



GUTACHTEN

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

Große Straße 8, 33014 Reelsen
bebaut mit einem Zweifamilienhaus



Gemarkung	Reelsen	Grundbuch von Reelsen
Flur	4	Blatt 0248 lfd. Nr. 1
Flurstück	139	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht bekannt)	Amtsgericht Brakel Geschäftsnr. 17 K 10/25

Das Gebäude konnte nur eingeschränkt von außen besichtigt werden!

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 28.01.2026
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung
mit **rd. € 78.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05272-3747-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brakel eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 37 Seiten und weiteren Anlagen mit 4 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	13
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	18
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
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	29
4.5 Verkehrswert	35
5. Literaturverzeichnis	37
6. Anlagen	
6.1 Fotodokumentation	38 - 41

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 Brakel Nieheimer Straße 17 33014 Brakel gem. Beschluss 17 K 10/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Zweifamilien-Wohnhaus Große Straße 8 33014 Reelsen			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Reelsen		
	Blatt	0248		
	lfd. Nr. des	1		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Große Straße 8		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Reelsen			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	4	139	1.437 m ²
Wichtiger Hinweis	<p>Zum schriftlich anberaumten Ortstermin am 28.01.2026 war keiner der Eigentümer vor Ort, eine Innenbesichtigung des Gebäudes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.</p> <p>Den Eigentümern waren im Vorfeld schriftlich und beim Ortstermin noch einmal mündlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall mitgeteilt und erläutert worden (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag).</p> <p>Mit Schreiben vom selben Tag wurden den Eigentümern erneut die Vorgehensweise bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung erläutert und innerhalb von drei Wochen die Möglichkeit eingeräumt, einen neuen Termin für eine Besichtigung abzustimmen.</p> <p>Zeitgleich hat das Amtsgericht Brakel den Eigentümern sinnentsprechende Schreiben zukommen lassen.</p> <p>Da sich die Eigentümer bis zum 27. Februar 2026 weder beim Sachverständigen, der betreibenden Gläubigerin noch bei Gericht gemeldet haben, erfolgt nun die nachfolgende Verkehrswertermittlung in Rücksprache mit dem Amtsgericht Brakel nach dem äußeren Eindruck und der beim Kreis Höxter vorgefundenen Bauakte.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen auf Erfahrungswerten zu baualters-typischen Ausführungsweisen.</p>			
Besonderheiten	stärkere Vermüllung auf dem Grundstück			
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Reelsen (Stadt Bad Driburg, Kreis Höxter) in der Großen Straße, der historischen Hauptstraße des Ortes, in einem sehr dörflich			

geprägten Umfeld. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.437 m² ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus in Massiv-Fachwerk-Mischbauweise mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss ist in massivem Ziegelmauerwerk errichtet, das Obergeschoss zeigt eine Fachwerkkonstruktion mit Ziegelstein-ausmauerung der Gefache; das Dachgeschoss (Giebel) ist als Fachwerkgefüge mit Verbretterung ausgebildet.

Genutzt wird das Wohnhaus zum Stichtag nach Aussagen aus der Nachbarschaft durch eine einzelne, kinderreiche Familie.

Das Gebäude wurde vermutlich zwischen 1850 und 1900 errichtet.

1969 erfolgte der genehmigte Ausbau des Obergeschosses zu einer zweiten Wohneinheit. Der Dachstuhl blieb nach Planungsangaben im Bestand erhalten und ist demnach nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. (Allerdings lassen Fenster in der rückwärtigen Giebelseite auf ggf. geringfügige Dachausbauten schließen, die aber nach äußerem Augenschein den Wert des Gebäudes nicht nachhaltig beeinflussen).

Ein eingeschossiger, rückwärtiger Flachdachanbau, augenscheinlich mit Dachterrasse, ist gemäß Luftbildauswertungen vor 1956 entstanden, der angrenzende einfache Unterstand wurde demnach nach 2011 erstellt und ist in der Bauakte nicht dokumentiert.

Äußerlich zeigt das Wohnhaus einen mäßigen Instandhaltungszustand mit teils deutlichen Schäden an der Bausubstanz und eines allgemeinen Sanierungs- und Modernisierungsstaus.

Insbesondere zeigen sich Feuchteschäden im Sockelbereich und tlw. flächig am Außenputz, verwitterte Fachwerkbauteile sowie der mit Müll und Gerümpel überfüllte Unterstand.

Im Inneren wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ein grundsätzlich vergleichbarer Instandhaltungszustand unterstellt.

Die Freiflächen / Außenanlagen des Bewertungsgrundstücks wirken im Luftbild relativ üppig eingegrünt und vor Ort allgemein recht verwahrlost.

Insgesamt wird die Immobilie hier als weitgehend überaltert bewertet, der Marktwert sollte sich überwiegend am Bodenwert des Grundstücks orientieren, ggf. abzüglich Räumungskosten von Müll / Sperrmüll, der in größeren Mengen in den offenen Anbauten des Wohnhauses vorhanden war.

Ein Rückbau / Abbruch des Gebäudes erscheint im gegebenen Fall durchaus als mögliche Option. Sie wird jedoch nicht zur Grundlage der Wertermittlung gemacht, da nicht eindeutig absehbar ist, ob nicht doch ein Kaufinteressent das Gebäude zu nicht absehbarem Aufwand wieder ertüchtigen und weaternutzen möchte.

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.

Keine Innenbesichtigung ermöglicht!

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigungen, Protokoll und Fotodokumentation

Bauakte des Kreis Höxter

Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 07.08.2025

Ausdruck aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Höxter sowie vom 11.10.2025

Baulastenauskunft des Kreis Höxter vom 14.10.2025

Angaben von:

Bauamt der Stadt Bad Driburg

Planungsamt des Kreis Höxter; untere Denkmalbehörde

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Bad Driburg vom 27.01.2026 zur Erschließungs- und Beitragsituation

Bodenrichtwertauskunft 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Northeim (auch zuständig für den Landkreis Höxter)

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Höxter

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

Bei der Erstellung dieses Gutachtens wurden punktuell KI-gestützte Werkzeuge für redaktionelle Hilfsarbeiten (Rechtschreibprüfung, formale Textaufbereitung) eingesetzt. Sämtliche fachlichen Feststellungen, Bewertungen und Schlussfolgerungen verantwortet ausschließlich der unterzeichnende Sachverständige.

Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
Wertermittlungstichtag	28.01.2026
Qualitätstichtag	28.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung	28.01.2026
Teilnehmer	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 Kreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>	
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)	
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 144.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.</p>	
Überörtliche Anbindung	<p>Kreisstadt: Höxter, ca. 13.400 EW</p> <p>nächste Stadt: Bad Driburg, rd. 13.300 EW</p> <p>nächste größere Stadt: Paderborn, rd. 156.000 EW</p> <p>Autobahnzufahrten: BAB 44</p> <p style="padding-left: 100px;">BAB 33</p> <p style="padding-left: 100px;">BAB 2</p> <p style="padding-left: 100px;">BAB 7</p> <p>Bushaltestelle</p> <p>Bahnhof: Bad Driburg</p> <p>Flughafen: Paderborn/Lippstadt</p> <p>Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 954 zur Bundesstraße B 64 (Münster-Paderborn-Driburg-Seesen)</p>	<p>38 km</p> <p>4 km</p> <p>25 km</p> <p>27 km</p> <p>26 km</p> <p>55 km</p> <p>82 km</p> <p>< 500 m</p> <p>5 km</p> <p>42 km</p>
Ort	<p>Reelsen hat knapp 800 Einwohnern im Ort, ca. 20.000 Menschen leben in der Gemeinde Driburg.</p> <p>Einzelhandel existiert in der Ortschaft nicht mehr, immerhin aber noch Gastronomie. Es gibt einen Kindergarten, die Grundschule wird in Pömbesen besucht.</p> <p>Ärztliche Versorgung und Apotheken finden sich im nahen Bad Driburg, hier sind auch alle sonstigen Angebote der Versorgung vorhanden. Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser befinden sich in Brakel, Paderborn und Höxter.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen für die ländliche Region, mit einem regen Vereinsleben und meist kleineren Veranstaltungen.</p> <p>Für die üblichen Sportarten sind eine Halle und ein Sportplatz sowie ein Freibad vorhanden.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Bad Driburg: 92,4 (D = 100; IHK OWL, Stand 2024)</p> <p>Grundsteuer-Hebesatz B: 755 % (Stand 2025)</p>	

Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	am südlichen Rand der kleinen Ortschaft in einem historisch gewachsenen Dorfgebiet mit älteren Ein- bis Zweifamilienhäusern tlw. landwirtschaftlicher Abstammung. Die Wohnlage wirkt sehr dörflich und weitgehend ruhig; eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

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

„Große Straße“	Gemeindestraße für Anliegerverkehr
Immissionen	erhöhte Immissionen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen und werden kleinräumig auch nicht erwartet.
Parkplätze	leicht eingeschränkt Parkmöglichkeiten im (beengten) öffentlichen Straßenraum. Auf dem bebauten Grundstück sind drei befestigte Stellflächen vorhanden.

Bebauung und Nutzung	zweigeschossiges, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus mit (überwiegend) nicht ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigen untergeordneten Anbauten
Nachbarschaft	freistehende Bebauung mit Wohnhäusern älterer / historischer Baujahre
Grundstückszuschnitt s. Lageplan	unregelmäßiger Zuschnitt (grob rechteckig)
Grundstücksbreite	ca. 18 bis 27 m (rd. 27 m Straßenfront)
Grundstückstiefe	rd. 56 m
Grundstücksgröße	1.437 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	annähernd ebenes Gelände
Baugrund	Lt. schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Höxter vom 13.10.2025 liegen keine Erkenntnisse über Untergrund-Verunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Kreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.
Erschließung	Gemeindestraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom, Gas- und Telefonleitungen
Straßenausbau	einfacher Ausbauzustand: Straße asphaltiert mit tlw. einseitig, tlw. auch zweiseitig asphaltierten bzw. gepflasterten Bürgersteigen; Straßenbeleuchtung vorhanden
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist vermutlich an Strom, Telefon / DSL, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Grundstück und Gebäude sind zum Stichtag augenscheinlich (zumindest tlw.) genutzt, vermutlich durch die Eigentümer-Familie.
Mietverträge	Es liegen keinerlei Angaben zu möglichen Mietverträgen vor. In diesem Gutachten wird eine ausschließliche Eigennutzung durch die Eigentümerfamilie unterstellt. Allgemeiner Hinweis: „Kauf bricht Miete nicht“ (§ 566 BGB) (Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht üblicherweise ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 ZVG. Dies gilt <u>nicht</u> für den Fall der Versteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft)

Öffentliche Förderung	Es liegen keine Hinweise zu öffentlichen Förderungen vor, die wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen erwarten lassen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch gesicherte Belastungen, Abt. II	In der Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs von Reelsen, Blatt 0248, bestehen für das Grundstück folgende Eintragungen:
0248-II-3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (17 K 10/25) Die Eintragung der Zwangsversteigerung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. Auskunft des Kreis Höxter vom 28.01.2026 sind für das zu bewertende Flurstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	besteht Lt. telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Höxter vom 19.02.25 nicht
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Landkreises Höxter liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Mischgebiet“ (M) gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO ausgewiesenen Bereich.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft der Kreises Höxter (Geodatenserver) besteht für das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjektes kein B-Plan Die Möglichkeiten einer (weiteren) baulichen Entwicklung richten sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortslage)
gemeindliche Satzungen	keine
sonstige Gebietsklassifikation	Heilquellenschutzgebiet Bad Driburg; Zone B
Entwicklungszustand	baureifes, bebautes Land (Gebäude und Freifläche)
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Nach telefonischer Auskunft der Stadt Bad Driburg vom 27.01. sind für das zu bewertende Grundstück Beiträge zum Ausbau der Erschließung gem. §§ 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge und Straßenbaubeiträge abgerechnet. Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu Beitragspflichten führen können, sind z. Z. nicht geplant. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

- Baugenehmigung** Im Aktenarchiv des Bauamtes des Kreis Höxter wurden folgende Baugenehmigungen vorgefunden werden:
1969 Az. 41-69-00705-1 J Ausbau einer Wohnung im Obergeschoß
Abweichungen von den Vorgaben des BauGB, der BauONRW oder der regionalen Bauleitplanung sind dabei äußerlich nicht erkennbar. In diesem Gutachten wird ein baurechtskonformer / genehmigungsfähiger Gebäudezustand unterstellt.
- Hinweis zum Energieausweis** Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.
Durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.
Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein Energiepass (vermutlich) nicht vor. Der Dämmstandard des Gebäudes entspricht vermutlich überwiegend dem Standard zum Bauzeitpunkt bzw. der maßgeblichen Umbauten.
Die Energieklasse dieses Gebäudes wird anhand von Erfahrungswerten mit G bis H (rot) geschätzt.
Eine solche Ausführung wird hier als nicht mehr zeitgemäß eingestuft. Verbesserungen an Außenwänden, Deckendämmung und Heizungsanlage wären vermutlich anzuraten.
Hinweis: Zum Stichtag existieren für energetische Verbesserungsmaßnahmen effektive Förderprogramme im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG).
- allgemeine Hinweise** Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.
Die Energieklassen und die damit überschläglich einhergehenden Verbrauchskosten 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

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

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

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

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

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

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

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

keine Innenbesichtigung ermöglicht, Besichtigung nur von außerhalb der straßenseitigen Grundstücksgrenzen!

