

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 11/25

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Ort: 37671 Höxter
Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten-Nr. 25-0513

Datum: 21.07.2025

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber:	Amtsgericht Höxter Möllinger Straße 8 37671 Höxter	Auftrag vom 02.05.2025
Eigentümer:	nach Nennung	
Grundbuch:	von Ovenhausen Blatt 206	
Arealgröße:	126 m ²	
Bebauung:	Wohnhaus und rückwärtiger Anbau	
Baujahr:	unbekannt, schätzungsweise vor 1900	
Bewertungstichtag:	20.05.2025	
Ortsbesichtigung:	20.05.2025	

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:

1,00 €
(i. W. Ein €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 19 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
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 3
3.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1.	Allgemeines	Seite 4
3.2.	Bauleitplanung	Seite 4
3.3.	Denkmalschutz	Seite 4
3.4.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 4
4.	<u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 5
4.1.	Bauart und Ausbau der Geschosse	Seite 6
4.1.1.	Kellergeschoß	Seite 6
4.1.2.	Erdgeschoß	Seite 6
4.1.3.	Obergeschoß	Seite 7
4.2.	Außenanlagen	Seite 7
4.3.	Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 7
5.	<u>Wertermittlung</u>	Seite 8
5.1.	Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 8
5.2.	Bodenwert	Seite 9
5.3.	Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 9
6.	<u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 10
	<u>Anlagen</u>	
-	Flurkarte	Seite 11
-	16 Fotos	Seite 12

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
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. Grundbuch von Ovenhausen, Blatt 206
8. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
9. Ortsbesichtigung vom 20.05.2025
Anwesende Personen: keine

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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 wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Eventuell vorhanden Schadstellen, die bei der Besichtigung beispielsweise durch Möbel oder Ähnliches verdeckt waren, sind in diesem Gutachten nicht erfasst. Ebenso sind unsachgemäße Detailausführungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. 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.

Der Keller konnte nicht besichtigt werden, da ein gefahrloser Zugang nicht möglich war.

2.2 Mietverhältnisse

Das Gebäude steht seit einigen Jahren leer und wird nicht genutzt.

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 kein mithaftendes 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. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Fläche liegt jedoch im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich der Ortschaft Ovenhausen erlassen wurde. Künftige Bauanträge werden auf Basis dieser Satzung, nach der Bauordnung und des Baugesetzbuches bearbeitet.

3.3 Denkmalschutz

Das Gebäude wird in der Liste der Baudenkmäler aufgeführt. In der Begründung wird es als sehr kleiner giebelständiger Fachwerksbau des 19. Jahrhunderts als gutes Beispiel für die ehemals recht vielfältige Bauweise in den Dörfern, die keinesfalls nur aus den großen Hallenhäusern der Bauernhöfe bestand und darauf hindeutet, daß die Dörfer eine vielfältige Sozialstruktur aufwiesen.

Für Baudenkmäler stehen Förderprogramme zur denkmalgerechten Instandhaltung und Sanierung sowie steuerlich begünstigte Abschreibungsmöglichkeiten offen. Es besteht auch die Verpflichtung zum Erhalt der Denkmäler.

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage:	innerdörfliche Lage an der L890
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Verkehrslage:	- Dorfkern ca. 500 m entfernt - Bundesstraße B64/83 ca. 7 km entfernt - Bundesstraße B239 ca. 6 km entfernt - Autobahn A7 ca. 60 km entfernt - Autobahn A44 ca. 45 km entfernt - Höxter ca. 7 km entfernt - Vörden ca. 8 km entfernt - Brakel ca. 12 km entfernt - Steinheim ca. 20 km entfernt - Nieheim ca. 20 km entfernt

Gemarkung:	Ovenhausen	Flur:	5	Gutachten- Nr.:	25-0513
Straße:	Bosseborner Straße 20	Flurstück:	82	Geschäfts- Nr.:	19 K 025/23
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 5

