

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung über das bebaute Grundstück

Geschäfts-Nr. 19 K 50/25
Gutachten-Nr. 26-0209

Gemarkung: Fürstenau
Straße: Steinbachtal 16
Ort: 37671 Höxter
Flur: 7
Flurstück: 340



Datum: 27.04.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter
Möllinger Straße 8
37671 Höxter

Auftrag vom 02.02.2026

Eigentümer:
zu je ½ Anteil Karl-Friedrich Seemann
Steinbachtal 16
37671 Höxter

Simone Tolle
Knochenbachstraße 35
37671 Höxter

Grundbuch: von Fürstenau Blatt 606

Arealgröße: 643 m²

Bebauung: Einfamilienwohnhaus mit Carport

Baujahr: 2006

Bewertungsstichtag: 24.03.2026

Ortsbesichtigung: 24.03.2026

Ermittelter Verkehrswert: 230.000,00 €
(i. W. Zweihundertdreißigtausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 32 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				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. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 4
4. <u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 6
4.1. Bauart und Ausbau der Geschosse	Seite 7
4.1.1. Kellergeschoß	Seite 7
4.1.2. Erdgeschoß	Seite 7
4.1.3. Dachgeschoß	Seite 8
4.1.4. Carport	Seite 8
4.2. Außenanlagen	Seite 8
4.3. Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 8
5. <u>Wertermittlung</u>	Seite 9
5.1. Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 9
5.2. Bodenwert	Seite 10
5.3. Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 11
5.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 11
5.3.2. Ermittlung der Sachwerte	Seite 11
5.3.3. Außenanlagen	Seite 12
5.3.4. Zusammenstellung der Sachwerte	Seite 13
6. <u>Berücksichtigung der Baulast</u>	Seite 13
7. <u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 13
 <u>Anlagen</u>	
- Flurkarte	Seite 15
- Ansichten, Schnitt und Grundrisse	Seite 16
- 18 Fotos	Seite 24

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				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. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
 7. Grundbuch von Fürstenau, Blatt 606
 8. Kopien aus der Bauakte
 9. Ortsbesichtigung vom 24.03.2026
- Anwesende Personen: Herr Seemann, Miteigentümer

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.

2.2 Mietverhältnisse

Das Wohnhaus wird vom Eigentümer selbst genutzt, eine Vermietung liegt 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 wurden keine Ausstattungsgegenstände oder Einrichtungen dem mithaftenden Zubehör zuzuordnen.

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 4

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjekts ist aus der Flurkarte und den 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 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, in dem als bauliche Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit offener Bauweise festgelegt wurden.

Weitere wesentliche Festsetzungen sind:

Anzahl der Vollgeschosse:	1
zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl ¹⁾ : 0,40 Geschoßflächenzahl ²⁾ : keine Angabe
Garagen, Stellplätze, Nebengebäude:	hinter der überbaubaren Fläche nicht zulässig
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	Hauptgebäude: 37° bis 45° Nebengebäude: wie Hauptdach oder als begrüntes Flachdach
Dacheindeckung:	unglasierte Pfannen, blaue Farbtöne werden ausgeschlossen
Dachaufbauten/Gauben:	Zwerggiebel und Schleppgauben, Gaubenhöhe bis 1,50 m, Breite bis halbe Trauflänge
Traufhöhe:	hangseitig bis 3,50 m Nebengebäude: bis 3,00 m
Drempelhöhe:	bis 0,60 m
Firstrichtung:	senkrecht oder parallel zur Straßenbegrenzung
Bauteppich ³⁾ :	gem. Eintragung im Bebauungsplan

- ¹⁾Grundflächenzahl: Verhältnis Grundstücksfläche zur Gebäudefläche
²⁾Geschoßflächenzahl: Verhältnis Grundstücksfläche zur Geschoßflächen
³⁾Bauteppich: Fläche, innerhalb der gebaut werden darf

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage:	dörfliche Randlage in einem Wohngebiet der Ortschaft Fürstenau nahe den L823
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Verkehrslage:	- Bundesstraße B64/83 ca. 8 km entfernt

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 5

	- Bundesstraße B239 ca. 1 km entfernt - Autobahn A7 ca. 55 km entfernt - Autobahn A44 ca. 55 km entfernt - Autobahn A33 ca. 65 km entfernt - Holzminden ca. 10 km entfernt - Marienmünster ca. 8 km entfernt - Höxter ca. 12 km entfernt - Brakel ca. 22 km entfernt - Nieheim ca. 18 km entfernt - Steinheim ca. 18 km entfernt - Paderborn ca. 60 km entfernt - Kassel ca. 70 km entfernt - Bielefeld ca. 70 km entfernt - Hannover ca. 90 km entfernt
öffentliche Einrichtungen:	- Kindergarten - Grundschule in Albaxen, Höxter und Marienmünster - Realschule und Gymnasium in Höxter - berufsbildende Schulen in Höxter und Brakel - Krankenhäuser in Höxter, Steinheim und Brakel - Ämter und Behörden der Stadtverwaltung in der Kernstadt Höxter - Kreisverwaltung in der Kreisstadt Höxter - kulturelle und touristische Angebote in Höxter und den umliegenden Städten
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in Höxter, Marienmünster und Holzminden vorhanden
Arealgröße:	643 m ²
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig (gemäß Flurkarte)
Frontlänge:	rd. 25 m
Grundstückstiefe:	rd. 25 m
Oberflächengestaltung:	nach Nordosten leicht geneigtes Gelände
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
Bebauung:	eingeschossiges Wohnhaus und nebenstehender Carport
Nachbarbebauung:	Wohnhäuser ähnlicher Bauweise und Baujahre
Erschließung:	über die Straße Steinbachtal, 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, liegt für das Flurstück eine Eintragung vor: Der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Grundstück das

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 6

Belastung in Abt. II des Grundbuches: öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke Fürstenau, Flur 7, Flurstücke 340 und 362, ein einziges Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast)

Belastung in Abt. III des Grundbuches: Zwangsversteigerungsvermerk vom 03.12.2025

diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Wohnhaus

Gebäudeart: eingeschossiges Wohnhaus mit Keller und ausgebautem Dachgeschoß , traufseitig angebautes Carport

Bruttogrundfläche: rd. 279 m²
die Angabe wurde auf Basis der Zeichnungen und den Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Höxter ermittelt

Wohnfläche: insgesamt rd. 130 m²
die Angaben wurden den Berechnungen im vorliegenden Bauantrag entnommen

