



GUTACHTEN

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

34414 Warburg-Daseburg, Im Dorning 16
bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Carport



Gemarkung: Daseburg

Flur: 2

Flurstück: 13

Eigentümer: n. n. (dem Gericht benannt)

Grundbuch von Daseburg

Blatt 0416 lfd. Nr. 2

Geschäftsnr. 52 K 5/25
Amtsgericht Warburg

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 04.02.2026 mit

rd. € 285.000,-

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

Ausfertigung Internet-Präsentation

Das Original-Gutachten besteht aus 43 Seiten und weiteren Anlagen mit 15 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	19
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
3.5 Außenanlagen	24
3.6 Gesamteindruck	25
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	26
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	28
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.3 Bodenwertermittlung	32
4.4 Sachwertermittlung	34
4.5 Plausibilitätskontrolle	39
4.6 Verkehrswert	41
5. Literaturverzeichnis	43
6. Anlagen	
6.1 Wohnflächenberechnung	44
6.2 Bauteiltabelle zu Kap. 3.3	45
6.3 Fotodokumentation	46 - 58

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34414 Warburg gem. Beschluss 52 K 5/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus mit Carport und Geräteraum Im Dorning 16 34414 Warburg-Daseburg			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Daseburg		
	Blatt	0416		
	lfd. Nr. des			
	Bestandsverzeichnisses	2		
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Im Dorning 16		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Daseburg			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	2	2	13	830 m ²
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand der kleinen Ortschaft Daseburg (Stadt Warburg) in einem Wohnbaugebiet der 1950/60er Jahre.</p> <p>Es ist bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus, bestehend aus einem Altbau (Baujahr 1958) sowie einem modernen zweigeschossigen Flachdach-Anbau (Baugenehmigung 2019). Das Gebäude verfügt über eine Vollunterkellerung (Altbau), ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss im Altbau sowie ein Obergeschoss im Anbau. Ebenfalls mit dem Anbau errichtet wurden ein Carport mit Abstellraum.</p> <p>Die Erdgeschoss-Wohnung umfasst knapp 110 m² Wohnfläche inkl. anteiliger Terrassenfläche und ist modern ausgebaut mit offener Küche/Essbereich, Wohn- und Arbeitszimmern, Bad und Hauswirtschaftsraum. Die Dachgeschoss-Wohnung umfasst rd. 67 m² Wohnfläche mit Schlafräum, zwei Kinderzimmern, Bad und Balkon (zu 1/4).</p> <p>Die Grundrisse zeigen den Anbauten geschuldet tlw. Durchgangsräume, bieten aber insgesamt doch eine gut befriedigende Nutzbarkeit für eine 4 – 5 -köpfige Familie.</p> <p>Das Wohnhaus wurde durch die Eigentümer ab 2019 umfassend teilmodernisiert: Errichtung des Anbaus, Einbau einer Wärmepumpe, WDVS-Fassadendämmung, neue Kunststofffenster, PV-Anlage.</p> <p>Das Objekt weist in Teilbereichen noch einigen Restfertigstellungsbedarf auf, insbesondere im Keller sowie im Dachgeschoss des Altbaus. Stellenweise wirkt auch die Ausführungsqualität nicht immer ganz fachgerecht.</p>			

Das Gartengrundstück war unter der dichten Schneedecke am Stichtag nur eingeschränkt zu begutachten. Es wirkt vglw. schlicht als Ziergarten eingegrünt, ist ordentlich eingefriedet und macht einen gepflegten Eindruck.

In Teilbereichen scheint auch hier noch Restfertigstellungsbedarf zu bestehen, z. B. ist das Carport und der Eingangsbereich des Wohnhauses bislang nur provisorisch mit Kiesschotter befestigt.

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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis 1

Aufgrund einer dichten Schneedecke zum Zeitpunkt der Besichtigung bestanden tlw. eingeschränkte Einblicke z. B. auf Dacheindeckungen, im Sockelbereich sowie insbesondere auf das Gartengrundstück.

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 bestehen aus standardisierten Möbelementen; sie werden nicht als feste Einbauten bewertet und sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Besonderheiten

keine

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung mit Protokoll, Fotodokumentation und überschläglichem, überprüfendem Aufmaß

Schriftliche und telefonische Angaben des Eigentümers vom
04.02.26 und 08.02.2026

Auszüge aus dem Grundbuch vom 13.05.2025

Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten

Baulastenauskunft des Kreises Höxter vom 24.11.2025

Angaben von:

Planungsamt der Stadt Warburg

Bauamt des Kreises Höxter

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises
Höxter zur Altlastensituation vom 12.11.2025

Amt für Wohnungsbauförderung des Kreises Höxter zu
öffentlichen Mitteln

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt
Warburg zur Erschließungs- und Beitragssituation vom 16.02.26

Bodenrichtwertkarte 2025 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)

Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

jeweils in der gültigen Fassung

Wertermittlungsstichtag

04.02.2026

Qualitätsstichtag

04.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung

04.02.2026

Teilnehmer

Frau n. n.

(Schwiegermutter des Eigentümers)

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 (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) 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 km² 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 langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.</p>																															
Verkehrsanbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraßen L 838 zu den Bundesstraßen B 7, B 241 und B 252</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>nächste Stadt</td> <td>Warburg, rd. 10.300 EW</td> <td style="text-align: right;">6 km</td> </tr> <tr> <td>Kreisstadt</td> <td>Höxter, rd. 13.400 EW</td> <td style="text-align: right;">38 km</td> </tr> <tr> <td>nächste größ. Stadt:</td> <td>Paderborn, rd. 158.000 EW</td> <td style="text-align: right;">47 km</td> </tr> <tr> <td>Landeshauptstadt:</td> <td>Düsseldorf</td> <td style="text-align: right;">200 km</td> </tr> <tr> <td>Größere Städte:</td> <td>Kassel, Göttingen</td> <td style="text-align: right;">42-60 km</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Autobahnzufahrten:</td> <td>BAB 44</td> <td style="text-align: right;">11 km</td> </tr> <tr> <td>BAB 7</td> <td style="text-align: right;">40 km</td> </tr> <tr> <td>Bushaltestelle</td> <td></td> <td style="text-align: right;">< 500 m</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof:</td> <td>Warburg</td> <td style="text-align: right;">6 km</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Flughafen:</td> <td>Paderborn/Lippstadt</td> <td style="text-align: right;">57 km</td> </tr> <tr> <td>Kassel/Calden</td> <td style="text-align: right;">25 km</td> </tr> </table>	nächste Stadt	Warburg, rd. 10.300 EW	6 km	Kreisstadt	Höxter, rd. 13.400 EW	38 km	nächste größ. Stadt:	Paderborn, rd. 158.000 EW	47 km	Landeshauptstadt:	Düsseldorf	200 km	Größere Städte:	Kassel, Göttingen	42-60 km	Autobahnzufahrten:	BAB 44	11 km	BAB 7	40 km	Bushaltestelle		< 500 m	Bahnhof:	Warburg	6 km	Flughafen:	Paderborn/Lippstadt	57 km	Kassel/Calden	25 km
nächste Stadt	Warburg, rd. 10.300 EW	6 km																														
Kreisstadt	Höxter, rd. 13.400 EW	38 km																														
nächste größ. Stadt:	Paderborn, rd. 158.000 EW	47 km																														
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	200 km																														
Größere Städte:	Kassel, Göttingen	42-60 km																														
Autobahnzufahrten:	BAB 44	11 km																														
	BAB 7	40 km																														
Bushaltestelle		< 500 m																														
Bahnhof:	Warburg	6 km																														
Flughafen:	Paderborn/Lippstadt	57 km																														
	Kassel/Calden	25 km																														
Ort/Infrastruktur	<p>Daseburg, Gemeinde Warburg, mit rd. 1.100 Einwohnern im Ort, knapp 24.000 in der Gemeinde.</p> <p>Die Ortschaft bietet nicht mehr ausreichend Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Es gibt kein Lebensmittelgeschäft, Gastronomie ist aber noch im Ort. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind vorhanden, weiterführende Schulen werden in Warburg besucht. Dort finden sich auch alle Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung.</p> <p>Das kulturelle Leben wird von mehreren Vereinen mitgetragen. Für Sport und Freizeit stehen ein Sportplatz sowie die Schützenhalle zur Verfügung.</p> <p>Für die ansonsten üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Warburg verfügbar.</p>																															

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Warburg: 95,9 (D = 100; IHK OWL 2024) Grundsteuer-Hebesatz (B) Warburg 745 % (Stadt Warburg 2025)
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Am westlichen Rand der Ortschaft in ruhiger, bürgerlicher Wohnlage; eine Geschäftslage ist nicht gegeben
„Im Dorning“	Gemeindestraße zur Anliegererschließung
Immissionen	Entsprechend dem geringen örtlichen Verkehrsaufkommen kaum Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de,
Bewertungsgrundstück rot umrahmt

Parkplätze	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich ein Carport sowie Platz zur Anlage weiterer Stellplätze
------------	---

Bebauung und Nutzung	Einfamilienhaus mit angebautem Carport und Abstell-/Geräteraum
Nachbarschaft	Überwiegend eingeschossige Wohnbebauung der 1950/60er Baujahre; im Norden gegenüber liegt der Sportplatz
Grundstückszuschnitt	rechteckig
Grundstücksbreite	rd. 21 m (Straßenfront rd. 21 m)
Grundstückstiefe	rd. 39 m
Grundstücksgröße	830 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	weitgehend ebenes Gelände
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen für das Grundstück lt. Auskunft vom 12.11.2025 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.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p> <p>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).</p> <p>Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.</p> <p>Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.</p>
Erschließung	Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon / DSL (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload) versorgt.
Straßenausbau	Gemeindestraße „Im Dorning“: mittlerer Ausbauzustand, Straße asphaltiert, beidseitig gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung vorhanden.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Einfamilienhaus wird zum Stichtag durch die Eigentümerfamilie selbst genutzt.
Mietverträge	Lt. Auskunft des Eigentümers bestehen für das Objekt keine Mietverträge. Hinweis: Der Ersterher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Lt. vorliegender Unterlagen wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert, Wohnungsbindungen bestehen demnach nicht.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Daseburg, Blatt 0416 bestehen folgende Eintragungen:
0416-II-4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warburg 52 K 5/25)
Anmerkung	Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 24.11.2025 bestehen keine Baulasteintragungen.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warburg liegt das Baugrundstück in einem als „Wohngebiet“ (W) ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des bebauten Grundstücks kein Bebauungsplan (B-Plan) Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortslagen“.
sonstige Gebietsklassifikation	keine

Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	<p>Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Warburg vom 16.02.2026 sind für das zu bewertende Grundstück die Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB abgerechnet worden. Maßnahmen, die ggf. zukünftig zu KAG-Beiträgen führen können sind derzeit nicht geplant.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass sonstige, weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Für das Wohnhaus wurde die Urbauakte aus den 1950er Jahren nicht vorgefunden; das Urbaujahr wird in der Akte mit 1958 angegeben. Dokumentiert sind der Umbau und Erweiterung des Wohnhauses in 2019.</p> <p>Es liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches bzw. ggf. Befreiungen vor; bei dieser Wertermittlung wird ein baurechtskonformer Gebäudezustand 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 Gebäude existiert in der Bauakte ein Wärmeschutznachweis vom 14.02.2019.</p> <p>Der Energiepass wurde derzeit auf der Grundlage von Berechnungen zum Heizenergieverbrauch erstellt (Bedarfsausweis) und weist einen damals noch überdurchschnittlich guten Verbrauchswert von rd. 52 kWh/m²a (Primärenergiebedarf; < rd. 104 kWh/m² zulässig) aus.</p> <p>Der energetische Dämmstandard wird auch heute noch als leicht überdurchschnittlich / gut zeitgemäß eingestuft.</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. Ein verbindliches Erreichen der Energieeffizienzklasse D bis 2033 für den gesamten Bestand ist in der final beschlossenen Richtlinie nicht mehr als starres Klassenniveau festgeschrieben.</p> <p>Ziel bleibt jedoch nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands zukünftig zu senken:</p> <p>Bis 2030: Reduktion des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs um $\geq 16\%$, bis 2035 um $\geq 20-22\%$</p> <p>Die Maßnahmen müssen sich besonders auf die energetisch schlechtesten Gebäude konzentrieren.</p>

Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig ggf. zusätzlich zum Kaufpreis - je nach energetischem Standard des Gebäudes - möglicherweise hohe Sanierungskosten zu.

Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteeinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.

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

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

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

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

Im Zuge einer zukünftig möglichen weiteren Modernisierung / Sanierung wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen.

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.

Wohnhaus

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Altbau: „1,5-geschossig“ (EG + ausgebautes DG), voll unterkellert, Satteldach mit ca. 46° Dachneigung
- Ur-Baujahr 1958
- Umfassende Teilmodernisierung ab 2019
- Anbau: Zweigeschossig (EG + OG), nicht unterkellert, Flachdach;
- Baujahr 2019/20
- Massivbauweise

Carport mit Abstellraum

- Eingeschossig, Flachdach, Holzkonstruktion
- Angrenzender Abstellraum mit OSB-Innenausbau
- Baujahr 2019/20

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Aufteilung / Grundrisse

Die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen zum Bauantrag entnommen werden. Die Zeichnungen stimmen weitgehend mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein, tlw. wurden leichte Veränderungen vorgenommen (hier im DG grob einskizziert).

Die Grundrisse funktionieren befriedigend für eine übliche Familie mit zwei, ggf. auch drei Kindern. Im DG sind die Kinderzimmer teilweise über Wanddurchbrüche mit dem Anbau-OG verbunden, was einen etwas ungewöhnlichen Raumzuschnitt ergibt.

Abstellflächen sind im Keller ausreichend vorhanden.

Die lichten Raumhöhen betragen rd. 2,50 m im EG und OG, im Keller stehen ca. 2,20 m zur Verfügung.

Die Belichtung und Belüftung der Räume sind allgemein gut befriedigend, im Wohnbereich auch sehr gut.

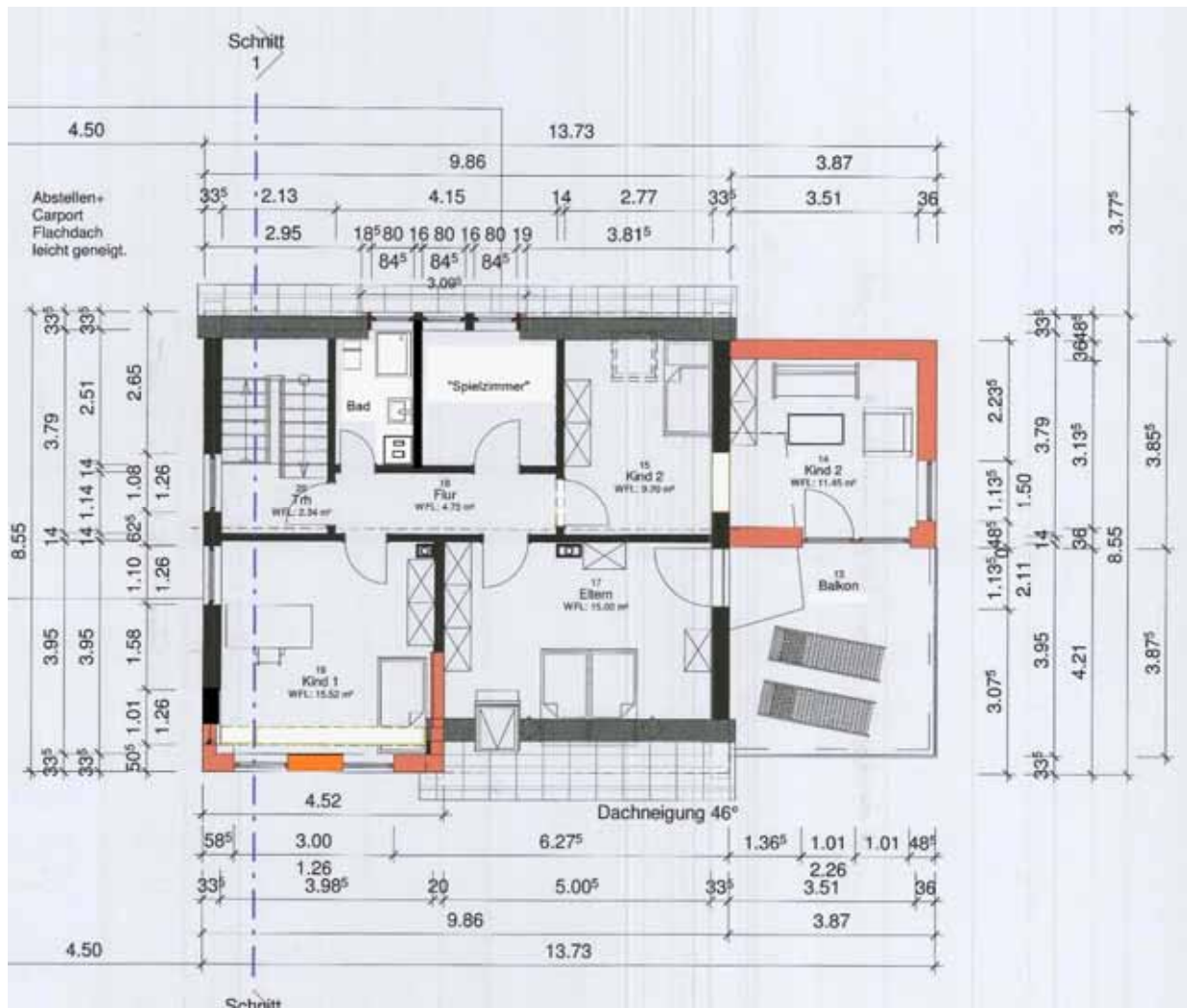
Wohnfläche (Anlage 1)

Die Wohnflächen sind auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt (Anlage 1) und durch ein stichprobenhaftes örtliches Aufmaß zu plausibilisieren. Sie dienen dieser Wertermittlung hinreichend genau, können jedoch ggf. leicht von einer Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) abweichen.

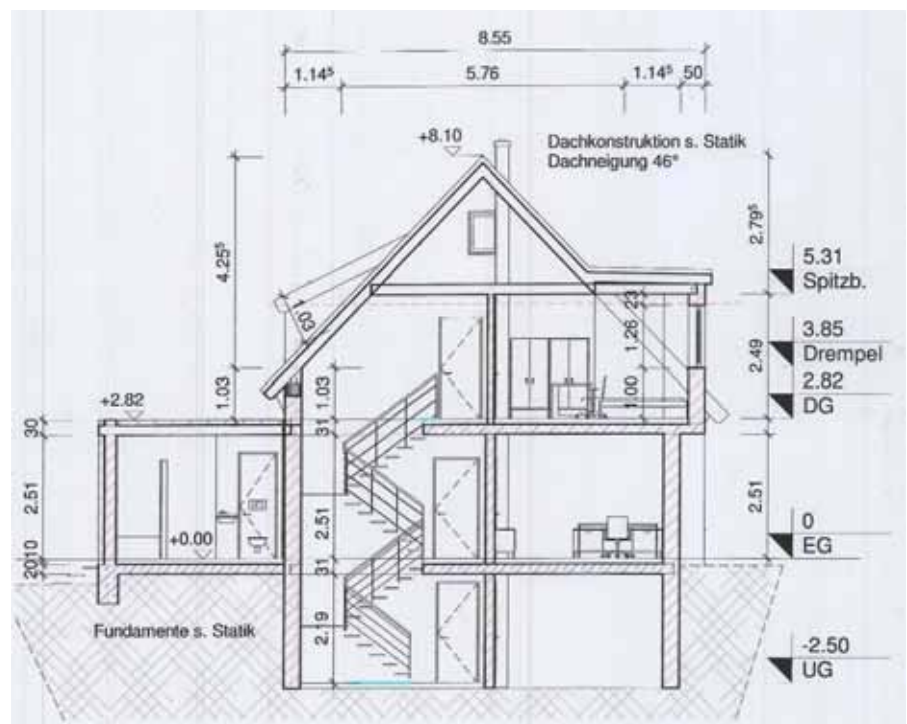
Hinweis: Die zum Bauantrag vorliegenden Flächenberechnungen wurden nach §§ 42–44 II. BV erstellt. Die Berechnungsmethodik weicht in einzelnen Punkten von der WoFIV ab (insb. Anrechnung Freisitz/Terrasse, Balkon). Für die Wertermittlung wurden die Flächen auf Plausibilität geprüft und ggf. korrigiert.