öffentliche Einrichtungen:	- ein Kindergarten - Grundschule, Sekundarschule, und Gymnasium in Höxter - berufsbildende Schulen in Höxter und Brakel - ein Krankenhäuser in Höxter und Brakel - Ämter und Behörden der Stadtverwaltung in Höxter - Kreisverwaltung in der Kreisstadt Höxter - kulturelle und touristische Angebote in den umliegenden Ortschaften
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in Höxter vorhanden
Arealgröße:	126 m ²
Grundstücksart:	Baugrundstück
Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig (siehe Flurkarte), zur Straße hin trapezförmig
Topographie:	nahezu ebenes Gelände
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser kann aufgrund des nahegelegenen Fischbachs gerechnet werden
Bebauung:	zweigeschossiges Wohnhaus und rückwärtig ein eingeschossiger Anbau
Nachbarbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, zum Teil Hofstellen landwirtschaftlicher Prägung
Erschließung:	über die Bosseborner Straße, fertig ausgebaut und abgerechnet
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Baulasteintragungen vor:
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	- Auflösend bedingter Nießbrauch für eine am 24.03.1967 geborene Frau, löschar bei Todesnachweis vom 02.10.2018 - Zwangsversteigerungsvermerk vom 18.02.2025
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachgeschoß , rückwärtig eingeschossig mit überdachter Dachterrasse und ein einfacher Anbau
Bruttogrundfläche:	rd. 181 m ²
bebaute Fläche:	rd. 65 m ²
Baujahr:	unbekannt, wahrscheinlich vor 1900
Unterkellerung:	wahrscheinlich lediglich der zweigeschossige Teil
Umfassungswände:	überwiegend als Fachwerk
Fassadenausführung:	Ostgiebel und nördliche Traufwand des

	zweigeschossigen Teils verklindert, restlicher Teil der nördlichen Wand als Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen ohne Putz, südliche Traufwand des zweigeschossigen Teils als Fachwerk mit verputzten Gefachen, rückwärtiger Teilbereich verputzt, Ostgiebel mit senkrechter Holzschalung, Westgiebel mit waagrecht verlegten Brettern verschalt, Sockel an der Südseite zum Teil verputzt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl als konventionelle Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Hauszugang:	straßenseitige Hauseingangstür
Beheizung:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand:	deutlicher Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- insgesamt ein vernachlässigter Zustand - sehr einfache, zum Teil provisorische Ausstattungen ohne Heizung - geringe Raumhöhen - Grundrisse mit Durchgangszimmern - mehrere Feuchtstellen mit Schimmelbildung - hinter der Innenbekleidung der nördlichen Außenwand wird aufgrund der Ausbeulungen eine starke Schädigung der verklinderten Außenwand vermutet - einfachverglaste Holzfenster, teilweise Glasbausteine - rückwärtiger Anbau einstrutzgefährdet - Außenanlagen in einem ungepflegten Zustand

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

4.1.1 Kellergeschoß

Der Keller ist über eine Bodenluke im Flur zu erreichen. Da diese Luke nicht fixiert werden konnte wurde der Keller nicht besichtigt. Es ist ein baujahrestypischer Gewölbekeller aus Bruchsteinmauerwerk zu vermuten. Konstruktionsbedingt ist zu erwarten, daß der Keller ohne festen Boden und feuchten Wänden angetroffen wird. Zur Größe können keine Angaben gemacht werden.

4.1.2 Erdgeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	an der giebelseitigen Haustür zunächst ein Flur mit der Treppe entlang der nördlichen Außenwand zum oberen Geschoß, links am Flur ein Raum, stirnseitig am Flur die Küche mit Zugang zu einem rückwärtigen Flur, an dem links ein Badezimmer und ein kleiner Raum gelegen sind, stirnseitig ist der rückwärtige Anbau zu erreichen
Innenwände:	Fachwerk oder Mauerwerk

Gemarkung:	Ovenhausen	Flur:	5	Gutachten- Nr.:	25-0513
Straße:	Bosseborner Straße 20	Flurstück:	82	Geschäfts- Nr.:	19 K 025/23
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 7