Baujahr: 2006

Umfassungswände: Holzständerkonstruktion, Kellergeschoß massiv

Fassadenausführung: senkrechte Brettschalung mit Anstrich, sichtbare Wände des Kellers glatt verputzt und gestrichen

Hauszugang: giebelseitiger Zugang mit vorgelagerter Veranda

Dachform: Satteldach, Carport mit Pultdach

Dachkonstruktion: Dachstuhl in Holzkonstruktion

Dachhaut: Pfanneneindeckung, ein Teil der südlich ausgerichteten Dachfläche ist mit Solarkollektoren ausgestattet

Dachentwässerung: Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech

Beheizung: Solarthermie mit Dachpaneelen und Wasserspeicher in Verbindung mit einem Kaminofen mit Wassertaschen im Erdgeschoß

Warmwasserbereitung: über die Zentralheizung

Brauchwasserversorgung: über eine unterirdische Zisterne

Bau- und Unterhaltungszustand: an der Fassade und der Hauseingangstreppe es liegt ein partieller Unterhaltungsbedarf vor, ansonsten sind nur geringe Mängel vorhanden

Sichtbare Mängel u. Schäden:

- einzelne Fehlstellen und Gebrauchsspuren
- keine Innentüren im Kellergeschoß
- ein Kellerraum nicht abschließend fertiggestellt
- Kelleraußenzugang mit offenen Restarbeiten
- Anstrich der Fassadenschalung und der außenliegenden Holzkonstruktion absehbar erforderlich

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 7

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

4.1.1 Kellergeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,30 m
Grundrissgestaltung:	Raumgrößen und deren Lage können im wesentlichen dem Grundrißplan entnommen werden
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Sichtmauerwerk mit Anstrich, teilweise unbehandeltes Mauerwerk
Decke:	Stahlbeton
Deckenflächen:	mit Anstrich
Fußböden:	überwiegend Bodenfliesen, zum Teil nur Estrich
Fenster und Fenstertüren:	Kunststoffenster, talseitig mit Isolierverglasung
Innentüren:	provisorische Brettertüren
Kelleraußentür:	Kunststofftür mit Glasfeld
Treppe zum Erdgeschoß	Holztreppe mit Holzhandlauf
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung auf Putz

4.1.2 Erdgeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung:	Raumgrößen und deren Lage können im wesentlichen dem Grundrißplan entnommen werden, die dort verwendeten Raumbezeichnungen werden Text übernommen
	<u>Hinweis:</u> die Wand zwischen 4. Kinderzimmer und Küche, Essen, Wohnen wurde als Durchgang mit einem Seitenteil als offene Holzkonstruktion umgesetzt
Innenwände:	Holzständerwände,
Wandflächen:	glatt bekleidet, tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, Wände im Bad ca. 1,80 m hoch gefliest, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
Decke:	Holzbalkendecke
Deckenflächen:	sichtbare Balkenlage mit oberseitiger Holschalung
Fußböden:	Bodenfliesen im Flur und Gäste-WC, Dielenboden im Wohnzimmer, der offenen Küche und 4. Kinderzimmer
Haustür:	Holztür mit Glasfeld und Seitenteil
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen
Innentüren:	Wohnraumbtüren in Umfassungszarge, zum Teil mit Glasfeldern
Treppe zum Dachgeschoß:	gewendelte Holztreppe und Holzgeländer
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung unter Putz
Sanitärinstallation:	im Gäste-WC mit Toilette, Handwaschbecken und Dusche
Besonderheit	Kaminofen mit Wassertaschen an der Mittelwand im Raum Küche, Essen, Wohnen

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 8

4.1.3 Dachgeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m
Raumaufteilung:	Raumgrößen und deren Lage können im wesentlichen dem Grundrißplan entnommen werden
Innenwände:	überwiegend Leichtbauwände
Wandflächen:	verputzt bzw. glatt bekleidet, tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen Wände im Badezimmer ca. 2,00 m hoch gefliest
Decken/Dachschräge:	Holzbalken der Dachkonstruktion
Decken-/Dachflächen:	mit Profilholz vertäfelt
Fußböden:	überwiegend Korkbodenbelag, Bodenfliesen im Badezimmer
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster
Innentüren:	Wohnraumentüren in Umfassungszarge
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung unter Putz
Sanitärinstallation:	im Badezimmer ein WC, ein Handwaschbecken und eine Badewanne

4.1.4 Carport

Raumaufteilung:	Pkw-Stellplatz mit traufseitigem Abstellraum und dem Kellerzugang
Umfassungswände:	offene Holzkonstruktion
Wandflächen:	zum Abstellraum Holzverschalung
Boden:	geschottert

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telefon
Befestigungen:	Kellerzugang und Höhenausgleich für das Carport betoniert, Hauszugang gepflastert, Zufahrt und Carport geschottert, Terrasse mit Holzbelag, Stützwände aus Naturstein
Begrünung:	großflächige Raseneinsaat und einige Ziersträucher

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück innerhalb eines ruhig gelegenen Wohngebietes am Rande der Ortschaft Fürstenau. Bezeichnend sind der regelmäßige Zuschnitt, die geneigte Topographie, die Lage am Ende eines Stichweges nahe der Landesstraße, die südöstliche Ausrichtung der Freifläche und die östlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 9

Das eingeschossige Einfamilienhaus und das Carport wurden 2006 in Holzbauweise mit einem ausgebauten Dachgeschoß auf einem Massivkeller errichtet. Durch die leichte Hanglage ist das Kellergeschoß gartenseitig teilweise oberhalb des Geländes gelegen. Durch die Veranda am straßenseitigen Giebel und entlang der Nordseite sind der Hauszugang und auch der äußere Zugang zum Carport überdacht.

Die Ausstattungen und die technischen Installationen sind dem Baujahr entsprechend und genügen somit den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Die ökologische Beheizung und die Brauchwasserversorgung über eine Zisterne sind angesichts politischer Entwicklungen und steigendem Umweltbewußtsein bedeutend. Auch die Bauweise läßt auf einen sparsamen Energieverbrauch schließen. Die Fassade aus einer Holzschalung bedeutet einen relativ hohen Unterhaltungsaufwand um das Holz langfristig zu schützen und zu erhalten.

Insgesamt sind dem Alter entsprechend wenige Mängel vorhanden und ein wesentlicher Unterhaltungsstau hat sich derzeit nicht eingestellt.

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 vorgegeben. 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

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 10

Verzinsungsbetrag des Bodens verminderte und dann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes.