Anmerkung: Der Freisitz im EG (15,57 m²) wurde in den Bauantragsunterlagen mit voller Fläche angerechnet. Nach WoFIV wäre dieser nur zu 25 % anzurechnen, was die Wohnfläche der Whg. 1 in Summe auf rd. 107 m² reduzieren würde. In dieser Bewertung wird die WoFIV-konforme Fläche angesetzt.

Dachgeschoss



Schnitt



Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Wohnhaus wurde 1958 als damals typisches Siedlerhaus – eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss – vermutlich ursprünglich für zwei Familien errichtet. Die Bauweise war bauzeittypisch relativ einfach als Mauerwerksbau, vermutlich vielfach mit Bimshohlblöcken und einfachen Holzbalkendecken.

Im Jahr 2019 wurde das Wohnhaus umfassend erweitert und teilsaniert. Es entstand ein zweigeschossiger kubischer Flachdach-Anbau an der Straßenseite, der über mehrere Wanddurchbrüche mit dem Altbau verbunden ist. Durch den Anbau hat das Gebäude heute einen deutlich veränderten Charakter und wirkt insbesondere straßenseitig vergleichsweise modern. (Dennoch erreicht das Objekt nicht die Gestaltung eines vergleichbaren reinen Neubaus).

Das Wohnhaus erhielt im Zuge des Umbaus neue Kunststoffenster in teils großen Formaten, ein Wärmedämmverbundsystem, eine zeitgemäße Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage beidseits im Firstbereich.

Im Inneren entstanden durch die Erweiterung ein großzügiges Einfamilienhaus: Im EG mit offenem Wohn-/Essbereich, moderner Küche und barrierearmen Bad (im Anbau). Im DG/OG mit Elternschlafzimmer (Altbau), zwei Kinderzimmern (tlw. über Wanddurchbrüche mit dem Anbau-OG verbunden) sowie einem Bad im Altbau-DG.

Der Ausstattungsstandard ist heterogen: im Anbau mittel bis tlw. leicht gehoben (Vinylböden, fugenlose Wandverkleidung, CPL-Türen), im Altbau-Kern teils modernisiert, teils aber auch noch deutlich veraltet (Styropordecken, Holzpaneele, Teppichbelag Treppenhaus).

Der alte Keller lässt die vergleichsweise einfache Bauweise des Altbaus erahnen, mit Kellerüblichen Raumhöhen (ca. 2,2 m) und typischen leichteren Feuchtebildern. Hier befinden sich noch zwei Bäder unterschiedlichen Alters und Zustands, sowie die zentrale Haustechnik (Wärmepumpe, PV-Wechselrichter, Zähleranlage).

Im DG bestehen mehrere Mängel: unfertige Wanddurchbrüche zwischen Altbau und Anbau (rohes Mauerwerk, offene Mineralwolle-Dämmung, fehlende Türzargen), ein eher veraltetes Bad teils unsaubere Verlegung von Fußböden (in Randbereichen) sowie Restfertigstellungsbedarf an Bauteil-Anschlüssen an Dachschrägen und Balkontüren.

Baukonstruktion und Ausbau (tlw. Annahmen gemäß baualterstypischen Bauweisen)

Gründung	Altbau: Fundamente und Sohlplatte vermutl. aus Stampfbeton Anbau (2019): Fundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton
Außenwände	Altbau: KG vermutl. Bruchstein-/Natursteinmauerwerk, EG – DG: Bimshohlblöcke (bauzeittypisch) Anbau: Gitterziegelmauerwerk 36,5 cm (lt. Bauzeichnung)
Innenwände	Altbau: KG vermutl. Vollziegelmauerwerk; EG – DG vermutl. Bimshohlblöcke Anbau: vermutl. Ziegelmauerwerk, ggf. tlw. leichte Trennwände, (Gipskartonplatten (GK) auf Ständerwerk o. glw.) Wanddurchbrüche Altbau/Anbau: mit sichtbaren BSH-/Fichtenholz-Rahmen eingefasst (Eigenleistung erkennbar)
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem (WDVS), geschätzt 12 – 16 cm Polystyrol, mit kunststoffgebundenem Strukturputz, weiß/hellgrau; Sockel farbig abgesetzt Anbau: glatte Putzfassade weiß, Attika anthrazit Mangel: tlw. offene Anschlussstellen WDVS/Dach erkennbar
Decken	Altbau: KG vermutl. Hohlsteindecke zwischen Stahlträgern mit Aufbeton (Stahlträger-Hohlsteindecke erkennbar) EG – DG: vermutl. Holzbalkenlage mit Schlackeschüttung und Aufdielung

	Anbau: Ortbetondecken mit schwimmendem Estrich über KG und EG
Treppen	KG – EG: gewendelte Betontreppe mit hellen Fliesen (ca. 30 × 30 cm) und Metallgeländer, rot lackiert (Altbestand) EG – DG: Holzwangentreppe mit grünem Teppichbelag und teppichüberzogenem Handlauf – stark veraltet, renovierungsbedürftig DG – Spitzboden: Einschubleiter
Dachkonstruktion	Altbau: Satteldach als Pfettendach-Konstruktion aus Nadelholz; 46° Dachneigung (lt. Bauzeichnung); Anbau: Flachdach mit Attika, Spitzboden: nicht ausgebaut, Pfettendach-Konstruktion augenscheinlich intakt
Dachdeckung	Altbau: dunkel glasierte Betondachsteine (Creaton, o. glw.) auf Lattung, Unterspannbahn; im ausgebauten Bereich mit Zwischensparrendämmung und Dampfbremse; Spitzboden ungedämmt Entwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech Anbau: Flachdachaufbau (nicht einsehbar), vermutl. bituminöse Abdichtung oder Kunststoffbahn
Besondere Bauteile	Flachdachgaube im DG Westseite Balkon im OG auf Flachdach des Anbaus; Betonplatten 60 × 60 cm als Belag; gemauerte Attika als Brüstung Freisitz/Terrasse EG, rückseitig (Süd), auf erhöhter Betonstein-Stützmauer (30 – 50 cm über Gartenniveau); Betonpflasterbelag
Ausstattungsmerkmale	
Deckenflächen	KG: überwiegend Anstrich auf Rohbeton/Hohlsteindecke; tlw. Kunststoffpaneele weiß (Keller-Bad); teils Holzpaneele (Altbestand) EG, Altbau: Wohn-/Essbereich mit Styropor-Deckenplatten (veraltet, 80er/90er?); Wohnzimmer mit heller Kassetten-rasterdecke (60 × 60 cm); Küche/Flur teils Holzpaneeldecke dunkel (Altbestand) EG, Anbau: Holzpaneeldecke hell, verputzt und gestrichen DG, Altbau: Holzpaneeldecke hell (Altbestand); Elternschlafzimmer Holzpaneel weiß; Dachschräge tapeziert und rot gestrichen DG, Anbau: verputzt bzw. gespachtelt und weiß gestrichen
Fußböden	KG: tlw. Tonfliesen/Klinkerplatten (rotbraun, Altbestand); tlw. Zementestrich; Keller-Bad gefliest hell; Hobbyraum mit blauem Teppichboden EG, Anbau: durchgängig Vinylboden/Designboden Eiche-hell (neuwertig); Bad EG ebenfalls Vinylboden EG, Altbau: Vinyl/Laminat hell (Holzdekor) in Wohn-/Essbereichen; Küche mit hellen Bodenfliesen ca. 30 × 30 cm DG, Anbau (Kinderzimmer): Vinylboden grau meliert DG, Altbau: Laminat Buche/Eiche hell im Flur und Kinderzimmer; Teppichboden dunkelgrau im Elternschlafzimmer Treppenhaus: grüner Teppichbelag (stark veraltet) Spitzboden: Hobeldielen auf Kehlbalkenlage

Wandoberflächen	<p>KG: Überwiegend verputzt und gestrichen, teils Mustertapete; Keller-Bad mit Wandfliesen, hell marmoriert (20 × 25 cm, 1990er/2000er); zweites WC/Waschraum mit weißen Wandfliesen (älter)</p> <p>EG, Altbau: teils Streifentapete (türkis/beige), teils Mustertapete; Wohnzimmer glatt verputzt weiß; Eingangsbereich mit Holzwandpaneelen dunkel gebeizt (Altbestand)</p> <p>EG, Anbau: Raufaser weiß; Bad mit fugenlosen Wandverkleidungsplatten in Betonoptik (modern)</p> <p>DG, Altbau: Raufaser weiß; Elternschlafzimmer Dachschräge rot gestrichen; Bad mit Wandfliesen beige/creme (veraltet)</p> <p>DG, Anbau: Raufaser weiß</p> <p>Treppenhaus-Podest OG: unten Holzpaneele dunkel (Altbestand), oben Raufaser weiß</p>
Fenster	<p>KG, Altbau: tlw. noch Guss-/Stahlfenster mit Drahtglas (Altbestand); vereinzelt neue Kunststoff-Kellerfenster mit Iso-Verglasung</p> <p>EG – DG: Überwiegend Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, Bj. 2019, anthrazit (außen) und weiß (innen); mit Kunststoff-Rollläden; teils großformatig (Terrassentüranlagen)</p> <p>Anbau: durchgängig Kunststofffenster anthrazit</p>
Außentüren	<p>Hauseingangstür in Kunststoff anthrazit / weiß mit Milchglas-Lichtausschnitt, erneuert</p> <p>Balkontüren DG: Kunststoff anthrazit / weiß mit Iso-Verglasung zum Flachdach-Balkon</p> <p>Terrassentüren EG: Kunststoff anthrazit / weiß, 2-flügelig (Wohn-/Essbereich zur Terrasse Süd)</p>
Innentüren	<p>KG, Altbau: tlw. Holzlattentüren, tlw. Rahmen-/Füllungstüren, lackiert (Altbestand)</p> <p>EG und DG: CPL-Türen, Dekor Eiche-Sonoma o. glw. mit passenden Holzargen (einheitlich erneuert, Bj. 2019)</p>
Elektroinstallation	<p>Zähler- und Verteilerkasten im KG mit 2 Zählerplätzen belegt: 1 × alter Ferraris-Drehstromzähler, 1 × moderner digitaler Zähler (vermutl. Zweirichtungszähler für PV-Anlage)</p> <p>SLS-Schalter und Überspannungsschutz vorhanden</p> <p>Separate Hager-Unterverteilungen im OG (je 4–5 LS-Schalter) mit handschriftlicher Beschriftung</p> <p>Steckdosen und Lichtauslässe in den Wohnbereichen augenscheinlich zeitgemäß ausreichend</p> <p>Altbau-Bestandteile tlw. noch ältere Installationsführung erkennbar (Keller, Treppenhaus)</p>
Sanitärinstallation	<p>KG: Keller-Bad (groß) mit Eckbadewanne (Whirlpool), Dampfdusche/Rundduschtempel, WC, Waschtisch – Ausstattung 1990er/2000er; offene Revisionsöffnung in der Decke (Mangel)</p> <p>KG: zweites WC/Waschraum mit Dusche, WC, Eckwaschtisch – beige Sanitärobjekte, älterer Zustand</p> <p>EG, Anbau (Bad): freistehende Badewanne (modern, oval), Duschbereich, WC mit Vorwandelement, fugenlose Betonoptik-Wandverkleidung – zeitgemäßer Ausbaustandard; Bad-Boden Vinylboden statt Fliesen</p> <p>EG, Anbau: HWR mit Waschmaschinen-/Trockneranschluss</p>

