



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 15.12.2025

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Älteres Einfamilienhaus

Lage: Nieheim - Himmighausen,
Am Bahnhof 2

Grundstücksgröße: 834 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 – **auf der Grundlage des äußeren**
Eindrucks - zu rd.

42.000,- 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	8
	B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
	B.3.6. Baulasten	8
	B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale	9
	B.3.8. Ertragsverhältnisse	9
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
	B.4.1. Gebäudebeschreibung.....	10
	B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche	13
	B.4.3. Berechnung der Wohnfläche	14
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen	14
B. 6.	Mithaftendes Zubehör	15
C.	Wertermittlung	16
C. 1.	Grundlagen	16
	C.1.1. Definition des Verkehrswertes	16
	C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	16
	C.1.3. Literatur.....	16
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
C. 3.	Sachwertverfahren	18
	C.3.1. Bodenwert.....	19
	C.3.2. Gebäudesachwerte	20
	C.3.3. Sachwert der Außenanlagen	22
	C.3.4. Vorläufiger Sachwert.....	23
	C.3.5. Marktangepasster Sachwert	24
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks	25

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 15. Dezember 2025

Seite 3

Objekt: Älteres Wohnhaus, Am Bahnhof 2, Nieheim-Himmighausen

D.	Anlagen	27
D. 1.	Lageplan	27
D. 2.	Baulasten.....	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 17 K 6/25.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (07.11.2025) eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer Herrn [REDACTED] nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht dem Eigentümer mit Schreiben vom 12.11.2025 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls er sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollte, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch den Eigentümer keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

07.11.2025

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 07.11.2025 von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer kein Zutritt zu dem Gebäude ermöglicht wurde.

Der bei dieser Außenbesichtigung 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. Bauteilerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Der zu bewertende Grundbesitz hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Himmighausen,	Flur 5,
Flurstück 271,	Größe 426 m ²
Flurstück 22,	Größe 408 m ²

und ist im Grundbuch von

Himmighausen, Blatt 90

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist



B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Gebäude (älteres Wohnhaus) ist in der Ortschaft Himmighausen-Bahnhof gelegen. Himmighausen-Bahnhof ist eine kleine Ortschaft, die zur Stadt Nieheim gehört. Eine gesonderte Einwohnerzahl wurde für Himmighausen-Bahnhof nicht ermittelt, da es Teil des Ortes Himmighausen ist, welches rd. 430 Einwohner zählt.

Die Stadt Nieheim liegt im Westen des Kreises Höxter (Weser), welcher am östlichen Rand des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu finden ist. Die Stadt zählt etwa 6.000 Einwohner, von denen rund 2.900 in der Kernstadt wohnen. Nieheim hat seit einigen Jahren einen deutlichen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Ein nicht unerheblicher Anteil von – insbesondere älteren – Wohnhäusern steht mittlerweile leer.

In Nieheim 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 Realschule in Nieheim vorhanden. Weiterhin verfügt Nieheim über Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken.

Himmighausen-Bahnhof selbst ist rd. 9 km westlich von Nieheim gelegen und ist sehr ländlich strukturiert. Der Ort entstand im Wesentlichen im Jahre 1870 durch den Bau des Bahnhofs. Neben einigen Wohnhäusern befindet sich im Ort auch die Bildungsstätte Himmighausen (Jugendheim).

Grundschule, weiterführende Schulen sowie entsprechende Einkaufsmöglichkeiten sind neben Nieheim in Steinheim und Bad Driburg vorhanden. Über die Buslinie R76 besteht (Schulbus)verkehr nach Steinheim bzw. Bad Driburg.

Die kleine Ortschaft ist an der Landesstraße L 954 gelegen. Der nächste Bahnhof ist in Bad Driburg bzw. Steinheim.

Das Bewertungsobjekt ist am östlichen Ortsrand von Himmighausen-Bahnhof gelegen. Im Umfeld befindet sich eine typische dörfliche Misch- bzw. Wohnnutzung mit zum Teil älterer Bebauung. Direkt hinter dem Bewertungsobjekt befindet sich die Bildungsstätte Himmighausen (Jugendheim).