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 sind. 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 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 Wertermittlungsgrundstück 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. Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagerwerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuß in jährlich wiederkehrenden Sitzungen auf Grundlage 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 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 und 40 m Tiefe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die maßgeblichen Kriterien des Richtwertes treffen auf das zu bewertende Grundstück zu, so daß der ausgewiesene Wert als marktgerechter Wert angesehen werden kann.

Bodenwert:	643,00 m ² x	45,00 €/m ² =	28.935,00 €
gerundet:			<u>29.000,00 €</u>

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 11

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 des aufstehenden Gebäudes von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich bei der Bebauung um ein Zweifamilienhaus, daß sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung erworben wird. Auch wenn eine Vermietung bzw. eine Nutzung als Zweifamilienhaus möglich ist, zeigt die Erfahrung, dass derartige Objekte vom Eigentümer zumeist selbst genutzt werden. Renditeerwartungen kommen bei der Kaufpreisfindung weniger in Betracht. Somit steht hier die Eigennutzung im Vordergrund, was die Wahl des Sachwertverfahrens als sachlich richtig begründet.

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 erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert am Bewertungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien herausgegeben Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

Die Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (2010 = 100) abgeleitet. Hierbei sind der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag (März 2025 = 190,6) und die besonderen Bauteile zu berücksichtigen. Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche den systemischen Herstellungswert des Gebäudes.

Wohnhaus

Die Normalherstellungskosten liegen systemkonform unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausbaustandards für das Wohnhaus mit einer Bruttogrundfläche von rd. 279 m² in einer Höhe von 887,00 €/m².

Herstellungskosten: 279,00 m² x 887,00 €/m² x 1,906 = **471.683,54 €**

Carport

Für das Carport werden die Kosten zur Herstellung in Höhe von rd. 190,00 €/m² kalkuliert. Die zugehörige Fläche wurde mit 63 m² ermittelt.

Herstellungskosten: 63,00 m² x 190,00 €/m² x 1,906 = **22.814,82 €**

Zusammenstellung der Normalherstellungskosten

	Kostenansatz
Wohnhaus:	471.683,54 €
Carport:	22.814,82 €
Insgesamt:	494.498,36 €

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

Das vorhandene Gebäude läßt 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 die übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird also durch den Zeitraum bestimmt, in dem das zu bewertende Gebäude wirtschaftlich vertretbar nutzungsfähig ist.

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt für die Wertermittlung 80 Jahre. Das Gebäude wurde 2026 errichtet und ist zum Bewertungsstichtag 20 Jahre alt. Demnach liegt die verbleibende Restnutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei weiteren 60 Jahren. Bei linearer Abschreibung liegt die Alterswertminderung dann bei 60%.

Altersminderung:	0,25 x	494.498,36 € =	123.624,59 €
verbleiben:	494.498,36 € -	123.624,59 € =	370.873,77 €
gerundet:			<u>371.000,00 €</u>

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 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.

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 13

Dieser Zeitwert beträgt im allgemeinen 5 – 7% der Gebäudesachwerte. Der Umfang der Außenanlagen liegt bei dem hier zu bewertenden Objekt im Durchschnittsbereich. Zur Wertfindung werden daher 6 % angesetzt.

rd. 6% von insgesamt 371.000,00 € = 22.260,00 €
gerundet: **22.000,00 €**

5.3.4 Zusammenstellung der Sachwerte

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

	Sachwert
Bodenwert:	29.000,00 €
Gebäudewerte:	371.000,00 €
Außenanlagen:	22.000,00 €
Insgesamt:	<u>422.000,00 €</u>

6. Berücksichtigung der Baulast

Die Vereinigungsbaulast ist zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Hierdurch wurde legalisiert,, daß das Carport an der Nordgrenze über die Flurstücksgrenze hinaus errichtet wurde. Das belastete Flurstück 362 steht in fremdem Eigentum und ist nicht Teil des gerichtlichen Verfahrens. Für das zu bewertende Flurstück 340 folgt aus der Baulast die Legalität der vorhandenen Bebauung. Ein explizierter Mehrwert erwächst hieraus nicht.

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. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Verkaufspreis ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.

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, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dagegen im Kreis Höxter im Allgemeinen

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 14

deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den ländlich strukturierten Ortschaften mit einem in der Regel ausreichendem Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken ziehen potentielle Interessenten die bei einem Neubau gegebenen Einsparmöglichkeiten durch zum Teil erhebliche Eigenleistungen in ihre Überlegungen mit ein. Sie sind dort im Allgemeinen nur dann zum Kauf einer Altimmobilie bereit, wenn ihnen Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, wird als Schwertfaktor bezeichnet. Die Größe dieses Faktors ist wesentlich von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität abhängig. Für das vorliegende Objekt wird dieser Faktor mit einen Wert von rd. 0,55 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Dieser Abschlag ist statistisch auf Grundlage langjähriger Marktbeobachtungen durch den Gutachterausschuß untermauert und deckt sich im Ergebnis mit den Erfahrungen des Gutachters.

In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung werden erwartbare Betriebskosten und erforderliche Investitionen zur energetischen Ertüchtigung zunehmend stärker in die Kaufpreisfindung eingebunden. Die Solarheizung, die Zisterne und die erwartbar guten Dämmeigenschaften der Holzbauweise geben Anlaß, einen höheren Wert auszuweisen. Die offenen Restarbeiten im Keller und am äußeren Kellerzugang sowie die notwendigen Anstricharbeiten der Holzbauteile sind Anzeichen einer notwendigen Preisminderung.

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. Die abnehmende Bautätigkeit führt jedoch dazu, daß die Nachfrage an Gebrauchtimmobilien weiterhin hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf intakter Altimmobilien.

Nach Abwägung dieser teilweise gegenläufig wirkenden Rahmenbedingungen wird die Gesamtauswirkung als weitgehend wertneutral eingeschätzt und der errechnete Sachwert als marktgerechter Verkehrswert ausgewiesen.