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

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

Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Dachgeschoss (überwiegend) nicht ausgebaut
- freistehend
- tlw. Mauerwerks, vielfach Fachwerkbauweise
- Satteldach
- Ur-Baujahr vermutl. zwischen 1850 - 1900
- Umbauten und Modernisierungen 1969

Anbauten

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Flachdach als Dachterrasse
- vermutlich Massivbauweise,
- Ur-Baujahr vermutl. um 1950 – 55
- Anbau einer Hofüberdachung in Holzbauweise mit Flachdach nach 2011

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Hinweis: Das Gebäude konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden, die so ermöglichten Erkenntnisse sind stark eingeschränkt!

Das Wohngebäude ist zum Stichtag vermutlich um die 150 Jahre alt und macht dafür äußerlich einen noch akzeptablen Eindruck. Der Ausbau des OG ist 1969 dokumentiert, die Kunststofffenster und Haustür (etwas unpassend zu dem Fachwerkgebäude) stammen schätzungsweise aus den 1980er bis 2000er Jahren.

Das mit Ziegeln eingedeckte Dach und die Entwässerungsrinnen wurden auch modernisiert (Zeitraum nicht einzuschätzen) - so macht das Dach als wichtiges Bauteil den Eindruck grundsätzlich ordentlicher Instandhaltung.

Allerdings zeigen sich an den Fachwerkhölzern teils deutliche Witterungsschäden und der Außenputz tlw. Feuchte-Schäden, die Fenster und Türen teils unsachgemäßen Einbau.

Im Inneren wird zunächst ein etwa vergleichbarer – also deutlich renovierungsbedürftiger - Instandhaltungszustand unterstellt.

Aufteilung

Grundrisse

eine mögliche Aufteilung der Gebäude kann den folgenden Bauzeichnungen zum Bauantrag 1969 entnommen werden. Inwieweit die Grundrisszeichnungen auch heute noch den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen ist nicht bekannt – sie werden entsprechend hier als maßgeblich bewertet.

Die Grundrisse sind geprägt von der ursprünglichen Wagendecke oder „Tenne“ sowie der linksseitig gelegenen ehemaligen Stallungen, die heute als Kellerersatzraum vermutet werden.

Die reinen Wohnflächen sind aufgrund der großen Ausmaße des Gebäudes sicherlich üppig. Dabei sind allerdings übergroße Anteile an Verkehrsflächen (Flure, Dielen) vorhanden, die alle innenliegend und entsprechend dunkel / ohne natürliche Belichtung sind.

Auch ansonsten wirken die Fensterflächen im Verhältnis zu den Wohnflächen überwiegend eher klein, und auch die Geschosshöhen dürften nach äußerem Eindruck eher unterdurchschnittlich sein.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bestehen also nicht nur hinsichtlich der Ausstattung und ggf. bestehender Schäden und Mängel Unsicherheiten, sondern auch deutliche Zweifel in Bezug auf die Grundrissqualität. Entsprechende Risiken werden im Rahmen der boG (Kap. 3.4) sowie abschließend im Rahmen eines Risikoabschlages bewertet.

Wohnfläche A)

Die Wohnfläche hängt von mehreren Faktoren ab, insbesondere von der Bruttogrundfläche (BGF), der Nettogrundfläche (NGF) und den Abzügen für Wände, Treppenhaus, Technikräume etc.

Hier eine grobe Abschätzung:

Bruttogrundfläche (BGF):

rd. 266 m² pro Wohn-Etage → 532 m² insgesamt

Nettogrundfläche (NGF):

Die NGF ist die BGF abzüglich der Konstruktionsflächen (Wände, Schächte u. ä.).

Ein typischer Faktor für Wohnhäuser liegt bei ca. 80 – 85 % der BGF.

Daraus ergibt sich eine NGF von ca. 425 – 450 m².

Die Wohnfläche ist die NGF abzüglich Nebenräume wie Technikräume, Treppenraum, ggf. Abstellräume außerhalb der Wohnungen.

Die Wohnfläche entspricht oft ca. 75 – 85 % der NGF.

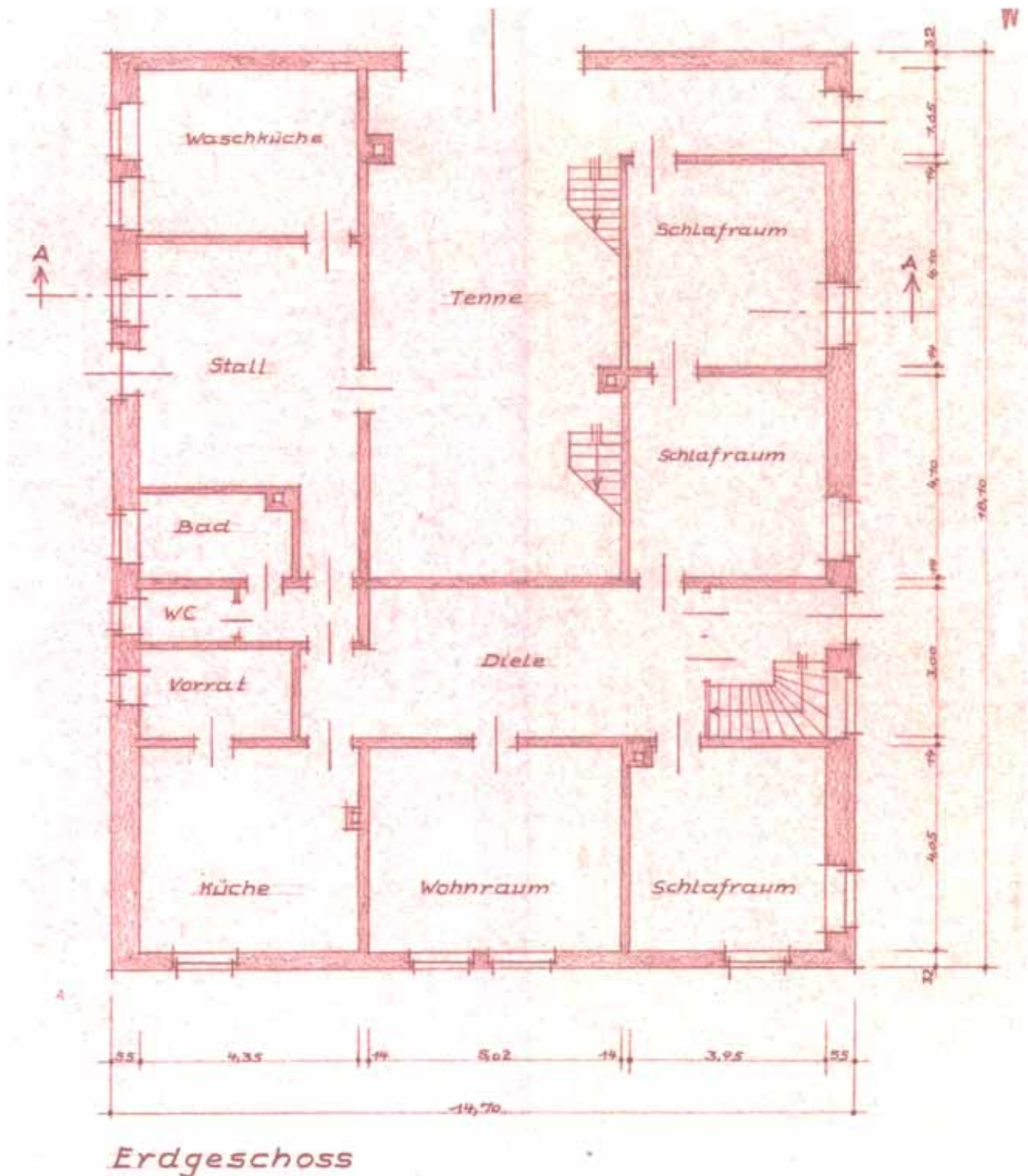
Abschätzung der Wohnfläche (Tenne im EG vermutlich Wohnraum):