Das Bewertungsobjekt ist direkt an der L 954 (Am Bahnhof) gelegen. Unmittelbar vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. In einer Entfernung von 80 m verläuft die Bahnstrecke.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus den beiden Flurstücken 271 und 22 zu einer Gesamtgröße von 834 m² zusammen. Die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Der Zuschnitt der Gesamtfläche ist etwas unregelmäßig bei einer Breite von rd. 30 m und einer mittleren Tiefe von rd. 31 m.

Das vordere Flurstück 271 ist weitgehend eben – das hinterliegende bebaute Flurstück 22 steigt insbesondere im rückwärtigen Bereich deutlich an.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist an der Straße „Am Bahnhof“ gelegen.

Bei der Straße „Am Bahnhof“ handelt es sich um die Landesstraße L 954, die aufgrund ihrer Funktion als regionale Landesstraße auch etwas stärker befahren ist. Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt sie über eine zweispurige, geteerte Fahrbahn mit beidseitiger Bushaltestelle sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung. Im Bereich des Bewertungsobjektes existiert außerdem ein kleiner Stichweg, über den auch die Grundstückszufahrt erfolgt.

Von Seiten der Stadt Nieheim wurde mir mit Schreiben vom 30.10.2025 Folgendes mitgeteilt:

- 1. Der Anschlußbeitrag für den Anschluß an die Kanalisation fällt nicht mehr an.*
- 2. Der Anschlußbeitrag für den Anschluß an die Wasserleitung fällt nicht mehr an.*
- 3. Erschließungsbeiträge für den Straßenbau nach BauGB fallen nicht mehr an. Neue Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.*

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 11.12.25) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Brakel wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 10.06.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende - auf das Bewertungsobjekt bezogene - Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 17 K 6/25).
Eingetragen am 10.06.2025.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 08.10.2025 / 08.12.25 sind im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragungen vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

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

Gemäß Homepage „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des geologischen Dienstes des Landes NRW (Einsichtnahme am 10.12.2025) liegen für den Bereich von Himmighausen-Bahnhof keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Himmighausen-Bahnhof ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 31.07.2025 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 11.12.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Baudenkmäler auf dem Gebiet der Stadt Nieheim aufgeführt. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 19.11.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Wohnhaus wird vermutlich vom Eigentümer bewohnt – möglicherweise ist es auch leerstehend.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundbesitz befindet sich ein

Älteres Wohnhaus mit Garagenanbau

Da eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, erfolgt die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Eindrucks sowie baujahrs- und nutzungstypischer Annahmen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. Ausgehend von den Bauakten stand an der Stelle ursprünglich ein Wohnhaus mit Stallung und Schreinereibetrieb, welches im Jahre 1936 durch einen Brand größtenteils zerstört wurde. Im Jahre 1937 erfolgte der Wiederaufbau wobei die Wände und auch die Decke des Kellergeschosses bestehen blieben.

Bedingt durch die Hanglage ist der Zugang zum Kellergeschoss ebenerdig. Lt. Bauakte befindet sich hier vier Räume (möglicherweise Werkstatt, ehem. Stall etc.) sowie ein Flur mit Geschosstreppe zum Erdgeschoss. Links neben dem Kellergeschoss erfolgte der Anbau einer Garage.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von rd. 187 m², von denen rd. 109 m² auf das Erdgeschoss und rd. 78 m² auf das Dachgeschoss entfallen. Der Zugang erfolgt über einen seitlichen Eingang in das Erdgeschoss. Lt. Bauakte befinden sich hier einige Zimmer, der Flur mit Geschosstreppe zum Dachgeschoss sowie die Küche und vermutlich auch ein Bad. Auf dem Dach der Garage wurde zudem ein Wintergarten errichtet. Im Dachgeschoss befinden sich lt. Bauzeichnung zwei bis drei Schlafzimmer.

