



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
der bebauten sowie unbebauten Grundstücke

34434 Borgholz, Am Lullberg13

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Ansicht von Südwesten, Grenzen rot einskizziert

Gemarkung: Borgholz

Flur: 4

Flurstück: 485

Eigentümer: n. n. (dem Gericht benannt)

Grundbuch von Borgholz

Blatt 0078 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 005 K 008/23
Amtsgericht Warburg

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 24.01.2024 mit
rd. € 75.000,-

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

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 38 Seiten und weiteren Anlagen mit 7 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	10
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	14
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	14
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	19
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
3.5 Außenanlagen	22
3.6 Gesamteindruck	22
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	23
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	24
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3 Bodenwertermittlung	26
4.4 Sachwertermittlung	28
4.5 Plausibilitätskontrolle	34
4.6 Verkehrswert	36
5. Literaturverzeichnis	38
6. Anlagen	
6.1 Bauteiltabelle zu Kap. 3.3	39
6.2 Fotodokumentation	40 - 44

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

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34414 Warburg gem. Beschluss 005 K 008/23			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus mit Doppelgarage Am Lullberg 13 34434 Borgentreich-Borgholz			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch		Borgholz 78 1 Gebäude- und Freifläche Am Lullberg 13	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Borgholz			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	4	485	692 m ²
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem kleineren Baugebiet der 1970/80er Jahre am östlichen Rand der kleinen Ortschaft Borgholz.</p> <p>Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich zweier Anliegerstraßen und ist bebaut mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Doppelgarage. Ein weiteres Nebengebäude im Erdreich („Außenkeller“) ist völlig durchfeuchtet und wird als wertlos / abbruchreif eingeschätzt. Das Wohnhaus wurde 1977 in massiver Fertigbauweise mit einfacher Vorhangfassade (Faserzementplatten) errichtet. Das Wohnhaus stand lange Zeit ungenutzt, wird aber nun seit wenigen Jahren durch eine Mieter-Familie genutzt. Das Objekt macht äußerlich nach wie vor einen eher vernachlässigten Eindruck, die Wohnung wurde durch die Mieter renoviert und wirkt zum Stichtag überwiegend ordentlich. Das Haus bietet rd. 114 m² Wohnfläche im EG bei bauzeittypischen, heute noch (knapp) befriedigend nutzbarem Zuschnitt. Es bestehen tlw. Feuchteschäden im Deckenbereich über dem EG sowie im nordöstlichen Kellerbereich, dazu tlw. weiterer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere an Haustechnik und energetischem Standard.</p> <p>Die Doppelgarage ist massiv erstellt und bietet in der linken Hälfte ein Tor für etwas höhere Fahrzeuge sowie eine Reparaturgrube. Der bauliche Zustand zeigt ebenfalls Feuchteschäden und ist insgesamt knapp ausreichend.</p> <p>Das Gartengrundstück ist überwiegend als Rasenfläche angelegt und wirkt zum Stichtag insbesondere rückseitig ungepflegt (Sperrmüll zu entsorgen).</p>			
Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden			

Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung-, Elektro-, Wasser-, etc.) wurde nicht geprüft; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. Die eingebaute Küche wird nicht als fester Einbau bewertet.

Grundlagen des Gutachten

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation
Bauantragsunterlagen vom 28.04.1976 zum Neubau des Wohnhauses mit Schlussabnahme vom 19.04.1978
Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 17.11.2023
Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter vom Stand 11/2023
Baulastenauskunft Kreis Höxter
Angaben von:
Bauamt der Stadt Borgentreich
Bauamt des Kreises Höxter
Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation
Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Borgentreich zur Erschließungs- und Beitragssituation
Bodenrichtwertauskunft 2023 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)
Grundstücksmarktbericht 2023 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 (WoFIV)	
	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	
	Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	
	jeweils in der gültigen Fassung	
Wertermittlungstichtag	24.01.2024	
Qualitätstichtag	24.01.2024	
Tag der Ortsbesichtigung	24.01.2024	
Teilnehmer	Eheleute n. n.	(Mieter; dem Gericht benannt)
	Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																				
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																				
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2012 - 2022 rd. - 2,5 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.</p>																				
Überörtliche Anbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 837 zur Bundesstraße B 241</p> <table border="0"> <tr> <td>nächste Kleinstadt: Borgentreich, ca. 2.950 EW</td> <td style="text-align: right;">7 km</td> </tr> <tr> <td>Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW</td> <td style="text-align: right;">22 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren: Paderborn</td> <td style="text-align: right;">48 km</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 100px;">Kassel</td> <td style="text-align: right;">50 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnzufahrten: BAB 44</td> <td style="text-align: right;">25 km</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 100px;">BAB 7</td> <td style="text-align: right;">60 km</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 100px;">BAB 2</td> <td style="text-align: right;">100 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe: Warburg, Brakel</td> <td style="text-align: right;">21/16 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen: PB-Lippstadt / Flughafen: Kassel-Calden</td> <td style="text-align: right;">65/34 km</td> </tr> <tr> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td style="text-align: right;">< 500 m</td> </tr> </table>	nächste Kleinstadt: Borgentreich, ca. 2.950 EW	7 km	Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW	22 km	Zentren: Paderborn	48 km	Kassel	50 km	Autobahnzufahrten: BAB 44	25 km	BAB 7	60 km	BAB 2	100 km	Bahnhöfe: Warburg, Brakel	21/16 km	Flughafen: PB-Lippstadt / Flughafen: Kassel-Calden	65/34 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m
nächste Kleinstadt: Borgentreich, ca. 2.950 EW	7 km																				
Kreisstadt: Höxter, ca. 13.300 EW	22 km																				
Zentren: Paderborn	48 km																				
Kassel	50 km																				
Autobahnzufahrten: BAB 44	25 km																				
BAB 7	60 km																				
BAB 2	100 km																				
Bahnhöfe: Warburg, Brakel	21/16 km																				
Flughafen: PB-Lippstadt / Flughafen: Kassel-Calden	65/34 km																				
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m																				
Ort	<p>Gemeinde Borgentreich, mit rd. 9.000 Einwohnern, davon gut 1.000 in Borgholz. Die Gemeinde ist stark landwirtschaftlich geprägt (85% der Fläche), an Industrie und Gewerbe gibt es wenige mittelständische Unternehmen.</p> <p>Der Ort Borgholz liegt auf einem Höhenrücken, die Topographie weist kleinräumig größere Höhenunterschiede auf. An Einzelhandel und Gastronomie existieren kleine Läden die für die Deckung des täglichen Bedarfs knapp ausreichend (Lebensmittelladen mit Postshop und Bäckereiverkauf). Es gibt noch einen niedergelassenen Arzt, alle weiteren Angebote des täglichen Bedarfs sind in Borgentreich bzw. Brakel oder Warburg zu decken, dort finden sich auch Facharztpraxen, Apotheken sowie Krankenhäuser.</p> <p>Borgentreich verfügt über einen Kindergarten; eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind in den o. g. Nachbarstädten zu finden. Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen mit einem regen Vereinsleben mit eigener Gemeindehalle. An Sportstätten gibt es einen Sportplatz.</p>																				

