



**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 04.03.2025

## GUTACHTEN

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

- Art des Objektes:** Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
- ursprüngliches Baujahr 1952
  - eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
  - rd. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche (incl. Wintergarten / Terrasse)

**Lage:** Steinheim,  
Schillerstraße 2

**Grundstücksgröße:** 600 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungstichtag 14.02.2025 zu rd.

**156.000,- 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. Der Umfang der Anlagen kann ebenfalls eingeschränkt sein.

## Inhaltsverzeichnis

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>A.</b>    | <b>Erstattung des Gutachtens</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>A. 1.</b> | <b>Auftragstellung und Inhalt des Auftrages</b> .....                              | <b>4</b>  |
| <b>A. 2.</b> | <b>Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand</b> .....         | <b>4</b>  |
| <b>B.</b>    | <b>Objektbeschreibung</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>B. 1.</b> | <b>Kataster- und Grundbuchbezeichnung</b> .....                                    | <b>5</b>  |
| <b>B. 2.</b> | <b>Eigentümer lt. Grundbuch</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>B. 3.</b> | <b>Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens</b> .....                               | <b>6</b>  |
|              | B.3.1. Lage .....  | 6         |
|              | 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>B. 4.</b> | <b>Bewertungsmerkmale der Aufbauten</b> .....                                      | <b>10</b> |
|              | B.4.1. Gebäudebeschreibung.....  | 10        |
|              | B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche .....                                      | 14        |
|              | B.4.3. Berechnung der Wohnfläche .....   | 15        |
| <b>B. 5.</b> | <b>Beschreibung der Außenanlagen</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>C.</b>    | <b>Wertermittlung</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>C. 1.</b> | <b>Grundlagen</b> .....  | <b>17</b> |
|              | C.1.1. Definition des Verkehrswertes .....   | 17        |
|              | C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....                                   | 17        |
|              | C.1.3. Literatur.....  | 17        |
| <b>C. 2.</b> | <b>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b> .....                                    | <b>18</b> |
| <b>C. 3.</b> | <b>Sachwertverfahren</b> .....   | <b>19</b> |
|              | 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        |
| <b>C. 4.</b> | <b>Verkehrswert des Grundstücks</b> .....  | <b>26</b> |

# **IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.**

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 04. März 2025

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schillerstr. 2, Steinheim

|              |                                 |           |
|--------------|---------------------------------|-----------|
| <b>D.</b>    | <b>Anlagen .....</b>            | <b>27</b> |
| <b>D. 1.</b> | <b>Lageplan 1 : 1.000 .....</b> | <b>27</b> |
| <b>D. 2.</b> | <b>Bauzeichnungen .....</b>     | <b>28</b> |
| <b>D. 3.</b> | <b>Fotodokumentation .....</b>  | <b>30</b> |

## **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 018/24. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

14.02.2025.

### **A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand**

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 14.02.2025 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 Steinheim,

Flur 24,

Flurstück 78/4,

Größe 600 m<sup>2</sup>

und ist im Grundbuch von

Steinheim, Blatt 1684

eingetragen

**B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist**



### **B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

#### **B. 3. 1. Lage**

Das Bewertungsobjekt (Doppelhaushälfte) ist in Steinheim gelegen.

Steinheim liegt im Nordwesten des Kreises Höxter und hat rd. 13.000 Einwohner, von denen rd. 8.200 Einwohner in der Kernstadt Steinheim selber wohnen. Die Entfernung zur Kreisstadt Höxter (rd. 30.000 Einwohner) beträgt rd. 27 km, nach Detmold (rd. 75.000 Einwohner) sind es rd. 19 km.

Die Einwohnerzahl Steinheims stagniert in den letzten Jahren bzw. ist leicht rückläufig.

Steinheim ist als Mittelzentrum eingestuft. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist eng verknüpft mit der Möbelindustrie. Lange Zeit war Steinheim durch seine Möbelindustrie bekannt. Seit den 70er Jahren setzte in Steinheim jedoch ein Strukturwandel ein, der die Möbelindustrie Steinheims zum Erliegen brachte.

Zwecks Bekämpfung der entstandenen Probleme, die sich in einem Wegfall von Arbeitsplätzen, in Leerständen von Geschäften und in verlassenen Industriebranchen niedergeschlagen haben, besteht seit einigen Jahren ein Maßnahmenkatalog im Rahmen des Projektes „Stadtumbau West“, das auch auf öffentliche Fördergelder zurückgreifen kann.

Derzeit existiert ein Branchenmix im produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungsbereich in Verbindung mit einigen Einzelhandelsbetrieben.

In Steinheim sind mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen vorhanden. Entsprechende Einkaufsmöglichkeiten, sowie alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs sind ebenfalls in ausreichendem Umfang vorhanden.

Ein darüber hinaus gehendes Angebot befindet sich in den Kreisstädten Höxter und Detmold.

Steinheim ist direkt an der Bundesstraße B 252 (Ostwestfalenstraße) gelegen, wodurch Anbindung an die B 1 (Richtung Paderborn und Ruhrgebiet), die A 2 (Richtung Hannover) und die A 44 (Richtung Süden) verbindet. Weiterhin besteht eine direkte Anbindung an die B 239. Bahnanschluss besteht ebenfalls.

Das Bewertungsobjekt ist in einem gewachsenen Siedlungsgebiet rd. 1,2 km nordwestlich des Stadtzentrums gelegen. Im Umfeld findet überwiegend Wohnnutzung statt. Das Schulzentrum incl. Kindergarten ist rd. 400 m entfernt.

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an den Straßen „Schillerstraße“ und „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ gelegen. Beide Straßen dienen überwiegend der Erschließung des Siedlungsgebietes.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) verwiesen.

### **B. 3. 2. Form und Größe**

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 78/4) verfügt über eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen Zuschnitt mit einer kleinen Kappung im Bereich der Straßenkreuzung. Die Frontbreite zur Schillerstraße beträgt bei einer Frontbreite von rd. 14 m und einer Tiefe von rd. 44 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

### **B. 3. 3. Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an den Straßen „Schillerstraße“ und „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ gelegen.

Beide Straßen dienen überwiegend der Erschließung des Siedlungsgebietes und verfügen über geteerte Fahrbahnen (ohne Bürgersteige) sowie Straßenbeleuchtung und –entwässerung.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Steinheim vom 24.02.2024 fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

### **B. 3. 4. Zulässige Nutzung**

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 27.02.25) 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 23.10.2024 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg, 17 K 18/24).  
Eingetragen am 09.08.2024.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

### **B. 3. 6. Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 21.11.2024 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 Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 13.11.2024 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 27.02.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

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

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 30.01.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

### **B. 3. 8. Mietverhältnisse**

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von dem Eigentümer und dessen Familie bewohnt.

Mietverhältnisse bestanden nicht.

## **B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**

### **B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- a.) Einfamilienwohnhaus ( A )
- b.) Garage ( B )

#### **Einfamilienhaus ( A )**

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die ursprünglich 1952 errichtet worden ist. Das Gebäude ist eingeschossig und vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Vor einigen Jahren erfolgten einige Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung der Türen, Fußbodenbeläge, Bäder etc.).

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von 148 m<sup>2</sup>

Im Erdgeschoss befindet sich der Hauseingangsbereich mit Flur und Geschosstreppe, ein großes Wohnzimmer (ursprünglich 2 Räume), ein weiteres Zimmer, Küche und ein Badezimmer. Von der Küche aus besteht ein Ausgang auf die Terrasse und in den Wintergarten bzw. Garten.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer (ursprünglich 2 Räume), ein weiteres Zimmer, ein Kinderzimmer, der Flur und das Bad.

Der Dachboden ist ebenfalls tlw. ausgebaut und kann als Hobbyraum genutzt werden. Eine Anrechnung auf die Wohnfläche erfolgte aus bauordnungsrechtlichen Gründen jedoch nicht.

Im Kellergeschoss befinden sich mehrere Kellerräume, ein weiteres Bad sowie der Heizungskeller, der auch als Waschküche fungiert. Von hier aus besteht auch ein Ausgang in den Wintergarten.

Die Ausstattung des Wohnhauses ist aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zeitgemäß. Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend.

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

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 04. März 2025

Seite 11

Objekt: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schillerstr. 2, Steinheim

|                                  |                 |   |
|----------------------------------|-----------------|---|
| Baujahr:                         | 1952            |   |
|                                  | 1980            | Anbau Wintergarten  |
|                                  | 2017            | Modernisierungsmaßnahmen<br>(Erneuerung Türen, Fußbodenbeläge, Bäder, tlw. Leitungen) |
| Geschosshöhen:<br>(lichte Höhen) | Kellergeschoss: | 1,95 m  |
|                                  | Erdgeschoss:    | 2,51 m  |
|                                  | Dachgeschoss:   | 2,48 m  |
|                                  | Dachboden:      | 2,47 m (maximal)  |
| Wohnfläche:                      | EG:             | 86 m <sup>2</sup> incl. Wintergarten/Terr.  |
|                                  | DG:             | <u>62 m<sup>2</sup></u>   |
|                                  | Summe:          | 148 m <sup>2</sup>  |

## Bauart

|                     |   |
|---------------------|---|
| Umfassungswände:    | - KG: Bruchsteinmauerwerk<br>- EG - DG: Ziegelsteinmauerwerk bzw. Bimsblocksteine<br>- rückwärtiger Wintergarten überwiegend in Holzkonstruktion    |
| Innenwände:         | - vermutlich Ziegelsteinmauerwerk   |
| Fassadenausführung: | - verputzt und gestrichen, Sockel mit sichtbarem Natursteinmauerwerk  |
| Dachkonstruktion    | - Satteldach mit roten Hohlziegeln<br>- Wintergarten und Terrassenüberdachung mit Schleppdach   |
| Decken:             | - KG: Trägerdecke mit Ziegelsteingewölbe<br>- EG – DG: Holzbalkendecken   |
| Treppen:            | - Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -handlauf   |
| Energieausweis:     | - ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von dem Baujahr und der erkennbaren Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor. |

**Ausstattung**

- Fußböden:                   - im Keller Betonestrich bzw. Bodenfliesen (Bad)  
                                  - im Erd- und Dachgeschoss Laminat bzw.  
                                  Bodenfliesen
- Wand- und Decken-       - Wand eines Kellerraums gefliest  
bekleidung:               - Wände der Bäder raumhoch bzw. 1,5 m hoch  
                                  gefliest  
                                  - Decken bzw. Dachschrägen im Dachbodenbereich  
                                  mit Holzvertäfelung
- Fenster:                    - im Keller einfache Stahlgitterfenster  
                                  - ansonsten Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
                                  und Kunststoffrollläden
- Türen:                      - Hauseingangstür und Terrassentür aus Kunststoff  
                                  mit Glaseinsatz  
                                  - Innentüren: Röhrenspantüren in Holzzargen
- Sanitäre Ausstattung:    KG: - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken,  
                                  80er Jahre  
                                  - Waschküche mit Waschbecken und  
                                  Waschmaschinenanschluß  
                                  EG: - Bad mit Einbauwanne, WC und Wasch-  
                                  tisch, modernisiert  
                                  DG: - Bad mit Dusche, WC und Waschtisch,  
                                  modernisiert
- Beheizung:                - Gaszentralheizung, mit Heizkörpern  
                                  - im Wohnzimmer zusätzlicher Ofen mit Feststoff-  
                                  befeuerung
- Warmwasser-              - über Zentralheizung  
aufbereitung:
- Elektroinstallation:     - durchschnittliche Ausstattung
- Sonstiges                  - Wasserenthärtungsanlage

- Besondere Bauteile:
- Hauseingangstreppe mit Überdachung
  - Terrasse/Loggia
  - Kelleraußentreppe und rückw. Überdachung
  - Dachgauben
- Baulicher Zustand:
- insgesamt zufriedenstellend
  - zeitgemäße Innenausstattung

### **Garage ( B )**

Die Garage wurde vermutlich in den 80er Jahren errichtet. Die Garage bietet Platz für einen Pkw. Im rückwärtigen Bereich befindet sich noch ein Abstellraum als Anbau.

- Baujahr: 1980
- Bruttogrundfläche: - 25 m<sup>2</sup>
- Bauweise:
- Holzkonstruktion
  - Flachdach
- Ausstattung:
- Boden gepflastert
  - 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 Flurkarte in Verbindung mit dem örtlichen Aufmaß.

**Wohnhaus ( A )**

Kellergeschoss:

$$10,9 \text{ m} \quad \times \quad 8,2 \text{ m} \quad = \quad 89,4 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{r} 10,9 \text{ m} \quad \times \quad 8,2 \text{ m} \\ 6,7 \text{ m} \quad \times \quad 4,9 \text{ m} \end{array} \quad = \quad 122,2 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$10,9 \text{ m} \quad \times \quad 8,2 \text{ m} \quad = \quad \underline{89,4 \text{ m}^2}$$

**Bruttogrundfläche rd. 301 m<sup>2</sup>****Garage ( B )**

Erdgeschoss:

$$5,65 \text{ m} \quad \times \quad 4,50 \text{ m} \quad = \quad \underline{25,4 \text{ m}^2}$$

**Bruttogrundfläche rd. 25 m<sup>2</sup>**

**B. 4. 3. Wohnflächenberechnung**

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

Erdgeschoss:

|              |          |   |        |   |     |                        |
|--------------|----------|---|--------|---|-----|------------------------|
| Wohnen       | 3,83 m   | x | 3,95 m |   |     |                        |
|              | - 0,35 m | x | 0,23 m | = |     | 15,05 m <sup>2</sup>   |
| Wohnen       | 3,83 m   | x | 3,43 m | = |     | 13,14 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer       | 3,37 m   | x | 3,98 m | = |     | 13,41 m <sup>2</sup>   |
| Küche        | 4,01 m   | x | 3,98 m |   |     |                        |
|              | - 0,39 m | x | 0,74 m | = |     | 15,67 m <sup>2</sup>   |
| Flur         | 5,23 m   | x | 2,26 m |   |     |                        |
|              | - 2,94 m | x | 0,91 m | = |     | 9,14 m <sup>2</sup>    |
| Bad          | 2,13 m   | x | 2,24 m |   |     |                        |
|              | - 0,22 m | x | 0,70 m | = |     | 4,62 m <sup>2</sup>    |
| Wintergarten | 6,7 m    | x | 5,0 m  | x | 1/3 | = 11,17 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 5,3 m    | x | 2,5 m  | x | 1/4 | = 3,31 m <sup>2</sup>  |

Dachgeschoss:

|        |          |   |        |   |     |                        |
|--------|----------|---|--------|---|-----|------------------------|
| Zimmer | 3,85 m   | x | 3,73 m |   |     |                        |
|        | - 0,24 m | x | 0,36 m | = |     | 14,27 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer | 3,86 m   | x | 3,19 m | = |     | 12,31 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer | 3,95 m   | x | 3,66 m |   |     |                        |
|        | - 0,24 m | x | 0,75 m |   |     |                        |
|        | - 0,07 m | x | 3,95 m |   |     |                        |
|        | - 0,68 m | x | 3,95 m | x | 1/2 | = 12,66 m <sup>2</sup> |

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 04. März 2025

Seite 16

Objekt: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schillerstr. 2, Steinheim

|        |          |   |        |   |   |   |                           |
|--------|----------|---|--------|---|---|---|---------------------------|
| Zimmer | 3,96 m   | x | 3,06 m |   |   |   |                           |
|        | - 0,13 m | x | 3,96 m |   |   |   |                           |
|        | - 0,68 m | x | 3,96 m | x | ½ | = | 10,26 m <sup>2</sup>      |
| Flur   | 4,99 m   | x | 2,27 m |   |   |   |                           |
|        | - 3,02 m | x | 0,95 m |   |   |   |                           |
|        | - 0,69 m | x | 0,20 m |   |   | = | 8,32 m <sup>2</sup>       |
| Bad    | 2,24 m   | x | 1,94 m |   |   |   |                           |
|        | - 0,26 m | x | 0,64 m |   |   | = | <u>4,18 m<sup>2</sup></u> |

**Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss insgesamt rd. 148 m<sup>2</sup>**

## **B. 5. Beschreibung der Außenanlagen**

### Hausanschlüsse

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

### Einfriedung

Straßenseitig (vorne) Absperrpfosten mit Ketten, seitlich Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz bzw. lebender Hecke, zum Nachbarn lebende Hecke, Gartentor bzw. -tür

### Gartenanlage und Aufwuchs

Vorne Kiesbett, rückwärtig Rasenfläche, Beetflächen, Koniferen, Gartenhaus

### Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich und Pkw-Stellplatz gepflastert, Garagenzufahrt mit Verbundsteinpflaster, Gartenwege und Terrassen gepflastert, betoniert bzw. mit Betonplatten

## **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 (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 Abs. 1 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-<br>beschreibung      | Nutzung    | Bezug  | ebp / ebf                      | Stichtag | Richtwert<br>EUR/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|------------|--|--------------------------------|----------|---------------------------------|
| Steinheim,<br>Schillerstr. | Wohngebiet | I-II-geschossig,<br>Größe 750 m <sup>2</sup> | erschließungs-<br>beitragsfrei | 01.01.24 | 65,00                           |

Der oben genannte Bodenrichtwert von 65,- EUR/m<sup>2</sup> bezieht sich auf rd. 750 m<sup>2</sup> 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 Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Das Flurstück ist mit 600 m<sup>2</sup> zwar kleiner als das auf eine Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> bezogene Richtwertgrundstück. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben jedoch gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße festzustellen sind.

Insofern kann der Bodenrichtwert von 65,- EUR/m<sup>2</sup> ohne weitere Anpassungen herangezogen werden.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

| Flurstück      | Größe              | Wertansatz              | Bodenwert                               |
|----------------|--------------------|-------------------------|---|
| Flurstück 78/4 | 600 m <sup>2</sup> | 65,- EUR/m <sup>2</sup> | 39.000,- EUR<br><b>rd. 39.000,- EUR</b> |

### C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 22 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

#### **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**

##### Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m<sup>2</sup>-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 (Doppelhaushälfte)

Gebäudeart 2.01

unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 04. März 2025

Seite 22

Objekt: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schillerstr. 2, Steinheim

| Standardmerkmal  | Standardstufe                         |     |     |     |                                | Wägungs-<br>anteil %           |
|--|---------------------------------------|-----|-----|-----|--------------------------------|--------------------------------|
|  | 1                                     | 2   | 3   | 4   | 5                              |                                |
| Außenwände   |                                       | 1,0 |     |     |                                | 23                             |
| Dächer   |                                       | 0,5 | 0,5 |     |                                | 15                             |
| Außentüren und Fenster   |                                       | 0,9 | 0,2 |     |                                | 11                             |
| Innenwände und Türen   |                                       | 0,5 | 0,5 |     |                                | 11                             |
| Deckenkonstruktion und Treppen   |                                       | 1,0 |     |     |                                | 11                             |
| Fußböden   |                                       |     | 1,0 |     |                                | 5                              |
| Sanitäreinrichtungen   |                                       |     | 0,8 | 0,2 |                                | 9                              |
| Heizung  |                                       |     | 1,0 |     |                                | 9                              |
| Sonstige technische Ausstattung  |                                       |     | 1,0 |     |                                | 6                              |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 2.01  | 615                                   | 685 | 785 | 945 | 1180                           |                                |
| Gebäudestandardkennzahl  |                                       |     |     |     |                                | 2,5                            |
| Außenwände   | 1 x 23% x 685                         |     |     |     |                                | 158 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Dächer   | 0,5 x 15% x 685 + 0,5 x 15% x 785     |     |     |     |                                | 110 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Außentüren und Fenster   | 0,85 x 11% x 685 + 0,15 x 11% x 785   |     |     |     |                                | 77 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Innenwände und Türen   | 0,5 x 11% x 685 + 0,5 x 11% x 785     |     |     |     |                                | 81 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Deckenkonstruktion und Treppen   | 1 x 11% x 685                         |     |     |     |                                | 75 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Fußböden   | 1 x 5% x 785                          |     |     |     |                                | 39 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sanitäreinrichtungen   | 0,8 x 9% x 785 + 0,2 x 9% x 945       |     |     |     |                                | 74 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Heizung  | 1 x 9% x 785                          |     |     |     |                                | 71 €/m <sup>2</sup> BGF        |
| Sonstige technische Ausstattung  | 1 x 6% x 785                          |     |     |     |                                | 47 €/m <sup>2</sup> BGF        |
|  | <b>Kostenkennwert (Zwischensumme)</b> |     |     |     |                                | <b>732 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
| <b>Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart<br/>- Anlage 5 , Sachwertmodell NRW -</b> |                                       |     |     |     |                                |                                |
|  |                                       |     |     |     |                                | <b>732 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
| Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels  |                                       |     |     |     | 5,2 % von 732 €/m <sup>2</sup> | -38 €/m <sup>2</sup> BGF       |
|  | <b>Kostenkennwert aufsummiert</b>     |     |     |     |                                | <b>694 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |

Der nun ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 184,7. Der Regionalisierungsfaktor beträgt 1,0.

Die Baunebenkosten sind in dem obigen Ansatz bereits enthalten. Die besonderen Bauteile werden mit einem gesonderten Ansatz von 25.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage ( B ) wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 300,- EUR/m<sup>2</sup> 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.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1952 errichtet; insbesondere in den letzten Jahren sind einige Modernisierungen durchgeführt worden.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauzustandes bzw. der Ausstattung ist für das Wohnhaus von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren auszugehen. Für die Garage ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 62,5 % (Wohnhaus) bzw. 75 % (Garage).

### **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. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 9 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 14.000,- EUR.**

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 04. März 2025

Seite 24

Objekt: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schillerstr. 2, Steinheim

## C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

| <b>Sachwertverfahren</b>                        |                             |                         |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| Gebäude   | Doppelhaus-<br>hälfte ( A ) | Garage ( B )            |
| <b>Berechnungsbasis</b>                         |                             |                         |
| Bruttogrundfläche                               | 301 m <sup>2</sup>          | 25 m <sup>2</sup>       |
| Baupreisindex (2010 = 100)                      | 184,7                       | 184,7                   |
| <b>Normalherstellungskosten<br/>(inkl. BNK)</b> |                             |                         |
| NHK im Basisjahr (2010)                         | 694 €/m <sup>2</sup>        | 300 €/m <sup>2</sup>    |
| NHK am Wertermittlungsstichtag                  | 1282 €/m <sup>2</sup>       | 554 €/m <sup>2</sup>    |
| Besondere Bauteile                              | 25.000 €                    | 0 €                     |
| <b>Gebäudeherstellungswert<br/>(inkl. BNK)</b>  | <b>410.827 €</b>            | <b>13.853 €</b>         |
| <b>Alterswertminderung</b>                      |                             |                         |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                       | 80 J                        | 60 J                    |
| Restnutzungsdauer (RND)                         | 30 J                        | 15 J                    |
| prozentual                                      | 62,5 %                      | 75,0 %                  |
| Betrag  | 256.767 €                   | 10.389 €                |
| <b>Zeitwert (incl. BNK)</b>                     | <b>154.060 €</b>            | <b>3.463 €</b>          |
| <b>Summe Gebäudezeitwerte</b>                   |                             | <b>157.523 €</b>        |
| <b>Summe Gebäudesachwert rd.</b>                |                             | <b>158.000 €</b>        |
| <b>Außenanlagen (pauschal)</b>                  |                             | <b>14.000 €</b>         |
| <b>Bodenwert</b>                                |                             | <b>39.000 €</b>         |
| <b>Sachwert rd.:</b>                            |                             | <b><u>211.000 €</u></b> |

**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 und Restnutzungsdauer ein Sachwertfaktor (Marktangepassungsfaktor) von rd. 0,74.

Der bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden, so daß hier keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Sachwert                                 | 211.000,- EUR               |
| Marktangepassungsfaktor (Sachwertfaktor) | 0,74                        |
| <b>Marktangepasster Sachwert rd.</b>     | <b><u>156.000,- EUR</u></b> |

**C. 4. Verkehrswert des Grundstücks**

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der Sachwert wurde zu **156.000,- 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. **156.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Steinheim, Schillerstraße 2" zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 zu rd.

**156.000,- EUR**

(i. W.: einhundertsechsfünzigtausend 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 04. März 2025

Grothe

**D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug**

Gemeinde Steinheim  
Flur 24

Gemarkung Steinheim  
Flurstück 78/4

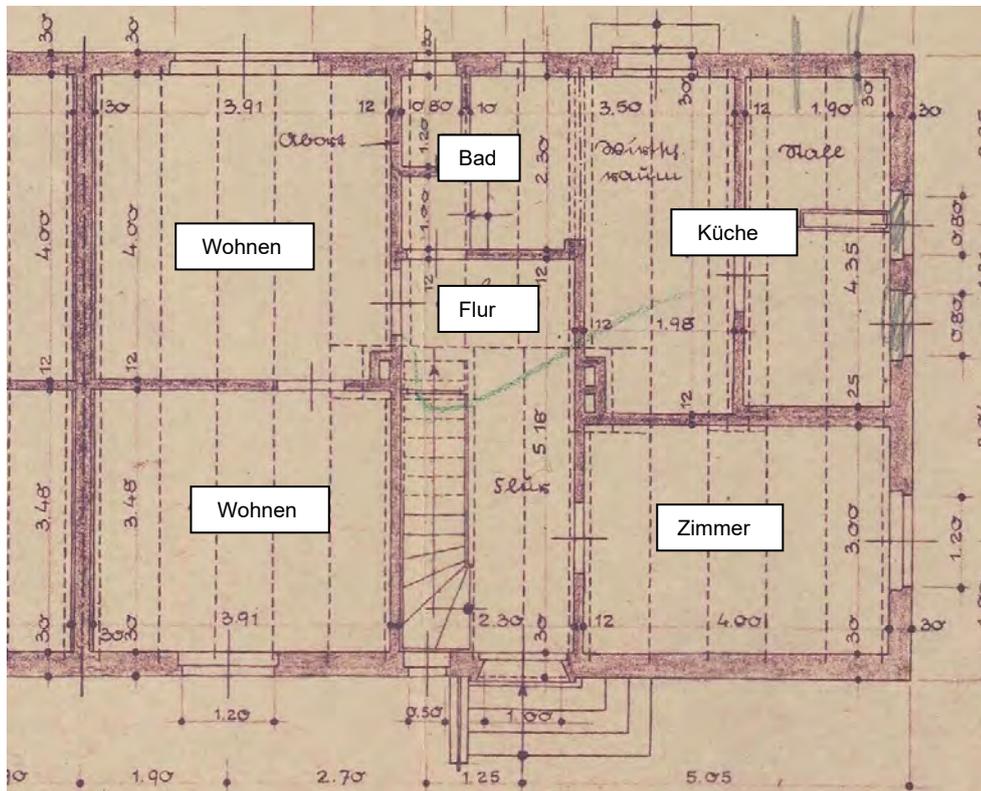


## D. 2 Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Bauverwaltungsamtes des Kreises Höxter entnommen.

Erdgeschoss:

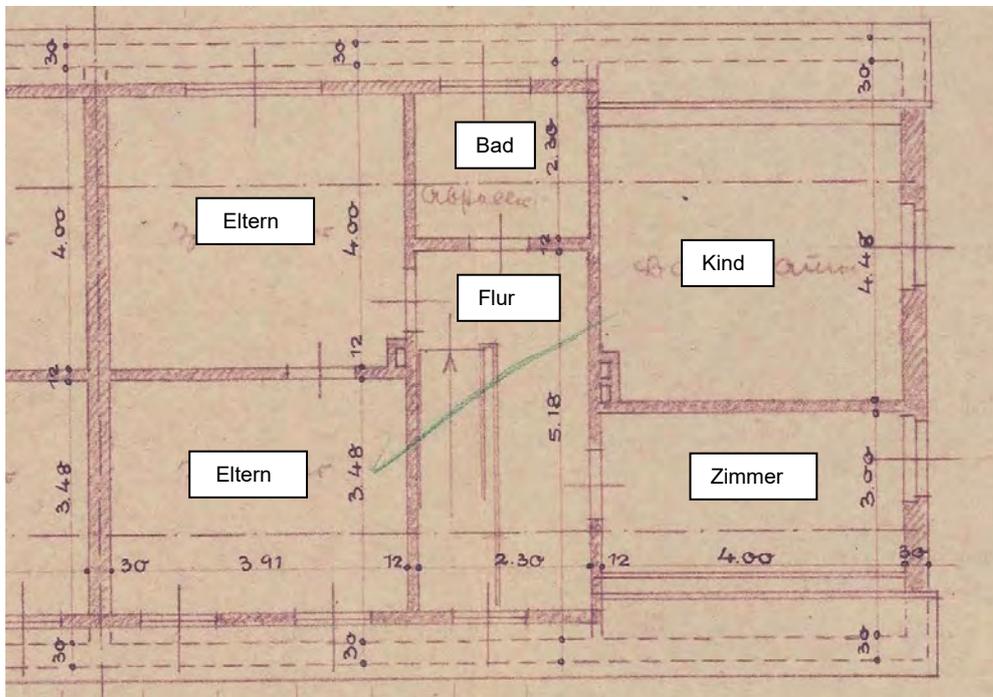
Die aktuelle Raumgestaltung bzw. -nutzung weicht zum Teil von der Darstellung in der Zeichnung ab. Die tatsächliche Nutzung wurde durch die Unterzeichnerin eingetragen. Der Durchgang zwischen den beiden linken Zimmern wurde vergrößert.



Dachgeschoss:

Die dargestellte Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Örtlichkeit.

Der Durchgang zwischen den beiden linken Zimmern wurde vergrößert. Der kleinere Raum am Ende des Flures wurde zum Bad umgebaut.



**D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation**



Vorderansicht von Norden



Vorderansicht von Nordosten



Seitenansicht von Westen



Rückwärtige Ansicht von Südwesten



Wohn-/Esszimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



Treppe zum Dachgeschoss

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 04. März 2025

Seite 34

Objekt: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schillerstr. 2, Steinheim



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



Flur im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Dachboden



Badezimmer im Kellergeschoss



Heizungskeller / Waschküche



Wintergarten