Wandflächen:	überwiegend mit Gipskartonplatten bekleidet, zum Teil verputzt, tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel im Bad und am Arbeitsbereich der Küche
Decke:	Holzbalkendecke
Deckenflächen:	glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen
Fußböden:	zumeist glatter Kunststoffbelag, zum Teil Estrich
Haustür:	Holztür mit Glasfeldern
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster mit Einfachverglasung, einzelne Belichtungsfelder aus Glasbausteinen
Innentüren:	einfache Wohnraumtüren
Treppe zum Obergeschoß:	einfache Holzstiege mit provisorischem Geländer
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, derzeit nicht in Betrieb
Sanitärinstallation:	einfachste, unvollständige Ausstattung

4.1.3 Obergeschoß

lichte Raumhöhe:	am Treppenpodest und im linken Raum ca. 1,50 m, im stirnseitigen Zimmer ca. 2,10 m
Raumaufteilung:	am Treppenaustritt zunächst eine Podestfläche mit Zugang zu einem links gelegenen Raum und einem stirnseitigen Zimmer mit überdachter Loggia
Innenwände:	Fachwerk oder Mauerwerk
Wandflächen:	überwiegend verputzt, tapeziert bzw. gestrichen
Decke:	Holzbalkendecke, am Treppenpodest offene Balkenlage zum ungedämmten Dachboden
Deckenflächen:	glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen
Fußböden:	am Treppenpodest Holzwerkstoffplatten, im Raum links glatter Kunststoffbelag, stirnseitiges Zimmer mit Teppichboden
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	einfache Wohnraumtüren
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, derzeit nicht in Betrieb

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Wasser-, Kanal-, Strom- und Telefonanschluß sind zu unterstellen
Befestigungen:	Zuwegung mit Plattenbelag
Begrünung:	Raseneinsaat und Ziergehölze

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein innerdörfliches, sehr kleines Grundstück in Ovenhausen mit einer nahezu vollständigen Überbauung und einem kleinen Vorgarten als verbleibende Freifläche.

Das Gebäude wurde vor mehr als 100 Jahren in Fachwerkbauweise errichtet. Auffallend sind neben der geringen Größe auch die sehr niedrigen Raumhöhen sowie die relativ neue Dacheindeckung und Dachentwässerung.

Der Grundriß ist durch die kleinen Räume und Durchgangszimmer geprägt. Die sehr einfachen, zum Teil provisorischen Ausstattungen ohne Heizung sind veraltet und entsprechen somit nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Ein offensichtlich seit Langem vernachlässigter Unterhaltungsaufwand erklärt die vielen Mängel und Schadstellen. Eine Bewohnbarkeit ist derzeit nicht gegeben.

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 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 Hilfswert, 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.

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, nach 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 45,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 800 m² Größe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die Richtwertzone erstreckt sich nahezu über die gesamte Ortschaft mit Grundstücken unterschiedlicher Lagen und Erschließungsqualitäten. Aufgrund des niedrigen Preisniveaus wird von einer Angleichung abgesehen und der ausgewiesene Bodenwert als marktgerecht angesehen.

Bodenwert:	126,00 m ² x	45,00 €/m ² =	5.670,00 €
gerundet:			<u>6.000,00 €</u>

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Für die Bewertung bebauter Grundstücke stehen mehrere Verfahren zur Auswahl. Je nach Nutzung und Gebäudetyp sind zur Anwendung der sachgerechten Methodik vor Allem die vorliegenden Gegebenheiten wertbildende Parameter. Da bei der Besichtigung ein ungünstiger Grundriß mit sehr geringen Raumhöhen und ein stark geschädigter, zum Teil nahezu baufälliger Gebäudezustand vorgefunden wurde, ist die Anwendung statistischer Basisdaten zum Herstellungswert nicht zutreffend umsetzbar. Hieraus folgt, daß eine Wertberechnung mit den geringsten Wertansätzen nur eingeschränkt möglich wäre. Eine

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 10

systemkonforme Restnutzungsdauer ist aufgrund der vorliegenden Unbewohnbarkeit nicht zuzuweisen. Nach einer Wertermittlung ohne nennenswerte Restnutzungsdauer kann der vorhandenen Bebauung kein signifikanter Wert beigemessen werden.