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Borgentreich: 94,9 (D = 100; IHK OWL 2022) Grundsteuer B, Hebesatz: 446 % (Stadt Borgentreich 2023)
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Am östlichen Rand der kleinen Ortschaft, in einem Baugebiet der 1970/80er Jahre. Die Wohnlage wird kleinräumig als noch befriedigend bewertet. Die Nachbarschaft wirkt einfach-bürgerlich und dabei intakt, die offene Feldmark ist dicht angrenzend („Naherholung“). Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Makrolage zählt im kreisweiten Vergleich zu den wenig nachgefragten Wohnlagen in einer generell eher strukturschwachen Region.
„Am Lullberg “	Gemeindestraße zur Anliegererschließung
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Immissionen	Entsprechend dem geringen örtlichen Verkehrsaufkommen kaum Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen.
Parkplätze	(leicht eingeschränkt) Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum; auf dem Grundstück selbst befinden sich zwei Garagen sowie Raum für weitere Stellplätze
Bebauung und Nutzung	eingeschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Nachbarschaft	überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser der 1970/80er Baujahre
Grundstückszuschnitt s. Lageplan	annähernd quadratisch mit abgerundeter Ecke
Grundstücksbreite	ca. 25 m (Straßenfront rd. 50 m wg. Ecklage)
Grundstückstiefe	ca. 27,5 m
Grundstücksgröße	692 m ²
Geländeverlauf	leichtes Geländegefälle von Nordosten nach Südwesten, im Süden des Grundstücks wurde ein Gefälle zum Haus modelliert für einen Kellerausgang
Baugrund	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrund-verunreinigungen oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.
Hinweis	Lt. früherer Aussagen eines ehemaligen Eigentümers sowie von Nachbarn liegt das Grundstück im Bereich „mehrerer Wasseradern“. Die Feuchteschäden im nordöstlichen Kellerbereich sowie insbesondere das stehende Wasser im „Außenkeller“ scheinen diese Aussagen zu bestätigen, sodass hier ohne weitere Bodenuntersuchungen von zumindest zeitweise aufstauendem Grund- bzw. Schichtenwasser auszugehen ist. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.
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 Gemeinde Borgentreich besteht keine von der SüwVO abweichende Festsetzung.

Auswirkungen der SÜwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit (noch) nicht belegen.

Erschließung

Es besteht Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwasserkanalnetz. Privatrechtlich ist das Grundstück mit Strom, Wasser, Abwasser und Telefon / DSL (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload) versorgt.

Straßenausbau

Gemeindestraße „Am Lullberg“: einfacher Ausbauzustand, Straße asphaltiert mit einseitig gepflastertem Gehweg; Straßenbeleuchtung vorhanden

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Einfamilienhaus mit Doppelgarage ist zum Stichtag vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.
Mietverträge	<p>Lt. Auskunft der Mieter besteht ein marktüblicher Wohnungs-Mietvertrag. Die Miete beträgt demnach 560,- € kalt (inkl. Wasser-/Abwasser)</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB).</p> <p>In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu.</p> <p>Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).</p>
Öffentliche Förderung	Lt. mündlicher Auskunft des Kreises Hörter bestehen keine wohnungs- oder mietrechtlichen Bindungen aufgrund einer Förderung mit öffentlichen Mitteln.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen 0078-II-6	<p>In Abt. II des Grundbuches von Borgholz, Blatt 0078 bestehen folgende Eintragungen:</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warburg 005 K 008/23)</p>
Anmerkung	Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	<p>In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden o. ä.) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p> <p>Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.</p>
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte besteht für die Bebauung kein Denkmalschutz
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Hörter vom bestehen keine Baulasteintragungen.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Hörter liegt das Baugrundstück in einem als „Wohngebiet“ (W; § 4 BauNVO) ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	<p>Lt. Auskunft des Kreises Hörter, Geodatenportal, besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes der B-Plan Nr. 2, Datum der Gültigkeit 29.09.1978</p> <p>„WA“ = allgemeines Wohngebiet</p>

	<p>l = 1 Vollgeschoss o = offene Bauweise GRZ = 0,4 (Verhältnis bebauter Fläche / Grundstücksfläche) GFZ = 0,5 (Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche) Baugrenzen vorgegeben textliche Festsetzungen</p>
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	bebautes / baureifes Land
Erschließung	<p>Nach mündlicher Auskunft des Amtes für Bauverwaltung / Straßenbau-beiträge der Gemeinde Borgentreich ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Straßenbaubeitrag oder ein Kanalbeitrag gem. § 8 KAG nicht mehr zu entrichten. Erneuerungsmaßnahmen stehen zum Stichtag aktuell nicht an.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>
Baugenehmigung	<p>Beim Kreisbauamt konnten keine Bauakten für das Objekt gefunden werden. Die Recherche beim Bauamt der Gemeinde Borgentreich ergab, dass für das vorhandene Wohngebäude sowie für eine Einfachgarage eine Baugenehmigung vom 28.04.1976 mit Schlussabnahme vom 19.04.78 vorliegt. Für die Erweiterung der Garage, dem Anbau eines weiteren Kellerraumes / Souterrain nach Süden sowie eines „freistehenden Außenkellers“ im Osten des Wohnhauses liegen keine Baugenehmigungen vor. Während die Erweiterung der Garage sowie des südlichen Kellerraumes als genehmigungsfähig eingestuft werden, wird der östliche Kellerraum als Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung (zumindest ohne nachbarliche Zustimmung) als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt. Dieser Bauteil ist aber ohnehin völlig durchfeuchtet und wird in diesem Gutachten mit einem Werteeinfluss für einen Abbruch / Rückbau bewertet.</p> <p>Es liegen ansonsten keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches vor; bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungsfähiger Gebäudezustand unterstellt.</p>
Hinweis zum Energieausweis	<p>Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.</p> <p>Durch das Bundesministerium für Bau- und Stadtentwicklung (BMWSB) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises <u>nicht</u> vorgeschrieben ist.</p> <p>Der derzeitige Eigentümer hat keinerlei Angaben zum Objekt gemacht. Ich gehe davon aus, dass für das hier zu bewertende Gebäude ein Energiepass nicht vorliegt.</p>

Der Dämmstandard des Wohnhauses ist bauzeitgemäß (1977) natürlich sehr gering und wurde im Laufe der nur Jahrzehnte augenscheinlich nicht verbessert.

Insofern wird der energetische Standard hier als unterdurchschnittlich und deutlich verbesserungswürdig eingestuft.

Mögliche Maßnahmen wären z. B. die Dämmung der Decke zum KG sowie eine zusätzliche Dämmung der Decke zum nicht ausgebauten Dachboden. Auch eine komplette Erneuerung der Fassadendämmung samt („Eternit“)Bekleidung wären anzuraten.

Im Hinblick auf mögliche und notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen. Eine Beratung durch einen Energie- und Förderberater wird dringend empfohlen.

Allgemeine Hinweise
zur Energieeffizienz

Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt. Die Energieklassen von (Wohn-) Gebäuden werden wie folgt eingeteilt:

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

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

Quelle: www.aroundtown.de

Nach der EU-Gebäuderichtlinie (Stand 10/2023) sollen für bestehende Gebäude Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz eingeführt werden, die der maximalen Menge an Primärenergie entsprechen, die die Gebäude jährlich pro Quadratmeter verbrauchen können. Dies soll Renovierungen anstoßen und dazu führen, dass die energetisch schlechtesten Gebäude zuerst saniert werden und der nationale Gebäudebestand kontinuierlich verbessert wird.

Ziel ist es, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.

Auf Käufer kommen demnach zusätzlich zu den Kaufpreisen zukünftig möglicherweise mehr oder weniger hohe

Sanierungskosten zu. Nicht nur die Käufer selbst, auch die Banken legen daher zunehmend ein größeres Augenmerk auf die Werte, die im Energieausweis vermerkt sind, tlw. mit Auswirkungen auf den Hypotheken-Zinssatz.

Aus verschiedensten Studien zum Immobilienmarkt geht hervor, dass vor allem 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.