Bei einer konservativen Berechnung (75 % der NGF): ca. 320 – 340 m²

Bei einer optimistischeren Berechnung (85 % der NGF): ca. 360 – 380 m²

Im gegebenen Fall wird die Wohnfläche je Etage auf rd. 175 m² geschätzt,
in Summe **rd. 350 m²**.

Erdgeschoss



Baukonstruktion	(nach Baubeschreibung im Bauantrag 1969, nach äußerem Augenschein sowie nach alters- und nutzungsentsprechenden Annahmen)
Gründung	Fundamente vermutl. aus Bruchsteinmauerwerk, Sohle (nachträglich) aus Stampf-Beton
Außenwände	EG massives Ziegelmauerwerk (Baubeschreibung 1969: „Ziegelstein vorhanden“); Wandstärke laut Bestandszeichnung ca. 38–51 cm; augenscheinlich verputzt und gestrichen (Street View Oktober 2022) Im EG rückwärtige Anbauten (Stallungen) vermutl. aus Vollziegelmauerwerk OG: Fachwerkkonstruktion mit Ziegelsteinausfachung (Baubeschreibung 1969: „Ziegelstein bzw. Fachwerk vorhanden mit Verstärkung“); straßenseitig als Sichtfachwerk mit weiß verputzten Gefachen und dunkel behandelten Hölzern; Traufseite vollständig verputzt Giebelwände vermutl. tlw. als offene Fachwerkkonstruktionen tlw. massiv aufgemauert mit außenliegender Holz-Bekleidung;
Fassade	EG verputzt, Sockel farbig abgesetzt OG als Sicht-Fachwerk mit verputzten Gefachen Nordgiebel mit Holzverschalung (Boden-Deckel) Südgiebel unterseitig verputzt, oben Behang aus Faserzementplatten rückseitige Anbauten verputzt
Dach	Pfettendach als Holzkonstruktion, 45° Neigung; Planungslegende 1969: „Dachstuhl bleibt bestehen“; kein Ausbau im Dachgeschoss
Eindeckung und Entwässerung	Tonpfannen auf Lattung; vermutlich ohne Unterspannbahn und ohne Dämmung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Innenwände	EG - OG: vermutl. überwiegend Fachwerkkonstruktionen mit Ausmauerungen bzw. Lehmschlag; spätere Umbauten vermutl. tlw. aus Mauerwerk (Ziegel oder Bimsstein), ggf. auch Leichtwände als Holzständerwerk mit Plattenbekleidungen (Gipskarton, GK, o. glw.)
Decken	Holzbalkendecken über EG und OG (Baubeschreibung 1969: „Holzbalkendecke vorhanden bzw. neu“; Schnittzeichnung bestätigt Holzbalken in beiden Geschossen)
Treppen	vermutlich geradläufige Massivholztreppen mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer
Besondere Bauteile	Dachterrasse auf Flachdach-Anbau hinten am Haus

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	nicht bekannt Annahme: Gipskartonplatten, Planungslegende 1969: „Rigipsplatten“; Treppenhausbereich Putz)
Fußböden	nicht bekannt <u>Annahme</u> : EG – OG: vermutl. überwiegend. Dielen mit Belag aus tlw. Linoleum und tlw. textilen Belägen, Küche und Bäder ggf. gefliest) DG: Dielen auf Deckenbalken
Wandoberflächen	Wohnräume / Flure: nicht bekannt (Annahme): Gipskartonplatten, Planungslegende 1969: „Rigipsplatten“; Treppenhausbereich Putz) Küche, Bad / WC: nicht bekannt (Annahme): Gipskartonplatten bzw. Fliesen; Baubeschreibung 1969)
Fenster	tlw. alte Holzfenster mit Einfachverglasung überwiegend Kunststofffenster, weiß, mit Iso-Verglasung; Bj. vermutl. 1990er und ggf. tlw. 2000er Jahre
Außentüren	Kunststoff, weiß mit Lichtausschnitt
Innentüren	nicht bekannt <u>Annahme</u> : tlw. historische Rahmen- Füllungstüren mit Holzzargen, lackiert; überwiegend glatte Sperrtüren mit Holzzargen, furniert, 1960/70er Jahre
Elektroinstallation	nicht bekannt <u>Annahme</u> : heute überwiegend einfache bis knapp mittlere Ausstattung mit knapp ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; getrennte Zähler- und Verteileranlage für Whg. EG + OG; Sicherungskasten mit (wenigen) Kippsicherungen und RCD (Fi)-Schutzschalter
Sanitärinstallation	nicht bekannt <u>Annahme</u> : Stand 1970er Jahre; je Whg. in EG und OG eine Küche mit Spülenanschluss; Bad mit Badewanne und Dusche, Toilette und Waschbecken;
Armaturen	nicht bekannt <u>Annahme</u> : Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	nicht bekannt Annahme: <u>vermutl.</u> Öl-Zentralheizung im Flachdachanbau vorne am Haus Bj. unbekannt, vermutlich älter; vermutl. mit Röhrenradiatoren und tlw. Plattenheizkörper vermutlich zusätzliche Kaminanschlüsse für Holzöfen
Warmwasser	nicht bekannt Annahme: <u>vermutl.</u> zentral über Ölheizung mit Warmwasserboiler
Besondere Einrichtung	nicht bekannt <u>Annahme</u> : keine
Ausgeführte Modernisierungen	nicht bekannt außen erkennbar, aber Zeitraum nicht sicher einzuschätzen: - Einbau von Kunststofffenstern und Türen - Erneuerung Dacheindeckung Dachrinnen und Fallrohre - <u>Annahme</u> : im Inneren tlw. Modernisierungen und Renovierungen in den 1970/80er und ggf. 1990er Jahren

3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmowertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 4

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

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

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

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

Besondere Bauteile

- Dachterrasse auf Flachdach-Anbau

Besondere Einrichtungen

- (vermutl.) keine

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsbedarf

Die Gebäude waren nicht zugänglich, Bauschäden und Mängel konnten nur von außen aufgenommen werden, der gartenseitige (nördliche) Bereich war nur eingeschränkt einsehbar. In seiner Grundsubstanz ist das Wohngebäude vermutlich rd. 150 Jahre alt, durch Umbauten und Renovierungen in 1969 und späteren tlw. Modernisierungen wurde das Gebäude jedoch tlw. verjüngt (Fenster, Dacheindeckung und Dachrinnen).