Diese Überlegungen führen zu dem Entschluß, eine Wertberechnung nicht durchzuführen.

6. Ableitung des Verkehrswertes

Da der Bebauung kein Wert beigemessen wird, ist der errechnete Bodenwert des Wertermittlungsobjektes einzige Basis für die Ableitung eines Verkehrswertes, die unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt vorzunehmen ist.

Die Nachfrage an derart kleinen Grundstücken in Dorflagen ist grundsätzlich als sehr gering einzuschätzen. Als Interessenten kämen vornehmlich die angrenzenden Nachbarn in Betracht, da für sie eine Ergänzungsfläche abgeboten würde. Eine weitere Schwächung der Nachfrage ist mit dem Denkmalschutz zu begründen. In den vergangenen Jahren wurde die finanzielle Förderung zum Erhalt historisch bedeutsamer Bauwerke deutlich reduziert. Eine wirtschaftlich akzeptable Sanierung kann also nicht mehr in Aussicht gestellt werden. Da die Dacheindeckung und auch die Dachentwässerung des zweigeschossigen Gebäudeteils in einem guten Zustand sind, ist bei entsprechend geringem Angebotsniveau eine Nachfrage denkbar. Die Erfahrung zeigt, daß Verkäufe ähnlicher Objekte zu Preisen in Höhe des Bodenwertes stattfinden.

Eine weitere Besonderheit ist in dem Nießbrauch, der in Abteilung II des Grundbuches zugunsten einer 58 jährigen Frau eingetragen wurde. Damit überträgt der Eigentümer das Recht zur uneingeschränkten Nutzung an einen Dritten und behält nur das bloße Eigentum an dem Grundstück. Nach aktueller Sterbetafel liegt die durchschnittliche Lebenserwartung der begünstigten Frau bei 27 Jahren. Unter diesen Umständen ist das Grundstück dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entzogen und ein Verkehrswert nicht ausweisbar.

Der Gutachter hält daher für das Grundstück an der Bosseborner Straße 20 in Ovenhausen lediglich einen symbolischen Wert in Höhe von

abgerundet 1,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Ein €)

Höxter, den 21.07.2025

Der Sachverständige

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
 Seite 11

Flurkarte ohne Maßstab



Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 12



straßenseitige Giebelansicht mit der Haustür und nördliche Traufwand

Ostgiebelansicht und südliche Traufwand



Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

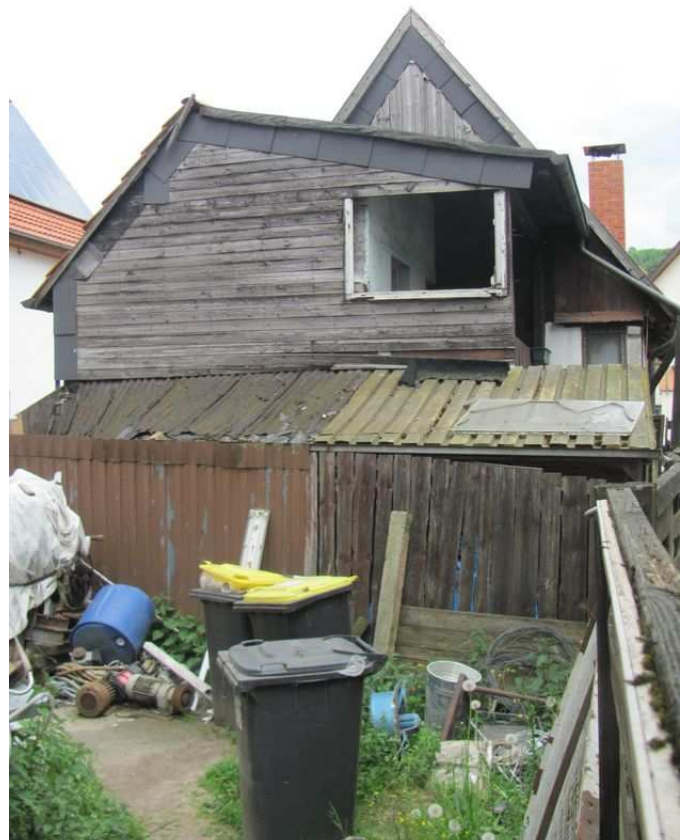
Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 13



