriss und nutzbare Fläche

die Aufteilung des Gebäudes ist nicht bekannt. Es wird ein bauzeittypisch vglw. einfacher / klassischer Grundrisszuschnitt angenommen, der heute noch ausreichend nutzbar ist.

Lt. Gutachten aus 2005 sind / waren in EG und OG je eine separate Wohnung vorhanden. Lt. Eigentümern sind diese aktuell zusammengelegt, könnten ggf. aber auch wieder getrennt genutzt werden. Je Etage liegen demnach an einem Mittelflur drei Wohn-/Schlafräume (einer davon als Wohnküche?) sowie ein Bad. Aufgrund der Gesamtgröße und Konzeption ist eine Nutzung als Einfamilienhaus wahrscheinlich.

Abstellflächen sind im Keller und Dachboden in ausreichender Größe vorhanden. Letzterer ist gemäß der Fotodokumentation der Eigentümerin zu ½ einfachst ausgebaut und aufgrund der Raumhöhen und geringen Dachneigung nur sehr eingeschränkt nutzbar. Auch sind die Fenster als Rettungsweg (bei Brand in den unteren Etagen) zu klein; die Räume werden nicht als Aufenthaltsräume eingestuft. Die Belichtung und Belüftung dürften in EG und OG weitgehend befriedigend sein.

Die lichten Raumhöhen des Wohnhauses waren vermutl. ursprünglich überdurchschnittlich hoch ($> 2,50 \text{ m} < 3,0 \text{ m}$) im EG und OG.

Lt. schriftlicher Mitteilung des Eigentümers zu $\frac{1}{4}$ „*wurden alle Zimmer- und Flurdecken im Nachgang deutlich bis auf eine Deckenhöhe von 2.10m abgehangen.*“

Dies deckt sich allerdings nicht mit den Innenaufnahmen der Eigentümerin zu $\frac{1}{2}$, auf denen Raumhöhen ca. mit 2,40 bis 2,50 geschätzt werden.

Wohnflächen

Die Wohnflächen können hier nur grob überschlägig über gebäudespezifische Wohnflächenfaktoren auf der Grundlage der Außenmaße (lt. Lageplan) geschätzt werden:

EG	ca. 11,8 m x 9,1 m	= 107,4 m ² x rd. 0,7	= rd. 75 m ²
OG	ca. 11,8 m x 9,1 m	= 107,4 m ² x rd. 0,7	= rd. 75 m ²
Summe Wohnflächen			rd. 150 m²

Bauweise

Gründung	Fundamente und Sohlplatte vermutl. aus Stampfbeton
Außenwände	KG vermutl. Bruchsteinmauerwerk mit Vorsatzschale aus Ziegelmauerwerk EG - DG: vermutl. Vollziegelmauerwerk, ggf. zweischalig
Fassade	Sockel aus behauenen Bruchsteinmauerwerk Klinkerziegel mit Zierelementen (Klinkergesimse, abgesetzte Fensterbögen)
Innenwände	KG vermutl. Vollziegelmauerwerk; EG, DG vermutl. Bimsstein
Dach	Pfettendachkonstruktion aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Tonziegel auf Lattung und Aufschalung, nach Bildern nachträglich zwischen den Sparren gedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	KG vermutl. Ziegelgewölbedecke zwischen Stahlträgern; EG, OG: vermutl. Holzbalkendecken mit Schlacke-Schüttung oder Lehmschlag und Aufschalung
Treppe	KG – EG: vermutl. Ortbetontreppe mit Glattstrich, ggf. Fliesenbelag und Holzhandlauf EG - DG: vermutl. 2 x $\frac{1}{4}$ gewendelte geschlossene Vollholztreppe mit Holzgeländer DG - Spitzboden: vermutl. Einschubleiter
Besondere Bauteile	überdachte Hauseingangstreppe mit Podest

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	<u>tlw. Annahmen:</u> KG verputzt bzw. Rappputz; EG, OG: überwiegend tapeziert und gestrichen; tlw. Holzverschalung DG: Gipskartonplatten
Fußböden	<u>tlw. Annahmen:</u> KG Zementestrich; EG, OG: Bäder und Küche gefliest; übrige Räume mit Teppichböden, Laminat o. glw.

Wandoberflächen	<u>tlw. Annahmen:</u> KG verputzt bzw. Rappputz EG, OG: überwiegend tapeziert und gestrichen, Küchen mit Fliesen im Arbeitsbereich; Bäder im Nassbereich gefliest DG: Giebelwände verputzt
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolier-Verglasung und tlw. innenliegenden Sprossen
Außentüren	Haustür: je Wohneinheit eine Eingangstür als profilierte Holzrahmentüren mit Lichtausschnitten, Seiten- und Oberlicht
Innentüren	<u>tlw. Annahmen:</u> vermutl. tlw. „historische“ Rahmen-/Füllungstüren, lackiert mit Holzzargen, ggf. tlw. auch glatte Sperrtüren, Röhrenspanplatte, furniert bzw. beschichtet, ggf. auch lackiert
Elektroinstallation	nicht wirklich bekannt (<u>Annahme:</u> einfache bis mittlere Ausstattung mit knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; Kabel-TV; getrennte Zähler- und Verteileranlage je Wohngeschoss)
Sanitärinstallation	nicht wirklich bekannt (<u>Annahme:</u> je Wohneinheit einen Spülenanschluss (Küchen); Bäder lt. Eigentümer jeweils mit Dusche und Badewanne, Waschbecken und Toilette); separate Zuleitungen
Armaturen	nicht bekannt (<u>Annahme:</u> verchromte Kalt- u. Warmwasserbatterien als Einhandmischer)
Heizung	nicht genau bekannt (<u>Annahme:</u> Ölzentralheizung mit Plattenheizkörpern bzw. Röhrenradiatoren in den Wohnräumen, lt. Eigentümern Fabr. Buderus, Bj. vermutl. Mitte 1980er; dazu Holzvergaserofen (40 kW) mit 3000 L Pufferspeicher, im OG zwei weitere Holzöfen)
Warmwasser	nicht bekannt (<u>Annahme:</u> zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher)
Besondere Einrichtg.	nicht bekannt (<u>Annahme:</u> keine)
Ausgeführte Modernisierungen	nicht genau bekannt! <u>Annahmen, tlw. auf Gutachten aus 2005 beruhend:</u> - Regenrinnen und Fallrohre erneuert - Photovoltaikanlage aus 2011 (s. boG) - Elektroinstallationen teilweise modernisiert vermutl. um 1995 - Heizungsanlage modernisiert mit Holzvergaser und Pufferspeicher nach 2007; - Einbau neuer Fenster und Haustüren vermutl. um 1995 - Eingangsüberdachung renoviert - Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (Bodenbeläge, Malerarbeiten u. ä., aber auch Innentüren ab 1995)

Nebengebäude siehe Foto



3.3 objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baultersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- überdachte Hauseingangstreppe mit Podest

