



# GUTACHTEN

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

**34434 Borgentreich-Natzungen, Frohnhauser Str. 9, 9a  
bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Garage**



Ansicht von Norden; links Hs-Nr. 9a, rechts Hs-Nr. 9 mit Garage

Gemarkung	Natzungen	Grundbuch von Natzungen
Flur	4	Blatt 0347 lfd. Nr. 1
Flurstück	578	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht benannt)	Geschäftsnr. 52 K 4/25 Amtsgericht Warburg

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes wurde ermittelt zum Stichtag 06.03.2026  
mit **rd. € 125.000,-**

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 56 Seiten und weiteren Anlagen mit 8 Seiten.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Allgemeines	3
2.	Grundstücksbeschreibung	
2.1	Lage, Form und Nutzung	7
2.2	Rechtliche Situation	11
3.	Gebäudebeschreibung	
3.1	Art der Gebäude	15
3.2	Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	15
3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	23
3.4	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
3.5	Außenanlagen	30
3.6	Gesamteindruck	32
3.7	Alter, Restnutzung und Wertminderung	33
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1	Allgemeines	36
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	36
4.3	Bodenwertermittlung	38
4.4	Sachwertermittlung	40
4.5	Ertragswertermittlung	48
4.6	Plausibilitätskontrolle	54
4.7	Verkehrswert	55
5.	Literaturverzeichnis	56
6.	Anlagen	
6.1	Bauteiltabelle Kap. 3.3	57
6.2	Fotodokumentation	58 - 63

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

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34434 Warburg gem. Beschluss 52 K 4/25			
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Zweifamilienhaus mit Garage Frohnhauser Str. 9, 9a 34434 Borgentreich-Natungen			
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von	Natungen		
	Blatt	0347		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	1		
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche		
	Lage	Frohnhauser Str. 9, 9a		
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Natungen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	4	578	491 m <sup>2</sup>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Bereich des alten Dorfkerns der kleinen Ortschaft Natungen, an der Frohnhauser Straße (Landesstraße L 953). Die Wohnlage wirkt sehr ländlich und trotz der Durchgangsstraße relativ ruhig, die Infrastruktur im Ort ist minimal.</p> <p>Das Grundstück ist knapp 500 m<sup>2</sup> groß und weist einen sehr unregelmäßigen, länglich-schmalen Zuschnitt auf.</p> <p>Das zu bewertende Wohngebäude steht dabei im östlichen Bereich der Fläche – hier besteht ein Überbau auf die angrenzenden nachbarlichen Flurstücke 568, 35 und 36.</p> <p>Der westlich anschließende Hausgarten bietet eine beachtliche Tiefe von rd. 40 m, bei gleichzeitig lediglich rd. 5 bis 10 m Breite.</p> <p>Bei dem aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude (Urbaujahr geschätzt ca. 1900–1930), das vermutlich in den 1970er bis 1990er Jahren sukzessive zu einem reinen Zweifamilienhaus umgebaut wurde.</p> <p>Der westliche Gebäudeteil (Hs-Nr. 9) dürfte das ursprüngliche Wohnhaus gewesen sein, im östlichen Teil (heute Hs-Nr. 9a) waren vermutlich ehemals Stallungen bzw. ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsteil untergebracht.</p> <p>Das Gebäude ist massiv gebaut (vermutlich überwiegend Ziegel-/Mischmauerwerk) mit Satteldach und Zwerchgiebel an der Nordseite. Es ist 2-geschossig, teilunterkellert (Souterrain, nur unter Hs-Nr. 9) und hat ein ausgebauten Dachgeschoss bzw. Spitzboden.</p> <p>Die Wohnung Hs-Nr. 9 erstreckt sich über vier Ebenen (Keller, EG, OG/DG sowie Spitzboden oberhalb von 9a) und bietet</p>			

großzügige Raumgrößen mit modernisiertem Bad im EG (ca. 1997/98), Einbauküche im DG und sehr großem, atmosphärischem Wohnraum mit Kaminofen im Spitzboden. Die Grundrissqualität ist jedoch aufgrund der Erschließung über vier Ebenen, zweier Durchgangsraumsituationen („Wohn“-zimmer im EG und Küche im DG) und des fehlenden Bades auf der Schlafebene als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Wohnung Hs-Nr. 9a umfasst das EG (auf Souterrain-Niveau von Nr. 9, nicht unterkellert) mit großer Diele, Küche und Abstellraum sowie das OG mit großem Wohnzimmer (sichtbare Holzstützen und Kopfbänder der ehem. Wirtschafts-konstruktion) und Schlafzimmer. Die Belichtung und Belüftung ist durch Glasbausteine (statt öffentlicher Fenster) auf der Sonnenseite erheblich eingeschränkt.

Beide Wohnungen befinden sich in einem eher vernachlässigten Zustand mit deutlichem Renovierungsbedarf, in Nr. 9 a noch mehr als in Nr. 9.

Die Beheizung erfolgt über eine Pellet-Zentralheizung im Keller mit Warmwasserspeicher, ergänzt durch je einen Kaminofen in den Wohnungen. Die Elektroinstallation wurde lt. Angabe in der Bau-Skizze in 1998 erneuert, die Fenster sind vielfach erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung verschiedener Baujahre. Insgesamt zeigt das Gebäude einen einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard. Der energetische Zustand ist unzeitgemäß (augenscheinlich keine Wärmedämmung an Fassade und vermutlich nur geringe im Dach). Für eine längerfristig orientierte Fortnutzung bedarf es umfassenderer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Eine Kernsanierung wird angesichts der konstruktiv stabil wirkenden Bausubstanz und der großzügigen Raumgrößen grundsätzlich als nachhaltig eingeschätzt.

Die Außenanlagen umfassen einen länglichen Hausgarten mit Rasenflächen und Hecken-anpflanzungen, sowie ein Gartenhaus (Holz), einen Holzschuppen und ein kleines Gewächshaus. Der Pflegezustand ist auch hier insgesamt eher mäßig.

### **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:**

Das Objekt unterliegt der Nachlassverwaltung. Dem Nachlassverwalter ist das Objekt bekannt, er verzichtete daher auf eine Teilnahme an der Objektbesichtigung.

Der Nutzer der Wohnung Hs-Nr. 9 war krankheitsbedingt zum Ortstermin verhindert. Er hat jedoch dankenswerterweise dem Nachbarn und Mieter der Whg. 9a den Schlüssel seiner Wohnung überlassen und einer Besichtigung der Wohnung durch den Sachverständigen im Beisein des Nachbarn zugestimmt.

Die „Garage“ zu Hs-Nr. 9 (unterhalb der Terrasse in den Hang gebaut) war jedoch verschlossen und konnte nicht besichtigt werden.

**Zubehör**

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die in den Wohnungen eingebauten Küchen werden nicht als feste Einbauten oder Zubehör bewertet und sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

**Besonderheiten**

Überbau, siehe Kurzbeschreibung

**Grundlagen des Gutachtens**

Ortsbesichtigung mit Protokoll und überschlüssigem, überprüfendem Aufmaß; Fotodokumentation  
Software gestützte Fotoauswertung Claude Opus 4.6  
schriftliche Angaben der Eigentümerparteien

Auszüge aus dem Grundbuch vom 25.08.2025

Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten

Baulastenauskunft des Kreis Höxter vom 15.09.2025

Angaben von:

Bauamt des Kreises Höxter sowie der Stadt Borgentreich

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 12.09.2025

Amt für Wohnungsbauförderung des Kreises Höxter zu öffentlichen Mitteln vom 15.09.2025

Bodenrichtwertkarte 2026 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter

Grundstücksmarktbericht 2025 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)  
Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)  
Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Wohnflächenverordnung (WoFlV)  
Gebäudeenergiegesetz (GEG)  
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)  
jeweils in der gültigen Fassung

**Wertermittlungsstichtag**

06.03.2026

**Qualitätsstichtag**

06.03.2026

**Tag der Ortsbesichtigung**

06.03.2026

**Teilnehmer**

Herr ... (Mieter 9a, dem Gericht benannt)  
Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (<a href="https://geoserver.kreis-hoexter.de">https://geoserver.kreis-hoexter.de</a>) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																												
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																												
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km<sup>2</sup> zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 144.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Vorhersage bis 2040 rd. – 10+ %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.</p>																												
Überörtliche Anbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die L 958 und L 837 zur Bundesstraße B 241</p> <table> <tr> <td>Kreisstadt:</td> <td>Höxter, ca. 13.100 EW</td> <td>28 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt:</td> <td>Borgentreich, ca. 3.100 Einwohner</td> <td>4 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren:</td> <td>Kassel</td> <td>47 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Paderborn</td> <td>45 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn:</td> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td> <td>24 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe:</td> <td>Lauenförde / Warburg</td> <td>15 / 19 km</td> </tr> <tr> <td>Flughäfen:</td> <td>Paderborn-Lippstadt</td> <td>63 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kassel-Calden</td> <td>30 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td>&lt; 200 m</td> </tr> </table>		Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.100 EW	28 km	nächste Stadt:	Borgentreich, ca. 3.100 Einwohner	4 km	Zentren:	Kassel	47 km		Paderborn	45 km	Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	24 km	Bahnhöfe:	Lauenförde / Warburg	15 / 19 km	Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	63 km		Kassel-Calden	30 km		öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 200 m
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.100 EW	28 km																											
nächste Stadt:	Borgentreich, ca. 3.100 Einwohner	4 km																											
Zentren:	Kassel	47 km																											
	Paderborn	45 km																											
Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	24 km																											
Bahnhöfe:	Lauenförde / Warburg	15 / 19 km																											
Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	63 km																											
	Kassel-Calden	30 km																											
	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 200 m																											
Ort/Infrastruktur	<p>Gemeinde Borgentreich, mit rd. 9.000 Einwohnern, davon rd. 650 in Nutzungen. Die Gemeinde ist stark landwirtschaftlich geprägt, an Industriebetrieben gibt es wenige mittelständische Unternehmen, vornehmlich aus der Holzverarbeitung.</p> <p>Die kleine Ortschaft Nutzungen bietet keine ausreichende Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs. Es existiert noch Gastronomie im Ort, jedoch kein Lebensmittelgeschäft mehr. Es gibt weder Ärzte noch Apotheken, diese finden sich in Borgentreich bzw. in Warburg und Brakel. Dort besteht auch Krankenhausversorgung.</p> <p>Nutzungen verfügt lediglich über einen Kindergarten, Grundschule, Haupt und Realschule sind in Borgentreich, weiterführende Schulen sind in den o. g. Nachbarstädten. Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen</p>																												

Regionen, es herrscht reges Vereinsleben. An Sportstätten verfügt Natzungen über einen Sportplatz und eine Turnhalle. Alle weiteren Angebote des täglichen Bedarfs sind in Borgentreich bzw. Brakel oder Warburg zu decken, dort finden sich auch Facharztpraxen, Apotheken sowie Krankenhäuser. Kaufkraftkennziffer Borgentreich: 97,4 (D = 100; IHK OWL 2024)

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Quelle: basemap.de / BMK, Geobasis NRW sowie Kreis Höxter  
Bewertungsgrundstück rot umrahmt

Innerörtliche Lage  
Wohn- / Geschäftslage

Im nördlichen Bereich des Dorfes an der Ortsdurchfahrt der Landstraße L 953.  
Die Nachbarschaft wirkt sehr dörflich, landwirtschaftlich geprägt, ausreichend ruhig und sozial intakt.  
Die Wohnlage wird kleinräumig als knapp befriedigend bewertet, die Makrolage Natzungen als noch befriedigend.  
Eine Geschäftslage ist kaum gegeben.

Straße	Frohnhauser Straße (L 953), Landesstraße zur Anliegererschließung mit Durchgangsverkehr Richtung Frohnhausen/Borgholz
Immissionen	Entsprechend dem insgesamt eher geringen örtlichen Verkehrsaufkommen nur wenige Lärm- und Abgasimmissionen, ggf. mit tageszeitlichen Spitzen an der L 953. Jahreszeitenabhängig ist mit typischen ländlichen Immissionen zu rechnen (gelegentlicher Maschinenlärm, Gerüche, Fliegen u. ä.).
Parkplätze	Leicht eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage, ggf. davor Fläche für einen Stellplatz.
Bebauung und Nutzung	Ehemaliges landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude, umgebaut zu einem Zweifamilienhaus (Hs-Nr. 9 und 9a). Aufgrund der Größe und Ausstattung wäre auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus vorstellbar.
Nachbarschaft	Überwiegend zweigeschossige, ältere, ehemals landwirtschaftlich geprägte Wohn- und Wirtschaftsgebäude; tlw. landwirtschaftliche Hofstellen, im Norden ein kleinerer Gewerbebetrieb; vereinzelt neuere Wohnhäuser
Grundstücksform	stark unregelmäßig, länglich schmal (s. Lageplan)
Grundstücksbreite	rd. 5 m - 16 m (Straßenfront rd. 30 m wg. Ecklage)
Grundstückstiefe	rd. 63 m
Grundstücksgröße	491 m <sup>2</sup> lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	leichtes Gefälle von West nach Ost
Erschließung	Landesstraße L 953 mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen. Gas lt. Skizze vorhanden
Straßenausbau	knapp mittlerer Ausbauzustand; öffentliche Straße asphaltiert, grundstückseitig Betonsteinpflaster, Straßenbeleuchtung vorhanden (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit (lediglich) bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload).
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück lt. Auskunft vom 12.09.2025 keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen 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 Neubau oder Veränderungen 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.

Überbau

Hinweis: Es besteht ein Überbau auf die Flurstücke 568, 35 und 36 (siehe Kapitel boG).

## 2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Die Wohnung Nr. 9 wird vom ehemaligen Lebensgefährten der Eigentümerin bewohnt, die Wohnung 9a wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	<p>Lt. Auskunft des Nachlassverwalters und des Mieters von 9a besteht für diese Wohnung ein Mietvertrag, Beginn 2022. Der Lebenspartner der verstorbenen Eigentümerin bewohnt die Haushälfte Hs-Nr. 9 weiterhin kostenfrei.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis:</u> Der Ersterher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB).</p> <p>In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu.</p> <p>Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).</p>
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft des Landkreises Höxter vom 03.12.2025 sind für das Bewertungsgrundstück keine Förderungen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) gegeben.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen 0347-II-4 Anmerkung	<p>In Abt. II des Grundbuches von Natzungen, Blatt 0347 bestehen in der Abt. II folgende Eintragungen:</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet</p> <p>Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und übt keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.</p>
Abt. III, Anmerkung	<p>In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	<p>Es besteht ein Überbau (§ 912 BGB) auf die benachbarten Flurstücke 35, 36 + 568 (vgl. Kap. 3.4, boG).</p> <p>Ansonsten sind hier keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.</p>
Denkmalschutz	Es besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 15.09.25 bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen

vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Grundstück in einem als „Mischgebiet“ (MD) ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich der Bewertungsobjekte 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“.
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	<p>Aufgrund der Lage an der Landstraße sind für das Grundstück die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB „abgegolten“. Der Gemeinde-Anteil (i. e. Gehwege) gilt als abgerechnet. In dieser Wertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Es konnten beim Bauamt des Kreis Höxter trotz intensiver Recherchen keinerlei Bauakten vorgefunden werden! (Die betreibende Gläubigerin konnte immerhin einige Skizzen aus ihrer Beleihungs-Akte zur Verfügung stellen).</p> <p>Das heutige Wohnhaus ist vermutlich ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohn-Wirtschaftsgebäude, dessen ehemaliger Scheunenteil (Ostflügel, Hs-Nr. 9a) später zu Wohnraum umgebaut wurde.</p> <p>Die Überbauung des Gebäudes über insgesamt vier Flurstücke, von denen heute nur eines das Bewertungsgrundstück darstellt, ist sicherlich „historisch“ entstanden und eine Mitveräußerung dieser „Zwickel“-Flächen wurde vermutlich einfach „übersehen“. Der so entstandene Überbau wird in Kap. 3.4 behandelt, hat aber keinen Einfluss auf die baurechtliche Bewertung.</p> <p>Ansonsten bietet das Grundstück dreiseitig keine ausreichenden Abstandflächen (§6 BauONRW) um das Wohnhaus herum. Auch dies ist jedoch vermutlich der Entstehung der Bebauung auf einem gemeinsamen Grundstück geschuldet. Das Objekt genießt diesbezüglich Bestandsschutz.</p> <p>Dies unterstellt, werden bezüglich der Bebauung keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches erkannt; ein genehmigungskonformer Gebäudezustand wird grundsätzlich unterstellt.</p>

Hinweis zum Energieausweis	<p>Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.</p> <p>Für das hier zu bewertende Wohngebäude existiert lt. Eigentümer ein Energieausweis nicht.</p> <p>Das Gebäude wurde vermutlich im ersten Drittel des 20. Jhd. in damals typischer, ungedämmter Bauweise errichtet. Im Laufe der Umbauten zu einem Zweifamilienhaus, die zuerst in den 1970/80er Jahren vermutet werden, wurden durch die Eigentümerfamilie eher geringe Modernisierungen am energetischen Standard vorgenommen.</p> <p>Später erfolgten vermutlich in den 1990er Jahren weitere Modernisierungen im Wesentlichen in Form des Einbaus einer Zentralheizung, zuletzt mit Holz-Pelletkessel und dem Austausch einiger Kunststofffenster. Wände und Decken sind allerdings vermutlich vielfach ungedämmt, die Fenster tlw. noch Glasbausteinen oder älteren Kunststofffenstern versehen.</p> <p>Insgesamt wird der energetische Standard als heute deutlich unterdurchschnittlich und nicht mehr zeitgemäß eingestuft.</p> <p>Erfahrungsgemäß wird eine Einstufung in der Energieklasse G bis H erwartet („Rot“)</p> <p>Verbesserungen des energetischen Standards wie Fassadendämmung, Dach- und Kellerdecken-Dämmung sowie die Modernisierung der alten Fenster wären wünschenswert und sinnvoll. Auf die vielfältigen (und ständig Änderungen unterworfenen) Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) wird hingewiesen.</p>
Allgemeine Hinweise	<p>Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.</p> <p>In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben.</p> <p>Ziel bleibt nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.</p> <p>Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen möglicherweise hohe Sanierungskosten zu.</p> <p>Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteeinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.</p> <p>Nicht nur die Käufer selbst, auch die Banken legen daher zunehmend ein größeres Augenmerk auf die Werte, die im Energieausweis vermerkt sind,</p> <p>So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten</p>

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		
Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
A+	unter 30 kWh(m <sup>2</sup> a)	weniger als 4 Euro
A	30 bis unter 50 kWh(m <sup>2</sup> a)	6,50 Euro
B	50 bis unter 75 kWh(m <sup>2</sup> a)	10 Euro
C	75 bis unter 100 kWh(m <sup>2</sup> a)	13 Euro
D	100 bis unter 130 kWh(m <sup>2</sup> a)	17 Euro
E	130 bis unter 160 kWh(m <sup>2</sup> a)	21 Euro
F	160 bis unter 200 kWh(m <sup>2</sup> a)	26 Euro
G	200 bis unter 250 kWh(m <sup>2</sup> a)	32,50 Euro
H	über 250 kWh(m <sup>2</sup> 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 Effizienzklasse x,99 kWh(m<sup>2</sup>a). Preisangabe nach Brennstoffspiegel / Stand: März 2023

Quelle: [www.aroundtown.de](http://www.aroundtown.de)

### 3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

#### 3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Gebäude ergibt sich im Wesentlichen aus der nachfolgenden Beschreibung sowie der Fotodokumentation.

##### **Wohnwirtschaftsgebäude** (ehemals landwirtschaftlich)

- Ehemaliges landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude, umgebaut zu einem Zweifamilienhaus
- 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Hs.-Nr. 9) bzw. ausgebautem Obergeschoss (Hs.-Nr. 9a)
- Teilunterkellert (nur unter Hs.-Nr. 9)
- Massivkonstruktion mit Satteldach
- Urbaujahr geschätzt ca. 1900 bis spätestens 1930
- Sukzessiver Umbau zum Zweifamilienhaus vermutlich in den 1970er bis 1990er Jahren
- Strom komplett erneuert 04/1998 (lt. Skizze)
- Bäder komplett modernisiert ca. 1997/98 (lt. Skizze)

##### **Garage** (keine Innenbesichtigung möglich!)

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- einseitiger Anbau an das Wohnhaus
- Massivbauweise
- Flachdach, vermutl. betoniert
- Baujahr vermutl. ca. 1970

#### 3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

##### **Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:**

Das Wohnwirtschaftsgebäude zeigt einen einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard. Die Bausubstanz wirkt grundsätzlich konstruktiv stabil. Die Straßenseite (Nordseite) ist vollflächig weiß verputzt und präsentiert sich in einem relativ gepflegten Zustand. Die Hofseite (Südseite) zeigt dagegen einen älteren, grob strukturierten Putz in bräunlichem Farbton mit sichtbaren Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, abplatzenden Putzstellen und teilweise Glasbaustein-Verglasungen.

Die Wohnung Hs.-Nr. 9a („Ostflügel“) zeigt im Eingangsbereich (Nordseite) Feuchtigkeitsschäden an der Wand im Sockelbereich (aufsteigende Feuchtigkeit). Im Treppenraum sind Rissbildungen in den Wandoberflächen erkennbar.

Der Keller unter Hs.-Nr. 9 („Westflügel“) weist die für Altbauten typischen Feuchtigkeitserscheinungen auf (Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, geringe Deckenhöhe, Feuchtigkeit an Wänden und Boden).

##### **Unterhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand variiert teilweise zwischen den beiden Wohneinheiten. Die Wohnung Hs.-Nr. 9 zeigt einen insgesamt noch befriedigenden bis ausreichenden Zustand mit einem dem Baualter entsprechenden Modernisierungsbedarf. Die Wohnung Hs.-Nr. 9a befindet sich in einem stärker vernachlässigten Zustand und weist einen erheblichen Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

### Aufteilung / Grundrisse

Die Aufteilung des Gebäudes kann den beigegeführten Skizzen (Architekturbüro Alfred Richters, Dipl.-Ing. Architekt, Paderborn, 12.03.2004 / 10.10.2005) entnommen werden. Die Skizzen wurden von mir entsprechend der tatsächlichen Eigenschaften grob ergänzt und geben die wesentlichen Grundrissmerkmale wieder.

Das Objekt wird als Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohnungen genutzt. Die Wohnung Hs.-Nr. 9 erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss/Dachgeschoss sowie den ausgebauten Spitzboden über dem östlichen Gebäudeteil.

Die Wohnung Hs.-Nr. 9a (ehem. Wirtschaftsteil) umfasst das Erdgeschoss (auf Kellerniveau von Nr. 9) und das Obergeschoss (auf EG-Niveau von Nr. 9).

Der Keller (Souterrain) befindet sich ausschließlich unter Hs.-Nr. 9; Hs.-Nr. 9a ist nicht unterkellert.

### Lichte Raumhöhen

Keller (Hs.-Nr. 9): rd. 2,0 m

EG Hs.-Nr. 9a / Souterrain-Niveau: rd. 2,50 m

EG Hs.-Nr. 9 / OG Hs.-Nr. 9a: rd. 2,35 m bis 2,46 m

OG/DG Hs.-Nr. 9: rd. 2,35 m (Deckenhöhe)

Spitzboden: Firsthöhe rd. 2,60 m, Drenpelhöhe rd. 1,00 m

### Gebäudekonstruktion und Ausführung

Bauteil / Gewerk	Material / Ausführung
Gründung	Vermutlich Bruchstein-/Natursteinfundamente, bauzeittypisch vermutl. ohne erkennbare Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit
Außenwände	Massivmauerwerk (vermutlich überwiegend Ziegel-/Mischmauerwerk) Wandstärken augenscheinlich ortstypisch für landwirtschaftliche Gebäude der Bauzeit Augenscheinlich ohne zusätzliche Wärmedämmung
Fassade	Nordseite (Straße): weißer Glattputz, ordentlicher Zustand, dunkler Sockelanstrich Südseite (Hof): älterer, grob strukturierter Putz in bräunlichem Farbton; im Sockelbereich deutliche Feuchtigkeitsschäden, abplatzender Putz, Algen-/Moosbewuchs Ostseite (Giebel 9a): weißer Glattputz, sauberer Zustand Westseite (Giebel 9): weißer Glattputz, zwei Fenster mit Rollläden sichtbar
Innenwände	Vermutlich Mischmauerwerk bzw. Gitterziegel- oder Bims-Hohlblockstein-Mauerwerk (Umbauphase vermutl. 70er-90er) Im OG der Hs.-Nr. 9a sichtbare Holzstützen und Kopfbänder der ehemaligen Wirtschaftskonstruktion; tlw. innere Vorsatzschalen aus Gipskarton o. glw.
Dach	Satteldachkonstruktion über das Gesamtgebäude; vermutlich Pfettendach-Konstruktion aus Nadelholz Zwerchgiebel an der Nordseite im Bereich Hs.-Nr. 9 DG und Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut
Dacheindeckung und Entwässerung	Dunkle Betondachsteine auf Lattung Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Dachflächenfenster an Nord- und Südseite (Hs.-Nr. 9)

Decken	<p>Keller: Betondecke</p> <p>EG/OG: vermutlich Stahlbetondecken bzw. Holzbalkendecken (Altbau)</p> <p>DG/Spitzboden: Holzpaneel-Verkleidung an Dachschrägen</p>
Treppen	<p>Hs.-Nr. 9, EG – OG/DG: offene Stahltreppe mit Holzstufen und grünem Metallgeländer</p> <p>Hs.-Nr. 9, Küche – Spitzboden: offene Spindeltreppe (Stahlsäule mit freitragenden Holzstufen, Edelstahlhandlauf) sowie gerade Podesttreppe mit Holzstufen</p> <p>Hs.-Nr. 9a, EG – OG: offene Holztreppe (Buche) mit gedrehten Sprossen und Holzgeländer</p>
Fenster	<p>Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Einbau lt. Skizze 1997/98 teilweise ältere Bj.; tlw. mit Kunststoff-Rollläden (Hs.-Nr. 9 Norden)</p> <p>Glasbausteinfelder zur Südseite (Hs.-Nr. 9a)</p> <p>Dachflächenfenster im DG/Spitzboden (Hs.-Nr. 9)</p> <p>Kellerfenster: kleine Kunststofffenster</p>
Haustüren	<p>Hs.-Nr. 9 Nord: weiße Kunststoffhaustür mit Glasfüllung und Seitenteil</p> <p>Hs.-Nr. 9 Süd: weiße Holz-Sprossentür (Kassettenmuster mit Glasfeldern), Zugang zur Terrasse</p> <p>Hs.-Nr. 9a Nord: weiße Kunststoff-Eingangstür</p> <p>Hs.-Nr. 9 Nord: alte weiße Nebeneingangstür (Kellerzugang, augenscheinlich verschlissen)</p>
Innentüren	<p>Hs.-Nr. 9: überwiegend weiße glatte Innentüren (Sperrtüren)</p> <p>Hs.-Nr. 9a: Innentüren in Buche-Dekor (lt. Skizze erneuerte Buchen-Türen und Zargen im OG)</p>
Elektroinstallation	<p>Strom lt. Skizze komplett erneuert 04/1998</p> <p>Hs.-Nr. 9a: Unterverteilung (Sicherungskasten) im Abstellraum EG</p> <p>Ausstattungs niveau: einfach bis mittel</p> <p>Hinweis: Zustand der Unterputzleitungen nicht beurteilbar</p>
Heizung	<p>Pellet-Zentralheizung mit Retort-Pelletkessel (PWTK/Kotly.com, 26 kW) im Keller unter Hs.-Nr. 9</p> <p>Warmwasserspeicher im Keller; AEG-Durchlauferhitzer (Wandgerät)</p> <p>Zusätzlich: Kaminofen im EG Hs.-Nr. 9a (Gusseisen)</p> <p>Zusätzlich: Kaminofen im Spitzboden Hs.-Nr. 9</p> <p>Heizkörper: überwiegend Plattenheizkörper, Handtuchheizkörper in Bädern (in 9a elektrisch betrieben)</p>
Warmwasser	<p>Zentral über Pelletkessel / Warmwasserspeicher</p> <p>Ggf. zusätzlich über AEG-Durchlauferhitzer</p>
Besondere Bauteile	<p>Erhöhte Holzterrasse Südseite (Hs.-Nr. 9; auf Flachdach der Garage) mit Edelstahlgeländer auf Natursteinsockel; Holzbelag verwittert (= Außenanlagen)</p> <p>Zwerchgiebel Nordseite (Hs.-Nr. 9)</p>

## Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bauteil / Gewerk	Material / Ausführung
Deckenflächen	<p>Keller: Betondecke sichtbar, gestrichen</p> <p>EG Hs.-Nr. 9: Holzpaneeldecken (helles Holz) im Wohnzimmer und Flur; weiße Paneel-Decke in Eingang/Garderobe, Bad und WC</p> <p>EG Hs.-Nr. 9a: Holzpaneeldecke (helles Holz) in Diele</p> <p>OG Hs.-Nr. 9: Holzpaneeldecke (Treppenflur)</p> <p>OG Hs.-Nr. 9a: verputzt und gestrichen</p> <p>DG/Spitzboden: weiße Holzpaneel-Verkleidung an Dachschrägen und Decke</p>
Wandoberflächen	<p>Keller: Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, teils unverputzt; Feuchtigkeitserscheinungen</p> <p>EG Hs.-Nr. 9: Holzpaneel-Verkleidung (Südwand Wohnzimmer), Raufasertapete (Flur), Rauputz (Eingang/Garderobe)</p> <p>EG Hs.-Nr. 9a: weiß verputzt; Feuchtigkeitsschäden im Eingangsbereich</p> <p>OG Hs.-Nr. 9: Raufasertapete (Treppenflur), grüner Anstrich (Ankleide, WC)</p> <p>OG Hs.-Nr. 9a: weiß verputzt; Rissbildungen im Treppenhaus</p> <p>DG/Spitzboden: weiße Paneele, grüne Kniestockwände, Holzpaneel-Wand (Kiefer) als Raumteiler</p>
Fußböden	<p>Keller: Zementestrich / Betonboden; Feuchtigkeitsspuren</p> <p>EG Hs.-Nr. 9: Parkett (Wohnzimmer), Laminat (Flur), dunkle Fliesen (Eingang), Fliesen (Bad, WC)</p> <p>EG Hs.-Nr. 9a: Terrakotta-Fliesen (Diele, Küche, Abstellraum)</p> <p>OG Hs.-Nr. 9: Parkett (Treppenflur), Laminat (Schlafzimmer, Ankleide), Holzdielen (WC), großformatige Fliesen in Naturstein-/Schieferoptik (Küche)</p> <p>OG Hs.-Nr. 9a: Laminat/Vinylboden dunkel rötlich (Wohnzimmer, Schlafzimmer)</p> <p>DG/Spitzboden: Laminat/Parkett</p>
Sanitärinstallation	<p>EG Hs.-Nr. 9 Bad: Eckbadewanne, separate Duschkabine, Wand-WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper; Modernisierung ca. 1997/98; Niveau: mittel</p> <p>EG Hs.-Nr. 9 Gäste-WC: Stand-WC, Handwaschbecken; einfach</p> <p>OG Hs.-Nr. 9 WC: Wand-WC, Handwaschbecken; einfach / renovierungsbedürftig</p> <p>Hs.-Nr. 9a: Bad lt. Skizze (ca. 10,1 m<sup>2</sup> im EG-Niveau) vorhanden, konnte aus Fotos nicht dokumentiert werden</p>
Armaturen	<p>Kalt- und Warmwasser-Mischbatterien; überwiegend Einhebelmischer</p>

## **Aufteilung / Grundrisse**

Die Aufteilung des Wohnhauses kann ungefähr den folgenden Bauzeichnungen (leider in teils schlechter Qualität) entnommen werden. Die Zeichnungen stimmen grob mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein, tlw. Veränderungen sind grob einskizziert.

### **Wohnung Hs.-Nr. 9**

Vertikale Erschließung über vier Ebenen:

Die Wohnung Hs.-Nr. 9 erstreckt sich über drei Geschossebenen (EG, OG/DG und Spitzboden), zzgl. Keller. Für die alltägliche Wohnnutzung bedeutet diese vertikale Zergliederung insbesondere für Familien mit kleinen Kindern oder ältere Bewohner eine spürbare Einschränkung.

Durchgangsraumsituationen:

Die offene Stahlterre steht mitten im (Wohn)-Zimmer des EG und teilt dieses faktisch in einen Durchgangs- und einen Restbereich. Ebenso ist der große Wohnraum im Spitzboden (Ost) sowie der Arbeitsraum (Spitzboden West) nur über die Küche erreichbar: dies schränkt die Möblierbarkeit der Räume ein und mindert ggf. den Wohnkomfort (Kochgerüche).

Raumzuschnitte:

Die Küche im DG ist zwar großzügig, aber durch die beidseitigen Dachschrägen in der nutzbaren Stellfläche eingeschränkt. Das Schlafzimmer im OG ist für ein Elternschlafzimmer knapp bemessen. Das WC im DG unter der Dachschräge bietet nur eingeschränkte Stehhöhe – ein vollwertiges Badezimmer ist auf der Schlafebene (OG/DG) nicht vorhanden.

Belichtung und Fenstergrößen:

Die Fenster im EG und OG der Nordseite sind als eher kleine Kunststofffenster ausgeführt. Im „Wohnzimmer“ EG befinden sich zwei nebeneinander liegende Fenster mittlerer Größe zur Südseite – allerdings direkt auf der Grenze zum nachbarlichen Hof.

Im Spitzboden erfolgt die Belichtung überwiegend über Dachflächenfenster, die zwar befriedigende Belichtung, aber in der Küche keine Sichtverbindung nach außen auf Augenhöhe bieten. Die WC-Räume sind fensterlos und entsprechend schlecht zu lüften.

Positive Aspekte:

Hervorzuheben sind die insgesamt großzügigen Raumgrößen, das komfortabel ausgestattete Badezimmer im EG (Eckbadewanne, separate Duschkabine, Modernisierung ca. 1997/98) sowie die besondere atmosphärische Qualität des Spitzbodens mit sichtbarem Dachstuhl, Holzpaneel-Verkleidung und Kaminofen – dieser Raum bietet trotz der Dachschrägen einen charaktervollen Wohn- und Aufenthaltsbereich. Der Zugang zum Garten über die Westseite ist ebenfalls ein positives Merkmal.

Bewertung:

Die Grundrissqualität der Wohnung Hs.-Nr. 9 ist zusammenfassend als unterdurchschnittlich / mäßig zu bewerten. Die Hauptgründe sind: die Erschließung über drei Ebenen (plus KG), mindestens zwei Durchgangsraumsituationen (Wohnzimmer EG, Küche DG), das Fehlen eines Bades auf der Schlafebene, die überwiegend nordorientierte Belichtung und die insgesamt kleinen Fenstergrößen. Die Wohnung ist nicht barrierefrei. Für eine zeitgemäße Wohnnutzung wären Umstrukturierungen (ggf. Verlagerung der Küche ins EG, Einrichtung eines Bades im OG, ggf. Zusammenlegung von Räumen) empfehlenswert.

### **Wohnung Hs.-Nr. 9a**

Vertikale Erschließung:

Die Wohnung Hs.-Nr. 9a erstreckt sich über zwei Geschossebenen (EG auf Souterrain-Niveau und OG auf EG-Niveau von Nr. 9). Die Zweigeschossigkeit ist für eine Wohnung grundsätzlich akzeptabel und auch bei Reihenhaustypen üblich. Problematisch ist jedoch, dass die offene Holzterre ohne abgeschlossenes Treppenhaus mitten in der Diele steht: Sie nimmt einen erheblichen Teil der Grundfläche ein und teilt die Räume sowohl in EG als auch OG in einen Treppen- und einen Restbereich.

Durchgangsraumsituationen:

Die Diele/Mehrzweckraum im EG dient gleichzeitig als Eingangsbereich, Erschließungsfläche (Treppe), Aufenthaltsraum und Verteiler zu Küche, Abstellraum und Vorrat/Bad. Diese Multifunktion führt dazu, dass der Raum keiner dieser Funktionen wirklich gerecht wird: Er ist für einen gemütlichen Wohnraum zu unruhig (Laufwege, Eingangstür, Kälteeinfall), für einen reinen Flur aber viel zu groß. Im OG ist die Situation ähnlich: Der Wohnraum ist als offener Gesamtraum ausgebildet, durch den man zum Schlafzimmer hindurchgehen muss – auch hier entsteht eine Durchgangsraumsituation.

Raumzuschnitte:

Das OG bietet mit dem großen, offenen Wohnzimmer und dem Schlafzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>) grundsätzlich großzügige Raumgrößen. Die sichtbar belassenen Holzstützen und Kopfbänder (Stützen der ehemaligen Wirtschaftsgebäudekonstruktion) verleihen dem Raum zwar Charakter, stehen aber als „Hindernisse“ frei im Raum und schränken die Möblierungsfreiheit leicht ein. Das Schlafzimmer wird durch einen Deckenunterzug (Sturzträger) optisch und funktional geteilt; die Räume wirken dadurch trotz ihrer Größe leicht eingeschränkt nutzbar.

Ausrichtung und Sonnenverlauf:

Die Eingangsseite orientiert nach Norden (Straße), die Rückseite nach Süden (nachbarlicher Hof). Problematisch ist hier, dass die Südseite in allen Geschossen überwiegend mit Glasbausteinfeldern ausgestattet ist. Glasbausteine lassen zwar Licht durch, erlauben aber keinen Ausblick und lassen sich nicht öffnen. Eine natürliche Querlüftung der Räume über die Sonnenseite ist daher nicht möglich. Die Fenstergrößen sind insgesamt nur klein bis mittel und für die Raumgrößen tlw. nicht ausreichend.

Bewertung:

Die Grundrissqualität der Wohnung Hs.-Nr. 9a wird als unterdurchschnittlich bewertet. Die Hauptgründe sind: Durchgangsraumsituationen in Diele und Wohnzimmer, die fast ausschließliche Nordorientierung der offenbaren Fenster bei Glasbaustein-Verschluss der Sonnenseite. Weiterhin unterdimensionierte Fensterflächen im Verhältnis zu den Raumgrößen, (die aufgrund der Grenzbebauung auch nicht einfach vergrößert werden können).

Zusammenfassung Grundrissqualität Gesamtgebäude

Die Grundrissqualität beider Wohnungen ist insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen. Dies ist im Wesentlichen auf die Entstehungsgeschichte des Gebäudes zurückzuführen: Ein ehemaliges landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude wurde vermutlich in den 1970er bis 1990er Jahren sukzessive zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Derartige Umbauten schaffen zwar beachtliche Wohnflächen, die räumliche Organisation kann aber in aller Regel nicht die Qualität eines von Anfang an als Wohnhaus geplanten Gebäudes erreichen.

Dazu kommt im gegebenen Fall, dass viele Raumzuschnitte nicht rechtwinklig sind, da die Grundform des Objektes schiefwinklig angelegt ist.

Eine Nutzung als durchgängiges Einfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) wäre zwar grundsätzlich denkbar, setzt aber erhebliche Umbau- (und Modernisierungs-) Maßnahmen voraus und führt zwar zu einem sehr großen EFH, aber nicht zwangsläufig zu vorteilhafteren Grundrissen.

Die Nutzung als Zweifamilienhaus ist aufgrund der beschriebenen Einschränkungen mit einem gegenüber einem Neubau-Zweifamilienhaus spürbaren Mietwert- und Marktwertabschlag verbunden, scheint aber letztlich die sinnvolle Variante.

Der wertmindernde Einfluss der Grundrissqualität wird im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt und kann als kapitalisierter Minderertrag gegenüber einer vergleichbaren, funktional unbelasteten Immobilie gleicher Baualtersklasse angesetzt werden.

**Wohnflächen** Die Wohnflächen sind den Bauzeichnungen entnommen und über ein stichprobenhaftes örtliches Aufmaß plausibilisiert und leicht angepasst. Sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch sicherlich leicht von der Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

<b>Whg. 9</b>	Erdgeschoss	rd.	70 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	rd.	64 m <sup>2</sup>
	<b>Summe 9 a</b>	<b>rd.</b>	<b>134 m<sup>2</sup></b>

<b>Whg. 9a</b>	Erdgeschoss	rd.	65 m <sup>2</sup>
	Obergeschoss	rd.	55 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss (West und Ost)	rd.	70 m <sup>2</sup>
	<b>Summe 9a</b>	<b>rd.</b>	<b>190 m<sup>2</sup></b>

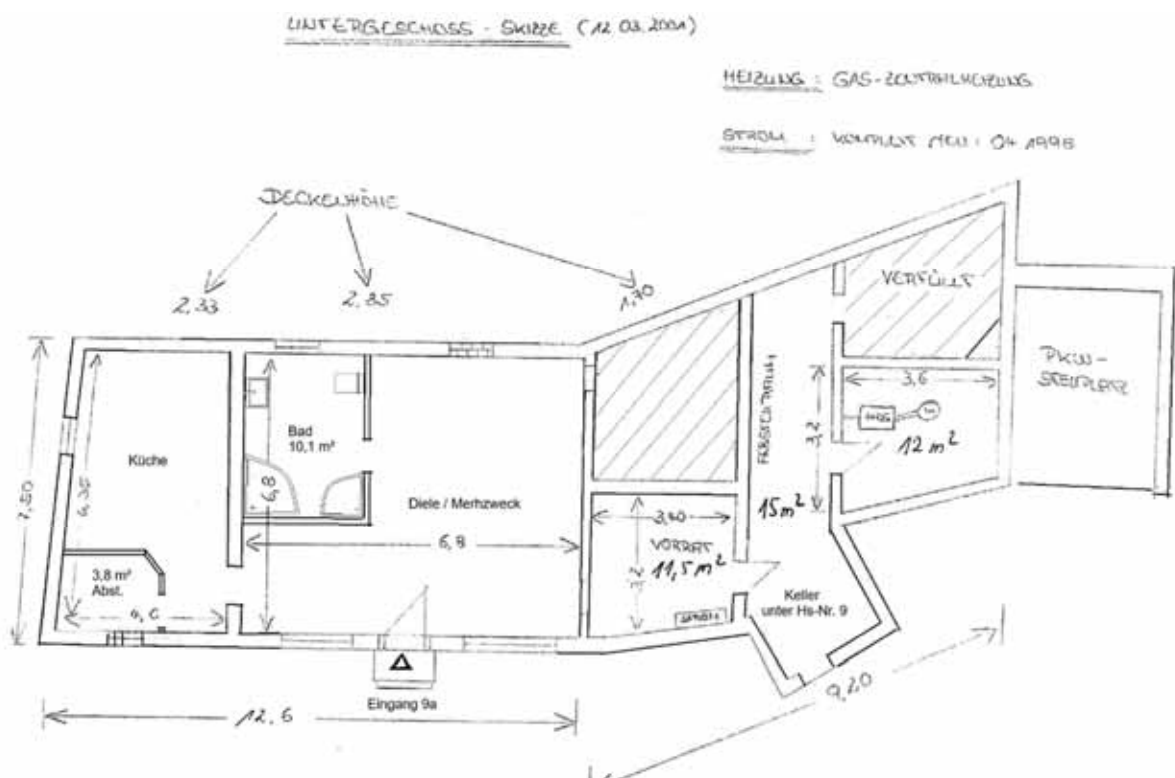
#### Plausibilisierung

Die Gesamtwohnfläche ist in den Skizzen mit 336 m<sup>2</sup> angegeben. Die in den Skizzen vermerkten Einzelraumflächen erscheinen im Abgleich mit den ablesbaren Maßen grundsätzlich plausibel und konsistent. Spätere Einbauten (z. B. Bad und Abst. in 9a) führen aufgrund der zusätzlichen Konstruktionsflächen der Innenwände zu leicht geringeren Wohnflächen.

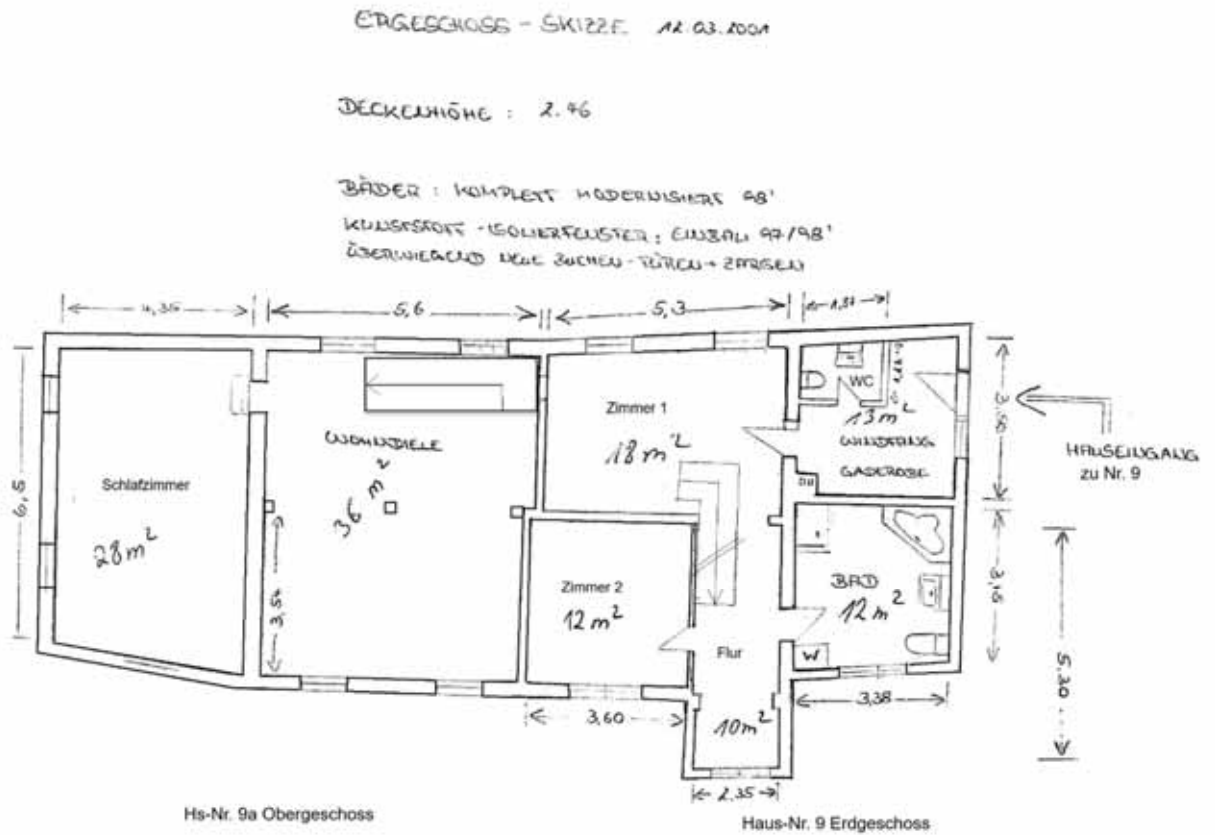
Es ist unklar, ob diese Angabe bereits die Anrechnungsfaktoren gemäß WoFIV (§ 4 Abs. 2: Flächen mit lichter Höhe 1,00 – 2,00 m zu 50 %, unter 1,00 m nicht anrechenbar) berücksichtigt. Angesichts des ausgebauten Spitzbodens mit Drenpelhöhe von nur rd. 1,00 m und ausgedehnten Dachschrägen ist davon auszugehen. Die hiesige Annahme von gesamt 324 m<sup>2</sup> wird als plausibel erachtet; auch führt ab einer unbestimmten „Übergröße“ einer Wohnung dies nicht mehr zu weiteren Wertsteigerungen.

Eine belastbare Wohnflächenberechnung nach WoFIV würde ein örtliches Aufmaß mit Höhenerfassung zur Ermittlung der korrekten Anrechnungsfaktoren erfordern.

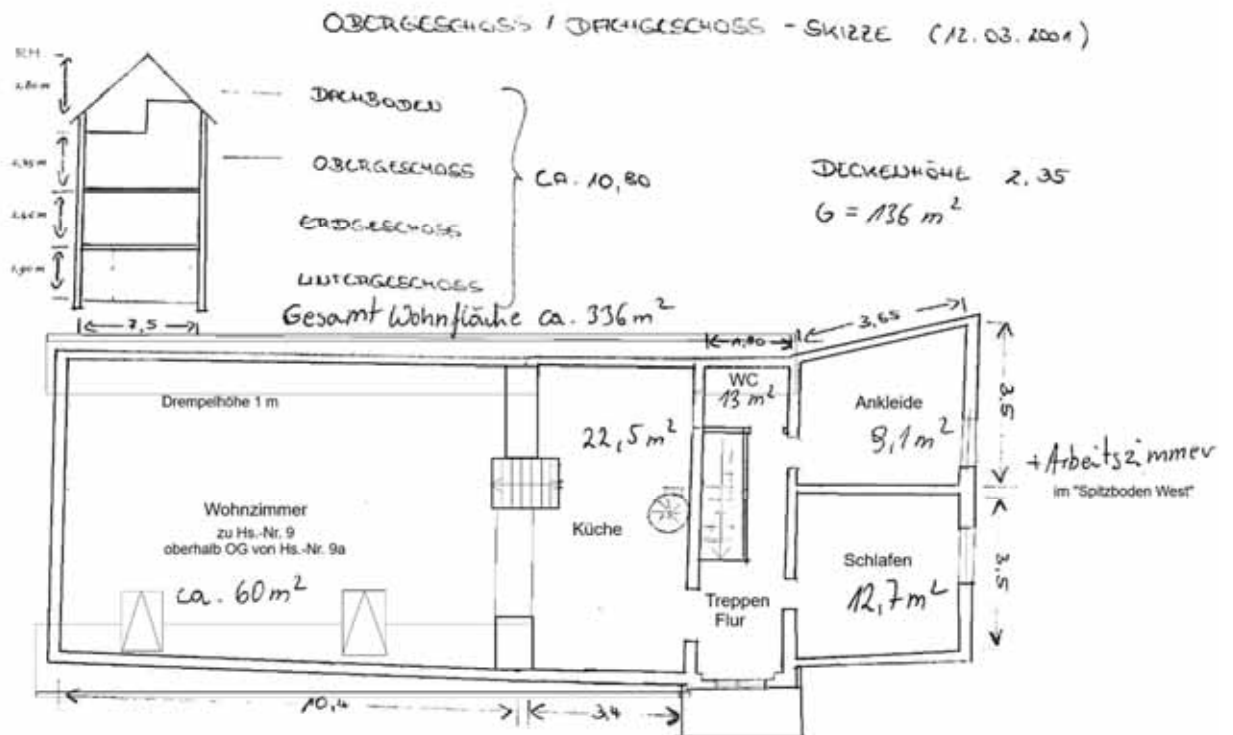
#### Untergeschoss / Keller (Haus-Nr. 9, rechts) bzw. Erdgeschoss (Nr. 9a links)



**Erdgeschoss (Haus-Nr. 9, rechts) bzw. Obergeschoss (Nr. 9a links)**



**Dachgeschoss (Haus-Nr. 9 das gesamte Objekt) und Schnitt**



### 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 baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

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

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

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

#### Besondere Bauteile und Einrichtungen

- (Erhöhte Holzterrasse Südseite mit Edelstahlgeländer = in Außenanlagen erfasst)
- Giebelhaus Nordseite (Nr. 9)
- Kaminöfen: 2 Stück (Spitzboden Nr. 9 + EG Nr. 9a, Gusseisen)

Herstellungswert besonderer Bauteile und Einrichtungen  
(gem. NHK 2010, indexiert)

rd. € 12.000,-

#### Bauschäden und Baumängel, Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf

Lage / Raum	Bauteil	Schadensart / Beschreibung	Schweregrad
Dach, Gesamtgebäude	Dacheindeckung	Betondachsteine auf Lattung; keine erkennbare Unterspannbahn; vermutl. geringe Zwischensparrendämmung; Eindeckung überaltert (gesch. Alter > 50 Jahre); energetisch unzeitgemäß	altersentsprechend, mittel
Dach, Nordseite	Zwerggiebel / Ortgang	Zwerggiebel Nordseite; Zustand der Verkleidung und Anschlüsse von außen nicht detailliert beurteilbar; ggf. Witterungsschäden an Anschlussdetails	nicht beurteilbar
Fassade, Südseite (9a)	Glasbausteine	Glasbausteine statt Fenster; nicht offenbar, kein Ausblick, keine Lüftungsmöglichkeit; energetisch und funktional unzeitgemäß	erheblich
Fassade, Südseite	Putzflächen	Älterer Rauputz mit Witterungsspuren; stellenweise Verschmutzung und	mittel bis erheblich

		oberflächliche Schäden; keine erkennbare Fassadendämmung (WDVS)	
Fassade, Nordseite	Glattputz	Weißer Glattputz; optisch in ordentlichem Zustand; Zustand der Dämmebene (sofern vorhanden) nicht beurteilbar	gering
Keller (nur Nr. 9)	Außenwände / Mauerwerk	Bruchstein-/Natursteinmauerwerk; bauzeittypische Feuchtigkeit; keine erkennbare Abdichtung oder Drainage; Zustand baualtersbedingt	gering bis mittel (baualterstypisch)
EG, Eingang Nr. 9a	Eingangsbereich	Feuchtigkeitsschäden im Eingangsbereich; augenscheinlich aufsteigende oder eindringende Feuchtigkeit; Wandoberflächen beschädigt	mittel bis erheblich
Treppenhaus Nr. 9a	Wandoberflächen	Rissbildungen im Treppenhaus; Ursache nicht abschließend beurteilbar (Setzung, thermische Bewegung oder konstruktiv bedingt)	mittel
Bad EG, Nr. 9	Sanitärobjekte / Fliesen	Modernisiert ca. 1997/98 (Eckbadewanne, Dusche, Wand-WC); Ausstattung funktionsfähig, jedoch nach rd. 27 Jahren nicht mehr zeitgemäß; Fliesen und Fugen überaltert	Eher gering
Bad EG, Nr. 9a	Sanitärobjekte / Zustand	Vergleichbare Bad Nr. 9	Eher gering
Küche DG, Nr. 9	Kücheneinrichtung	U-förmige Einbauküche mit Ceranfeld und Einbaubackofen; Zustand augenscheinlich funktionsfähig; Alter und Gesamtzustand bauzeittypisch	gering
Nr. 9a, EG + OG	Holzkonstruktion (ehem. Wirtschaftsteil)	Sichtbare Holzstützen und Kopfbänder der ehem. Wirtschaftskonstruktion; Zustand augenscheinlich intakt, jedoch statische Beurteilung nicht Gegenstand des Gutachtens	gering (optisch)
Gesamtgebäude	Fenster	Kunststoff-Isolierverglasung, Einbau ca. 1997/98; tlw. älter, vereinzelt jünger; vielfach funktional überaltert; Dichtungen und Beschläge augenscheinlich noch funktionsfähig, energetisch jedoch nicht mehr zeitgemäß (keine Wärmeschutzverglasung nach aktuellem Standard)	mittel
Gesamtgebäude	Heizungsinstallation	Pellet-Zentralheizung (Pellet-Kessel, 26 kW); ehem. Gas-Zentralheizung umgerüstet (Umrüstungsjahr zu erfragen); Warmwasserspeicher im Keller; Zustand der Verrohrung nicht detailliert beurteilbar	mittel
Gesamtgebäude	Elektroinstallation	Komplett erneuert 04/1998; nach rd. 28 Jahren funktional und normativ prüfbedürftig; Zustand der UP-Leitungen nicht beurteilbar	mittel
Gesamtgebäude	Wärmedämmung	Bauzeittypisch völlig unzeitgemäßer Wärmeschutz; keine erkennbare Fassaden- oder Dachdämmung; bei Umbau-/Sanierungsmaßnahmen gelten verschärfte Anforderungen gem. GEG	erheblich – wird im Rahmen der Marktanpassung berücksichtigt

Gesamtgebäude	Grundrissqualität	Beide Wohnungen unterdurchschnittlich: Nr. 9 über 4 Ebenen (kein Bad auf Schlafebene), Durchgangsräume; Nr. 9a mit Glasbausteinen, fehlende Bäder, Souterrain-Niveau – wird im Rahmen boG berücksichtigt	mittel – wird im Rahmen boG berücksichtigt
---------------	-------------------	--	--

### Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungstau

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. Viele der o. g. Punkte sind dem Baualter und der Bauweise entsprechend „üblich“ und gelten demzufolge mit der anzusetzenden Alterswertminderung (AWM) der Gebäude als ausreichend erfasst.

Für die o. g. „echten“ Schäden, Mängel mit Sanierungsbedarf wird ein allgemeiner, „marktüblicher“ Werteeinfluss auf den Verkehrswert der Immobilie anhand der überschlägig ermittelten Anteile der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk geschätzt.

Hinweis: Wertermittlungen sind keine Bauschadensgutachten. Der Werteeinfluss ( $\neq$  Kosten) möglicher Renovierungen und Sanierungen kann hier i. A. den Zeitwert der betroffenen Bauteile und Anlagen nicht übersteigen. Er ist keinesfalls mit den echten Kosten einer Sanierung gleichzusetzen und ist nicht zuletzt stark abhängig von den persönlichen Ansprüchen potentieller Kaufinteressenten.

Nur eine umfassende individuelle Sanierungsplanung einschließlich sinnvoller Bauzeitenplanung und Kostenermittlung kann den tatsächlichen zeitlichen und finanziellen Aufwand dieser Arbeiten einschätzen.

marktüblicher Werteeinfluss Bauschäden und Mängel (über die AWM hinaus)

**rd. - 10 %**

### Bauzustandsnote

Der Immobilien-Verband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das Gebäude hier überwiegend in der Kategorie 3 (-) „noch normal“ bis tlw. nur 4 „ausreichend“ einzuordnen wäre. Unter Berücksichtigung des Baualters (Urbaujahr gesch. ca. 1900–1930), der sukzessiven Umbauten (1970er–1990er Jahre) und des aktuellen energetischen Zustands (keine Fassaden-/Dachdämmung, Fenster tlw. veraltet) ist eine insgesamt unterdurchschnittliche Gesamtbeurteilung gerechtfertigt.

## IVD-Bauzustandsnoten

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

<b>Sehr gut</b>	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.
<b>Gut</b>	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.
<b>Normal</b>	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.
<b>Ausreichend</b>	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.
<b>Schlecht</b>	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.

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

Im gegebenen Fall werden folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale erkannt:

#### 3.4.1 Besonderheit Überbau

##### Grundlagen zum Überbau

Der Überbau gehört wie der Notweg zu den nachbarrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Die rechtlichen Grundlagen für den Überbau finden sich in den §§ 912 bis 916 BGB. In § 912 wird der Überbau wie folgt definiert:

*(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.*

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Anstelle einer Überbaurente kann der Eigentümer des überbauten Grundstücks gemäß § 915 Abs. 1 BGB jederzeit verlangen, dass ihm der überbauende Eigentümer den überbauten Teil seines Grundstücks zu dem Wert abkauft, den dieser zum Zeitpunkt des Überbaus darstellte.

### Beschreibung der Tatsachen

Das Gebäude Frohnhauser Str. 9/9a (Flurstück 578, Gemarkung Nutzungen) wurde geschätzt ca. 1900–1930 als landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude errichtet. Dabei überbaut das Gebäude die Grenzen zu den benachbarten Flurstücken:

- Flurstück 568 (nordöstlich)
- Flurstück 35 (südlich)
- Flurstück 36 (südlich)

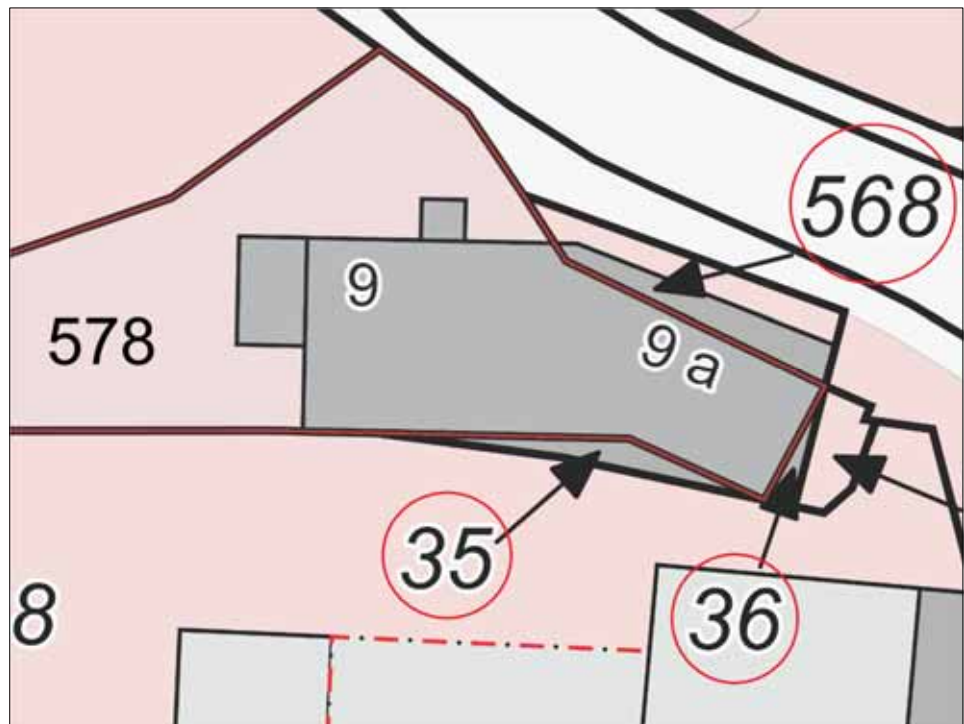
Es handelt sich (vermutlich) um einen Fremdgrenzüberbau auf drei benachbarte Flurstücke.

Die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flurstücke 568, 35 und 36 zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung bzw. Erweiterung des Gebäudes konnten im Zuge dieses Gutachtens nicht mehr nachvollzogen werden.

Die drei überbauten Flächen betragen haben in etwa folgende Abmessungen:

Flurstück 35:	ca. (15,0 m x 1,0 m) / 2	=	ca. 7,5 m <sup>2</sup>
Flurstück 36:	ca. (4,5 m x 1,0 m) / 2	=	ca. 2,25 m <sup>2</sup>
Flurstück 568:	ca. 11,5 m x 1,5 m	=	<u>ca. 17,25 m<sup>2</sup></u>
Überbau in Summe		=	ca. 27,00 m <sup>2</sup>

Lageplan zum Überbau



Quelle: basemap.de / BMK, Geobasis NRW sowie Kreis Höxter

### Annahmen zur Bewertung des Überbaus

Hinsichtlich der rechtlichen Einordnung ist zu festzuhalten: Sofern der Überbau als Eigengrenzüberbau erfolgte (gleicher Eigentümer aller Flurstücke zum Bauzeitpunkt), wären die §§ 912 ff. BGB bei späterem Auseinanderfallen der Eigentumsverhältnisse analog anwendbar

(vgl. BGH, Urteil v. 18.02.2005, Az. V ZR 97/04). Eine Duldungspflicht des überbauten Nachbarn ist im gegebenen Fall grundsätzlich anzunehmen, da keine bekannten Einsprüche vorliegen.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Auffassung vertreten, dass bei einer Veräußerung an getrennte Eigentümer ein Überbau im Sinne der §§ 912 ff. BGB besteht und dass nach einer Veräußerung ein Anspruch des (neuen) Eigentümers des belasteten Grundstücks gegenüber dem (neuen) Eigentümer des begünstigten Grundstücks auf Zahlung einer Rente besteht, bzw. dieser den Abkauf des überbauten Grundstücksteils gemäß § 915 BGB verlangen kann.

Bezüglich einer Entschädigung, die durch den Eigentümer des begünstigten Grundstücks (Flurstück 578) an die Eigentümer der belasteten Grundstücke (Flurstücke 568, 35, 36) üblicherweise zu zahlen wäre, gehe ich davon aus, dass bislang keine Entschädigungszahlungen geleistet wurden.

Der entstandene Vorteil für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 578) liegt darin, dass rd. 27 m<sup>2</sup> Grundfläche der Nachbarn überbaut und genutzt werden. Der (mögliche) wirtschaftliche Nachteil liegt in der Höhe der Überbaurente, die durch den Überbauer über die Nutzungsdauer (kapitalisiert auf den Wertermittlungstichtag) zu zahlen wäre, bzw. in den Kosten zur Übernahme und Abmessung der überbauten Fläche.

Im vorliegenden Fall ergeben sich aufgrund der Grundstücksgröße und der Lage des Überbaus weder für das durch den Überbau begünstigte Grundstück noch für die überbauten Grundstücke nennenswerte Vor- oder Nachteile hinsichtlich Ambientes oder Nutzungsqualität; eine weitere diesbezügliche Bewertung ist nicht notwendig.

#### Wichtiger Hinweis:

Die von mir getroffenen Annahmen bilden in diesem Gutachten die Grundlage für die Ermittlung einer Überbaurente. Sollte hierbei in einer möglicherweise gerichtlichen Klärung eine abweichende Haltung zu Fragen der Fahrlässigkeit und damit einer Duldungspflicht eingenommen werden, so hätte dies ggf. auch Auswirkungen auf den Verkehrswert.

#### Ermittlung einer Überbaurente

Ausgangsdaten:

Überbaute Fläche (geschätzt): rd. 27 m<sup>2</sup>

Liegenschaftszinssatz (LZs) zum Zeitpunkt des Überbaus (geschätzt): 4 %

Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (geschätzt): rd. € 2,50/m<sup>2</sup>

Berechnung der Überbaurente:

Bodenwert der überbauten Fläche: 27 m<sup>2</sup> × € 2,50 = € 67,50

Überbaurente (€ 67,5 × 4 %): rd. 2,70/Jahr

Vervielfältiger bei 4 % und 25 Jahren RND (nachsüssig): × 15,62

Barwert der Überbaurente: € 2,70 × 15,62 = 42,17 € rd. - € 45,-

#### Ermittlung des kapitalisierten Bodennutzungsvorteils

Ausgangsdaten:

Überbaute Fläche (geschätzt): rd. 27 m<sup>2</sup>

Bodenwert zum Bewertungstichtag (BRW 01/2026): € 40,-/m<sup>2</sup>

Berechnung:

Bodenwert der überbauten Fläche: 27 m<sup>2</sup> × € 40,- = € 1.080,-

Bodenwertverzinsung jährlich bei LZs 4 %: € 43,20

Vervielfältiger bei 4 % und 25 Jahren RND (nachsüssig): × 15,62

Kapitalisierter Bodennutzungsvorteil: € 43,20 × 15,62 = 674,78 rd. + € 675,-

#### Zusammenfassung

Die ermittelte Differenz aus kapitalisiertem Bodennutzungsvorteil und Barwert der Überbaurente beträgt:

rd. € 675,- abzgl. rd. € 45,- = + € 630,-

Diese Differenz ist für den Verkehrswert des Gesamtgrundstücks recht gering und im Rahmen der Rundungsdifferenzen nahezu zu vernachlässigen. E

Ein spürbarer Werteeinfluss auf das zu bewertende Grundstück (Flurstück 578) durch den Überbau aus Bodennutzungsvorteil und Rentenverpflichtung wird hier somit nicht angenommen.

### **Abkauf nach § 915 BGB**

Der Eigentümer des belasteten Grundstücks kann gemäß § 915 Abs. 1 BGB den Abkauf des überbauten Grundstücksteils zum Wert zum Zeitpunkt des Überbaus verlangen:

Abkaufwert:  $27 \text{ m}^2 \times € 2,50/\text{m}^2 = \text{rd. } € 67,50$

Dieser Betrag ist für den Verkehrswert definitiv zu vernachlässigen.

### **Risikoabschlag / Marktabschlag**

Aufgrund der Unsicherheit, die hinsichtlich möglicher Rechtsstreitigkeiten bezüglich des Überbaus nicht ausgeschlossen werden kann, sowie der Mehrkosten hinsichtlich einer Neuvermessung des Grundstücks bei Übernahme, wird allerdings ein zusätzlicher Marktabschlag angesetzt.

Im vorliegenden Fall betrifft der Überbau drei verschiedene Nachbarflurstücke, was das Risikopotenzial gegenüber einem einfachen Überbau theoretisch erhöht (ggf. mehrere potenzielle Rechtsstreitigkeiten, Koordinierungsaufwand). Dennoch wird der Risikoabschlag im Marktverhalten eines Kaufinteressenten in Bezug auf den vorläufigen (unbelasteten) Verkehrswert (marktangepassten vorläufigen Sachwert) eher als gering vermutet und in freier Würdigung pauschal geschätzt mit

**rd. - 1 %**

## **3.4.2 Mängel der Grundrissqualität**

Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Wertminderung aufgrund „Überalterung“ zu diskutieren. Dies ist begründet mit den unterdurchschnittlichen Grundrisszuschnitten beider Wohneinheiten:

- Wohnung Nr. 9: Verteilung über 3 Ebenen (EG → OG/DG → Spitzboden), Durchgangsräume, kein Bad auf der Schlafebene (OG/DG)
- Wohnung Nr. 9a: Souterrain-Niveau im EG, Glasbausteine statt Fenster auf der Südseite (nicht offenbar, kein Ausblick), Durchgangsräume, fehlende bzw. nicht eindeutig dokumentierte Bäder

Beide Wohnungen sind gemäß Grundrissbewertung als unterdurchschnittlich einzustufen.

Wie vorstehend beschrieben, ist eine größere Innenrenovierung bzw. Modernisierung zu unterstellen. Dabei sind sinnvollerweise auch teilweise Umbauten und Grundrissverbesserungen vorzunehmen. Daher wird im derzeitigen Zustand ein Werteeinfluss aufgrund der Grundrissqualität angenommen und der Mietwert lediglich mit einem moderaten Minderertrag gegenüber einem bauzeitgemäßen Wohnhaus der fiktiven Baujahreskategorie angesetzt.

Aufgrund der hier geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich ein modifiziertes Alter von rd. 55 Jahren. Die fiktive Baujahreskategorie entspricht somit den 1960/70er Jahren.

Der Ansatz des Minderertrags wird gemäß Projektzusammenfassung mit 5 % gegenüber einer vergleichbaren Immobilie mit zeitgemäßem Grundriss angenommen.

### **Berechnung des kapitalisierten Minderertrags**

Ausgangsdaten:

Durchschn. marktübliche Miete Baujahreskategorie vor 1978 (GAA Kreis Höxter):

[Vergleichsmiete lt. GAA Höxter; Ansatz zum Stichtag rd. 4,50 €/m<sup>2</sup>]

Wohn-/Nutzfläche: rd. 324 m<sup>2</sup>

Minderertrag: - 5 %

Liegenschaftszinssatz: 4 %

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Berechnung:

Jahresrohertrag: rd.  $4,50 \text{ €/m}^2 \times 324 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate}$  = rd. 17.500,- €/a

Mindermiete:  $17.500,- \text{ €/a} \times 5 \%$  = rd. 875,- €/a

Vervielfältiger (V<sub>20 Jahre, 4 % nachschüssig</sub>) =  $\times 15,62$

Kapitalisierter Minderertrag:  $\text{rd. } 875,- \text{ €/a} \times 15,62 = 13.667,50$

### Werteinfluss wirtschaftliche Überalterung / Grundrissqualität

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

**rd. - € 13.500,-**

**Hinweis:** Damit es nicht zur Doppelberücksichtigung dieser Einschränkung kommt, wird im Ertragswertverfahren die ortsübliche Miete eines „normalen“ Wohnhauses der fiktiven Baujahreskategorie angesetzt. Die Ausweisung einer wirtschaftlichen Wertminderung an dieser Stelle hat den Sinn, einen begründeten Wertansatz auch im Rahmen des Sach- und Vergleichswertverfahrens ableiten zu können.

## 3.5 Außenanlagen

Bauteil / Anlage	Material / Ausführung / Zustand
Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz und Abwasserkanalisation. Lt. Skizze Gas-Zentralheizung (zwischenzeitlich auf Pelletkessel umgerüstet, daher Gasanschluss ggf. stillgelegt). Telekom-/Telefonanschluss vorhanden.
Wege, Zufahrten und Stellplätze	Straßenseitig (Nordseite): Betonsteinpflaster als Zuweg und Stellplatzfläche (lt. Skizze „Pkw-Stellplatz“); Zustand augenscheinlich befriedigend Hofseitig (Südseite) = Nachbargrundstück!
Einfriedungen	Straßenseitig (Nordseite): keine Einfriedung; Grundstück offen zur Straße; niedrige Naturstein-Einfassungsmauer am östlichen Vorgartenbereich Westseite (Grenze Nachbar): Stahl-Maschenzaun mit Kundsstoff-Folie (Sichtschutz); davor gartenseitig Thuja-Hecke Ostseite Grenzbebauung (Überbau)
Terrasse	Erhöhte Holzterrasse an der Südseite (Hs.-Nr. 9), auf Garage /Natursteinsockel aufgeständert (Höhe ca. 0,80 – 1,00 m über Gelände). Umlaufendes Edelstahlgeländer mit waagerechten Füllstäben. Terrassenbelag aus Holzbohlen (augenscheinlich stark verwittert, teils verzogen). Der Gesamtzustand der Terrasse ist sanierungsbedürftig – Holzbelag und Unterkonstruktion sollten mittelfristig erneuert werden.
Bepflanzungen / Garten	Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche angelegt und seitlich mit Hecken eingefriedet.
Nebengebäude	Gartenhaus / Geräteschuppen: Holzkonstruktion mit Satteldach, bunt gestrichen (Holzbrettverkleidung, bunt

lackiert). Großflächige Fensterfront (tlw. Festverglasung). Größe geschätzt rd. 10 – 12 m<sup>2</sup>. Wird augenscheinlich als Lager-/Abstellraum genutzt (Brennholzlager, Geräte, Mobiliar).

Holzschuppen (rückwärtiger Gartenbereich): Offener bzw. halboffener Holzschuppen (Pultdach), augenscheinlich als Geräte-/Materiallager genutzt. Größe geschätzt rd. 6 – 8 m<sup>2</sup>. Zustand einfach, überaltert.

Gewächshaus: Kleines Gewächshaus in Aluminium-/Glaskonstruktion (Satteldach), Größe geschätzt rd. 4 – 5 m<sup>2</sup>. Augenscheinlich teils beschädigt (fehlende Glasscheiben, Algenbesatz). Zustand mäßig bis sanierungsbedürftig.

*Keines der Nebengebäude ist nachhaltig wertrelevant.*

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Beton-Regentonne (Zisterne) neben dem Gartenhaus  
Wäschespinnne im Gartenbereich  
Diverse Pflanzkübel und Gartenutensilien

Schäden und Mängel

Holzterrasse: Belag stark verwittert, grau verfärbt, stellenweise verzogen; Unterkonstruktion augenscheinlich sanierungsbedürftig; Sockelverkleidung verwittert

Betonsteinpflaster (Hofseite) bemoost und stellenweise verunkrautet

Gewächshaus beschädigt (fehlende Glasscheiben)

Pflegezustand Garten insgesamt mäßig; Hecken stellenweise lückig und überaltert

Diverse Gegenstände im Außenbereich gelagert (alte Türen, Baumaterial o. ä.); ungepflegter Gesamteindruck im rückwärtigen Gartenbereich

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

Die Außenanlagen des Grundstücks wirken hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung im Vergleich zum Gebäude vom Umfang her knapp durchschnittlich. Der Garten ist zwar knapp ausreichend dimensioniert, orientiert aber ausschließlich zur Haushälfte Nr. 9 und ist aufgrund des länglich schmalen Zuschnitts eher ungünstig. Der Pflegezustand ist jedoch insgesamt nur mäßig, die Holzterrasse ist sanierungsbedürftig und die Nebengebäude (Gartenhaus, Schuppen, Gewächshaus) werden als nicht nachhaltig wertrelevant eingeschätzt.

Der Zeitsachwert der Außenanlagen wird unter Berücksichtigung des Zustands pauschaliert mit rd. 5 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37 ImmoWertV).

### 3.6 Gesamteindruck

#### Lage

Die Makrolagequalität von Nutzungen ist aufgrund der geringen örtlichen Infrastruktur (kein eigener Nahversorger, eingeschränktes öffentliches Verkehrsangebot) zunächst als nur ausreichend einzuschätzen. Die Anbindung über die Landesstraßen L 953 und L 837 sowie die relative Nähe zum Unterzentrum Borgentreich und zum Mittelzentrum Warburg werden allerdings als vorteilhaft bewertet, sodass die Makrolage insgesamt als noch befriedigend eingestuft wird.

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte im kreisweiten Vergleich erfolgt eine Einstufung in den Vergleichsraum 4 (von 5), dabei bedeutet 1 = gehobene Lagequalität, 5 = einfache Lagequalität auf Grundlage u. a. von Infrastruktur, Miet- und Kaufpreisniveau.

Die Mikrolage des bebauten Grundstücks an der Frohnhauser Straße (L 953) bringt eine leichte Verkehrsbelastung mit sich, die Gartenseite (Westen) bietet hingegen einen ruhigen Rückzugsbereich. Die Nachbarschaft wirkt intakt.

Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf mit dem Garten westlich des Gebäudes ist akzeptabel.

#### Grundstück

Das bebaute Grundstück (Flurstück 578) weist einen sehr unregelmäßigen, länglich-schmalen Zuschnitt auf. Die Fläche ist mit knapp 500m<sup>2</sup> im dörflichen Kontext und dem vglw. großen Zweifamilienhaus eher knapp.

Der Grundstückszuschnitt ist für eine bauliche Erweiterung oder Umgestaltung nur eingeschränkt geeignet. Der längliche Garten westlich des Gebäudes (Tiefe rd. 40 m, Breite rd. 5–10 m) bietet dennoch einen nutzbaren Freiraum.

Als besondere Grundstückeigenschaft ist der Grenzüberbau auf die Flurstücke 568 (nordöstlich), 35 und 36 (südlich) hervorzuheben, der im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG, Kapitel 3.4.1) gesondert bewertet wurde.

Der Pflegezustand der Außenanlagen ist insgesamt mäßig befriedigend. Die Nebengebäude (Gartenhaus, Holzschuppen, beschädigtes Gewächshaus) sind nicht wertrelevant.

#### Gebäude

Das Gebäude wurde geschätzt ca. 1900 – 1930 als landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude errichtet und vermutlich in den 1970er – 1990er Jahren sukzessive zum Zweifamilienhaus umgebaut. Die Bauweise ist massiv (vermutlich Ziegel-/Mischmauerwerk) mit Satteldach (Betondachsteine) und Zwerggiebel auf der Nordseite.

Die beiden Wohneinheiten sind in Grundrisszuschnitt und Ausstattung unterdurchschnittlich; dies wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG, Kapitel 3.4.2) gesondert berücksichtigt.

Der Ausstattungszustand der Immobilie – insbesondere der energetische Zustand – ist in weiten Teilen unzeitgemäß. Es gibt keine erkennbare Fassadendämmung und vermutlich nur unzeitgemäße Dachdämmung, die Fenster (Kunststoff-Isolierverglasung, Bj. ca. 1997/98) sind nach rd. 27 Jahren funktional relativ überaltert und energetisch nicht mehr zeitgemäß. Dazu existieren auch jüngere, insbesondere aber auch ältere Fenster und Glasbausteine. Die Elektroinstallation (lt. Zeichnung erneuert in 04/1998) ist nach rd. 28 Jahren normativ prüfbedürftig, aber vermutlich in Ordnung. Die Pellet-Zentralheizung (Pellet-Kessel, 26 kW) wirkt allerdings mäßig gepflegt und bedarf zumindest einer gründlichen Überholung.

Die Instandhaltung wurde augenscheinlich in den letzten Jahren vernachlässigt. Insgesamt bedarf es für eine längerfristig orientierte Fortnutzung der Immobilie relativ umfassender Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Eine Kernsanierung wird für das Gebäude gleichwohl als grundsätzlich technisch vertretbar eingeschätzt, sofern eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung dies bestätigt.

Die Bauzustandsnote wird gemäß IVD überwiegend mit 3– „noch normal“ bis tlw. nur 4 „ausreichend“ bewertet.

### **Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten**

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern (auch nach kleineren Renditeobjekten) war längere Jahre – in einer Zeit niedriger Zinsen und eines „gefühlten Anlagenotstands“ – recht groß. Zum Stichtag besteht immer noch der „allgemeine“ Wunsch, eine eigene Immobilie zu erwerben, aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen erfolgt die Umsetzung jedoch definitiv nicht mehr auf dem Niveau wie noch bis Anfang 2022.

Seitdem haben Versorgungsunsicherheiten in Bezug auf Energien in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen starken Fokus auf Heizung und Dämmung gerichtet. Die bereits vorhandene Pelletheizung als regenerative Heizoption gewinnt hier an Bedeutung – auch wenn der Pellet-Kessel technisch nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht.

Die aktuell vielfältigen Förderprogramme für eine energetische Sanierung (Dach, Fassaden, Fenster, Heizungsanlage u. a.) sind finanziell interessant und können die Wirtschaftlichkeit einer Kernsanierung verbessern.

So sollten sich trotz der relativen Überalterung des Gebäudes und der unterdurchschnittlichen Grundrissqualität Kaufinteressenten finden lassen – insbesondere über einen im Verhältnis zur Gebäudegröße und Grundstücksfläche attraktiven Preis. Das Objekt dürfte vor allem für handwerklich versierte Käufer oder Investoren mit Sanierungserfahrung interessant sein.

Alternative Nutzungen zur Wohnnutzung sind eher nicht anzunehmen, werden bei dieser Immobilienart („Zweifamilienhaus“) jedoch auch nicht erwartet. Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung (Wirtschaftsteil Nr. 9a) wäre ggf. eine teilweise berufliche Mitnutzung (Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, z. B. Werkstatt, Atelier, Lager) vorstellbar, sofern die Raumhöhen und statischen Gegebenheiten dies zulassen.

## **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 (RND).

Unter der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer 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 (GND) der baulichen Anlage.

Die GND wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen ermittelt und ist in der ImmoWertV 2021, Anlage 1 (Modellansätze für GND) niedergelegt.

Durch die „Alterswertminderung“ (AWM) 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 vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Zur Ermittlung der Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und des Ausstattungsstandards zu wählen sind.

### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV 2021, Anlage 1 wird die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit 80 Jahren beziffert.

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller – insbesondere im Hinblick auf die energetischen Anforderungen gemäß GEG. Insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter legt in seinem Sachwertmodell ebenfalls eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser zugrunde. Da die Sachwertfaktoren in diesem Modell abgeleitet werden, ist aus Gründen der Modellkonformität hier ebenfalls eine GND von 80 Jahren anzusetzen.

#### Modernisierungsgrad gem. AGVGA Tab. 3

##### Frohnhauser Str. 9/9a, 34434 Borgentreich-Nutzungen

*Hinweis: Blaue Werte in Spalte D sind Eingabefelder (gelb hinterlegt). Bei Änderung wird die Summe automatisch aktualisiert.*

Nr.	Modernisierungselement	max. Pkt.	Ansatz	Begründung / Befund
1	Dacherneuerung inkl. Dachdämmung	4	0,5	Betondachsteine überaltert (> 50 J.), vermutl. einfache Dämmung nachträglich
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	Kunststoff-Isolierverglasung Bj. ca. 1997/98; funktional überaltert (27 J., tlw. älter, einige jünger)
3	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	Elektro "komplett erneuert 04/1998"; nach 28 J. prüfbedürftig; Wasser-/Abwasserleitungen nicht beurteilbar
4	Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	Pellet (Retortkessel 26 kW); Umrüstungsjahr vermutl. > 25 Jahre; Warmwasserspeicher vorhanden
5	Wärmedämmung der Außenwände	4	0	Keine erkennbare Fassadendämmung (WDVS)
6	Modernisierung von Bädern	2	1	Bad EG Nr. 9: modernisiert ca. 1997/98, nach 27 J. nicht mehr zeitgemäß; Bad Nr. 9a: wie Nr. 9
7	Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,5	Modernisierungen erkennbar, jedoch vielfach wieder renovierungsbedürftig
8	Wesentliche Veränderungen der Grundrissgestaltung	2	1	Umbau ehem. Wirtschaftsteil zu Wohnung 9a (1970er–1990er), Spitzboden ausgebaut
<b>Summe Modernisierungspunkte</b>		<b>20</b>	<b>6</b>	<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>

#### Einstufung des Modernisierungsgrades (gem. SW-RL)

Punktzahl	Modernisierungsgrad
≤ 1 Punkt	nicht modernisiert
2–4 Punkte	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
<b>5–8 Punkte</b>	<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>
9–13 Punkte	überwiegend modernisiert
14–17 Punkte	umfassend modernisiert
≥ 18 Punkte	kernsaniert / Totalmodernisierung

#### Ableitung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80	Jahre	<i>gem. ImmoWertV 2021, Anlage 1 / GAA Höxter</i>
Urbaujahr (geschätzt, Mitte):	1915		<i>ca. 1900–1930; Mitte als Rechenwert</i>
Stichtagsjahr:	2026		
Restnutzungsdauer (RND):	25	Jahre	<i>sachverständiger Ansatz bei mittl. Modernisierungsgrad</i>
Rechnerisches Alter:	111	Jahre	
Modifiziertes Alter (GND – RND):	55	Jahre	
Alterswertminderung (AWM), linear:	68,75%		
<b>AWM gerundet:</b>	<b>69</b>	<b>%</b>	

### Ermittlung des Modernisierungsgrades

Das Gebäude Frohnhauser Str.9/9a wurde geschätzt im 1. Drittel des 20. Jh. als landwirtschaftliches Wohnwirtschaftsgebäude errichtet. Es ist in seiner Grundsubstanz vermutlich rd. 100 Jahre alt. Es wurden jedoch im Lauf der Jahrzehnte einige Modernisierungen durchgeführt (Umbau zum Zweifamilienhaus 1970er–1990er, Fenster und Elektro 1997/98, Heizungsumrüstung → Pellet), die das Objekt theoretisch leicht verjüngt haben.

Die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer sind das Alter, das sich aus dem Baujahr bzw. dem Zeitpunkt einer Totalsanierung ergibt, und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient das nachfolgende Punkteraster gemäß SW-RL / AGVGA, Tabelle 3.

**Hinweis:** Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, oder wurden lediglich Teilbereiche modernisiert, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen. Dies trifft im vorliegenden Fall auf mehrere Positionen zu (Fenster, Elektro, Bäder: rd. 27–28 Jahre alt).

Mit 6 Modernisierungspunkten wird ein **mittlerer Modernisierungsgrad** festgestellt. Die durchgeführten Modernisierungen (Fenster, Elektro, Bad, Heizung, Grundrissumbau) liegen jedoch sämtlich bereits rd. 25–28 Jahre zurück und sind nach heutigen Maßstäben selbst überaltert, sodass nur jeweils reduzierte Punktwerte angesetzt werden.

### Ableitung der Restnutzungsdauer

Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre

Urbaujahr (geschätzt): ca. 1900–1930

Rechnerisches Alter zum Stichtag: rd. 100 Jahre

Modernisierungsgrad: 6 Punkte (mittlerer Modernisierungsgrad)

Gemäß den Tabellen zur ImmoWertV ergibt sich für ein Gebäude mit einer GND von 80 Jahren, einem rechnerischen Alter von über 80 Jahren und einem mittleren Modernisierungsgrad eine Restnutzungsdauer in der Bandbreite von rd. 20 – 30 Jahren.

Unter Berücksichtigung der massiven Bausubstanz (Ziegel-/Mischmauerwerk), der durchgeführten – wenn auch überalterten – Modernisierungen und der Tatsache, dass bei verhältnismäßiger Instandhaltung noch eine wirtschaftliche Nutzung möglich ist, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf **rd. 25 Jahre** geschätzt. Dies entspricht einem modifizierten Alter von rd. 55 Jahren.

### Alterswertminderung (AWM)

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung:

$$AWM = 100 \times (GND - RND) / GND = 100 \times (80 - 25) / 80 = 68,75 \% \approx \mathbf{rd. 69 \%}$$

Innerhalb dieser bereits hohen Alterswertminderung gelten im Gegenzug auch die in Kapitel 3.3 aufgeführten baualters- und bauzeittypischen Mängel als altersentsprechend miterfasst. Die darüberhinausgehenden „echten“ Schäden und Mängel mit Sanierungsbedarf bzw. notwendige Rückstellungen für absehbar anstehende Sanierungen (i. e. Dacheindeckung) werden gesondert über den Reparaturanteil am Bauwerk (Kap. 3.3) berücksichtigt.

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

#### 1. Vergleichswertverfahren

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

#### 2. Sachwertverfahren

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

#### 3. Ertragswertverfahren

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

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

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.), dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet 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 Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für das bebaute Grundstück ist im vorliegenden Fall nicht eindeutig.

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

Mit seiner Gartengestaltung im Stil eines Einfamilienhausgrundstücks und einer zu unterstellenden zumindest teilweisen Eigennutzung (einer Wohnung) durch einen Eigentümer steht wohl die Sichtweise des „schönen, individuellen“ Wohnens überwiegend im Fokus potentieller Erwerber.

Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten eine hohe Gewichtung bekommen. Deshalb wird der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks stärker 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?".

Auch hilft das Sachwertverfahren potentiellen Erwerber bei der Beantwortung der Fragen:

- „kaufen oder neu bauen?“
- „lohnen ggf. die fraglos notwendigen Kompromisse im Vergleich zu einem „maßgeschneiderten“ Neubau?“
- „sichert die Substanz den zu erwartenden Wert einer eingesparten Miete?“

Schließlich gilt das Sachwertverfahren auch zur Einschätzung des Werteeinflusses vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 1020)

Als reines Renditeobjekt ist das Gebäude mit nur zwei Wohneinheiten dagegen etwas klein, da die Grundkosten von Verwaltung und Betrieb in einem eher ungünstigen Verhältnis zur Mietfläche stehen. Dennoch spielt auch die tlw. Vermietung und Verteilung der finanziellen Lasten eine Rolle bei einer Kaufentscheidung, und auch die selbstgenutzten Wohnungen bringen einen „Ertrag“ in Höhe der eingesparten Miete.

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks ist dementsprechend aus dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren abzuleiten.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 13 ff.).

### 4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 1 mit § 3 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 (§ 1 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) im Kreis Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **40,00 €/m²**.

#### Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	550 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2026

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„MD“ (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1- 2 Vollgeschosse, variierend
Grundflächenzahl GRZ	Variierend (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	Variierend (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine (§ 34 BauGB)

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„MD“ (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	rd. 0,4 ≈ durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	rd. 0,8 ≈ leicht überdurchschnittlich
Grundstücksfläche	491 m <sup>2</sup> T rd. 62 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	06.03.2026

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

**4.3.1 Bodenwertermittlung**

**Bodenrichtwert** **40,00 € /m<sup>2</sup>**

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

1. Lage	-5,0%	-	2,00 € /m <sup>2</sup>
2. Größe und Zuschnitt	-20%	-	8,00 € /m <sup>2</sup>
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m <sup>2</sup>
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m <sup>2</sup>
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m <sup>2</sup>
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m <sup>2</sup>

Zu-/Abschläge insgesamt: -25% - 10,00 € /m<sup>2</sup>

**Bodenwert des Grundstückes** **30,00 € /m<sup>2</sup>**

Die Lage des Grundstückes an der Ortsdurchfahrt der L 953 mit überwiegend nördlicher Ausrichtung der Bebauung wird im „Durchschnitt der Ortschaft als leicht nachteilig bewertet; ein Abschlag von rd. – 5 % erscheint marktüblich.

Mit dem sehr schmalen und unregelmäßigen Zuschnitt ist das Grundstück in seiner Bebaubarkeit deutlich eingeschränkt – bei einer fiktiv unbebauten Fläche wären unter Einhaltung notwendiger Abstandsflächen auf dem Grundstück Neu-Bebauungen extrem eingeschränkt möglich. Auch die Länge von > 60 m („Gartenland“) führt zu Abschlägen auf den BRW.

Ansonsten entspricht das Grundstück den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen der Richtwertzone.

Der Bodenrichtwert wurde in den letzten Jahren vor Ort bereits deutlich erhöht, sodass er aufgrund einer mäßigen Gesamtkonjunktur gegenüber dem Richtwertstichtag 01.01.2026 unverändert bleiben dürfte.

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt; aufgrund einer Restnutzungsdauer von > rd. 20 Jahren ist ein Wertansatz für Abbruchkosten oder entsprechende Rückstellungen unerheblich.

Natzungen Flur 4, Flurstück 578 491 m<sup>2</sup> x € 30,00 = € 14.730,00

Der Bodenwert des Grundstückes beträgt zum Stichtag 06.03.2026

**rd. € 14.700,-**

## 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:

(gem. Zeichnung Dipl.-Ing. Alfred Richters und Katasterplan)

#### **„Doppelhaushälfte Nr. 9 / Westflügel“**

Nr. 9 KG	rd. $(9,95 \text{ m} + 11,25 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m} + 2,4 \text{ m} \times 2,0 \text{ m i. M.}$	= 89,6 m <sup>2</sup>
Nr. 9 EG	rd. $(9,95 \text{ m} + 11,25 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m} + 2,4 \text{ m} \times 2,0 \text{ m i. M.}$	= 89,6 m <sup>2</sup>
Nr. 9, OG	rd. $(9,95 \text{ m} + 11,25 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m}$	= 84,7 m <sup>2</sup>
Nr. 9, DG	rd. $(9,95 \text{ m} + 11,25 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m}$	= 84,7 m <sup>2</sup>
Nr. 9, Summe BGF		<u>= 348,6 m<sup>2</sup></u>

#### **„Doppelhaushälfte Nr. 9a / Ostflügel“**

EG	rd. $(10,2 \text{ m} + 12,2 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m i. M.}$	= 89,6 m <sup>2</sup>
OG	rd. $(10,2 \text{ m} + 12,2 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m i. M.}$	= 89,6 m <sup>2</sup>
DG	rd. $(10,2 \text{ m} + 12,2 \text{ m}) / 2 \times 8,0 \text{ m i. M.}$	= 89,6 m <sup>2</sup>
Nr. 9a, Summe BGF		<u>= 268,8 m<sup>2</sup></u>

#### **Garage**

EG	rd. 3,00 m x 6,00 m (geschätzt, ohne Zeichnung und Innenbesichtigung!)	<u>= 18,0 m<sup>2</sup></u>
----	---	-----------------------------

#### 4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kosten (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 flw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig vom Ausstattungsstandard. (Der Ausstattungsstandard wird anhand eines Kriterienkataloges zur NHK, Erlass des BMVBS definiert – in der allgemeinen Marktanschauung werden Ausstattungskriterien i. A. „kritischer“ eingestuft; hier: eher einfache Ausstattung)

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

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhaus

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufspandämmung, überdachschräglige Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in höherwertigen Materialien
<b>Innenwände und Innentüren</b>	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuschkäufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit höherwertigem Geländer
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Litoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Litoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenheizer)
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtsbromspäcker, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminallage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerstrangk (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,

**Ausstattungsstandard Wohnhaus****„Doppelhaushälfte“ Nr. 9)**

<b>Aussenwände</b>	<b>1</b>				<b>23%</b>	0,23	141 €
<b>Dach</b>		<b>1</b>			<b>15%</b>	0,30	103 €
<b>Fenster u. Außentüren</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		<b>11%</b>	0,28	81 €
<b>Innenwände u. - türen</b>		<b>1</b>			<b>11%</b>	0,22	75 €
<b>Deckenkonstr. u. Treppen</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		<b>11%</b>	0,28	81 €
<b>Fußböden</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		<b>5%</b>	0,13	37 €
<b>Sanitäreinrichtungen</b>			<b>1</b>		<b>9%</b>	0,27	71 €
<b>Heizung</b>			<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>9%</b>	0,28	72 €
<b>sonst. techn. Ausstattung</b>			<b>1</b>		<b>6%</b>	0,18	47 €

<b>Kostenkennwert 2010</b>	<b>708 €</b>
<b>ermittelte Standardstufe</b>	<b>2,2</b>

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude  
Gebäudeart: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte  
Gebäudetyp: Typ 2.11: KG, EG, OG, DG ausgebaut  
Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,2 (Klassifizierung nach NHK)  
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 708,- €/m<sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IVI/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,915) x 1,915  
Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00  


---

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 1.355,- / m<sup>2</sup> BGF**  
incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

**„Doppelhaushälfte“ Nr. 9a)**

<b>Aussenwände</b>	<b>1</b>				<b>23%</b>	0,23	155 €
<b>Dach</b>		<b>1</b>			<b>15%</b>	0,30	113 €
<b>Fenster u. Außentüren</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		<b>11%</b>	0,28	89 €
<b>Innenwände u. - türen</b>		<b>1</b>			<b>11%</b>	0,22	83 €
<b>Deckenkonstr. u. Treppen</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		<b>11%</b>	0,28	89 €
<b>Fußböden</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		<b>5%</b>	0,13	40 €
<b>Sanitäreinrichtungen</b>			<b>1</b>		<b>9%</b>	0,27	78 €
<b>Heizung</b>			<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>9%</b>	0,28	79 €
<b>sonst. techn. Ausstattung</b>			<b>1</b>		<b>6%</b>	0,18	52 €

<b>Kostenkennwert 2010</b>	<b>778 €</b>
<b>ermittelte Standardstufe</b>	<b>2,2</b>

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohngebäude  
Gebäudeart: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte  
Gebäudetyp: Typ 2.31: EG, OG, DG ausgebaut  
Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,2 (Klassifizierung nach NHK)  
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 778,- €/m<sup>2</sup> BGF

**Übertrag**

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. 778,- €/m<sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,915) x 1,915

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

---

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 1.490,- / m<sup>2</sup> BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

**Garage**Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Kfz-Garage

Gebäudetyp: Typ 14.1 Einzelgaragen

Ausstattungsstandard: Standardstufe 4 (von 3 – 5; massive Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW rd. € 485,-/ m<sup>2</sup> BGF

Baupreisindex 2010 (IV/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,915) x 1,915

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

---

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 930,- / m<sup>2</sup> BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

## Sachwertberechnung

### Zweifamilienhaus mit Garage

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
DHH Nr. 9	348,6 m <sup>2</sup>	4	348,60 m <sup>2</sup>	1355,00 EUR/m <sup>2</sup>	472.353,00 €
DHH Nr. 9a	268,8 m <sup>2</sup>	3	268,80 m <sup>2</sup>	1490,00 EUR/m <sup>2</sup>	400.512,00 €
Garage	18,0 m <sup>2</sup>	1	18,00 m <sup>2</sup>	930,00 EUR/m <sup>2</sup>	16.740,00 €

### Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
Giebelhaus, Kaminöfen	12.000,00 €

12.000,00 €

### Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten

901.605,00 €

<b>Alterswertminderung</b> (linear)	vom Herstellungswert	-69,00%	-	622.107,45 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	25 Jahre	

### altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

279.497,55 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 5% vom Wert der baulichen Anlage 13.974,88 €

rd. 14.000,00 €

### Bodenwert des bebauten Grundstücks

14.700,00 €

### vorläufiger Grundstückssachwert

308.197,55 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### Sachwertfaktor (Marktanpassung)

0,53

### vorläufiger marktangepasster Sachwert

163.344,70 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

### Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 27.949,76 €

rd. - 28.000,00 €

### Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.4 boG Grundrissqualität	- 13.500,00 €
Übb -1% vom vorläufigen Sachwert	- 3.000,00 €

rd. - 16.500,00 €

### Sachwert des bebauten Grundstücks

118.844,70 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert beträgt zum Stichtag

rd. € 119.000,-

Kontrollwert zum Sachwert:

bei rd. 324 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich rd. 500,- incl. Bodenwert (reparaturfrei, exkl. Garage, exkl. boG)

### 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 - diese geben hier jedoch einen guten Anhalt.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 310.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 40,- €/m<sup>2</sup>) und unter Berücksichtigung der RND bei rd. 0,55, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 45 %. Ein weiterer Abschlag aufgrund einer größeren BGF erfolgt nicht, da es sich um ein Zweifamilienhaus (kein EFH) handelt.

Bei den Marktanpassungsfaktoren des GAA handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und ggf. mehr) sind möglich.

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten des GAA nach den Abschlägen der letzten beiden Jahre ausreichend erfasst und zum Stichtag zumindest wieder neutral bis leicht positiv einzuschätzen. Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum ist nach wie vor hoch, die erschwerte Finanzierbarkeit durch Zinsanstiege lässt leicht nach und wird i. A. nun akzeptiert (+).

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Vor- und Nachteile der Makrolage sind im Bodenwert bereits tlw. berücksichtigt, dennoch sollte über den reinen Bodenwert hinaus die etwas nachteilige Lage des Grundstücks an der Ortsdurchfahrt mit starker Nordausrichtung zu einem erhöhten Abschlag führen (-).

Nachteilig wird der Pflegezustand der Immobilie wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt einen eher ungepflegten Zustand mit Mängeln an den rückwärtigen Fassaden, einer allgemeinen Überalterung der Dacheindeckung und sowie tlw. den Fenstern bzw. den Glasbausteinen.

Auch im Inneren besteht überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf. Dies ist zwar bereits tlw. im Ansatz der erhöhten Alterswertminderung berücksichtigt, darüber hinaus werden Kaufinteressenten jedoch Abschläge anbringen für den Aufwand (i. S. v. Mühen, nicht nur Kosten) einer Modernisierung (- -).

Hinsichtlich seiner Grundrissqualität wird das Gebäude für ein Zweifamilienhaus als unterdurchschnittlich bewertet; die Einschränkungen werden jedoch im Rahmen der boG berücksichtigt (Ø).

Vorteilhaft wird dagegen die Vermietbarkeit einer zweiten Wohneinheit gewertet, da so die Finanzierungskosten „geteilt“ werden können oder sich das Objekt auch für eine Großfamilie (Mehrgenerationen-Wohnen) eignet (+).

Der energetische Standard ist deutlich überaltert und nicht mehr zeitgemäß, was bedingt durch die enorm gestiegenen Energiepreise nun besonders kritisch am Grundstücksmarkt bewertet wird (- -).

Im Gegenzug leicht vorteilhaft werden in diesem Zusammenhang die derzeitigen Fördermöglichkeiten für eine energetische Ertüchtigung nach BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) bewertet, auch die „Gestaltungsfreiheit“ bei einer Komplett-Renovierung kann durchaus positiv eingeschätzt werden (Ø/+).

Vorteilhaft auf eine Nachfrage wird sich auch der insgesamt „geringe“ Preis der Immobilie aufgrund der hohen Alterswertminderung auswirken. Hierdurch wird das Objekt für einen größeren Käuferkreis überhaupt erst erschwinglich – die Nachfrage dadurch höher (+).

Engagierte Eigenleister werden dabei eher angesprochen als Käufer, die alle Modernisierungen durch Fachfirmen ausführen lassen würden.

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich letztlich nur leicht unterdurchschnittlichen Marktabschlag für realistisch und somit einen Sachwertfaktor von 0,53 (- 47 %) für marktgerecht. Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparaturfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall werden als sonstige besondere objektspezifischen Merkmale der Überbau auf (drei) angrenzende Flurstücke sowie Einschränkungen der Grundrissqualität erkannt (s. Kap. 3.4).

## 4.5 Ertragswertermittlung

### Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV beschrieben und gesetzlich geregelt. Der Ertragswert basiert im Wesentlichen auf einer Renditebetrachtung der jeweiligen Immobilie und stellt den Barwert aller künftigen Reinerträge dar. Er ergibt sich aus dem Ansatz marktüblicher Mieten, unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten sowie objektspezifischer Eigenheiten, und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Ertragswert setzt sich also aus dem sog. Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Letzterer wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages ermittelt, ggf. bestehende Mietvereinbarungen sind insofern auf Plausibilität zu prüfen und gehen bei Abweichungen nur im Rahmen des gesetzlich und vertraglich Zulässigen in die Wertermittlung ein. Die Summe der jährlichen Erträge bzw. Einnahmen wird als Jahresrohertrag bezeichnet. Der Jahresreinertrag errechnet sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Aufwendungen des Eigentümers, die ihm im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gebäudes entstehen (Bewirtschaftungskosten: i. A. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der verbleibende Reinertrag beinhaltet einen Anteil für den Grund und Boden und einen Anteil für die baulichen Anlagen. Da der Grund- und Boden als unvergänglich bzw. unzerstörbar angesehen wird, im Gegensatz dazu der Ertrag aus den baulichen Anlagen durch deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer begrenzt ist, erfolgt im Verfahren eine getrennte Behandlung von Boden- und Gebäudewertanteil. Während der Ertragsanteil des Grund und Bodens als ewige Rente kapitalisiert werden kann, muss der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente kapitalisiert werden.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1 grundsätzlich so ermittelt, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Ertragsanteil wird mittels eines aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodens aufgefasst. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Ertragsanteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Jahresreinertrag und dem Ertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung von deren Reinertrag unter Verwendung des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt (Barwert einer Zeitrente).

Dieser „vorläufige“ Ertragswert setzt sich somit aus dem Ertragswert der baulichen Anlage und dem anteiligen Wert des Grund und Bodens zusammen. Oftmals handelt es sich hierbei gleichzeitig auch um den Ertragswert des bebauten Grundstücks, da die Anpassung an die Marktlage z. B. durch den Ansatz eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes bereits (größtenteils) im Rechenmodell erfolgt. Allerdings sind ggf. noch Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Umstände zu berücksichtigen (z. B. Bauschäden und Mängel, von der marktüblichen Miete abweichende Mietverträge u. ä.). Auch können ggf. weitere Marktanpassungsfaktoren in die Wertermittlung eingehen, die nicht über den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen sind. Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

## 4.5.2 Ertragswertberechnung

### Ermittlung Rohertrag

#### Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnung Nr. 9	190,0 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	760,00 €	9.120,00 €
Wohnung Nr. 9a	134,0 m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	603,00 €	7.236,00 €

#### Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	1	Miete je Stellplatz	- €	- €
Anzahl der Garagen	1	Miete je Garage	40,00 €	480,00 €

#### sonstige Erträge

		zur Rundung	- 3,00 €	- 36,00 €
--	--	-------------	----------	-----------

**jährlicher Rohertrag 16.800,00 €**

### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-5,36%	-	900,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,00%	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-27,68%	-	4.650,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-3,00%	-	504,00 €

**jährliche Bewirtschaftungskosten - 6.054,00 €**

**jährlicher Reinertrag 10.746,00 €**

### Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	4,00 %		
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	14.700,00 €		

**jährliche Bodenwertverzinsung 588,00 €**

**jährlicher Ertrag 10.158,00 €**

### Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	4,00 %
Restnutzungsdauer	25,0 Jahre
Vervielfältiger	15,62

**Ertragswert der baulichen Anlage 158.689,09 €**

voller unbelasteter Bodenwert + 14.700,00 €

Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf + - 28.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale + - 16.500,00 €

**Ertragswert 128.889,09 €**

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag **rd. € 129.000,-**

Kontrollwerte zum Ertragswert (inkl. Bodenwertanteil)

fiktiv reparaturfrei, excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

Rohertragsfaktor = rd. 10,3      Wohnflächenpreis bei 324 m<sup>2</sup> WFl = rd. 535,- €/m<sup>2</sup>

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:**Nettokaltmiete**

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie von „Immobilienscout24“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

Die angesetzten Mieten berücksichtigen Lagequalität, Funktionalität, Zuschnitte und Ausstattungsmerkmale; sie werden nachfolgend erläutert:

Mietfläche	marktüblicher Mietwertansatz	marktübliche Jahresmiete
<p>Wohnung 9 rd. 190 m<sup>2</sup></p> <p>Wohnung 9a rd. 134 m<sup>2</sup></p>	<p>Die Wohnung 9 wird vom Lebenspartner der verstorbenen Eigentümerin mietfrei genutzt, die Wohnung 9a ist vermietet.</p> <p>Der Mieter konnte lediglich eine Warmmiete inkl. Heizung und Strompauschale nennen, sodass hier keine belastbare Kaltmiete bekannt ist.</p> <p>Im Stadtgebiet Borgentreich werden gemäß Mietwertübersicht des GAA HX zum 01.01.2025 Mieten für Wohnungen der (fiktiven) Baujahreskategorie 1960er Jahre zwischen 4,30 bis 4,75 €/m<sup>2</sup> angegeben.</p> <p>Große Wohnungen sind dabei durchaus gesucht, allerdings nur mit ausreichender Zimmeranzahl, was im gegebenen Fall eher nicht zutrifft.</p> <p>In den Ortslagen - wie hier gegeben - liegen demnach die Mietwerte ca. 10 - 15 % niedriger. Die Erfahrungen des Unterzeichners zeigen allerdings, dass die tatsächlichen Mieten in den ihm bekannten Fällen mittlerweile häufig oberhalb der in der Mietdatenbank genannten Mieten liegen.</p> <p>Damit liegen die (zeitnah ermittelten) Nachfragemieten eher oberhalb der vom GAA genannten Spannweite und bestätigen das hier angenommene Mietniveau.</p> <p>Höhere Mietansätze werden hier insbesondere unter Berücksichtigung des schlechten energetischen Standards und damit einhergehend hoher Heizkosten als nicht nachhaltig eingeschätzt.</p> <p>Der Ausstattungsstandard des Gebäudes und der Wohnungen ist eher geringfügig verjüngt und entspricht dem Baujahresstandard der 1960er bis 1970er Jahre, dies ist im o. g. Mietniveau berücksichtigt.</p> <p>Insgesamt halte ich eine Miete im Rahmen der o. g. ortsüblichen Vergleichsmieten in Höhe von rd. 4,00 €/m<sup>2</sup> für die übergroße Wohnung 9 bzw. rd. 4,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die etwas kompaktere Wohnung 9a für angemessen und marktüblich erzielbar. Für die Garage werden ortsübliche 40,- €/Monat angesetzt.</p>	<p>€ 16.800,-</p>

**Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Weicht die tatsächliche Nutzung oder die Vergütung von den ortsüblichen, gesicherten Nutzungsmöglichkeiten bzw. nachhaltig erzielbaren Mieten ab, so ist die übliche Nutzung und Vergütung anzusetzen.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude laufend erforderlich sind. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulde, oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen, sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

### **Abschreibung**

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertrags-Vervielfältigter erfasst ist.

### **Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 430,- je Wohnung angesetzt, für die Garage pauschal 40,- € jährlich angesetzt.

### **Betriebskosten**

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Im gegebenen Fall wird wie üblich unterstellt, dass für den Vermieter keine nicht umlagefähigen Betriebskosten anfallen.

### **Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 14,- € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für das Wohngebäude angenommen, sowie je rd. 110,- € jährlich für Garage.

### **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht...“

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten, die Bandbreite im Kreisgebiet liegt zwischen 2 % bis 4 % für Wohngebäude.

Im gegebenen Fall wird aufgrund des schlechten energetischen Standards eine erhöhte Fluktuation und ein erhöhtes Mietausfallrisiko mit rd. - 3 % erwartet.

### Reinertrag

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

### Bodenwertverzinsung

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlage zusammen. Der Wert des Bodens besteht 'unendlich', der Wert der baulichen Anlage unterliegt der Abnutzung und ist 'endlich'. Da sich die anzusetzende Miete/Pacht üblicherweise auf die gesamte Immobilie bezieht, muss der ermittelte Reinertrag in einen Boden- und einen Gebäudeanteil aufgespalten werden. Um also den Reinertragsanteil der baulichen Anlage zu ermitteln, muss der Reinertrag des Grundstücks um die Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz) gemindert werden.

Dabei ist nur die der Bebauung zurechenbare Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, d. h. die bebaute Fläche einschließlich der sog. Umgriffsfläche, vorausgesetzt die restlichen Flächen sind (wirtschaftlich) selbstständig nutzbar.

Weiterhin ist zu beachten, dass vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert selbst dann auszugehen ist, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden oder noch nicht fällig gestellt worden ist.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Vereinfacht ausgedrückt: Der Liegenschaftszinssatz drückt aus, welche jährliche Rendite der Markt für eine bestimmte Art von Immobilie üblicherweise erwartet. Er verbindet im Ertragswertverfahren den jährlichen Reinertrag einer Immobilie mit ihrem Kapitalwert – ähnlich wie ein Zinssatz bei einer festverzinslichen Kapitalanlage den jährlichen Ertrag mit dem angelegten Kapital verknüpft.

Je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto höher wird der Ertragswert – und umgekehrt. Der Liegenschaftszinssatz wird beeinflusst durch die Grundstücksart (z. B. Ein-/Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Gewerbe), die allgemeinen Kapitalmarktbedingungen (Hypothekenzinsen, Inflationserwartungen), die Lage und Marktlage (Angebot und Nachfrage) sowie objektspezifische Merkmale.

Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

(Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Dabei sind die Werte des GAA Kreis Höxter (strukturell vergleichbar) regional ermittelt.

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhaus	Drei- / Mehrfamilienhäuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstück	Reine Gewerbebauten, Lager, Produktion
1	Gutachterausschuss HX 2025	1,6 – 4,0 Neubau 1,4 - 2,6	1,0 - 3,7	1,6 – 4,5	3,45 – 6,65	2,0 – 8,0
2	Gutachterausschuss HOL 2025	(nur Teile von NDS 1,0 – 2,4)	(nur Teile von NDS 1,0 – 3,3).	2,15 – 4,2	k. A. (4,8 +/-)	k. A.
3	Immobilienverband IVD 01/2025	1,5 - 4,5	1,0 - 4,5	2,5 - 5,5	4,0 – 8,0	4,5 - 9,5

Ich orientiere mich hier stark an den ausführlichen Erhebungen des GAA Höxter aus dem Grundstücksmarktbericht 2025. Dort werden für Zweifamilienhaus-Grundstücke ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 1,1 % bis rd. 3,7 % angegeben.

Innerhalb der gegebenen Bandbreiten erfolgt die Bewertung des Liegenschaftszinssatzes anhand folgender Kriterien:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je besser die Lage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 % orientiert sich leicht oberhalb der o. g. Spannen. Dies ist den erhöhten Sanierungsnotwendigkeiten und dem schlechten energetischen Standard geschuldet. Eine (überwiegende) Eigennutzung eines Käufers wird dabei unterstellt.

### **Ertragswert**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Einmalbetrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

### **Baumängel und Schäden**

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

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.

Die Ermittlung des Werteinflusses erfolgt nach Erfahrungssätzen. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ist der Werteinfluss auf den Verkehrswert nicht einfach mit den Instandsetzungskosten gleichzusetzen, die tatsächlichen Schadensbeseitigungs- / bzw. Sanierungskosten liegen i. A. höher.

### **sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Im vorliegenden Fall werden als sonstige objektspezifische Merkmale der Überbau sowie Mängel in der Grundrissqualität berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

#### 4.6 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.

#### Vergleichsobjekte zum Verkauf – Angebotspreise

Bewertungsobjekt: Frohnhauser Str. 9/9a, 34434 Borgentreich-Nutzungen

Recherche: Immobilienportale (immowelt, immonet, nestoria, kleinanzeigen), Stand März 2026

Nr.	Lage	Objektart / Baujahr	Wfl.	Grundst.	Preis (€/m <sup>2</sup> )	Zustand / Vergleichbarkeit
1	Nutzungen (Borgentreich)	EFH, massiv, 6 Zi. Bj. 1961/66	~167 m <sup>2</sup>	~1.129 m <sup>2</sup>	<b>125.000 €</b> (~749 €/m <sup>2</sup> )	Sanierungsbedarf; Gasheizung Bj. 1987, Garage, Anbau 1966; Grundriss u. Ausstattung überaltert. Gut vergleichbar hinsichtlich Alter und Zustand.
2	Nutzungen (Borgentreich)	EFH, 5 Zi., Wintergarten Bj. 1955	~140 m <sup>2</sup>	~800 m <sup>2</sup>	<b>173.000 €</b> (~1.236 €/m <sup>2</sup> )	Charakter der 50er Jahre, großer Garten; besser gepflegt als Bewertungsobjekt. Bedingt vergleichbar.
3	Borgholz (Borgentreich)	EFH, 7 Zi., Altbau Bj. ca. 1850	~186 m <sup>2</sup>	~317 m <sup>2</sup>	<b>99.000 €</b> (~532 €/m <sup>2</sup> )	Sehr alte Bausubstanz, ähnlich hohes Alter wie Bewertungsobjekt; kleines Grundstück; erheblicher San.-bedarf. Gut vergleichbar.
4	Borgholz (Borgentreich)	ZFH, 8 Zi., mod. 2012 Bj. 1988	~184 m <sup>2</sup>	~2.600 m <sup>2</sup>	<b>295.000 €</b> (~1.603 €/m <sup>2</sup> )	Deutlich jünger u. umfassend modernisiert 2012; zeigt Preisniveau nach Kernsanierung. Obergrenze des Vergleichsrahmens.
5	Großeneder (Borgentreich)	ZFH, Vorkr., Umbau 2006 Bj. Vorkr.	~195 m <sup>2</sup>	k. A.	<b>139.500 €</b> (~715 €/m <sup>2</sup> )	Vorkriegs-ZFH mit Umbau 2006; vergleichbar hinsichtlich Objektart und Modernisierungsstand.

Grün hinterlegt: Am besten vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt (Alter, Zustand, Sanierungsbedarf)

#### Erläuterung und Einordnung

Die vorstehende Tabelle zeigt aktuell im Internet angebotene Vergleichsobjekte im Raum Borgentreich und unmittelbarer Umgebung. Die Auswahl erfolgte unter dem Gesichtspunkt möglichst ähnlicher Merkmale zum Bewertungsobjekt (Ein-/Zweifamilienhaus, ältere Bausubstanz, Sanierungsbedarf, ländliche Lage im Kreis Höxter).

Das Bewertungsobjekt Frohnhauser Str. 9/9a (Urbaujahr gesch. ca. 1900–1930, Teilmodernisierung 1990er Jahre, unterdurchschnittliche Grundrisse, kein WDVS, 5 Modernisierungspunkte) ist am ehesten mit den Objekten Nr. 1, 3 und 5 vergleichbar. Diese weisen ebenfalls einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und liegen preislich in einer Spanne von rd. 530–750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Angebotspreise).

Objekt Nr. 4 (ZFH Borgholz, 295.000 €, umfassend modernisiert 2012) liegt deutlich über diesem Niveau und zeigt, welches Preisniveau nach einer Kernsanierung erreichbar wäre.

Mit einem Wohnflächenpreis zwischen 500,- bis 530,- €/m<sup>2</sup> (Sachwert bzw. Ertragswert) rangiert das Bewertungsobjekt am unteren Rand der vergleichbaren Objekte, was hier als gute Plausibilisierung eingeschätzt wird.

#### Wichtiger Hinweis:

Bei den dargestellten Preisen handelt es sich ausschließlich um Angebotspreise, nicht um erzielte Kaufpreise. Erfahrungsgemäß liegen die tatsächlichen Transaktionspreise im ländlichen Raum des Kreises Höxter rd. 5 – 15 % unter den Angebotspreisen. Für eine belastbare Vergleichswertermittlung aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kreis Höxter ist das hier zu bewertende Objekt zu individuell.

#### 4.7 Verkehrswertermittlung

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 14.700,-
der Sachwert für das Grundstück unter Berücksichtigung der Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 119.000,-
der Ertragswert für das Grundstück wurde ermittelt mit	rd. € 129.000,-

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vermutlich etwa gleichwertig unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) und einer Renditeerwartung (Ertragswert / eingesparte Miete) erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb etwa gleichwertig an den dort einfließenden Faktoren. Der Vergleich mit anderen Objekten (wenn auch nur eingeschränkt möglich) wird zur Plausibilisierung herangezogen, diese ist hier gut gegeben.

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).

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 unbelasteten Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück für korrekt angemessen:

<b>Ort</b>	<b>34434 Natzungen</b>	<b>Frohnhauser Str. 9, 9a</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>Borgentreich</b>	<b>Gemarkung Natzungen</b>
<b>Flur</b>	<b>4</b>	<b>Flurstück 578</b>

**bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Garage**

zum Stichtag 06.03.2026

**mit rd.**

**€ 125.000,-**

(in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Höxter, 10.03.2026

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.

## 5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

### **Kleiber/Fischer/Werling:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2017, 8. Auflage

### **Kleiber/Tillmann:**

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

### **Architektenkammer NRW, © Tillmann:**

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

### **Ralf Kröll:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 4. Auflage 2011

### **Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:**

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

### **BauKostenIndex:**

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

### **BauKostenIndex:**

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

### **Schmitz/Gerlach/Meisel:**

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

### **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:**

Baukosten 2020/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

### **Hankammer:**

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

### **Fischer / Biederbeck:**

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

### **Schwirley / Dickersbach:**

Die Bewertung von Wohnraummierten bei Miet- und Verkehrswertgutachten  
Bundesanzeiger-Verlag 2017, 3. Auflage

### **Dröge / Gebele / Zehnter:**

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

# Anlage 1 boG Schäden und Mängel

Siehe Vorbemerkungen zum Kap. Bauschäden und Mängel!

Eine Ermittlung „realer“ Schadensbeseitigungskosten i. S. eines Sanierungs-Gutachtens ist nicht Aufgabe der Verkehrswertermittlung.

Die nachfolgende Aufstellung dient der Ermittlung eines Werteinflusses von Schäden, Mängeln und Renovierungstau, die durch „marktübliche Zu- oder Abschläge“ zu berücksichtigen sind (ImmoWertV § 8).

Dies erfolgt anhand einer überschläglichen Einschätzung des Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk. Zum Ansatz in der Wertermittlung bestehen ggf. Rundungsdifferenzen.

NHK 2010 ZFH teilerkellert, einfacher bis thw. mittlerer Standard		BGF		NHK		Frohnhauser Str. 9/9a, Nutzungen		
Neubauposten nach NHK (incl. Baunebenkosten):		901.920,00 €	x	1440,00	zzgl. bes. Bauteile	12.000,00 €	Alterswertminderung	
davon Kostengruppe 300		80,0%					69%	
davon Kostengruppe 400		20,0%					279.595,20 €	
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude am Bauteil	Mängel am Bauteil	Reparaturkosten o. Alterswertminderung (> als Neubauposten)	alterswert- gemindert
310	Baugruube	3,9%	28.139,90 €		3,1%	100,0%	- €	- €
320	Gründung (Grd.)		43.941,54 €	Fundamente und Sohle	4,9%	70,0%	0%	- €
			18.832,09 €	Fuß bodenaufbau	2,1%	30,0%	0%	- €
320	Gründung (Grd.)	8,7%	62.773,63 €		7,0%	100,0%	- €	- €
330	Außenwände (AW)		105.055,64 €	Tragkonstruktion	11,6%	40,0%	0%	- €
			65.659,78 €	Fenster + Außentüren	7,3%	25,0%	20%	13.131,96 €
			52.527,82 €	Bekleidung Außen	5,8%	20,0%	15%	7.879,17 €
			26.263,91 €	Bekleidung Innen	2,9%	10,0%	20%	5.252,78 €
340	Außenwände (AW)	36,4%	262.639,10 €		27,7%	95,0%		26.263,91 €
			38.385,72 €	Tragkonstruktion	4,3%	40,0%	0%	- €
			28.789,29 €	Bekleidung	3,2%	30,0%	25%	7.197,32 €
			14.394,64 €	Fliesenarbeiten	1,6%	15,0%	0%	- €
			14.394,64 €	Innentüren	1,6%	15,0%	10%	1.439,46 €
350	Innenwände (IW)	13,3%	95.964,29 €		10,6%	100,0%		8.636,79 €
			48.487,22 €	Tragwerk	5,4%	35,0%	0%	- €
			41.560,47 €	Fuß bodenaufbau	4,6%	30,0%	15%	6.234,07 €
			20.780,24 €	Deckenbekleidung	2,3%	15,0%	10%	2.078,02 €
			27.706,98 €	Treppen	3,1%	20,0%	10%	2.770,70 €
360	Decken (incl. Treppen)	19,2%	138.534,91 €		15,4%	100,0%		11.082,79 €
			39.143,33 €	Deckkonstruktion / Tragwerk	4,3%	35,0%	0%	- €
			39.143,33 €	Dachbälge, inkl. Öffnungen	4,3%	35,0%	10%	3.914,33 €
			27.959,52 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	3,1%	25,0%	33%	9.226,64 €
			5.591,90 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,6%	5,0%	5%	279,60 €
380	Dachkonstruktion	15,5%	111.838,08 €		12,4%	100,0%		13.420,97 €
390	Baukonstruktive Einbauten	0,2%	1.443,07 €		0,2%	100,0%		- €
	sonstige Maßnahmen Bauko	2,8%	20.203,01 €		2,2%	100,0%		- €
		100,0%	721.536,00 €		78,5%			
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		19.481,47 €	Abwasserleitungen	2,2%	30,0%	10%	1.948,15 €
			22.728,38 €	Wasser-/Gasleitungen	2,5%	35,0%	10%	2.272,84 €
			22.728,38 €	Sanitärobjekte	2,5%	35,0%	20%	4.545,68 €
420	Abwasser, Wasser, Gas (Hzg-Installation (Wärmeerzeugung))	36,0%	64.938,24 €		7,2%	100,0%		8.766,66 €
			27.779,14 €	Leitungen	3,1%	35,0%	10%	2.777,91 €
			23.810,69 €	Heizkörper	2,6%	30,0%	10%	2.381,07 €
			27.779,14 €	Kessel	3,1%	35,0%	10%	2.777,91 €
430	Wärmeerzeugung	44,0%	79.368,96 €		8,8%	100,0%		7.936,90 €
	Lufttechnische Anlagen	0,5%	901,92 €		0,1%	100,0%		- €
440	Elektrikinstallation	17,0%	30.665,28 €		3,4%	100,0%		- €
450	Femmelanlagen	2,5%	4.509,60 €		0,5%	100,0%		- €
460	Förderanlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%		- €
470	Nutzungs-spezifische Anlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%		- €
480	Gebäudeautomation	0,0%	- €		0,0%	100,0%		- €
490	Sonstiges / Rundung	0,0%	- €		0,0%	100,0%		- €
<b>Summen</b>		<b>100,0%</b>	<b>180.384,00 €</b>		<b>20,0%</b>		<b>76.107,62 €</b>	<b>23.593,36 €</b>
								8,4%
								2,6%
								1,20
								10,1%
								3,1%
								<b>28.312,03 €</b>

= Summe rot =

## Anlage 2

### Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 97 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert, es wird hier eine beispielhafte Auswahl gezeigt. Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnungen haben beide Nutzer ausdrücklich widersprochen.

Hinweis: Die Fotos sind überwiegend im Weitwinkel-Modus aufgenommen, Größen und Proportionen können ggf. tlw. täuschen.

Frohnhauser Str. 9, Ansicht von Norden



Frohnhauser Str. 9, 9a, Ansicht von Nordosten



Frohnhauser Str. 9 (links) und 9a (rechts), Ansicht von Süden (Nachbargrundstück)



Frohnhauser Str. 9 (links) und 9a (rechts), Ansicht von Süden (Nachbargrundstück)  
Das Haus steht unmittelbar auf der grenze (tlw. auch leicht über die Grenze überbaut)



Frohnhauser Str. 9, Ansicht von Westen über das schmale Gartengrundstück hinweg



Blick nach Westen, Gartengrundstück mit Hütten



Beispiel Nebengebäude



Beispiel Blick in den Keller (Pellet-Lagerung nicht ausreichend trocken)



Beispiel Pellet-Heizung mit WW-Speicher (leere Pellet-Säcke)



Beispiel Kellerraum (Leitungsführungen tlw. unsauber)



Beispiel Kellerraum (Wasser- Abwasser-Installationen)



Beispiel Kellerraum (Wasser- + Heizungs-Installationen)



Beispiel Kellerraum (Elektro-Hauptverteilung)

