



GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der
in Summe 1.000/1.000 Miteigentumsanteile an dem bebauten Grundstück
Bahnhofstraße 44, 46 in 34414 Warburg
verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen
im Aufteilungsplan mit Nr. W 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 gekennzeichnet



Bahnhofstr. 44, 46 von Nordwesten



Bahnhofstr. 44, 46 von Süden

Gemarkung: Warburg

Flur: 7

Flurstück: 37

Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbücher von Warburg

Blätter 6610 bis 6619

Amtsgericht Warburg

Geschäftsnr. 005 K 011/23

Der Verkehrswert der unbelasteten Miteigentumsanteile am Grundstück wurde ermittelt zum
Stichtag 28.05.2024 in Summe mit

rd. € 107.000,-

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

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 50 Seiten und weiteren Anlagen mit 31 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	8
2.2 Rechtliche Situation	11
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	15
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	15
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	18
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.5 Außenanlagen	23
3.6 Gesamteindruck	24
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	26
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	27
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3 Bodenwertermittlung	29
4.4 Sachwertermittlung	32
4.5 Ertragswertermittlung	38
4.6 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	44
4.7 Bewertung von Belastungen im Grundbuch, Abt. II sowie Baulasten	46
5. Literaturverzeichnis	50
6. Anlagen	
6.1 Aufteilungsplan	51 - 57
6.2 Wohnflächenaufstellung	58
6.3 Bauteiltabelle Sanierungsbedarf	59
6.4 Fotodokumentation	60 - 81

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34414 Warburg gem. Beschluss 005 K 011/23
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsobjekte	10 x Miteigentumsanteile an dem bebauten Grundstück Bahnhofstraße 44, 46 34414 Warburg jeweils verbunden mit einem Sondereigentum an einer der 10 Wohnungen im Objekt sowie je einem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum bzw. einem Abstellraum im Dachboden

Grundbuchbezeichnung Wohnung-Grundbücher von Warburg

Blatt	Objekt	Miteigentumsanteil*	Lage im Objekt
6610, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 1	65,53/1.000	EG links
6611, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 2	145,50/1.000	EG mittig
6612, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 3	112,13/1.000	1. OG links
6613, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 4	126,04/1.000	1. OG mittig
6614, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 5	109,99/1.000	1. OG rechts
6615, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 6	97,38/1.000	DG links
6616, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 7	67,94/1.000	DG mittig hinten
6617, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 8	69,21/1.000	DG mittig vorne
6618, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 9	100,85/1.000	DG rechts
6619, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 10	105,53/1.000	EG rechts
		$\Sigma = 1.000,1/1.000 *$	

* Hinweis

Es bestehen 0,1/1.000 Abweichung in der Summe der Einzelwerte der Miteigentumsanteile lt. Grundbuch sowie < 1/1.000 gegenüber der Zusammenstellung in der Ergänzung zur Teilungserklärung vom 02.03.2021.

Für die Bewertung sind diese geringen Abweichungen unerheblich, zumal das Gesamt-Objekt hier als wirtschaftliche Einheit eingestuft und bewertet wird.

Für die Zwecke der Bewertung wird nachfolgend auf die aktualisierten Werte der o. g. Teilungserklärung abgestellt (vgl. Anlage 2).

Katasterbezeichnung	Gemarkung Warburg			
	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	7	37	Bahnhofstr. 44, 46	525 m²

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen Von den Eigentümern wurden einige telefonische Angaben zum Objekt gemacht sowie der Objektfragebogen schriftlich beantwortet.

Zum Ortstermin selbst war keiner der drei Miteigentümer anwesend. Dem Sachverständigen wurde vorab schriftlich eine Vollmacht erteilt, die verschraubten Eingangstüren des Wohnhauses zu öffnen und das Gebäude selbstständig zu betreten und in Augenschein zu nehmen.

Unmittelbar in diesem Zusammenhang auftretende Fragen zur Ausführung bzw. geplanter Ausführung der Sanierungsmaßnahmen konnten so leider nicht genauer erörtert werden.

Grundlage für die nachfolgende Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen.

An Bauakten liegen allerdings nur sehr wenige alte Aufmaß-zeichnungen aus 1952 vor, ansonsten lediglich Ausschnitte aus Bauplänen, die das Gebäude mindestens im Jahr 1905 als Bestand dokumentieren. Im Austausch mit der Denkmalpflegerin der Stadt Warburg wird der Ursprung des Gebäudes um 1880 herum vermutet.

Die (tlw. geplanten) Wohnungs-Grundrisse sowie die entsprechende Wohnflächenberechnung sind der Teilungserklärung zur Aufteilung in 10 Wohnungseigentums-Einheiten vom 26.10.2020 entnommen.

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 ungehindert zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis

Die Wohnung Nr. 10 im EG mit eigenem Außenzugang an der Südseite des Gebäudes war mit funktionierender Tür abgeschlossen und konnte nicht betreten werden. Einblicke durch die Fenster vermitteln jedoch den Eindruck, dass diese Wohnung im Vergleich den besten Eindruck macht mit tlw. neuen Fenstern, relativ fertigen Wand- und Deckenoberflächen und tlw. Bodenbelägen (Vinyl o. glw.).

Es fehlen die Innentüren, Elektroinstallationen, Heizung und Sanitär scheinen auch hier nur als Grundinstallation zu existieren.

Weiterhin wurde die geringfügige Unterkellerung im Rahmen der Objektbesichtigung nicht betreten und in Augenschein genommen.

Kurzbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Nordosten der Stadt Warburg in einem allgemeinen Wohngebiet. Das Umfeld ist geprägt zum einen durch sowohl neue als auch alte Wohnbebauungen sowie tlw. auch kleinere Gewerbeobjekte. Das Stadtzentrum mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig noch knapp erreichbar.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt verkehrstechnisch etwas ungünstig in einer schwer einsehbaren „S-Kurve“ von der Landstraße L 552 „Bahnhofstraße“.

Das unmittelbare Wohnumfeld war lange Jahre als eher unattraktiv einzustufen, durch die benachbarten Neubebauungen verändert sich der Eindruck gerade zu einer „mittleren Wohnlage“.

Das 525 m² große Bewertungsgrundstück ist länglich-schmal und leicht unregelmäßig im Zuschnitt.

Die aufstehende Bebauung hält dreiseitig die heute notwendigen Grenzabstände nicht ein. Im Süden des Gebäudes befindet sich eine kleinere Freifläche mit lediglich fünf Kfz-Stellplätzen. Weitere Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück derzeit nicht herzustellen, lt. Auskunft des Kreises Höxter besteht jedoch für die vorhandene Wohnnutzung diesbezüglich Bestandsschutz.

Das Wohnhaus wurde vermutlich überwiegend in Fachwerkbauweise mit Holzbalkendecken errichtet. Ggf. wurden im Laufe des vergangenen Jahrhunderts tlw. marode Fachwerkwände durch massives Mauerwerk ersetzt. Aufgrund u. A. von historischen Stadtplänen der Unteren Denkmalschutzbehörde wird das Baujahr der Immobilie um 1880 vermutet.

(Die Angabe „Baujahr 1952“ in einem jüngeren Makler-Exposé ist somit definitiv unrichtig).

Das Gebäude ist zweigeschossig, geringfügig unterkellert, das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

Es bietet insgesamt zehn Wohneinheiten mit Größen zwischen rd. 37 m² bis 82 m², in Summe rd. 565 m² Wohnflächen.

Das Objekt macht innen wie außen einen deutlich überalterten Eindruck und steht zum Stichtag ungenutzt leer.

In 2020/21 wurde das Mehrfamilienhaus mittels Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung in die hier zu bewertenden zehn Wohnungseigentums-Einheiten aufgeteilt in der Absicht, das Objekt zu sanieren (und vermutlich anschließend die Eigentumswohnungen einzeln zu vermarkten).

So wurden im Inneren erste Sanierungs- und Umbauarbeiten begonnen; die Arbeiten wurden jedoch letztlich eingestellt und das Objekt steht nun zur Zwangsversteigerung.

Die begonnenen Arbeiten sind - soweit erkennbar - überwiegend in den Gewerken Heizungs- und tlw. Sanitär- sowie Elektroinstallationen erfolgt.

Sie wirken vielfach eher unkoordiniert in Bezug auf die übrigen Ausbaugewerke ausgeführt und keinesfalls immer fachgerecht, dazu besteht auch an diesen Gewerken noch erheblicher Restfertigstellungsbedarf.

Darüber hinaus besteht ansonsten sowohl an der Gebäudehülle (Dach, Außenwände / Fassaden) als auch am

kompletten Innenausbau noch vollumfänglicher Sanierungsstau, sodass das Gebäude im derzeitigen Zustand nicht nutzbar ist.

Der erhebliche Restfertigstellungsbedarf erfordert noch große planerische und finanzielle Anstrengungen, der Werteinfluss wird grob überschläglich mit > 1.900,- €/m² Wohnfläche geschätzt.

Im derzeitigen Zustand muss das Objekt als „schlechterer“ Rohbau beschrieben werden im Sinne einer „verwertbaren Bausubstanz“, ergänzt um begonnene Sanitär und Elektro-Grund-Installationen von teils zweifelhafter Qualität.

Insgesamt ist das Gebäude also in einem Zustand, der es als nahezu wirtschaftlich abgeschrieben gelten lässt. Eine Reaktivierung wird als wirtschaftlich kritisch eingeschätzt, der Grundstückswert besteht somit aus dem Bodenwert bzw. dem jeweiligen Miteigentumsanteil daran, zuzüglich eines (geringen) Restwertes der baulichen Anlage.

Als Alternative zu einer Widerbelegung als Mehrfamilienhaus wäre eine Freilegung des Grundstücks insbesondere für die angrenzenden Nachbarn von Interesse, um in der beengten Innenstadtlage ggf. wünschenswerte Freiflächen, Stellplatzflächen oder Neubauland zu schaffen. Die entsprechenden Freilegungskosten stünden dabei jedoch in einem ungünstigen Verhältnis zum Bodenwert.

Wichtiger Hinweis

Alle 10 Miteigentumsanteile am Grundstück befinden sich im Eigentum dreier natürlicher Personen, und zwar zu jeweils 1/3.

Aufgrund des erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes an dem Gebäude und jeder einzelnen Wohnung, sowie der erheblichen Unsicherheit an der Umsetzbarkeit im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft, kann der Erwerb einzelner Miteigentumsanteile am Gesamtgrundstück hier definitiv nicht empfohlen werden!

Der unterzeichnende Sachverständige vertritt die Ansicht, dass (ausschließlich) ein Gesamt-Erwerb aller hier zur Versteigerung anstehenden Anteile durch einen einzelnen Bieter / eine Bietergemeinschaft sinnvoll erscheint.

Nach vorliegender Teilungserklärung gilt - abweichend vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG § 25 Abs. 2) - nicht das gesetzliche Stimmprinzip, nach dem jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat, unabhängig von der Zahl seiner Einheiten (sog. Kopfprinzip)!

Lt. Abs. 10 der Teilungserklärung hat *„jeder Eigentümer so viele Stimmen, wie sein Miteigentum Tausendstel-Anteil umfasst.“*

Um nun „fremde“ Miteigentumsanteile hinsichtlich der Mitbestimmungsrechte bezüglich zukünftiger Umbau- und Sanierungsplanungen überstimmen zu können, wäre also eine einfache Mehrheit ausreichend (in Summe 501/1.000).

Da jedoch derart erhebliche Abstimmungsverfahren über Umfang und Art der Sanierung sowie letztlich insbesondere der Kostentragung anstehen, erscheint ein Kauf einzelner Eigentumsanteile wie der berühmte „Kauf der Katze im Sack“.

Die zehn „Eigentumswohnungen“ werden daher hier als wirtschaftliche Einheit eines Sanierungsfalls eingeschätzt und entsprechend bewertet.

Für die Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens sind dennoch den einzelnen Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück jeweils separate Werte zuzuordnen.

Ein Gesamtausgebot aller hier zu bewertenden Wohnungen wird jedoch dringend empfohlen.

Zubehör

An Zubehör im Sinne §§ 55, 20 ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. verwertbare Maschinen, Inventar u. ä.) könnten tlw. im Gebäude befindliche Baumaterialien eingestuft werden (z. B. Mörtel- und Spachtelmassen, noch nicht eingebaute Dämmstoffe u.,. ä.).

Im Gesamtzusammenhang werden die bei der Objektbesichtigung vorgefundenen Baustoffe und Materialien jedoch als vernachlässigbar / nicht wertbeeinflussend eingeschätzt, zumal ihre weitere Verwertbarkeit (z. B. durch trockene, ggf. frostfreie Lagerung) nicht sicher einzuschätzen ist.

Zubehör wurde insofern nicht aufgenommen und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation
stichprobenhaftes Aufmaß in verschiedenen Wohnetagen,
Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 18.03.2024
Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter vom 02.04.2024

Baulastenauskunft des Kreis Höxter vom 15.04.2024

Angaben von:

Bauamt der Stadt Warburg

Bauamt des Kreises Höxter

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 02.04.2024

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Warburg zur Erschließungs- und Beitragssituation vom 08.08.2024

Bodenrichtwertauskunft 2024 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Höxter

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)

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

Wertermittlungstichtag	28.05.2024
Qualitätstichtag	28.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	28.05.2024
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht. Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2012 - 2022 rd. - 2,5 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als eher strukturschwache Region.
Ort/Infrastruktur	Stadt Warburg, im Süden des Landkreises gelegen, mit ca. 23.800 Einwohner in 16 Stadtteilen, davon gut 10.300 in der Kernstadt. Warburg bietet die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, es gibt ausreichend Kindergärten sowie Angebote nahezu aller Schulformen. Es sind vielfältige Arzt- und Facharztpraxen und ausreichend Apotheken vorhanden, zusätzlich existiert in Warburg ein Akutkrankenhaus. Das aktive kulturelle Angebot ist gut für die ländliche Region, es existieren eigene Kulturprogramme, daneben werden Gasttheatervorführungen und Konzerte angeboten. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad vorhanden. Kaufkraftkennziffer Warburg: 95,0 (D = 100; IHK OWL 2023) Grundsteuerhebesatz B): 479 % (Stand 2023)

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (tlw. mit Mischgebietscharakter) gebiet ca. 2 km nordöstlich der historischen Kernstadt von Warburg. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch überwiegend zwei bis dreigeschossige, teils alte, teils aber auch ganz neue Wohngebäude, überwiegend als Mehrfamilienhäuser. Die Wohnlage ist bezogen auf die wichtigen Infrastruktureinrichtungen und zum Stadtzentrum befriedigend zentral, eine fußläufige Erreichbarkeit des alten Stadtkerns ist knapp gegeben. Insgesamt wird die Wohnlage im kreisweiten Vergleich als befriedigend bewertet, innerhalb Warburgs wertet das Umfeld seit einigen Jahren auf und wird ebenfalls kleinräumig als befriedigend eingeschätzt. Eine Geschäftslage (Büro, Praxen o. ä.) ist theoretisch möglich, wird hier allerdings nicht präferiert.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

„Bahnhofstraße“	Landstraße L 552 als innerstädtische Durchfahrts- und Erschließungsstraße; die Zuwegung zum Wohnhaus selbst erfolgt über einen schmalen geschotterten Stichweg (Flur 7, Flurstück 100).
Immissionen	Im nördlichen Bereich des Grundstücks (nördlich ausgerichtete Wohnungen) bestehen in der S-Kurve der „Bahnhofstraße“ (zeitweise) mäßig erhöhte Lärm- und Abgasimmissionen durch innerstädtischen Durchgangsverkehr. Im Süden des bebauten Grundstücks ist dies aufgrund von Abschirmungen durch Nachbargebäude weniger der Fall. Anderweitige Immissionen wurden bei der Besichtigung nicht festgestellt.
Parkplätze	Keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auf dem Grundstück ist südlich des Wohnhauses auf der einzigen Freifläche des Grundstücks 5 Kfz-Stellplätze zeichnerisch dargestellt, die in der Teilungserklärung bislang <u>nicht</u> als Sondernutzungsrechte einzelnen Teileigentümer zugeordnet sind. Die Befreiung vom Nachweis weiterer fünf Stellplätze gilt lt. mündlicher Auskunft des Planungsamtes des Kreis HX aufgrund des „historischen“ Bestands des MFH als gegeben.
Bebauung und Nutzung	zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, aufgeteilt in zehn Eigentumswohnungen
Nachbarschaft	überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser
Grundstückszuschnitt	länglicher, leicht trapezförmiger Zuschnitt
Grundstücksbreite	i. M. ca. 14 m (rd. 60 m Straßenfront, Ecklage)
Grundstückstiefe	i. M. rd. 37 m
Grundstücksgröße	525 m² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	von Nord nach Süd leicht abfallendes Gelände
Baugrund	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 02.04.2024 für das Grundstück 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.
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).

	Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Lt. Auskunft der Stadt Warburg besteht keine von der SÜwVO abweichende Festsetzung. Auswirkungen der SÜwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit (noch) nicht belegen.
Erschließung	Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Stadtdurchfahrt der Landstraße L 552 „Bahnhofstraße“ sowie westlich an einen schmalen, geschotterten Gemeindeweg. Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Gas und Telefon / DSL (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit bis zu 175 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload) versorgt.
Straßenausbau	einfacher Ausbauzustand: „Bahnhofstraße“ asphaltiert mit beidseitig asphaltierten bzw. gepflasterten Bürgersteigen Straßenbeleuchtung vorhanden; Zuwegung im Süden über städtischen Weg (Flurstück 100) provisorisch geschottert)

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Zum Stichtag war das gesamte Objekt ungenutzt, auch Bauarbeiten fanden augenscheinlich seit längerer Zeit nicht mehr statt.
Mietverträge	Mietverträge bestehen lt. Eigentümer-Auskunft nicht. (Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht bei Eigenbedarf ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 ZVG)
Öffentliche Förderung	lt. schriftlicher Auskunft der Eigentümer ist das Objekt nicht öffentlich gefördert. Es liegen keine Hinweise vor, die wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen erwarten lassen.
„Leerstandsförderung“	entfällt, da lt. Auskunft der Stadt Warburg das Förderprogramm zum Stichtag ausgesetzt ist
Grundbuchlich gesicherte Belastungen, Abt. II	In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) der Grundbücher von Warburg, Blatt 6610 bis 6619, bestehen lt. Grundbuchauszug des Amtsgerichts Warburg vom 18.03.2024 für das Grundstück folgende Eintragungen:
Abt. 6610 bis 6619-II-1	betroffenes Grundstück: Flur 7 Flurstück 37
Hinweis	Grunddienstbarkeit Wegerecht Die Eintragung des Wegerechts übt ggf. einen Einfluss auf den Verkehrswert der Miteigentumsanteile an den belasteten Grundstücken aus; eine Bewertung erfolgt in Kap. 4.7
Abt. 6610 bis 6619-II-5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; Amtsgericht Warburg, eingetragen am 23.01.2024 Die Eintragungen der Zwangsversteigerungsverfahren sind nicht wertbeeinflussend.

Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 15.04.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück Flur 7, Flurstück 37 eine Abstandsflächen- / Freihaltungs-Baulast für eine Fläche von 10 m x 3 m eingetragen. Die Eintragung der Baulast übt ggf. einen Einfluss auf den Verkehrswert der Miteigentumsanteile an den belasteten Grundstücken aus; eine Bewertung erfolgt in Kap. 4.7
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Stadt Warburg vom 12.08.2024 besteht kein Denkmalschutz für das Gebäude.
nicht eingetragene Rechte	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises HX liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 BauNVO ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes der B-Plan Nr. 10, Datum der Gültigkeit 25.01.1973 „WA“ = allgemeines Wohngebiet III = 3 Vollgeschosse zulässig (max.) o = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig GRZ = 0,4 (Verhältnis bebauter Fläche / Grundstücksfläche) GFZ = 1,0 (Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche) Bestandsgebäude im B-Plan eingezeichnet
sonstige gemeindliche Satzungen	keine
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Nach mündlicher Aussage der Stadt Warburg vom 08.08.2024 sind für das zu bewertende Grundstück Beiträge zum Ausbau der Erschließung gem. §§ 127 ff BauGB sowie die Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach § 8 KAG abgerechnet worden. Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu Beitragspflichten führen können, sind derzeit nicht absehbar. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Baugenehmigung

Für die vorhandenen Gebäude wurde die Bauakte beim Bauamt des Kreises Höxter eingesehen, die allerdings nur die Teilungserklärung zur Aufteilung in Wohnungseigentum enthält. Ältere Bauakten und insbesondere eine ursprüngliche Baugenehmigung sind nicht auffindbar.

Das Gebäude hält die (heute) vorgeschriebenen Grenzabstände (mind. 3 m) und Abstandsflächen gem. BauONRW, § 6, dreiseitig nicht ein.

Aufgrund des Alters des Gebäudes kann jedoch eine legale Errichtung unterstellt werden, es besteht im derzeitigen Zustand Bestandsschutz.

Teilungserklärung

Die Aufteilung des Grundstücks und des Gebäudes in insgesamt 10 Miteigentumsanteile, verbunden mit Wohnungseigentumsanteilen und tlw. Sondernutzungsrechten an Abstellräumen in Keller und Dachboden erfolgte zunächst am 25.01.2021 durch den Notar Matthias Juchem, Warburg (UR-Nr. J 31 / 2021). Am 02.03.2021 wurde durch den Notar die Teilungserklärung (geringfügig hinsichtlich der Eigentumsanteile) abgeändert und ergänzt (UR-Nr. J 67 / 2021).

Hinsichtlich des Stimmprinzips bei WEG-Beschlüssen wird dabei auf das Mehrheitsprinzip am Eigentum abgestellt. Insofern greift das „Kopfprinzip“ nach § 25 WEG nicht.

Hinsichtlich der (nur) fünf Stellplätze behält sich die Eigentümergemeinschaft eine spätere Zuteilung als Sondernutzungsrechte zu dann zu benennenden Miteigentumsanteilen vor.

Ansonsten wird die Teilungserklärung aus Sicht des Sachverständigen als „üblich“ eingeschätzt. Dennoch wird jedem ernsthaft Kaufinteressierten die Lektüre der Teilungserklärungen sowie ggf. eine diesbezügliche notarielle Beratung unbedingt empfohlen.

Hinweis zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.

Durch das Bundesministerium für Bau- und Stadtentwicklung (BMWSB) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.

Lt. Auskunft der derzeitigen Eigentümer liegt für das hier zu bewertende Gebäude ein Energiepass nicht vor.

Der Dämmstandard des Wohnhauses ist baualterstypisch sehr gering und wurde im Laufe der nur Jahrzehnte augenscheinlich nur geringfügig verbessert.

So stammen viele der Kunststoffenster aus den 1990er Jahren, einige wenige sind relativ neu.

Die Fassadenbekleidung ist ohne hinterliegende Dämmschicht angebracht und insofern heute ohnehin zu erneuern.

Der Spitzboden ist ungedämmt, die ausgebauten Dachwohnungen völlig unzeitgemäß gedämmt.

Im Zuge der notwendigen Komplett-Sanierung des Gebäudes ist jedoch auch der energetische Standard von Grund auf zu modernisieren.

Im Hinblick auf die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der

allgemeine Hinweise

Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen. Eine Beratung durch einen Energie- und Förderberater wird dabei unbedingt empfohlen.

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

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

Ziel bleibt nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.

Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen möglicherweise hohe Sanierungskosten zu.

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

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

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

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

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Mehrfamilienhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- ausgebautes Satteldach
- geringfügige Unterkellerung
- Mauerwerks- und Fachwerkbauweise
- Ur-Baujahr geschätzt um 1880
- Übliche Modernisierungen an Dach, Fassaden, Haustechnik
vermutl. in den 1950/70/(90er) Jahren

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das Gebäude macht äußerlich einen - dem hohen Baualter entsprechenden - knapp ausreichenden baulichen Eindruck. Es zeigt sich jedoch auch vielfach eine deutliche Überalterung am Dach und Fassaden sowie insbesondere am energetischen Standard (Dämmstandard, Baualter vieler Fenster). Das Gebäude wirkt äußerlich zuletzt nicht mehr ausreichend instandgehalten und deutlich modernisierungsbedürftig.

Im Inneren zeigt sich ein teils vergleichbarer, teils auch schlechterer Zustand mit umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an sämtlichen Ausbaugewerken und Oberflächen.

Es wurden durch die derzeitigen Eigentümer bereits Baumaßnahmen begonnen bzw. in Auftrag gegeben, insbesondere Sanitär-Grundinstallationen (Zu- und Abwasserleitungen, Unterputz-Verteiler, Spülkästen u. ä.) sowie vielfach neue Elektroleitungen sind vorhanden. Nach einem Leitungswasserschaden wurden tlw. Trockenbauarbeiten erneuert.

Dabei wirken jedoch insbesondere die Elektro-Leitungsführungen tlw. mangelhaft geplant bzw. ausgeführt. Auch die Koordination der ausgeführten Arbeiten in Bezug auf die Folgegewerke erscheint tlw. fragwürdig, sodass eine 100-%-ige Verwendbarkeit der bereits ausgeführten Baumaßnahmen bei Nachfolgearbeiten sicher nicht angenommen werden kann.

Dazu stellt sich dann auch die Frage der Gewährleistung, wenn ggf. neue Planer und Firmen auf bereits begonnenen Arbeiten aufbauen sollen.

Insgesamt aber ist das Gebäude im Inneren ohnehin weitestgehend noch komplett zu sanieren - ohne dabei anschließend die Qualität (z. B. bezüglich des Schallschutzes) eines Neubaus zu erreichen.

Ggf. kann ein Ausbau gemäß der neuen Gebäude-Richtlinie „E“ („einfach“ / „experimentell“ / „effizient“) des Bauministeriums hier bei einer kostenoptimierten Umsetzung der Sanierung sinnvoll sein.

Eine zukünftige Verwertbarkeit der tragenden Bausubstanz erscheint gemäß oberflächlicher Betrachtung gegeben, allerdings sind Schäden an versteckten Holzbauteilen (Fachwerkkonstruktion und Holzbalkendecken) erfahrungsgemäß keinesfalls auszuschließen!

Aufteilung (s. Anlage 1)

Grundriss und
nutzbare Fläche

die Aufteilung des Gebäudes kann der Anlage 1, Bauzeichnungen zur Teilungserklärung, entnommen werden. Die Grundrissqualitäten der zehn Wohnungen werden als knapp befriedigend eingeschätzt. Es existieren Durchgangszimmer in einigen der Wohnungen, häufig sind die Bäder „gefangen“ (Zugang aus einem Zimmer, nicht vom Flur). Insgesamt funktionieren die Grundrisse auch heute noch, die Güte eines modernen Neubaus erreichen sie i. A. jedoch nicht.
Die Raumhöhen sind in EG und DG überdurchschnittlich und angenehm hoch.

Die Belichtung und Belüftung wird überwiegend als ausreichend bis befriedigend bewertet, tlw. sind Ausblicke und Belichtung durch sehr dicht stehende Nachbarbebauungen eingeschränkt. Die Bäder der Wohnungen sind tlw. innenliegend ohne natürliche Fenster-Belüftung.

Wohn- und Nutzflächen (s. Anlage 2)

Die Flächenberechnungen sind der Anlage zur Teilungserklärung entnommen; ihre grundsätzliche Richtigkeit wird hier unterstellt. Sie dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der der Wohnflächenverordnung (WoFlV) abweichen.

Blatt	Objekt	Miteigentumsanteil*	Lage im Objekt	Wfl.
6610, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 1	65,53/1.000	EG links	37,04 m²
6611, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 2	145,40/1.000	EG mittig	82,18 m²
6612, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 3	112,13/1.000	1. OG links	63,38 m²
6613, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 4	126,04/1.000	1. OG mittig	71,24 m²
6614, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 5	109,99/1.000	1. OG rechts	62,17 m²
6615, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 6	97,38/1.000	DG links	55,04 m²
6616, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 7	67,94/1.000	DG mittig hinten	38,40 m²
6617, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 8	69,21/1.000	DG mittig vorne	39,12 m²
6618, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 9	100,85/1.000	DG rechts	57,00 m²
6619, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 10	105,53/1.000	EG rechts	59,65 m²
		$\Sigma = 1.000/1.000 *$		$\Sigma = 565,22 \text{ m}^2$

* Miteigentumsanteil gem. Teilungserklärung

Baukonstruktion und Ausbau

Gründung	Fundamente vermutl. aus Bruchstein und Sohle aus Stampfbeton
Außenwände	KG vermutl. Sandstein, EG - DG vermutl. teilweise massives Ziegel-Mauerwerk teilweise Fachwerk mit Ziegelausfachungen
Fassade	im EG dreiseitig verputzt, vierte Seite (Nordosten) sowie Fassaden in OG und DG-Giebel mit Plattenbehang aus Faserzementplatten (hochwahrscheinlich asbesthaltig)
Innenwände	vermutl. tlw. massives Mauerwerk, vielfach Holzfachwerk mit Gefache-Ausmauerungen; tlw. Leichtbauwände und Vorsatzschalen mit Gipskartonplatten (GK) o. glw.
Dach	Satteldach als Pfettendach-Konstruktion aus Nadelholz mit zweifach stehendem Dachstuhl; Satteldachgauben und beidseitig Giebelhaus mit Satteldach; kleinere Vorbauten mit abgeschlepptem Pultdach;
Eindeckung und Entwässerung	Tonziegel auf Lattung, ohne Unterspannbahn, im Spitzboden ohne Dämmung; im ausgebauten Bereich tlw. nachträglich (geringfügig) gedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	über KG vermutl. Stahlträgerdecke mit Ziegelausfachung o. glw. über EG bis DG überwiegend Holzbalkendecken mit Schlackefüllung

Treppen	linke Haushälfte (Hs-Nr. 44) mit gegenläufigen offenen Stahlholmtreppen mit Zwischenpodest, Trittstufen und Podest aus massiven Holzbohlen rechte Haushälfte (Hs-Nr. 46) mit geradläufigen geschlossenen Vollholztreppen mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer
Besondere Bauteile	Dachgauben in Baukosten (NHK) und Mietwert erfasst; Eingangsüberdachung Süd ohne Werteinfluss

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	tlw. abgehängte Gipskarton-Platten (GK), tlw. gespachtelt, tapeziert und / oder gestrichen, tlw. noch unbehandelt; tlw. Spalierputz, tapeziert und / oder gestrichen, tlw. offen Balkenlage überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. tapeziert, tlw. abgehängte Rasterdecke
Fußböden	Keller: Zementestrich EG - OG: vielfach Hobeldielen, tlw. belegt mit Spanplatten, Oberbeläge tlw. als Linoleum, textile Beläge, PVC; überwiegend überaltert und abgängig
Wandoberflächen	vielfach Vorsatzschale aus GK, tapeziert und gestrichen; tlw. sichtbares Fachwerk, tlw. Putz auf Mauerwerk, vielfach bis überwiegend schadhaft bzw. unfertig
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung der 1990er Jahre; in der Whg. 10 auch jüngere Baujahre nach 2021;
Außentüren	insgesamt drei Zugänge mit ein- bzw. zweiflügeligen Holztüren mit Glasausschnitten und Seitenlicht, überaltert und defekt Wohnungseingangstür EG Süd (Whg. 10): Rahmen-/Füllungstür aus Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Innentüren u. Futter	fehlen fast vollständig
Elektroinstallation	in den meisten Wohnungen sind neue Elektroleitungen verlegt, dies aber häufig mangelhaft ohne Einhaltung normierter Leitungswege einige Verteiler- / Unterverteilerkästen sind montiert, jedoch überwiegend noch keine Sicherungen, Schalter, Steckdosen vereinzelt noch alte Unterverteilungen erhalten (veraltet).
Sanitärinstallation	in den meisten Wohnungen sind neue Zu- und Abwasserleitungen zu den Hauptverteiler-Strängen verlegt, überwiegend ummantelt; In den Wohnungen in EG und OG sind vielfach die Rohinstallationen in Form von Unterputz-Installationsblöcken für Toiletten und Waschtische vorhanden
Heizung	noch keine (ehemals Gasthermen in den einzelnen Wohnungen; demontiert bzw. defekt; keinerlei Wärmeverteiler (Heizkörper) Gasverteilerleitungen im Dachboden (vermutlich nicht mehr verwendbar)
Warmwasser	noch keine (vermutlich ehemals dezentral über Gasthermen o. ggf. elektrische Durchlauferhitzer)
Besondere Ausstattungen	keine

- | | | |
|---------------------|---|--|
| zeitnah ausgeführte | - | lt. Eigentümer Erneuerung der Abwasserleitungen („15. - 20.000,- €“) |
| Modernisierungen | - | lt. Eigentümer Erneuerung der Abwasserleitungen („ca. 50.000,- €“) |
| | - | Vorbereitung der Wasser- und Heizungsinstallationen („ca. 30.000,- €“) |

3.3 objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 - keine Innenbesichtigung!