Bauschäden und Baumängel

- tlw. Setzrisse im Mauerwerk (vermutl. überwiegend älter und tlw. bereits wieder vermörtelt)
- Dacheindeckung (schwer einsehbar) nähert sich ggf. langsam dem Ende der technischen Lebensdauer
- Schornsteinköpfe zeigen Witterungsschäden

weiterhin sind baulalterstypisch zu vermuten:

- übliche Durchfeuchtung von Kellerwänden und ggf. aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich EG
- ausgetretene Holzböden und Treppen
- mangelnder Schallschutz zwischen den Geschossen und den einzelnen Wohneinheiten
- undichte, verzogene Innentüren
- Dachstuhl knapp dimensioniert (First biegt sich leicht durch)
- Ausbau des Spitzbodens in Eigenleistung ist nach den Bildern zu beurteilen grob mangelhaft: Dämmung zwischen den Sparren ohne Dampfbremse; Gipskartonplatten direkt auf die Sparren geschraubt
- Schornsteinkopf im Spitzboden versottet
- tlw. (üblicher) Renovierungs- / Modernisierungsbedarf an Heizung-, Elektro- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten
- (Wohnungsgrundrisse bauzeittypisch tlw. nicht mehr zeitgemäß)
- (bauzeittypisch schlechterer Wärme- und Schallschutz)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier nach äußerem Eindruck unter Berücksichtigung des hohen Alters überwiegend in der Kategorie noch 3, „normal“ einzuordnen wäre:

IVD-Bauzustandsnoten

Durch den IVD Berlin-Brandenburg e. V. erfolgt eine Klassifizierung der Bauzustandsnoten entsprechend den nachfolgenden Definitionen:

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

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

Die zur Verfügung gestellten Innenaufnahmen sind leider von sehr eingeschränkter Qualität – auch hier wird zunächst von einem knapp „normalen“ Zustand ausgegangen.

Auf die „Gefahr“ mangelhafter Ausbauqualität in Eigenleistung wird abschließend gesondert eingegangen.

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

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

Eine Ermittlung genauer Renovierungs- und Sanierungskosten ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich, zumal eine solche Kostenschätzung nur anhand eines individuellen Sanierungskonzeptes eines Erwerbers genau sein kann.

Äußerlich wirkt das Objekt (trotz tlw. Abnutzungen) überwiegend in einem altersentsprechenden Zustand. Für darüberhinausgehende erkennbare bzw. recherchierte und / oder baualterstypisch anzunehmende Mängel und Renovierungsbedarf erfolgt ein Wertabschlag auf der Grundlage überschläglich geschätzter Anteile der schadhaften Bauteile am Gesamtbauwerk.

Für das Innere des Gebäudes wird zunächst ein vergleichbarer altersgemäßer Zustand mit üblichem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf unterstellt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	rd. + € 11.500,-
Werteinfluss von Bauschäden, Mängel sowie Renovierungsbedarf	rd. - 10 %

Es besteht hier ein Risiko bezüglich ggf. nicht entdeckter Mängel aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung.

Diese Unsicherheiten werden im Rahmen der Verkehrswertableitung durch einen Risikoabschlag gesondert bewertet.

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV):

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

Im gegebenen Fall werden folgende sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale erkannt:

Photovoltaikanlage

(vgl. Bewertung von Photovoltaikanlagen; Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH, Juli 2011)

Auf der südlichen Dachfläche der Doppelhaushälfte ist eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zur Stromerzeugung installiert.

Die Eigentümer zu ¼ hat schriftlich folgende Angaben zu Leistungsgröße, Installationsjahr und Erträgen der Anlage gemacht, die hier plausibel erscheinen und zur Grundlage der Bewertung gemacht werden:

- Installierte Leistung: 7,6 kW_(p)
- Inbetriebnahme - Datum 12/2011
(→ Einspeise-Vergütung gem. EEG = 0,282 €/kWh, Laufzeit bis Ende 2031; Anmerk. des Verf.)
- durchschnittliche jährliche Erträge der letzten Jahre: rd. 7.000 kWh / a
bzw. rd. 1.974,- €/a

Nachfolgend werden für die Ermittlung des Ertragswertes der PV-Anlage folgende wertrelevante Parameter unterstellt / angenommen:

1. In diesem Gutachten wird aufgrund mittlerweile höchst unterschiedlicher Rechtsprechungen keine Aussage mehr dazu getroffen, ob die PV-Anlage als wesentlicher Bestandteil der Immobilie gilt, ob sie als Zubehör eingestuft wird oder ob sie ein selbstständig handelbares Wirtschaftsgut darstellt.

Der Wert der Anlage bemisst sich am Ertragswert aus dem zu erzielenden Stromerlös, der im gegebenen Fall in etwa auch den derzeitigen Strompreisen für Haushaltskunden entspricht. Er wird abschließend gesondert ausgewiesen, der / die zuständige Rechtspfleger / in muss ggf. die Einbeziehung der Anlage in das Zwangsversteigerungsverfahren gerichtlich klären.

2. Anderweitige Rechte an der Anlage sind nicht bekannt, das Grundbuch der Immobilie in der Abt. II ist diesbezüglich lastenfrei.
3. Es wird unterstellt, dass die statischen Voraussetzungen für die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion des Wohnhauses inklusive der Mehrbelastung durch die PV-Anlage gegeben sind (nicht überprüft!).
4. Eine fachgerechte Montage und Anschluss sämtlicher Anlagenteile wird unterstellt. Die Anlage lieferte bis ca. 2020 auf Grundlage der o. g. Angaben des Eigentümers zu $\frac{1}{4}$ einen durchschnittlichen Ertrag von 920 kWh / kWp / Jahr, dies entspricht (gut) dem regionalen langjährigen Mittel (Quelle IBC Solar).
Zum Stichtag in 05/2024 sind die Erträge (lt. Eigentümer zu $\frac{1}{4}$ aufgrund verweigerter Instandhaltung) geringer.
In dieser Wertermittlung wird zunächst mit den durchschnittlichen Erträgen kalkuliert.
5. Sicherheitsabschläge aus der Perspektive eines vorsichtig kalkulierenden Investors werden wie folgt angenommen:

- Prognoseunsicherheit / Betreiberisiko	rd. 5 %
- Stillstandzeiten	rd. 1 %
- Leistungs-Degradation der Anlage	< rd. 1 %
Sicherheitsabschlag geschätzt in Summe	< rd. 7 %

→ jährlich nachhaltig kalkulierter Solarertrag = rd. 7.000 kWh x 0,93 = rd. 6.500 kWh
(rd. 860 kWh/kWp/Jahr bzw. rd. 1.850,- €/Jahr)
6. Es wird weiterhin die Einspeisung des produzierten Stroms in das öffentliche Netz unterstellt. Nach Ablauf des 20-jährigen Einspeisezeitraums wird pauschaliert von einer weiteren rd. 10-jährigen Betriebszeit und einem Eigenverbrauch von rd. 3.000 kWh ausgegangen (2 Parteien je 1.500 kWh/a zu produktionsrelevanten Zeiten). Da zukünftig weiter steigende Strompreise unterstellt werden, wird mit einem dann durchschnittlichen Strompreis von 0,40 €/kWh kalkuliert.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Annahmen auf der Grundlage eigener Literatur-Recherchen und Erfahrungen handelt!
7. Die Betriebskosten der Anlage werden wie folgt angenommen:

- Zählermiete	rd. 30,- €/Jahr
- Elektronikversicherungen	rd. 70,- €/Jahr
- Betriebshaftpflicht	rd. 50,- €/Jahr
- Instandhaltung (i. e. Rückstellungen für Austausch der Wechselrichter)	rd. 200,- €/Jahr
- Verwaltungskosten	<u>rd. 100,- €/Jahr</u>
In Summe	rd. 450,- €/Jahr

entsprechend rd. 25 % der Erträge
rd. 60,- €/kWp
rd. ____ % der Herstellungskosten p. a. (nicht bekannt)
8. Rückbau und fachgerechte Entsorgung nach Ablauf der Nutzungsdauer gelten als im Rahmen der Instandhaltungskosten inkludiert.
9. als angemessener Kapitalisierungszinssatz werden im gegebenen Fall 5,0 % angenommen. Dies entspricht u. a. einer Studie von Roland Berger zur Ermittlung einer angemessenen Absenkung der Einspeisevergütung 2010 und liegt gem. der o. g. Studie der HypZert am unteren Rand der durchschnittlichen Spanne von 6 - 8 %. Unter Berücksichtigung von Finanzierungsbelastungen (üblicherweise zusätzliches Fremd-Kapital notwendig, derzeit

jedoch historisch niedriges Zinsniveau) halte ich einen Zinssatz in Höhe von rd. 5 % für angemessen.

Ein Bezug zum Liegenschaftszinssatz der Immobilie besteht ausdrücklich nicht!

10. Alle genannten Preisangaben verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer, da eine gewerbliche Anmeldung der Anlage üblich ist und die Mehrwertsteuer sowohl auf Einnahmen als auf Ausgaben lediglich als durchlaufende Posten betrachtet werden.
11. Der Verkehrswert der vorhandenen PV-Anlage wird nachfolgend auf der Grundlage der o. g. angenommenen Stromvergütungen ermittelt. Ökologische Erwägungen, Imageverbesserungen u. ä. sind hingegen wertmäßig kaum fassbar und spielen nach vorliegenden Untersuchungen keine entscheidende Rolle; sie bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
12. Sollte die PV-Anlage demontiert werden so gilt:
 - ein Umzug der PV-Anlage ist grundsätzlich möglich
 - die Höhe der Einspeisevergütung sowie die Dauer dieser Einspeisevergütung (bis 31.12.2032) von einem Umzug unberührt weiter gelten
 - zuvor muss (lediglich) ein neuer Einspeiseantrag für den neuen Standort genehmigt werden
 - die Kosten für Demontage und Neumontage können hier nicht geschätzt werden und bleiben daher unberücksichtigt - grundsätzlich mindern sie jedoch den „Wert“ der Anlage für den Fall eines „Umzuges“.

1.) Barwert der PV-Anlage, Laufzeit Einspeisung nach EEG

Rohrertrag (jährliche Stromerlöse)	rd. 6.500 kWh	x	0,282 €	rd.	1.833,00 €
- jährliche Bewirtschaftungskosten				-	450,00 €
= Reinertrag					1.383,00 €
x Vervielfältiger (5 %, Laufzeit 8,5 Jahre: $V_{5\%, 8,5 \text{ Jahre}} = 6,79$)				x 6,79	
= Barwert					9.390,57 €

2.) Barwert der PV-Anlage, Eigenverbrauch nach Ablauf der Einspeisevergütung (Annahme s. Pkt. 5)

Rohrertrag (jährliche Stromerlöse)	rd. 3.000 kWh	x	0,40 €	rd.	1.200,00 €
- jährliche Bewirtschaftungskosten				-	450,00 €
= Reinertrag					750,00 €
x Vervielfältiger (5 %, Laufzeit 10 Jahre ab 01-2033: $V_{5\%, 10 \text{ Jahre}} = 7,72$)				x 7,36	
= Barwert in 8,5 Jahren					5.520,- €
x Diskontierungsfaktor zum Stichtag ($D = 1/1,05^{8,5} = 0,6605$)				x 0,6605	
= Barwert zum Stichtag					3.645,96 €

Summe 1.) und 2.) 13.036,53 €

Sachverständige Einschätzung sonstiger wertrelevanter Aspekte:

- Imageaspekte +/- (wertneutral)
- ästhetische Aspekte +/-
- sonstiges - Risikoabschlag aufgrund technischer Probleme zum Stichtag pauschal - 25 % - 3.259,13 €

Summe 9.777,40 €

Übertrag

9.777,40 €

Im vorliegenden Fall komme ich unter Berücksichtigung der o. g. Annahmen zu dem Schluss, dass ausschließlich der Barwert der prognostizierten Reinerträge abzüglich eines Risikoabschlags für die Beurteilung des Werteinflusses ausschlaggebend sein dürfte.

Der Ertragswert der vorhandenen Photovoltaikanlage (auf der Immobilie montiert) wird somit angenommen mit **rd. € 9.800,-**

3.5 Außenanlagen (tlw. Annahmen!)

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz sowie Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten Terrassen	Zuwegungen und Stellplatz asphaltiert; „Terrasse“ mit Betonsteinpflaster
Einfriedungen	Überwiegend Maschendrahtzaun o. glw.; tlw. Stahlgitter / Bauzäune
Bepflanzungen	Rasenflächen, Laubbäume
Nebengebäude	„Pavillon“ in Holzbauweise (ca. Ø 2,5 m); Gerätehäuschen in einfacher Holzbohlenbauweise (ca. 2,5 x 3,5m)
Besondere Bauteile	betonierte Freitreppen im Hangbereich
Schäden und Mängel	Gartenanlage (rückseitig tlw. „Hühnerhof“) wirken relativ ungepflegt; Holz-Pavillon mit Witterungsschäden; tlw. Sperrmüll zu entsorgen (besenreine Übergabe fraglich)

Der Zeitsachwert der Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienwohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes.

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes sind hinsichtlich der befestigten Flächen, der Grünflächengestaltung sowie der Nebengebäude im Verhältnis zur Bebauung unterdurchschnittlich. Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal mit rd. 4 % des Gebäudesachwertes angesetzt (§ 37 ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage Rimbeck wird aufgrund ausreichender Infrastruktur in Rimbeck bzw. im unmittelbar angrenzenden Scherfede sowie durch die Nähe zum Unterzentrum Warburg und der Autobahn A 44 im regionalen Vergleich als noch befriedigend bewertet. Auch landschaftlich ist die Gegend um die Ortschaft reizvoll mit tlw. schönen Aussichten, dies allerdings weniger um das zu bewertende Objekt herum. Dennoch zählt die Ortschaft nicht zu den gefragteren Wohnlagen im Kreisgebiet, was sich in auch einem relativ niedrigen Bodenwert ausdrückt.

Die Mikrolage innerhalb der Ortschaft an der Ortsdurchfahrt wirkt etwas unterprivilegiert und durch die Verkehrsimmissionen belastet. Die Wohnlage wird insgesamt als ausreichend bewertet.