Das Gebäude weist insgesamt einen erheblichen Nachholbedarf an Bauunterhaltung auf. Ausgehend von dem äußeren Eindruck kann von einer einfachen Ausstattung ausgegangen werden. Um das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, wären erhebliche Investitionen erforderlich.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Bauzeichnungen (Anlage 2) und die Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Baujahr: 1937 Wiederaufbau nach Brand

Bruttogrundfläche: 397 m²

Wohnfläche:	EG:	109 m ²
(geschätzt)	DG:	<u>78 m²</u>
	Summe:	187 m ²

Bauart

Fundament: - Stampfbeton

Umfassungswände: - vermutlich massives Mauerwerk

Innenwände: - vermutlich massives Mauerwerk

Fassadenausführung: - überwiegend verputzt und gestrichen,
tlw. mit Fassadenplatten

Dachkonstruktion - Satteldach mit Tondachziegeln
- Eingangsbereich mit Schleppdach

Decken: - im Keller vermutlich massive Decke
- ansonsten vermutlich Holzbalkendecken

Treppen: - Kellertreppe vermutlich massiv
- übrige Geschosstreppen vermutlich in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer

Energieausweis: - ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von dem Baujahr und der erkennbaren Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor.

Ausstattung

- | | |
|-----------------------------|---|
| Fußböden: | - vermutlich Estrich bzw. Holzdielung mit unterschiedlichen Belägen |
| Wand- und Deckenbekleidung: | - vermutlich Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
- Bad vermutlich gefliest |
| Fenster: | - Kellergeschoss mit Stahlrahmenfenstern
- im Erd- und Dachgeschoss soweit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrolläden
- tlw. auch Glasbausteine |
| Türen: | - Hauseingangstür aus Metall mit Glaseinsatz, personalisiertes Klingelbrett
- im Kellergeschoss doppelflügelige Holztür
- Garage mit Stahlschwinger
- Innentüren unbekannt |
| Sanitäre Ausstattung: | - unbekannt |
| Beheizung: | - vermutlich Ölzentralheizung (Einfüllstutzen vorhanden)
- evtl. zusätzlicher Kaminofen |
| Warmwasseraufbereitung: | - vermutlich über Durchlauferhitzer |
| Elektroinstallation: | - vermutlich einfache Ausstattung |
| Besondere Bauteile: | - Zwerchgiebelgaube |
| Baulicher Zustand: | - soweit erkennbar allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung
- vermutlich erhebliche Investitionen erforderlich, um das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen |

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

Die nachfolgenden Berechnungen erfolgten auf der Basis der Flurkarte sowie der vorliegenden Bauzeichnungen.

Wohnhaus mit Garagenanbau

Kellergeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 9,20 \text{ m} & \times & 12,02 \text{ m} \\ 7,70 \text{ m} & \times & 2,80 \text{ m} \end{array} = 132,1 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 9,15 \text{ m} & \times & 12,02 \text{ m} \\ 7,70 \text{ m} & \times & 2,80 \text{ m} \\ 2,80 \text{ m} & \times & 8,15 \text{ m} \end{array} = 154,4 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$9,15 \text{ m} \times 12,02 \text{ m} = \underline{110,0 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 397 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte überschlägig aus der Bruttogrundfläche. Etwaige Abweichungen von der Örtlichkeit sind daher nicht auszuschließen.

Erdgeschoss:

Wohnen	9,15 m	x	12,02 m	x	0,74		
	7,70 m	x	2,80 m	x	0,74		
	2,80 m	x	8,15 m	x	0,5	=	rd. 109 m ²

Dachgeschoss:

Wohnen	9,15 m	x	12,02 m	x	0,71	=	<u>rd. 78 m²</u>
--------	--------	---	---------	---	------	---	-----------------------------

Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss insgesamt rd. 187 m²

B. 5. Beschreibung der AußenanlagenHausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

Holzlattenzaun, Jägerzaun, im rückwärtigen Bereich Stabmattenzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenfläche, Laubbäume, Busch- und Strauchwerk, Koniferen, Garten-/ Stützmauern, Hangbefestigung mit Pflanzringen

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingang mit Waschbetonplatten, Garagenzufahrt geteert

Anmerkung

Die Außenanlagen befinden sich in einem verwilderten und tlw. auch abgängigen Zustand

B. 6. Mithaftendes Zubehör

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

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 Bewertungsobjekten 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 Vergleichsverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

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
Himmighausen- Bahnhof	Wohnbau- fläche	I-II-geschossig, Größe 850 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.25	25,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 25,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 850 m² große Wohnbaugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

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

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

Abweichend von dem Großteil der innerhalb der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke ist das Bewertungsobjekt jedoch direkt an der Landesstraße gelegen. Aufgrund dessen wird ein Abschlag von 25 % vorgenommen.