	DG, Altbau (Bad): Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, einfache Duschtasse mit Handbrause, Waschtisch mit Unterschrank – stark veraltet, dringend sanierungsbedürftig Getrennte Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden Armaturen: Kalt- u. Warmwasserbatterien als Einhandmischer, verchromt (in erneuerten Bereichen)
Heizung	Weishaupt Luft-Wasser-Wärmepumpe Typ WWP LS 8-B R-E HE, Baujahr 2019 (Ser.-Nr. 10128535 19) Außeneinheit am Gebäude montiert; Inneneinheit und Warmwasserspeicher im KG Plattenheizkörper (Typ 22) in erneuerten Wohnbereichen (EG Anbau, DG Kinderzimmer Anbau) Altbau DG/Elternschlafzimmer: tlw. noch alte Guss-Rippenheizkörper (nicht erneuert) Vereinzelt verrosteter Heizkörper im Übergangsbereich EG (Altbau)
Warmwasser	zentral über Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher Weishaupt im KG (geschätzt 200 – 300 l Inhalt)
Besondere Ausstattungen	Photovoltaikanlage ca. 4,8 kW im Firstbereich auf Ost- und West-Dachfläche; Kostal-Wechselrichter im KG Wallbox/Ladestation am Carport (E-Mobilität) Wanddurchbrüche Altbau/Anbau mit BSH-/Fichtenholz-Rahmen und LED-Beleuchtung (Sternenhimmel-Optik, Eigenausbau)
Modernisierungen	2019: An- und Umbauten (ein und zweigeschossiger Flachdach-Anbauten) 2019: Dacheindeckung Altbau incl. Entwässerungsrinnen 2019: Wärmepumpe inkl. Warmwasserspeicher 2019: Kunststofffenster mit Iso-Verglasung und Rollläden 2019: WDVS-Fassadendämmung 2019: PV-Anlage mit Wechselrichter 2019: Neue Bodenbeläge (Vinyl/Laminat) in Anbau-Bereichen und teils im Altbau 2019: Innentüren in EG und EG (CPL-beschichtet) 2019: Bad EG (Anbau) mit moderner Ausstattung 2019: Carport-Neubau mit Abstellraum Zeitpunkt unbekannt: Keller-Bad mit Whirlpool-Badewanne und Dampfdusche (vermutl. 1990er/2000er)

Carport / Nebengebäude / Abstellraum

Baujahr	2019 (lt. Bauantrag)
Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton (Anbau)
Konstruktion	Carport: Flachdach auf Stahlpfosten mit Holzkonstruktion, Sichtholzdecke helles Nadelholz Kiesboden (kein fester Belag – unfertig) Abstellraum: OSB-Wände und -Decke, Bodenbelag auf Betondecke, fertig
Fassaden	im Gebäudeverbund mit Anbau; tlw. verputzt
Dachkonstruktion	Flachdach als Holzbalkenlage (Carport-Konstruktion)

Tore / Türen	Carport: Sektionaltor außen anthrazit, innen weiß
Elektroinstallation	Stromanschluss aus dem Wohnhaus Wallbox/Ladestation für E-Mobilität am Carport
Mängel	(Kiesboden Carport nicht fertiggestellt)

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

- „Gaube“ als Flachdach-Ausbau im DG, Westseite (2019)
- Schleppgaube im DG, Ostseite
- Balkon auf Flachdach des Anbaus, ca. 15 m² Grundfläche, Betonplatten 60×60 cm, gemauerte Attika als Brüstung
- (Terrasse EG (Anbau, Zugang über Küchen-Terrassentür); wird bei den Außenanlagen erfasst)
- Wallbox/Ladestation für E-Mobilität am Carport
- (PV-Anlage auf Dachfläche, Leistung 4,8 kWp; in boG erfasst)

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Dem Eigentümer sind gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.02.2026 keine Bauschäden wie Feuchtigkeit, pflanzlicher oder tierischer Befall (Schimmelpilze, Holzwurm o. ä.) bekannt.

Der Sachverständige hält nach der Besichtigung folgende Feststellungen für erwähnenswert, ohne dass sich hieraus zwingend jeweils ein Einfluss auf den Wert der Immobilie ableiten ließe:
Außen

- Anschluss des WDVS im Sockelbereich an das Erdreich stellenweise augenscheinlich nicht sauber verarbeitet

- Anschluss des WDVS an die Dachunterschälung / Sparren tlw. mit Restfertigstellungsbereich

Kellergeschoss (Altbau, Bj. 1958 – weitgehend Urbauzustand)

- Kellerwände mit Feuchteeinwirkung an Außenwänden; vermutl. alte Abdichtung
- Abblättrender Putz an mehreren Stellen (Decke/Wand-Anschluss)
- Offene Deckendurchbrüche für neue Heizungs- und Sanitärleitungen (Kupfer, HT-Kunststoff), nicht fachgerecht verschlossen
- Anschlüsse / Ergänzungen neuer mit alten Leitungen (Wasser, Abwasser, Heizung, tlw. Elektrik) wirken tlw. nicht fachgerecht bzw. tlw. nur begrenzt erneuert
- Offene Revisionsöffnung im Keller-Bad – Abwasserleitungen und EPS sichtbar, unverschlossen
- (Fußböden überwiegend Tonfliesen/Klinkerplatten (rotbraun), teils mit alterstypischen Abnutzungen)
- Keller-Bad: Eckbadewanne („Whirlpool“), „Dampfdusche“, Wandfliesen marmoriert (1990er/2000er) – nicht mehr zeitgemäß, Ausstattung wirkt tlw. abgenutzt und auch länger ungenutzt
- Zweites Keller-WC/Waschraum: Sanitärobjekte beige (veraltet), Fallrohre und Kupferleitungen offen sichtbar, wirken tlw. veraltet

Erdgeschoss

- Treppenbelag EG → OG: Holzgangentreppe mit grünem Teppichbelag und teppichüberzogenem Handlauf – stark veraltet, renovierungsbedürftig
- Styropor-Deckenplatten im Altbau-Wohn-/Essbereich (veraltet)
- Kassettenplatten/Rasterdecke (60×60 cm) im Wohnzimmer Altbau (80er/90er)
- (Holzpaneelwand/Decke Eingangsbereich (dunkel gebeizt) je nach Anspruch veraltet)
- Wanddurchbrüche Altbau → Anbau in Eigenleistungscharakter: Fichtenholz-/BSH-Rahmen, sichtbare Konstruktion
- Wanddurchbruch Wohnzimmer → Esszimmer: dunkel gestrichener Holzbalken/Rahmen mit LED-Lichtpunkten (Sternenhimmel-Optik) – individueller Eigenausbau
- Türschwelle Wohnhaus/Carport unfertig (Kies an Schwelle, lose Kabel)
- Alter/verrosteter Heizkörper im Übergangsbereich Altbau/Anbau (nicht erneuert)

Dachgeschoss / Obergeschoss

- DG-Bad (Altbau): Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, einfache Bodenfliesen beige, Duschtasse mit Handbrause, offene Fugen, Ausstattung 1990er/2000er Jahre – veraltet
- Elternschlafzimmer (Altbau-DG): Putzschaden/Riss am Übergang Dachschräge/Giebelwand;
- Elternschlafzimmer: alte Guss-Rippenheizkörper an Giebelwand (nicht erneuert, Kontrast zur sonst neuen Wärmepumpe)
- Balkontür Elternschlafzimmer: Unsaubere Anschlüsse Dachschräge/Tür; am Fuß offener Teppich mit sichtbarer Holzunterkonstruktion (optischer Mangel)
- Wanddurchbruch Kinderzimmer Altbau → Anbau-OG: Rohes Mauerwerk, keine Türlage, Bruchstein und Putzbrocken sichtbar; Glasfaser-Dämmung offen sichtbar an Wandanschluss (Wärmebrücke!)
- DG-Flur: Putzschaden neben CPL-Türlage – abgeplatzter Putz/Styropor, Mauerwerk sichtbar

Spitzboden

- Giebelwand Rohbauzustand – unverputzt, Risse, leichte Feuchtebilder
- Pfettendach-Konstruktion Nadelholz mit Unterspannbahn; augenscheinlich intakt, Abstellnutzung

Bauzustandsnoten

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Wohnhaus hier - je nach Einstufung der Baualtersklasse 1958 oder 2019 - überwiegend in der Kategorie „normal bis ausreichend“ bzw. „normal bis tlw. gut“ einzuordnen wäre:

Für den Anbau (Bj. 2019) ist eine Einstufung als „normal“ bis tlw. „gut“ gerechtfertigt. Für den Altbau (Bj. 1958) ist der Zustand differenziert zu betrachten: Während die modernisierten Teile (Fenster, WDVS, Heizung, Teile des EG) den Standard „normal - gut“ erreichen, weisen insbesondere das Kellergeschoss, das DG-Bad, die Treppenbereiche sowie die Wanddurchbrüche einen Zustand auf, der der Kategorie „ausreichend“ zuzuordnen ist.

