



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802
Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 29.12.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art des Objektes:** Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
- Anfang 1950iger Jahre errichtet
 - eingeschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut
 - rd. 107 m² Wohnfläche

Lage: Brakel,
Hainhausen 18

Grundstücksgröße: 2.155 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 21.11.2025 zu rd.

150.000,- EUR

ermittelt.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens.....	4
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand.....	4
B.	Objektbeschreibung.....	5
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	5
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch.....	5
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens.....	5
B.3.1.	Lage	5
B.3.2.	Form und Größe	7
B.3.3.	Erschließungszustand.....	7
B.3.4.	Zulässige Nutzung	7
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
B.3.6.	Baulasten	8
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	8
B.3.8.	Ertragsverhältnisse	9
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	10
B.4.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche	14
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	15
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	16
C.	Wertermittlung.....	17
C. 1.	Grundlagen.....	17
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	17
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
C.1.3.	Literatur.....	17
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
C. 3.	Sachwertverfahren.....	19
C.3.1.	Bodenwert.....	20
C.3.2.	Gebäudesachwerte	21
C.3.3.	Sachwert der Außenanlagen	23
C.3.4.	Vorläufiger Sachwert.....	24
C.3.5.	Marktangepasster Sachwert	25
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks.....	26

D.	Anlagen	27
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000	27
D. 2.	Bauzeichnungen	28
D. 3.	Fotodokumentation	29

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Brakel unter dem Aktenzeichen 017 K 1/25. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

21.11.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 21.11.2025 in Anwesenheit des Eigentümers Herrn [REDACTED] besichtigt.

Der bei dieser Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilzerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Bökendorf,	Flur 14,
Flurstück 50,	Größe 2.155 m ²

und ist im Grundbuch von

Bökendorf, Blatt 1020

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das Bewertungsobjekt (Reihenendhaus) ist in der kleinen Siedlung Hainhausen gelegen. Die Siedlung Hainhausen hat etwa 30 Einwohner und besteht aus dem historischen Gut Hainhausen und einigen Anfang der 1950er Jahre errichteten Neusiedlerstellen. Hainhausen gehört verwaltungsmäßig zu Bökendorf, welches wiederum ein Ortsteil der Stadt Brakel ist.

Die Stadt Brakel liegt im Kreis Höxter (Weser), welcher am östlichen Rand des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu finden ist. Die Stadt zählt rd. 16.000 Einwohner, von denen rd. 10.000 Einwohner auf die Kernstadt Brakel selbst entfallen. Brakel hat seit einigen Jahren einen leichten Einwohnerrückgang zu verzeichnen.

In Brakel bestehen einfache bis durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten; die wesentlichen Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs sind hier in ausreichendem Umfang vorhanden.

Daneben sind mehrere Kindergärten, Grundschule sowie eine Gesamtschule, eine Realschule und ein Gymnasium in Brakel vorhanden. Weiterhin verfügt Brakel über ein Krankenhaus, Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken. In Brakel sind vornehmlich mittelständische Betriebe des Handwerks und Betriebe der Metall-, Glas-, Holz- und Kunststoffverarbeitung angesiedelt.

Die Siedlung Hainhausen liegt rd. 5 km nordöstlich von Brakel. Ein Kindergarten befindet sich im rd. 2 km entfernten Bökendorf. Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in Brakel vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Bereich von Hainhausen. Die Nachbargrundstücke werden ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Hinter und gegenüber vom Grundstück erstreckt sich die offene Feldflur. Das Bewertungsobjekt ist an einer schmalen Straße gelegen, die im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg bzw. Waldweg übergeht.

Hainhausen liegt rd. 500 m östlich der Kreisstraße K 39. Hier befinden sich auch Bushaltestellen für den (Schul)Linienbus nach Brakel bzw. Bökendorf.

Bei Brakel verlaufen die Bundesstraßen B 64 (Münster-Paderborn-Seesen) und B 252 (Ostwestfalenstraße). Autobahnanschluss ist in rd. 30 km im Süden (A 44) und in rd. 40 km im Westen (A 33) gegeben. Bahnanschluss ist in Brakel ebenfalls vorhanden.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 50) verfügt über eine Grundstücksgröße von 2.155 m².

Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt mit einer Frontbreite von rd. 61 m und einer Tiefe von rd. 35 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist an der Straße „Hainhausen“ gelegen.

Die Straße „Hainhausen“ verfügt über eine schmale geteerte Fahrbahn mit Straßenbeleuchtung und Straßengraben. Im weiteren Verlauf geht die Straße in einen Wirtschaftsweg über.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Brakel vom 08.12.2025 seien bislang weder Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch Wasser- bzw. Abwasseranschlußbeiträge angefallen.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragspflichtig einzustufen und zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 08.02.25) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Brakel ist Grundstück auch nicht als Innenbereich gem. § 34 BauGB sondern als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuordnen. Bauvorhaben bzw. bauliche Veränderungen sind hiernach nur unter eingeschränkten bzw. erschwerten Bedingungen möglich.

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Brakel wurde ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 02.07.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 17 K 1/25).
Eingetragen am 02.07.2025.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 28.10.2025 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 11.11.2024 ist das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 18.12.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste der Stadt Brakel nicht aufgeführt. Von daher liegt kein Denkmalschutz vor.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 08.12.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Eigentümer bewohnt.

Mietverhältnisse bestanden nicht.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- a.) Einfamilienwohnhaus (A)
- b.) Garagengebäude (B)
- c.) ehem. Hühnerstall (C)

Einfamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Reihenendhaus. Das Bewertungsobjekt ist vermutlich Teil einer Anfang der 50er Jahre errichteten Neusiedlerstelle - ursprünglich bestehend aus aneinanderggebauten Wohnhäusern mit Stallbereichen. Im Laufe der Jahre wurden die ehemaligen Stallbereiche zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Bewertungsobjekt ist eingeschossig und nicht unterkellert. Der Dachboden ist ebenfalls nicht ausgebaut. In den letzten Jahren erfolgten einige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, die zum Teil aber noch nicht abgeschlossen sind.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von 107 m² und besteht aus einem Wohnzimmer, einem weiteren Zimmer, einem Schlafzimmer, Küche, Abstellraum, Flur und Bad. Im rückwärtigen Bereich besteht ein weiterer Gebäudezugang über die ehemalige Futterküche, in der heute die Heizung, Waschküche sowie die Treppe zum Dachboden untergebracht sind. Daneben befindet sich im rückwärtigen Gebäudebereich noch der Öllagerraum. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Die Ausstattung des Wohnhauses ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen relativ zeitgemäß - zum Teil sind diese jedoch noch nicht fertiggestellt. Der bauliche Zustand ist überwiegend zufriedenstellend – die Betongefache der Geschosdecke weisen jedoch Risse auf.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 2) bzw. Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Baujahr:	1950er Jahre	geschätzt, Errichtung als Neusiedlerstelle
	seit 2021	umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung Türen, Fußbodenbeläge, Bad etc.), tlw. noch nicht fertiggestellt
Geschosshöhen: (lichte Höhen)	Erdgeschoß:	2,30 m
Wohnfläche:	EG:	107 m ²

Bauart

Umfassungswände:	- massives Mauerwerk
Innenwände:	- massives Mauerwerk
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	- Satteldach mit Tonziegeln, keinerlei Dämmung
Decken:	- Holzbalkendecke mit Betongefachen, tlw. Rißbildung
Treppen:	- Treppe zum Dachboden in Holzkonstruktion
Energieausweis:	- durch den Eigentümer wurde ein Energieausweis (Erstellungsdatum 10.04.2009) vorgelegt. Hiernach liegt der Endenergieverbrauch des Gebäudes bei 282,1 kWh/(m ² · a).

Anmerkung: Der vorgelegte Energieausweis bezieht sich auf die Immobilie „Hainhausen 8“. Da das darin enthaltene Foto aber der hier zu bewertenden Immobilie „Hainhausen 18“ entspricht, wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Adressenbezeichnung um einen Tippfehler handelt.