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Hauseingangsüberdachung Südseite
- Giebelhäuser und Gauben

Die vorhandenen besonderen Bauteile sind für Anlagen dieser Größenordnung i. A. Standard; aufgrund des hohen Alters und tlw. Schäden wird ein besonderer Werteeinfluss nicht angenommen.

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Wie bereits oben festgestellt bestehen an allen zu bewertenden Wohnungen ebenso wie am gesamten Gemeinschaftseigentum des Gebäudes mehr oder weniger gravierende Bauschäden und Mängel bzw. umfassender Sanierungsstau; das Wohnhaus ist technisch und wirtschaftlich überaltert und muss als weitgehend abgeschrieben gelten.

Die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 10 machen dabei einen besseren Eindruck als der Rest der Einheiten, die Wohnungen im DG sowie die geplanten Nebenräume im Dachboden zeigen i. A. den schlechtesten Zustand.

Insgesamt sind sowohl im Inneren als auch an der Gebäudehülle umfänglichste Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig, wobei die Sanitär-Rohinstallationen eine Ausnahme bilden und grundsätzlich weiter gediehen sind.

Allerdings missfällt diesbezüglich die Ausführung „inmitten“ des vielfach abbruchreifen Innenausbaus! Das Objekt hätte zunächst besser gründlich „entkernt“ werden sollen, bevor mit irgendwelchen Ausbaugewerken begonnen wird.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Objekt hier in den Kategorien 4 „ausreichend“ bis Überwiegend 5 „schlecht“ einzuordnen wäre:

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

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

Nachfolgend werden hier also lediglich die gravierendsten Schäden und Mängel beispielhaft aufgelistet:

Außen

- Dacheindeckungen / Abdichtungen und Entwässerung tlw. leicht schadhaft; nähern sich insgesamt langsam dem Ende der technischen Lebensdauer
- Unterverschalungen, Ortgangbekleidungen, Gauben-Anschlüsse zeigen zum Teil deutliche Witterungsschäden / Überalterung
- Fassadenbekleidungen aus Faserzementplatten höchstwahrscheinlich asbesthaltig; für notwendige Fassadendämmungen sind sie zu demontieren und zu entsorgen (Sondermüll)
- Putzfassaden vielfach beschädigt bzw. ohnehin mit Außendämmung zu bekleiden
- Zwei Haustüren beschädigt und unbrauchbar, dritte Haustür im Rahmen einer Kernsanierung sinnvollerweise zu erneuern
- Kunststofffenster und vereinzelt auch Holzfenster sind im Rahmen einer Kernsanierung sinnvollerweise zu erneuern (mit Ausnahme Whg. W 10 im EG rechts); Fenster und Verglasungen tlw. auch schadhaft
- Einbau der Fenster in W 10 mangelhaft (grob eingeschäumt ohne winddichte Rahmen-Abdichtung)

Innen

- Schäden an nicht sichtbaren Fachwerkbauteilen können erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden, insbesondere durch Feuchteschäden eines zurückliegenden Leitungswasserschadens sind möglicherweise Folgeschäden zu befürchten
- Dachstuhl alterstypisch relativ knapp dimensioniert; für Ausbau und zeitgemäße Dämmung ist eine Verstärkung sinnvoll / notwendig
- Spitzboden noch komplett im Altbau-/Rohbau-Zustand; ungedämmt; Boden nur tlw. begehbar; Ausbau der Abstellräume gemäß Teilungsplan fehlt noch komplett
- Schornsteine im Spitzbodenbereich teils versottet
- Gasleitungen im Spitzboden zu den einzelnen darunterliegenden Wohneinheiten wirken schadhaft / unbrauchbar
- Decken / Fußböden im gesamten Objekt mehr oder weniger stark beschädigt bzw. mit Restfertigstellungsbedarf zumindest an Bodenbelägen und Decken-Untersichten; meist aber auch konstruktiv mit Durchbrüchen, Löchern, etc. (Schall- und Brandschutz beim Ausbau beachten!)
- Innenwände im gesamten Objekt mehr oder weniger stark beschädigt bzw. mit Restfertigstellungsbedarf zumindest an Oberflächen (spachteln, tapezieren), meist aber auch konstruktiv mit Durchbrüchen, Löchern, etc. (Schall- und Brandschutz!)
- Innentüren fehlen fast komplett
- Sanitär- Zu- und Abwasserleitungen sowie tlw. Unterputz-Kästen für Toilette u. ä. sind in Rohinstallation in den meisten Räumen in EG und OG bereits erneuert; eine Planung der Einbindung in die übrigen Ausbaugewerke (inklusive einem vorherigen kompletten Rückbaus unbrauchbarer Bauteile) erscheint hier tlw. fragwürdig
- Heizungsinstallationen (ehemals Gaseinzelthermen je Wohneinheit) inkl. Leitungsführung und Heizkörper fehlen noch
- Elektroleitungen wurden tlw. erneuert, die Leitungsführung erscheint jedoch vielfach mangelhaft („kreuz und quer“); eine Weiterverwendung im Rahmen einer Fertigstellung (inklusive Übernahme der Gewährleistung) erscheint fragwürdig
- (Schall- und Brandschutzausführungen im Bestandsbau nicht wie im Neubau möglich)

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:

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

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

Das Gebäude steht zum Stichtag ungenutzt leer, im derzeitigen Zustand besteht keine Möglichkeit einer wirtschaftlichen Nutzung. Es wird daher die Notwendigkeit einer vollumfänglichen Sanierung / Modernisierung aller Gewerke für eine zukunftsorientierte Nutzung angenommen.

Der Werteinfluss für diese notwendigen Aufwendungen wird pauschaliert auf der Grundlage von Bauteiltabellen über durchschnittliche m²-Preise auf der Grundlage der Erhebungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), den Baukostenerhebungen des Baukosteninformationszentrums deutscher Architektenkammern (BKl) sowie des Bauinformationsdienstes Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel (S/K/D/M) erfasst und auf der Grundlage des geschätzten Anteils der genannten Bauteile am Gesamtbauwerk überschlägig wie folgt geschätzt:

Mehrfamilienhaus vgl. Anlage 3, Bauteiltabelle**rd. - 70 %**

Der Werteeinfluss des Renovierungs- / Modernisierungsbedarf (Kernsanierung) für eine zukünftige Nutzung / Vermietbarkeit aller Wohnungen wird hier mit rd. 1.110,- €/m² Bruttogrundfläche (BGF) bzw. rd. 1.910,- €/m² Wohnfläche angesetzt (i. M. rd. 1.910,- €/m²), dies entspricht umgerechnet

rd. - € 1.080.000,-

Ein Werteeinfluss kann hier ohne eine eingehende Bestandsaufnahme, eine umfangreiche Sanierungsplanung und eine Baugewerke-weise Kostenkalkulation nur grob überschlägig geschätzt werden!

Vgl. IVD

Nachfolgende Angaben zu Modernisierungskosten des IVD fußen auf Auswertungen im Jahr 2015. Der Baupreisindex ist zwischenzeitlich bis zum Bewertungsstichtag um rd. 65 % gestiegen, die u. a. Werte sind mit dem Faktor 1,65 zu multiplizieren

IVD-Modernisierungskosten

Durch den IVD erfolgt entsprechend der erfolgten Klassifizierung der Bauzustandsnoten eine Ausweisung der Erfahrungswerte von durchschnittlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten bei Wohnbauten:

Bauzustandsnoten	durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m ² Wohnfläche)*
Sehr gut	keiner
Gut	i. d. R. keiner (bis max. 125 möglich)
Normal	ca. 125 bis ca. 500
Ausreichend	ca. 500 bis ca. 1.000
Schlecht	ca. 1.000 bis ca. 1.500

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteile etc.) i. V. m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zur erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden. Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 2.000 €/m² Wohnfläche und mehr möglich.

* inkl. Baunebenkosten und MwSt.

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

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

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

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

Im gegebenen Fall werden folgende sonstige besondere Merkmale erkannt:

Eigentüterrücklage, wertrelevante Eigentümerbeschlüsse

Die Hausverwaltung wird aktuell (lt. Teilungserklärung) durch die Eigentümer selbst durchgeführt. Lt. Auskunft besteht keine Rücklage der Eigentümergemeinschaft.

Die Höhe der Eigentüterrücklage sollte als Faustregel rd. 1 % der Neubaukosten jährlich betragen und im Rahmen einer mittelfristigen Planung etwa für 3 – 5 Jahre angespart sein.

Im gegebenen Fall ist jedoch ohnehin von einer grundlegenden Sanierung sowie einer Neuordnung der Eigentümergemeinschaft auszugehen, sodass die fehlende Rücklage für die (neuen) Eigentümer derzeit einen neutralen Werteinfluss darstellt.

Struktureller Leerstand

Im gegebenen Fall könnte ein struktureller Leerstand diskutiert werden, da die Immobilie zum Stichtag komplett leer steht.

Dies wird hier jedoch den geplanten Umstrukturierungen im Rahmen einer Sanierungsabsicht erklärt.

Für die Gesamtimmobilie, die zwangsläufig umfassend modernisiert werden muss, ist der Leerstand sicherlich vorteilhaft, da so ggf. langwierige Mieterstreitigkeiten und ggf. Räumungsprozesse, Umquartierungen u. ä. nicht zu befürchten sind.

Ein unmittelbarer wirtschaftlicher Vorteil kann hier nicht genau beziffert werden, allerdings wird dieser Vorteil insofern zur Geltung gebracht, als dass im Rahmen der Ertragswertberechnung auf eine längere Wartezeit bis zur Mietfertigstellung (Abzinsung) verzichtet wird.

Wirtschaftliche Überalterung / Grundrissqualität / erhöhte Instandhaltungskosten

Weiterhin könnte im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Wertminderung des Hauses aufgrund „Überalterung“ diskutiert werden. Dies wäre begründet mit den teilweise unzeitgemäßen Grundrisszuschnitten (tlw. Durchgangszimmer, häufig „gefangene“ Bäder).

Auch bezüglich der vielfach noch vorhandenen Fachwerkbauweise ist mit tlw. erhöhten Instandhaltungskosten gegenüber einer zeitgemäßen Massiv- oder auch Holzrahmenbauweise auszugehen.

Insgesamt werden die Grundrisse jedoch als noch akzeptabel bewertet, auch kann hier angenommen werden, dass im Zuge der notwendigen Sanierungen ggf. noch kleinere Grundrissverbesserungen durchgeführt werden.

Bezüglich des Fachwerks wird weiterhin eine vollständige Fassadenbekleidung (als Vorsatzschale oder Wärmedämmverbundsystem passend zur Bauweise) unterstellt, sodass die Instandhaltungsaufwendungen (nach einer fachgerechten Kernsanierung) diesbezüglich nicht so gravierend ausfallen wie bei einem Sichtfachwerk.

Insgesamt wird ein Werteinfluss / Minderertrag daher mit lediglich rd. - 5 % gegenüber bauzeitgemäßen Wohnungen der 2000er Jahre angenommen.

Durchschnittliche marktübliche Miete Baujahreskategorie 2000 - 2009 (Ansatz gemäß Mietwertübersicht des GAA Kreis Höxter in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen)

$\emptyset$ rd. 7,25 €/m² x 565,2 m² (Wohnfläche) x 12 Monate = rd. 49.172,40 €/a → rd. 49.000,- €/a

Differenz: 49.000,- €/a x 5 % = rd. 2.450,- €/a (anzusetzende Mindermiete)

Vervielfältiger über die Restnutzungsdauer: $V_{65 \text{ Jahre}, 2,25 \%} = 33,98$

rd. € 2.450,- x 33,98 = - € 83.251,00

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

rd. - € 83.000,-

Hinweis: Damit es nicht zur Doppelberücksichtigung dieser Einschränkungen kommt wird im Ertragswertverfahren die durchschnittlichen Instandhaltungskosten und die ortsübliche Miete einer „normalen“ Wohnung angesetzt. Die Ausweisung einer wirtschaftlichen Wertminderung an dieser Stelle hat den Sinn, einen begründeten Wertansatz auch im Rahmen des Vergleichswertverfahrens ableiten zu können.

Wartezeiten / Wagnis und Gewinn

Letztlich muss ein Interessent im gegebenen Fall noch eine Wartezeit einkalkulieren, bis er sein Investment in die Immobilie erst wirtschaftlich nutzen kann (in Form von Vermietung oder Verkauf der einzelnen Wohnungen). Theoretisch wäre der ermittelte (Ertrags)Wert um eine Wartezeit (hier z. B. > 1,5 Jahre für Planung und Ausführung) abzuzinsen.

Im gegebenen Fall wird auf eine weitere Wertminderung an dieser Stelle verzichtet, da eine Kalkulation abhängig ist von den konkreten Planungen eines Investors sowie seiner Vorstellungen / Ansprüche an das objektspezifische Wagnis und den angestrebten Gewinn.

Es bleibt an dieser Stelle lediglich der Hinweis, dass bis zur Realisierung des ermittelten Wertes eine Wartezeit besteht.

Zusammenfassung boG

Werteinfluss Eigentümersrücklage	rd. + € 0,-
Werteinfluss struktureller Leerstand	rd. - € 0,-
Werteinfluss aus wirtschaftlicher Überalterung / Grundrissqualität u. a.	rd. - € 83.000,-
Werteinfluss von Wartezeiten / Wagnis und Gewinn	<u>rd. - € 0,-</u>
Summe boG	rd. - € 83.000,-

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wegerecht sowie Abstandflächenbaulast

Als weitere objektspezifische Besonderheiten sind in den Grundbüchern der zu bewertenden Miteigentumsanteile am Grundstück, Blatt 6610 bis 6619, in der Abteilung II jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen für die im Erdgeschoss des Hauptgebäudes lebenden Eltern der Eigentümerin.

Die Eintragung eines Wohnungsrechts übt i. A. einen (hier eher geringen) Einfluss auf den Wert der betroffenen Immobilie aus.

Darüber hinaus besteht eine Abstandflächenbaulast zugunsten des südlichen Nachbargrundstücks.

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgen die jeweiligen Bewertungen erst am Ende dieses Gutachtens und werden dort gesondert ausgewiesen.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Gasnetz, Telefonnetz / DSL sowie Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten Terrassen	Hof / Stellplätze mit Betonsteinpflaster befestigt keine Außensitzplätze o. ä.
Einfriedungen	im Norden und Osten Maschendrahtzaun; übrige Grenzen ohne Einfriedung
Bepflanzungen	keine / geringfügiger Spontanbewuchs mit heimischen Büschen und Kräutern
Nebengebäude	keine
Besondere Bauteile	keine
Schäden und Mängel	Setzungen im Pflasterbelag

Im gegebenen Fall sind die Außenanlagen eher einfach und in Bezug auf Größe, Ausstattung und Nebengebäude auch für ein reines Mehrfamilienhaus deutlich unterdurchschnittlich. Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal mit **rd. 1 %** des Gebäudesachwertes angesetzt (§ 21, Abs. 3 ImmoWertV).