südliche Traufwand mit der überdachten Loggia im Obergeschoß

südlicher Ansicht mit dem rückwärtigen Anbau, hier ist die Überdachung bereits zum Teil eingestürzt





Küche im Erdgeschoß



Schimmelbildung in der Küche

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 15



Badezimmer im Erdgeschoß



Duschbereich im Badezimmer

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

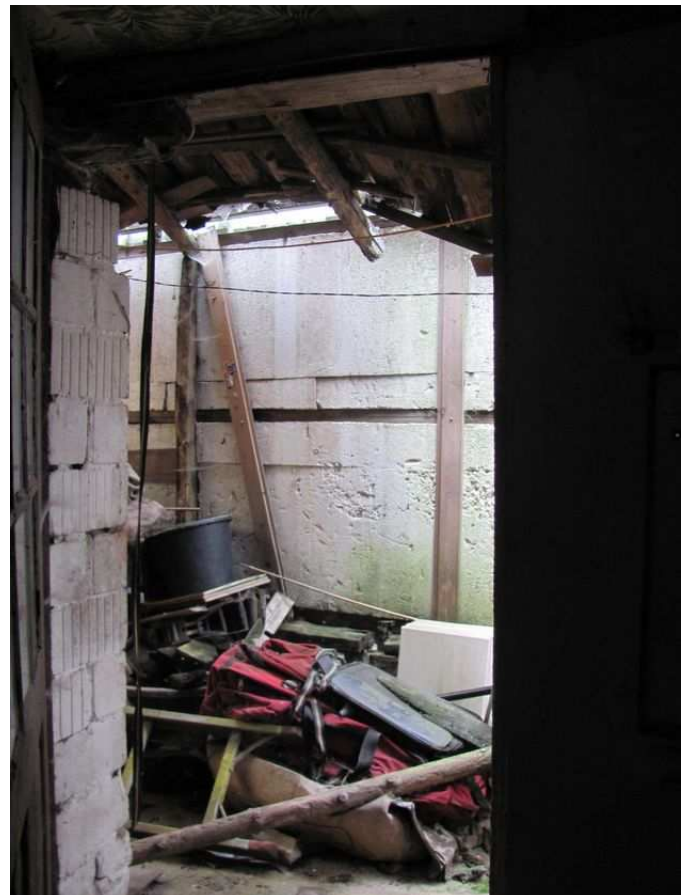
Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 16