Hiernach ergibt sich ein objektspezifischer Bodenwert von rd. 19,- EUR/m².

Der Bodenwert ergibt sich somit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 271	426 m ²	19,- EUR/m ²	8.094,- EUR
Flurstück 22	408 m ²	19,- EUR/m ²	7.752,- EUR
Summe			15.846,- EUR rd. 16.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwert

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

Älteres WohnhausErmittlung 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 (freistehend)

Gebäudeart 1.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (ausgebaut)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,8	0,2				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11
Innenwände und Türen		1,0				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 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						1,9

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 15. Dezember 2025

Seite 21

Objekt: Älteres Wohnhaus, Am Bahnhof 2, Nieheim-Himmighausen

Außenwände	$0,8 \times 23\% \times 655 + 0,2 \times 23\% \times 725$	154 €/m ² BGF
Dächer	$1 \times 15\% \times 725$	109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,7 \times 11\% \times 725 + 0,3 \times 11\% \times 835$	83 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 725$	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 725$	80 €/m ² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 725$	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 725$	65 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 725$	65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 725$	44 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		716 €/m² BGF

Der ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungstichtag 189,6.

Die in der BGF nicht erfassten besonderen Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 5.000,- EUR berücksichtigt.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser: 80 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Durchgreifende Modernisierungen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus wurde 1937 als Wiederaufbau errichtet und hat die übliche Gesamtnutzungsdauer somit bereits überschritten. Im Laufe der Jahre sind jedoch auch einige Modernisierungen durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes wird hier daher von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 87,5 %.

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 Außenanlagen wird hier ein pauschaler Ansatz von **rd. 8.000,- EUR** getroffen.

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 15. Dezember 2025

Seite 23

Objekt: Älteres Wohnhaus, Am Bahnhof 2, Nieheim-Himmighausen

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

Sachwertverfahren	
Gebäude	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche	397 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten (incl. BNK)	
NHK im Basisjahr (2010)	716 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.358 €/m ²
Besondere Bauteile	5.000 €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	543.942 €
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J
Restnutzungsdauer (RND)	10 J
prozentual	87,5 %
Betrag	475.949 €
Zeitwert (incl. BNK)	67.993 €
Summe Gebäudezeitwert	67.993 €
Summe Gebäudesachwert rd.	68.000 €
Außenanlagen (pauschal)	8.000 €
Bodenwert	16.000 €
Sachwert rd.:	<u>92.000 €</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 einem Sachwert von 92.000,- EUR, einem umgebenden Bodenwertniveau von rd. 25,- EUR/m², einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren und einer Bruttogrundfläche von rd. 400 m² zunächst ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,57.

Zu berücksichtigen ist jedoch noch die etwas nachteilige Lagequalität direkt an der Landesstraße sowie unterhalb des Jugendgästehauses. Aufgrund dessen wird ein reduzierter Sachwertfaktor von 0,51 gewählt.

Der erkennbare bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden, so dass hier zunächst keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Hieraus ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	92.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,51
Marktangepasster Sachwert rd.	47.000,- EUR

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der endgültige marktangepasste Sachwert wurde zu **47.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und entsprechenden Annahmen bzw. Schätzungen. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem Risikoabschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **42.000,- EUR**.

Die beiden Flurstücke 271 und 22 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der oben ermittelte Wert von 42.000,- EUR teilt sich entsprechend den Flurstücksgrößen und dem Anteil der Bebauung wie folgt auf:

Bewertungsobjekt	Größe	Wert
Flurstück 271	426 m ²	6.200,- EUR
Flurstück 22	408 m ²	35.800,- EUR
Summe	834 m²	rd. 42.000,- EUR

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Nieheim-Himmighausen, Am Bahnhof 2" zum Wertermittlungstichtag 07.11.2025 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

42.000,- EUR

(i. W.: zweiundvierzigtausend 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.