Grundstück:

Das Grundstück ist lang und schmal im Zuschnitt, mit über 1.100 m² ist es für die aufstehende Doppelhaushälfte übergroß. Der Bebauung zuzuordnen ist daher lediglich ein kleinerer Bereich von ca. 600 m², die übrige Fläche ist als Gartenland einzustufen. Das Wohnhaus steht dabei im vorderen, straßenseitigen Drittel, der rückwärtige Garten liegt somit abseits der Straße und mit südwestlicher Ausrichtung, was positiv ist.

Die Außenanlagen sind als Zier-/Nutzgarten sehr einfach angelegt, der rückwärtige Bereich als Hühnerhof genutzt und entsprechend beansprucht, insgesamt besteht größerer Pflegebedarf für eine angenehme Wohngarten-Nutzung.

Gebäude:

Das Gebäude wurde vermutlich um 1910 für Bedienstete der Eisenbahn als bauzeittypische Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten errichtet.

Die Architektur ist mit Zierapplikationen in der Klinkerfassade und Bogenfenstern ansprechend mit heute leichtem historischem Charme. Äußerlich ist das Wohnhaus dem Alter entsprechend normal befriedigend instand gehalten mit einigen (typischen) Modernisierungen z. B. der Dachrinnen und Fenster, tlw. auch länger zurückliegend.

Im Inneren wird eine Wohnfläche von rd. 150 m² angenommen, verteilt auf zwei Etagen, ca. sechs Zimmern und zwei Vollbädern. Das Objekt wird vermutlich überwiegend durch eine Familie genutzt werden, ggf. aber auch mit zwei getrennten Wohnungen.

Der Ausstattungsstandard wird überwiegend einfach eingeschätzt bzw. tlw. vermutet.

Nach Fotodokumentation scheinen zu alterstypische Modernisierungen durchgeführt worden zu sein, allerdings liegen diese teils länger zurück (z. B. Bäder, Fliesen u. ä.).

Aber auch jüngere Modernisierungen an Tapeten und (einfachen) Bodenbelägen sowie Innentüren scheinen erfolgt zu sein. Die Qualität dieser Arbeiten (vermutlich überwiegend in Eigenleistung) ist vermutlich nicht immer fachgerecht (siehe DG-Ausbau).

Es besteht vermutlich weiterer typischer Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein Nebengebäude (ehem. Kleintierstall) als Geräteschuppen in Massiv-/Fachwerkbauweise, vermutlich ebenfalls aus der Zeit um 1910 in äußerlich noch etwa ausreichendem baulichen Zustand für einfache Lagerzwecke.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern (auch nach kleineren Renditeobjekten) war längere Jahre - in einer Zeit des „gefühlten Anlage-Notstands“ - recht groß.

Allerdings sind zeitgleich mit dem Beginn des Angriffs-Krieges von Russland gegen die Ukraine und einhergehenden wirtschaftlichen Verwerfungen und Inflation nicht nur die Finanzierungszinsen erheblich gestiegen, auch lassen sich mit Festgeld und Anleihen zum Stichtag wieder (risikoärmere) Erträge erwirtschaften.

Dies führt zu „Ausweichbewegungen“ und einer nachlassenden Nachfrage nach dem sogenannten „Betongold“.

Dazu haben die Unsicherheiten der Energieversorgung (ebenfalls aus Anlass der russischen Aggression) in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet, sodass insbesondere ältere, energetisch noch nicht ertüchtigte Gebäude aktuell besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden. Die kritische Betrachtung erfolgt dabei sowohl durch potentielle Immobilien-Käufer als auch durch Mitinteressenten.

Eine energetische Ertüchtigung erscheint insofern angeraten, die aktuell vielfältigen (aber auch ständig veränderten) Förderprogramme für eine energetische Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Heizungsanlage u.a.) gemäß GEG sind dabei ggf. finanziell interessant – eine entsprechende Förderberatung ist dringend empfohlen.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind eher nicht anzunehmen, werden bei dieser Immobilienart („Zweifamilienhaus“) jedoch auch nicht erwartet.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und des äußeren Eindrucks dürfte sich die Vermarktung hier allerdings als sehr schwierig erweisen, potentielle Kaufinteressenten werden einen (deutlichen) Risikoabschlag auf den vermutlichen Wert anbringen.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

Bei der Lebenserwartung eines Gebäudes muss unterschieden werden zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Lebensdauer.

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Unter dieser versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude unter den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung ergibt sich im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Diese wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen in einer durchschnittlichen Bandbreite ermittelt und in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau niedergelegt.

Durch die „Alterswertminderung“ soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und insbesondere dem Verlust an „Modernität“ seit seiner Erstellung „erfahren“ hat. Die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

Wohnhaus

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

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

Da die Marktanpassungsfaktoren auch in diesem Modell abgeleitet werden, ist hier aus Gründen der Modellkonformität ebenfalls eine GND von 80 Jahre zu Grunde zu legen.

Das Gebäude ist in seiner Grundsubstanz > 100 Jahre alt, allerdings wurde das theoretische Baujahr durch Umbauten und Modernisierungen „verjüngt“.

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter, das sich aus dem Baujahr bzw. dem Zeitpunkt einer Totalsanierung ergibt, und dem Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punktraster. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zeitnah zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, oder wurden lediglich Teilbereiche modernisiert, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

≤ 1 Punkte	=	nicht modernisiert
≥ 1 - 4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
≥ 4 - 8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
≥ 8 - 13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Modernisierungselemente	max. Punkte	angesetzte Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,25
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,75
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0,25
Modernisierungsgrad in Punkten	20	3

Hinweis: Die Annahme der Modernisierungen beruht tlw. auf Angaben der Eigentümerin, tlw. lediglich auf Vermutungen zu marktüblichen baualters- und nutzungstypischen Maßnahmen!

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad entsprechend der Tabelle zur SW-RL wie folgt:

Übliche Gesamtnutzungsdauer ≈ 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad.

Den Werten liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde, dabei geht das Modell davon aus, dass die RND auf maximal 70 % der GND gestreckt werden kann (ImmoWertV, Anlage 2, Tabelle 3).

Die Formel zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer lautet:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Tabelle zum Modernisierungsgrad / RND															
Mod-Pkt.	a	x	Alter	/	GND	-	b	x	Alter	+	c	x	GND	=	RND *
3,00	0,9033	x	80	/	80		1,9263	x	80	+	1,2505	x	80	=	18,2

* die Rundung liegt im sachverständigen Ermessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Investitionen) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 20 Jahren geschätzt. Das fiktive Baujahr wird demnach mit ca. Mitte der 1960er Jahre angenommen.

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

$$= 100 (80 - 20) / 80 = 75,0 = \text{rd. - 75 \%}$$

Nebengebäude

Nebengebäude teilen häufig das Schicksal der Hauptgebäude, d. h. sie werden häufig über das eigentliche Maß ihrer üblichen „Lebensdauer“ hinaus erhalten.