rückwärtiger Flur zum Anbau



Innenansicht des Teileinsturzes im Anbau



Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

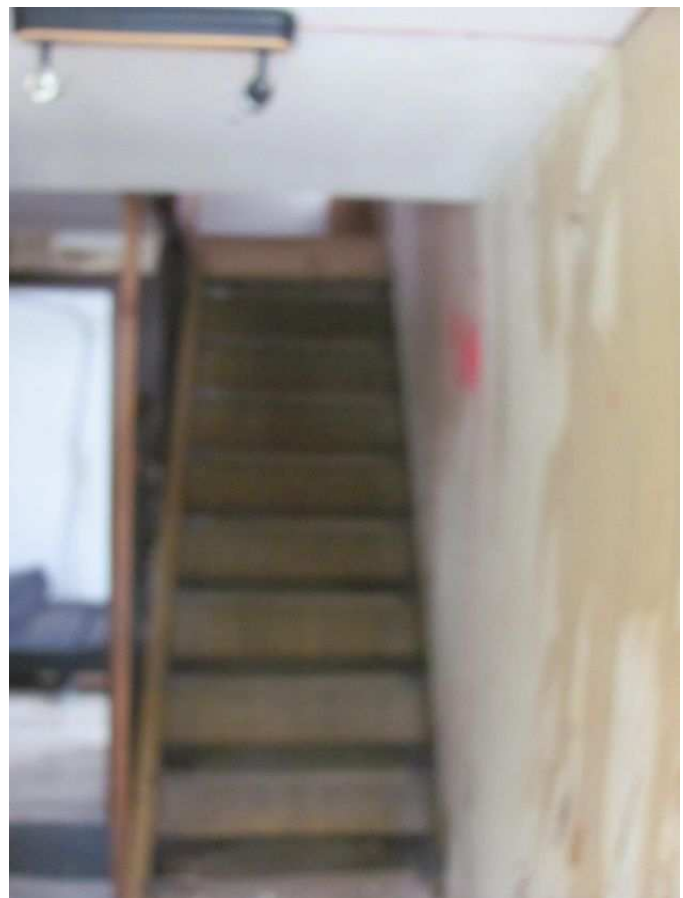
Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 17



Wohnraum im Erdgeschoß mit geringer Raumhöhe

einfache Stiege zum Obergeschoß



Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 18

sehr geringe Raumhöhe am
Treppenaustritt



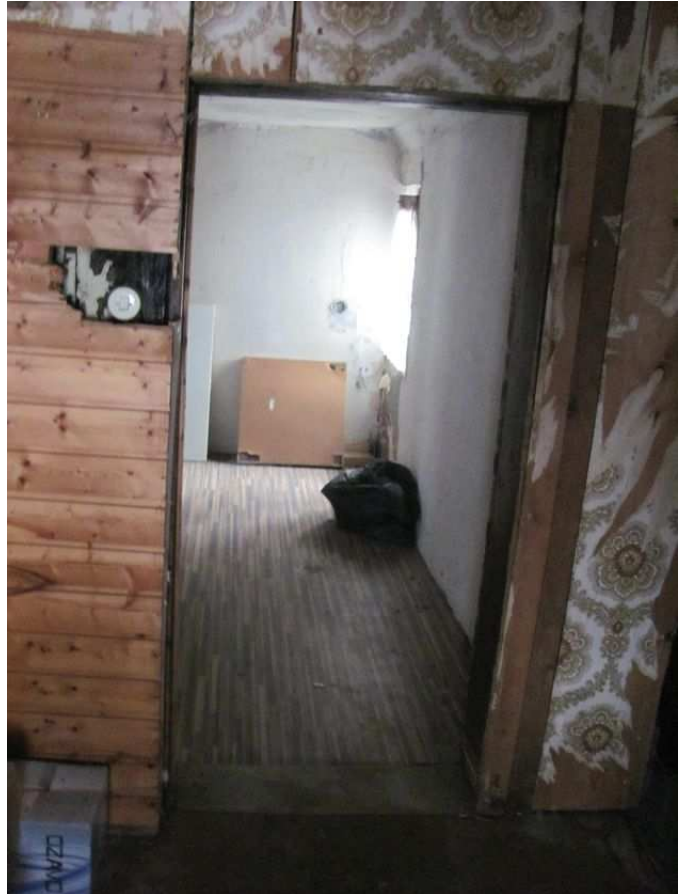
vom Treppenpodest aus offener Dachbodenraum ohne Dämmung

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Bosseborner Straße 20
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 5
Flurstück: 82

Gutachten- Nr.: 25-0513
Geschäfts- Nr.: 19 K 025/23
Seite 19

Wohnraum mit geringer Höhe im Obergeschoß



Wohnraum an der Dachterrasse mit etwas größerer Raumhöhe im Obergeschoß