Im Ertragswertverfahren werden für die Stellplätze monatliche Mieterträge angesetzt, ansonsten gelten die vorhandenen Außenanlagen in den Mietansätzen inkludiert.

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Warburg) zählt aufgrund guter Infrastruktureinrichtungen und einer reizvollen Altstadt zu den gefragten Wohnlagen im Kreis.

Der Anschluss an das Fernstraßennetz (Nähe zum Autobahnanschluss der A 44) sowie die Erreichbarkeit der nächstgrößeren Städte mit Flughäfen (Paderborn und Kassel) werden ebenfalls positiv bewertet.

Die Mikrolage in einem allgemeinen Wohngebiet mit tlw. Mischgebiets-Charakter ist zunächst etwa befriedigend. Das Umfeld wird durch nachbarschaftliche Neubauten zuletzt etwas aufgewertet.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt und aller wesentlichen Infrastruktureinrichtungen ist noch ausreichend gegeben.

Die Lage des Wohnhauses in einer S-Kurve der Landstraße L 552 ist durch tlw. erhöhte Verkehrs-Immissionen für die nord-östlich orientierten Wohnungen eher nachteilig.

Die Ausrichtung des Wohnhauses zum Sonnenverlauf ist im gegebenen Fall ohne wesentlichen Einfluss, durch die tlw. dichtestehende Nachbarbebauung sind sowohl Ausblicke als auch Lichteinfall tlw. etwas eingeschränkt.

Grundstück:

Das Grundstück ist mit 525 m² Größe für das aufstehende Wohnhaus relativ zu klein. Zwar könnte die bauliche Ausnutzung diesbezüglich als sehr hoch und damit wirtschaftlich beschrieben werden, allerdings fehlen ausreichend freie Flächen zunächst einmal für Stellplätze (auch wenn baurechtlich Bestandsschutz besteht); auch wären kleinere Freiflächen, Außensitzplätze und gerne eine Spielfläche für ein 10-Familienhaus wünschenswert.

Sollte ein Freilegung des Grundstücks (Abbruch des Gebäudes) in Betracht gezogen werden, so wäre dort ein Neubau in gleicher Kubatur nicht mehr zulässig, da ausreichend Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen fehlen. Der Bebauungsplan lässt am Standort lediglich Einzel- und Doppelhäuser zu.

Gebäude / Wohnungseigentum:

Das Gebäude mit insgesamt 10 Wohnungseigentumseinheiten stammt vermutlich aus der Zeit 1880. Das Gebäude ist geradlinig / pragmatisch und heute in seinen Grundriss-Qualitäten noch ausreichend nutzbar. An einen modernen Neubau reicht die Qualität aber auch bei einer Kernsanierung nicht heran, insbesondere das Fehlen von Freisitzen und Balkonen dürften bei einer Verwertung als Eigentumswohnung deutlich nachteilig bei Kaufinteressenten ankommen.

Die einzelnen Wohnungen unterscheiden sich zum Stichtag tlw. sowohl hinsichtlich ihrer Grundrissqualität als auch hinsichtlich des Grades des Sanierungsbedarfes. Die Wohnungen W 4 und W 10 z. B. wirken etwas weiter gediehen im Baufortschritt, W 3 z. B. leicht vorteilhaft hinsichtlich ihres Zuschnitts. Besonders ungünstig bzw. arbeitsaufwendig erscheinen dagegen die Wohnungen im DG.

Insgesamt aber wird hier das Gesamtobjekt als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet, und hier besteht ein umfassender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, der nur in Abstimmung und durch Eigentümer / Bauherren mit erheblichem wirtschaftlichem und persönlichem Aufwand zu stemmen ist. Vorab werden für ein Gelingen des Bauvorhabens eine durchgängige Ausführungsplanung und Kostenkalkulation als absolut zwingend eingeschätzt.

Insgesamt wird die Bausubstanz für eine solche Reaktivierung als (nur) ausreichend geeignet eingeschätzt; ein zeitgemäßer, etwa einfacher bis mittlerer Ausbaustandard erscheint dabei lage- und objekttypisch angemessen.

Alternativ wäre ein Abbruch des Gebäudes zu überlegen, im Verhältnis zu dem doch eher überschaubaren Bodenwert der Fläche wären die entsprechenden Kosten allerdings wirtschaftlich sehr hoch. Für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn wäre ein Erwerb zur Freilegung und Schaffung neuer Außenflächen (Stellplätze, Terrassen u. ä.) ggf. von Interesse.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Wie bereits dargelegt wird eine Veräußerung einzelner Eigentumseinheiten kritisch bewertet, da die notwendige Einigkeit über Art und Umfang notwendiger Sanierungsarbeiten vermutlich nur sehr schwierig herzustellen sein wird. Insofern sollten die hier zu bewertenden 10 Eigentumsanteile vorzugsweise als Gesamtausgebot veräußert werden.

Insofern eignet sich das (Gesamt)Objekt ganz überwiegend nur für einen entsprechend wirtschaftlich potenten Erwerber, der die nötigen finanziellen Aufwendungen für eine Sanierung zumindest tlw. aus Eigenmitteln aufbringen kann und vorzugsweise bereits Erfahrung mit der Umsetzung und auch der Verwaltung vergleichbarer Projekte mitbringt.

Alternativ wäre die Bildung einer Interessengemeinschaft / Genossenschaft vorstellbar, in der mehrere Einzelinvestoren mit vorab klar definierten Zielen (z. B. als Projekt gemeinschaftlichen Wohnens) gemeinsam investieren. Beispiele für erfolgreiche Umsetzungen gemeinsamer Konzepte gibt es auch regional, allerdings erfordern diese erfahrungsgemäß einen weit überdurchschnittlichen Planungsprozess und somit Zeitaufwand.

Aufgrund der Größe des Investitionsbedarfes wird die Anzahl potentieller Investoren - auch aufgrund derzeit mäßiger konjunktureller Lage - auf niedrigem Niveau und Kaufpreisangebote dementsprechend (weit) unter dem theoretischen Sachwert des Gebäudes liegen.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

Nach der Gebäudeklassifizierung gemäß ImmoWertV werden für Wohngebäude pauschaliert 80 Jahre als GND angesetzt. Eine Differenzierung analog zum Ausstattungsstandard der Gebäude - wie früher üblich - erfolgt dabei heute nicht mehr.

Das vorhandene Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht oder nur noch eingeschränkt verwertbar - eine grundlegende Kernsanierung ist für eine zukunftsorientierte Fortnutzung zwingend. Aber auch mit einer solchen Modernisierung kann kein neubaugleicher Zustand erreicht werden - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird immer geringer anzusetzen sein als bei einem Neubau.

Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter schätzt - in Anlehnung an die ImmoWertV - dass bei kernsanierten Gebäuden die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen kann.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z. B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese nicht technisch einwandfrei und als neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind.

Im gegebenen Fall halte ich unter Berücksichtigung der Fachwerkbauweise und der (wirtschaftlichen) Einschränkungen auf dem Grundstück (i. e. keine Balkone) den Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 90 % (= 72 Jahre) selbst nach einer Kernsanierung für zu hoch bzw. nicht marktgerecht.

Die Annahme einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (fiktiv saniert und unter Voraussetzung anschließender sachgerechter Instandhaltung) wird hier auf einen Zeitraum von weiteren rd. 60 bis 70 Jahren geschätzt (Ansatz hier rd. 65 Jahre bzw. rd. 80 % von 80 Jahren GND).

Das „theoretische“ Baujahr und der Ausstattungsstandard entsprechen damit dann etwa der Baualtersklasse um 2000 bis 2010.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung* $100 \text{ (GND - RND)} / \text{GND}$
 $= 100 \text{ (80 - 65)} / 80 = 18,75 \% = \text{rd. - 19 \%}$.

* fiktiv nach Kernsanierung

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 Vergleichswert-verfahren (§ 15), dem Ertragswertverfahren (§§ 17 – 20) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 -17) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

Der Verkehrswert von Wohnungseigentumseinheiten mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil am Grundstück und den gemeinschaftlichen Anlagen soll bei gleichartigen, quasi „normierten“ Immobilien möglichst nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

In größeren Wohneinheiten stehen dazu tlw. Vergleichskaufpreise aus demselben Objekt zur Verfügung. Im gegebenen Sanierungsfall jedoch ist ein unmittelbarer Vergleich der Wohnungen ausgeschlossen.

Dennoch wird anhand objektspezifischer Vergleichsfaktoren (Preis je m² Wohnfläche / Rohertragsvervielfältiger) das Ergebnis der nachfolgend angewandten Verfahren zumindest plausibilisiert.

Aufgrund fehlender direkter Vergleiche also wird der Verkehrswert des (fiktiv sanierten) Objektes nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Das Ertragswertverfahren eignet sich hier zur Wertermittlung, da Eigentumswohnungen oftmals unter dem Gesichtspunkt erzielbarer Rendite (tlw. in Verbindung mit Steuerersparnissen) erworben werden.

Fertig saniert können die Wohnungen am Mietmarkt teilnehmen, und auch ein Eigennutzer erwirbt eine solche Wohnung u. a. unter dem Aspekt der eingesparten Miete.

Da für das Gebäude allerdings im aktuellen Zustand keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzunehmen ist und eine umfängliche Kernsanierung / Modernisierung für eine zukunftsorientierte Fortnutzung zwingend ist, ist auch der Sachwert der verwertbaren Bausubstanz hier von Interesse.

Das Sachwertverfahren spiegelt folgende Überlegungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wider und dient insofern wichtigen Informationszwecken in Bezug auf die Fragen:

- „kaufen oder neu bauen?“
- „sichert die Substanz den zu erwartenden Ertragswert?“
- „lohnen ggf. notwendige Kompromisse im Vergleich zu einem „maßgeschneiderten“ Neubau?“

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

Bezogen auf den Verkehrswert hat der Sachwert letztlich jedoch eine geringere Aussagekraft.

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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 24 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 (§ 13 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 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 **85,00 €/m²**.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baufläche:	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offen 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	700 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung (B-Plan Nr. 10)

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	3 Vollgeschosse zulässig
Grundflächenzahl GRZ	0,4 (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	1,0 (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	variierend (< 500 bis > 1.000 m²)

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Baufläche	WA (allgemeines Wohngebiet)

Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	rd. 0,5 > Durchschnitt > zulässig
Geschossflächenzahl GFZ	rd. 1,0 > Durchschnitt = zulässig
Grundstücksfläche	525 m ² (T i. M. < 40 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	28.05.2024

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

4.3.1 Bodenwertermittlung

Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Wirtschaftsart	Zustandsmerkmal
4	485	525	baureifes Land	bebaut (MFH)

Bodenrichtwert	85,00 € /m²
-----------------------	-------------------------------

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

1. Lage	-5%	-	4,25 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	-	€ /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	10%		8,50 € /m ²
4. Erschließungszustand	-5%	-	4,25 € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m ²

Zu-/Abschläge insgesamt:	0%	-	€ /m ²
--------------------------	----	---	-------------------

Bodenwert des Grundstückes	85,00 € /m²
-----------------------------------	-------------------------------

Die Lagequalität des Grundstücks wird im Vergleich der Richtwertzone aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrt der L 552 als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt. Ein Abschlag in Höhe von wenigstens rd. - 5 % erscheint diesbezüglich marktgerecht.

Ansonsten entspricht das bebaute Grundstück hinsichtlich Größe und Zuschnitt und seiner Bebauung in etwa dem Durchschnitt der Richtwertzone; die geringere Größe wirkt leicht werterhöhend je m², der längliche Zuschnitt wird leicht nachteilig empfunden. In Summe wird ein wertneutraler Ansatz als marktgerecht eingeschätzt.

Mit der vorhandenen Bebauung (vielfach ohne ausreichende Grenzabstände) ist das Grundstück wirtschaftlich (theoretisch) sehr gut ausgenutzt. Die zulässige GRZ ist überschritten, die zulässige GFz wird ausgeschöpft. Nach einem denkbaren Rückbau des Gebäudes wäre eine Bebauung in dieser Größenordnung nicht mehr zulässig. Da hier eine Vollsanierung in Aussicht gestellt bzw. geplant war und somit als zukünftige Nutzung unterstellt werden kann, ist der Bodenwert die nächsten > 60 Jahre höherwertig ausgenutzt. Dies wird hier mit einem Zuschlag in Höhe von rd. 10% auf den BRW bewertet.

Die Erschließung über den sehr schmalen Gemeindeweg ist unterdurchschnittlich, der beitragsrechtliche Zustand gilt dabei lt. Auskunft der Stadt Warburg als beitragsfrei. Ein geringer Wertabschlag in Höhe von rd. - 5 % im Vergleich zu einer „ortsüblichen“ Erschließung erscheint angebracht.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem rd. ½ Jahr zurückliegenden Richtwertstichtag wird aufgrund der aktuellen leichten „Krise“ am Grundstücksmarkt als stagnierend angenommen.

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt. Aufgrund einer Restnutzungsdauer von aktuell < 20 Jahren könnte der Ansatz von Abbruchkosten oder entsprechender Rückstellungen definitiv diskutiert werden. Im gegebenen Fall wird jedoch ein Rückbau im Verhältnis zum Bodenwert als unwirtschaftlich bewertet und eine Kernsanierung des Gebäudes zur Grundlage der Bewertung gemacht.

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

Warburg, Flur 7, Flurstück 37, 525 m² x € 85,00 = € 44.625,00 = **rd. € 44.500,-**

davon für

Blatt	Objekt	Miteigentumsanteil*		Bodenwertanteil
6610, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 1	65,53/1.000	€ 2.916,08 →	rd. - € 2.900,-
6611, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 2	145,40/1.000	€ 6.470,30 →	rd. - € 6.500,-
6612, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 3	112,13/1.000	€ 4.989,78 →	rd. - € 5.000,-
6613, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 4	126,04/1.000	€ 5.608,78 →	rd. - € 5.600,-
6614, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 5	109,99/1.000	€ 4.894,55 →	rd. - € 4.900,-
6615, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 6	97,38/1.000	€ 4.333,41 →	rd. - € 4.300,-
6616, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 7	67,94/1.000	€ 3.023,33 →	rd. - € 3.000,-
6617, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 8	69,21/1.000	€ 3.079,84 →	rd. - € 3.100,-
6618, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 9	100,85/1.000	€ 4.487,82 →	rd. - € 4.500,-
6619, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 10	<u>105,53/1.000</u>	€ 4.696,08 →	<u>rd. - € 4.700,-</u>
		$\Sigma = 1.000/1.000 *$		$\Sigma - € 44.500,-$

* Miteigentumsanteil gem. Teilungserklärung

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:

Mehrfamilienhaus

KG	rd. 4,25 m x 11,45 m + 2,75 m x 1,95 m	= 54,0 m ²
EG	rd. 21,80 m x 11,45 m + 1,35 m x 6,75 m	= 258,7 m ²
EG	rd. 21,80 m x 11,45 m + 1,35 m x 6,75 m	= 258,7 m ²
DG	rd. 21,80 m x 11,45 m	= 249,6 m ²
DB	rd. 21,80 m x 7,00 m	= 152,6 m ²
Summe		= 973,6 m ²

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 Ausstattungs-kriterien 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.