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Einfamilien-Wohnhaus

- 1-geschossiges Gebäude
- voll unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Massive Fertigbauweise
- ineinanderlaufende Satteldächer
- Baujahr 1977

Garagen

- 1-geschossiges Gebäude
- freistehend (grenzt an Nachbargarage)
- Massivbauweise
- Flachdach
- Baujahr vermutl. 1978 / 80

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude ist in massiver Fertigbauweise aus Ziegelementen und -decken mit einem konventionellen Dachstuhl errichtet und wirkt äußerlich dem Alter entsprechend knapp ausreichend instandgehalten. Es bestehen tlw. Schäden an der Fassadenbekleidung (vermutl. asbesthaltig) sowie insgesamt Modernisierungsbedarf (insbesondere auch energetisch). Im Inneren ist das Haus durch die Mieter im EG und tlw. KG renoviert (Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge). im KG und Dachboden jedoch tlw. auch noch von Vorgängern vermüllt mit entsprechendem Entrümpelungsbedarf.

Es bestehen tlw. Feuchteschäden im Bereich der Decke über dem EG (Ursache unbekannt) sowie tlw. im Bereich der Kelleraußenwände (mangelhafte Abdichtung gegen aufstauendes Wasser).

Die Garagen zeigen einen knapp ausreichenden Instandhaltungszustand mit Feuchtigkeits- und Putzschäden, vermutl. durch eine mangelhafte Flachdachabdichtung.

Aufteilung

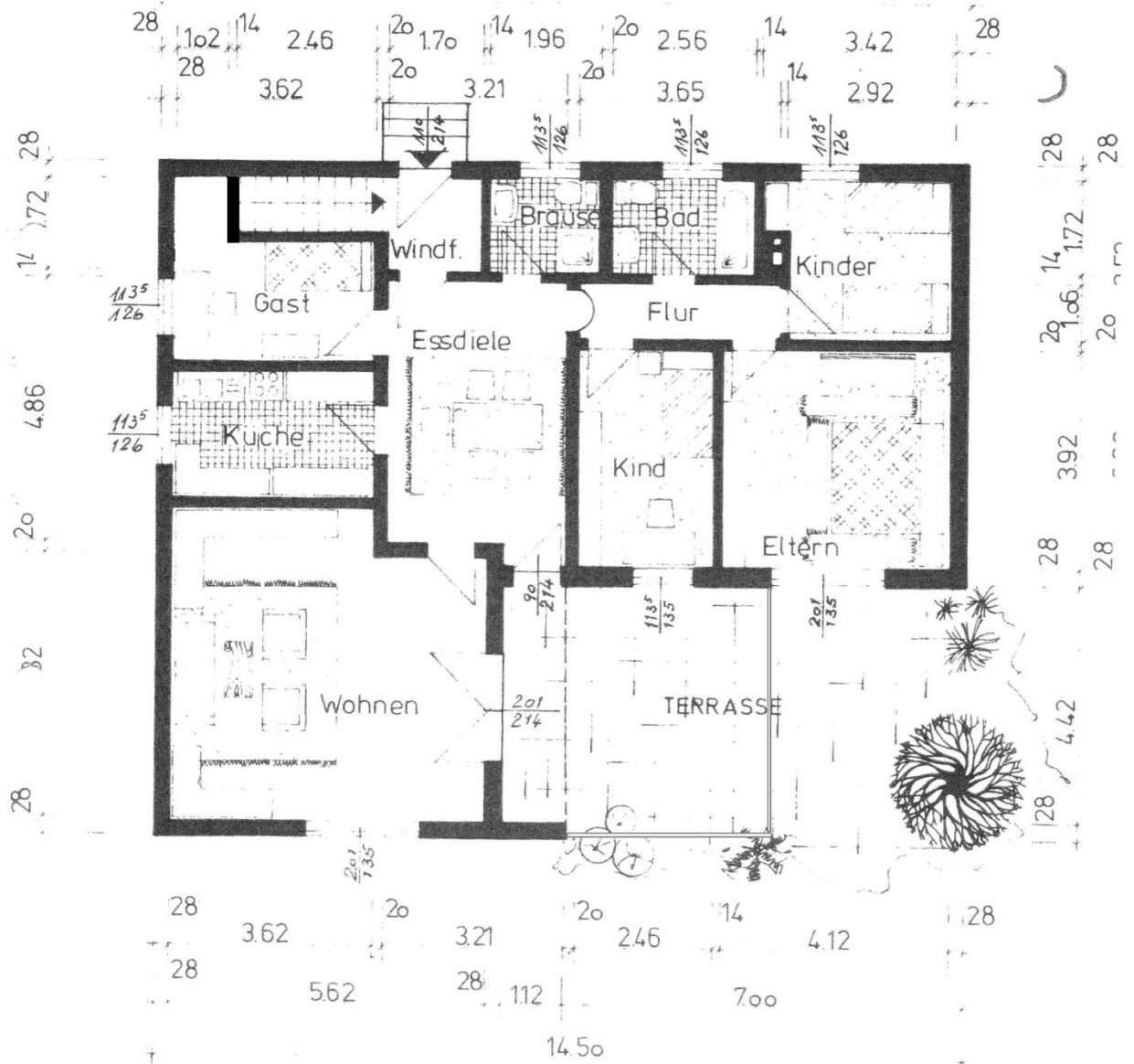
Grundriss und nutzbare Fläche

die Aufteilung des Wohnhauses kann den folgenden Bauzeichnungen entnommen werden. Es handelt sich um die Zeichnungen zum Bauantrag. Der Grundriss ist bauzeittypisch mit einem großen Wohnbereich, großer Diele (relativ dunkel) sowie für heutige Ansprüche eher kleinen Küche, Bädern und Kinderzimmern).

Die Terrasse vor dem Wohnraum liegt auf dem Flachdach des nachträglich (vermutlich ohne Baugenehmigung) errichteten Kellerraumes.

Die Belichtung und Belüftung ist allgemein etwa befriedigend mit Ausnahme der Diele, die Raumhöhen betragen knapp 2,50 m.

Erdgeschoss



Wohnfläche

Die nutzbaren (Wohn-)Flächen sind den Bauantragsunterlagen entnommen und mittels stichprobenhaften Aufmaßes grob plausibilisiert. Die Flächen dienen nur als Grundlage dieser Wertermittlung und können ggf. von der Wohnflächen-Verordnung (WoFIV) abweichen.

Bau- Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge x Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 2% für Putzstärke) Fertigmaße	je Raum m²	je Wohnung m²
	Wohnz.	$4,82 \cdot 5,62 + 3,62 \cdot 0,90$	30,35	
	Küche	$2,36 \cdot 3,62$	8,54	
	Essdielen	$3,21 \cdot 4,86 + 1,13 \cdot 0,32$	15,96	
	Gastz.	$2,22 \cdot 3,62$	8,04	
	Windf.-Gar- derobe	$1,72 \cdot 1,70$	2,92	
	Dusche, WC	$1,96 \cdot 1,72$	3,37	
	Bad	$2,56 \cdot 1,72$	4,40	
	Flur	$3,65 \cdot 1,06 + 0,20 \cdot 0,90$	4,05	
	Kind	$2,92 \cdot 2,52 + 1,01 \cdot 0,64$	8,01	
	Eltern-Schlff.	$3,92 \cdot 4,12$	16,15	
	Kind	$2,46 \cdot 3,92$	9,64	
	Loggia	$4,42 \cdot 1,12/2$	2,48	
				113,91