Äußerlich wirkt das Gebäude zum Stichtag zuletzt nur noch knapp ausreichend instandgehalten, die regelmäßig notwendige Pflege der Fachwerkbauteile wurde augenscheinlich seit etlichen Jahren vernachlässigt. Es zeigen sich „typische“ und teils deutliche Witterungsschäden an Fachwerk- und Putzoberflächen mit zeitnahe Sanierungsbedarf zum Werterhalt. Auch noch vorhandene Holzfenster sind tlw. marode, die neueren Kunststofffenster und Türen tlw. nicht fachgerecht eingebaut (eingeschäumt ohne weitere Abdichtungen). Insgesamt aber macht das Wohnhaus äußerlich den Eindruck, als wäre die wirtschaftliche Restnutzungsdauer recht begrenzt. Dazu kommt eine deutliche Vermüllung der Immobilie. Dennoch lassen sich nahezu alle Gebäude grundsätzlich auch weiterhin für eine längerfristige Fortnutzung ertüchtigen.

Weiterhin sind baualters- und nutzungstypisch zu vermuten:

- versteckte (Feuchte)Schäden insbesondere an Holz-Fachwerkbauteilen sind nicht auszuschließen / zu erwarten
- ausgetretene Holzböden und Holztreppe

- mäßiger Schallschutz zwischen den Geschossen und den einzelnen Wohneinheiten
- Renovierungs- / Modernisierungsbedarf an Elektro-, Heizung- und Sanitärinstallationen, Bodenbelägen, Maler- und Tapezierarbeiten
- (Wohnungsgrundrisse alterstypisch deutlich unterdurchschnittlich (vgl. Kap. 3.4, boG)
- bauzeittypisch schlechter Wärmeschutz

zusätzliche Hinweise:

- Nach GEG müssen sämtliche zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen wärmegeämmt sein.
- Die oberste Geschossdecke ist zu dämmen
- Heizkessel älter als 30 Jahre sind vom Käufer zeitnah auszutauschen

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der die zu bewertenden Gebäude hier nach äußerem Eindruck überwiegend in der Kategorie noch 4, „ausreichend“ einzuordnen wären:

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 Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Im vorliegenden Fall wird der Werteinfluss der äußerlich erkennbaren Schäden und Mängel insbesondere an Fassaden und Fachwerkbauteilen grob überschläglich geschätzt auf der Grundlage von Bauteiltabellen (Anteil der beschädigten oder mangelhaften Bauteile am Gesamtbauwerk)

Zusammenfassende Wertung (s. Vorbemerkungen zu 3.3)

Besondere Bauteile und Einrichtungen (Herstellungswert)	€ 7.000,-
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie äußerlich erkennbarer Renovierungs- u. Modernisierungsbedarf grob überschläglich geschätzt mit	rd. – 15 %

Hinweis:

Es besteht hier ein Risiko bezüglich ggf. nicht entdeckter Mängel aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, insbesondere Feuchteschäden an Fachwerkbauteilen können dabei zu erheblichen Problemen führen.

Diese Unsicherheit wird abschließend im Rahmen eines Risikoabschlags auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert gesondert berücksichtigt.

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):

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- wirtschaftliche Überalterung
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie Instandsetzungstau (s. ggf. Kap. 3.3) oder aber überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder besondere architektonische Gestaltung
- erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende sonstige objektspezifischen Besonderheiten berücksichtigt:

3.4.1 Fachwerkbauweise / erhöhte Instandhaltungsaufwendungen Wohnhaus A)

Die jährlichen Instandhaltungskosten eines Fachwerkgebäudes werden gemäß Literaturrecherche als überdurchschnittlich pflegeintensiv und kostenmäßig (unter Annahme üblicher Fördermöglichkeiten und steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) durchschnittlich rd. 15 % höher eingeschätzt als bei einem „normalen“ Mauerwerksbau.

Im gegebenen Fall erscheint es für das Wohnhaus angemessen, die anzusetzenden Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung der zusätzlich regelmäßig notwendigen Kontroll- und Instandhaltungsarbeiten um mindestens rd. 10 % zu erhöhen (Fachwerk nur oberhalb EG).

Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Ansatz in Anlehnung an II. BV und GAA im Kreis Höxter)

rd. 14,00 €/m² a x rd. 350 m² (Wohn-/Nutzfläche) = rd. 4.900,- €/a

4.900,- €/a x 10 % = rd. 490,- €/a (jährlich anzusetzende höhere Instandhaltungskosten)

Vervielfältiger über die Restnutzungsdauer: $V_{15 \text{ Jahre}, 4,5\%} = 10,74$

490,- x 10,74 = - € 5.262,60

Der Werteinfluss aufgrund der Fachwerkbauweise sowie der Sandsteineindeckung wird unter Berücksichtigung einer üblichen wirtschaftlichen RND daher veranschlagt mit

rd. - € 5.500,-

3.4.2 Wirtschaftliche Überalterung / Grundrissqualität u. ä.

Im vorliegenden Fall muss zusätzlich auch eine wirtschaftliche Wertminderung aufgrund „Überalterung“ diskutiert werden. Dies ist begründet mit den qualitativ unterdurchschnittlichen Grundrisszuschnitten, der mäßigen Innenbelichtung sowie vermutlich leicht eingeschränkten Raumhöhen.

Dabei wird der Minderertrag mit – 5 % eher gering angenommen, da möglicherweise das besondere Ambiente des „historischen“ Wohnens im Ausgleich auch einen Reiz bieten könnte und seine Liebhaber findet, und weil insbesondere im Zuge der hier zu unterstellenden Kernsanierung auch Verbesserungen der Grundrissqualität möglich sein sollten.

Durchschnittliche marktübliche Miete Baujahreskategorie 1970er Jahre (Ansatz gemäß RND)

rd. 4,00 €/m² a x rd. 350 m² (Wohn-/Nutzfläche im EG und OG) x 12 Monate = rd. 16.800,- €/a

Differenz: 16.800,- €/a x 5 % = 840,- €/a (anzusetzende Mindermiete)

Vervielfältiger über die Restnutzungsdauer: $V_{15 \text{ Jahre}, 4,5\%} = 10,74$

840,- € x 10,74 = - € 9.021,60

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

rd. - € 9.000,-

Hinweis: Die Ausweisung einer wirtschaftlichen Wertminderung an dieser Stelle hat den Sinn, einen begründeten Wertansatz im Rahmen aller hier anzuwendenden Wertermittlungsverfahren gleich ableiten zu können.