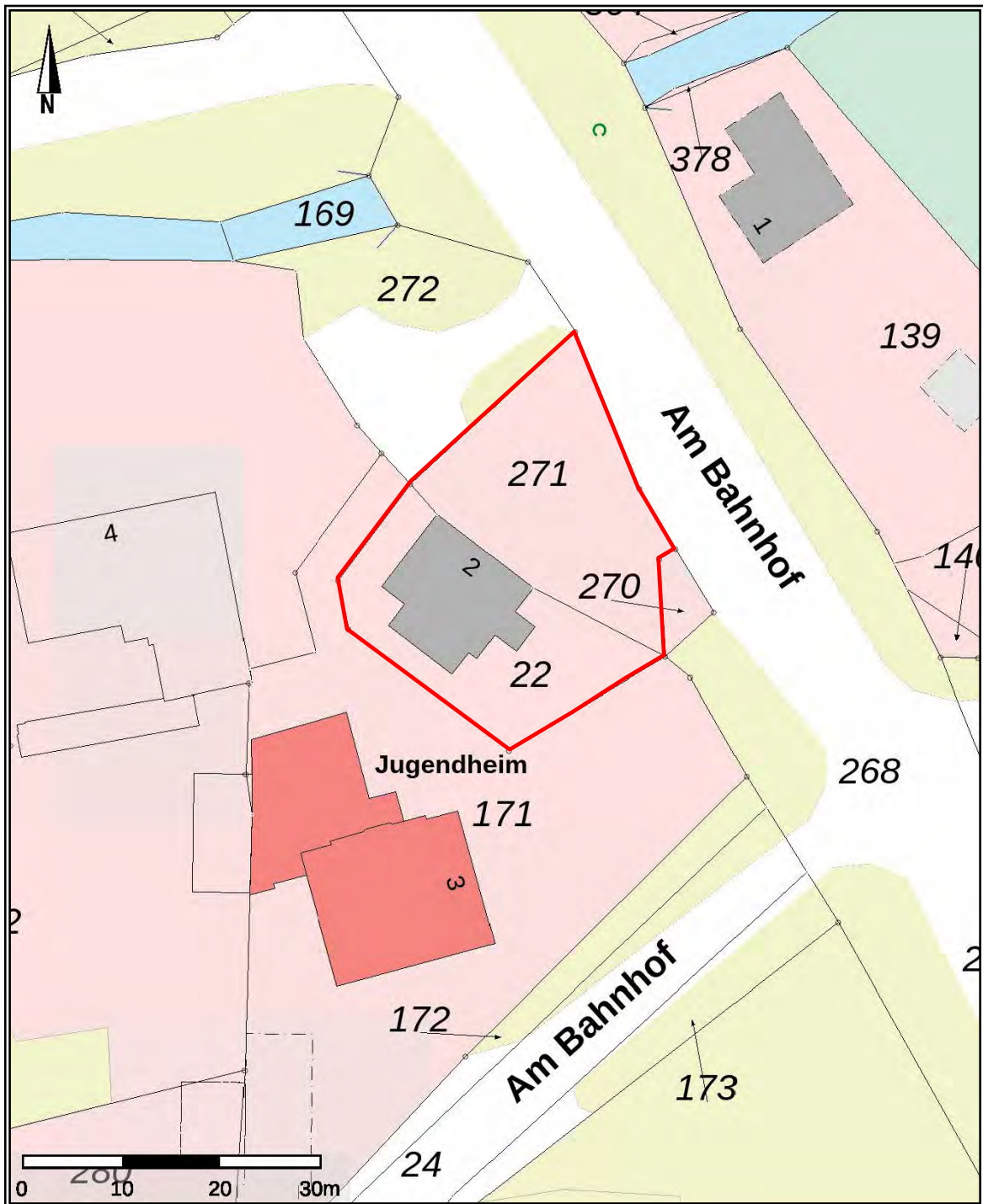
Höxter, den 15. Dezember 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Nieheim
Flur 5