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS) * fiktiv nach Kernsanierung

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:

Gebäudeart:

Gebäudetyp:

Ausstattungsstandard:

(ImmoWertV Teil 5, Anlage 4, Abschn. III)

Wohngebäude

Mehrfamilienhäuser (MFH)

Typ 4.2 MFH > 6 ≤ 20 WE

Standardstufe 3,1 *

* Abweichend zu den NHK 2010, die nur drei Ausstattungsstandards „kennt“ (3 – 5) erfolgt hier eine Einteilung auch in die Standardstufen < 3 analog zur Anlage 24, BewG

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Otterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettstichholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufspandämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, 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.); höhenwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schoß- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
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, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	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, Ofarbenanstrich, 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/Unnål, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeichen, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	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, Zehlerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Einordnung des Bewertungsobjektes

Warburg, Bahnhofstraße 44, 46							
Mehrfamilienhaus	Standardstufe						
Typ 4.2 Mehrfamilienhaus > 6 < 20 WE	1	2	3	4	5	Bauwerk	
Kostenkennwerte (1 u. 2 gem. BewG, Anlage 24)	585 €	670 €	765 €	915 €	1.105 €		Summe 3 - 5
Außenwände	0,3		0,2	0,5		20,0%	157,20 €
Dach			0,5	0,5		15,0%	126,00 €
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		9,0%	75,60 €
Innenwände und Türen	0,3		0,7			13,0%	92,43 €
Deckenkonstruktionen			1,0			16,0%	122,40 €
Fußböden			1,0			5,0%	38,25 €
Sanitäreinrichtungen			1,0			8,0%	61,20 €
Heizung			1,0			8,0%	61,20 €
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6,0%	45,90 €
	Kontrolle				9	100%	780,18 €
					Ausstattungs-Standardstufe		3,10

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 780,- € / m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Grundrissart (Nr. 44 = Zweispänner, Nr. 46 = Einspänner) x 1,02

Wohnfläche (i. M. rd. 56,5 m² WFL/WE) x 0,99

„Gebädefaktor“ Teilkeller, nach eigenen Erhebungen x 1,10

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude II/2024 = 182,8 zum Stichtag angesetzt 183) x 1,83

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 1.585,- € / m² BGF

4.4.4 Sachwertberechnung

Mehrfamilienhaus* fiktiv kernsaniert

Objekt / Ebene	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Keller	54,0 m²	1	54,0 m²	1 585,00 EUR/m²	85.590,00 €
Erdgeschoss	258,7 m²	1	258,7 m²	1 585,00 EUR/m²	410.039,50 €
Obergeschoss	258,7 m²	1	258,7 m²	1 585,00 EUR/m²	410.039,50 €
Dachgeschoss	249,0 m²	1	249,0 m²	1 585,00 EUR/m²	394.665,00 €
Dachboden	152,6 m²	1	152,6 m²	1 585,00 EUR/m²	241.871,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

keine

Gebäudeherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten

1.542.205,00 €

Alterswertminderung Wohnhaus

übl. Nutzungsdauer 80 Jahre

vom Herstellungswert

-19,00%

-

293.018,95 €

wirt. Restnutzungsdauer ca. 65 Jahre

Zeitwert der baulichen Anlagen, gerundet

Wohnhaus

1.249.000,00 €

Zeitwert der baulichen Anlage

1.249.000,00 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

rd. 1,0% vom Wert der baulichen Anlage

12.490,00 €

rd.

12.000,00 €

Bodenwert

44.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

1.305.500,00 €

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor

1,00

marktangepasster vorläufiger Sachwert

1.305.500,00 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Sanierungsbedarf

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

Wohnhaus rd. -70% vom Herstellungswert

- 1.079.543,50 €

rd. - 1.080.000,00 €

Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung

Anzusetzender Wert

Überalterung / Grundrissqualität u.a.

- 83.000,00 €

- €

- 83.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks

142.500,00 €

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der nicht marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd.

€ 142.500,-

Kontrollwert zum Sachwert (Wohnhaus, fiktiv reparaturfrei, exkl. boG):

Bei ca. 565 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 2.310,- €/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 ImmoWertV und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach alternativen (z. B. von Tiemann bzw. Ross entwickelten) Abschreibungsmodellen 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 miteingefasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Die zuständigen Gutachterausschüsse der Region beobachten diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermitteln für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Der GAA HX hat diese Marktanpassungsfaktoren für „normale“ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet, für Mehrfamilienhäuser liegen nicht ausreichend viele Kauffälle zur Auswertung vor.

In jedem Fall ist davon auszugehen, dass Immobilien wie die hier zu bewertende unterhalb deren „Normalherstellungskosten“ gehandelt werden.

Dies ist regionalspezifisch insbesondere damit zu erklären, dass als Ersteller vergleichbarer Immobilien nahezu ausschließlich Bauträger und Baufirmen tätig werden. Offenbar kalkulieren diese Investoren anders als ein „normaler“ Bauherr, Planung und Herstellung erfolgen meist in „Eigenleistung“. Durch den Einsatz firmeneigenen Personals, durch Mengenrabatte und ggf. Synergien mit beteiligten Baubetrieben ergeben sich vermutlich andere Margen, die ein Investment auch zu den regionaltypisch moderaten Miet- und Kaufpreisen rentabel machen sollen.

Nicht immer jedoch gehen diese Kalkulationen auch gewinnbringend auf, wie tlw. auch entsprechende Insolvenzverfahren zeigen. Auch steuerliche Erwägungen sowie tlw. Zuschüsse (Städtebaumittel o. ä.) spielen bei entsprechenden Investitionen vielfach eine Rolle, sodass über den Sachwert relativ wenig Aussagen bezüglich des Verkehrswertes gemacht werden können. Dennoch ist der Sachwert für einen Käufer von Interesse, um den Substanzwert der Immobilie einzuschätzen. Dies zeigt im gegebenen Fall, dass der Substanzwert für eine Reaktivierung / Fortnutzung grundsätzlich - wenn auch aus kaufmännischer Sicht ggf. grenzwertig - geeignet scheint.

Im gegebenen Fall dient die Ermittlung des (nicht marktabgepasste) Sachwertes insbesondere der Ableitung eines Wertansatzes für den Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bzw. zur Einschätzung der verwertbaren Bausubstanz.

Baumängel und Schäden:

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden)

Baumängel entstehen während der Bauzeit (z.B. mangelhaft ausgeführte Isolierung)

Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustands, Sanierungen ersetzen i. A. in größerem Umfang überalterte, abgenutzte oder abgängige Bauteile bzw. Baugewerke.

Die Ermittlung des Werteinflusses erfolgt hier auf der Grundlage einer überschläglichen Schätzung des Anteils der beschädigten bzw. zu sanierenden Bauteile am Gesamtbauwerk. Abweichend von sonst üblichen Teilreparaturen an gebrauchten Immobilien, bei denen beim Werteinfluss „Neu gegen Alt“ die Alterswertminderung abgezogen wird, orientiert sich in diesem Fall der Wertabzug für eine Kernsanierung an der vollen Höhe des Herstellungswertes („Neubaukosten“) und nicht am „Zeitwert“ des Gebäudes, da diese zwingend und in voller Höhe unmittelbar für eine Verwertbarkeit der Immobilie aufzuwenden sind.

In jedem Fall ist der hier angesetzte Werteinfluss auf den Verkehrswert nicht einfach mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- / bzw. Sanierungskosten gleichzusetzen!

Im gegebenen Fall wäre eine umfängliche Sanierungsplanung mit Kostenkalkulation notwendig.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

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

Im vorliegenden Fall werden als sonstige objektspezifische Merkmale Einschränkungen eine allgemeine Überalterung mit Einschränkungen bezüglich der Grundrissqualität sowie erhöhter Instandhaltungsaufwendungen aufgrund der Fachwerkkonstruktion erkannt und berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Warburg Bahnhofstr. 44 + 46

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Whg. 1, EG links	37,04 m ²	7,55 €/m ²	279,65 €	3.355,82 €
Whg. 2, EG mittig	82,18 m ²	6,90 €/m ²	567,04 €	6.804,50 €
Whg. 3, OG links	63,38 m ²	7,20 €/m ²	456,34 €	5.476,03 €
Whg. 4, OG mittig	71,24 m ²	7,05 €/m ²	502,24 €	6.026,90 €
Whg. 5, OG rechts	62,17 m ²	7,20 €/m ²	447,62 €	5.371,49 €
Whg. 6, DG links	55,04 m ²	7,30 €/m ²	401,79 €	4.821,50 €
Whg. 7, DG mittig hinten	38,40 m ²	7,55 €/m ²	289,92 €	3.479,04 €
Whg. 8, DG mittig vorne	39,12 m ²	7,55 €/m ²	295,36 €	3.544,27 €
Whg. 9, DG rechts	57,00 m ²	7,25 €/m ²	413,25 €	4.959,00 €
Whg. 10, EG rechts	59,65 m ²	7,25 €/m ²	432,46 €	5.189,55 €
	565,22 m ²	7,28 €/m ²		

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	5	Miete je Stellplatz	25,00 €	1.500,00 €
Anzahl der Garagen / TG	0	Miete je Garage	50,00 €	- €

sonstige Erträge

			- €
	zur Rundung	- 2,34 €	- 28,12 €

jährlicher Rohertrag

50.500,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-8,77 %	-	4.430,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,00 %	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-15,84 %	-	8.000,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-3,00 %	-	1.515,00 €

jährliche Bewirtschaftungskosten

- 13.945,00 €

jährlicher Reinertrag

36.555,00 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	2,25 %
anteiliger Bodenwert (dem Gebäudeertrag zuzuordnen)	44.500,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung

- 1.001,25 €

jährlicher Ertrag der baulichen Anlagen

35.553,75 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Restnutzungsdauer	65 Jahre
Vervielfältiger	33,98

Ertragswert der baulichen Anlage

1.208.128,59 €

voller unbelasteter Bodenwert

+ 44.500,00 €

Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf

+ - 1.080.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale

+ - 83.000,00 €

Ertragswert des Grundstücks

89.628,59 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag

rd. € 89.500,-

Kontrollwert zum Ertragswert (10 x WEG, exkl. Stellplätze, reparaturfrei, exkl. boG):

Rohertragsfaktor = rd. 24,80

bei rd. rd. 565 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 2.217,- €/m²

Erläuterungen zu Kapitel 4.5 Ertragswertverfahren:

Nettokaltmiete

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie verschiedener Internet-Portale („ImmobilienScout24“, „Immonet“, „homeday“ u. a) . Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

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

Mieffläche	marktüblicher Mietwertansatz	marktübliche Jahresmiete
Wohnungen 1 - 10 zwischen rd. 37 m ² bis 82 m ² EG fiktiv kernsaniert, theoretisches Baujahr nach Sanierung 2008 sowie 5 Kfz-Stellplätze	Die Wohnungen sind allesamt nicht vermietet, Vergleichsmieten aus dem Objekt liegen somit nicht vor. Der Zustand entspricht zum Stichtag im Durchschnitt einem „schlechteren“ Rohbau und erfordert eine komplette Kernsanierung für eine zukunftsorientierte Fortnutzung. Die hier angesetzten Mieten unterstellen eine solche Kernsanierung und dienen der Einschätzung eines potentiellen Investors, ob eine kostenträchtige Reaktivierung des Objektes überhaupt wirtschaftlich in Frage kommt. Dabei wird hier ein zeitgemäßer, aber insbesondere auch kostenbewusster Ausbau unterstellt, der Ausstattungsstandard der Immobilie fiktiv mit ca. 3 (von 3 bis 5) gem. ImmoWertV, Anlage III angenommen. Im Stadtgebiet Warburg werden gemäß Mietwert-Übersicht des GAA HX zum 01.01.2024 Mieten für Wohnungen der Baujahreskategorie 2000 - 2009 zwischen 6,50 bis 7,20 €/m² angenommen. Die on-geo Vergleichspreisdatenbank ermittelt ausreichend stichtagsnah im Umfeld von 300 sowie 1.000 m um das Bewertungsobjekt herum <u>Angebotsmieten</u> für Wohnungen zwischen 30 - 90 m² zwischen 5,50 €/m² bis 11,11 €/m². Die Auswertungen der geo-port GmbH zu Mietpreisen verkaufter Eigentumswohnungen mit der durchschnittlichen Größe von 57 m² und normaler Ausstattung zwischen 5,48 €/m² bis 8,13 €/m². Die o. g. Internet-Portale wiederum geben (Angebots)mieten von z. B. 6,37 €/m² und 7,80 €/m² an. Es wird also eine relativ große Spreizung deutlich, allen Untersuchungen gemein ist die Feststellung eines seit Jahren stetig anziehenden Mietniveaus. Auf Grundlage des vorliegenden Datenmaterials und eigener Erhebungen wird hier ein durchschnittlicher Mietpreis einer „Standard-Wohnung“ (in Anlehnung an den GAA HX mit 75 m² Wohnfläche) mit 7,00 €/m² nach fiktiver Sanierung als plausibel angesetzt. Die	

	abweichenden (überwiegend kleineren) Wohnungsgrößen werden entsprechend den Anpassungsfaktoren des GAA berücksichtigt. Die tlw. Einschränkungen der Grundrissqualität der Wohnungen werden im Rahmen der boG gesondert erfasst. Für die fünf Stellplätze werden ortsübliche 25,- €/Monat als Mietwert angesetzt.	€ 49.000,- € 1.500,-
--	--	-----------------------------

Rohertrag:

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

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

Bewirtschaftungskosten:

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

Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im Rahmen des Verfahrens im Ertrags-Vervielfältiger - abhängig von Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer - erfasst ist.

Verwaltungskosten

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

Nach den Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 420,- je Wohnungseigentumseinheit angesetzt, für die Stellplätze 46,- € jährlich.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV, § 556, Abs. 1, BGB). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

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

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 13,75 € je m² Wohnfläche für das Wohngebäude angenommen, rd. 46,- € jährlich je Kfz-Stellplatz.

Mietausfallwagnis

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

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

Im gegebenen Fall wird für die zehn Wohnungen (nach Sanierung) ein mittleres Mietausfallrisiko mit rd. - 3 % erwartet.

Reinertrag:

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

Bodenwertverzinsung:

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

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

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

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren: (z. B. Angebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren: (z. B. Grundstücksart)

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

(Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Dabei sind die Werte des GAA Höxter aus dem letzten Berichtsjahr am aktuellsten, regional ermittelt und somit am aussagekräftigsten)

lfd. Nr.	Autor	Wohnungs- eigentum	Ein- bzw. Zweifamilien- häuser Reihen- und Doppelhaus	Mehrfamilien- häuser / Mietwohngrund- stücke	Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstücke	Reine Gewerbe- bauten, Lager, Produktion
1	Gutachter- ausschuss HX 2024	1,7 - 3,7 Neubau 1,4 - 2,6	0,80 - 3,50	2,55 - 4,95	3,1 – 6,3	k. A.
2	Gutachter- ausschuss HOL / Nds 2024	(nur Teile von NDS < 1 - 1,9)	(nur Teile von NDS < 1 - 2,9)	2,0 - 4,0	(nur Teile von NDS 1,2 - 4,3)	k. A.
3	Immobilien- verband IVD 01/2024	1,5 - 4,5	1,0 - 4,5	2,5 - 5,5	4,0 – 8,0	4,5 - 8,5

Ich orientiere mich hier stark an den Erhebungen des GAA Höxter aus dem Grundstücksmarktbericht 2024.

Dort werden zum Stichtag für Eigentumswohnungen(!) für Weiterverkäufe Liegenschaftszinssätze zwischen 1,7 bis 3,7 % genannt, für Neubauten zwischen 1,4 bis 2,6 %.

Mit einem Ansatz von 2,25 % beziehe mich dabei ausdrücklich auf den Lzs von Eigentumswohnungen und nicht den von Mehrfamilienhäusern, da hier auf mittlerer Sicht die Nutzung / Veräußerung der Einheiten als Eigentumswohnungen geplant ist.

Der Ansatz eines Mehrfamilienhaus-typischen Liegenschaftszinssatzes zwischen > 2,5 bis 5,0 % würde zu einem (erheblich) geringeren Gesamtwert führen.

Ertragswert:

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

Baumängel und Schäden, Sanierungsbedarf:

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:
siehe Kapitel 4.4 (Sachwertermittlung)

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

siehe Kapitel 3.4 (boG) und 4.4 (Sachwertermittlung)

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

der Bodenwert des Gesamt-Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. €	44.500,-
der Sachwert des Gesamt-Grundstücks ohne weitere Marktanpassung	rd. €	142.500,-
der Ertragswert des Gesamtgrundstücks wurde ermittelt mit	rd. €	89.500,-
der Werteinfluss des notwendigen Sanierungsbedarfs wird dabei überschlägig geschätzt mit	rd. - €	1.080.000,-

Hinweise zur Genauigkeit / Ermessensspielraums / Markteinflüssen

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.

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.