Ausstattung

Fußböden:	- Estrich mit Laminat bzw. Bodenfliesen - Waschküche (ehem. Futterküche) ohne Belag
Wand- und Decken- bekleidung:	- Wände des Bades raumhoch gefliest - Decke des Abstellraumes mit Holzvertäfelung - Waschküche mit Wandfliesen
Fenster:	- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
Türen:	- Hauseingangstür (vorne) aus Holz mit Glasein- sätzen, erneuerungsbedürftig - rückwärtige Eingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz - Innentüren: Röhrenspantüren in Holzzargen, weiß
Sanitäre Ausstattung:	EG: - Bad mit WC, Einbauwanne und Wasch- becken, modernisiert – noch Restfertig- stellungsarbeiten erforderlich - Waschbecken und Waschmaschinenan- schluß in Waschküche (ehem. Futterküche)
Beheizung:	- Ölzentralheizung, mit Heizkörpern - im Wohnzimmer zusätzlicher Ofen mit Feststoff- befeuerung
Warmwasser- aufbereitung:	- über Zentralheizung
Elektroinstallation:	- durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	- nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	- insgesamt zufriedenstellend - tlw. Rissbildung in den Gefachen der Geschoss- decke - Schornstein versottet - tlw. noch Fertigstellungsarbeiten erforderlich (insbesondere Küche noch nicht fertiggestellt, Anschlußarbeiten Bodenfliesen, Fenster im Bad erforderlich, Decke im Bad noch nicht fertiggestellt, Elektrik im Bad noch nicht fertiggestellt etc.)

Garagengebäude (B)

Das Gebäude wurde vermutlich ebenfalls in den 50/60iger Jahren errichtet und diente vermutlich ursprünglich als Stallgebäude. Im Laufe der Jahre wurde es zur Doppelgarage umgebaut. Durch eine Umgestaltung der Außenanlagen ist die Befahrbarkeit der Garage aktuell nicht mehr gegeben. Derzeit dient das Gebäude als Werkstatt.

Baujahr:	1950/60	(geschätzt)
Bruttogrundfläche:	- 35 m ²	
Bauweise:	- massives Mauerwerk, verputzt u. gestrichen - Satteldach mit Tonpfannen	
Ausstattung:	- 2 Stahlschwingtore - Boden mit Betonestrich - Stromanschluß, Beleuchtung	
Baulicher Zustand:	- altersentsprechend - Befahrbarkeit aktuell durch Umgestaltung der Außenanlagen nicht mehr gegeben	

ehem. Hühnerstall (B)

Das Gebäude wurde vermutlich ebenfalls in den 50/60iger Jahren errichtet und diente ursprünglich als Hühnerstall. Mittlerweile dient es der Unterbringung von Fahrzeugen bzw. als Hobbyraum.

Baujahr:	1950/60	(geschätzt)
Bruttogrundfläche:	- 76 m ²	
Bauweise:	- massives Mauerwerk, verputzt u. gestrichen - Satteldach mit Wellplatteneindeckung	
Ausstattung:	- offenes Einfahrtstor - Kunststofffenster mit Isolierverglasung, - seitliches doppelflügeliges Metalltor - Boden geschottert - Stromanschluß, Beleuchtung	

Baulicher Zustand: - altersentsprechend

Anmerkung

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden.

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Liegenschaftskarte in Verbindung mit dem örtlichen Aufmaß.

Wohnhaus (A)

Erdgeschoss:

$$10,0 \text{ m} \quad \times \quad 16,2 \text{ m} \quad = \quad 162,0 \text{ m}^2$$

Dachboden:

$$10,0 \text{ m} \quad \times \quad 16,2 \text{ m} \quad = \quad \underline{162,0 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 324 m²

Garagengebäude (B)

Erdgeschoss:

$$5,7 \text{ m} \quad \times \quad 6,1 \text{ m} \quad = \quad \underline{34,8 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 35 m²

Ehem. Hühnerstall (C)

Erdgeschoss:

$$7,7 \text{ m} \quad \times \quad 9,9 \text{ m} \quad = \quad \underline{76,2 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 76 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen, örtlichen Aufmaßes.