3.5 Außenanlagen

(Eine Besichtigung war aufgrund dichter Schneedecke am Stichtag nur eingeschränkt möglich; tlw. wird hier Bezug auf Luftbilder und Google-streetview Aufnahmen genommen)

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss vermutlich an Wasser- und Abwasserkanalisation, Strom, Telefon / DSL
Wege	Zuwegung und Zufahrt mit Betonsteinpflaster befestigt Kfz-Stellplätze mit mittelformatigen Betonplatten
Einfriedungen	Draht- und Maschendrahtzäune; rückseitig tlw. Holzlattenzaun
Bepflanzungen	nach Luftbild vermutl. naturnahe Eingrünung mit Rasenflächen, Sträuchern, Büschen, kleineren bis mittleren Laubbäumen
Nebengebäude	im Anschluss an das Wohnhaus / Anbau eine einfache Hofraumüberdachung; zwei kleinere hölzerne Geräteschuppen, 1 x Anbau an das Wohnhaus, 1 x freistehend
besondere Einrichtungen	keine erkennbaren
Schäden und Mängel	schwer erkennbar, der Zustand wirkt auch eher verwahrlost der Schuppenanbau an das Wohnhaus wirkt desolat und abgängig

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

Im gegebenen Fall insgesamt stark eingeschränkter Kenntnisse über die Immobilie werden die Außenanlagen in Bezug auf die doch erhebliche Größe der baulichen Anlagen sowie unter Berücksichtigung des Zustands der Nebengebäude als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal mit rd. 4 % des Gebäudesachwertes angesetzt (§ 37 ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Reelsen) bietet regionaltypische landschaftliche Reize, die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sind minimal, aber die Entfernung zur Kleinstadt Bad Driburg ist z. B. mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Makrolage von Reelsen wird durch die relative Nähe zur Stadt Paderborn etwas besser eingeschätzt, als dies im Bodenwert zum Ausdruck kommt.

Die Wohnlage im historischen Dorfgebiet wird insgesamt als befriedigend eingeschätzt; die Lage ist ruhig und wirkt relativ grün und großzügig, die Nachbarschaft wirkt dörflich und intakt.

Grundstück:

Das Grundstück ist mit 1.437 m² selbst für ein dörfliches Wohnhaus-Grundstück überdurchschnittlich groß. Der Zuschnitt ist ausreichend gleichmäßig, allerdings mit einer Tiefe von rd. 56 m übertief, sodass ein Abschlag auf den Bodenrichtwert angezeigt ist. Die Topographie relativ eben. Eine bauliche Nutzbarkeit der Fläche ist aber auch zukünftig gut gegeben. Ein Bebauungsplan existiert nicht, insofern richten sich mögliche bauliche Veränderungen nach dem Einfügen in das nähere Umfeld (§ 34 BauGB).

Gebäude:

Das Wohngebäude Große Str. 8 in Bad Driburg-Reelsen ist ein baualtersgemäß nur knapp ausreichend instandgehaltenes Gebäude in Massiv-Fachwerk-Mischbauweise. Der Ausbau des Obergeschosses zur zweiten Wohneinheit erfolgte 1969.

Der Zuschnitt der Wohnungen ist lt. Zeichnungen überaltert und mäßig, der energetisch Standard ist sicherlich deutlich unzeitgemäß.

Im hinteren Bereich werden erheblichen Mängel an Müll / Sperrmüll gelagert, zum Zustand im Inneren liegen keine verwertbaren Informationen vor.

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

Eine Nachfrage sowohl nach selbst zu nutzenden Wohnhäusern als auch kleineren Renditeobjekten ist nach wie vor gegeben.

Allerdings ist in den letzten Jahren mit gestiegenen Hypothekenzinsen die Realisierbarkeit von Käufen gesunken. Dazu haben die Unsicherheiten und Verteuerungen der Energieversorgung - in Verbindung mit entsprechend steigenden Auflagen zur energetischen Modernisierung - einen verstärkten Fokus auf den energetischen Standard gerichtet, sodass insbesondere ältere, diesbezüglich noch nicht zeitgemäß ertüchtigte Gebäude besonders unter einer Nachfrageschwäche leiden.

Die kritische Betrachtung erfolgt dabei sowohl durch potentielle Immobilien-Käufer als auch durch Mitinteressenten.

Insofern ist für das Objekt eine deutlich unterdurchschnittliche Nachfrage zu erwarten. Als Käufer kommen hauptsächlich „motivierte Eigenleister“ in Frage, die versuchen werden, die erheblichen Kosten einer hier notwendigen Grundsanierung zu einem größeren Teil mit handwerklichem Geschick zu kompensieren.

Drittverwendungsmöglichkeiten neben einer Wohnnutzung sind vermutlich realisierbar in Form einer Mischnutzung des Gebäudes z. B. durch Freiberufler vorstellbar (eine Etage Wohnen, eine Etage Büro).

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

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

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

Wohnhaus

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmowertV, Anlage 1, beträgt die pauschaliert angenommene Gesamtnutzungsdauer üblicher Wohnhäuser 80 Jahre. Eine Differenzierung wie früher analog zum Ausstattungsstandard der Gebäude erfolgt dabei nicht mehr.

Auch das Sachwertmodell des GAA im Kreis Höxter arbeitet mit 80 Jahren GND.

Da auch die Sachwert- und Vergleichsfaktoren durch den GAA mit diesem Ansatz abgeleitet werden ist aus Gründen der Modellkonformität zwingend im gleichen Modell zu arbeiten.

Das Urbaujahr des Gebäudes wird mit 1850 - 1900 angenommen, das Objekt ist in seiner Grundsubstanz vermutlich um die 150 Jahre alt.

Im Laufe der Jahrzehnte erfolgten zunächst augenscheinlich fortlaufende Instandhaltungen und gemäß Bauakte auch Umbauten und Modernisierungen.

Allerdings liegen diese Maßnahmen vermutlich überwiegend länger zurück und sind ggf. tlw. bereits wieder überholt. Aufgrund des hohen Alters des Gebäudes und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung besteht bezüglich des Inneren Ausbaus eine erhöhte Unsicherheit.

Das fiktive Baujahr des Wohnhauses auf Grundlage der Modernisierungen wird hier zum Stichtag unter Berücksichtigung der Bausubstanz und des Instandhaltungszustands in etwa in der Mitte der 1960er Jahre vermutet.