Summe Wfl.**rd. 114 m²****Bauweise Wohnhaus**

Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton
Außenwände	KG: großflächige Ziegel-Fertigelemente mit außenseitigem Vorsatzbeton EG, DG: großflächige Ziegel-Fertigelemente; innenseitig verputzt
Fassade	Plattenbehang aus Faserzementplatten o glw. (vermutl. asbesthaltig) vor geringfügiger Dämmung mit Mineralwolle Sockel in Sichtbeton
Innenwände	vermutl. überwiegend Poroton-Ziegelmauerwerk im DG tlw. Gasbeton-Mauerwerk; beidseitig verputzt
Dach	zwei ineinanderlaufende Satteldächer (Nordwesten als Walm) als Sparrendachkonstruktion aus Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Wohnhaus: Betondachsteine auf Lattung, ohne Unterspannbahn u. Dämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Decken	Hohlziegeldecken mit Aufbeton, unterseitig verputzt
Treppen	UG - EG: ¼ gewendelte geschlossene Vollholztreppe mit Tritt- und Setzstufen; Seilhandlauf EG – DG: Einschubleiter, ungedämmt
Besondere Bauteile	Dachterrasse auf dem Anbau Kellerraum mit Steinzeugfliesen und Stahl- /Holzgeländer Hauseingangstreppe (2 Stg.) mit kleinem Podest Kellerlichtschächte

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	KG: verputzt und gestrichen EG: verputzt, tapeziert und gestrichen DG: offene Dachuntersicht
Fußböden	KG: Zementestrich EG: überwiegend mit Vinyl-Belägen in heller Holzoptik; Schlafräume mit PVC-Böden in Fliesenoptik; DG: überwiegend Zementestrich; ehem. „Wurstkammer“ (ein abgetrennter Raum vermutl. für Lebensmittel, Lufttrocknung o. ä.) mit Fliesenbelag
Wandoberflächen	KG: verputzt und gestrichen EG: überwiegend tapeziert und gestrichen; Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich; Bäder raumhoch gefliest (Fliesen 15 x 15 cm; in Küche und Duschbad gemustert „1970er“; im Wannensbad weiß meliert)
Fenster	im KG tlw. Stahlfenster mit Einfachverglasung; ansonsten Kunststofffenster, weiß, mit Thermopane-Verglasung mit Kunststoff- Rollläden

Außentüren	Haustür: profilierte, verzierte Kunststofftür, braun, mit Lichtausschnitt Kelleraußentür: Kunststofftür, weiß, mit Lichtausschnitt
Innentüren	KG: glatte Sperrtüren aus Röhrenspanplatte; hell furniert; Holzzargen EG: glatte Sperrtüren aus Röhrenspanplatte; hell furniert; Holzzargen
Elektroinstallation	bauzeittypische Ausstattung mit Steckdosen und Lichtauslässen einfache Verteilung und Zählerschrank im KG; Starkstromanschluss
Sanitärinstallation	KG: Wasser- und Abwasseranschluss EG: Küche mit Spülenanschluss; Duschbad mit WC und Waschbecken; Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Armaturen	Ein- und Zweihand-Armaturen, verchromt
Heizung	Ölzentralheizung im KG (Fabrikat Körting, Bj. 1997) mit Kunststoff-Öltanks; Plattenheizkörper in den Wohnräumen sowie tlw. auch im Keller
Warmwasser	zentrale Wasserbereitung über Ölheizung mit WW-Speicher Fabr. Rotex Sanicube
Besondere Ausstattungen	keine
zeitnah ausgeführte Modernisierungen	- Renovierungen an Maler- und Tapezierarbeiten sowie tlw. Bodenbeläge im Erdgeschoss - neues WC und Waschtisch im Bad eingebaut

Doppelgarage

Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	ohne
Fassaden	tlw. verputzt, tlw. Klinkerriemchen
Decken / Dach	Stahlbetondecke
Dachdeckung	vermutl. bituminöse Abklebung
Fußböden	Fliesenbelag
Wandoberflächen	Zementschlämme
Fenster	Kunststofffenster mit Einfachverglasung (defekt)
Außentüren / Tore	Garagenschwingtore aus verzinktem und beschichtetem Stahlblech, rückseitig Stahltür, lackiert
Elektroinstallation	Licht und Steckdosen; Starkstrom
Sanitärinstallation	keine
Besondere Bauteile	Kfz-Reparaturgrube

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

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

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

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

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

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Wohnhaus

- Dachterrasse über Keller-Erweiterung
- Hauseingangstreppe mit Podest
- Kellerlichtschächte

Garage

- Kfz-Reparaturgrube

Bauschäden und Baumängel

Wohnhaus

- Dacheindeckung aus Betondachsteinen nähert sich langsam dem Ende der technischen Lebensdauer
- Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten vielfach beschädigt; löst sich im Giebel von der Fassade; vermutlich asbesthaltig; Dämmung dahinter minimal
- stärkere Feuchtigkeit mit Schimmelschäden im Deckenbereich über den Bädern
- leichtere Feuchtigkeit messbar im Deckenbereich über Flur und Schlafzimmern (trotz jüngerer Renovierungen; Ursache unklar)
- Renovierungs- und Modernisierungsbedarf an Fliesenarbeiten; tlw. Badausstattungen etc.
- Elektroinstallation tlw. überaltert, tlw. nachgerüstet aber mangelhaft verlegt
- Modernisierungsbedarf der Heizungsanlage (Kessel, Pumpen, Steuerung mit rd. 27 Jahren nicht mehr zeitgemäß); Funktion gemäß Mieter tlw. mangelhaft
- tlw. Feuchtigkeit im Keller (insbesondere Nordostecke), vermutlich durch mangelhafte Abdichtung gegen aufstauendes Schichtenwasser
- Anbau eines Kellerraumes (mit Dachterrasse) konnte in der Baugenehmigung nicht gefunden werden, wird aber als genehmigungsfähig eingeschätzt. Dieser Raum verfügt nur über ein Fenster (keine Tür!) und ist zugemüllt.

- (Dämmstandard alterstypisch unterdurchschnittlich; tlw. Wärmebrücken durch durchlaufende Betonplatten (Dachterrasse))

Garagen:

- Dachabdichtung aus bituminierter Pappe vermutl. undicht, ggf. Rand-Anschlüsse mangelhaft
- Fenster schadhaff
- deutliche Feuchte- und Putzschäden in der Garage
- tlw. Setz- oder Spannungsrisse im Außenputz
- Anschluss an Gelände im seitlichen und rückwärtigen Bereich mangelhaft

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der das zu bewertende Wohnhaus hier überwiegend in den Kategorien innen noch knapp „normal“ einzuordnen, außen nur „ausreichend“ einzustufen 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.

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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Bei dem vorliegenden Wohnhaus handelt es sich um einen größeren Modernisierungs- und Renovierungsbedarf verbunden mit tlw. Feuchteschäden.

Die Garagen zeigen deutliche Feuchteschäden mit Sanierungsbedarf im Dachbereich und (je nach Anspruch) im Innenbereich.

Die entsprechende Wertminderung erfolgt durch marktgerechte Abschläge auf der Grundlage des Anteils der betroffenen Bauteile am Gesamtbauwerk, i. A. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Zusammenfassende Wertung (s. Vorbemerkung zu 3.3)

besondere Bauteile und Einrichtungen	+ € 32.000,-
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie Renovierungs- u. Restfertigstellungsbedarf	rd. - 20 %

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:

„Außenkeller“

An der östlichen Außenwand des Wohnhauses wurde überwiegend im Erdreich eingelassen eine Art „Außenkeller“ errichtet. Dieses Bauteil ca. in der Größe 3 x 10 m wurde anscheinend in Stahlbeton-(Fertig?)Bauweise errichtet und hat im Süden einen Außenzugang über eine Kunststofftür. Interessanterweise verfügt der Raum über einen Heizkörper, (ca. 1,80 m über Fußboden), vermutlich mit Anschluss an die Zentralheizung im KG. Der geplante Zweck des Gebäudes ist nicht bekannt.

