



GUTACHTEN

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

Stubelitt 8, 33034 Brakel-Istrup

**bebaut mit einem Einfamilienhaus (ehem. kleines dörfliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude)
mit rückwärtigem Anbau**



Gemarkung	Istrup	Grundbuch von Istrup
Flur	6	Blatt 0296 lfd. Nr. 1
Flurstück	140	
Eigentümer	n. n. (dem Gericht bekannt)	Amtsgericht Brakel Geschäftsnr. 17 K 16/25

Grundstück und Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden!

Der Verkehrswert des lastenfreien Grundstücks wurde ermittelt
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlages infolge der nicht ermöglichten Innenbesichtigung mit
rd. € 45.000,-

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

Ausfertigung Internet-Präsentation

Das Original-Gutachten besteht aus 35 Seiten und weiteren Anlagen mit 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	12
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	12
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	14
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
3.5 Außenanlagen	17
3.6 Gesamteindruck	17
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	18
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	19
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3 Bodenwertermittlung	21
4.4 Sachwertermittlung	23
4.5 Plausibilisierung Ertragswert / Vergleichswert	30
4.6 Verkehrswert / Risikoabschlag	32
5. Literaturverzeichnis	35
6. Anlagen	
6.1 Bauzeichnungen	36
6.2 Wohnflächenberechnung	38
6.3 Fotodokumentation	39 - 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 Str. 17 33034 Brakel gem. Beschluss 17 K 16/25			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Einfamilienhaus (ehem. kleines dörfliches Wohn- /Wirtschaftsgebäude) mit Anbau Stubelitt 8 33034 Brakel-Istrup			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von	Istrup		
	Blatt	0296		
	lfd. Nr. des	1		
	Bestandsverzeichnisses			
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche		
	Lage	Stubelitt 8		
Katasterbezeichnung	Gemarkung Istrup			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	6	140	167 m²
Wichtiger Hinweis	Der Eigentümer hat auf die schriftlichen Anschreiben und Terminankündigungen des Sachverständigen nicht reagiert; ein Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt daher ausschließlich nach äußerem Augenschein und Aktenlage. Dem Eigentümer wurde im Vorfeld schriftlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall mitgeteilt und erläutert (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag). Für das Objekt liegt eine Bauakte zum Umbau des Wohnhauses aus dem Jahr 1958 vor (Bauantrag vom 25.04.1958: Erneuerung der beiden morschen Fachwerkwände an der Nord- und Ostseite mit Bauzeichnungen M 1:100 mit Grundrissen EG/OG, Ansichten, Schnitt und Lageplan, baubehördlich geprüft am 04.06.1958). Eine Baubeschreibung des Gesamtgebäudes und Flächenberechnungen sind nicht enthalten. Angaben zum inneren Ausbau und zur technischen Ausstattung beruhen daher auf nachvollziehbaren Annahmen auf Grundlage baualterstypischer Ausführungsweisen. Die nachfolgende Verkehrswertermittlung erfolgt nach Rückmeldung an das Amtsgericht Brakel ausschließlich nach dem äußeren Eindruck und den eingeschränkten Bauakten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen.			
Besonderheiten	keine besonderen Eigenschaften oder Einrichtungen erkennbar; das Objekt steht augenscheinlich leer.			
Kurzbeschreibung	Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortslage von Istrup, Stadt Brakel (Kreis Höxter, NRW), in einer gewachsenen dörflichen Umgebung mit Wohnhäusern unterschiedlichen Alters und Pflegezustands. Das Grundstück ist nur 167 m² klein und mit einem zweigeschossigen Einfamilien-Wohnhaus mit Satteldach sowie rückwärtigem, eingeschossigem Anbau nahezu vollständig bebaut. Das Gebäude war vermutlich ursprünglich ein ehemaliges landwirtschaftlich mitgenutztes, kleines dörfliches Wohn-			

/Wirtschaftsgebäude Das ursprüngliche Baujahr ist nicht dokumentiert, es wird um 1900 herum geschätzt.

1958 wurden lt. Bauakte die Fachwerkwände der Nord- und Ostseite massiv erneuert; später erfolgten weitere Teilmodernisierungen (u. a. Kunststofffenster mit Rollläden, Fassadenbeschichtung, ein Dachflächenfenster). Die Wohnfläche wird aus den Bauzeichnungen 1958 mit rd. 127 m² (EG rd. 63 m², OG rd. 64 m²) geschätzt.

Der Dachraum ist augenscheinlich nicht ausgebaut, vermutlich ist ein Teilkeller vorhanden. Der ehemalige Stall wird hier als Kellerersatzraum bewertet.

Der äußere Unterhaltungs- und Pflegezustand des Gebäudes ist – soweit von außen erkennbar – zuletzt vernachlässigt (u. a. Verschmutzungen, Putz- und Anstrichschäden, schadhafte Trauf-/Ortgangbereiche); es bestehen Anzeichen eines bereits längeren Leerstands.

Der erkennbare Ausstattungsstandard wirkt äußerlich insgesamt einfach und in wesentlichen Teilen nicht mehr zeitgemäß. Der energetische Standard ist – dem Baualter entsprechend – als deutlich unterdurchschnittlich einzuschätzen. Der innere Ausbau- und Modernisierungszustand ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt; nach dem äußeren Gesamteindruck (Leerstand, Vernachlässigung, durch ein Fenster erkennbarer renovierungsbedürftiger Raumzustand) bestehen deutliche Anhaltspunkte für einen erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Die verbundenen Unsicherheiten werden gesondert über einen Risikoabschlag berücksichtigt.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibungen 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, soweit hierfür keine gegenteiligen Erkenntnisse vorliegen. Diese Unterstellung stellt keine technische Prüfung dar, sondern dient ausschließlich der modellgerechten Verkehrswertermittlung. 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) ist nicht erkennbar und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.
Grundlagen des Gutachten	Ortsbesichtigungen mit Protokoll und Fotodokumentation (nur von außen) Auskunft zum Grundbuch von Istrup, Blatt 296 (Amtlicher Ausdruck vom 10.11.2025) Liegenschaftskarten des Katasteramts Höxter Baulastenauskunft Kreis Höxter Angaben von: Planungs- und Bauamt des Kreises Höxter Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Wohnungsbauförderung des Kreises Höxter zur Förderung mit öffentlichen Mitteln Amt für Bauverwaltung/Beiträge der Stadt Brakel zur Erschließungs- u. Beitragssituation Bodenrichtwertauskunft 2026 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Höxter 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. Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.
Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung
Wertermittlungsstichtag	27.05.2026
Qualitätsstichtag	27.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung	27.05.2026
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Zur Lagebeschreibung wird in diesem Gutachten (nur Gerichtsversion) ein Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Im Internet stehen den Lesern über den Geodatenserver des Landes NRW sowie das Geodatenportal des Landkreises Höxter weitere Luftbilder und Karten (tlw. kostenpflichtig) zur Verfügung.																								
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																								
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 143.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit abnehmender Tendenz (Prognose 2040: rd. 120.000). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.																								
Verkehrsanbindung	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 64 (Paderborn – Höxter), unmittelbar am Ort <table><tr><td>nächste Stadt: Brakel</td><td>rd. 7 km</td></tr><tr><td>Kreisstadt: Höxter</td><td>rd. 25 km</td></tr><tr><td>Zentren: Bad Driburg</td><td>rd. 6 km</td></tr><tr><td>Paderborn</td><td>rd. 30 km</td></tr><tr><td>Kassel</td><td>rd. 70 km</td></tr><tr><td>Autobahn: A 44 Dortmund - Kassel</td><td>rd. 45 km</td></tr><tr><td>A 2 Dortmund - Hannover</td><td>rd. 60 km</td></tr><tr><td>A 33 (A2-A44)</td><td>rd. 35 km</td></tr><tr><td>Bahnhof: Brakel (Strecke Altenbeken – Höxter)</td><td>rd. 6 km</td></tr><tr><td>Flughäfen: Paderborn-Lippstadt</td><td>rd. 49 km</td></tr><tr><td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td><td>< 500 m</td></tr></table> (wochentags Verbindungen Richtung Brakel und Bad Driburg)			nächste Stadt: Brakel	rd. 7 km	Kreisstadt: Höxter	rd. 25 km	Zentren: Bad Driburg	rd. 6 km	Paderborn	rd. 30 km	Kassel	rd. 70 km	Autobahn: A 44 Dortmund - Kassel	rd. 45 km	A 2 Dortmund - Hannover	rd. 60 km	A 33 (A2-A44)	rd. 35 km	Bahnhof: Brakel (Strecke Altenbeken – Höxter)	rd. 6 km	Flughäfen: Paderborn-Lippstadt	rd. 49 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m
nächste Stadt: Brakel	rd. 7 km																								
Kreisstadt: Höxter	rd. 25 km																								
Zentren: Bad Driburg	rd. 6 km																								
Paderborn	rd. 30 km																								
Kassel	rd. 70 km																								
Autobahn: A 44 Dortmund - Kassel	rd. 45 km																								
A 2 Dortmund - Hannover	rd. 60 km																								
A 33 (A2-A44)	rd. 35 km																								
Bahnhof: Brakel (Strecke Altenbeken – Höxter)	rd. 6 km																								
Flughäfen: Paderborn-Lippstadt	rd. 49 km																								
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 500 m																								
Ort/Infrastruktur	Stadt Brakel mit Ortschaften insgesamt rd. 16.300 Einwohner (davon rd. 9.900 in der Kernstadt); in der Ortschaft Istrup leben rd. 620 Einwohner. Istrup ist eine kleine Ortschaft der Stadt Brakel und liegt landschaftlich reizvoll im Tal der Aa (Zufluss der Nethe) zwischen Brakel und Bad Driburg, eingebettet zwischen bewaldeten Höhenzügen. Die Verkehrsanbindung ist regionaltypisch nur knapp befriedigend, aber die Bundesstraße B 64 verläuft unmittelbar nördlich der Ortschaft. Ortsbildprägend sind die katholische Pfarrkirche St. Bartholomäus sowie die entlang der Talstraße und an den Hanglagen gewachsene dörfliche Bebauung mit ehemaligen Hofstellen, Fachwerkhäusern und jüngeren Wohnhausbereichen. In Istrup ansässig sind u. a. zwei Bauunternehmen sowie das überbetriebliche Ausbildungszentrum Bau, die vor Ort Arbeitsplätze bieten; im Übrigen ist der Ort durch Arbeitspendler geprägt. In Istrup bestehen ein regionaltypisch aktives Dorf- und Vereinsleben, jedoch keine nennenswerte örtliche Nahversorgung. Kindergärten, Schulen, Einzelhandel, Ärzte und die übrige Infrastruktur für den täglichen Bedarf finden sich im Mittelzentrum Brakel sowie im nahen Bad Driburg.																								