Gemarkung Himmighausen
Flurstücke 271 u. 22

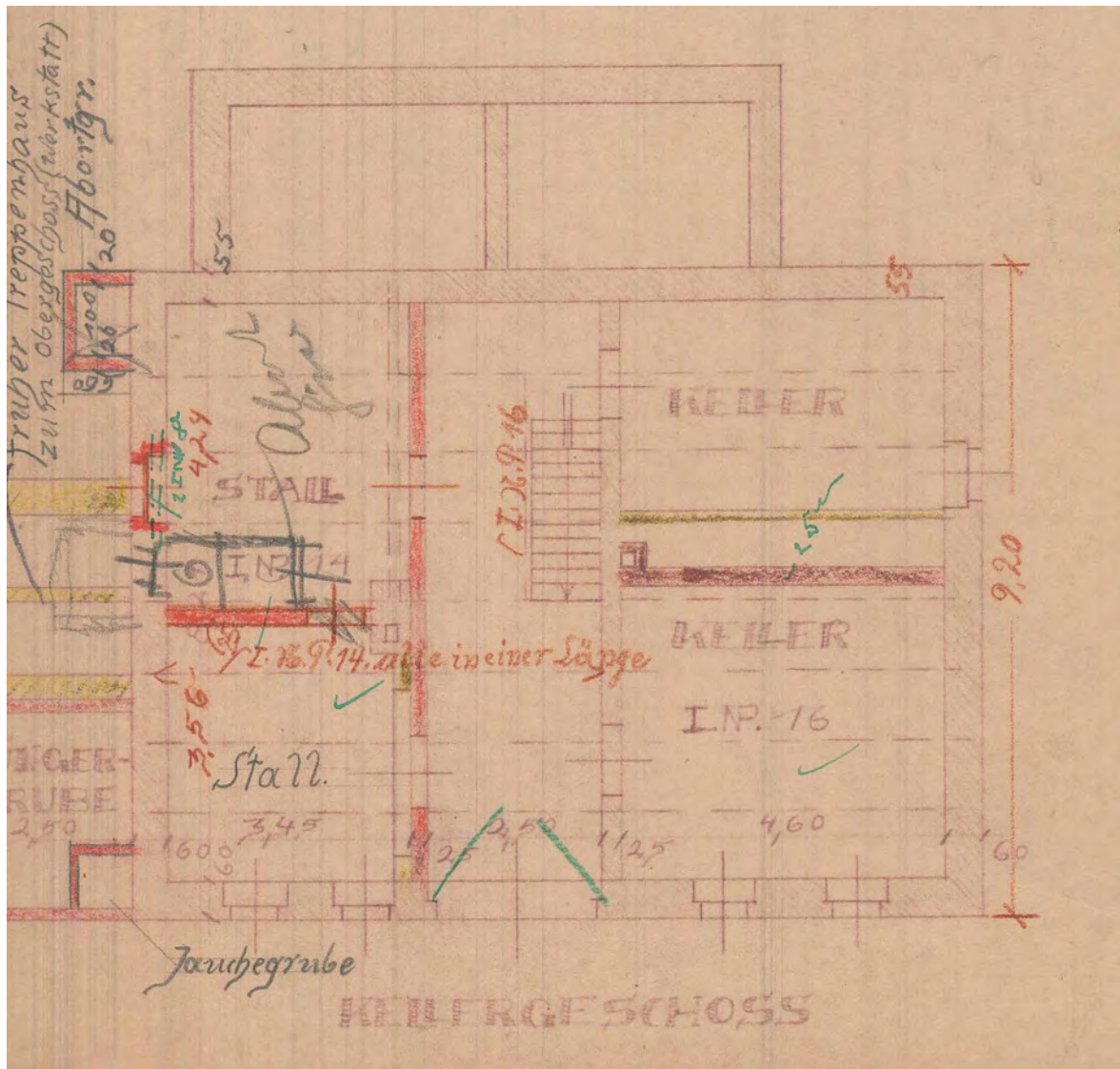


D. 2. Anlage 2 - Bauzeichnungen

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen.