Erdgeschoss:

Wohnen	7,39 m	x	4,58 m	=	33,85 m ²
--------	--------	---	--------	---	----------------------

Zimmer	3,36 m	x	4,58 m	=	15,39 m ²
--------	--------	---	--------	---	----------------------

Schlafen	3,92 m	x	4,59 m	=	17,99 m ²
----------	--------	---	--------	---	----------------------

Küche	4,50 m	x	3,96 m	=	15,98 m ²
	- 1,26 m	x	1,46 m		

Abstellraum	1,16 m	x	1,32 m	=	1,53 m ²
-------------	--------	---	--------	---	---------------------

Flur	3,76 m	x	3,67 m	=	17,28 m ²
	1,53 m	x	2,49 m		
	- 0,16 m	x	1,63 m		
	- 0,21 m	x	0,32 m		

Bad	2,26 m	x	2,03 m	=	<u>4,59 m²</u>
-----	--------	---	--------	---	---------------------------

Wohnfläche insgesamt rd. 107 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Versorgungsanschlüsse für Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

Straßenseitig Doppelstabmattenzaun, seitlich und rückwärtig Jägerzaun, Sichtschutzelemente bzw. lebende Hecke

Gartenanlage und Aufwuchs

Kies-/Schotterbeete vor und hinter dem Haus mit kleineren Findlingen, große Rasenfläche im südwestlichen Grundstücksbereich, Inselbeet mit Koniferen und Natursteinen, Busch- und Strauchwerk, Koniferen, Zier-/Solitäräume, Gartenhaus + Geräteschuppen, Überdachung (Holzlager) zwischen Garagengebäude (B) und ehem. Hühnerstall (C), erhöhter Freisitz im rückwärtigen Bereich (noch nicht fertiggestellt)

Wege- und Hofbefestigung

Zufahrt, Hauseingangsbereich und Bereich vor dem Gartenhaus gepflastert, Gartenwege mit Kies und Randsteinen

Anmerkung

Die Außenanlagen wurden zum Teil in den letzten Jahren neugestaltet und sind teilweise auch noch nicht fertig gestellt.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass Schotter-/Kiesgärten gem. § 8 LBauO NRW mittlerweile nicht mehr zulässig sind, so dass eine entsprechende Rückbauverpflichtung nicht auszuschließen ist.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum 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.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Im vorliegenden Fall wird das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt vorrangig um ein üblicherweise eigengenutztes Objekt handelt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Höxter werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Höxter ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Gesonderte Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Hainhausen	Wohnen (Außenbereich)	I-II-geschossig, Größe 1.000 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.25	20,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 20,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 1.000 m² große wohnbaulich genutzte Grundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Das Flurstück ist mit 2.155 m² zwar deutlich größer als das auf eine Grundstücksgröße von 1.000 m² bezogene Richtwertgrundstück. Gerade im ländlichen Außenbereich sind die Grundstücke aber oftmals größer als das typisierte Bodenrichtwertgrundstück ohne dass ein entsprechender Einfluß auf den Quadratmeterpreis erkennbar ist.

Zu berücksichtigen ist jedoch die Tatsache, daß für das Bewertungsobjekt bislang weder Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch Wasser- bzw. Abwasseranschlußbeiträge angefallen sind. Aufgrund dessen wird der Bodenrichtwert um 5,- EUR/m² reduziert.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 50	2.155 m ²	15,- EUR/m ²	32.000,- EUR rd. 32.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Einfamilienhaus (Reihenendhaus)Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) erarbeiteten Modell.

Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

Gebäudeart 2.22

Nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachboden nicht ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.22	550	610	700	845	1055	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

D

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 29. Dezember 2025

Seite 22

Objekt: Einfamilienhaus (Reihenendhaus), Hainhausen 18, Brakel

Außenwände	1 x 23% x 610	140 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 610	92 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 610 + 0,5 x 11% x 700	72 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 610 + 0,5 x 11% x 700	72 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 610	67 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 700	35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 700	63 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 700	63 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 700	42 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		646 €/m² BGF

Der ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex Hochbau (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 189,6. Der Regionalisierungsfaktor beträgt 1,0.