Insgesamt ist die Lage als ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit guter landschaftlicher Qualität und regionaltypischer Straßenanbindung, aber ohne wesentliche eigene Infrastruktureinrichtungen (örtliche Nahversorgung) einzuordnen.

Kaufkraftkennziffer Brakel: 89,7 (D = 100; IHK OWL 2025)

Grundsteuer-Hebesatz (B): 748 % (Stadt Brakel, ab 01.01.2025)

Liegenschaftskarte

siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

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

Innerörtliche Lage

Gewachsene dörfliche Ortslage in Hanglage; das Bewertungsgrundstück liegt im Kreuzungsbereich zweier kleiner, kurvig geführter Anliegerstraßen. Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohnhäusern unterschiedlichen Alters und Pflegezustands (ehemalige Hofstellen, tlw. Fachwerk, daneben Wohnhäuser der Nachkriegszeit bis hin zu neueren Gebäuden); in unmittelbarer Nähe die katholische Pfarrkirche. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

„Stubelitt“ und „Bornegrund“

Gemeindestraßen für Anliegerverkehr

Immissionen	Wesentliche Immissionen wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen und werden kleinräumig auch nicht erwartet.
Parkplätze	Auf dem Bewertungsgrundstück selbst existiert keine Garage; unmittelbar östlich des Wohnhauses befindet sich eine gepflasterte Fläche, knapp ausreichend groß für einen PKW-Stellplatz. Das Parken im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Platzverhältnisse nur eingeschränkt möglich.
Bebauung und Nutzung	zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach und rückwärtigem eingeschossigen Anbau (ehem. Stall-/Wirtschaftsteil); Nutzung zu Wohnzwecken; zum Stichtag augenscheinlich leerstehend.
Grundstückszuschnitt s. Lageplan	unregelmäßiger, gestreckt-fünfeckiger Zuschnitt; das Grundstück ist weitgehend überbaut
Grundstücksbreite	rd. 7,5 – 15,5 m (trapezförmig)
Grundstückstiefe	rd. 15 m
Grundstücksgröße	167 m ² lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	Hanglage von West nach Ost; das Gelände fällt innerhalb der Ortslage deutlich ab. Das Gebäude steht unmittelbar an der Straße bzw. an einem Gelände-Versprung (Stützmauer zur tiefer liegenden Seite); nennenswerte Freiflächen bestehen nicht
Baugrund	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 16.03.2026 für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, ortsübliche Baugrundverhältnisse werden unterstellt.
Straßenausbau	einfacher bis mittlerer Ausbauzustand: schmale, asphaltierte Anliegerstraßen, im Bereich des Bewertungsobjektes jeweils mit einseitigen Gehwegen; Straßenbeleuchtung vorhanden.
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist <u>vermutlich</u> an Strom, Telefon, Wasser und Abwasser angeschlossen.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung (Einfamilienhaus); zum Stichtag augenscheinlich unbewohnt bzw. ungenutzt (Leerstandsindizien am Gebäude: verschlossene Rollläden, Vernachlässigung, Bewuchs in Pflasterfugen). Der Eigentümer hat auf sämtliche Anschreiben an verschiedene Meldeadressen nicht reagiert; eine Innenbesichtigung fand nicht statt.
Mietverträge	Mietverträge sind nicht bekannt; aufgrund fehlender Angaben in Verbindung mit dem Leerstand wird von einem unvermieteten Zustand ausgegangen. Allgemeiner Hinweis: „Kauf bricht Miete nicht“ (§ 566 BGB) (Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens besteht üblicherweise ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 57 a ZVG. Dies gilt <u>nicht</u> für den Fall der Versteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft)
Öffentliche Förderung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter, Amt für Wohnungsbauförderung liegen keine Eintragungen 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 Istrup, Blatt 0296, bestehen für das Grundstück folgende Eintragungen:
0296-II-3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brakel, 17 K 16/25); eingetragen am 10.11.2025. Die älteren Eintragungen Abt. II Nr. 1 und Nr. 2 (Auflassungsvormerkungen) sind gelöscht.
Hinweis:	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 Kreises Höxter vom 27.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. Bauakte besteht kein Denkmalschutz
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Brakel (Geo-Server) liegt das Bewertungsobjekt in einem als gemischte Baufläche (M) ausgewiesenen Bereich (BauNVO § 1, Abs. 1 Nr. 3)
verbindliche Bauleitplanung	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein Bebauungs-Plan (B-Plan). Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil): Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung

	gesichert ist. Der Bereich um das Bewertungsobjekts wird wie folgt eingeschätzt: MD / WA nähere Umgebung: Dorf-/Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet (§§ 4 + 5 BauNVO analog) o / l Umgebungsbebauung offen bis grenzständig, ein- bis zweigeschossig, überwiegend Satteldächer SD entfällt (keine Festsetzungen) GRZ entfällt (im Umfeld eher hoch) GFZ entfällt Das Bewertungsgrundstück ist nahezu vollständig überbaut; der Bestand genießt Bestandsschutz. Bauliche Erweiterungsreserven bestehen praktisch nicht.
sonstige Gebietsklassifikation	keine
Entwicklungszustand	baureifes, bebautes Land (Gebäude und Freifläche Wohnen)
Erschließung / abgabenrechtlicher Zustand	Lt. Auskunft der Stadt Brakel 13.07.2026 sind für das zu bewertende Grundstück Beiträge zum Ausbau der Erschließung gem. §§ 127 ff BauGB sowie die Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach § 8 KAG abgerechnet worden. Maßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt zu Beitragspflichten führen können, sind derzeit nicht absehbar. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Eine Bauakte zum Umbau des Wohnhauses (Erneuerung der beiden morschen Fachwerkwände an der Nord- und Ostseite; Bauantrag vom 25.04.1958, baubehördlich geprüft am 04.06.1958) liegt vor; eine Baubeschreibung des Gesamtgebäudes ist nicht enthalten. Anhaltspunkte für wesentliche Abweichungen von BauGB/BauO NRW liegen nicht vor; ein genehmigungsfähiger Zustand des Bestands wird unterstellt. (Hinweis: Der Lageplan 1958 bezeichnet das Grundstück noch mit Flur 2, Flurstück 253/2; heutige Bezeichnung Flur 6, Flurstück 140.) Abweichungen zur Bauakte: Gegenüber den Bauzeichnungen 1958 zeigt der heutige Bestand u. a. erneuerte Kunststoffenster mit Rollläden, eine mit Plattenbehang bekleidete Fassade sowie ein Dachflächenfenster. Der Dachraum ist jedoch – wie 1958 – augenscheinlich nicht ausgebaut. Wesentliche genehmigungspflichtige Erweiterungen sind von außen nicht erkennbar. Ohne Innenbesichtigung wird hier – konservativ und bauaktenkonform – vom Zustand lt. Bauakte 1958 (mit späteren Teilmodernisierungen) ausgegangen; ein genehmigungsfähiger Istzustand wird hier unterstellt.
Hinweis zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist die Vorlage allerdings nicht vorgeschrieben. Für das hier zu bewertende Gebäude liegt ein Energieausweis (vermutlich) nicht vor. Das Gebäude (Kernsubstanz deutlich vor 1958, Teilerneuerung 1958, punktuelle Modernisierungen) entspricht annahmegemäß überwiegend dem energetischen Standard seiner Bauzeit und ist als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Eine belastbare Einstufung der Energieeffizienzklasse ist mangels Innenbesichtigung / Verbrauchsdaten nicht möglich; sie wird – ohne

Anspruch auf belastbare energetische Einordnung – im Bereich G bis H vermutet.

Allgemeine Hinweise

Die energetische Qualität eines Gebäudes besitzt bereits heute einen zunehmenden Einfluss auf dessen Marktgängigkeit und Marktwert. Unsanierete Bestandsgebäude mit ungünstiger Energieeffizienz werden am Markt vielfach mit Preisabschlägen gehandelt und weisen häufig längere Vermarktungszeiten auf als vergleichbare energetisch modernisierte Objekte.

Auch Kreditinstitute berücksichtigen den energetischen Zustand eines Gebäudes zunehmend im Rahmen ihrer Finanzierungsentscheidungen.

Eine Übersicht der Energieeffizienzklassen einschließlich der typischen energetischen Einordnung und der durchschnittlichen Energiekosten ist nachfolgend dargestellt.

Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude		
Energie-effizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Geschätzte jährliche Energiekosten pro m² 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

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Veröffentlichungen der Verbraucherzentrale NRW, der Deutschen Energie-Agentur (dena) sowie Aroundtown (inhaltlich aktualisiert).

Im Falle künftig geplanter energetischer Modernisierungsmaßnahmen wird auf die jeweils geltenden Förderprogramme der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen.

3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

keine Innenbesichtigung ermöglicht, Besichtigung erfolgte nur von außerhalb!

3.1 Art der Gebäude (s. Anlage 1 + 3, Bauzeichnungen und Fotos)

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

Einfamilienhaus

- zweigeschossig (Erd- und Obergeschoss) mit Satteldach; Dachraum nicht ausgebaut; kleines Giebelhaus (für ehem. Lastenaufzug / „Flaschenzug“);
- Eine Unterkellerung ist aus den Unterlagen nicht eindeutig erkennbar (Schnitt 1958 ohne Keller; sockelseitige Öffnungen und Keller-Lichtschacht deuten allerdings auf Teilunterkellerung hin).
- ehemals kleines dörfliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude; Mischbauweise (Kernsubstanz tlw. Fachwerk; Wände der Nord- und Ostseite lt. Bauakte 1958 massiv erneuert: Ziegelgittersteine auf Stampfbeton-Fundament); Fassaden verputzt und hell beschichtet, Südseite und Ost-Giebel mit Faserzementplatten bekleidet, Sockel verputzt (grau)
- Satteldach mit roter Tonziegeldeckung (Hauptdach); insgesamt überaltert; erkennbar sind ein neueres Dachflächenfenster; eine „jüngere“ WC-Entlüftung sowie eine SAT-Anlage
- Baujahr unbekannt; Kernsubstanz deutlich vor 1958 (Annahme um 1900), wesentlicher Umbau 1958, spätere Teilmodernisierungen (Würdigung über fiktives Baujahr, s. Kap. 3.6)

Anbau (ehem. Stall-/Wirtschaftsteil)

- rückwärtiger, eingeschossiger Anbau mit Satteldach und Dachraum; Wände überwiegend massiv, verputzt bzw. holzverschalt;
- einfacher Ausbauzustand (ehem. Stall/Waschküche/Speisekammer); Nutzung vermutl. als Abstell-/Lagerraum
- Baujahr vermutl. wie Hauptgebäude (ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung)

3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand

Das Gebäude präsentiert sich – soweit von außen erkennbar – in einem jüngst etwas vernachlässigten und insgesamt modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Fassaden zeigen teils großflächige Verschmutzungen, Algen-/Feuchtespuren sowie Putz- und Anstrichschäden; im Trauf-/Ortgangbereich bestehen offene bzw. schadhafte Stellen (freiliegendes Mauerwerk, verwitterte Holzschalung). Die Tonziegeldeckung des Hauptdaches wirkt insgesamt noch funktionsfähig, jedoch relativ überaltert (Reparaturstellen, Versatz im First-/Gaubenbereich); die traufseitige Giebelhäuschen (vermutl. ehem. Kornboden-Aufzug) zeigt Sanierungsbedarf. Der Anbau zeigt eine stark bemooste, überalterte Dachdeckung. Fenster überwiegend ältere Kunststoffenster mit Rollläden. Der innere Ausbau- und Modernisierungszustand ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt.

Aufteilung / nutzbare Fläche (Anlage 1)

Die Grundrisse des Erd- und Obergeschosses werden entsprechend der Bauakte 1958 angenommen. Das Erdgeschoss enthält danach Windfang, Diele, WC, Wohnküche, Wohnzimmer und ein weiteres Zimmer sowie im Wirtschaftsteil Waschküche, Speisekammer und den ehemaligen Stall; das Obergeschoss drei Schlafzimmer, Kammer, Bad und Flur sowie eine Fleischkammer. Eine Innenbesichtigung zur Verifizierung des heutigen Ausbau- und Aufteilungszustands war nicht möglich.

Wohnfläche (Anlage 2)

Die Wohnfläche ist in der Bauakte nicht ausgewiesen; sie wird nach WoFIV aus den Bauzeichnungen 1958 (M 1:100) anhand der ablesbaren Maßketten und im Übrigen maßstäblich abgegriffener Raummaße geschätzt (Einzelaufstellung s. Anlage):

Erdgeschoss: Windfang, Diele, WC, Wohnküche mit Speisekammer, Hauswirtschaftsraum (Waschküche), Wohnzimmer und Zimmer (Gast, Arbeiten o. ä.) rd. 63 m²

Obergeschoss: Treppenflur, Bad, 3 Schlafzimmer, Kammer und Abstellr. („Fleischkammer“) rd. 64 m²

Maßgebliche Wohnfläche für diese Wertermittlung: **rd. 127 m²**

(EG + OG; Schätzunsicherheit < ±10 %). Wirtschaftsräume und der nicht ausgebaute Dachraum sind nicht angerechnet; der Ansatz ist bei ermöglichter Innenbesichtigung bzw. anhand eines Aufmaßes zu verifizieren.

Baukonstruktion Wohnhaus (Angaben aus Bauakte sowie nach äußerem Augenschein / baualtersüblichen Bauweisen)

Gründung	Annahme: Fundamente aus Bruchstein, Sohle aus Stampfbeton
Außenwände	Mischbauweise: Kernsubstanz tlw. Fachwerk (Ausfachung Ziegel/Bruchstein vermutet); Nord- und Ostseite lt. Bauakte 1958 massiv erneuert (Ziegelgittersteine auf Stampfbeton-Fundament)
Dach	Satteldach, Sparren-/Pfettendachstuhl (Holz); Hauptdach mit roter Tonziegeldeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech, Dachraum vermutl. nicht ausgebaut, vermutl. ungedämmt; Giebelhäuschen (Lastenaufzug)
Fassade	verputzt, hell gestrichen (tlw. strukturierter Dekorputz); Nordseite und Ostgiebel mit Faserzementplatten bekleidet; Sockel verputzt, grau
Fenster	ältere Kunststofffenster, weiß, mit Isolierverglasung; überwiegend Kunststoff-Rollläden (mechanisch oder ggf. auch elektrisch bedient); einzelne einfache Fenster im Anbau
Eingangstüren	ältere Haustür mit Glaseinsatz und vorgesetztem Schutzgitter; einfaches Vordach
Innenwände	vermutl. Fachwerk- und Ziegelwände (baualtersgemäß)
Decken	vermutl. Holzbalkendecken
Treppen	KG – EG vermutl. Ortbetontreppe vom ehemaligen Stall aus EG – OG vermutl. Holztreppe (lt. Schnitt 1958 gewendelte Treppe)
Besondere Bauteile	Giebelhaus

wesentliche Ausstattungsmerkmale

Deckenflächen	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : Putz / Spalierputz, gestrichen oder ggf. tapeziert und gestrichen)
Fußböden	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : überwiegend. Laminat o. glw., Küche und Bad vermutl. gefliest)
Wandoberflächen	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : Lehm- oder Kalkputz, gestrichen oder ggf. tapeziert und gestrichen) Bad vermutl. tlw. gefliest; Küche mit Fliesen im Arbeitsbereich)

Innentüren	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : überwiegend glatte Sperrtüren mit Holzzargen, furniert)
Elektroinstallation	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : tlw. modernisierte, heute knapp mittlere Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Lichtauslässen; zentrale Zähler- und Verteileranlage mit Sicherungskasten mit Kippsicherungen)
Sanitärinstallation	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : baualtersgemäß; siehe Grundrisse) einfache Küche mit Spülenanschluss; Gäste-WC mit Stand-Toilette und Handwaschbecken; Bad mit Wanne und Stand-Toilette sowie Waschbecken;
Armaturen	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : Kalt- u. Warmwasserbatterien als Ein- oder Zweihandmischer)
Heizung	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : ältere Zentralheizung; Art, Alter und Funktionsfähigkeit offen – wertseitig konservativ berücksichtigt)
Warmwasser	nicht bekannt (<u>vermutl.</u> dezentral, z. B. elektrisch)
Besondere Einrichtung.	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : keine)
Ausgeführte Modernisierungen	soweit von außen erkennbar: Kunststofffenster mit Rollläden (vermutl. 1980er/90er Jahre), Fassadenbekleidung, ein Dachflächenfenster, SAT-Anlage;
Annahme	- übliche Modernisierungen an Elektro- und Sanitär Gewerk in den 1970 – 1990er Jahren

Baukonstruktion Anbau / ehem. Wirtschaftsteil (Angaben aus Bauakte sowie nach äußerem Augenschein / baualtersüblichen Bauweisen)

Gründung	Annahme: Stahlbeton-Fundamente und -Sohle
Außenwände	massiv, verputzt; tlw. senkrechte Holzverschalung
Dach	Satteldach mit älterer Ziegel-/Betonsteindeckung,
Fassade	verputzt, hell; tlw. Holzverschalung
Fenster	einzelne einfache Fenster (Stahlrahmen mit Einfachverglasung)
Türen / Tore	einfache Stahltür, korrodiert (Zugang im rückwärtigen Hofbereich)
Elektroinstallation	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : Licht und Steckdosen)
Sanitärinstallation	nicht bekannt (<u>Annahme</u> : Wasseranschluss)

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 bauteilzerstörende 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 ihrer Normal-Herstellungskosten (NHK).

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Giebelhaus

Normalherstellungskosten (NHK)

rd. € 6.000,-

Bauschäden und Baumängel, Renovierungsstau

Gebäude nicht zugänglich. Aufnahme nur von außen!

Im vorliegenden Fall werden äußerlich erkennbare Vernachlässigungs- und Alterungserscheinungen festgestellt; das Gebäude steht augenscheinlich leer.

Aufgrund des äußeren Eindrucks bestehen Anhaltspunkte dafür, dass auch im Gebäudeinneren ein entsprechender Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf vorhanden sein könnte.

Bauteil	Feststellung (von außen)	Schweregrad
Dacheindeckung Hauptdach	gealtert; Reparaturstellen, Versatz im First-/Gaubenanschluss	gering / altersentsprechend
Traufe/Ortgang, Dachkasten	offene/schadhafte Stellen; freiliegendes Mauerwerk und verwitterte Schalung	gering bis mittel / altersentsprechend
Fassaden/Putz	großflächige Verschmutzung, Algen-/Feuchtespuren, Putz- und Anstrichschäden, Feuchtebilder im Sockelbereich	gering bis mittel / altersentsprechend
Giebelhaus	Holzschalung verwittert/offen	gering / altersentsprechend
Energetischer Standard	hohes Baualter (Kernsubstanz vor 1958); Heizung/Dämmung offen	mittel
Innenzustand / Technik	nicht einsehbar – im Risikoabschlag erfasst	unbekannt

Bauzustandsnoten

Der Immobilien-Verband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach denen das hier zu bewertende Gebäude äußerlich altersentsprechend überwiegend in Kategorie 4 „ausreichend“ einzustufen ist.

IVD-Bauzustandsnoten

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

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

Quelle IVD 2015/2016

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

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

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

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

Einzelne gravierende Schäden (z. B. Statik, verdeckte Feuchte) werden von außen nicht sicher erkannt. Wertrelevant sind im Wesentlichen der allgemeine Renovierungs- und Instandhaltungsstau (Fassaden, Trauf-/Ortgangbereiche, Gaube, Anbau-Dach) sowie der baualtersbedingte energetische und technische Modernisierungsbedarf.

Diese werden hier überwiegend mit der anzusetzenden hohen Alterswertminderung erfasst. Lediglich für darüberhinausgehenden Werteinfluss (Modernisierungs-/Instandhaltungsbedarf) wird hier ein moderater pauschalierter Marktabschlag – unter Berücksichtigung der Alterswertminderung – angesetzt mit

rd. – 5 %

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 Instandsetzungsstau (s. ggf. Kap. 3.3) oder aber überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder besondere architektonische Gestaltung
- erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Im vorliegenden Fall sind keine sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu erkennen.

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Vermutlich Anschluss an Wasser- und Abwasserkanalisation, Strom und Telefon; Gasanschluss unbekannt
Wege / Stellplätze Terrassen	kleine Hof-/Restfläche mit Betonsteinpflaster befestigt (verwittert, Bewuchs in den Fugen); keine Terrassen, ein Stellplatz ist möglich unmittelbar östlich am Wohnhaus
Einfriedungen	tlw. einfacher Holz-Sichtschutz (gleichzeitig Absturzsicherung) auf der Stützmauer; im Übrigen ohne
Bepflanzungen	kein Hausgarten (Grundstück nahezu vollständig überbaut; der angrenzende „Wildwuchs“ liegt überwiegend auf Nachbarflächen)
Nebengebäude	keine weiteren (Anbau s. Gebäudebeschreibung)
besondere Einrichtungen	keine erkennbar
Schäden und Mängel	Stützmauer und Pflaster verwittert; insgesamt zum Stichtag leicht vernachlässigt

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

Die Außenanlagen sind nach Umfang und Zustand selbst im Verhältnis zu dem kleineren und überalterten Wohnhaus eher unterdurchschnittlich.

Der Zeitsachwert wird hier pauschaliert mit rd. 3 % des Zeitwertes der Gebäude angenommen (§ 37, ImmoWertV).

3.6 Gesamteindruck (rein äußerlich)

Lage

Die Makrolage (Istrup/Brakel) ist ländlich geprägt und landschaftlich reizvoll (Tal der Aa zwischen Egge und Oberwälder Land), mit unmittelbarer Anbindung an die B 64, jedoch ohne örtliche Nahversorgung. Die nächsten Zentren (Brakel, Bad Driburg) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Grundstück

Das Grundstück ist mit rd. 167 m² sehr klein und nahezu vollständig überbaut; Freiflächen, Garten sind praktisch nicht vorhanden, ein Stellplatz ist realisierbar. Dazu liegt das Grundstück im Kreuzungsbereich zweier Gemeindestraße „auf dem Präsentierteller“. Die Grundstückssituation schränkt die Nutzbarkeit und Marktgängigkeit deutlich ein.

Die planungsrechtliche Situation (§ 34 BauGB) sichert den Bestand; Erweiterungsreserven bestehen praktisch nicht.

Gebäude

Das Wohnhaus (ehemals kleines dörfliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Kernsubstanz deutlich vor 1958) zeigt äußerlich einen vernachlässigten, renovierungsbedürftigen Zustand mit einfachem Ausstattungsstandard.

Die Wohnfläche wird mit rd. 127 m² (EG/OG) geschätzt; dabei sind ehemalige Nutzräume enthalten. Inwieweit diese heute tatsächlich den Ansprüchen an eine Wohnnutzung entsprechen bzw. dazu ertüchtigt werden können, ist aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung unklar. Der Dachraum ist augenscheinlich nicht ausgebaut.

Der innere Zustand ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird von einem erheblichem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen, der hier weitgehend im Ansatz einer hohen Alterswertminderung berücksichtigt wird.

Angebot/Nachfrage, Verwertbarkeit

Die Nachfrage nach derartigen Objekten (kleines, stark renovierungsbedürftiges Altgebäude ohne Garten und Stellplatz in dörflicher Lage) ist relativ begrenzt; als Käuferkreis kommen vor allem handwerklich versierte Selbstnutzer mit geringem Budget sowie Anlieger/Nachbarn in Betracht. Die Verwertbarkeit ist entsprechend eingeschränkt; Drittverwendungsmöglichkeiten neben einer reinen Wohnnutzung werden eher nicht erkannt, werden in dieser Immobilienklasse (EFH) aber auch nicht erwartet.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

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

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer. 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 Abschreibungs-

Verfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

Nach der Gebäudeklassifizierung gemäß ImmoWertV werden für Wohngebäude pauschaliert 80 Jahre als GND angesetzt.

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

Im gegebenen Fall wird für das Wohnhaus also eine GND von 80 Jahren angesetzt, die hier auch als gut marktgerecht eingeschätzt wird.

Das genaue Baujahr des Wohnhauses ist nicht dokumentiert (Kernsubstanz deutlich vor 1958; wesentlicher Umbau 1958, spätere Teilmodernisierungen). Unter Würdigung von Substanz, Umbau- und Modernisierungsgrad wird sachverständig ein fiktives Baujahr von Anfang bis Mitte der 1960er Jahre zugrunde gelegt.

Dieser Ansatz berücksichtigt die wesentliche Erneuerung 1958 sowie punktuelle Modernisierungen, gleichzeitig jedoch den insgesamt einfachen Gebäude- und Ausstattungsstandard.

Die „wirtschaftliche“ Restnutzungsdauer wird hier auf weitere rd. 15 - 20 Jahre geschätzt (Modellansatz 17,5 Jahre).

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung $100 (GND - RND) / GND$

$$= 100 (80 - 17,5) / 80 = 78,12 = \text{rd. } -78 \%$$

Der Anbau (ehem. Wirtschaftsteil) wird das Schicksal des Hauptgebäudes teilen, eine analoge AWM und RND wird angenommen.

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

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, ggf. sind auch 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 ist im vorliegenden Fall letztlich recht eindeutig.

Das Bewertungsobjekt ist ein kleines dörfliches Einfamilienhaus, das ganz überwiegend reinen Wohnzwecken eines Selbstnutzers dient (Annehmlichkeit des individuellen Wohnens).

Für diese Objektart sind nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Ersatzbeschaffungskosten preisbestimmend, nicht ein erzielbarer Ertrag.

Maßgebliches Verfahren ist daher das Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV). Eine überschlägige Ertragswertermittlung wird ergänzend zur Plausibilisierung durchgeführt (Kap. 4.5), da der Faktor der „eingesparten Miete“ am Markt nicht völlig unbeachtet bleibt.

Auch ein Vergleichswert auf Grundlage der Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses im Kreis wird herangezogen, allerdings ist die Individualität in dieser Objektklasse hoch und ein direkter Vergleich immer nur eingeschränkt möglich.

Die Bodenwertermittlung erfolgt im (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 13 ff., § 15 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 2 i. V. m. mit § 24 - 26 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 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 **45,00 €/m²** für Baulandflächen (BORIS NRW, Stichtag 01.01.2026).

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohnbaufläche)
Bauweise	o (1-2), offen 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	600 m ²
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungsstichtag	01.01.2026

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone (Ortslage Istrup; kein Bebauungsplan – Beurteilung nach § 34 BauGB):

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	W / M (Wohn- bzw. gemischte Bauflächen der Ortslage)
Bauweise	o (I – II), offene Bauweise, ein- bis zweigeschossig
Grundflächenzahl GRZ	entfällt (kein B-Plan), tendenziell höher
Geschossflächenzahl GFZ	entfällt (kein B-Plan)
Grundstücksfläche	variierend, ca. 150 bis > 1.000 m ²
Gestaltungssatzung	keine (Innenbereich, § 34 BauGB)
sonstige Eigenschaften	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	bebautes Land / baureifes Land
Baufläche	entspricht „MD“ (Dorfgebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	rd. 0,8 (Verhältnis bebaute Fläche / Grundstücksfläche),
Geschossflächenzahl GFZ	rd. 1,5 (Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche)
Grundstücksfläche	167m ²

Erschließungsbeitragskosten beitragsfrei (s. Kap. 3.2)
 Wertermittlungsstichtag: 27.05.2026

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

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			45,00 €	/m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	rd.			
1. Lage	-5%	-	2,25 €	/m²
2. Größe und Zuschnitt	0%	-	€	/m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€	/m²
4. Erschließungszustand	0%	-	€	/m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€	/m²
6. Sonstige Faktoren	0%	-	€	/m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-5%	-	2,25 €	/m²
Bodenwert des Grundstückes			42,75 €	/m²

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner Lage innerhalb der Richtwertzone Ortslage Istrup als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Als Grund wird die Ecklage „auf dem Präsentierteller“ sowie die einhergehend erhöhten „Räum- und Streupflichten“ angeführt. Ein Abschlag in Höhe von rd. – 5 % erscheint marktgerecht.

Das Grundstück ist mit 167 m² erheblich kleiner als das Richtwertgrundstück (Ø rd. 600 m²) und nahezu vollständig überbaut; als selbstständiges Baugrundstück wäre es kaum marktgängig, sein Wert wird wesentlich durch die Bebauung bestimmt. Auf einen gesonderten Zu- oder Abschlag vom Bodenrichtwert wird verzichtet; die Besonderheiten werden bei der Marktanpassung gewürdigt.

Die Art der baulichen Nutzung (Wohnhaus) ist richtwerttypisch; das Maß der baulichen Nutzung liegt aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung über dem Zonentypus.

Das Grundstück ist erschlossen und gilt lt. Auskunft der Stadt Brakel vom 13.07.2026 zumindest hinsichtlich der Straße „Stubelitt“ als abgabenrechtlich beitragsfrei. Nicht völlig sicher konnte die Situation an der nördlichen Straße „Bornegrund“ geklärt werden. Hier ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks ein gepflasterter Gehweg vorhanden. Dies spricht nach Aussage der Gemeinde für einen „erschlossenen und abgerechneten“ Zustand in diesem Bereich, während weiter westlich der Straße als nicht fertiggestellt eingestuft wird. Die diesbezüglich verbleibende Unsicherheit wird im Rahmen des Risikoabschlags (leicht) berücksichtigt.

Die Wertentwicklung des Grund und Bodens seit dem Richtwertstichtag kann auch im abgelaufenen Berichtsjahr aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Situation als stagnierend angenommen werden.

Sonstige Faktoren sind nicht bekannt.

Trotz der nur noch kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (≤ 20 Jahre) ist das Gebäude weiterhin nutzbar; ein Liquidationsansatz (Abbruchkosten) ist zum Stichtag noch nicht geboten, zumal der Bodenwertanteil zu gering ist.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert des Grundstückes wie folgt ermittelt:
 Istrup Flur 6, Flurstück 140:

$$167 \text{ m}^2 \times € 42,75 = € 7.139,25$$

Der Bodenwert des Grundstückes beträgt zum Stichtag 27.05.2026

rd. € 7.000,00

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

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

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

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

4.4.2 Flächenberechnungen

Zusammenstellung der Brutto-Geschossflächen:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt nach den in der Bauakte enthaltenen Plänen sowie den dem Geodatenportal des Landkreises Höxter zu entnehmenden Abmessungen. Sie erfolgt gemäß ImmoWertV in Anlehnung an DIN 277. Das Ergebnis ist daher lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnhaus

KG	ca. ½ unterkellert (Annahme!)	rd. 42 m ²
EG	rd. 7,8 m x 7,8 m + 4,4 m x 5,25 m i. M.	rd. 84 m ²
OG	rd. 7,8 m x 7,8 m + 4,4 m x 5,25 m i. M.	rd. 84 m ²
DG	rd. 7,8 m x 7,8 m + 4,4 m x 5,25 m i. M.	<u>rd. 84 m²</u>
Summe		rd. 294 m²

Anbau (ehem. Wirtschaftsteil)	EG	rd. 4,75 m x 5,8 m i. M.	rd. 27,5 m²
--------------------------------------	----	--------------------------	-------------------------------

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.

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

Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS)

vielfach Annahmen aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung, die Ansätze werden dabei eher konservativ getroffen.

Tabelle zum Ausstattungsstandard, Wohnhäuser

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, 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-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Elcalleblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1990)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schoil- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputz, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschrungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassatten); 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, Ofenbenzinofen, 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/Unnall, 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	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Einordnung des Bewertungsobjektes, Wohnhaus

Aussenwände	0,5	0,5				23%	0,35	139 €
Dach	0,5	0,5				15%	0,23	90 €
Fenster u. Außentüren		0,5	0,5			11%	0,28	75 €
Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11%	0,17	66 €
Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	70 €
Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	34 €
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9%	0,24	63 €
Heizung		0,5	0,5			9%	0,23	61 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	44 €

Kostenkennwert 2010

ermittelte Standardstufe

642 €

2,0

2,0

Eigenschaften des Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Wohngebäude
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Gebäudetyp: Misch-Typ 1.12 / 1.32 tlw. KG, EG + OG, Dachraum nicht ausgebaut
Ausstattungsstandard: rd. 2,0 (Annahmen!)

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 642,- € / m² BGF [Std.]

Übertrag NKH 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 642,- € / m² BGF [Std.Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor (Teilkeller)

x 1,04

Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)

x 1,00

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2026 = 193,5 zum Stichtag angesetzt 195,0)

x 1,95

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 1.300,- € / m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Anbau (ehem. Wirtschaftsteil)Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Nebengebäude

Gebäudeart: Anbau / ehem. Wirtschaftsgebäude

Gebäudetyp: entspricht ca. Typ 16.1 (Kaltlager)

Ausstattungsstandard: Standardstufe 3 (von 3 - 5) gem. NHK

Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW

rd. 350,- €/m² BGFAnpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Regionalfaktor (gem. GAA Höxter)

x 1,00

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2026 = 193,5 zum Stichtag angesetzt 195,0)

x 1,95

korrigierte NHK am Stichtag

rd. 685,- €/m² BGF

incl. Baunebenkosten in Höhe von 12 %

4.4.4 Sachwertberechnung

Wohnhaus mit Anbau

Objekt / Ebene	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
A) Wohnhaus	294,0 m ²	4	294,0 m ²	1300,00 EUR/m ²	382.200,00 €
B) Anbau	27,5 m ²	1	27,5 m ²	685,00 EUR/m ²	18.837,50 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

A) Wohnhaus	Giebelhaus	6.000,00 €	6.000,00 €
B) Anbau	keine	- €	- €

Gebäudeherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten

407.037,50 €

Alterswertminderung

A) Wohnhaus	vom Herstellungswert	-78,0%	-	302.796,00 €
übl. Nutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	17,5 Jahre	
B) Anbau	vom Herstellungswert	-78,0%	-	14.693,25 €
übl. Nutzungsdauer	80 Jahre	wirt. Restnutzungsdauer	17,5 Jahre	

Zeitwert der baulichen Anlagen

A) Wohnhaus	85.404,00 €
B) Anbau	4.144,25 €

Zeitwert der baulichen Anlage

89.548,25 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 3,0% vom Wert der baulichen Anlage	2.686,45 €	rd. 3.000,00 €

Bodenwert

7.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

99.548,25 €

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sachwertfaktor

0,55

marktangepasster vorläufiger Sachwert

54.751,54 €

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Renovierungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
A) Wohnhaus	rd. -5% vom Wert der baulichen Anlage	- 4.270,20 €
B) Anbau	rd. 0% vom Wert der baulichen Anlage	- €

Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Merkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
keine	- €	- €

Sachwert des bebauten Grundstücks

50.751,54 €

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd.

€ 51.000,-

Kontrollwert zum Sachwert (fiktiv reparaturfrei, inkl. Zeitwert Anbau, exkl. boG):

Bei rd. 127 m² Wohnfläche ergeben sich rd. 430,- €/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 fiktive Rekonstruktion eines Gebäudes).

Baunebenkosten:

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

Alterswertminderung:

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

Wert von besonderen Bauteilen:

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

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

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

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

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

Vorläufiger Grundstückssachwert:

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

Sachwertfaktor:

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

Die zuständigen Gutachterausschüsse der Kreise beobachten diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermitteln für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2026 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparaturfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 98.000,- lag bei vergleichbarer Lagequalität (lageangepasster Bodenwert rd. 42,75 €/m²), einfachem Ausstattungsstandard sowie kurzer Restnutzungsdauer interpoliert bei rd. 0,64, also einem durchschnittlichen Abschlag von rd. – 36 %.

Bei den ermittelten Werten handelt es sich natürlich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 10 % und mehr sind marktüblich anzunehmen (Standardabweichung).

Merkmal	Einfluss	Begründung
Konjunkturelle Situation	Ø	In den GAA-Werten nach den Abschlüssen der letzten Jahre ausreichend erfasst; Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum trotz höherer Finanzierungszinsen weiterhin vorhanden.
Makro-Lagequalität	Ø / –	Ländlich, landschaftlich reizvoll; keine örtliche Nahversorgung, aber gute Straßen-Anbindung (B 64); über den BRW (45 EUR/m²) bereits teilweise abgebildet.
Mikro-Lagequalität	–	Dörfliche Hanglage an schmaler Anliegerstraße nahe der Pfarrkirche; Wohnruhe hoch; Vor-/Nachteile nur tlw. bereits im Bodenwert erfasst.
Grundstücksgröße / Bodenwert	Ø / –	167 m², BRW 45 EUR/m²; nahezu vollständig überbaut, kein Garten, keine Stellplätze – schränkt Nutzbarkeit und Marktgängigkeit erheblich ein.
Gebäudezustand / Erhaltung	– –	Deutlicher Renovierungs- und Instandhaltungsstau; Leerstand;
Konstruktive Substanz	Ø / –	Mischbauweise (Kernsubstanz tlw. Fachwerk, Umbau 1958 massiv); tragende Substanz mit baualtersbedingten Risiken; fiktives Baujahr 1963/64, RND rd. 17,5 Jahre
Architektur / Grundriss	Ø / (+)	Ehem. dörfliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude, zweigeschossig, Grundriss durchaus befriedigend; ggf. Ausbau-Reserve des Dachraums.
Wohnflächenangebot	Ø	rd. 127 m² – kompakt, aber ausreichend (Stichproben-Median 145 m²).
Energetischer Standard	– –	Baualtersbedingt sehr einfach; Heizung/Dämmung offen; umfassender energetischer Modernisierungsbedarf; Energieeffizienzklasse G–H vermutet.
Schadstoffe / Altlasten	Ø	Keine Befunde dokumentiert, nicht untersucht – Annahme: baualtersentsprechend; Risikoabschlag berücksichtigt Ungewissheiten.
Käuferkreis / Verwertbarkeit	– –	Kleines renovierungsbedürftiges Altgebäude ohne Garten und Stellplatz; Käuferkreis eng begrenzt (handwerklich versierte Eigennutzer, Anlieger/Nachbarn).
Erschwinglichkeit	Ø / +	Moderates absolutes Preisniveau (rd. 430 EUR/m² Wohnfläche incl. Bodenwert) erweitert den Käuferkreis (auch Eigenleister, BEG-Förderung nutzbar).
BEG-Förderpotenzial	Ø / +	Förderpotenzial für energetische Ertüchtigung (BEG EZ/EM) wirkt nachfrage-unterstützend, relativiert aber nicht den erheblichen Sanierungsbedarf.
Stellplatzsituation	–	Keine Garage, nur eingeschränkte Stellplatzfläche auf dem Grundstück; Parken nur eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum möglich.

Gesamtwürdigung: Den wenigeren wertstützenden Merkmalen (günstiges absolutes Preisniveau, BEG-Förderpotenzial) stehen gewichtige wertmindernde Merkmale gegenüber (Makro- und Mikrolage, hohes Baualter, erheblicher Renovierungsstau, sehr kleines, nahezu vollständig überbautes Grundstück ohne Garten und Stellplatz, eng begrenzter Käuferkreis).

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird daher innerhalb der angenommenen Standardabweichung am unteren Rand des (interpolierten) Durchschnittswertes angesetzt mit rd. **0,55** (Marktabschlag = rd. – 45 %)

Die Marktanpassung berücksichtigt ausschließlich das allgemeine Marktverhalten; objektspezifische Besonderheiten werden erst anschließend berücksichtigt.

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).

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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

- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte) u. a.

Im vorliegenden Fall sind keine sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkennbar (s. Kap. 3.4).

4.5 Plausibilitätskontrolle

Ertragswert

Wie in Kap. 4.2 beschrieben ist das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner Nutzungszuordnung überwiegend 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 vornehmlich um eine Kontrollrechnung handelt (alle Zahlen gerundet).

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
Wohnhaus	127,00 m ²	4,50 €/m ²	571,50 €	6.858,00 €

Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	1	Miete je Stellplatz	- €	- €
------------------------	---	---------------------	-----	-----

sonstige Erträge

			- €	- €
		zur Rundung	3,50 €	42,00 €

jährlicher Rohertrag 6.900,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	-5,4 %	-	370,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	0,0 %	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	-26,5 %	-	1.830,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	-4,0 %	-	276,00 €

jährliche Bewirtschaftungskosten - 2.476,00 €

jährlicher Reinertrag 4.424,00 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	3,50 %
anteiliger Bodenwert (dem Gebäudeertrag zuzuordnen)	7.000,00 €

jährliche Bodenwertverzinsung 245,00 €

jährlicher Gebäudeertrag 4.179,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Restnutzungsdauer	17,5 Jahre
Vervielfältiger	12,92

Ertragswert der baulichen Anlage 54.004,45 €

voller unbelasteter Bodenwert	+	7.000,00 €
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf	-	4.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale	+	- €

Ertragswert des Grundstücks 57.004,45 €

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt gerundet

€ 57.000,-

Es wurde aufgrund des Renovierungsbedarfes mit einem Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5 % bei einer Restnutzungsdauer von rd. 17,5 Jahren, einer marktüblich erzielbaren Miete von rd. 4,50 €/m² sowie einem pauschalen Werteinfluss für den Renovierungsstau gerechnet; eine Eigennutzung wird unterstellt.

Der Ertragswert liegt rd. € 6.000,- über dem marktangepassten Sachwert; Die prozentuale Differenz beträgt rd. 11 %. Angesichts der kurzen Restnutzungsdauer, der unsicheren Mietansätze und insbesondere der Argumente für eine erhöhte Marktanpassung (s. o.) ist die Plausibilität dennoch befriedigend gegeben.

Dem Ertragswert kommt wegen der überwiegenden Eigennutzung am Markt lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu.

Vergleichswert

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

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

Dazu hat der Gutachterausschuss die Verkaufsfälle nach den wertbeeinflussenden Merkmalen Lage, Baujahr, Wohnfläche und Ausstattung differenziert. Für das hier zu bewertende Objekt (EFH) ergibt sich danach lt. Marktbericht 2026 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	im Referenzobjekt vorhanden
→ Immobilienrichtwert	rd. 1.500,- €/m ²
Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (interpoliert)	
Vergleichsraumgruppe (VGR IV, BW 42,5 €/m ²)	x 0,95
Grundstücksfläche 167 m ²	x 0,75
Objektart freistehend	x 1,00
Baujahres-Kategorie rd. 1963/64 (fiktiv)	x 0,80
Teil-Keller vorhanden	x 1,00
Wohnfläche rd. 127 m ²	x 0,97
Ausstattungsstandard ca. 2,0, einfach	x 0,80
vorläufiger Vergleichswert	rd. 663,- €/m ²
Abweichende Marktanpassung (0,55 statt 0,64)	x 0,85
= marktangepasster Vergleichswert / m ² WFL	rd. 564,- €/m ²
x 127 m ²	rd. € 71.600,-
zzgl. Zeitwert Anbau	rd. € 2.300,-
- Werteinfluss von Baumängeln, Schäden und Renovierungsbedarf	rd. - € 4.000,-
+/- sonstige besondere objektspezifische Merkmale (keine)	rd. € 0,-
+/- Rundung	rd. + € 100,-
Vergleichswert Gesamtimmobilie	rd. € 70.000,-

Quelle: Boris NRW / Datenmaterial GAA Höxter

Der – nur sehr eingeschränkt ableitbare – Vergleichswert liegt erheblich oberhalb des marktangepassten Sachwertes. Die Immobilienrichtwert-Systematik bildet Objekte dieser Alters-, Größen- und Zustandsklasse nur unzureichend ab. Zwar wurde die Marktanpassung analog zum Sachwertverfahren hier bereits negativ revidiert, aber die hier vorliegenden Vergleichswertermittlung weicht zu erheblich vom „Normobjekt“ ab (insbesondere hinsichtlich seiner Größe).

Insofern ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften die Differenz erklärbar und das Ergebnis wird lediglich nachrichtlich herangezogen und nicht gewichtet.

Zur Einordnung des ermittelten Verkehrswertes wurden ergänzend aktuelle Kaufangebote vergleichbarer älterer Einfamilienhäuser in dörflichen Lagen des Kreises Höxter ausgewertet. Die Angebotspreise liegen zwar deutlich über dem hier festgesetzten Verkehrswert. Die Vergleichsobjekte verfügen jedoch regelmäßig über wesentlich größere Grundstücke, einen bekannten Innenzustand und eine deutlich geringere Bewertungsunsicherheit. Das vorliegende Objekt ist demgegenüber insbesondere aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung sowie der sehr eingeschränkten Grundstückssituation als unterdurchschnittlich marktgängig einzustufen. Der festgesetzte Verkehrswert erscheint deshalb auch im Vergleich mit dem aktuellen Angebotsmarkt plausibel."

4.6 Verkehrswertermittlung in unbelastetem Zustand

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Der Bodenwert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 7.000,-
der Sachwert des Grundstücks unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit	rd. € 51.000,-
der Ertragswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 57.000,-
der Vergleichswert des Grundstücks wurde ermittelt mit	rd. € 70.000,-

Markteinflüsse

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

Würdigung der unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren und Ableitung des Verkehrswertes

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 sich 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.

Im vorliegenden Fall kommt dem Sachwertverfahren die größte Aussagekraft zu, da das Bewertungsobjekt nach seiner Art und Nutzung überwiegend von selbstnutzenden Erwerbern nachgefragt wird und sich die Kaufpreisbildung am regionalen Grundstücksmarkt im Wesentlichen an den Ersatzbeschaffungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung orientiert (Faktor 3). Der ergänzend ermittelte Ertragswert dient lediglich der Plausibilisierung, da nachhaltig erzielbare Mieterträge bei dieser Objektart erfahrungsgemäß nur von untergeordneter Bedeutung für die Kaufpreisbildung sind (Faktor 1).

Der Versuch des Vergleichs mit den verfügbaren Markt- und Vergleichsdaten kann aufgrund der Individualität des Objekts (geringe Grundstücksgröße, ungünstiger Grundstückszuschnitt, erheblicher Modernisierungsbedarf sowie fehlende Innenbesichtigung) lediglich orientierenden Charakter haben (Faktor 0). Der Ansatz der Wertfaktoren dient hier der Unterstützung einer sachverständigen Gesamtwürdigung und ist nicht als eine „mathematische eindeutige Gleichung“ zu interpretieren.

Der abschließend so ermittelte Verkehrswert berücksichtigt daher neben den rechnerischen Ergebnissen insbesondere die konkrete Marktgängigkeit des Objekts sowie die aus der fehlenden Innenbesichtigung verbleibenden Bewertungsunsicherheiten. Nach sachverständiger Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der festgesetzte Verkehrswert insgesamt als marktgerecht und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Der vorläufige Verkehrswert, basierend auf den Marktdaten der Grundstücksmarktberichte 2026 beträgt somit $(51.000 \text{ €} \times 3 + 57.000 \text{ €} \times 1) / 4 =$ rd. € 52.500

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Wie bereits mehrfach erwähnt, hat der Eigentümer auf sämtliche Anschreiben nicht reagiert; ein Zutritt zu dem zu bewertenden Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Eigentümerseite war damit schriftlich über die Verfahrensweise sowie die Folgen einer nicht ermöglichten Innenbesichtigung unterrichtet.

Die Bewertung eines Objekts ohne Innenbesichtigung allein nach Aktenlage und äußerem Augenschein ist in der Sachverständigenpraxis – gerade im Zwangsversteigerungsverfahren – anerkannt und zulässig. Maßstab des Verkehrswerts nach § 194 BauGB ist der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis; abzustellen ist daher auf das Verhalten eines verständigen, mit den Marktverhältnissen vertrauten Erwerbers. Ein solcher Erwerber wird ein Informationsdefizit über den inneren Zustand des Objekts und das damit verbundene Risiko nicht erkennbarer Mängel preismindernd in seine Kalkulation einstellen.

Mangels Innenbesichtigung konnten insbesondere folgende wertrelevante Umstände nicht abschließend beurteilt werden:

- der innere Ausbau- und Modernisierungszustand (Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Innentüren, Sanitärausstattungen) sowie die tatsächliche Grundrissqualität;
- Art, Alter, Zustand und Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen (i. e. Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallation);
- nicht von außen erkennbare Bauschäden und Baumängel, etwa Feuchtigkeits-, Schimmel- oder Schädlingsschäden sowie baualterstypische Schadstoffe; dazu ggf. allgemeine Vernachlässigung der Instandhaltung, Vermüllung u. ä.
- der tatsächliche Ausbau- und Umbauzustand gegenüber der Bauakte 1958 (vgl. Kap. 2.2);
- der konkrete Belegungs- bzw. Nutzungszustand des Inneren.

Aus dem nicht verifizierbaren Innenzustand folgt das Risiko, dass nicht erkannte Mängel, Schäden oder Modernisierungsrückstände vorhanden sind, die den Wert mindern. Dieses Risiko wiegt im Zwangsversteigerungsverfahren besonders schwer, weil der Ersteher das Objekt regelmäßig ohne vorherige Innenbesichtigung und – anders als beim freihändigen Verkauf – grundsätzlich ohne Sachmängelgewährleistung erwirbt (vgl. § 56 Satz 3 ZVG); er ersteigert in dem Zustand, in dem sich das Objekt befindet. Ein verständiger Bieter wird diese Unsicherheit durch einen entsprechenden Sicherheitsabschlag auf sein Gebot berücksichtigen.

Das Informationsdefizit kann sich grundsätzlich auch zugunsten des Objekts auswirken, etwa wenn nicht erfasste Modernisierungen oder z. B. ein (Teil-)Ausbau des Dachgeschosses tatsächlich vorhanden sind.

Solche Chancen werden vom Markt jedoch erfahrungsgemäß geringer gewichtet als die korrespondierenden Risiken; die Unsicherheit wirkt sich aus Erwerbersicht überwiegend risikoavers, mithin wertmindernd aus. Per Saldo überwiegt der wertmindernde Effekt.

Risikomindernd ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass eine Bauakte mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt (1958) vorliegt, der äußere Zustand weitgehend frei einsehbar war und der stark renovierungsbedürftige Gesamtzustand bereits erheblich wertmindernd berücksichtigt ist; das „Überraschungspotenzial“ nach unten ist entsprechend begrenzt.

Risikoerhöhend wirken der augenscheinliche Leerstand, der spürbar vernachlässigte äußere Zustand sowie das verlässliche Angaben zum Inneren vollständig fehlen.

In Abwägung dieser Umstände hält der Unterzeichner – als sachverständige Schätzung des aus der unterbliebenen Innenbesichtigung resultierenden Risikos und nicht als Nachweis konkreter Mängel – einen Risikoabschlag in Höhe von **rd. – 15 %** auf den marktangepassten vorläufigen Verkehrswert (vor Risikoabschlag) für angemessen. Dieser Ansatz liegt am mittleren Bereich der für vergleichbare Fallgestaltungen üblichen Bandbreite und soll so den vorgenannten risikomindernden und steigernden Umständen Rechnung tragen.

Im vorliegenden Fall entspricht dies einem Betrag von

rd. 8.000 €.

Der so ermittelte Wert ist in Kapitel 4.6 als Verkehrswert ausgewiesen.

Sämtliche vorstehenden Annahmen stehen unter dem Vorbehalt, dass sich der innere Zustand bei einer späteren Besichtigung als zutreffend erweist.

Wird eine Innenbesichtigung – auch im Wege gerichtlicher Anordnung – ermöglicht oder andere neue Erkenntnisse bekannt, ist die Wertermittlung zu überprüfen und der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Vorläufiger Verkehrswert abzüglich Risikoabschlag = rd. € 52.500,- - € 8.000,- = € 44.500,-

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 Grundstücks - unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung - für korrekt angemessen:

Ort	33034 Brakel-Istrup	Stubelitt 8
Flur	6	Flurstück 140
Grundbuch	Istrup	Blatt 0296 lfd. Nr. 1

zum Stichtag 27.05.2026

bebaut mit einem Einfamilienhaus (ehem. kleines dörfliches Wohn-/Wirtschaftsgebäude) mit rückwärtigem Anbau

rd. € 45.000,-

(in Worten: fünfundvierzigtausend Euro)

Höxter, 14.07.2026

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 Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger-Verlag 2017

Sprengnetter:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), Sinzig 2007

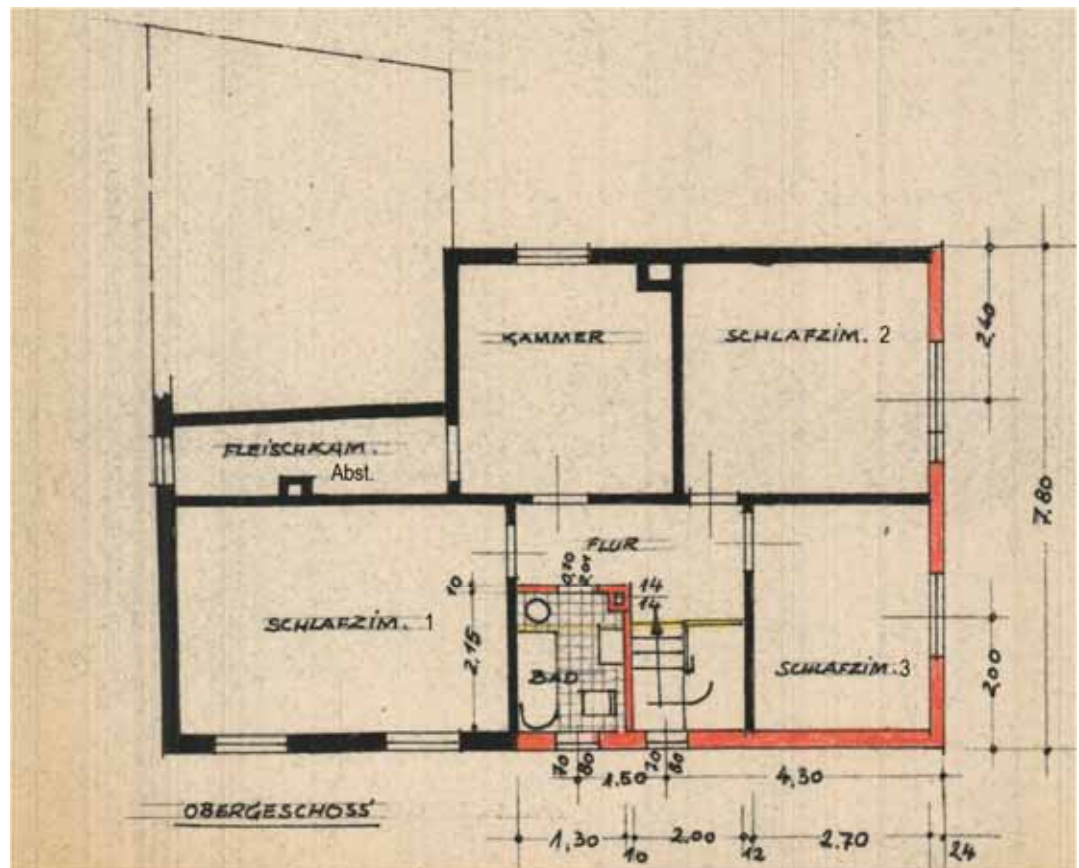
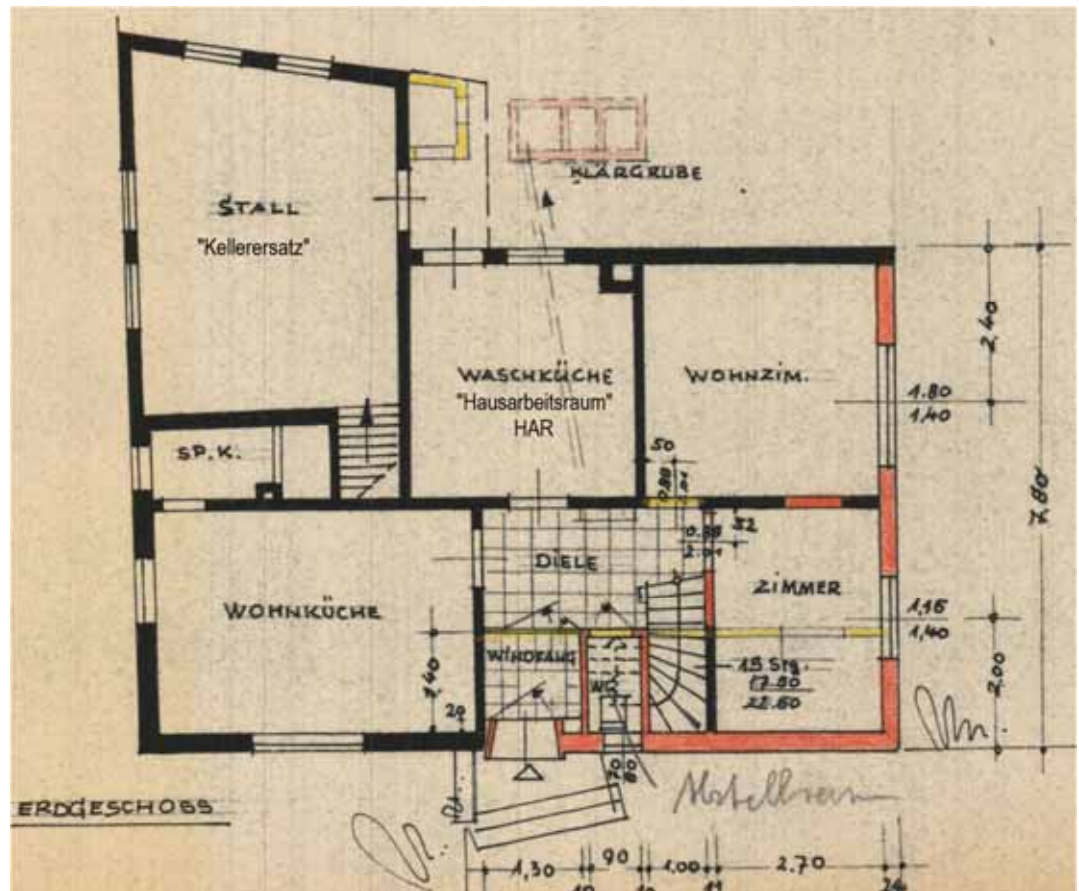
Gärtner:

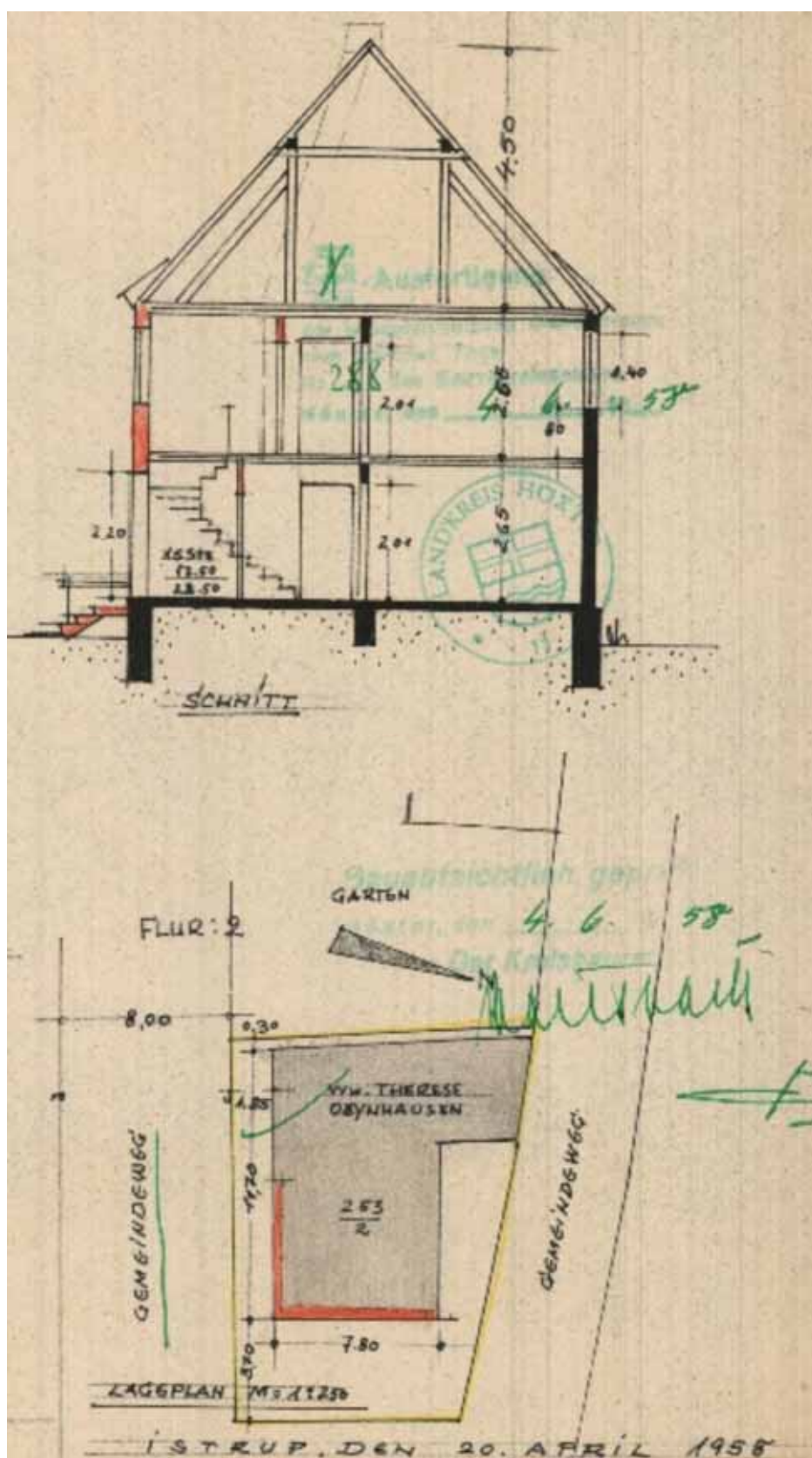
Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Anlage 1

Bauzeichnungen

zum Bauantrag 1958





Anlage 2

Wohnflächenberechnung

auf Grundlage der Bauzeichnungen überschläglich zusammengestellt

Es bestehen leichte Abweichungen zur heute gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV), dies ist jedoch nicht werterheblich.

Wohnflächenberechnung

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

Zutreffendes bitte ankreuzen	1. Objekt													
	<table border="1"> <tr> <td>Eigentümer</td> <td>Name: n.n.</td> <td>Anschrift: n.n.</td> <td colspan="2">Tel.: Fax:</td> </tr> </table>				Eigentümer	Name: n.n.	Anschrift: n.n.	Tel.: Fax:						
Eigentümer	Name: n.n.	Anschrift: n.n.	Tel.: Fax:											
oder ausfüllen	<table border="1"> <tr> <td>Objekt</td> <td colspan="4"> ☒ Ermittlung ☐ Errichtung ☐ Änderung ☐ Abbruch </td> </tr> <tr> <td colspan="5">Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten</td> </tr> </table>				Objekt	☒ Ermittlung ☐ Errichtung ☐ Änderung ☐ Abbruch				Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten				
	Objekt	☒ Ermittlung ☐ Errichtung ☐ Änderung ☐ Abbruch												
Vorhaben: Wohnflächenermittlung zum Wertgutachten														
Zutreffendes bitte ankreuzen	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">Grundstück</td> <td colspan="2">Gemeinde/Stadt Brakel</td> <td colspan="2">Ortsteil/Stadteil Istrup</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung Istrup</td> <td>Flur-Nr.</td> <td colspan="2">Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Stubelitt 8</td> </tr> </table>				Grundstück	Gemeinde/Stadt Brakel		Ortsteil/Stadteil Istrup		Gemarkung Istrup	Flur-Nr.	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Stubelitt 8		
	Grundstück	Gemeinde/Stadt Brakel		Ortsteil/Stadteil Istrup										
Gemarkung Istrup		Flur-Nr.	Straße, Haus-Nr./Flurstück-Nr. Stubelitt 8											
oder ausfüllen	<table border="1"> <tr> <td>Aufsteller</td> <td>Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl</td> <td>Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Hörter</td> <td colspan="2">Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139</td> </tr> </table>				Aufsteller	Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl	Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Hörter	Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139						
	Aufsteller	Name: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl	Anschrift: Lange Wiese 6 37671 Hörter	Tel.: 05271-380138 Fax: 05271-380139										

Wohnung Nr. 1

Lage und Bezeichnung: EG + OG

1. Grundflächen, die vollständig zur Wohnfläche anzurechnen sind

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche m² (Fertigmaß)	Abzugsfläche m²	Gesamtfläche m²
	Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen (Fertigmaß). Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zuhilfenräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerrückräume außerhalb der Wohnung; Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen; Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen; Gesellschaftsräume			
	EG Windfang	1,30*1,20		1,56
	Diele	3,50*2,00	1,0*0,9	6,10
	WC	0,90*1,40		1,26
	Wohnküche	5,05*3,50		17,68
	Speisekammer	2,25*1,1	0,4*0,5	2,28
	Hauswirtschaftsr.	3,30*3,50		11,55
	Wohnzimmer	3,70*3,50		12,95
	Zimmer	2,70*3,50		9,45
	OG Flur	3,50*1,25+1,80*0,60		5,46
	Bad	1,30*2,15	0,30*0,30	2,71
	Schlafzimmer 1	5,05*3,50		17,68
	Kammer	3,30*3,50		11,55
	Abst.	4,15*1,10	0,4*0,5	4,37
	Schlafzimmer 2	3,70*3,50		12,95
	Schlafzimmer 3	2,70*3,50		9,45

Summe 1 **126,97**

Hinweis: Innenmaße aus Bauzeichnung 1958 (M 1:100) abgegriffen; Schätzunsicherheit ca. ±10 %. Wirtschaftsräume wurde als Wohnfläche angesetzt, (Waschküche = Hauswirtschaftsraum, Speisekammer und Fleischkammer = Abstellräume), Der ehemalige Stall wird als Kellerersatz bewertet.

Anlage 3

Fotos

Bei der Objektbesichtigung (nur von außen) wurden 25 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.

Stubelitt 8 Ansicht von Osten



Stubelitt 8 Ansicht von Süden



Stubelitt 8 Ansicht von Norden



Stubelitt 8 Ansicht von Nordwesten