Auch sind diese Zahlen stichtagnah aufbereitet und erfassen so das konjunkturelle Geschehen gut.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert, werden Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes (MFH) hauptsächlich unter Renditeaspekten (Ertragswert) erworben.

Im gegebenen Sonderfall einer notwendigen Totalsanierung ist aber auch der Sachwert im Sinne einer verwertbaren Bausubstanz von Interesse und hat einen entsprechenden Einfluss auf den Verkehrswert.

Der jeweilige Einfluss der Verfahrensergebnisse auf die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird im gegebenen Fall geschätzt im Verhältnis 2 : 1.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten standen für sowohl für die Sachwertermittlung als auch die Ertragswertermittlung in nur ausreichender Qualität zur Verfügung, da hier doch in erheblichem Umfang Annahmen bezüglich eines zukünftigen Standards nach einer Kernsanierung und der entsprechenden Aufwendungen zur Erreichung dieses Ziels getroffen werden mussten.

Auf eine erhöhte Ergebnisunsicherheit wird diesbezüglich hingewiesen! In jedem Fall wird deutlich, dass sich das Objekt keinesfalls für einen „durchschnittlichen Bauherren“ eignet, der „einfach“ die entsprechenden Sanierungsarbeiten in Auftrag gibt und am Ende eine oder mehrere Eigentumswohnungen zum Verkauf, Vermietung oder Eigennutzung besitzt.

Vielmehr scheint ein Bezug zum Baugewerbe unbedingt empfehlenswert und ein Erwerb z. B. durch Bauträger, Baufirmen oder Planungsbüros sinnvoll, die einen Teil der Aufgaben in Eigenleistung abdecken können und insbesondere die Komplexität des Gesamtprojektes verstehen.

Die Ermittlung der Einzelwerte der zehn Miteigentumsanteile am Gesamtgrundstück mit Sondereigentum an je einer Wohnung erfolgt hier rein theoretisch-mathematisch auf Grundlage des jeweiligen 1.000stel-Anteil am Gesamtgrundstück. Die bestehenden Unterschiede der einzelnen Wohnungen z. B. hinsichtlich Grundrissqualität und Ausbauzustand werden dabei nivelliert. Auf die Sinnhaftigkeit eines Gesamtausgebotes aller zehn Einheiten wird noch einmal hingewiesen.

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	Faktor 1	= € 142.500,-
das Ertragswertverfahren	Faktor 2	= € 179.000,-

Vorläufiger Verfahrenswert des Gesamtgrundstücks

$$(\text{€ } 142.500,- + \text{€ } 179.000) / 3 = \underline{\text{€ } 107.166,-} \rightarrow \text{rd. € } 107.000,-$$

Verkehrswerte in unbelastetem Zustand

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 unbelasteten Miteigentumsanteile am Grundstück (d. h. ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeiten im Grundbuch, Abt. II), für korrekt angemessen:

Ort **Bahnhofstraße 44, 46** **34414 Warburg**
Gemarkung **Warburg** **Flur 7** **Flurstück 37**
zum Stichtag **28.05.2024**

Blatt	Objekt	Miteigentumsanteil*			Verkehrswertanteil
6610, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 1	65,53/1.000	€ 7.011,71	→	rd. € 7.000,-
6611, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 2	145,40/1.000	€ 15.557,80	→	rd. € 15.500,-
6612, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 3	112,13/1.000	€ 11.997,91	→	rd. € 12.000,-
6613, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 4	126,04/1.000	€ 13.486,28	→	rd. € 13.500,-
6614, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 5	109,99/1.000	€ 11.768,93	→	rd. € 12.000,-
6615, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 6	97,38/1.000	€ 10.420,62	→	rd. € 10.500,-
6616, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 7	67,94/1.000	€ 7.270,00	→	rd. € 7.000,-
6617, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 8	69,21/1.000	€ 7.406,43	→	rd. € 7.500,-
6618, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 9	100,85/1.000	€ 10.790,95	→	rd. € 10.500,-
6619, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 10	<u>105,53/1.000</u>	€ 11.291,71	→	<u>rd. € 11.500,-</u>
		$\Sigma = 1.000/1.000 *$			$\Sigma \text{ € } 107.000,-$

* Miteigentumsanteil gem. Teilungserklärung

in Summe mit rd.

€ 107.000,-

(in Worten: einhundertsiebentausend Euro)

4.7. Sonderbewertung (Belastungen im Grundbuch, Abt. II und Baulasten)

4.7.1 Grunddienstbarkeit Wegerecht

In Abt. II der o. g. Wohnungs-Grundbücher von Warburg, Blätter 6610 - 6619, bestehen folgende Eintragungen:

Die Bewilligungsurkunde / Kaufvertrag des Notar Franz Evers vom 22. Januar 1930 wurde eingesehen.

Zweck des Vertrages war der Verkauf des benachbarten Grundstücks Flur V, No 867/230 durch die damaligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Flur V, No 866/227

Der Eintragungstext bezüglich des Wegerechts lautet wie folgt:

§ 5

Die Verkäufer räumen der Käuferin und auch dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks [No 867/230] das Recht ein, von dem verkauften Grundstück aus in der bisherigen Weise über das Grundstück No 866/227 der Gemeinde Warburg zu dem anschließenden Wege zu fahren. Die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit wird allseits bewilligt und beantragt.

Beim Katasteramt des Landkreises Höxter wurde eine Flurstücks-Historie abgefragt:

Danach sind die mit dem Wegerecht belasteten Grundstücke 866/227 heute Flur 7, Flurstück 37 (Bewertungsgrundstück) und Flurstück 39.

Das begünstigte Grundstück 867/230 entspricht heute Flur 7, Flurstück 113



Lageskizze zum Wegerecht

Einschätzung:

Die durch das Wegerecht belastete Fläche ist in der Urkunde nicht genauer definiert. Da sie dem Fahren dient, wird eine Breite von 3,0 m angenommen.

Sie beträgt dann ca. 15 m x 3,0 m = rd. 45 m² = ca. 8,5 % des Gesamtgrundstücks (525 m²). Durch das Wegerecht am Rande des Grundstücks wird eine Bebaubarkeit des zu bewertenden Grundstücks leicht eingeschränkt (z. B. kein Carport an dieser Stelle), dazu wird die Anlage von Kfz-Stellplätzen hierdurch beengter sein.

Beurteilung:

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und störenden Belastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	- das Recht verläuft am Rand des Grundstücks - das Recht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (< 15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt - es sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten	< 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: - das Recht nimmt einen spürbaren Teil des Gesamtgrundstücks ein (> 15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt - es sind (leichtere) Störungen zu erwarten	5 bis 20 %

Quelle: Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Die Belastung wird zunächst als eher gering eingeschätzt, der Werteeinfluss des Wegerechts auf das zu bewertende Grundstück mit rd. 5 % des unbelasteten Bodenwertes angenommen.

5 % von € 44.500,- = € 2.225,-.

Der Werteeinfluss der Eintragung auf das zu bewertende **Gesamtgrundstück** wird veranschlagt mit

- € 2.500,-

(in Worten: minus zweitausendfünfhundert Euro)

Davon für

Blatt	Objekt	Miteigentumsanteil*			Wertanteil Wegerecht
6610, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 1	65,53/1.000	€ 163,83	→	rd. - € 165,-
6611, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 2	145,40/1.000	€ 363,50	→	rd. - € 365,-
6612, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 3	112,13/1.000	€ 280,32	→	rd. - € 280,-
6613, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 4	126,04/1.000	€ 315,10	→	rd. - € 315,-
6614, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 5	109,99/1.000	€ 274,97	→	rd. - € 275,-
6615, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 6	97,38/1.000	€ 243,47	→	rd. - € 240,-
6616, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 7	67,94/1.000	€ 169,87	→	rd. - € 170,-
6617, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 8	69,21/1.000	€ 173,05	→	rd. - € 175,-
6618, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 9	100,85/1.000	€ 252,12	→	rd. - € 250,-
6619, lfd. Nr. 1	Wohnung Nr. W 10	105,53/1.000	€ 263,82	→	rd. - € 265,-
		$\Sigma = 1.000/1.000 *$			$\Sigma - € 2.500,-$

* Miteigentumsanteil gem. Teilungserklärung

4.7.2 Baulasten

Bei einigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das Grundstück verwendet die BauONRW die Formulierung "öffentlich-rechtlich gesichert". Dies ist z. B. der Fall, wenn ein Grundstück bebaut werden soll, das keinen unmittelbaren Zugang zu einer öffentlichen Straße hat (§ 4 BauONRW), wenn ein Gebäude auf einem Nachbargrundstück ohne ausreichende Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück errichtet werden soll (§ 6 BauONRW), oder wenn Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf einem anderen Grundstück eingerichtet werden (§ 48 II BauO). Jeweils geht es um Abweichungen von Vorgaben des Baurechts, die nur zulässig sind, wenn die Zwecke des Baurechts hinreichend gesichert sind. Die Sicherung erfolgt durch ein spezifisches Instrument des öffentlichen Baurechts: die Baulast.

Die Baulast ist geregelt in § 85 BauONRW. Die Baulast entsteht durch eine in bestimmter Form abgegebene Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Sie begründet für den Eigentümer und seine Rechtsnachfolger, auch den Ersteher im Rahmen der Zwangsversteigerung, eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Diese Verpflichtung kann zum Beispiel darin bestehen zu dulden, dass der jeweilige Eigentümer eines dahinter liegenden Grundstücks das Grundstück überquert, um Zugang oder Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zu erlangen.

Die durch Baulasten begründeten Pflichten dürfen sich nur nicht ohnehin schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben. Durch sie werden bauliche Anlagen, die ansonsten nicht genehmigt werden dürften, genehmigungsfähig (Sicherung der Erschließung, insbesondere der Zufahrt; Sicherung von Nutzungsbindungen, etc.).

In ihren Rechtswirkungen gleicht die Baulast einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB), nur dass die durch sie begründeten Rechtsverhältnisse nicht zivil-, sondern öffentlich-rechtlicher Natur sind. Gleichwohl kann die Baulast nicht durch die Grunddienstbarkeit ersetzt werden. Die öffentlich-rechtliche Qualität der Baulast hat zwei praktisch wesentliche Konsequenzen. Erstens: Der Verstoß gegen die mit einer Baulast übernommene Verpflichtung ist ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, der die Bauaufsichtsbehörde zum Erlass einer mit Zwangsmitteln durchsetzbaren Ordnungsverfügung berechtigen kann (Beispiel: OVG Berlin NJW 1994, 2971: durch Baulast begründete Verpflichtung zur Beheizung des Nachbargrundstücks). Der durch die Baulast Begünstigte hat dagegen aus der Baulast gegen den Eigentümer keinen Anspruch; um einen solchen Anspruch zu begründen, ist zusätzlich zu der Baulast die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Sinne der §§ 1018 ff. BGB in das Grundbuch erforderlich.

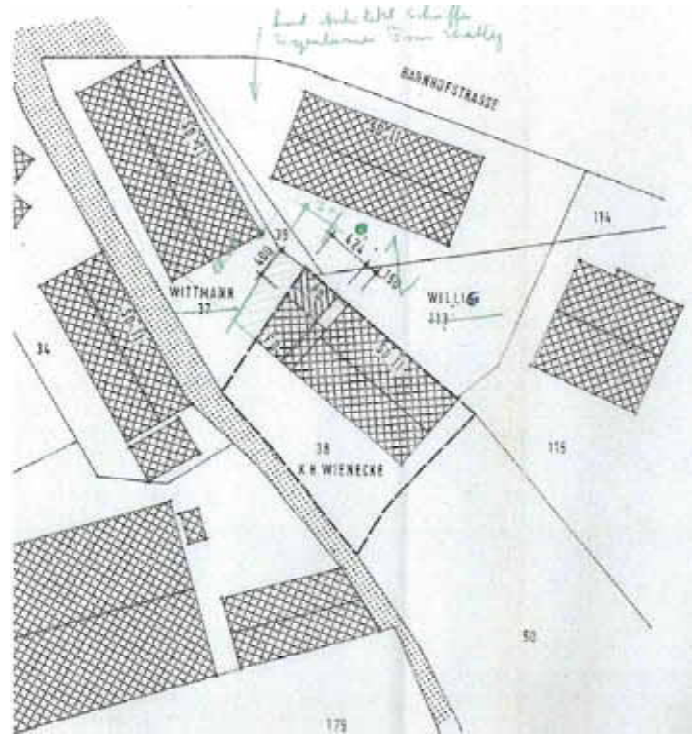
Zweitens: Die Baulast wird zwar durch einseitige Erklärung des Grundstückseigentümers begründet. Ist diese Erklärung aber wirksam geworden, kann der Grundstückseigentümer bzw. sein Rechtsnachfolger über die Baulast nicht mehr verfügen. Dies ist auch durch einen Konsens mit dem Begünstigten der Baulast nicht möglich. Ohne Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde können die Beteiligten eine einmal begründete Baulast nicht mehr aus der Welt schaffen. Gemäß § 85 III BauONRW geht die Baulast nur durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter, wobei auf die Abgabe der Verzichtserklärung aber ein Rechtsanspruch besteht, wenn kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr vorliegt. Die Befugnis, über die Baulast zu verfügen, steht also allein der Bauaufsichtsbehörde zu, nicht, wie bei einer Grunddienstbarkeit, dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks.

Die Baulast wird nicht in das Grundbuch, sondern in ein besonderes öffentlich-rechtliches Verzeichnis eingetragen, das Baulastenverzeichnis (§ 85 I 3, IV und V BauONRW). Dieses Verzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. Ähnlich wie das Grundbuch unterliegt das Baulastenverzeichnis einer beschränkten Publizität. Wenn der Erwerber eines Grundstücks sich vergewissern will, dass er lastenfreies Eigentum erwirbt, sollte er nicht nur im Grundbuch, sondern auch im Baulastenverzeichnis nachschauen.

Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 15.04.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück Flur 7, Flurstück 37 eine Abstandsflächen- / Freihaltungs-Baulast eingetragen (Baulastenblatt Warburg Nr. 51 vom 12. Juni 1980).

Der Eintragungstext bezüglich der Baulastübernahme lautet wie folgt:

Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Nachbargrundstück Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37 entlang der gemeinsamen seitlichen Grenze zum Baugrundstück Warburg Flur 7, Flurstück 38 in einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von der südwestlichen Gebäudekante der jetzt bestehenden Garage auf der Grenze des Baulastgrundstücks in nordwestlicher Richtung und einer Breite von 3,0 m von baulichen Anlagen - Gebäuden - freizuhalten und diese Fläche auf den für das Nachbargrundstück geltenden Bauwuch nicht anrechnen zu lassen.



Lagekarte zur Baulast

Einschätzung:

Die durch die Baulast belastete Fläche entspricht in ihrer Wirkung ziemlich genau dem Einfluss durch das o. g. Wegerecht.

Ein darüberhinausgehender Werteinfluss wird hier nicht angenommen.

Sollte die Grunddienstbarkeit in Abt. II der Grundbücher aus irgendwelchen Gründen löschungsfähig werden, so träte an die Stelle der dort ermittelten Belastung die entsprechende Belastung durch die Baulasteintragung.

Höxter, 16.08.2024

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.