Für das Garagengebäude (B) sowie den ehem. Hühnerstall (C) werden unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur Kostenkennwerte (2010) von 300,- EUR/m² (B) bzw. 350,- EUR (C) in Ansatz gebracht. Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser: 80 Jahre

Garagen: 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Entsprechende Modernisierungen können jedoch auch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Die Gebäude wurden ursprünglich Anfang der 1950er Jahre errichtet; insbesondere in den letzten Jahren sind einige Modernisierungen durchgeführt worden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauzustandes bzw. der Ausstattung ist für das Wohnhaus (A) von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren auszugehen. Für die beiden Nebengebäude ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 56,25 % (Wohnhaus) bzw. 66,7 % (Nebengebäude).

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen wird für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 35.000,- EUR** angesetzt.

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen.

Sachwertverfahren			
Gebäude	Einfamilien- haus (A)	Garage-Gebäude (B)	ehem. Hühnerstall (C)
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche	324 m ²	35 m ²	76 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)	189,6	189,6	189,6
Normalherstellungskosten (incl. BNK)			
NHK im Basisjahr (2010)	646 €/m ²	300 €/m ²	350 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.225 €/m ²	569 €/m ²	664 €/m ²
Besondere Bauteile	0 €	0 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	396.840 €	19.908 €	50.434 €
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	35 J	20 J	20 J
prozentual	56,25 %	66,7 %	66,7 %
Betrag	223.223 €	13.279 €	33.639 €
Zeitwert (incl. BNK)	173.618 €	6.629 €	16.794 €
Summe Gebäudezeitwerte			197.041 €
Summe Gebäudesachwerte rd.			197.000 €
Außenanlagen (pauschal)			35.000 €
Bodenwert			32.000 €
Sachwert rd.:			<u>264.000 €</u>

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert, Bodenwertniveau, Restnutzungsdauer und Bruttogrundfläche ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,62.

Der bauliche Zustand ist bereits zum überwiegenden Teil durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden. Für die darüber hinaus noch erforderlichen Aufwendungen wird ein Abzug von 14.000,- EUR getroffen.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	264.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,62
Zwischenwert	164.000,- EUR
Abzug wegen Bauschäden / Baumängeln	- <u>14.000,- EUR</u>
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>150.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der Sachwert wurde zu **150.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden entsprechend berücksichtigt, so dass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **150.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Brakel, Hainhausen 18" zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2025 zu rd.

150.000,- EUR

(i. W.: einhundertfünzigtausend Euro)

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

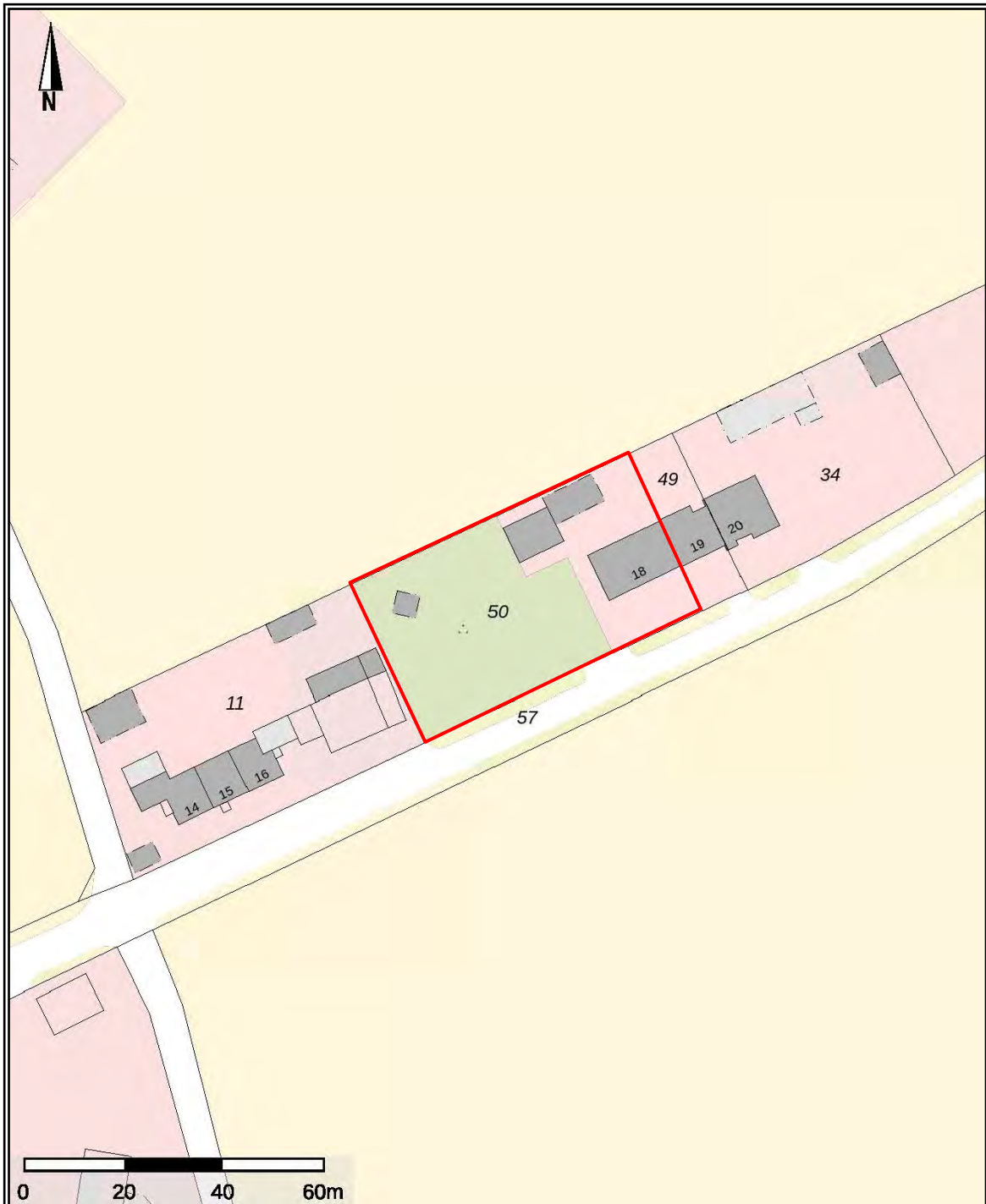
Höxter, den 29. Dezember 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Auszug aus der Liegenschaftskarte (TIM Online)

Gemeinde Brakel
Flur 14

Gemarkung Bökendorf
Flurstück 50



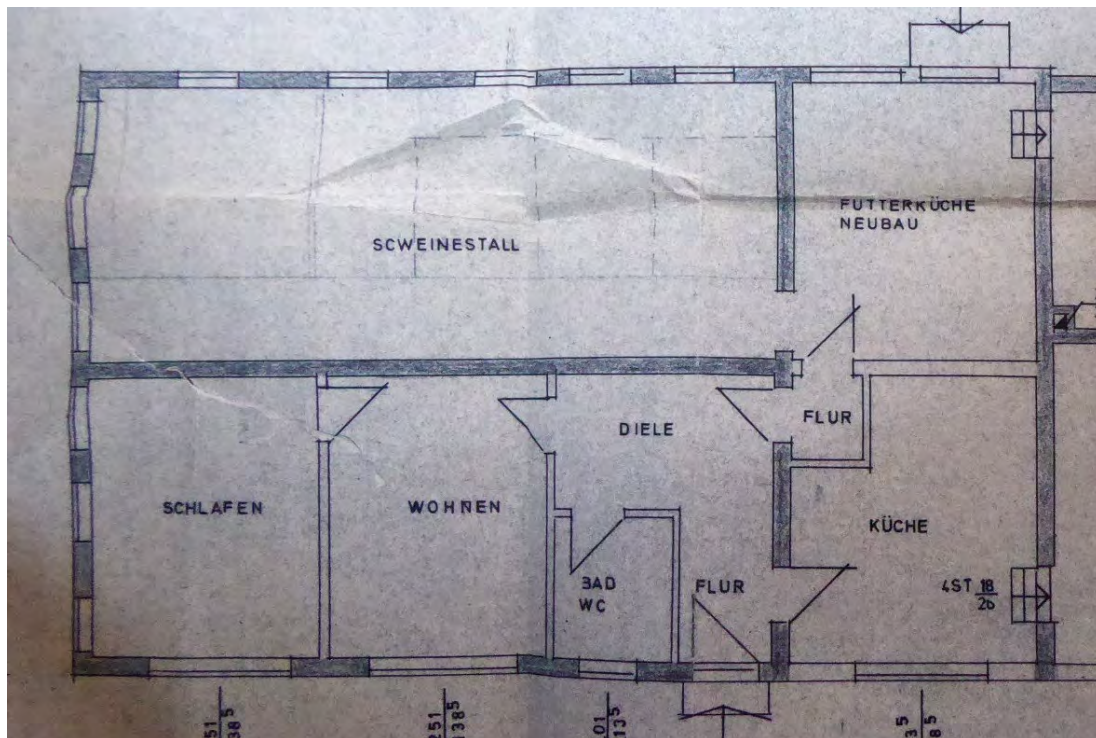
D. 2 Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgende Zeichnung wurde durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt.