Der Gutachter hält daher für das Grundstück Steinbachtal 16 in Höxter den abgerundeten Sachwert in Höhe von

gerundet 230.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Zweihundertdreißigtausend €)

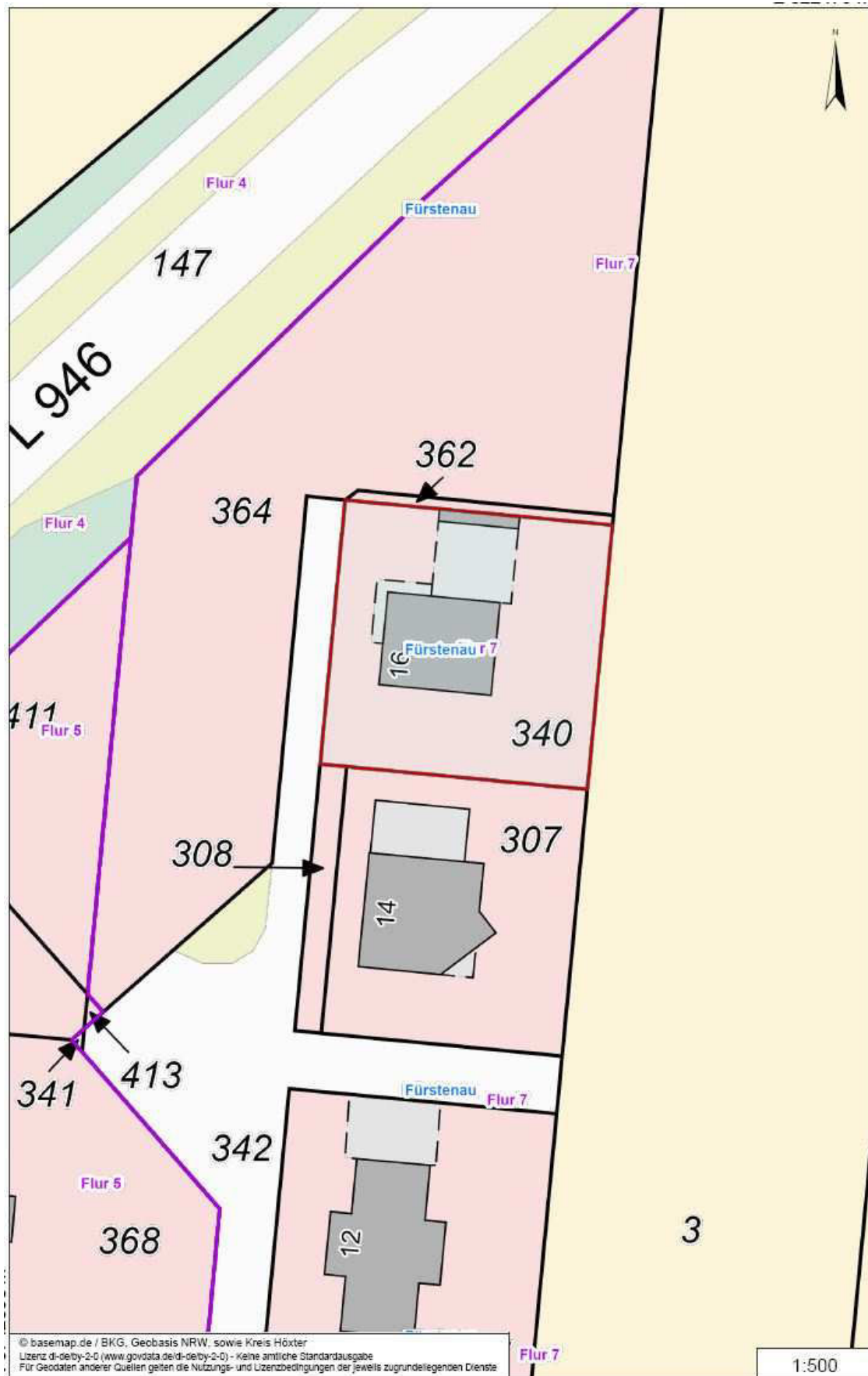
Höxter, den 27.04.2026



Der Sachverständige

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 15

Flurkarte unmaßstäblich



Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 16

Westansicht
unmaßstäblich



Darstellung ohne Veranda und Carport, die Gaube wurde nicht errichtet

Westansicht
unmaßstäblich



die Gaube wurde nicht errichtet

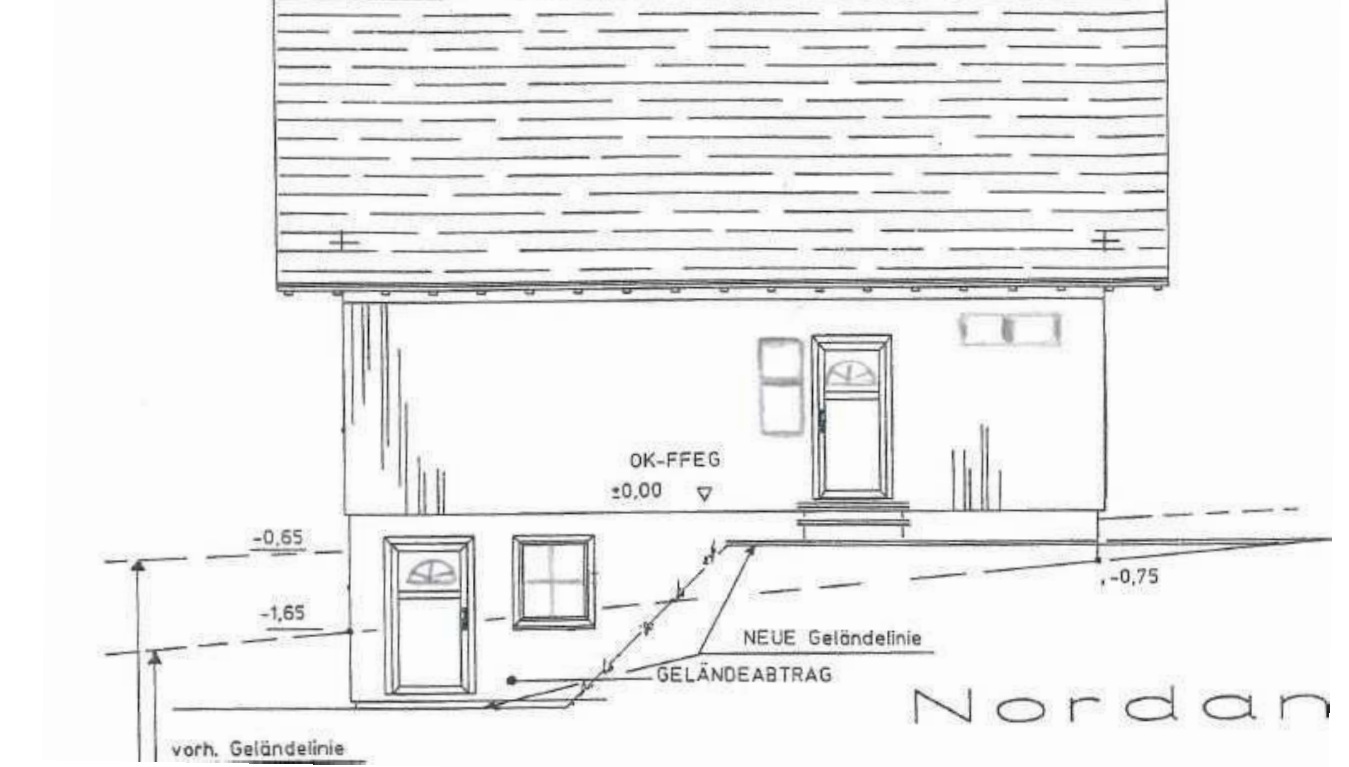
Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 17

Ostansicht
unmaßstäblich



Darstellung ohne Veranda und Carport, die Gaube wurde nicht errichtet

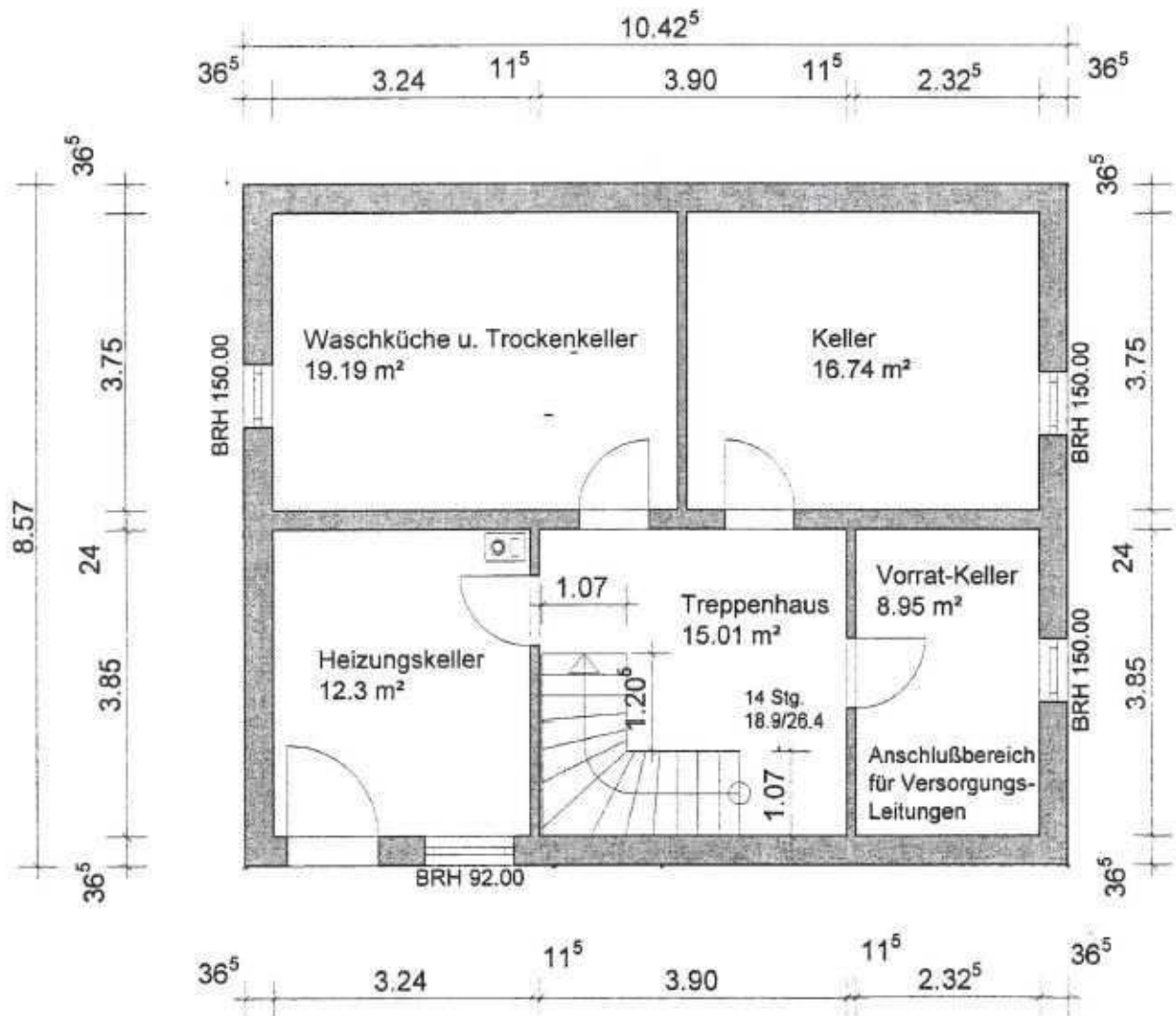
Nordansicht
unmaßstäblich



Darstellung ohne Veranda und Carport

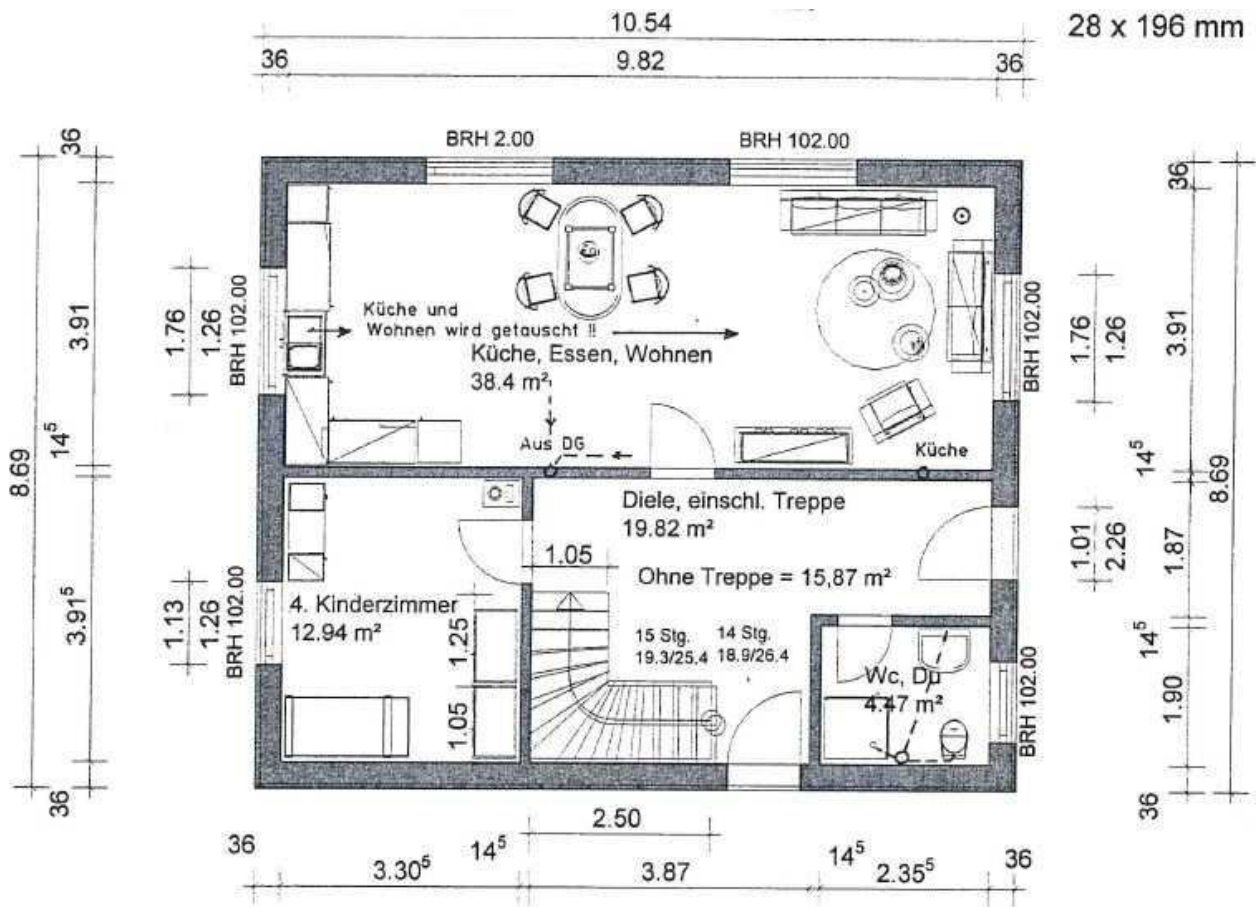
Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 18

Kellergeschoßgrundriß unmaßstäblich



Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts-Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten-Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 19