Kellergeschoss:

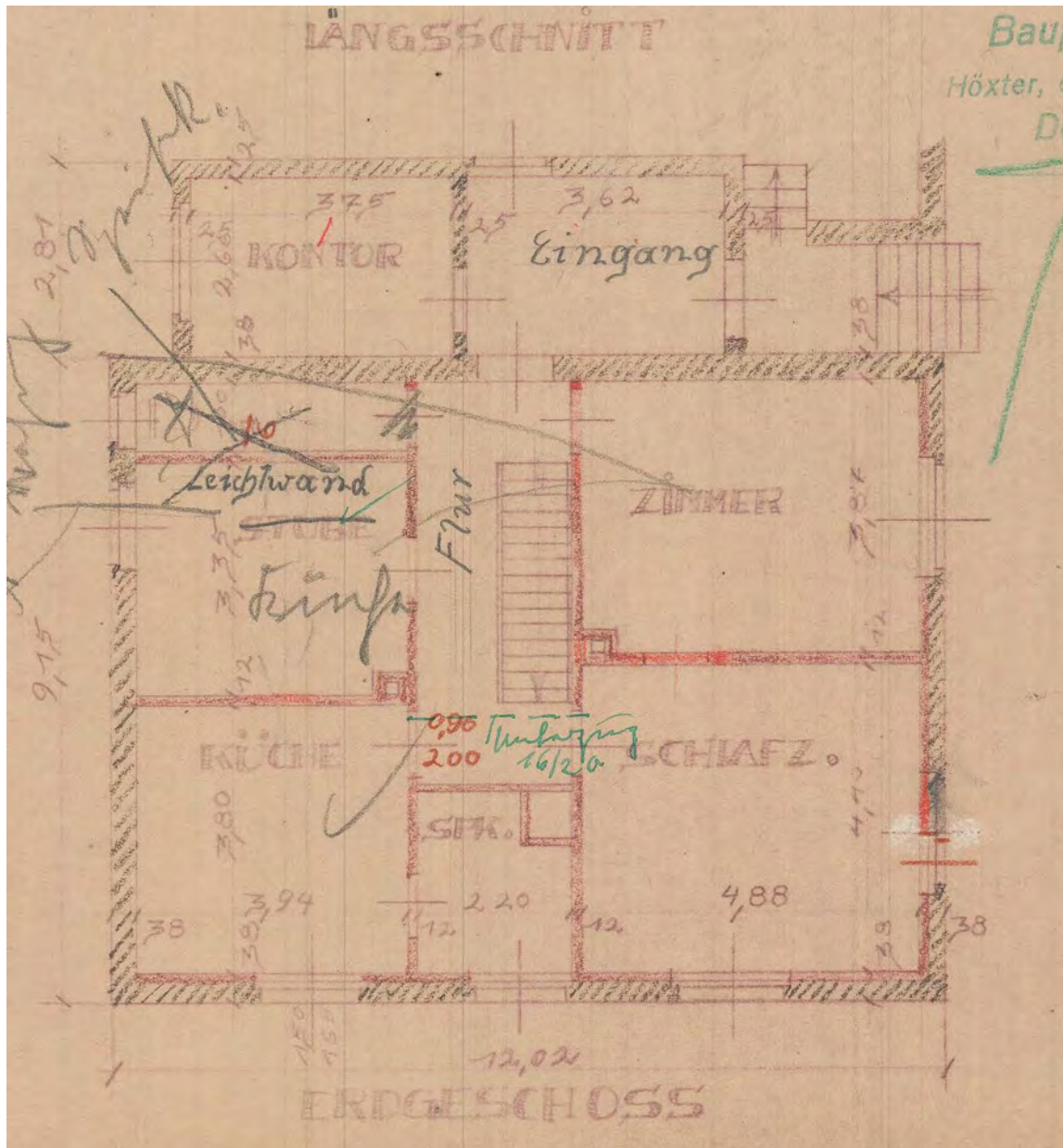
Inwieweit die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Zeichnung übereinstimmt, ist unbekannt, da der Unterzeichnerin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Links neben dem Gebäude erfolgte noch der Anbau einer Garage.