Das Gebäude ist anscheinend ohne Baugenehmigung errichtet und wird hier (zumindest ohne nachbarliche Zustimmung) auch als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt. Es steht bei der Besichtigung ca. 30 cm unter Wasser, vermutl. aufgrund von aufstauendem Wasser und mangelhafter Abdichtung. In diesem Gutachten wird aufgrund der rechtlichen und baulichen Mängel ein Werteinfluss für den Rückbau (Abbruch) eingepreist, der überschläglich geschätzt mit rd. $3 \times 10 \times 2,7 = \text{rd. } 81 \text{ m}^3 \times \text{€ } 80,- = \text{rd. } - \text{€ } 6.500,-$

Müllentsorgung

Weiterhin ist auf dem Grundstück sowie tlw. auch in den Gebäuden etliches an Müll / Sperrmüll zu entsorgen. Dieser geht zumindest in Teilen auf die Voreigentümer und nicht die derzeitigen Mieter zurück – eine besenreine Übergabe kann daher hier nicht unterstellt werden.

Die notwendigen Kosten der Entsorgung sind hier nur sehr grob einzuschätzen, da tlw. die Kellerräume gar nicht betreten werden konnten.

Der Werteinfluss für die Entrümpelung und Entsorgung wird hier grob überschläglich geschätzt auf rd. - € 3.500,-

Werteinfluss boG

rd. - € 10.000,-

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz sowie Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten, Terrassen	Gartenwege / Hauszuwegung aus großformatigen Betonplatten; Garagenzufahrt und Kellerzugang aus großformatigem Betonsteinpflaster
Einfriedungen	straßenseitig ohne, gartenseitig Heckenanpflanzungen der Nachbarn bzw. Grenzbebauung
Bepflanzungen	überwiegend Rasenflächen, kleinere Sträucher
Nebengebäude	keine („Außenkeller“)
Besondere Bauteile	keine
Schäden und Mängel	Plattenbeläge tlw. uneben; ungepflegter Zustand

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

Der Werteeinfluss (üblicher“ Außenanlagen freistehender Wohnhäuser beträgt im Durchschnitt zwischen 4 und 8 % des Gebäudesachwertes.

Die Außenanlagen des Grundstücks wirken hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung im Vergleich üblicher Einfamilienhäuser deutlich durchschnittlich angelegt und gepflegt. Der Zeitsachwert wird pauschaliert mit rd. 2 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage Borgholz zählt grundsätzlich nicht zu den gefragten Wohnlagen in der Region, was sich auch in einem entsprechend geringen Bodenwert ausdrückt. Die örtliche Infrastruktur ist nur knapp ausreichend, ihre fußläufige Erreichbarkeit ist gegeben; die Anbindung an das Fernstraßennetz (Bundesstraßen und Autobahnen) ist regionaltypisch mäßig.

Die Mikrolage (Wohnlage) wird aufgrund der Ecklage im Kreuzungsbereich zweier Anwohnerstraßen „auf dem Präsentierteller“ ebenfalls nur als mäßig befriedigend bewertet.

Grundstück:

Das Grundstück ist mit knapp 700 m² für ein dörfliches Einfamilienhausgrundstück angemessen groß, der Zuschnitt ist für eine bauliche Ausnutzung gut geeignet. Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf ist leicht unbefriedigend, da die Straßen - wie die bevorzugte Garten / Terrassenseite - im Südwesten liegen. Aus diesem Grund wurde das Gebäude mittig auf dem Grundstück positioniert und lässt so eine angemessene Zonierung der Gartenanlage (z. B. „öffentlicher Vorgarten“ / „privater“ Hinterhof“ nur bedingt zu. Die Außenanlagen sind eher einfach gestaltet (überwiegend Rasenfläche) und zum Stichtag ungepflegt (insbesondere ist Sperrmüll zu entsorgen).

Gebäude:

Das Gebäude ist ein Einfamilienhaus in massiver Ziegel-Fertigbauweise aus den 1970er Jahren. Der Grundrisszuschnitt ist nicht mehr ganz zeitgemäß hinsichtlich der Raumgrößen der (zwei) Bäder, Küche und Kinderzimmern. Die zentrale, aber eher dunkle Diele fällt dagegen relativ groß aus.

Das Wohnhaus wurde augenscheinlich durch die Mieter in jüngerer Zeit renoviert (Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge). In Küche und Bädern zeigt sich aber noch ein eher einfacher, überalterter Ausstattungsstandard im Stil der 1970er. Jeder Erwerber würde vermutlich eine umfassendere Renovierung / Modernisierung einkalkulieren, angefangen bei der Außenfassade inkl. Dämmstandard, den Bädern (vermutl. inkl. sämtlicher Wasser- / Abwasserleitungen), über die Elektroinstallationen sowie weitere haustechnische Ausstattungen (Heizungskessel) usw.

Die Doppelgarage zeigt ebenfalls einen eher mäßigen Instandhaltungszustand, kann jedoch durch eine überdurchschnittliche Höhe sowie eine Reparaturgrube „punkten“.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Das Objekt spricht aufgrund des äußeren Eindrucks und der einfachen, tlw. überalterten Ausstattung und energetischen Zustands vermutlich einen unterdurchschnittlichen Interessentenkreis an. Das Objekt richtet sich daher überwiegend an Käufer mit bescheideneren Ansprüchen und „kleinem Geldbeutel“, die einen Teil der Renovierungen ggf. in Eigenleistung einkalkulieren.

Drittverwendungsmöglichkeiten neben einer Wohnnutzung sind kaum gegeben und werden vom Markt auch nicht erwartet.

Zur Marktlage:

Bis Anfang 2022 herrschte geradezu eine „Goldgräberstimmung“ am Immobilienmarkt und es ließ sich nahezu jedes Grundstück verkaufen. Auch in Versteigerungsverfahren „tummelten“ sich professionelle Aufkäufer, die Immobilien für kurze Haltefristen erwerben, sie attraktiver renovieren und anschließend auf dem freien Markt weiterveräußern.

Zum Bewertungsstichtag ist aufgrund des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine sowie gestiegener Hypothekenzinsen und allgemeiner Rezessionsorgen jedoch eine gestiegene Risikoaversion bei Immobilienkäufen festzustellen - Angebote bleiben länger im „Internet“, Bau- und Kaufwillige scheitern tlw. an den erhöhten Hypotheken-Konditionen.

Insbesondere energetisch veraltete Objekte werden derzeit sehr vorsichtig taxiert, da die zukünftigen gesetzlichen Anforderungen einer Ertüchtigung, die entsprechenden Baukosten sowie die Möglichkeiten einer Förderung aktuell schwer einzuschätzen sind.

Insgesamt gehe ich daher von rückläufigen Kaufpreisen - verglichen mit dem Preisniveau vor gut einem Jahr - aus, allerdings nicht von einem „echten“ Einbruch.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

Durch die „Alterswertminderung“ (AWM) soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und insbesondere dem Verlust an „Modernität“ seit seiner Erstellung „erfahren“ hat. Die wirtschaftliche

Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

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

Die Ansprüche an Immobilien und deren Ausstattung wandeln sich immer schneller - beispielsweise werden Gebäude aus den 60er Jahren heute tlw. bereits wieder abgerissen, insofern darf der wirtschaftlich nutzbare Zeitraum nicht zu hoch angesetzt werden.