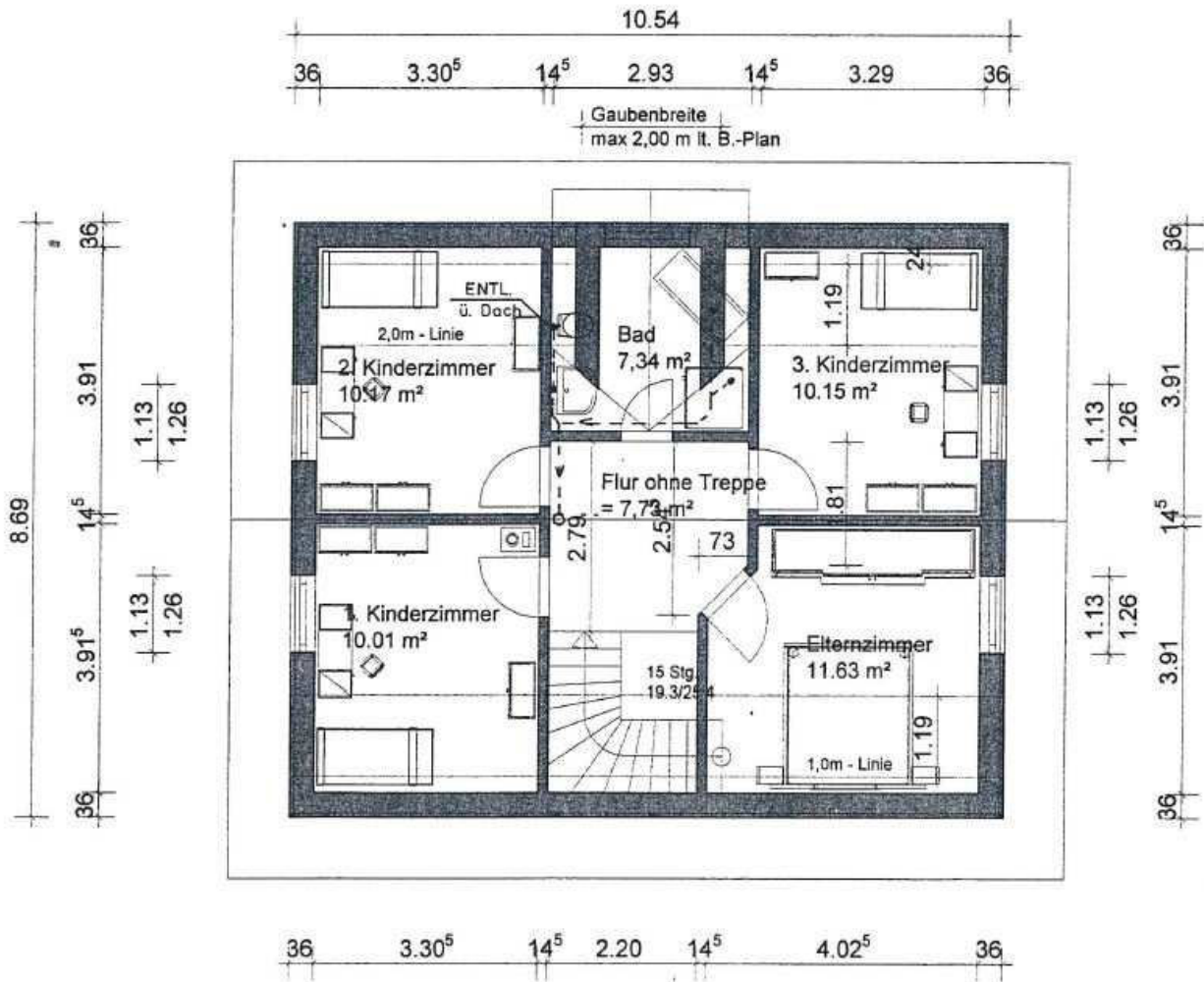
Erdgeschoßgrundriß unmaßstäblich



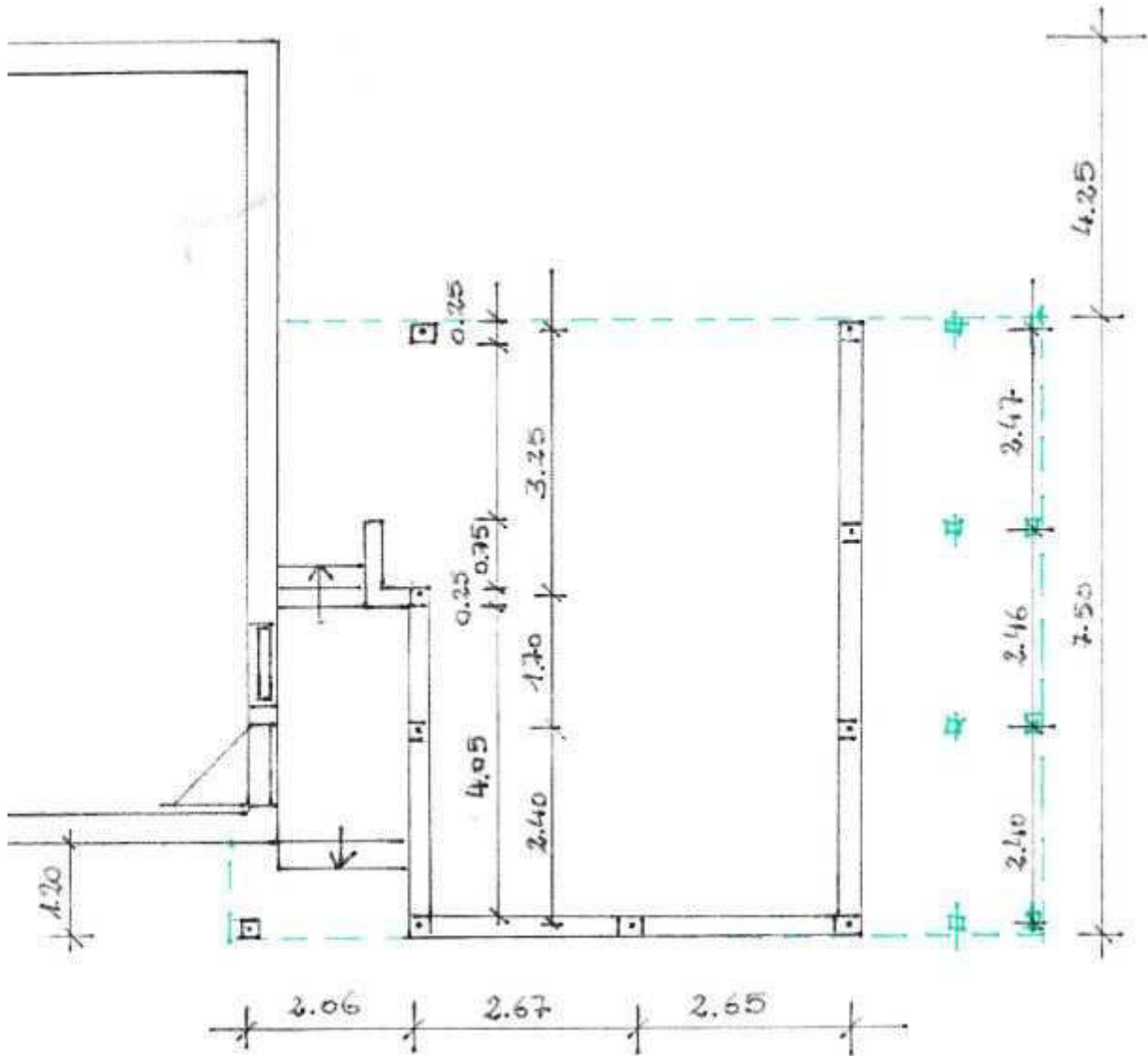
Hinweis:

die Wand zwischen 4. Kinderzimmer und Küche, Essen, Wohnen wurde als Durchgang mit einem Seitenteil als offene Holzkonstruktion umgesetzt