Eine übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (unter der Voraussetzung angemessener Instandhaltung) wird hier entsprechend auf einen Zeitraum von weiteren ca. 10 – max. 20 Jahren geschätzt (Ansatz hier rd. 15 Jahre)

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 \text{ (GND - RND)} / \text{GND}$
 $= 100 \text{ (80 - 15)} / 80 = 81,25 = \text{rd. - 81 \%}$

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

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

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

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

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

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

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

2. Sachwertverfahren

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

3. Ertragswertverfahren

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

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück steht die Sichtweise der „verwertbaren Bausubstanz“ vermutlich stark im Vordergrund. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten eine hohe Gewichtung bekommen. Deshalb wird der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks stärker nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort auf die Frage: "Was würde das Objekt kosten, wenn es im derzeitigen Zustand heute erstellt werden würde?".

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

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

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

Ein Ertrag scheint im gegebenen Zustand nicht zu erzielen, das Verfahren kann hier nicht sinnvoll angewendet werden.

Auch eine Annäherung über ein Vergleichswert-Verfahren ist im gegebenen Fall aufgrund der hohen Individualität der Immobilie und der deutlich eingeschränkten Informationen nicht sinnvoll möglich.

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

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

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **55,00 €/m²** für Baulandflächen.

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	MD (gemischte Baufläche / Dorfgebiet)
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei
Grundstücksfläche	nicht definiert
Wertermittlungstichtag	01.01.2026

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

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

Entwicklungsstufe:	Bauland
--------------------	---------

Baufläche:	MD (Dorfgebiet)
Bauweise:	offen
Anzahl Vollgeschosse:	bis 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	variierend (Verhältnis Grundfläche / Geschossfläche)
Geschossflächenzahl GFZ	variierend (Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche)
Grundstücksfläche	variierend
Gestaltungssatzung	keine

Beschreibung des **Bewertungsgrundstückes lfd. Nr. 1**

Entwicklungsstufe	bebautes Land
Baugebiet:	MD (Dorfgebiet)
Bauweise:	gemäß § 34 BauGB zulässig
Anzahl Vollgeschosse:	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	< 0,3 ≈ durchschnittlich
Grundstücksfläche	1.437 m ² ≈ überdurchschnittlich
Wertermittlungsstichtag	28.01.2026

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

Bodenrichtwert **55,00 € /m²**

Zu-/Abschläge zur Anpassung an:

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

Bodenwert des Grundstückes **55,00 € /m²**

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten wird wie folgt bewertet:

Das Grundstück entspricht in seinen wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen überwiegend dem Durchschnitt der Richtwertzone.

Die Lagequalität wird als „richtwert-üblich“ bewertet.

Größen und Zuschnitte der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone variieren stark. Das hier zu bewertende Grundstück ist mit einer Tiefe von rd. 56 m hinter der Straßenbegrenzung zwar innerhalb der Richtwertzone keine Ausnahme, dennoch werden ab rd. 40 m Tiefe am Grundstücksmarkt i. A. Abschläge auf den Baulandwert angebracht.

Dies soll jedoch nachfolgend gesondert im Rahmen einer Zonenbewertung erfolgen.

Art und Maß der baulichen Nutzung / Nutzbarkeit sind innerhalb der Richtwertzone „ortsüblich“.

Die Erschließung ist ebenfalls ortsüblich und gilt als abgerechnet / erschließungsbeitragsfrei.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem Richtwertstichtag wird aufgrund zuletzt gedämpfter konjunktureller Nachfrage weiterhin als stagnierend angenommen.

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt, aufgrund einer angenommenen Restnutzungsdauer von < 20 Jahren wäre der Ansatz von Abbruchkosten zu diskutieren, dies wird jedoch im gegebenen Fall als nicht marktgerecht verworfen.

Übertiefes Grundstück

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

Bis zu einer Tiefe von 40 m ist der (ggf. angepasste) Bodenrichtwert anzusetzen, darüber hinaus hat der Gutachterausschuss im Nachbarkreis Höxter (strukturell vergleichbar) Umrechnungskoeffizienten für Übertiefen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau ermittelt. Für bis zu 16 m tiefere Flächen und einem BRW von 55,- €/m² wird dieser Faktor mit rd. 0,46 angegeben.

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

Reelsen, Flur 4, Flurstück 139

Hinterland:	rd. 16 m x 20 m i. M.	=	320 m ² x € 55 x 0,46	=	€ 8.096,00
Vorderland:	1.437 m ² - 320 m ²	=	1.117 m ² x € 55,00	=	<u>€ 61.435,00</u>
Summe				=	€ 69.531,00

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 28.01.2026 umgerechnet rd. 48,40 €/m²

rd. € 69.500,00

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“ vorläufiger Sachwert des Grundstücks, d. h. ein altersgemäßer, jedoch schadensfreier Zustand wird angenommen.

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

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

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht, 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

Zusammenstellung der Brutto-Geschossflächen:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt nach den in der Bauakte enthaltenen Plänen sowie den dem Geodatenportal des Kreises Höxter zu entnehmenden Abmessungen. Sie erfolgt gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) Punkt 4.1.1.4 in Anlehnung an DIN 277. Das Ergebnis ist daher lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus A) (Vorderhaus gemäß Bauakte, Hinterhaus gem. Geodatenportal)

EG	ca. 14,70 m x 18,10 m + 4,50 m x 4,50 m	= 286,3 m ²
OG	ca. 14,70 m + 18,10 m	= 266,1 m ²
DG	ca. 14,70 m + 18,10 m	= 266,1 m ²
Summe BGF		= <u>818,5 m²</u>

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

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

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

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

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

Beschreibung des Ausstattungsstandards (ASS)

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Fassazerementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigbleie, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Fasenzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faszerement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Wälddach; Aufsparranddämmung, überdachschrägliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzläden	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterläden, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigem Material
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzlärmen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzlärmen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürsysteme, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandtafeln (z.B. Pfeilenvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Cassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, - Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder; Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fem- oder Zentralheizung, einfache Warmflheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fem- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom-schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS), Wohnhaus

für den Innenbereich mit Annahmen aufgrund baualterstypischer Ausführungen

Außenwände	1				23%	0,23	143 €
Dach	0,5	0,5			15%	0,23	98 €
Fenster u. Außentüren			1		11%	0,22	76 €
Innenwände u. - türen	0,5	0,5			11%	0,17	72 €
Deckenkonstr. u. Treppen	0,5	0,5			11%	0,17	72 €
Fußböden			1		5%	0,10	35 €
Sanitäreinrichtungen			1		9%	0,18	62 €
Heizung			1		9%	0,18	62 €
sonst. techn. Ausstattung			0,5	0,5	6%	0,15	44 €

Kostenkennwert 2010

ermittelte Standardstufe

664 €

1,6

Wohnhaus

Eigenschaften des Standardgebäudes:

- Nutzungsgruppe: Wohnhäuser
- Gebäudeart: Ein-/Zweifamilienhaus
- Gebäudetyp: entspricht 1.31: EG, OG, DG nicht ausgebaut
- Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,0 (Klassifizierung nach ImmoWertA)