Erdgeschoss:

Die aktuelle Raumgestaltung bzw. -nutzung weicht zum Teil von der Darstellung in der Zeichnung ab:

- Die Trennwand zwischen „Schlafen“ und „Wohnen“ wurde entfernt. Hierdurch entstand ein großes Wohnzimmer.
- Im Bereich des ehem. Schweinestalls sind zwei Schlafzimmer sowie ein Heizöllagererraum (Zugang von außen) entstanden.
- Der Bereich der ehem. Futterküche wird als rückwärtiger Eingang und als Waschküche genutzt. Ferner befinden sich hier die Heizung sowie die Geschosstreppe zum Dachboden.
- Die beiden eingezeichneten Durchgänge zum Nachbargebäude sind nicht mehr vorhanden.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Straßenseitige Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Seitenansicht von Südwesten



Rückwärtige Ansicht von Nordwesten



Blick auf die Nebengebäude



Ehem. Garagen und Überdachung



Ehem. Hühnerstall



Rückwärtige Gartenanlage



Wohnzimmer



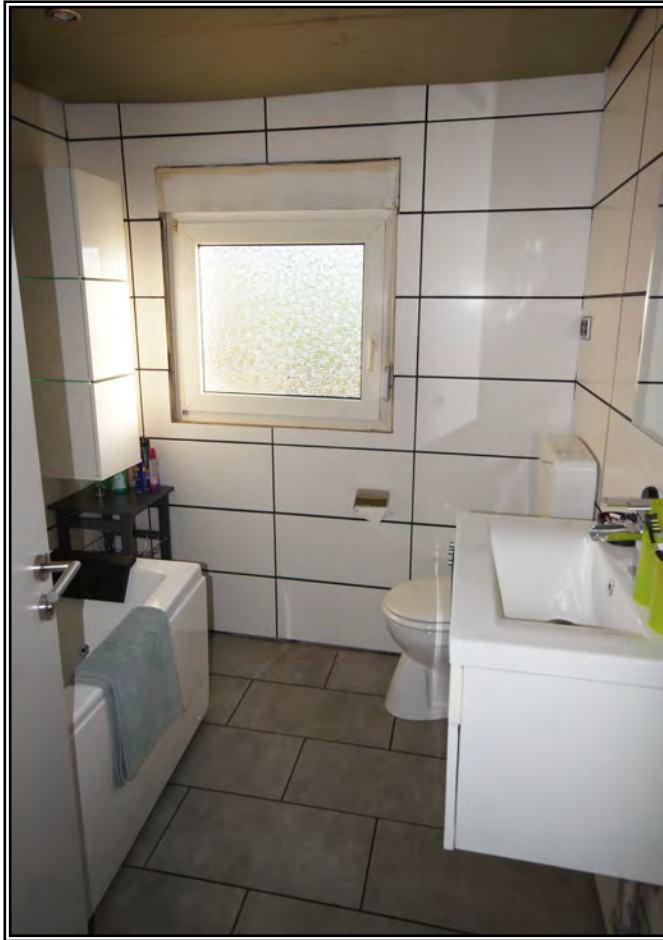
Schlafzimmer



Weiteres Zimmer



Küche



Bad



Rückwärtiger Eingangsbereich (Treppe zum Dachboden, Heizung, Waschküche)