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

Quelle IVD 2015/2016

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

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

Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein teilmodernisiertes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1958 mit ein- und zweigeschossigen Anbauten aus dem Jahr 2019. Die tragende Bausubstanz des Altbaus wurde in damals üblicher Bauweise erstellt. Durch die Erweiterung

(Anbau) sowie umfangreiche Teilmodernisierungen (Fenster, WDVS, Heizung, PV-Anlage, Teile der Innenausstattung) wurde das Gebäude erheblich aufgewertet, erreicht jedoch vielfach nicht den Standard eines vergleichbaren Neubaus. Dies wird im Rahmen einer differenzierten Alterswertminderung berücksichtigt.

Der Kellerbereich (Altbau) befindet sich weitgehend im Urbauzustand von 1958. Die festgestellte (baualterstypische) Feuchtigkeit und abblätternder Putz stellen insofern einen eher alterstypischen Zustand dar.

Ansonsten werden die erkennbaren Schäden durch marktgerechte Abschläge auf der Grundlage des geschätzten Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk berücksichtigt, ebenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Alterswertminderung.

besondere Bauteile und Einrichtungen **rd. € 60.000,-**

Werteinfluss von Bauschäden, Mängel sowie
absehbarer Renovierungs- u. Modernisierungsbedarf **rd. - 10 %**

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 als sonstige besondere Merkmale erkannt:

Photovoltaik-Anlage

1. Anlagendaten lt. Auskunft

Merkmal	Angabe
Anlagentyp	Aufdach-PV, Schrägdach (Südwest-Ausrichtung)
Nennleistung	4,8 kWp
Inbetriebnahme	2020
Alter am Stichtag (ca.)	rd. 6 Jahre
Erwartete Gesamtnutzungsdauer	25–30 Jahre (branchenüblich)
Restnutzungsdauer (geschätzt)	rd. 19–24 Jahre
EEG-Förderdauer (20 J. ab IBN)	bis ca. 2040
EEG-Restvergütungsdauer	rd. 14 Jahre
Einspeisevergütung (IBN 2020, ≤ 10 kWp)	ca. 9,0 Ct/kWh (fixiert)
Wechselrichter	Kostal (im KG installiert)
Speicher	keiner erkennbar (Annahme: ohne Speicher)

2. Ertragsschätzung

Für den Standort Warburg (Kreis Höxter, Ostwestfalen) wird ein spezifischer Jahresertrag von rd. 900–925 kWh/kWp angesetzt (Ost-West-Ausrichtung, leichte Ertragsminderung gegenüber Süd). Daraus ergibt sich:

- Jahresertrag gesamt: $4,8 \text{ kWp} \times 925 \text{ kWh/kWp} = \text{rd. } 4.440 \text{ kWh/a}$
- Angenommene Degradation: rd. 0,5 %/a (branchenüblich für kristalline Module)
- Aktueller Jahresertrag (nach 6 Jahren): $\text{rd. } 4.440 \times 0,97 \approx 4.310 \text{ kWh/a}$

3. Bewertungsmethodik

Die Bewertung des Werteinflusses der PV-Anlage erfolgt als sonstiges besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage des kapitalisierten wirtschaftlichen Vorteils gegenüber einem vergleichbaren Grundstück ohne PV-Anlage. Es werden zwei Ertragskomponenten unterschieden:

a) Eigenverbrauchsvorteil: Jede selbst verbrauchte kWh erspart den Bezug von Netzstrom. Bei einem durchschnittlichen Haushaltsstrompreis von rd. 35 Ct/kWh und Gestehungskosten des PV-Stroms von rd. 6–8 Ct/kWh ergibt sich eine Ersparnis von rd. 27–29 Ct/kWh.

b) Einspeisevergütung: Für den nicht selbst verbrauchten Strom wird die fixierte EEG-Vergütung von rd. 9,0 Ct/kWh (IBN 2020, $\leq 10 \text{ kWp}$, Teileinspeisung) für die Restvergütungsdauer von rd. 14 Jahren gezahlt. Danach richtet sich die Vergütung nach dem Jahresmarktwert Solar (2025: rd. 4,5 Ct/kWh).

4. Wertermittlung (vereinfachtes Ertragswertverfahren)

Konservative Annahmen:

Parameter	Ansatz
Eigenverbrauchsquote (EFH ohne Speicher)	30 %
Einspeiseanteil	70 %
Strompreis (Eigenverbrauchswert)	35 Ct/kWh
Einspeisevergütung (fixiert bis 2040)	9,0 Ct/kWh
Einspeisewert nach Förderende	4,5 Ct/kWh
Liegenschaftszins / Diskontierungsrate	3,0 %
Degradation p. a.	0,5 %
Wartungskosten p. a. (pauschal)	100 €/a
WR-Tausch-Rücklage (pauschal, anteilig)	50 €/a
Betrachtungszeitraum (= Restnutzungsdauer)	20 Jahre

Jährlicher Ertragsvorteil (aktuell, gerundet):

Eigenverbrauch: $4.310 \text{ kWh} \times 30 \% \times 0,35 \text{ €/kWh}$	453 €
Einspeisung (EEG): $4.310 \text{ kWh} \times 70 \% \times 0,09 \text{ €/kWh}$	272 €
Brutto-Ertragsvorteil p. a.	725 €
./. Wartung und WR-Rücklage	-150 €
Netto-Ertragsvorteil p. a. (Jahr 1)	rd. 575 €

Barwertüber 20 Jahre (Diskontierung mit 3,0 %, Degradation 0,5 %/a, nach Förderende ab Jahr 15 reduzierte Einspeiseerlöse):

Phase 1 (Jahr 1–14, EEG-Förderung): Barwert rd. 6.400 €

Phase 2 (Jahr 15–20, nach Förderende): Barwert rd. 1.700 €

(reduzierter Einspeisewert 4,5 Ct/kWh, Eigenverbrauchswert unverändert, fortgesetzte Degradation)

Finanzieller Werteinfluss PV-Anlage (gerundet): rd. 8.000 €

Marktanpassung:

Der ermittelte Wert von rd. 8.000 € entspricht rd. 1.670 €/kWp. Der Neuwert (Anschaffungskosten 2020) dürfte bei rd. 1.300–1.800 €/kWp netto gelegen haben, also rd. 6.200–9.000 € für die Gesamtanlage. Der Barwert der künftigen Ertragsvorteile entspricht ungefähr dem (bereits weitgehend amortisierten) Anschaffungswert, was plausibel ist, da die Anlage bereits 6 Jahre Erträge geliefert hat und die Restnutzungsdauer den Investitionshorizont deutlich übersteigt.

Zum Stichtag wird der Anschaffungspreis zwischen rd. 1.500-2.300 €/kWp geschätzt, in Summe mit rd. 7.200-11.000 €.

Eine moderate Überschreitung des ursprünglichen Anschaffungswertes ist bei gebrauchten PV-Anlagen mit laufender EEG-Vergütung marktkonform, eine Marktanpassung an die geschätzten Erträge wird nicht angebracht.

Der Werteinfluss der PV-Anlage als boG wird angesetzt mit

rd. € 8.000,-

3.5 Außenanlagen

wichtiger Hinweis	Das Grundstück war zum Stichtag unter einer dichten Schneedecke bedeckt und konnte insofern nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden!
Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz / DSL und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten Terrassen	Haus-Zuwegung mit Betonsteinpflaster; Carporteinfahrt mit Kiesschotter (provisorisch) aufgefüllt große Außenterrasse (ca. 30 m ²) für die Wohnung im EG über dem Gartenniveau erhöht; Bodenbelag aus Betonsteinpflaster, durch Doppelstabmatten-Zaun mit Kunststoff-Folie („Gabionen-Imitat“) eingefriedet
Einfriedungen	straßenseitig ohne; gartenseitig Doppelstabmatten-Zaun mit Kunststoff-Folie (s. o.)
Bepflanzungen	Rasenflächen, kleinere Laubbäume, wenige Sträucher und Büsche
Nebengebäude	keine (Abstellraum an Carport unter Gebäude erfasst)
Besondere Bauteile und Einrichtungen	Einfriedung mit Zaun (s. o.) mittig im Grundstück (z. B. „Kinder“ / Hundebereich“)
Schäden und Mängel	aufgrund der Schneedecke kaum erkennbar, augenscheinlich noch leichterer Restfertigstellungsbedarf

Gemäß ImmowertV sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln, soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst.

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 zu dem Wohnhaus etwa durchschnittlich. Der Zeitsachwert wird pauschaliert mit rd. 6 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Ortschaft Daseburg) bietet nur eingeschränkt Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf; sie zählt daher zunächst nicht zu den gefragten Wohnlagen in der Region.

Die Nähe zur Stadt Warburg (rd. 6 km, mit Bahnanschluss) und zur BAB 44 (rd. 10 km) wirkt sich positiv aus. Die Mikrolage in einer ruhigen Wohnstraße ist bürgerlich und intakt.

Grundstück:

Das bebaute Grundstück ist mit einer Größe von 830 m² für das Einfamilienhaus im dörflichen Kontext noch angemessen groß. Es ist regelmäßig und gut geschnitten und auch für zukünftige bauliche Nutzungen gut geeignet. Die Außenanlagen des Grundstücks scheinen pflegeleicht angelegt und bieten gleichzeitig Potential für eine gärtnerische Entwicklung.

Gebäude:

Das Gebäude zeigt ein recht heterogenes Gesamtbild. Die modernisierten Bereiche (Anbau EG/OG, Haustechnik, Fenster, Fassade) erreichen einen zeitgemäßen Standard. Der Altbau-Kern weist dagegen in Teilbereichen noch den Zustand der 1950er/60er Jahre auf (Keller) bzw. einen unfertigen Innenausbau mit deutlichem Eigenleistungscharakter (DG-Durchbrüche, DG-Bad).

Die energetische Modernisierung (Wärmepumpe, WDVS, PV-Anlage, Wallbox) ist positiv zu bewerten. Die Mischung aus den hochwertiger modernisierten Bereichen und den noch renovierungs- und sanierungsbedürftigen Stellen erschwert die Bewertung und führt zu Abschlägen gegenüber einem vergleichbaren, durchgehend modernisierten Objekt.

Insgesamt ist das Objekt für eine Eigentümerfamilie geeignet, die bereit ist, den verbleibenden Modernisierungsbedarf schrittweise abzarbeiten.

Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern ist nach wie vor recht groß.

Allerdings sind vor ca. 3 ½ Jahren die Hypothekenzinsen erheblich gestiegen, sodass Käufe seitdem öfter an Finanzierungshürden scheitern.

Dazu haben die Unsicherheiten und Preissteigerungen in der Energieversorgung (aus Anlass der russischen Aggression gegen die Ukraine) in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung einen verstärkten Fokus auf Dämm-Standard und Haustechnik gerichtet, sodass insbesondere ältere, diesbezüglich noch nicht zeitgemäß ertüchtigte Gebäude aktuell besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden.

Die hier zu bewertende Immobilie wird aufgrund ihrer Makrolage und des tlw. Restfertigstellungsbedarfes für einen Teil potentieller Kaufinteressenten nicht oder nur mit Einschränkungen in Frage kommen.

Allerdings stellt der bereits höherwertige energetische Standard sicherlich einen Kaufanreiz dar und auch die modernisierte Architektur (wenn auch nicht jedermanns Geschmack) dürfte ihre Anhänger finden. Die Größe ist gefragt für ein Einfamilienhaus und der Zuschnitt ist durchaus befriedigend nutzbar. Es wird in diesem Preissegment mit einer befriedigenden Nachfrage gerechnet. Dennoch wird – regionaltypisch – am Markt ein Abschlag auf den vorläufigen Sachwert angebracht werden.

Als alternative Nutzung zu einer Wohnnutzung ist eher nicht erkennbar, wird bei dieser Immobilienform allerdings auch nicht erwartet.

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 dieser versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude unter den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung ergibt sich im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage. Diese wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen in einer durchschnittlichen Bandbreite ermittelt und u. a. in einem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 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 eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

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

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 1960/70er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter legt allerdings in seinem Sachwert-Modell ebenfalls eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser zugrunde.

Da die Marktanpassungsfaktoren auch in diesem Modell abgeleitet werden, ist hier aus Gründen der Modellkonformität auch eine GND von 80 Jahre anzusetzen, die für das Bewertungsobjekt auch als marktgerecht eingeschätzt wird.

Das Wohnhaus wurde 1958 errichtet, es ist in seiner Grundsubstanz rd. 67 Jahre alt.

Vor rd. 6 Jahr, im Jahr 2019, erfolgte dann eine Erweiterung um gut 20% der heutigen Grundfläche (BGF), sodass das fiktive Baualter zunächst wie folgt berechnet wird:

$$67 \text{ Jahre} \times 0,80 + 6 \text{ Jahre} \times 0,20 = \text{rd. } 55 \text{ Jahre}$$

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

Liegen Maßnahmen weiter, z. B. 20 Jahre zurück, oder wurden lediglich Teilbereiche modernisiert, ist i. A. ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen (vgl. AGVGA, Tab. 1 - 3 zum Modernisierungsgrad)

Modernisierungselemente	max. Punkte	angesetzte Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,75
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,5
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	1
Modernisierungsgrad in Punkten	20	13,75

Dabei wird der Modernisierungsgrad wie folgt definiert:

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

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer ≈ 80 Jahre

Modernisierungsgrad	≤ 1 Punkte	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer*				
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

* die Rundung erfolgt nach sachverständigem Ermessen

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 50 Jahren geschätzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 \text{ (GND - RND)} / \text{GND}$

$$= 100 \text{ (80 - 50)} / 80 = 37,5 = \text{rd. - 38 \%}$$

Nebengebäude wie Carport und Abstellraum teilen i. A. bei angemessener Instandhaltung das Schicksal der Hauptgebäude, sodass hier ebenfalls die o. g. Werte angesetzt werden.,

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 Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist im vorliegenden Fall relativ eindeutig: Das Objekt wird ganz überwiegend reinen Wohnzwecken - höchwahrscheinlich überwiegend eines Selbstnutzers - dienen.

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 „schönen, individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Bei dem zu bewertenden Grundstück steht die Sichtweise des „individuellen Wohnens“ sicherlich im Vordergrund. 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 Werteinflusses vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2017, S. 1020)

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Abschreibungsmodelle) in ausreichender Qualität zur Verfügung.

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

Zur Plausibilitätskontrolle des erreichten Ergebnisses soll anschließend das Ertragswertverfahren herangezogen werden, da auch eine selbstgenutzte Wohnung „einen Ertrag“ in Höhe der eingesparten Miete „erzielt“. Dieses Verfahren hat jedoch eine geringere Aussagekraft als das Sachwertverfahren in Bezug auf den Verkehrswert der Immobilie und dient überwiegend der Plausibilitätskontrolle.

Das Vergleichswertverfahren mit den Marktdaten des GAA zu Verkaufsfällen von Einfamilienhäusern wird ebenfalls zur Überprüfung herangezogen.

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 **50,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	MD (Dorfgebiet)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	700 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025
Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.	

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	entspricht „WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 – 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend ca. 0,1 - 0,5 (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	keine (§ 34 BauGB)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„WA“ (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschoss

Grundflächenzahl GRZ	< 0,2 ≈ noch durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,2 ≈ noch durchschnittlich
Grundstücksfläche	830 m ² T rd. 39 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungsstichtag	04.02.2026

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:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Wirtschaftsart	Zustandsmerkmal
2	2	13	830	baureifes Land	bebaut (EFH + Carport)

Bodenrichtwert **50,00 € /m²**

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

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

Bodenwert des Grundstückes **50,00 € /m²**

Das Gesamt-Grundstück entspricht hinsichtlich der Lagequalität weitgehend dem Durchschnitt der Richtwertzone.

Die Größe der Gesamtfläche ist leicht übergroß, was i. A. zu leichten Abschlägen je m² führen kann. Der Zuschnitt ist regelmäßig und gut. Im gegebenen Fall halte ich das Grundstück trotz der Übergröße grundsätzlich für etwa richtwerttypisch, ein Abschlag wird nicht angebracht.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem „Durchschnitt“ der Richtwertzone, auch der Erschließungszustand ist ortsüblich.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem ein Jahr zurückliegenden Richtwertstichtag wird aufgrund der aktuell „angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage“ am Grundstücksmarkt als stagnierend angenommen.

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt; aufgrund einer Restnutzungsdauer von > 20 Jahren ist ein Ansatz von Abbruchkosten oder entsprechender Rückstellungen nicht angezeigt.

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

$$830 \text{ m}^2 \times € 50,00 = € 41.500,-$$

Der **Bodenwert** des Grundstückes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2026 rd.

rd. € 41.500,-

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:

Wohnhaus Altbau

Kellergeschoss:	9,86 m x 8,55 m - 4,18 m x 0,50 m	= 82,2 m ²
Erdgeschoss:	9,86 m x 8,55 m - 4,18 m x 0,50 m	= 82,2 m ²
Dachgeschoss:	9,86 m x 8,55 m	= 84,3 m ²
Summe BGF		= <u>248,7 m²</u>

Wohnhaus Anbau

Erdgeschoss:	3,87 m x 7,73 m + 5,23 m x 3,78 m	= 49,7 m ²
Dachgeschoss:	3,87 m x 3,86 m + 4,18 m x 0,70 m	= 17,8 m ²
Summe BGF		= <u>67,5 m²</u>

Carport mit Anbau

Erdgeschoss:	4,50 m x 5,00 m + 4,83 m x 4,00 m	= <u>41,8 m²</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 tlw. 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
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Fassenzementplatten, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	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 Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hohlgefüllt, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Fassenzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Blumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fassenzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz, schwarzes Massivflachdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdachschnittliche 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
Fenster und Außentüren	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 hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, 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, Holzstangen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	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 Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige 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 hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Liniolium, Teppich, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Liniolium, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeingarten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, -Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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/Unifal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmufheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	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, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp Sicherungen	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 Einfamilienhaus, Altbau, Typ 1.01

Aussenwände	0,3	0,7	23%	0,78	212 €	
Dach	0,5	0,5	15%	0,45	130 €	
Fenster u. Außentüren		0,7	0,3	11%	0,36	97 €
Innenwände u. -türen	0,5	0,5		11%	0,28	86 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1			11%	0,22	80 €
Fußböden	0,2	0,8		5%	0,14	41 €
Sanitäreinrichtungen		1		9%	0,27	75 €
Heizung		0,2	0,8	9%	0,41	106 €
sonst. techn. Ausstattung		1		6%	0,18	50 €

Kostenkennwert 2010	877 €
ermittelte Standardstufe	3,1

Wohnhaus - AltbauEigenschaften des Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Wohngebäude
 Gebäudeart: Einfamilienhaus, Massivgebäude
 Gebäudetyp: 1.01: KG, EG, DG ausgebaut
 Ausstattungsstandard: mittel (Klassifizierung rd. 3,1 nach NHK)
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW und eigenen Erhebungen rd. € 877,- / m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,91,5) x 1,915

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. 1.680,- €/m² BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Ausstattungsstandard Einfamilienhaus, Anbau, Typ 1.33

Aussenwände			0,7	0,3		23%	0,76	244 €
Dach			0,5	0,5		15%	0,53	165 €
Fenster u. Außentüren			0,7	0,3		11%	0,36	117 €
Innenwände u. -türen			1			11%	0,33	110 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	110 €
Fußböden			1			5%	0,15	50 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27	90 €
Heizung			0,2		0,8	9%	0,41	127 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	60 €

Kostenkennwert 2010
ermittelte Standardstufe

	1.073 €
3,3	3,3

Wohnhaus - AnbauEigenschaften des Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Wohngebäude
 Gebäudeart: Einfamilienhaus, Massivgebäude
 Gebäudetyp: 1.33: EG, OG, Flachdach
 Ausstattungsstandard: mittel bis tlw. gehoben (Klassifizierung rd. 3,3 nach NHK)
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW und eigenen Erhebungen rd. € 1.073,- / m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,91,5) x 1,915

Regionalfaktor (gem. GAA HX) x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. 2.055,- €/m² BGF**

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Carport (54 %)Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Carportgebäude	
Gebäudetyp:	Typ 14.1 Einzel-Carport	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (offene Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd.	€ 285,-/ m ² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,91,5)		x 1,915
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 545,- / m² BGF**
 incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

Abstellraum (vgl. Garage) (46 %)Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Garagengebäude	
Gebäudetyp:	Typ 14.1 Einzelgaragen	
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 4 (entspricht massiver Bauweise; Klassifizierung nach SW-RL)	
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW	rd.	€ 485,-/ m ² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2025 = 190,6; zum Stichtag angesetzt 1,91,5)		x 1,915
Regionalfaktor (gem. GAA HX)		x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 930,- / m² BGF**
 incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

Normalherstellungskosten nach Anteil am Bauwerk

Carport = 545,- €/m² x 54 % + Abstellraum = 930,- €/m² x 46 % = **Ø rd. 722,- €/m²**

Sachwertberechnung

Einfamilienhaus mit Carport und Abstellraum

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
EFH Altbau	248,7 m ²	3	248,7 m ²	1 680,00 EUR/m ²	417.816,00 €
EFH Anbau	67,5 m ²	2	67,5 m ²	2 055,00 EUR/m ²	138.712,50 €
Carport + Abst.	41,8 m ²	1	41,8 m ²	722,00 EUR/m ²	30.179,60 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
Balkon, Gauben, Wallbox u. a.	60.000,00 €
	60.000,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 646.708,10 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-38,0%	- 245.749,08 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	50 Jahre

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 400.959,02 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 6% vom Wert der baulichen Anlage	24.057,54 €	
		rd. 24.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 41.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 466.459,02 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,68

vorläufiger marktangepasster Grundstückssachwert 317.192,13 €

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -10% vom Wert der baulichen Anlage	- 40.095,90 €
s. Kap. 3.3	
	rd. - 40.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. 2% vom vorläufigen Sachwert	8.000,00 €
s. Kap. 3.4	
	rd. 8.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks 285.192,13 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 285.200,-

Kontrollwert zum Sachwert (Wohnhaus, reparationsfrei, exkl. boG, exkl. Marktwert Nebengebäude):

Bei rd. 175 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 1.745,- €/m² incl. Bodenwert.

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht mit erfasst und somit vom Wert nicht mit berücksichtigt 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 auch nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2022 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 466.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 50,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,63, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 37 %. Dabei 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 Abschlüssen 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 (Ø / +).

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Den strukturellen Einfluss schätze ich wie folgt ein: die Lagequalität wird aufgrund der Nähe zu Warburg sowie zum nächsten Autobahnanschluss etwas günstiger eingeschätzt, als es der BRW von 50,- €/m² erwarten lässt (+).

Das Gebäude wird von Architektur und Ausstattung im Vergleich zu dem sonstigen Angebot älterer Wohnhäuser als leicht überdurchschnittlich eingestuft, die Grundrissqualität etwa durchschnittlich (Ø + / Ø + / Ø).

Der energetische Standard wurde bereits deutlich verbessert und entspricht durchaus etwa heutigem Neubau-Niveau – dies wird am Markt definitiv positiv aufgenommen (+ +).

Nachteilig dürften aber die tlw. etwas unterdurchschnittliche Renovierungsqualität im Inneren sowie der noch verbliebene Restfertigstellungsbedarf eingepreist werden (- -).

Insgesamt halte ich aber bei üblichen Kaufpreisverhandlungen einen eher unterdurchschnittlichen Abschlag auf den Sachwert für wahrscheinlich und einen Faktor von 0,68 (- 32 %) 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 reparationfreie 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 Werteeinfluss 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 sonstiges wertbeeinflussendes Merkmal die prognostizierten Erträge der PV-Anlage eingepreist.

4.5 Plausibilitätskontrolle

Ertragswert

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

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

Wohnhaus mit Nebennutzflächen

Rohertrag (5,75 €/m ² Wfl. + 50,- Carport und Abst. → rd. € 1.050,-/Monat)	€ 12.600,- / Jahr
- Bewirtschaftungskosten (rd. 25,5 % des Rohertrages) (Verwaltung rd. 400,- €/a, Instandhaltung 14,- €/m ² Wfl. zzgl. Carport; Mietausfallwagnis 2 %)	- € 3.200,- / Jahr
= Reinertrag des Grundstücks	€ 9.400,- / Jahr
- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert)	- € 930,- / Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	€ 8.470,- / Jahr
x Vervielfältiger $V_{50 \text{ Jahre}, 2,25 \%}$	29,83
= Gebäudeertragswert	€ 252.700,-
+ voller Bodenwert	41.500,-
- Baumängel, Schäden, Restfertigstellungsbedarf	- 40.000,-
+/- sonstige wertbeeinflussende Umstände	+ € 8.000,-
= Ertragswert	rd. € 262.200,-

Es wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % gerechnet, eine Eigennutzung wird dabei unterstellt.

Rohertragsfaktor = rd. 23,3

bei rd. rd. 175 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 1.680,- €/m², inkl. Nebengebäude, exkl. boG

Der Ertragswert liegt rd. 9 % unter dem marktangepassten Sachwert.

Dies ist regional ein recht typisches Verhältnis, die Plausibilität der Wertermittlungsverfahren ist gut gegeben.

Vergleichswert

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

Die Gutachterausschüsse der Kreise versuchen dennoch, durch die Kaufpreisauswertung der Verkaufsfälle von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH / ZFH) eine zumindest grobe Vergleichsgrundlage über Immobilien-Richtwerte zu schaffen (Immobilien-Preiskalkulator Boris NRW; Immobilien-Richtwerte).

Dazu hat der Gutachterausschuss die Verkaufsfälle nach den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung differenziert. Für das hier zu bewertende Objekt (ZFH) ergibt sich danach lt. Marktbericht 2025 folgende Vergleichsgrundlage:

Lagekategorie	mittel (Vergleichsraum 3 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m ²
Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m ²
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.680,- €/m ²
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (interpoliert) Vergleichsraumgruppe (VGR III, BRW 50,- €/m ²)	x 1,00
Grundstücksfläche 830 m ²	x 1,03
Objektart freistehend	x 1,00
Baujahreskategorie 1996 (fiktiv)	x 1,20
Keller > 30 % Unterkellerung	x 1,00
Wohnfläche rd. 175 m ²	x 0,82
Ausstattungsstandard ca. 3,2 (mittel)	<u>x 1,11</u>
vorläufiger Vergleichswert	rd. 1.890,- €/m ²
x 174,5 m ²	rd. € 330.000,-
zzgl. Marktwert Carport und Abst.	rd. € 14.000,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 40.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. + € 8.000,-</u>
Vergleichswert Gesamtimmobilie	rd. € 312.000,-

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter

Der Vergleichswert liegt rd. 10 % oberhalb des ermittelten Sachwertes. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften ist die Differenz nachvollziehbar und die Ergebnisse gut plausibilisiert.

4.7 Verkehrswert

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 41.500,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 285.200,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 262.200,-
der Vergleichswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 312.000,-

Markteinflüsse

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb überwiegend an den dort einfließenden Faktoren.

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

Aufgrund der o. g. Feststellungen wird dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,8 (a), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,4 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,8 (c) zugemessen.

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

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird also dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (d + e) zugemessen, dem Vergleichswert das Gewicht 0,3 (f).

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs.4, ImmoWertV).

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,7 (d)	= 0,56
das Ertragswertverfahren	0,4 (b) x 0,7 (e)	= 0,28
das Vergleichswertverfahren	0,8 (c) x 0,3 (f)	<u>= 0,24</u>

$$(\text{€ } 285.200,- \times 0,56 + \text{€ } 262.200,- \times 0,28 + \text{€ } 312.000,- \times 0,24) / 1,08 = \underline{\underline{\text{€ } 285.192,60}}$$

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte als **Verkehrswerte** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der Grundstücke für korrekt angemessen:

Ort	34414 Daseburg	Im Dorning 16
Gemeinde	Warburg	Gemarkung Daseburg
Grundbuch	Daseburg	Blatt 0416 lfd. Nr. 2

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Carport und Abstellraum

zum Stichtag 04.02.2026

mit rd.

€ 285.000,-

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Höxter, 17.02.2026

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Zugleich bescheinige ich, dass lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder ggf. entsprechende Lizenzen vorliegen und dass Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden.

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

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)

Fachinformationen, Luchterhand Verlag

Anlage 1

Wohnflächenberechnung

(auf der Grundlage der Bauzeichnungen sowie eines stichprobenhaften örtlichen Aufmaßes)

Die Terrasse im EG sowie der Balkon im OG/DG gehen zu zu ¼ ihrer Grundfläche in die Wohnfläche mit ein.

Wohnflächenberechnung

nach der Wohnflächenberechnungsverordnung WbFV vom 25. November 2003, inkraft seit 01.01.2004

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

1. Objekt

Eigentümer	Name: n.n.	Anschrift: n.n.	Tel.:
			Fax:
Objekt	<input checked="" type="checkbox"/> Ermittlung <input type="checkbox"/> Errichtung <input type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> Abbruch		
	Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten		
Grundstück	Gemeinde/Stadt Warburg	Ortsteil/Stadtteil Daseburg	
	Gemarkung Daseburg	Flur-Nr. 2	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Im Dornig 16
Aufsteller	Name: Dipl.-Ing.(FH) Andreas Böhl	Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Hörter	Tel.:
			05271-380138 Fax: 05271-380139

Wohnung Nr. Lage und Bezeichnung:

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m ² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m ²	Gesamtfläche m ²
	Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen (Fertigmaß)		Schornstein, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehende Pfeiler und Säulen über 150 m Höhe und über 0,1 qm Fläche;	
	Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen; Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; Gesellschaftsräume		Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze; Türrahmen; Fenster- und offene Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind; 50% von Raumteilen mit einer lichten Höhe von über 1m und weniger als 2 m	
EG	WF / Treppenflur	2,01*1,20		2,41
	Flur	4,09*1,1		4,50
	Garderobe	1,47*2,50	0,6*0,6	3,32
	HWR	2,89*3,41-1,85*0,60		8,74
	Bad	1,50*3,35+1,65*0,6		6,02
	Büro/Gast	3,98*3,42		13,61
	Küche / Essen	2,50*2,49+2,74*3,75+1,9*0,17		16,82
	Wohnen 1	5,00*3,92		19,60
	Wohnen 2	3,50*7,0		24,50
	Terrasse zu 1/4	(8,1*3,9)/4		7,90
DG	Treppenflur	2,01*1,20		2,41
	Flur	4,15*1,10		4,57
	Bad	1,50*2,50	(0,9*0,9)/2	3,35
	Spielzimmer	1,60*2,50	(0,9*0,9)/2	3,60
	Kind 1	3,93*3,96		15,56
	Eltern	5,00*3,30	(5,0*1,0)/2	14,00
	Kind 2	2,75*3,78+3,50*3,12	(2,75*1,0)/2	19,94
	Balkon zu 1/4	(3,9*3,8)/4		3,71

Summe 1

Anlage 2 boG Schäden und Mängel

Siehe Vorbemerkungen zum Kap. Bauschäden und Mängel!

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

Dies erfolgt anhand einer überschläglichen Einschätzung des Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk nur für das Wohnhaus – es bestehen Rundungsdifferenzen.

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

NHK 2010 EFH tlw. unterteilt, mittlerer bis tlw. gehobener Standard		BGF		NHK		Daseburg Im Dorning 16		
Neubaukosten nach NHK incl. Baunebenkosten:		61.651,20 €		1760,00		60.000,00 €		
davon Kostengruppe 300		80,0%		x		Altersverminderung		
davon Kostengruppe 400		20,0%		zzgl. bes. Bauteile		385.320,00 €		
		493.209,60 €				37,5%		
		123.302,40 €						
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude	Mängel am Bauteil	Reparaturkosten o. Altersverminderung (-> als Neubaukosten!)	alterswert- gemindert
310	Baugrube	3,9%	19.235,17 €		3,1%	100,0%	0%	- €
320	Gründung (Ger.)		30.036,46 €	Grundamente und Sohle	4,9%	70,0%	0%	- €
			12.872,77 €	Fußbodenaufbau	2,1%	30,0%	0%	- €
320	Gründung (Grd.)	8,7%	42.909,24 €		7,0%	100,0%	- €	- €
330	Außenwände (AV)		71.811,32 €	Tragkonstruktion	11,6%	40,0%	0%	- €
			44.882,07 €	Fenster + Außentüren	7,3%	25,0%	2%	887,64 €
			35.905,66 €	Bekleidung Außen	5,8%	20,0%	5%	1.795,28 €
			17.952,83 €	Bekleidung Innen	2,9%	10,0%	5%	897,64 €
340	Außenwände (AV)	36,4%	179.529,29 €		27,7%	95,0%	3.590,57 €	2.244,10 €
	Innenwände (IV)		26.238,75 €	Tragkonstruktion	4,3%	40,0%	0%	- €
			19.679,06 €	Bekleidung	3,2%	30,0%	15%	2.951,86 €
			9.839,53 €	Fliesenarbeiten	1,6%	15,0%	0%	- €
			9.839,53 €	Innentüren	1,6%	15,0%	10%	983,95 €
350	Innenwände (IV)	13,3%	65.596,88 €		10,6%	100,0%	3.935,81 €	2.459,88 €
	Decken (incl. Treppen)		33.143,69 €	Tragwerk	5,4%	35,0%	0%	- €
			28.408,87 €	Fußbodenaufbau	4,6%	30,0%	15%	4.261,33 €
			14.204,44 €	Deckenbekleidung	2,3%	15,0%	15%	2.130,87 €
			18.939,25 €	Treppen	3,1%	20,0%	25%	4.734,81 €
360	Decken (incl. Treppen)	19,2%	94.696,24 €		15,4%	100,0%	11.126,81 €	6.954,26 €
	Dach		26.796,62 €	Dachkonstruktion / Tragwerk	4,3%	35,0%	0%	- €
			26.756,62 €	Dachbelle, inkl. Öffnungen	4,3%	35,0%	0%	- €
			19.111,87 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	3,1%	25,0%	10%	1.911,19 €
			3.822,37 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,6%	5,0%	0%	- €
380	Dachkonstruktion	15,5%	76.447,49 €		12,4%	100,0%	1.911,19 €	1.194,49 €
390	Baukonstruktive Einbauten	0,2%	986,42 €		0,2%	100,0%	- €	- €
	sonstige Maßnahmen Bauko	2,8%	13.809,87 €		2,2%	100,0%	- €	- €
	Summe 300	100,0%	493.209,60 €		78,5%			
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		13.316,86 €	Abwasserleitungen	2,2%	30,0%	33%	4.394,50 €
			15.536,10 €	Wasser-/Gasleitungen	2,5%	33%	33%	5.126,91 €
			15.536,10 €	Sanitärobjekte	2,5%	35,0%	33%	5.126,91 €
420	Abwasser, Wasser, Gas (Wärmeversorgung)	36,0%	44.388,86 €		7,2%	100,0%	14.648,33 €	9.155,20 €
	Htzg-Installation		18.988,57 €	Leitungen	3,1%	35,0%	33%	6.266,23 €
			16.275,92 €	Heizkörper	2,6%	20%	20%	3.255,18 €
			18.988,57 €	Kessel	3,1%	35,0%	0%	- €
430	Wärmeversorgung	44,0%	54.253,06 €		8,8%	100,0%	9.521,41 €	5.950,88 €
440	Lufttechnische Anlagen	0,5%	616,51 €		0,1%	100,0%	- €	- €
450	Elektrikinstallation	17,0%	20.961,41 €		3,4%	100,0%	4.192,28 €	2.620,18 €
460	Femmelanlagen	2,5%	3.082,56 €		0,5%	100,0%	- €	- €
470	Förderanlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
480	Nutzungsspezifische Anlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
490	Gebäudeautomation	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
490	Sonstiges / Rundung	0,0%	- €		0,0%	100,0%	- €	- €
Summen		100,0%	123.302,40 €		20,0%		48.926,39 €	30.579,00 €
								7,9%
								1,25
								9,9%
								38.223,74 €
								= Summe rot =
								Werteffluss rd.

Schaden in % am Gesamtbauwerk
Zuschlag Bauen im Bestand: Faktor

Anlage 3

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 135 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Der Eigentümer hat der Anfertigung von Innenaufnahmen zugestimmt. Zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner werden diese nur beispielhaft, und nur in der bei Gericht vorliegenden Druckversion veröffentlicht.

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

Im Dorning 16, Ansicht von Südwesten



Im Dorning 16, von Süd-Osten



Im Dorning 16, von Osten, Blick über den Garten links der 2-geschossige Anbau, rechts der 1-gesch.



Im Dorning 16, Carport, dahinter der Abstellraum (mit „Garagen“-Tor, allerdings zu kurz für PKW)



Im Dorning 16, Beispiel Terrasse (Ostseite) mit Zugang von Küche und Wohnraum



Im Dorning 16, Blick über die Terrasse in den Garten (mittig der Zaun zur Trennung z. B. Kinder / Hund)



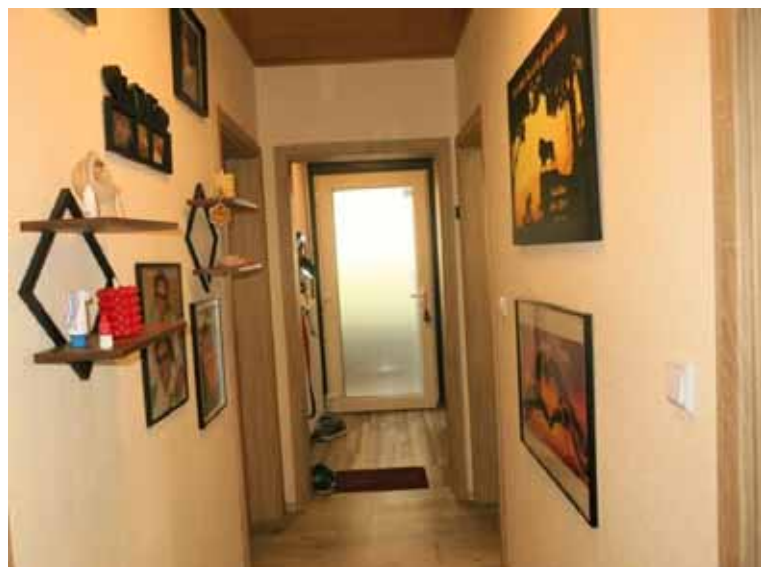
Beispiel Hauseingang EG: Restfertigstellungsbedarf



Beispiel EG: Hauseingang / Treppenflur mit Restfertigstellungsbedarf an Renovierung (Treppe)



Beispiel EG: Flur



Beispiel EG: Hauswirtschaftsraum HWR im hinteren Anbau



Beispiel EG: Küche



Beispiel EG: Wohnraum 2



Beispiel DG: Flur



Beispiel DG: Bad



Beispiel DG: „Spielzimmer“



Beispiel Spitzboden (ungedämmt)



Beispiel Keller-Treppe (Fliesenbelag schadhaft)



Beispiel Keller, Flur



Beispiel Keller, mit Wärmepumpen-Verdampfer und WW-Speicher rechts Feuchtebilder an Außenwand



Beispiel Keller, mit Wechselrichter zur PV-Anlage



Beispiel Keller, kleines Bad (überholt)



Beispiel Keller, Ausführungsqualität „Neu an Alt“ tlw. kritisch



Beispiel EG, Ausführungsqualität Eigenleistung tlw. kritisch



Beispiel Ausstattungsstandard Elektrik tlw. noch eher einfach / veraltet



Beispiel DG, Ausführungsqualität Eigenleistung tlw. kritisch (Bodenbelag, hier Flur/Bad)



Beispiel Restfertigstellungsbedarf: Anschluss Fassade / Dachuntersicht