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

Da auch die Marktanpassungsfaktoren in diesem Modell abgeleitet werden, ist hier aus Gründen der Modellkonformität gleichfalls eine GND von 80 Jahre anzusetzen, die für das einfach erstellte und ausgestattete Bewertungsobjekt grundsätzlich bereits als „ambitioniert“ eingeschätzt wird.

Für das simple Wohngebäude aus den späten 1970er Jahren wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit einem Zeitraum von weiteren max. 30 Jahren angesetzt.

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (GND - RND) / GND$
 $= 100 (80 - 30) / 80 = 62,5 = \text{rd. - 63 \%}$.

Für Garagen betragen übliche Nutzungsdauern ca. 40 - 60 Jahre. Im gegebenen Fall kann hier angenommen werden, dass sie das Schicksal des Hauptgebäudes teilen sollten, also auch hier von einer entsprechenden Restnutzungsdauer und Alterswertminderung ausgegangen werden kann.

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 § 6 Abs. 1 der ImmoWertV ist das für die Objektart am geeignetsten erscheinende Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7, Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8) zum Verkehrswert.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Vergleichswertverfahren 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 relativ eindeutig.

Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert. Was die Rechtsprechung anbetrifft, wird zunächst hauptsächlich auf die Ertragsfähigkeit eines Grundstücks abgestellt.

Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise (nur) bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Angesichts der Gestaltung der hier zu bewertenden Immobilie (EFH) stellt definitiv der Aspekt des selbstbestimmten Wohnens den maßgeblichen Anlass für einen Erwerb dar.

Natürlich ist auch eine Vermietung – wie aktuell gegeben – möglich, eher jedoch dürften Ertragsgesichtspunkte im Sinne einer eingesparten Miete bei den Kaufüberlegungen eine Rolle spielen. Allerdings wird der Ertragswert einen deutlich geringeren Einfluss auf den Verkehrswert haben als der Sachwert.

Der Vergleich mit alternativen Kaufoptionen wird – soweit möglich - ebenfalls herangezogen werden, ist aber aufgrund der hohen Individualität dieser Immobiliengruppe nur eingeschränkt möglich und dient eher der Plausibilisierung.

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

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert für Baugrundstücke** im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt **35,00 €/m²**.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baufläche:	W (Wohngebiet)
Bauweise	o (1-2), offen 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	700 m ² , bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2023

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (B-Plan Nr. 2)

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	W (Wohngebiet)
Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	1 Vollgeschoss
Grundflächenzahl GRZ	0,4 (Verhältnis Grundstücksfläche / bebaute Fläche)
Geschossflächenzahl GFZ	0,5 (Verhältnis Grundstücksfläche / Geschossfläche)
Grundstücksfläche	leicht variierend (< 600 bis > 800 m ²)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Baufläche	„W“ (Wohnbaufläche)
Bauweise	offen

Anzahl Vollgeschosse	1 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	rd. 0,4 ≈ Durchschnitt
Geschossflächenzahl GFZ	< 0,5 ≈ Durchschnitt
Grundstücksfläche	692 m ² (T i. M. 26 m)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	24.01.2024

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

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Wirtschaftsart	Zustandsmerkmal
1	4	485	692	baureifes Land	bebaut (EFH)

Bodenrichtwert **35,00 € /m²**

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

1. Lage	-5%	-	1,75 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	-	€ /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m ²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€ /m ²

Zu-/Abschläge insgesamt: **-5%** - 1,75 € /m²

Bodenwert des Grundstückes **33,25 € /m²**

Die Lagequalität des Grundstückes wird im Vergleich der Richtwertzone aufgrund der Ecklage im Kreuzungsbereich zweier Straßen durch die tlw. erhöhten Räumpflichten, ggf. erhöhte KAG-Beiträge bei einem Straßenausbau sowie insbesondere durch die „Lage auf dem Präsentierteller“ 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 dem Durchschnitt der Richtwertzone; weitere Zu- oder Abschläge sind nicht angebracht. Die Erschließung ist „Richtwert-typisch“, der beitragsrechtliche Zustand gilt als beitragsfrei.

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

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

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

Borgentreich, Flur 4, Flurstück 485, 692 m² x € 33,25 = € 23.009,00 = **rd. € 23.000,-**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen (gem. Bauakte)

Wohnhaus

Keller	14,50 m x 7,60 m + 10,80 x 4,70	= 161,0 m ²
Erdgeschoss	14,50 m x 7,60 m + 7,50 x 4,70	= 145,5 m ²
Dachgeschoss	14,50 m x 7,60 m + 7,50 x 4,70	= 145,5 m ²
Summe BGF		= <u>452,0 m²</u>

Garagen

Erdgeschoss	5,75 m x 6,50 m	= <u>37,4 m²</u>
-------------	-----------------	-----------------------------

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

(Der Ausstattungsstandard wird anhand eines Kriterienkataloges zur NHK, Erlass des BMVBS definiert – in der allgemeinen Marktanschauung werden Ausstattungskriterien i. A. „kritischer“ eingestuft; hier: einfache bis mittlere Ausstattung)

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

Ausstattungsstandard Wohngebäude

	1	2	3	4	5		
	545	605	695	840	1050		
Außenwände	1					23%	0,23 125 €
Dach	0,2	0,8				15%	0,27 89 €
Fenster u. Außentüren		1				11%	0,22 67 €
Innenwände u. -türen		0,5	0,5			11%	0,28 72 €
Deckenkonstr. u. Treppen		0,4	0,6			11%	0,29 72 €
Fußböden		0,9	0,1			5%	0,11 31 €
Sanitäreinrichtungen			1			9%	0,27 63 €
Heizung		0,5	0,5			9%	0,23 59 €
sonst. techn. Ausstattung		1				6%	0,12 36 €
Kostenkennwert 2010							614 €
ermittelte Standardstufe							2,0

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Wohnnutzung
 Gebäudeart: Einfamilienhaus
 Gebäudetyp: Typ 1.02 KG, EG, DG nicht ausgebaut
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,0 (Klassifizierung nach SW-RL)
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBS rd. € 614,-/ m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2023 = 179,0; zum Stichtag angesetzt 1,80) x 1,80
 korrigierte NHK am Stichtag **rd. € 1.105,- / m² BGF**
 incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Garagen

Nutzungsgruppe: Einzel-/Mehrfachgaragen
 Gebäudeart: Massivbauweise
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 4
 Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBS rd. 485,- €/m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (IV/2023 = 179,0; zum Stichtag angesetzt 1,80) x 1,80
 korrigierte NHK am Stichtag **rd. 875,- €/m² BGF**
 inkl. 12 % Baunebenkosten

Sachwertberechnung

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Keller	161,0 m ²	1	161,00 m ²	1 105,00 EUR/m ²	177.905,00 €
Erdgeschoss	145,5 m ²	1	145,50 m ²	1 105,00 EUR/m ²	160.777,50 €
Dachgeschoss	145,5 m ²	1	145,50 m ²	1 105,00 EUR/m ²	160.777,50 €
Doppeögarage	37,4 m ²	1	37,40 m ²	875,00 EUR/m ²	32.725,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3	32.000,00 €
	32.000,00 €

Herstellungskosten von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.3	- €
	- €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 564.185,00 €

Alterswertminderung (linear)	vom Herstellungswert	-63,00%	-	355.436,55 €
übl. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	30 Jahre	

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 208.748,45 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 2% vom Wert der baulichen Anlage	4.174,97 €	rd. 4.000,00 €
--------------------------------------	------------	----------------

Bodenwert des bebauten Grundstücks 23.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 235.748,45 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,57

marktangepasster Grundstückssachwert 134.376,62 €

ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -20% vom Wert der baulichen Anlage	- 41.749,69 €
	- €
	rd. - 42.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
Werteinfluss mangelhafter "Außenkeller"	- 6.500,00 €
Müllentsorgung	- 3.500,00 €
	rd. - 10.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks 82.376,62 €

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 82.400,-

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

Bei ca. 114 m² Wohnflächen ergeben sich rd. 1.117,- €/m² incl. Bodenwert

Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

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

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

Normalherstellungskosten:

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

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings auch nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2022 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 236.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 32,- €/m²) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,77, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 23 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von regelmäßig +/- 5 % (und ggf. auch deutlich mehr) sind möglich.

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten der GAA im Grundstücksmarktbericht 2023 (Auswertungen 2020 - 2022) keinesfalls hinreichend erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jüngere Auswertungen auf Bundesebene zeigen nun allerdings, dass die Verkäuferseite inzwischen doch Rückzüge macht und das allgemeine Preisgefüge gegenüber dem (vorläufigen) Hochpunkt der Immobilienkonjunktur etwas nachgibt.

Insgesamt gehe ich insofern gegenüber dem Berichtszeitraum 2022 in der ohnehin niedrigpreisigen Region des Kreises Höxter von einem ebenfalls nachlassenden Preisniveau, allerdings nicht von einem dramatischen Preisverfall aus.

Zum Stichtag scheint insofern eine weitere, allgemeine konjunkturell bedingte Marktanpassung in Höhe von rd. – 10 % angezeigt.

Der konjunkturell angepasste Sachwertfaktor (0,77 – 0,10) ist hier also zunächst mit ca. 0,67 (- 33 %) anzunehmen.

Den strukturellen Einfluss schätze ich wie folgt ein: die Lagequalität – bezogen auf das Bodenrichtwertniveau - wird im gegebenen Fall als durchschnittlich eingeschätzt. Die Nachteile der Mikrolage aufgrund der Ecklage ist bereits durch Abschläge auf den Bodenwert ausreichend berücksichtigt (Ø).

Was allerdings am Markt zu einem deutlichen Risikoabschlag führen sollte ist die Unsicherheit bezüglich der offensichtlich immanenten Feuchte-Problematik („Wasserader“), die sich augenscheinlich in den Gebäuden zeigt (i. e. „Außenkeller“, Garage) (- -)

Das Wohngebäude wird hinsichtlich äußerlicher Architektur und Zustand als eher unterdurchschnittlich eingeschätzt; auch die innere Aufteilung ist nur mäßig befriedigend (-/-).

Ausstattung und energetischer Standard sind gemäß heutigen Ansprüchen deutlich unterdurchschnittlich (- -/- -).

Auch der Instandhaltungszustand wird als unterdurchschnittlich bewertet; hier wird jeder Erwerber einen Wertabschlag für den Aufwand einer Modernisierung anbringen (i. S. v. Mühen, nicht Kosten) (- -).

Insgesamt halte ich bei üblichen Kaufpreisverhandlungen einen deutlich überdurchschnittlichen Abschlag (rd. – 10 %) auf den Sachwert für wahrscheinlich und einen Faktor von 0,57 (- 43%) für marktgerecht.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparaturfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

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

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

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

- wirtschaftliche Wertminderung aufgrund von Mietpreisbindungen oder Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung
- erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung
- struktureller Leerstand etc.

Im vorliegenden Fall werden als sonstige wertbeeinflussende Merkmale ein Werteinfluss aus für den Rückbau des Außenkellers sowie für die Entsorgung von Sperrmüll berücksichtigt.

4.5 Plausibilitätskontrolle

Ertragswertverfahren

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

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

Einfamilienhaus mit Doppelgarage	
ortsüblicher Rohertrag (rd. 4,80 €/m ² WFL; Garagen rd. 60,- €) bzw. rd. € 610,-/Monat)	€ 7.320,- / Jahr
- Bewirtschaftungskosten (rd. - 30 % des Rohertrages)	- € 2.185,- / Jahr
Verwaltungskosten rd. 350,- €/a; Instandhaltung rd. 13,50 €/m ² /a; Garage rd. 150,- €/a; Mietausfallwagnis 2 %)	
= Reinertrag des Grundstücks	€ 5.135,- / Jahr
- Bodenwertverzinsung (anteiliger Bodenwert)	- € 575,- / Jahr
= Reinertrag der baulichen Anlagen	€ 4.560,- / Jahr
x Vervielfältiger $V_{30 \text{ Jahre}, 2,5 \%}$	20,93
= Gebäudeertragswert	€ 95.400,-
+ Bodenwert	€ 23.000,-
abzgl. Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	- € 42.000,-
+/- sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale	- € 10.000,-
= Ertragswert	rd. € 66.400,-

Es wurde mit einem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % gerechnet, eine Eigennutzung wird unterstellt.

Der Ertragswert liegt rd. 20 % unter dem marktangepassten Sachwert. Dies ist eine erhebliche Differenz, die aber in den erheblichen Baupreissteigerungen der letzten Jahre (mit Einfluss auf den Sachwert) begründet liegt. Diese fielen erheblich höher aus als die möglichen Mietsteigerungen in der Region (mit Einfluss auf den Ertragswert). Die Plausibilität der Verfahrensergebnisse ist somit gegeben.

Vergleichswert

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

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

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

Lagekategorie	einfach (Vergleichsraum 4 von 1 - 5)
Bodenrichtwert-Typ	ein- bis zweigeschossige Bauweise
Grundstücksgröße	470 - 749 m ²

Objektgruppe	Ein- und Zweifamilienhaus
Gebäudeart	freistehend
Baujahrkategorie auf Grundlage der RND	1980
Wohnfläche	1 - 119 m ²
Keller	vorhanden
→ Immobilienrichtwert, rd. 1.570,- €/m ² x 114 m ²	rd. € 179.000,-
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (gem. GAA, interpoliert):	
Grundstücksfläche 692 m ²	x 1,00
Objektart freistehend	x 1,00
Baujahreskategorie 1977	x 0,95
Vollkeller (> 30 % Unterkellerung)	x 1,00
Wohnfläche 114 m ²	x 1,00
Ausstattungsstandard < 2,2 (einfach)	<u>x 0,80</u>
vorläufiger Verfahrenswert	rd. € 136.000,-
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (gem. eigener Einschätzung):	
Konjunkturelle Veränderungen	x 0,90
vorläufiger Vergleichswert	rd. € 122.500,-
- Werteeinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 42.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale	<u>rd. - € 10.000,-</u>
Vergleichswert	rd. € 70.500,-

Der Vergleichswert liegt rd. 15 % unter dem marktangepassten Sachwert, die Plausibilität der Verfahrensergebnisse ist innerhalb der sehr inhomogenen Gebäudeklasse der individuellen Wohngrundstücke noch befriedigend gegeben.

4.7 Verkehrswert

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 23.000,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 82.400,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 66.400,-
der Vergleichswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 70.500,-

Markteinflüsse

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

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

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

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

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

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

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

Die Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern ist aufgrund ihrer Individualität nur eingeschränkt gegeben. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird also dem Sach- und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,7 (d + e) zugemessen, dem Vergleichswert das Gewicht 0,4 (f).

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

Insgesamt wird somit gewichtet:

das Sachwertverfahren	0,8 (a) x 0,7 (d)	= 0,56
das Ertragswertverfahren	0,4 (b) x 0,7 (e)	= 0,28
das Vergleichswertverfahren	0,8 (c) x 0,4 (f)	<u>= 0,32</u>
		Σ = 1,16

$$(\text{€ } 82.400,- \times 0,56 + \text{€ } 66.400,- \times 0,28 + \text{€ } 70.500,- \times 0,32) / 1,16 = \underline{\text{€ } 75.255,17}$$

Verkehrswert

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

Ort:	Am Lullberg 13	34434 Borgholz
Gemeinde:	Borgentreich	Gemarkung: Borgholz
Flur:	4	Flurstück: 485
Grundbuch:	Borgholz Blatt 78 lfd. Nr. 1	

bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage

zum Stichtag 24.01.2024

mit rd.

€ 75.000,-

(in Worten: fünfundsechzigtausend Euro)

Höxter, 31.01.2024

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.

Zugleich bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

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

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Schwirley / Dickersbach:

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

Dröge / Gebele / Zehnter:

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)

Fachinformationen, Luchterhand Verlag

Anlage 1 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 / Sanierung gleichzusetzen!

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

NHK 2010 EFH / ZFH unterkellert, einfacher Standard		BGF	NHK	NHK	Borgholz, Am Lullberg 13	
Neubaukosten nach NHK incl. Baunebenkosten:		452,0	x	1105,00	32.000,00 €	
davon Kostengruppe 300					Alterswertminderung	
davon Kostengruppe 400					63%	
Kosten-	Wertanteil an	Arbeit	Wertanteil	Wertanteil	Reparaturkosten	
gruppe	Kostengruppe 300 / 400	am Bauteil	am Gebäude	des Bauteils	o. Alterswertminderung	
					(> als Neubaukosten)	
					alterswert-	
					gemindert	
310	Baugrube	14.465,71 €	2,7%	100,0%	7.227,86 €	2.674,31 €
320	Gründung (Grt.)	24.665,06 €	4,6%	70,0%	0%	- €
	Gründung (Sct.)	10.570,74 €	2,0%	30,0%	0%	- €
320	Gründung (Grd.)	35.235,80 €	6,6%	100,0%	0%	- €
330	Außenwände (AW)	61.075,38 €	11,5%	40,0%	0%	- €
	Fenster + Außentüren	38.172,11 €	7,2%	25,0%	0%	- €
	Bekleidung Außen	30.537,69 €	5,7%	20,0%	80%	24.430,15 €
	Bekleidung Innen	15.268,85 €	2,9%	10,0%	10%	1.526,88 €
	Außenwände (AW)	152.688,46 €	27,3%	95,0%	0%	25.957,04 €
340	Innenwände (IW)	29.092,12 €	5,5%	40,0%	0%	- €
	Bekleidung	21.819,09 €	4,1%	30,0%	5%	1.090,95 €
	Fliesenarbeiten	10.909,55 €	2,1%	15,0%	50%	5.454,77 €
	Innentüren	10.909,55 €	2,1%	15,0%	0%	- €
	Innenwände (IW)	72.730,30 €	13,7%	100,0%	0%	6.645,73 €
350	Decken (incl. Treppen)	33.361,07 €	6,3%	35,0%	0%	- €
	Fußbodenaufbau	28.595,21 €	5,4%	30,0%	15%	4.289,28 €
	Deckenbekleidung	14.297,60 €	2,7%	15,0%	15%	2.144,64 €
	Treppen	19.063,47 €	3,6%	20,0%	0%	- €
	Decken (incl. Treppen)	95.317,35 €	17,9%	100,0%	0%	6.433,92 €
360	Dach	24.981,29 €	4,7%	35,0%	0%	- €
	Dachbalken inkl. Öffnungen	24.981,29 €	4,7%	35,0%	25%	6.245,32 €
	Dachbekleidung inkl. Dämmung	17.943,77 €	3,4%	25,0%	25%	4.460,94 €
	Klempnerarbeiten, sonstiges	3.566,75 €	0,7%	5,0%	0%	- €
	Dachkonstruktion	71.375,05 €	13,4%	100,0%	0%	10.706,26 €
370	Baukonstruktive Einbauten	2.268,71 €	0,4%	100,0%	0%	- €
390	Sonstige Maßnahmen Bauko	7.679,60 €	1,4%	100,0%	0%	- €
	Summe 300	451.741,00 €	83,6%			
410	Sanitärinstallation	8.466,16 €	1,6%	30,0%	25%	2.116,54 €
	(Abwasser, Wasser, Gas)	11.286,21 €	2,1%	40,0%	25%	2.622,05 €
	Sanitärabjekte	8.466,16 €	1,6%	30,0%	50%	4.233,08 €
	Abwasser, Wasser, Gas	28.220,53 €	5,3%	100,0%	0%	9.171,67 €
420	Hfg.-Installation	10.164,17 €	1,9%	30,0%	25%	2.541,04 €
	(Wärmeversorgung)	10.164,17 €	1,9%	30,0%	25%	2.541,04 €
	Kessel	13.552,23 €	2,6%	40,0%	100%	13.552,23 €
	Wärmeversorgung	33.880,59 €	6,4%	100,0%	0%	18.634,32 €
430	Lufttechnische Anlagen	159,44 €	0,0%	100,0%	0%	- €
440	Elektroninstallation	14.907,45 €	2,8%	100,0%	25%	3.726,86 €
450	Fernmeldanlagen	2.551,01 €	0,5%	100,0%	25%	637,75 €
460	Förderanlagen	- €	0,0%	100,0%	0%	- €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	- €	0,0%	100,0%	0%	- €
480	Gebäudeautomation	- €	0,0%	100,0%	0%	- €
490	Sonstiges / Rundung	- €	0,0%	100,0%	0%	- €
Summen		79.719,00 €	15,0%			89.041,41 €
			Schaden in % am Gesamtbauwerk			32.945,32 €
			Zuschlag Bauen im Bestand, Faktor			16,8%
			Wertinfluss Schaden am Gesamtbauwerk in %			1,2
			Wertinfluss Schaden am Gesamtbauwerk in €			20,1%
			Wertinfluss rd.			39.534,38 €
						= Summe rot = 40.000,00 €

Anlage 2

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 76 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert.

Die Mieter der Immobilie haben der Veröffentlichung von Innenaufnahmen aus der Wohnung zum Schutz ihrer Privatsphäre ausdrücklich widersprochen.

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

Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten (rechts die Garagen)



Ansicht von Süden; angebauter Kellerraum (s. Pfeil) unter Terrasse ohne Türzugang!



angebauter Kellerraum ohne Tür (älteres Foto durch das Fenster): „Müllhalde“



„Hinterhof“ mit Blick zur Terrasse auf Kellerraum (links die Gragen)



Wohnhaus, EG: Dachterrasse



Zugang zum „Außenkeller“



„Außenkeller“ von innen (älteres Foto; ca. 30 cm stehendes Wasser (links der Heizkörper an der Wand!))



Beispiel Bauschaden: Bad EG: Feuchtigkeit und Schimmel unter der Decke



Wohnhaus, DG



Beispiel Modernisierungsbedarf: Elektroinstallation sehr einfach und überaltert



Wohnhaus, Beispiel KG; Heizungsanlage; überaltert und tlw. schadhaft



Beispiel Baumangel: Fassadenbekleidung schadhaft (vermutl. asbesthaltig), Außenwandabdichtung mangelhaft



Beispiel Doppelgarage mit Reparaturgrube (mittig unter den Bohlen); Feuchteschäden