Normalherstellungskosten 2010 lt. ImmoWertA rd. € 664,-/ m² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor Zweifamilienhaus x 1,05
 Baupreisindex 2010 (Wohngebäude IV/2025 = 1,906 zum Stichtag angesetzt 191,0) x 1,91
 Regionalfaktor x 1,00

korrigierte NHK am Stichtag **rd. 1.330,- €/m² BGF**
 inkl. 17 % Baunebenkosten

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Zweifamilienhaus

Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Erdgeschoss	286,3 m ²	1	286,30 m ²	1330,00 EUR/m ²	380.779,00 €
Obergeschoss	266,1 m ²	1	266,10 m ²	1330,00 EUR/m ²	353.913,00 €
Dachgeschoss	266,1 m ²	1	266,10 m ²	1330,00 EUR/m ²	353.913,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
Dachterrasse Anbau	7.000,00 €
	7.000,00 €

Gebäudeherstellungskosten incl. Baunebenkosten 1.095.605,00 €

Alterswertminderung (linear) vom Herstellungswert -81,00% - 887.440,05 €
 übl. Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirt. Restnutzungsdauer 15 Jahre

altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten **208.164,95 €**

ohne Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

rd. 4% vom Wert der baulichen Anlage 8.326,60 €
 rd. 8.300,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks 69.500,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert 285.964,95 €

ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,48

vorläufiger marktangepasster Sachwert **137.263,18 €**

ohne Berücksichtigung der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängel/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
rd. -15% vom Wert der baulichen Anlage	- 31.224,74 €
	rd. -31.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger objekt-spezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert
s. Kap. 3.4 boG erhöhte Instandhaltung	- 5.500,00 €
s. Kap. 3.4 boG Grundrissqualität	- 9.000,00 €
	rd. -14.500,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks **91.763,18 €**

unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag **rd. € 91.800,-**

Der ermittelte Sachwert liegt somit lediglich rd. 22.000,- € über dem reinen Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der augenscheinlichen Überalterung des Gebäudes erscheint dies nicht unplausibel.

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 mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. (So werden z. B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich

unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Aufschlägen gehandelt werden.) Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Pflegezustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für „durchschnittliche“ Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet - diese geben hier jedoch einen guten Anhalt.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 285.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenrichtwert rd. 55,- €/m²) und unter Berücksichtigung der RND und der BGF bei rd. 0,50, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. - 50 %.

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

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten des GAA nach den Abschlägen der Jahre 2023/24 ausreichend erfasst und zum Stichtag zumindest wieder neutral bis leicht positiv einzuschätzen. Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum ist nach wie vor hoch, die erschwerte Finanzierbarkeit durch Zinsanstiege (im Vergleich zu den Jahren vor 2022) wird i. A. nun akzeptiert (+).

Die strukturellen Einflüsse schätze ich wie folgt ein:

Die Vor- und Nachteile der Makrolage sind im Bodenwert ausreichend berücksichtigt (Ø).

Nachteilig wird der Pflegezustand der Immobilie wirken. Zum Stichtag zeigt das Objekt einen eher ungepflegten Zustand mit teils deutlichen Mängeln an den Fassaden. Dies ist zwar bereits teilweise im Rahmen eines Wertansatzes in Kap. 3.3 erfasst, aber der Eindruck einer allgemeinen Überalterung und eines doch recht verwahten Gesamteindrucks wird sicherlich nachteilig auf die Kaufpreisfindung wirken (- -)

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

Auch ein Werteeinfluss für zukünftig erhöhte Instandhaltungsaufwendungen wird im Rahmen der boG berücksichtigt (Ø).

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

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

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

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

In Abwägung dieser Vor- und Nachteile halte ich letztlich nur leicht unterdurchschnittlichen Marktabschlag für realistisch und somit einen Sachwertfaktor von 0,48 (- 52 %) 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 die erhöhten Instandhaltungskosten für Fachwerk und Sandsteindach sowie eine wirtschaftliche Überalterung (Raumhöhen, Grundrisszuschnitte) angesetzt.

4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert für das Grundstück wurde ermittelt mit rd. € 69.500,-

der Sachwert für das Grundstück
unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit rd. € 91.800,-

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 Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt..

Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind hier 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.

Gewichtung der Ergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Gewichtung der jeweiligen Verfahrensergebnisse wird dabei wesentlich von dem für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert, kann das hier zu bewertende Objekt eigentlich nur unter dem Gesichtspunkt einer verwertbaren Bausubstanz gehandelt werden (Sachwert, im Sinne einer verwertbaren Bausubstanz).

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb hier überwiegend an den in den Sachwert einfließenden Faktoren.

Der vorläufige Verkehrswert beträgt somit rd. € 92.000,-

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

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

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

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

Da das Risiko eines Modernisierungstaus bereits tlw. in der angesetzten Alterswertminderung von rd. - 81 % des Gebäudeherstellungswertes erfasst wird, ist der Risikoabschlag nicht zu hoch anzusetzen.

Auch liegt der vorläufige Verkehrswert lediglich rd. € 22.000,- oberhalb des reinen Bodenwerts. Allerdings sind auch schwerwiegende Werteinflüsse wie z. B. die Möglichkeit eines Hausschwamms oder eine vollständige Vermüllung der Immobilie auch im Inneren nicht auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der erheblichen Unbekannten halte ich im gegebenen Fall einen pauschalen Risikoabschlag von ca. - 15 % auf den vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht.

vorläufiger Verkehrswert lfd. Nr. 1 = rd. € 92.000,- x 0,15 = - € 13.800,-

→ Risikoabschlag gewählt rd. - € 14.000,-

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 dem ermittelten Ergebnis und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des unbelasteten Grundstücks für korrekt angemessen:

Gemarkung:	Reelsen	Grundbuch von Reelsen
Flur:	4	Blatt 0248 lfd. Nr. 1
Flurstück:	139	

zum Stichtag 28.01.2026

bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Anbau

unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

rd. € 78.000,-

(in Worten: achtundsiebzigtausend Euro)

Höxter, 13.03.2026

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

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

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 2020/21, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

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

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Schwirley / Dickersbach

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

Sprengnetter:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Sinzig 2007

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 53 Fotos aufgenommen und beim Sachverständigen archiviert.

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

Große Straße 8, Ansicht von Nordosten



Ostseite (Feuchte-)Schäden am Putz und Fachwerk (im Hintergrund abgängige Anbauten)



Westseite (Haupteingang); Feuchte-Schäden am Putz und Fachwerk



Südseite mit Anbau (rechts) und Überdachung, links



Feuchte-Schäden am Putz und Fachwerk, starke Vermüllung



Ansicht von Südosten



Blick über den Garten nach Süden



Luftbild (Quelle: Basemap.de / BKG; Geobasis NRW, sowie Kreis Höxter)