Im gegebenen Fall wirkt das einfache Nebengebäude zwar „von Ferne“ betrachtet relativ überaltert und an Fassade und Dach tlw. auch schadhaft, dennoch scheint das Gebäude für einfache Lagernutzungen als „Geräteschuppen“ noch einige Jahre ausreichend nutzbar. Zudem bietet es einen gewissen historischen Charme.

Dennoch wirkt die Alterswertminderung hier weiter vorangeschritten als beim Wohnhaus und wird unter Berücksichtigung der erkennbaren Schäden pauschal angesetzt mit ca. 80/10 Jahren = **rd. - 87,5 %**.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

2. Sachwertverfahren

Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.

3. Ertragswertverfahren

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15), dem Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 -23) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück steht die Sichtweise des „individuellen Wohnens“ klar im Vordergrund.

Es handelt sich definitiv nicht um ein Objekt, dass rein unter dem Gesichtspunkt einer Renditeerwartung gehandelt werden würde.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Deshalb wird der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage: "Was würde das Objekt kosten, wenn es, im derzeitigen Zustand, heute erstellt werden würde?".

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte) zur Verfügung. Auch gilt das Sachwertverfahren zur Einschätzung der Werteinflusses vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 1020).

Einen Marktbezug erhält der Sachwert erst durch die Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren, die wiederum aus Vergleichspreisen abgeleitet werden.

Im gegebenen Fall ist die Immobilie allerdings aufgrund ihrer Zustandsmerkmale sowie insbesondere aufgrund des begrenzten Kenntnisstands nur eingeschränkt mit einem „durchschnittlichen“ Ein- bis Zweifamilienhaus vergleichbar.

Anschließend erfolgt eine grobe Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren, da auch die selbstgenutzte Immobilie einen „Ertrag“ in Höhe der eingesparten Miete „erzielt“ bzw. eine Vermietung grundsätzlich möglich ist. Das Ertragswertverfahren hat jedoch eine geringere Aussagekraft in Bezug auf den Verkehrswert der Immobilie.

Eine (grundsätzlich zu bevorzugende) Ableitung des Verkehrswertes aus direkten Vergleichswerten ist aufgrund der besonderen „Individualität“ der hier zu bewertenden Immobilie nicht sinnvoll möglich.

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **45,00 €/m²**.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzung (BauNVO)	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	o (1-2), offen 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	600 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Flächennutzung (BauNVO)	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	variierend (< 500 bis > 2.000 m²)

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Flächennutzung (BauNVO)	MD (Dorfgebiet)

Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,2 ≈ Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,3 ≈ Durchschnitt
Grundstücksfläche	1.122 m ² (T ca. 78 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	28.05.2024

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

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

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

1. Lage	-5%	-	2,25 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-2%	-	0,90 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m ²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-7%	-	3,15 € /m ²

Bodenwert des Grundstückes	41,85 € /m²
-----------------------------------	-------------------------------

Die Lage der Grundstücke an der Ortsdurchfahrt wird innerhalb der großen Richtwertzone (die diesbezüglich insgesamt leicht ungünstig eingeschätzt wird) als eher überdurchschnittlich nachteilig bewertet. Im Gegenzug ist die Ausrichtung des Grundstücks südlich der Straße zum Sonnenverlauf und mit den Gartenflächen positiv, sodass ein Abschlag moderat gewählt wird mit rd. - 5 %.

Die Größe ist deutlich größer als das „durchschnittliche“ Richtwert-Grundstück, insbesondere aber übertief; dies soll im Rahmen einer Zwei-Zonen-Bewertung berücksichtigt werden.

Der Zuschnitt ist dazu recht schmal und lediglich für Doppelhaushälften geeignet, sodass diesbezüglich ein (geringer) Abschlag in Höhe von rd. - 2 % gewählt wird.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen in etwa dem Durchschnitt der Richtwertzone; Zu- oder Abschläge sind nicht angebracht.

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

Aufgrund einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren ist der Ansatz von Abbruchkosten bzw. entsprechender Rückstellungen eher unerheblich.

Übertiefes Grundstück

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

Bis zu einer Tiefe von 40 m ist der (ggf. angepasste) Bodenrichtwert anzusetzen, darüber hinaus hat der Gutachterausschuss im Kreis Höxter Umrechnungskoeffizienten für Übertiefen in

Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ermittelt. Für bis zu 38 m tiefere Flächen und einem BRW von rd. 45,- €/m² wird dieser Faktor mit 0,26 angegeben.

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

Rimbeck Flur 6, Flurstück 325:

Vorderland: rd. 40,0 m x 14,5 m i. M.	=	580 m ²	x	€ 41,85	=	€ 24.273,00
Hinterland: 1.122 m ² - 580,0 m ²	=	542 m ²	x	€ 41,85 x 0,26	=	<u>€ 5.897,50</u>
Summe					=	€ 30.170,50

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag in Summe **rd. € 30.200,00**

Hinweis:

Im Ertragswertverfahren wird lediglich für die der Bebauung zuzuordnenden Fläche die Bodenwertverzinsung abgezogen (anteiliger BW rd. € 24.000,-)

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver / technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen. Hinzu kommen ggf. besondere Betriebseinrichtungen.

Der aus durchschnittlichen Baukosten und der Gebäudegröße ermittelte Wert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Die Alterswertminderung orientiert sich an einem theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenarten (s. Kap. 3.7, Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung).

Zu dem so ermittelten Wert der baulichen Anlage wird der Zeitwert der Außenanlagen und der Bodenwert des Grundstücks addiert, es ergibt sich ein „reparaturfreier“ Sachwert des Grundstücks, d. h. ein altersgemäßer, jedoch schadensfreier Zustand wird angenommen.

Dieser Wert wird entsprechend den am Markt gängigen Verhaltensweisen angepasst, d. h., mittels eines Marktanpassungsfaktors sollen Einflüsse auf das Käuferverhalten und die Preisbildung aufgrund konjunktureller, struktureller und sonstiger Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einem Vergleich von Immobilien durch einen verständigen Erwerber immer der reparaturfreie Wert berücksichtigt wird.

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht, soweit diese nicht bereits z. B. im Ansatz der Normalherstellungskosten oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Dazu zählen z. B. wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung, gefangener Räume, unzeitgemäßer Baukonstruktion usw., aber ggf. auch Werterhöhungen wie z. B. durch Reklameflächen o. ä..

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen (aus Lageplan)

Einfamilien-Doppelhaushälfte (Typ 2.12)

Keller	ca. 9,1 m x 11,8 m	= 107,4 m ²
Erdgeschoss	ca. 9,1 m x 11,8 m	= 107,4 m ²
Obergeschoss	ca. 9,1 m x 11,8 m	= 107,4 m ²
Dachgeschoss	ca. 9,1 m x 11,8 m	= 107,4 m ²
Summe BGF		= 429,6 m²

Nebengebäude

Erdgeschoss	ca. 3,5 m x 7,5 m	= 26,2 m ²
Dachgeschoss	ca. 3,5 m x 7,5 m	= 26,2 m ²
Summe BGF		= 52,4 m²

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig von der Baualtersklasse und dem Ausstattungsstandard.

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren z. B. abhängig von den Wohnungsgrößen, den aktuellen Baupreisindizes und ggf. weiterer Faktoren individuell angepasst.

Wohnhaus

	1	2	3	4	5		
	535	595	685	825	1035		
Aussenwände	0,9				0,1	23%	0,32 135 €
Dach		1				15%	0,30 89 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	0,22 65 €
Innenwände u. -türen		0,8	0,2			11%	0,24 67 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22 65 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13 32 €
Sanitäreinrichtungen		0,2	0,8			9%	0,25 60 €
Heizung		0,8		0,2		9%	0,22 58 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18 41 €

Kostenkennwert 2010

612 €

ermittelte Standardstufe

2,1

2,1

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude

Gebäudeart: Einfamilien-Doppelhaushälfte

Gebäudetyp: entspricht Typ 2.12: KG, EG, OG, DG (nicht maßgeblich ausgebaut)

Ausstattungsstandard: vermutl. überwiegend einfach bis tlw. mittel, Standardstufe 2,1

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 612,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor (tlw. Ausstattung wie 2-FH, DG einfachst ausgebaut) x 1,05

Gebäundefaktor (DG einfachst ausgebaut) x 1,02

Baupreisindex (Indexanpassung auf Basisjahr 2010 = 100)

(Stand I/2024 = 181,3; zum Stichtag angesetzt: 182,0)

x 1,82

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 1.195,- €/m² BGF

inkl. 17 % Baunebenkosten

Nebengebäude (nach eigenem Ermessen)

NHK am Stichtag

rd. 820,- €/m² BGF

inkl. 12 % Baunebenkosten

4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Doppelhaushälfte mit Nebengebäude

Objekt	Flächen	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Wohnhaus	107,4 m²	4	429,6 m²	1195,00 EUR/m²	513.372,00 €
Nebengebäude	26,2 m²	2	52,4 m²	820,00 EUR/m²	42.968,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Wohnhaus: überdachte Aussentreppe	11.500,00 €	11.500,00 €

Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungstichtag 567.840,00 €

Alterswertminderung Wohnhaus

Übl. Nutzungsdauer 80 Jahre vom Herstellungswert -75,00% - 393.654,00 €

wirt. Restnutzungsdauer 20 Jahre

Alterswertminderung Nebengebäude

Übl. Nutzungsdauer 80 Jahre vom Herstellungswert -87,50% - 37.597,00 €

wirt. Restnutzungsdauer 10 Jahre

Wert der baulichen Anlage

136.589,00 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. 4% vom Wert der baulichen Anlage	5.463,56 €

rd. 5.500,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

30.200,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

172.289,00 €

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor 0,53

marktangepasster vorläufiger Sachwert

91.313,17 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 13.658,90 €

rd. - 13.500,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. boG, PV-Anlage	- €
wird gesondert ausgewiesen	

rd. - €

Sachwert des bebauten Grundstücks

77.813,17 €

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks lfd. Nr. 1 beträgt rd. € 77.800,-

Kontrollwert zum Sachwert (reparaturfrei, ohne boG):

bei rd. 150 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 609,- €/m² incl. Bodenwert

Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

in der Sachwertermittlung wird der Wert nach einzelnen Gebäuden getrennt ermittelt.

Berechnungsgrundlage für die Gebäudegröße ist die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1, 2005.

Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, gem. Bekanntmachung im Bundesanzeiger 10/2012) stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar. Die NHK sollen aktuell und plausibel sein, sie sind jedoch nicht als genaue Kalkulation der tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes zu interpretieren. Unwirtschaftliche und unzeitgemäße Bauweisen (z. B. Geschosshöhen) bleiben dabei unberücksichtigt (es handelt sich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes).

Baunebenkosten:

Kosten, die bei Planung und Durchführung der Bauten durch Honorare, Gebühren, Finanzierung entstehen sind in den Gebäudeherstellungskosten (pauschaliert, entspr. NHK 2010 in den Kostenkennwerten) enthalten.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wird bestimmt durch eine fiktiv angenommene „Lebenserwartung“ der Gebäude (entspr. Festlegungen zur SW-RL und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach einem von Tiemann bzw. Ross entwickelten Abschreibungsmodell und wird in Prozent des Gesamtwertes dargestellt. Im vorliegenden Fall wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV die lineare Wertminderung für das Gebäude angewandt, die auch der normalen wirtschaftlichen Entwicklung eines solchen Gebäudes geeignet Rechnung trägt (s. a. Kap. 3.7).

Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht miterfasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 3.3).

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert

führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 172.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 45,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,65, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 35 %.

Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, (deutliche) Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten sind möglich und im gegebenen Fall zwingend anzunehmen.

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten der GAA im Grundstücksmarktbericht 2024 (Auswertungen 2021 - 2023) noch nicht hinreichend erfasst.

Bis etwa Anfang 2022 herrschte geradezu eine „Goldgräberstimmung“ am Immobilienmarkt und es ließ sich nahezu jedes Grundstück verkaufen. Es wurden fast „verzweifelt“ sowohl Einfamilienhäuser als auch Anlage-Objekte gesucht.

Auch in Versteigerungsverfahren „tummelten“ sich professionelle Aufkäufer, um Immobilien für kurze Haltefristen zu erwerben, sie attraktiver zu renovieren und anschließend auf dem freien Markt weiter zu veräußern.

Allerdings waren etwa zeitgleich mit dem Beginn des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine wirtschaftliche Verwerfungen erkennbar, die sich im laufenden Jahr 2022 und 2023 zunehmend verschärften. Dies äußerte sich in inflationären Entwicklungen, damit einhergehend aber auch einem deutlich gestiegenen Zinsniveau für Immobilienkredite. Die Risiko-Aversion sowohl von Investoren als auch den finanzierenden Banken hat sprunghaft zugenommen.

Immobilien-Aktien befanden sich monatelang in einem deutlichen Abschwung, was u. a. durch das Einpreisen sinkender Bewertungen der Bestände zu erklären ist. Um den Stichtag herum scheinen sie sich erstmals wieder etwas zu stabilisieren.

Auch wird ein erhöhtes Risiko sowohl bei Wohnimmobilien als auch bei gewerblichen Objekten für eventuelle Zahlungsausfälle der Mieter / Käufer eingepreist, die unter den zeitweise stark gestiegenen Energiekosten leiden.

Andererseits verteuerte die Inflation den Neubau derart stark (und bremst diesen aus), dass ein noch drastischerer Preisverfall von „gesunden“ Bestandsimmobilien doch eher nicht zu erwarten ist.

Insgesamt bestehen somit konjunkturell widersprüchliche Einflüsse, die preissenkende, aber auch preistreibende Wirkungen entfalten.

Aus diesen Gründen herrschte am Immobilienmarkt im Jahr 2023 eine Art „Schockstarre“. Kaufinteressenten scheuten die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und scheiterten tlw. auch an den Anforderungen der Banken, die Verkäuferseite mochte sich (noch) nicht mit ggf. nachlassenden Marktpreisen arrangieren und verweigerte (deutliche) Preisnachlässe nach dem Motto „Wer sich zuerst bewegt, verliert“.

Jüngere Auswertungen auf Bundesebene zeigen nun allerdings, dass die Verkäuferseite letztlich doch Rückzüge machte und das allgemeine Preisgefüge gegenüber dem (vorläufigen) Hochpunkt der Immobilienkonjunktur nachgegeben hat.

Insgesamt gehe ich insofern gegenüber dem Berichtszeitraum 2021 - 2023 in der ohnehin niedrigpreisigen Region des Kreises Höxter von einem ebenfalls nachlassenden Preisniveau, allerdings nicht von einem dramatischen Preisverfall aus.

Zum Stichtag scheint insofern eine weitere, allgemeine konjunkturell bedingte Marktanpassung in Höhe von etwa – 5 % angezeigt.

Der konjunkturell angepasste Sachwertfaktor (0,65 – 0,05) ist hier also zunächst mit ca. 0,60 (- 40 %) anzunehmen.

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

die Nachteile der Mikrolagequalität (Stichwort Bundesstraße) ist noch nicht angemessen im Bodenwert der größeren Richtwertzone berücksichtigt. Es ist aber davon auszugehen, dass dieser Nachteil über den reinen Bodenwert hinaus auch auf die gesamte bebaute Immobilie „ausstrahlt“, insofern wird der Lageeinfluss negativ eingeschätzt (- -).

Das Grundstück ist von Größe und Zuschnitt für ein freistehendes Einfamilienhaus nur unterdurchschnittlich geeignet und auf eine Doppelhaushälfte zugeschnitten (-/Ø).

(Deutlich) nachteilig gegenüber einem freistehenden Einfamilienhaus wird am Grundstücksmarkt die Objektform der Doppelhaushälfte bewertet (- -)

Das Gebäude wird hinsichtlich der äußeren Architektur und des Repräsentationswertes durch die Zierapplikationen baualtersentsprechend als eher überdurchschnittlich eingestuft (+).

Hinsichtlich des äußerlich erkennbaren Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs wird das Objekt als nur knapp durchschnittlich bewertet (Ø/-).

Die Grundrisse des Wohnhauses (gemäß Beschreibungen im Altgutachten und bauzeittypischer Annahme) sind (altersbedingt) unterdurchschnittlich (-).

Der Ausstattungsstandard und insbesondere die Ausführungsqualität von Eigenleistungen werden aufgrund der vorliegenden Fotodokumentation als unterdurchschnittlich eingeschätzt (-).

Insbesondere auch der energetische Standard wird als deutlich unzeitgemäß eingeschätzt, was bedingt durch die gestiegenen Energiepreise und dem diesbezüglich geschärften Bewusstsein nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (- -).

Insgesamt halte ich daher bei üblichen Kaufpreisverhandlungen einen deutlich überdurchschnittlichen Abschlag auf den Sachwert für wahrscheinlich und einen um rd. – 5 bis – 10 % höheren Markt-Abschlag für angemessen (Ansatz hier: – 7 %), somit einen Marktanpassungsfaktor von 0,53 (- 57 %) für marktgerecht.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden). Baumängel entstehen während der Bauzeit (z. B. mangelhaft ausgeführte Isolierung). Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

Im gegebenen Fall wird der Werteinfluss auf Grundlage von Bauteiltabellen überschlägig geschätzt.

Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.3).

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

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

Im vorliegenden wird auf die PV-Anlage als sonstiges objektspezifisches Merkmal gesondert eingegangen, diese jedoch aufgrund rechtlicher Unsicherheiten hier nicht mit erfasst. (s. Kap. 3.4).

Plausibilitätskontrolle Ertragswert

Wie in Kap. 4.2 beschrieben ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Nutzungszuordnung nach Substanzgesichtspunkten zu bewerten. Da es jedoch auch vermietet werden kann, bzw. auch der Eigennutzer den „Wert der eingesparten Miete“ einschätzen möchte, soll der ermittelte Sachwert durch eine Ertragswertberechnung überprüft werden.

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

Rohertrag (rd. 4,35 €/m ² bzw. 650,- €/Monat als marktüblicher Ansatz gem. Mietwertübersicht GAA HX.)	€ 7.800,- / Jahr
- Bewirtschaftungskosten (rd. - 34,5 % des Rohertrages)	- € 2.700,- / Jahr
Verwaltungskosten rd. 350,- €/a; Instandhaltung rd. 13,750 €/m ² /a; Mietausfallwagnis 3 %	
= Reinertrag des Grundstücks	€ 5.100,- / Jahr
- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert rd. 24.000,- €)	- € 840,- / Jahr
= Reinertrag der Gebäude	€ 4.260,- / Jahr
x Vervielfältiger $V_{20 \text{ Jahre}, 3,5 \%}$	14,21
= Gebäudeertragswert	€ 60.500,-
+ voller Bodenwert	€ 30.200,-
- Werteeinfluss von Baumängeln, Schäden, Renovierungsbedarf	- € 13.500,-
+/- sonstige objektspezifische Eigenschaften (PV-Anlage gesondert erfasst)	- € 0,-
= Ertragswert	rd. € 77.200,-

Kontrollwerte zum Ertragswert (inkl. Bodenwertanteil, reparationsfrei, excl. boG)

Rohertragsfaktor = rd. 11,6

Wohnflächenpreis bei rd. 150 m² WFI = rd. 605,- €/m²

Es wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 % gerechnet.

Der Ertragswert liegt fast exakt am marktangepassten Sachwert; die Plausibilität des Sachwertverfahrens ist gut gegeben.

Plausibilitätskontrolle Vergleichswert

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Art des Bewertungsobjekts üblichen Verfahren bewertet werden (hier: Sachwertverfahren), das Ergebnis ist zu plausibilisieren. Ein direkter Vergleich scheitert in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Einfamilienhäusern (EFH) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen (Internet: Boris NRW – Immobilienpreis-Kalkulator Auswertungen 2020 - 2022, S. 70 ff sowie Boris NRW; Immobilien-Richtwerte).

Dazu hat der Gutachterausschuss die Verkaufsfälle nach den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung differenziert. Für das hier zu bewertende Objekt ergibt sich danach folgende Vergleichsgrundlage:

Lagekategorie (Einstufung Rimbeck gem. GAA)	mittel (Vergleichsraum 3 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m ²
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m ²
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.555,- €/m ²

Übertrag Immobilienrichtwert	rd. 1.555,- €/m ²
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (gem. GAA, interpoliert):	
Objektart Doppelhaushälfte	x 0,92
Baujahreskategorie 1960 - 70 (fiktiv)	x 0,80
Wohnfläche 150 m ²	x 0,84
Keller (> 50 % Unterkellerung)	x 1,00
Ausstattungsstandard < 2,1 (einfach)	x 0,77
Grundstücksfläche 1.122 m ²	x 1,08
vorläufiger Verfahrenswert	rd. 799,- €/m ²
x 150 m ² WFI	rd. € 120.000,-

Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (gem. eigener Einschätzung):	
Konjunkturelle Veränderungen	x 0,95
Marktanpassung (Mikrolage, (energetische) Ausstattung u. a.)	x 0,93
vorläufiger Vergleichswert	rd. € 106.100,-
zuzgl. Zeitwert Nebengebäude (marktangepasst)	rd. + € 1.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 13.500,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	rd. - € 0,-
Vergleichswert	rd. € 93.600,-

Der Vergleichswert liegt fast 20 % über dem marktangepassten Sachwert. Dies ist bereits eine deutliche Abweichung, die üblicherweise zu einer genaueren Überprüfung der Verfahrensergebnisse führen würde. Im gegebenen Fall ist unter den eingeschränkten Kenntnissen der Immobilie, die hier aufgrund fehlender Bauakte und nicht ermöglichter Innenbesichtigung gegeben sein können, die Plausibilität der Verfahrensergebnisse innerhalb der sehr inhomogenen Gebäudeklasse noch ausreichend.