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

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2021

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2021

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Sprengnetter:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Sinzig 2007

Schwirley - Dickersbach:

Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage 2017, Bundesanzeiger-Verlag

Sprengnetter:

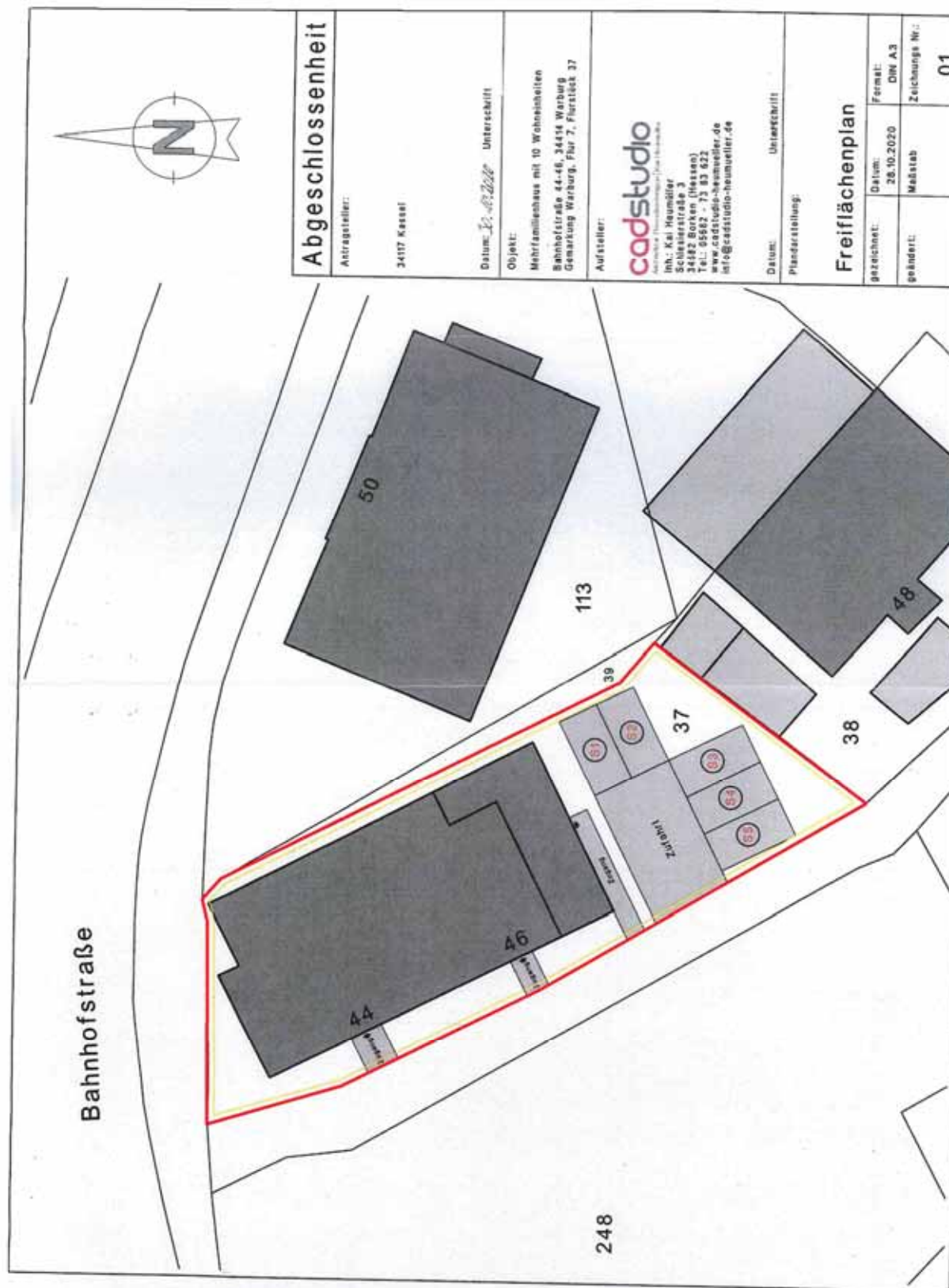
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Sinzig 2007

Gärtner:

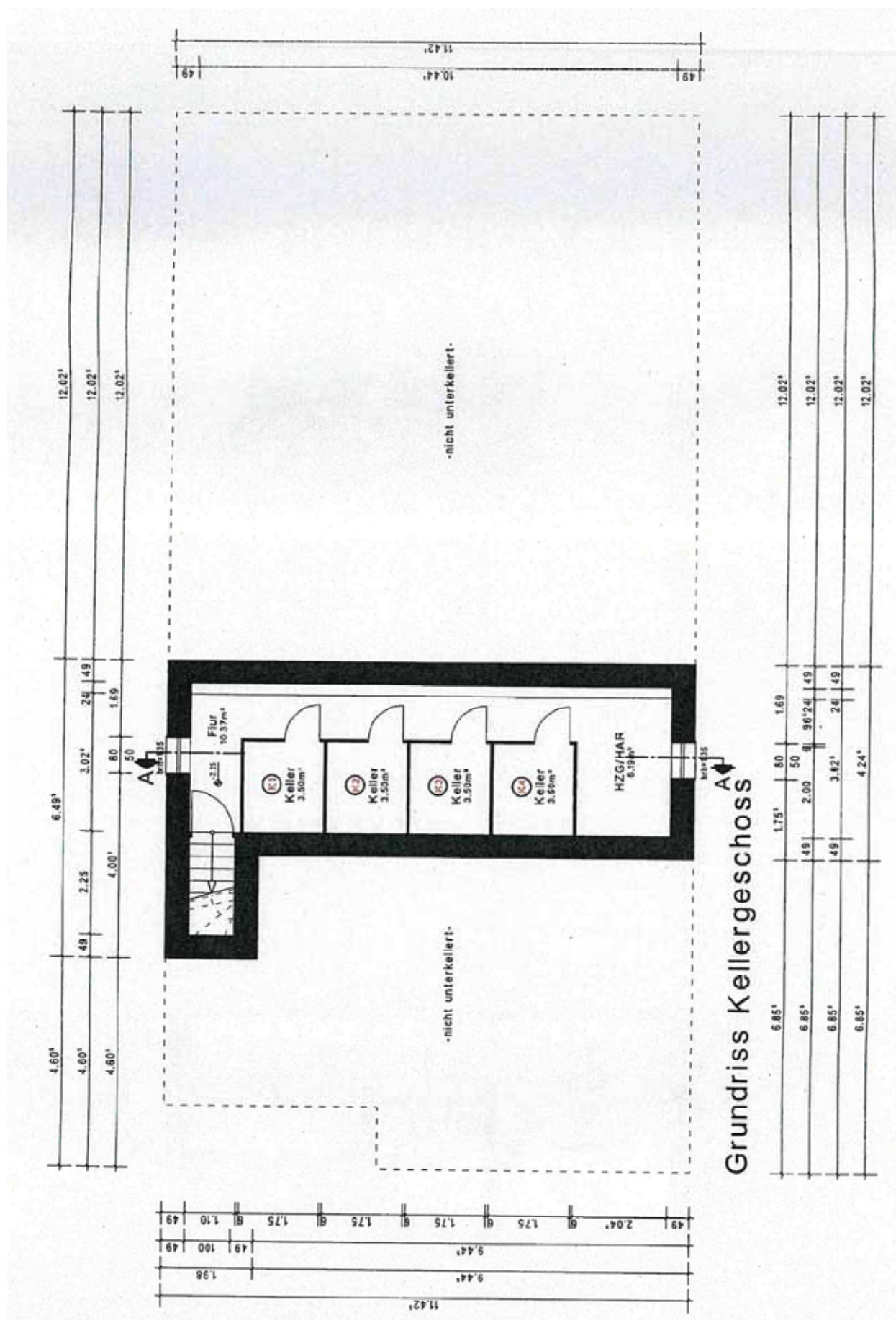
Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich
Verlag für Wissenschaft und Forschung VWF 1996

Anlage 1 Grundrisse / Aufteilungsplan

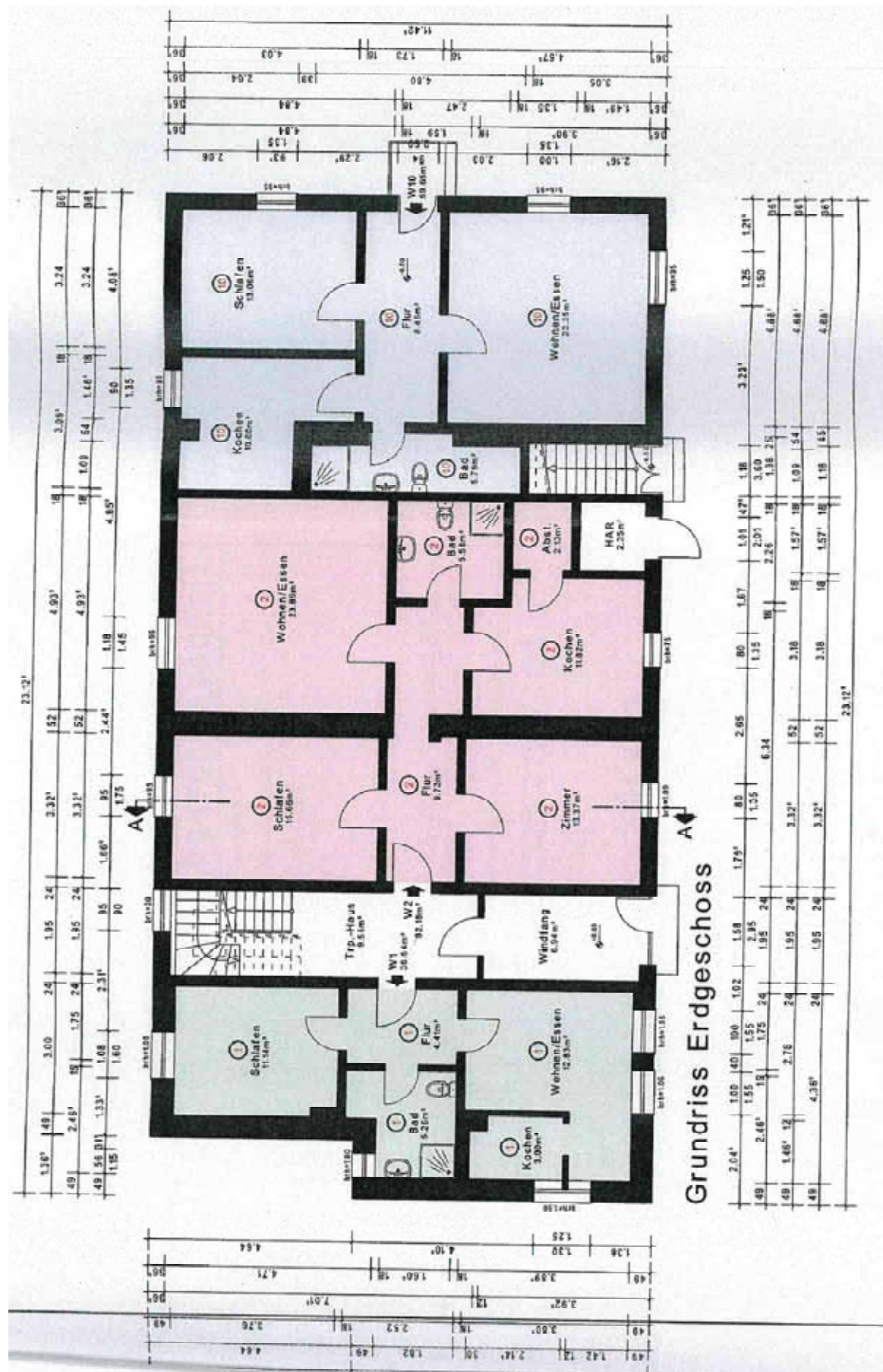
Übersichtsplan



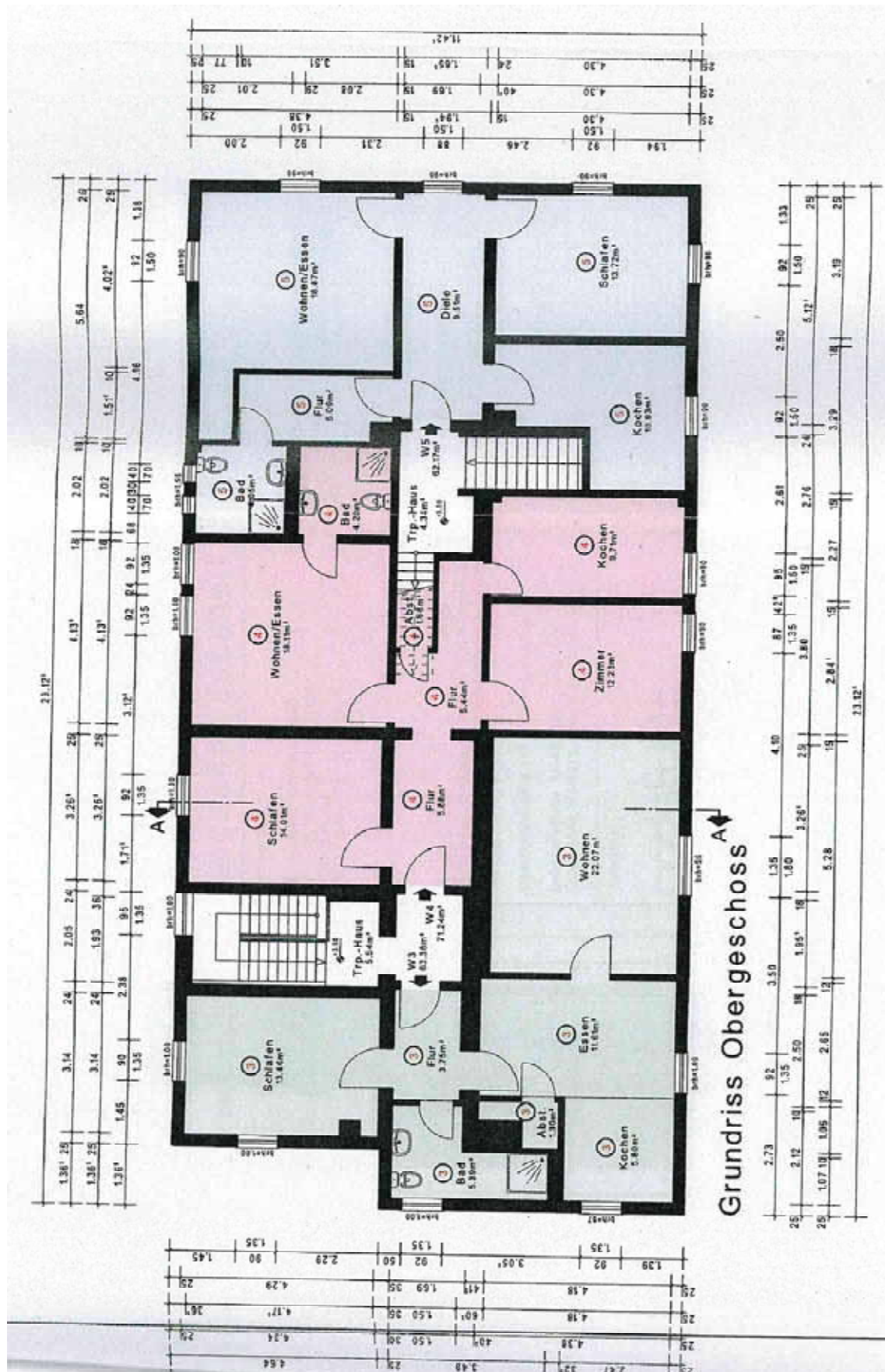
Kellergeschoss



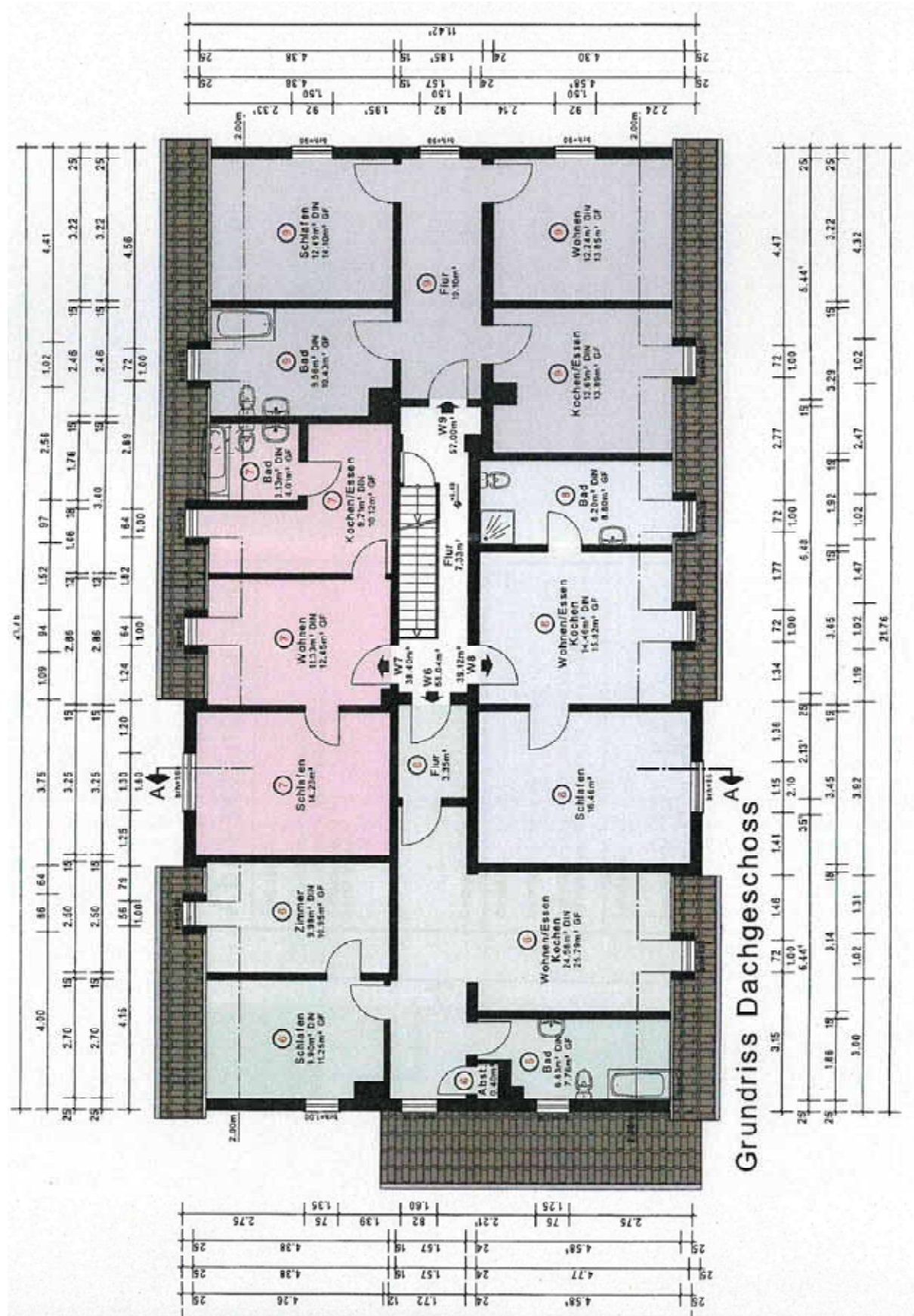
Erdgeschoss



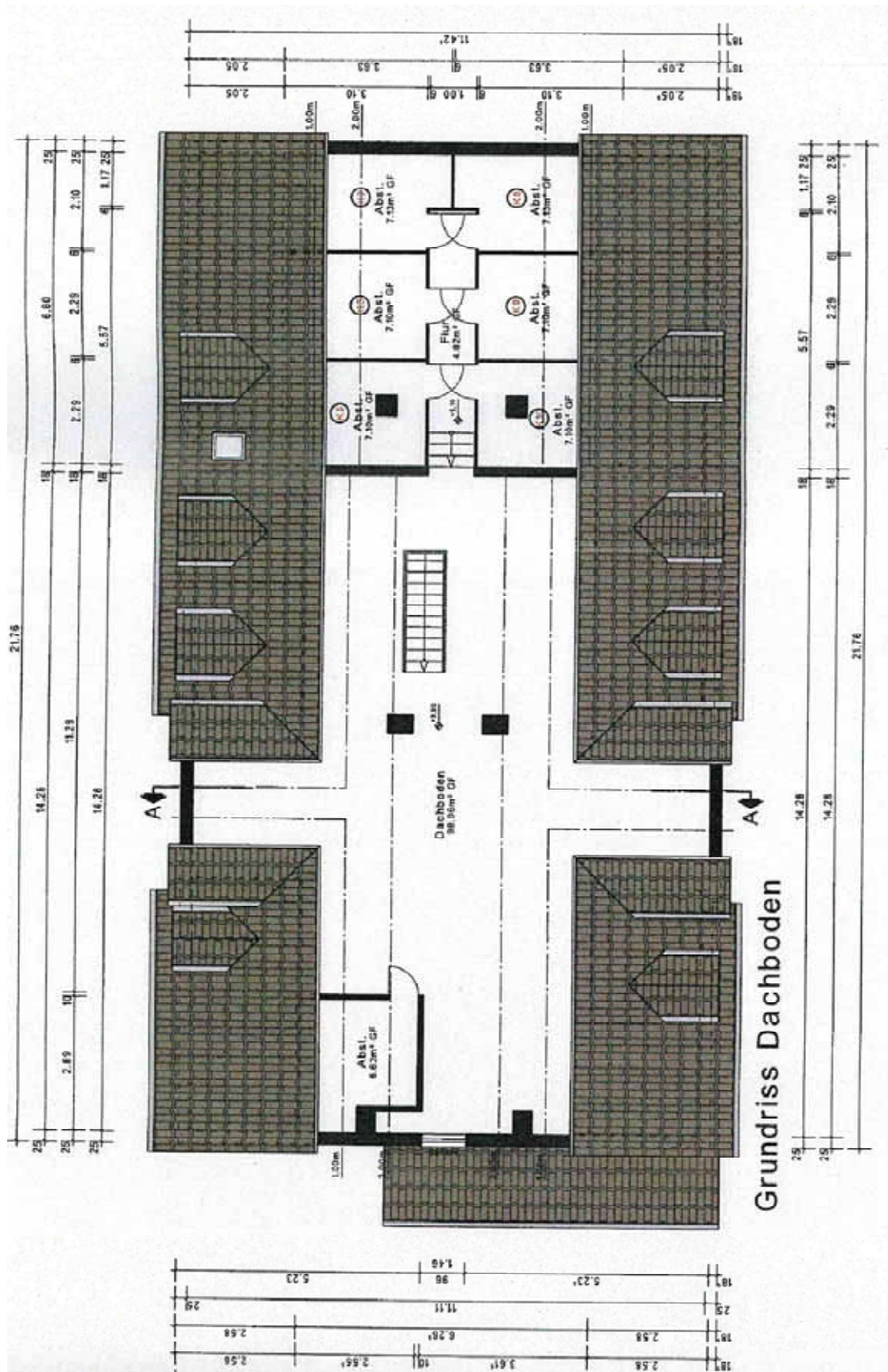
Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachboden



Anlage 2 Wohnflächenaufstellung

Die Flächenaufstellung ist der Teilungserklärung entnommen. Sie entspricht (weitgehend) den Angaben in den jeweiligen Zeichnungen zum Aufteilungsplan. Bei einem stichprobenhaften örtlichen Aufmaß konnten die angegebenen Maße der Zeichnungen (grob) bestätigt werden, Abweichungen ergaben sich überwiegend aufgrund noch unfertiger Oberflächen, Vorsatzschalen u. ä.

Ein genaues Flächenaufmaß für eine Aufstellung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) kann erst nach abschließender Baufertigstellung erfolgen.

Für die hier aufgestellte Ertragswertermittlung ist die vorliegende Flächenaufstellung jedoch hinreichend genau.

Objekt: Bahnhofstraße 44-46, 34414 Warburg
Gemarkung Warburg, Flur 7, Flurstück 37

Berechnung Anteil in 1.000stel

gesamte Wohnfläche		565,22 m ²
Wohnung	m ²	Anteil in 1.000stel
Wohnung 1	37,04 m ²	65,53
Wohnung 2	82,18 m ²	145,40
Wohnung 3	63,38 m ²	112,13
Wohnung 4	71,24 m ²	126,04
Wohnung 5	62,17 m ²	109,99
Wohnung 6	55,04 m ²	97,38
Wohnung 7	38,40 m ²	67,94
Wohnung 8	39,12 m ²	69,21
Wohnung 9	57,00 m ²	100,85
Wohnung 10	59,65 m ²	105,53

Anlage 3 Bauteiltabelle zu Kap. 3.4

Auf der Grundlage der Erhebungen des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern, BKI, zur Ermittlung des Anteils betroffener Bauteile am Gesamtbauwerk zur Schätzung des Werteinflusses von Schäden, Mängeln und Sanierungsbedarf.

Der Werteinfluss (Summe der rot hinterlegten Felder) ist keinesfalls mit den tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung / Kernsanierung gleichzusetzen!

Eine intensive, professionelle Bestandsaufnahme und Sanierungsplanung erscheint absolut zwingend!

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

NHK 2010 Typ 4.2 MFH > 6 < 20 WE, ASS-Standardstuf 3				BGF	NHK	Warburg, Bahnhofstr. 44 - 46			
Neubaufkosten nach NHK (incl. Baunebenkosten):				973,6	x	zzgl. bes. Bauteile	- € Alterswertminderung		
davon Kostengruppe 300				82,0%					
davon Kostengruppe 400				18,0%			-20%		
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil am Bauwerk	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil am Bauteil	Beschädigung des Bauteils	Sanierungskosten o. Alterswertminderung (> als Neubaukosten!)	alterswert- gemindert
310 320 320 330	Baugrube	12.653,88 €	1,0%			0,8%	100,0%	- €	- €
	Gründung (Gr.)	53.146,29 €		Fundamente und Sohle		3,4%	70,0%	- €	
		22.776,98 €		Fußbodenaufbau		1,5%	30,0%	50%	
	Gründung (Grd.)	75.923,28 €	6,0%			4,9%	100,0%	11.388,49 €	9.110,79 €
340 350 360	Außenwände (AW)	64.534,78 €		Tragkonstruktion		4,2%	20%	12.906,96 €	
		80.668,48 €		Fenster + Außentüren		5,2%	25,0%	75.601,63 €	
		145.203,26 €		Bekleidung Außen		9,4%	45,0%	145.203,26 €	
		32.267,39 €		Bekleidung Innen		2,1%	10,0%	29.040,65 €	
370 380 390 400	Außenwände (AW)	322.673,92 €	25,5%			20,9%	100,0%	259.752,61 €	
	Innenwände (IW)	113.884,91 €		Tragkonstruktion		7,4%	40,0%	28.471,23 €	
		85.413,68 €		Bekleidung		5,5%	30,0%	76.872,32 €	
		42.706,84 €		Fliessenarbeiten		2,8%	15,0%	42.706,84 €	
410 420 430 440	Innenwände (IW)	284.712,28 €	22,5%			18,5%	100,0%	190.757,23 €	152.605,78 €
	Decken (incl. Treppen)	115.150,30 €		Tragwerk		7,5%	35,0%	28.787,58 €	
		98.700,26 €		Fußbodenaufbau		6,4%	30,0%	88.830,23 €	
		65.800,17 €		Deckenbekleidung		4,3%	20,0%	59.220,15 €	
450 460 470 480	Decken (incl. Treppen)	49.350,13 €		Treppen		3,2%	15,0%	49.350,13 €	
	Dach	329.000,86 €	26,0%			21,3%	100,0%	226.188,09 €	180.950,47 €
		60.738,62 €		Dachkonstruktion / Tragwerk		3,9%	30%	18.221,59 €	
		64.787,86 €		Dachbälge, inkl. Öffnungen		4,2%	32,0%	64.787,86 €	
490 500 510 520	Dachkonstruktion	70.861,72 €		Dachbekleidung inkl. Dämmung		4,6%	35,0%	70.861,72 €	
		6.073,86 €		Klempnerarbeiten, sonstiges		0,4%	3,0%	6.073,86 €	
	Baukonstruktive Einbauten	202.462,07 €	16,0%			13,1%	100,0%	159.945,03 €	127.956,03 €
	sonstige Maßnahmen Bauko	- €	0,0%			0,0%	100,0%	- €	- €
530 540 550 560	Summe 300	37.961,64 €	3,0%			2,5%	100,0%	37.961,64 €	30.369,31 €
	Sanitärinstallation	1.265.387,92 €	100,0%			82,0%			
		32.637,75 €		Abwasserleitungen		2,1%	25,0%	10.770,46 €	
		45.692,85 €		Wasser-/Gasleitungen		3,0%	35,0%	15.078,64 €	
570 580 590 600	Abwasser, Wasser, Gas	52.220,40 €		Sanitärobjekte		3,4%	40,0%	52.220,40 €	
	Hqz.-Installation	130.551,00 €	47,0%			8,5%	100,0%	78.089,50 €	62.455,60 €
		21.665,91 €		Leitungen		1,4%	30,0%	7.149,75 €	
		25.276,90 €		Heizkörper		1,6%	35,0%	25.276,90 €	
630 640 650 660	Wärmeversorgung	25.276,90 €		Kessel		1,6%	35,0%	25.276,90 €	
	Lufttechnische Anlagen	72.219,70 €	26,0%			4,7%	100,0%	57.703,54 €	46.162,83 €
	Elektr. Installation	2.777,68 €	1,0%			0,2%	100,0%	2.777,68 €	2.222,14 €
	Fernmeldeanlagen	69.442,02 €	25,0%			4,5%	100,0%	52.081,52 €	41.685,21 €
690 700 710 720	Förderanlagen	2.777,68 €	1,0%			0,2%	100,0%	2.777,68 €	2.222,14 €
	Nutzungsspezifische Anlagen	- €	0,0%			0,0%	100,0%	- €	- €
		- €	0,0%			0,0%	100,0%	- €	- €
	Gebäudeautomation	- €	0,0%			0,0%	100,0%	- €	- €
730 Summen	Sonstiges /Rundung	- €	0,0%			0,0%	100,0%	- €	- €
	Summen	277.768,08 €	100,0%			18,0%		1.079.402,90 €	863.522,32 €
				Schaden in % am Gesamtbauwerk				69,9%	56,0%

Anlage 4

Fotodokumentation

Bei der Objektbesichtigung wurden 273 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Aufgrund der Vielzahl der Räumlichkeiten sowie des Zustands der Immobilie können hier nur beispielhaft eine Auswahl an Bildern gezeigt werden.

In der bei Gericht vorliegenden Druckversion sind noch einige weitere beispielhafte Bilder gezeigt.

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

Fotos wirken insgesamt häufig anders, oftmals besser, als in Natura; auch Gerüche sind beispielsweise nicht wahrnehmbar

Bahnhofstr. 44, 46 Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Norden



Haus-Nr. 35, Ansicht von Südwesten



Haus-Nr. 44 (links), EG: Blick vom Hauseingang in das Treppenhaus; links W 1, rechts W 2



Haus-Nr. 44 (links): Beispiel W 1



Haus-Nr. 44, Beispiel W 1: Wandschlitz für Elektroleitungen mangelhaft



Haus-Nr. 44, Beispiel W 2: Bad-Installationen begonnen



Haus-Nr. 44, Beispiel W 2: Zimmer Ostseite; Fachwerkkonstruktion Außenwand erkennbar



Haus-Nr. 44, Treppenaufgang zum OG (Treppe nicht F 30)



Haus-Nr. 44, OG; Beispiel W 3: Flur



Haus-Nr. 44, OG; Beispiel W 3: Schlafraum



Haus-Nr. 44, OG; Beispiel W 3: Badinstallationen begonnen



Haus-Nr. 44, OG; Beispiel W 3: Installationsschacht: Brandschutz und Schallschutz beachten!



Haus-Nr. 46, OG; Flur und Treppe zum DG



Haus-Nr. 46, OG; Beispiel W 5: Flur



Haus-Nr. 46, OG; Beispiel W 5: Schlafzimmer



Haus-Nr. 46, OG; Beispiel W 5: Bad-Installationen begonnen



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel Treppenflur



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel W 9: Küche (links Wanddurchbruch zu W 8)



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel W 9: Bad



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel W 8



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel W 8



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel W 8



Haus-Nr. 44, DG; Beispiel W 7



Haus-Nr. 44; Zugang aus DG-Flur 46, DG; Beispiel W 6, Flur



Haus-Nr. 44, DG; Beispiel W 6



Haus-Nr. 46, DG; Beispiel Dachboden



Beispiel Parkplätze (Wegerecht und Abstandsflächenbaulast rot eiskizziert)