Erdgeschoss:

Inwieweit die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Zeichnung übereinstimmt, ist unbekannt, da der Unterzeichnerin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Links neben dem Gebäude erfolgte noch der Anbau eines Wintergartens (auf dem Dach der Garage)



IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

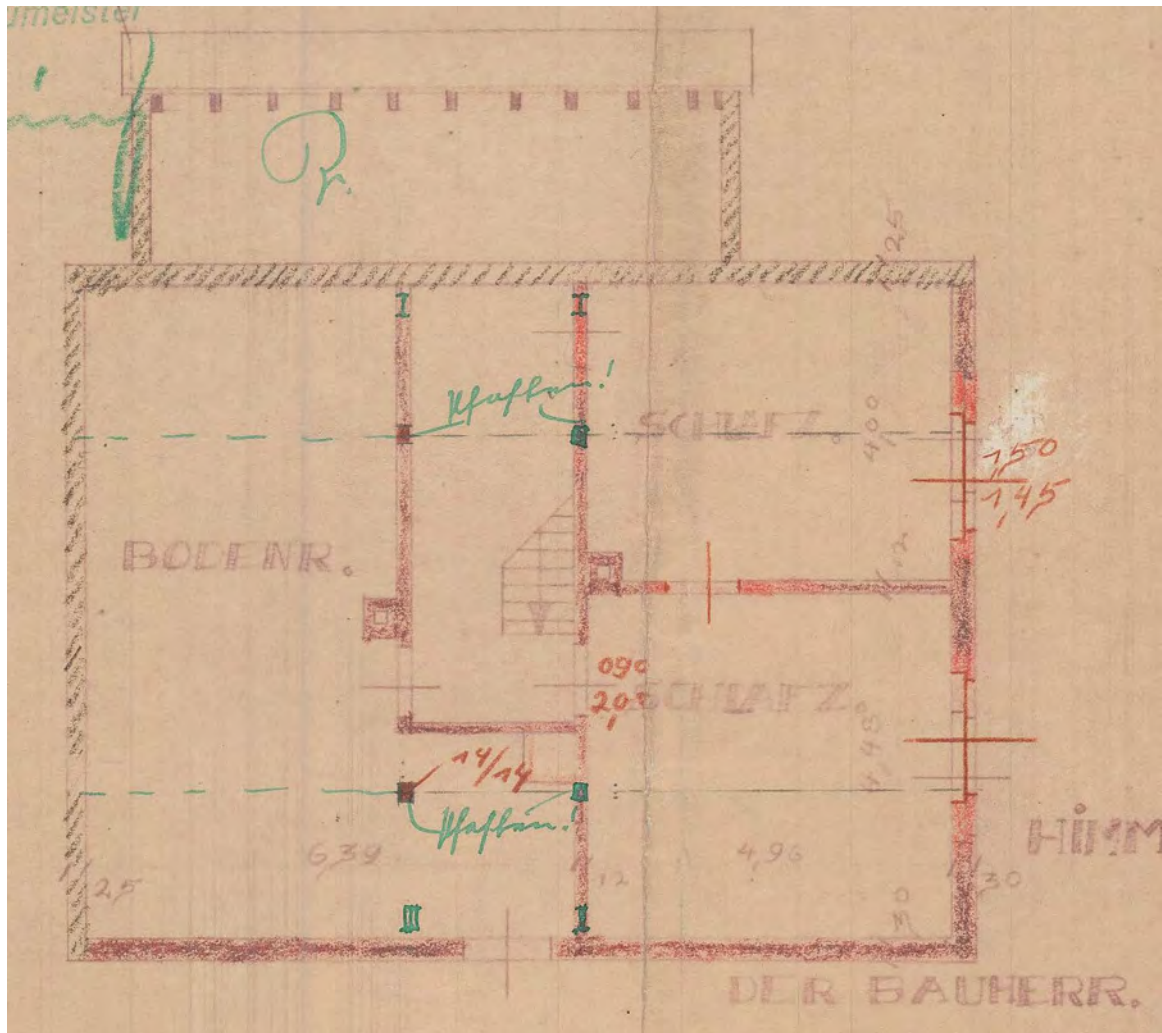
Verkehrswertgutachten vom 15. Dezember 2025

Seite 30

Objekt: Älteres Wohnhaus, Am Bahnhof 2, Nieheim-Himmighausen

Dachgeschoss:

Inwieweit die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Zeichnung übereinstimmt, ist unbekannt, da der Unterzeichnerin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten



Seitenansicht von Nordwesten



Eingangsbereich von Westen



Rückwärtige Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten