

Dipl. – Ing. Stefanus Remmert

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

37671 Höxter
Marienstraße 1
Telefon 0 55 31/70 04 85
Fax 0 55 31/60 3 99

Internetversion zum **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Verkehrswertermittlung über das bebaute Grundstück

Geschäfts-Nr. 19 K 1/25

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Ort: 37671 Höxter
Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten-Nr. 25-0723

Datum: 26.08.2025

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber:	Amtsgericht Höxter Möllinger Straße 8 37671 Höxter	Auftrag vom 30.05.2025
Eigentümer:	nach Nennung	
Grundbuch:	von Brenkhausen	Blatt 0098
Arealgröße:	550 m ²	
Bebauung:	wahrscheinlich Zweifamilienwohnhaus und rückwärtige Nebengebäude	
Baujahr:	unbekannt, wahrscheinlich um 1900 oder früher	
Bewertungsstichtag:	29.07.2025	
Ortsbesichtigungen:	11.07.2025 und 29.07.2025	

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 52 71/97 90 20) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Höxter eingesehen werden.

Ermittelter Verkehrswert:

15.000,00 €
(i. W. Fünftehtausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 21 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 2

Gliederung

1.	<u>Grundlagen</u>	Seite 3
2.	<u>Allgemeine Angaben</u>	Seite 3
2.1.	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Seite 3
2.2.	Mietverhältnisse	Seite 3
2.3.	Mithaftendes Zubehör	Seite 4
3.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1.	Allgemeines	Seite 4
3.2.	Bauleitplanung	Seite 4
3.3.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 4
4.	<u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 5
4.1.	Bauart und Ausbau der Geschosse	Seite 6
4.2.	Außenanlagen	Seite 6
4.3.	Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 7
5.	<u>Wertermittlung</u>	Seite 7
5.1.	Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 7
5.2.	Bodenwert	Seite 8
5.3.	Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 9
5.3.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 8
5.3.2.	Ermittlung der Sachwerte	Seite 9
5.3.3.	Außenanlagen	Seite 10
5.4.	Zusammenstellung der Werte	Seite 11
6.	<u>Dienstbarkeit (Wohnrecht)</u>	Seite 11
7.	<u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 11
	<u>Anlagen</u>	
-	Flurkarte	Seite 14
-	14 Fotos	Seite 15

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 3

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.12.2023
2. Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
6. Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke des statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17
7. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
8. Gutachten zum Verkehrswert vom 18.01.2016
9. Grundbuch von Brenkhausen, Blatt 0098
10. Ortsbesichtigungen vom 11.07.2025 und 29.07.2025
Anwesende Personen: keine

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Das Grundstück wurde besichtigt, ohne daß das Gebäude zugänglich war. Hieraus ergab sich eine Besichtigung des Äußeren, bei der der Eindruck eines nur sehr mäßig unterhaltenen Gebäudes gewonnen wurde. Bauzeichnungen konnten nicht beigebracht werden, so dass eine Aussage zum Grundriß nicht möglich ist.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind bzw. möglich waren. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls konnte die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nicht geprüft werden. Eventuell vorhandene Schadstellen, vornehmlich im Gebäudeinneren, sind in diesem Gutachten nicht erfasst. Ebenso sind unsachgemäße Detailausführungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Aussagen über Baumängel und -schäden sind deshalb unvollständig. Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

2.2 Mietverhältnisse

Das Gebäude scheint unbewohnt zu sein, Angaben zu einer Vermietung liegen nicht vor.

2.3 Mithaftendes Zubehör

Nach §1120 BGB erstreckt sich die Hypothek auf die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile sowie auf das Zubehör des Grundstücks, soweit sie nicht Eigentum eines anderen als des Eigentümers des Grundstücks sind. Im vorliegenden Bewertungsfall können keine Werte dem mithaftenden Zubehör zugeordnet werden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Flurkarten und Fotos (siehe Anlagen) zu ersehen.

3.2 Bauleitplanung

Lt. Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Für diesen Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Künftige Bauanfragen werden auf Basis der Landesbauordnung und des Baugesetzbuches beurteilt.

Eine Eintragung in die Liste der Baudenkmäler liegt nicht vor.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

- | | |
|------------------------------|--|
| Lage: | am Rande der Ortschaft Brenkhausen, jedoch nahe dem dörflichen Zentrum |
| Wasserrechtliche Einstufung: | das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet |
| Verkehrslage: | <ul style="list-style-type: none"> - nächste Bushaltestelle ca. 200 m entfernt - Bundesstraße B239 ca. 500 m entfernt - Bundesstraße B64/83 ca. 5 km entfernt - Autobahn A7 ca. 45 km entfernt - Kernstadt Höxter ca. 5 km entfernt - Holzminden ca. 15 km entfernt - Hameln ca. 55 km entfernt - Kassel ca. 65 km entfernt - Paderborn ca. 65 km entfernt - Hannover ca. 95 km entfernt |
| öffentliche Einrichtungen: | <ul style="list-style-type: none"> - ein städtischer Kindergärten - allgemeinbildende sowie weiterführende und berufsbildende Schulen in Brakel und Höxter - die Stadtverwaltung, Ämter und Behörden des Kreises, ein Krankenhaus sowie eine Stadthalle, ein Freibad, kulturelle und touristische Angebote sind in |

Gemarkung:	Brenkhausen	Flur:	8	Gutachten- Nr.:	25-0723
Straße:	Am Backhaus 3	Flurstück:	161	Geschäfts- Nr.:	19 K 1/25
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 5

	der Kernstadt Höxter vorhanden
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	- in Brenkhausen ist ein Bäcker ansässig - weitere Fachgeschäfte und Lebensmittelmärkte, Ärzte, Filialen von Post und Banken sowie kulturelle und touristische Angebote sind in der Kernstadt Höxter vorhanden
Arealgröße:	550 m ²
Grundstücksart:	Baugrundstück
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig (siehe Flurkarte)
Frontlänge:	rd. 14 m (straßenseitig)
Grundstückstiefe:	rd. 31 m (gemittelter Wert)
Oberflächengestaltung:	nach Norden hin ansteigendes Gelände
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
Bebauung:	zweigeschossiges Wohnhaus, wahrscheinlich ohne ausgebautem Dachgeschoß und mit einer Unterkellerung, sowie rückwärtig anschließende Nebengebäude
Nachbarbebauung:	Wohnbebauung, zum Teil in ähnlicher Bauweise, überwiegend neueren Datums
Erschließung:	über die Straße Am Backhaus, fertig ausgebaut und abgerechnet, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht mehr zu zahlen, Zuzahlungen für künftige Ausbauten sind davon nicht betroffen
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegen keine Eintragungen vor
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	- Zwangsversteigerungsvermerk vom 29.01.2055 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) vom 09.03.2001
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Das Gebäude konnte zu den Besichtigungsterminen lediglich von außen besichtigt werden. Es wurde der Eindruck gewonnen, daß es nur selten genutzt wird bzw. unbewohnt ist.

Gebäudeart:	freistehendes Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit rückwärtig anschließendem überdachten Lagerplatz und einer Garage als Nebengebäude
Bruttogrundfläche:	rd. 380 m ² , unter der Annahme einer Vollunterkellerung die Angabe wurde auf Basis der Maße im Geodatenportal des Kreises Höxter errechnet, die Maße werden als zutreffend unterstellt

Gemarkung:	Brenkhausen	Flur:	8	Gutachten- Nr.:	25-0723
Straße:	Am Backhaus 3	Flurstück:	161	Geschäfts- Nr.:	19 K 1/25
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 6

Baujahr:	unbekannt, wahrscheinlich um 1900 oder früher
Unterkellerung:	vorhanden, die Größe ist nicht bekannt
Umfassungswände:	Holzfachwerk
Fassadenausführung:	überwiegend sichtbare Fachwerkhölzer mit verputzten Gefachen, zum Teil Mauerwerk mit Anstrich, straßenseitiges Sockelmauerwerk verputzt, straßenseitiger Giebel mit Holzschalung bekleidet, rückwärtiger Giebel und Pultwand mit Wellplatten behangen, Wände der rückwärtigen Nebengebäude überwiegend verputzt
Dachform:	Haupthaus mit Satteldach, am rückwärtigen Einsprung als Pultdach, Nebengebäude mit leicht geneigtem Flachdach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl wahrscheinlich in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Haupthaus mit Ziegeleindeckung, Nebengebäude mit Wellplatten
Hauszugang:	traufseitiger Eingang mit Überdachung an der Zufahrt
Beheizung:	nicht bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand:	ein deutlicher Unterhaltungsstau ist sichtbar
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- beginnende Verwitterung der Fassadenhölzer - die Dacheindeckung scheint sanierungsbedürftig zu sein - Stützmauern und Hofzufahrt schadhaft - einige Putzabplatzungen an den Gefachen - Rißbildungen am Sockelputz - Feuchtstellen am rückwärtigen Mauerwerk - ein Holzfenster mit Einfachverglasung verwittert - Wandbehang und Dacheindeckungen aus Wellplatten zum Teil mit Verwitterungen - Nebengebäude mit mehreren Schadstellen

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

Zum Inneren des Gebäudes kann keine Aussage getroffen werden, da eine Besichtigung nicht möglich war und keine Pläne aufgefunden werden konnten. Analog zum äußeren Erscheinungsbild wird von einem mäßigen Zustand mit deutlichem Unterhaltungsstau ausgegangen

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser- , Kanal- , Strom- und Telefonanschluß
Befestigungen:	Hofzufahrt mit Gußbeton, Gartenwege mit Plattenbelag
Begrünung:	großflächige Raseneinsaat, einige Sträucher, Stauden und hochstämmige Bäume

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung**Flur:** 8
Flurstück: 161**Gutachten- Nr.:** 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 7

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Hanggrundstück am Rande der Ortschaft Brenkhausen. Trotz der örtlichen Randlage ist die Entfernung zum dörflichen Zentrum gering. Bebaut ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Fachwerkhaus, das wahrscheinlich als Zweifamilienhaus konzipiert ist. Für das Grundstück sind die ruhige Lage, die Hangsituation und die unterdurchschnittliche Größe bezeichnend.

Für das Wohngebäude ist die Bauweise als Fachwerkhaus prägend. Der vernachlässigte Gesamtzustand lässt auf eine vergleichbare Qualität im Gebäudeinneren schließen. Die Grundrissgestaltung wird als baujahrestypisch angenommen. Die Außenanlagen sind in einem ungepflegten Zustand.

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder der sonstigen Gegenstände der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die dabei anzuwendenden Verfahren sind in der Wertermittlungsverordnung vorgeschrieben. Zur Ermittlung sind danach das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren erfolgt die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten, für die tatsächlich bezahlte Kaufpreise bekannt sind. Voraussetzung dafür ist, daß die wertbeeinflussenden Umstände soweit wie möglich mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen oder vorhandene Unterschiede berücksichtigt werden können.

Der Bodenwert ist in der Regel immer durch Preisvergleich zu ermitteln; geeignete Richtwerte können zusätzlich oder, in bestimmten Fällen, ausschließlich herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft beispielsweise bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Boden- und Gebäudeertragswert werden hierbei getrennt ermittelt. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodens verminderte und dann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert maßgebend ist. Das ist vorwiegend bei

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
 Seite 8

eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Auch hier werden Boden- und Bauwert getrennt ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Ein nach einem dieser Verfahren ermittelter Wert stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Er ist lediglich ein Hilfwert, von dem unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abzuleiten ist. Sind mehrere Werte ermittelt worden, so sind diese kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zur Ableitung heranzuziehen.

5.2 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagerwerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuß in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt. Die Kaufpreissammlung wird auf der Grundlage der beurkundeten Grundstückskaufverträge geführt, die die Notare nach § 195 des Baugesetzbuches dem Gutachterausschuß in Abschrift zu übersenden haben und ihm somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglichen.

Der Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Höxter durchschnittlich 55,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 600 m² Größe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die maßgeblichen Kriterien des Richtwertes treffen auf zu bewertende Grundstück nur eingeschränkt zu, so dass der ausgewiesene Wert nicht ohne Weiteres als marktgerecht angesehen werden kann. Die etwas geringere Größe ist als wertsteigerndes Merkmal zu benennen. Auch die ruhige Lage führt zu höheren Preisen. Die Hangsituation und die nordwestliche Ausrichtung der Freifläche deuten auf einen geringeren Wert hin. Insgesamt werden diese unterschiedlichen Einflüsse als wertneutral angesehen, so dass der Richtwert für die weiteren Berechnungen übernommen wird.

Bodenwert:	550,00 m ² x	55,00 €/m ² =	30.250,00 €
gerundet:			<u>30.000,00 €</u>

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung**Flur:** 8
Flurstück: 161**Gutachten- Nr.:** 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 9

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

5.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens ist die zu erwartende Nutzung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich bei der Bebauung um ein Zweifamilienhaus, das sowohl zur Eigennutzung als auch zu Vermietungszwecken erworben wird. Die Erfahrung zeigt, dass derartige Objekte vom Eigentümer zumindest teilweise selbst genutzt werden. Renditeerwartungen kommen bei der Kaufpreisfindung weniger in Betracht. Somit steht für die vorliegende Immobilie die Eigennutzung im Vordergrund, was die Wahl des Sachwertverfahrens als sachlich richtig begründet. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der fehlenden Angaben zu den Wohnflächen, den Wohnungsgrößen und der Ausstattung eine Bewertung auf Basis des Ertragswertes nicht möglich.

5.3.2 Ermittlung der Sachwerte

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfaßt den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der Außenanlagen. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert am Bewertungsstichtag abgeleitet.

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung und der Bauweise des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage sind dabei die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegeben Tabellen der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die aktuellen Herstellungskosten werden aus den NHK 2010 (2010 = 100) abgeleitet. Hierbei liegt der Baukostenindex zum Stichtag zum Juli 2025 bei 188,6. Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert der Gebäude.

In einem weiteren Berechnungsgang ist die Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung in Form einer linearen Abschreibung zu berücksichtigen. Der Wert der Außenanlagen wird durch einen prozentualen Anteil an dem geminderten Wert berücksichtigt. Abschließend ist eine marktgerechte Anpassung durch die Multiplikation mit einem Sachwertfaktor vorzunehmen, der auf statistischen Auswertungen des Gutachterausschusses basiert und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Gesamtherstellungskosten im Juli 2025

In Anlehnung an die Tabellenwerte der NHK 2000 hält der Gutachter unter besonderer Berücksichtigung der Bauweise und einer einfachen Ausstattungsqualität hier Normalherstellungskosten von rd. 570,00 €/m² umbauten Raumes zuzüglich der Baunebenkosten und unter Beachtung des Regionalfaktors für zutreffend.

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 10

Bruttogrundfläche: rd. 380 m²

Diese Fläche wurde anhand der Angaben im Geodatenportals des Kreises Höxter ermittelt. Dabei wurde nur das Wohnhaus mit einer Vollunterkellerung ohne die Nebengebäude erfasst.

Herstellungskosten: 380,00 m² x 570,00 €/m² x 1,886 = 408.507,60 €

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

Die vorhandenen Gebäude lassen sich am Bewertungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch das Alter und eine entsprechend lange Nutzung eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Die Wertminderung wegen Alters wird durch die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und die daraus resultierende Restnutzungsdauer bestimmt. Ist die durch ordnungsgemäßen Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden, oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für bauliche Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird also durch den Zeitraum bestimmt, in dem das zu bewertende Gebäude wirtschaftlich vertretbar nutzungsfähig ist.

Die systemkonforme Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt für die Wertermittlung rd. 80 Jahre. Das Gebäude ist am Bewertungsstichtag bereits deutlich über 100 Jahre alt. Demnach wäre ohne durchgreifende Sanierungen keine Restnutzungsdauer gegeben und dem Gebäude kein Wert zuzuweisen. Unter der Annahme einer möglichen Nutzbarkeit der Bebauung ist eine Mindestnutzungsdauer von 12 Jahren anzusetzen. Bei linearer Abschreibung ergibt sich die Wertminderung dann zu rd. 85%.

Altersminderung: 0,85 x 433.000,00 € = 368.050,00 €
 verbleiben: 433.000,00 € - 368.050,00 € = 64.950,00 €
 gerundet: **65.000,00 €**

5.3.3 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen sowie besondere Gartenanlagen. Ebenso werden hier die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen in die Bewertung einbezogen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und in wieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke hat sich die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, da auf diesem Wege ein hinreichend genauer Wert ermittelt werden kann und der

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 11

Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall oder Zerstörung durch mechanische, chemische oder witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

Der Zeitwert der Außenanlagen freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt im allgemeinen 5 – 7% der Gebäudesachwerte. Der Umfang der Außenanlagen liegt bei dem hier zu bewertenden Objekt im unteren Durchschnittsbereich. Der ungepflegte Zustand deutet auf einen geringeren Wert hin. Aufgrund des geringen Basiswertes und zur Berücksichtigung der Nebengebäude werden zur Wertfindung 6 % angesetzt.

rd. 6% von insgesamt 65.000,00 € = 3.900,00 €
gerundet: **4.000,00 €**

5.4 Zusammenstellung der Werte

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewerten und dem Wert der Außenanlagen.

	Sachwert
Bodenwert:	30.000,00 €
Gebäudewerte:	65.000,00 €
Außenanlagen:	4.000,00 €
Insgesamt:	<u>99.000,00 €</u>

6. Dienstbarkeit (Wohnrecht)

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Wohnrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Hieraus ergibt sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine entsprechende Minderung des Wertes. Da die Berechtigte bereits verstorben ist, ist dieses Recht nicht mehr wirksam und braucht nicht berücksichtigt zu werden.

7. Ableitung des Verkehrswertes

Der errechnete Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstückes und der Bebauung darstellt. Er entspricht dem Herstellungswert, der nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungstichtag aufgewendet werden müßte, um ein Gebäude zu errichten, das nach Alter und Bausubstanz dem Bewertungsobjekt entsprechen würde. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, daß im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilien in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 12

Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, daß bei sehr preiswerten aber intakten Objekten in guter Lage kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, vielfach individuell gestaltete Objekte werden im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den ländlich strukturierten Ortschaften sind potentielle Interessenten nur dann zum Kauf einer Altimmobilie bereit, wenn ihnen Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, wird als Sachwertfaktor bezeichnet. Die Größe dieses Faktors ist von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität abhängig. Für das vorliegende Objekt wird dieser Faktor mit 0,86 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Dieser Abschlag ist statistisch auf Grundlage langjähriger Marktbeobachtungen durch den Gutachterausschuß untermauert, basiert jedoch auf Daten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auf dem Immobilienmarkt. Im vorliegenden Fall ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauung um ein Fachwerkhäus handelt, bei dem der Instandhaltungsaufwand vergleichsweise hoch ist. Darüber hinaus unterliegen Gebäude dieser Bauweise einer eingeschränkten Nachfrage, was ebenfalls zu deutlicheren Minderungen führt.

In die Wertfindung sind noch weitere Gegebenheiten, die bei der Sachwertberechnung keinen Einfluß gefunden haben, einzubinden. Hierbei ist dem Umstand Rechnung zu tragen, daß das Gebäude nicht ordnungsgemäß besichtigt werden konnte. Aufgrund des äußeren Eindrucks kann angenommen werden, daß die Bausubstanz in keiner guten Qualität vorhanden ist. Da keine Zeichnungen vorliegen, kann keine Aussage zur Grundrißgestaltung getroffen werden. Auch Angaben zu Raumhöhen und zur Ausstattung sind nicht bekannt, doch kann davon ausgegangen werden, daß ein einfacher Standard vorhanden ist.

In welcher Qualität der Ausbau tatsächlich stattfand und in welchem Umfang Beschädigungen, Mängel, offene Restarbeiten oder Schadstellen vorliegen, ist nicht bekannt. Die bei der Alterswertminderung angenommene Nutzbarkeit und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer ist ebenfalls nicht bestätigt. Dieser Ungewißheit ist im Rahmen der Wertfindung durch Abschläge angemessen Rechnung zu tragen. Der Kauf eines unbesichtigten Hauses findet in aller Regel nicht statt. Da der Verkehrswert aber den gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussetzt, wäre es im vorliegenden Bewertungsfall formal nicht möglich, einen Verkehrswert zu ermitteln. Um aber dem gerichtlichen Verfahren gerecht zu werden und sowohl die Schuldner- als auch die Gläubigerinteressen zu wahren, müssen realistische Annahmen getroffen werden, von denen ein Interessent ausgehen würde. Derartige Konstellationen sind nicht marktgängig und generell nur sehr selten zu beobachten. Eine Vergleichbarkeit mit anderen Fällen ist nahezu auszuschließen. Deshalb ist es die Aufgabe des Gutachters, eine subjektive Vorstellung davon zu gewinnen, bei welchem Preisnachlaß das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert werden könnte. Diese Minderung muß so hoch sein, daß ein potentieller Käufer davon ausgeht, kein unangemessenes Risiko einzugehen. Unter der Annahme, daß der Grundriß akzeptabel gestaltet ist, kann vor allem die Gebäudeausstattung derart verwohnt sein, daß eine Grundrenovierung erforderlich ist. Da auch substantielle Schäden aufgrund des äußeren Zustandes nicht auszuschließen sind, werden Interessenten bei der Preisfindung von einer Kernsanierung ausgehen. Diese Kosten liegen in aller Regel in der Größenordnung eines Neubaus, so daß der Bebauung kein relevanter Wert beizumessen ist. Darüber hinaus sind auch Überlegungen hinsichtlich eines Abrisses realistisch. Bei diesem Ansatz sind nicht allein die Neubaukosten sondern auch die Abrißarbeiten zu finanzieren. Aufgrund des äußeren Eindrucks und der dargelegten Gegebenheiten ist diese

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 13

vorsichtige Vorgehensweise als die Wahrscheinlichste anzunehmen und wird für die Wertableitung unterstellt.

Beobachtungen zeigen, daß in diesem Segment bebaute Grundstücke in bevorzugten Innenstadtlagen trotz der Abrißkosten zu Preisen deutlich oberhalb der Bodenwerte verkauft werden, wenn keine freien Baugrundstücke angeboten werden. In abseitigen Dorflagen hingegen werden die Kosten zur Freimachung eingerechnet und oftmals lediglich symbolische Preise vereinbart. In Brenkhausen ist trotz der dörflichen Lage aufgrund der geringen Entfernung zur Kernstadt von einer guten Nachfrage auszugehen. Deshalb wird im vorliegenden Fall nicht der komplette Kostenansatz für den Abriß angenommen und der halbe Bodenwert als marktgerechter Verkaufspreis angesehen.

Weiterführende oder weniger deutliche Abschlüsse muß jeder einzelne Bieter im Verfahren individuell vornehmen und abwägen, mit welchem Eigenrisiko ein Gebot abgegeben werden soll.

Die Wertsteigerungen der zurückliegenden Niedrigzinsphase mit einer sehr hohen Nachfrage sind in die Auswertungen der Gutachterausschüsse bereits eingegangen. Es waren auch Entwicklungen zu beobachten, die darüber hinaus eine Wertanhebung begründen konnten. Aktuell hat ein Rückgang dieser Entwicklung aufgrund der steigenden Kapitalzinsen und rückläufiger Wirtschaftsentwicklung bei hohen Preisen eingesetzt. Deshalb ist die Nachfrage insgesamt rückläufig. Nach Abwägung dieser teilweise gegenläufig wirkenden Rahmenbedingungen wird die Gesamtauswirkung als weitgehend wertneutral eingeschätzt und der abgeleitete Verkaufspreis als marktgerechter Verkehrswert ausgewiesen.

Der Gutachter hält für das Grundstück Am Backhaus 3 in Brenkhausen den geminderten Bodenwert in Höhe von

gerundet 15.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Fünfzehntausend €)

Höxter, den 26.08.2025

Der Sachverständige

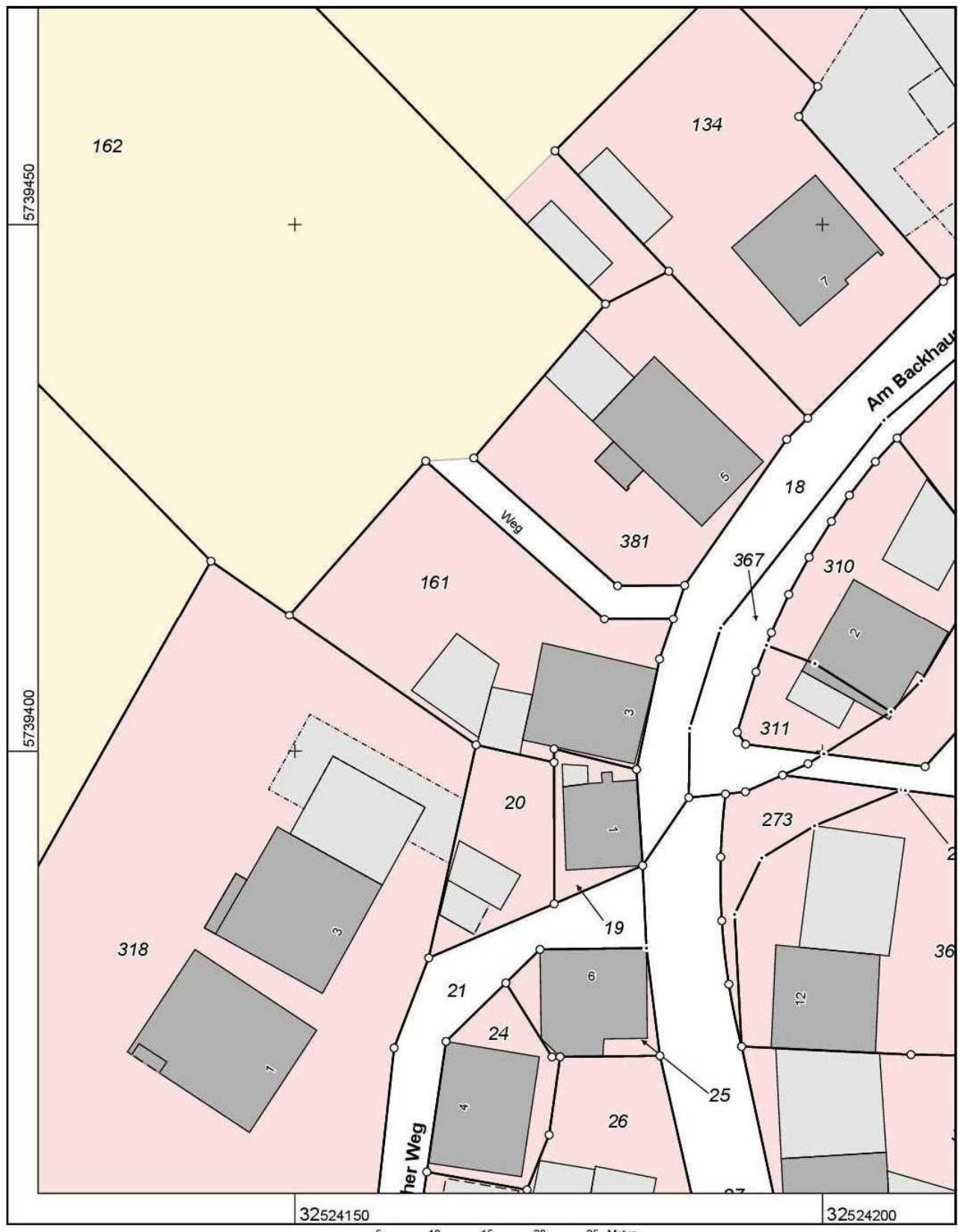
Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten-Nr.: 25-0723
Geschäfts-Nr.: 19 K 1/25

Seite 14

Flurkarte Maßstab ca. 1:500



Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 15



straßenseitiger Ostgiebel mit traufseitigem Hauszugang und Zufahrt

straßenseitiger Ostgiebel



Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 16

südliche Traufwand



Westgiebel



Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25

Seite 17



Westgiebel mit dem Pultdachbereich



rückwärtige Nebengebäude mit überdachtem Lager

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 18

Haustür



Nebentür



Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 19



schadhafte Fassadenhölzer



Fehlstellen der Putzgefache

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 20

Risse im straßenseitigen Sockel



schadhafte, überwachsene Zufahrt und schadhafte Stützwand

Gemarkung: Brenkhausen
Straße: Am Backhaus 3
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 8
Flurstück: 161

Gutachten- Nr.: 25-0723
Geschäfts- Nr.: 19 K 1/25
Seite 21

verwucherter Zugang zur rückwärtigen
Freifläche



rückwärtige Gartenfläche verwildert