4.6 Verkehrswertermittlung

der Sachwert für das Grundstück lfd. Nr. 1 unter Berücksichtigung der Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 77.800,-
der Ertragswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit	rd. € 77.200,-
der Vergleichswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit	rd. € 93.600,-

Der Ertragswert der Photovoltaik-Anlage wurde ermittelt (für den Fall einer gerichtlichen Einschätzung als Zubehör oder als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, also dem Verbleib am Gebäude) mit rd. € 9.800,-

Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind im Sachwertverfahren insbesondere über den Sachwertfaktor diskutiert und berücksichtigt worden. Im Ertragswertverfahren sind die Markteinflüsse durch marktübliche Mieten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer und insbesondere im Liegenschaftszinssatz hinreichend erfasst.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier

örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben.

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

Der Vergleich mit anderen Objekten (wenn auch nur eingeschränkt möglich und hier mit tlw. veralteten Daten) wird ebenfalls zur Kaufpreisfindung beitragen, und auch Ertragsgesichtspunkte (eingesparte Miete) werden bei einer Kaufentscheidung nicht völlig außer Acht bleiben.

Ausdrücklich widersprochen wird der tlw. vertretenen Ansicht, die verschiedenen Wertermittlungsverfahren müssten aufgrund des Grundsatzes der integrierten Marktanpassung (§ 8, Abs. 2, ImmoWertV) zwangsläufig zu gleichen Ergebnissen führen. Die Motivation zum Kauf einer Immobilie (zur Ertragserzielung oder zum schönen Wohnen) ist grundsätzlich anders (teils gegensätzlich) geartet und wird am Markt regelmäßig zu verschiedenen Kaufpreisangeboten führen. Entscheidend für den Verkehrswert der Immobilie ist hingegen, unter welcher Prämisse das jeweilige Objekt im allgemeinen Marktgeschehen ortsüblich gehandelt wird (vgl. Kap. 4.2, Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

Aufgrund der o. g. Feststellungen wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (a), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,3 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,5 (c) zugemessen.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für die Sachwertermittlung (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor) als auch für die Ertragswertermittlung (Vergleichsmieten, Liegenschaftszins) in befriedigender Qualität zur Verfügung.

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäuser ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird also dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (d + e) zugemessen, dem Vergleichswert das Gewicht 0,2 (f).

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,7 (d)	= 0,56
das Ertragswertverfahren	0,3 (b) x 0,7 (e)	= 0,21
das Vergleichswertverfahren	0,5 (c) x 0,2 (f)	= 0,10
		<u>Σ = 0,87</u>

$$(\text{€ } 77.800,- \times 0,56 + \text{€ } 77.200,- \times 0,21 + \text{€ } 93.600,- \times 0,10) / 0,87 = \underline{\text{€ } 79.471,26}$$

Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 1 (ohne Photovoltaik-Anlage und ohne Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung) beträgt zum Stichtag

rd. € 80.000,-

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

Wie bereits mehrfach erwähnt, wurde durch die Eigentümerin zu ½ bzw. die Nutzerin kein Zutritt zu dem zu bewertenden Gebäude ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auftragsgemäß nach dem äußeren Augenschein.

Nun wird jeder potentielle Käufer das Risiko nicht bekannter Ausstattungsqualität sowie möglicherweise nicht entdeckter Mängel und Schäden in sein Kaufpreisangebot wertmindernd einbeziehen.

Die Höhe des Risikoabschlages ist abhängig vom persönlichen Risikoprofil des jeweiligen Kaufinteressenten und kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob die Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Da das Risiko eines Modernisierungstaus bereits größtenteils in der angesetzten Alterswertminderung von 75 % des Gebäudeherstellungswertes erfasst wird, ist der Risikoabschlag nicht zu hoch anzusetzen.

Da allerdings das rückwärtige Grundstück äußerlich einen eher ungepflegten Eindruck vermittelt, „strahlt“ dieser auch auf das Gesamtobjekt aus und wird Kaufinteressenten vermutlich vorsichtiger handeln lassen.

Auch die im Rahmen der überlassenen Fotodokumentation ersichtlichen groben Baumängel im Zuge des Spitzboden-Ausbaus raten zur erhöhten Vorsicht.

In freier Würdigung der Tatsachen halte ich im gegebenen Fall einen durchschnittlichen Risikoabschlag von wenigstens rd. 15 % auf den vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht.

$€ 80.000,- \times 0,15 = € 12.000,- \rightarrow$ Risikoabschlag rd. - € 12.000,-

Verkehrswert **lfd. Nr. 1** unter Berücksichtigung des Risikoabschlages $\rightarrow$ **rd. € 68.000,-**
(exkl. boG PV-Anlage)

Verkehrswert

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

Ort	Scherfeder Straße 9	34414 Warburg-Rimbeck
Gemeinde	Warburg	Gemarkung Rimbeck
Flur	6	Flurstück 325
Grundbuch	Rimbeck	Blatt 1037 Nr. 1

zum **Stichtag 28.05.2024**

bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Nebengebäude

mit rd.

€ 68.000,-

(in Worten: achtundsechzigtausend Euro)

Höxter, 24.07.2020

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.
Zugleich bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag 2017

Kröll/Hausmann/Rolf:

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner-Verlag 2015

Kleiber/Tillmann:

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

Kleiber:

Die Anwendung der NHK in der Bewertungspraxis, Berlin 2003

Kleiber/Simon:

Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der WertR, Bundesanzeiger-Verlag 2004

Simon:

Wertermittlungsrichtlinien, 3. Auflage, Verlagsgruppe Rehm

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2010

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2010

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2010/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage

Fotos

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

Scherfeder Str. 9 (linke Haushälfte!), Ansicht von Nordwesten



Scherfeder Str. 9 (rechte Haushälfte!), Ansicht von Südwesten



Scherfeder Str. 9 (rechte Haushälfte!); Garten Ansicht von Süden

Hinweis zur PV-Anlage auf dem Dach: nicht im Verkehrswert enthalten (gesondert ausgewiesen in Kap. 3.4. boG; Einstufung als Zubehör, Bestandteil des Gebäudes oder „freies“ Gut muss durch das Gericht vorgenommen werden).

Scherfeder Str. 9; Nebengebäude,