Dachgeschoßgrundriß unmaßstäblich

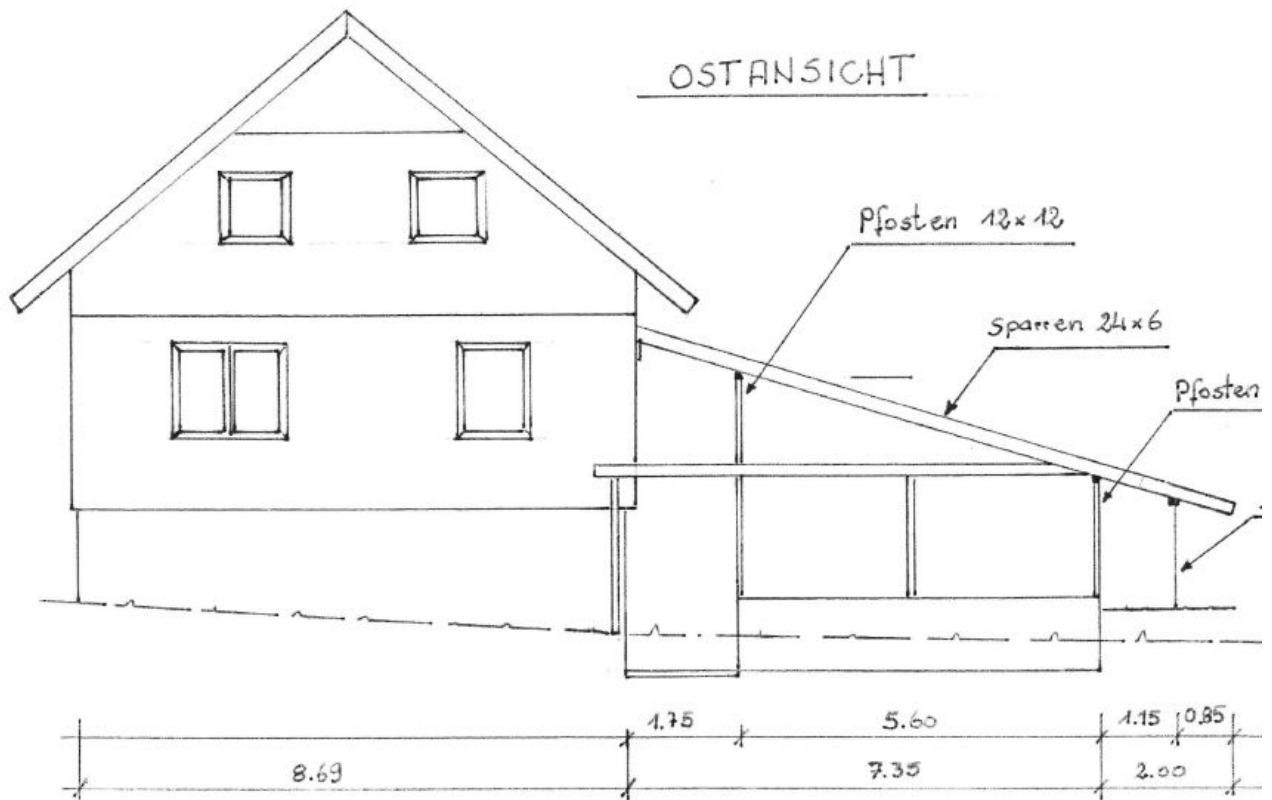


Grundriß Carport unmaßstäblich



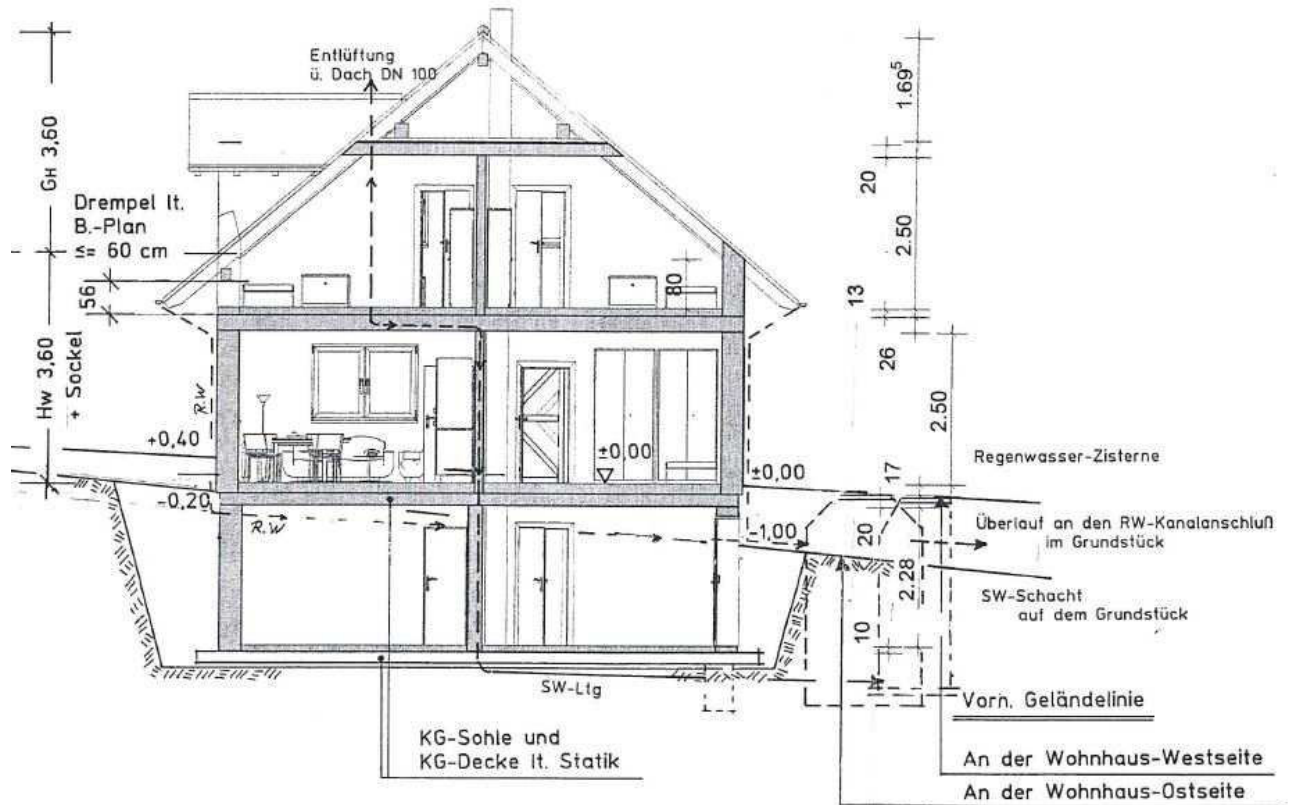
Die Veranda wurde nicht dargestellt

Ostansicht mit dem Carport
unmaßstäblich



Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 23

Schnittdarstellung unmaßstäblich





straßenseitige Westansicht mit dem Hauszugang und der Überdachung durch die Veranda



Südansicht mit der Terrasse und dem Solarfeld auf dem Dach



gartenseitige Ostansicht mit anschließendem Carport



rückwärtige Ostansicht des Carports

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 26



Zufahrt zum Carport und Veranda als überdachter Zugang

Kellerzugang am Carport





Flur zur Haustür im Erdgeschoß

Gäste-WC im Erdgeschoß





offene Küche im Erdgeschoß

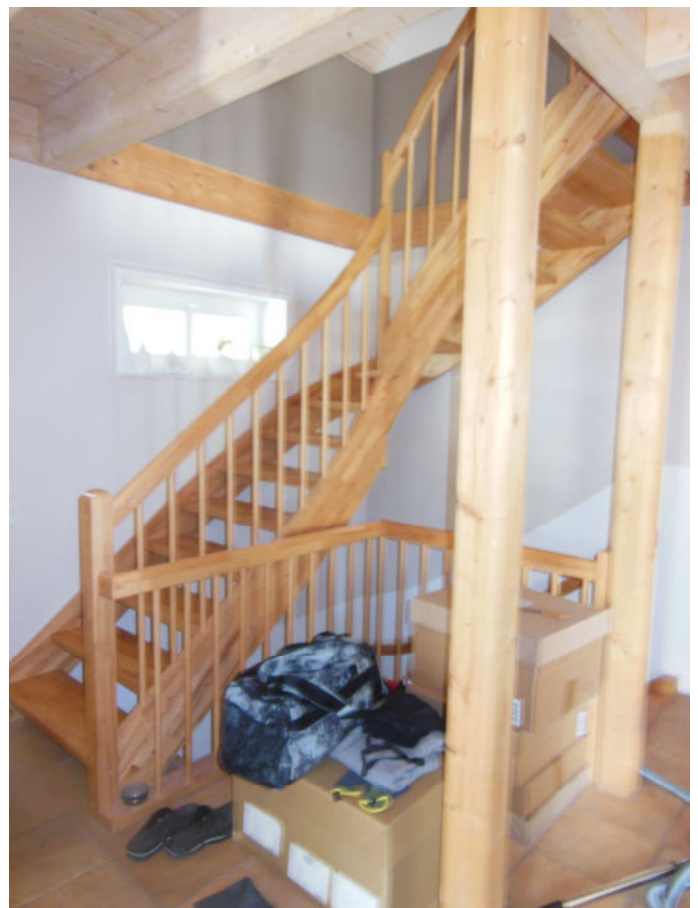


Wohnzimmer im Erdgeschoß



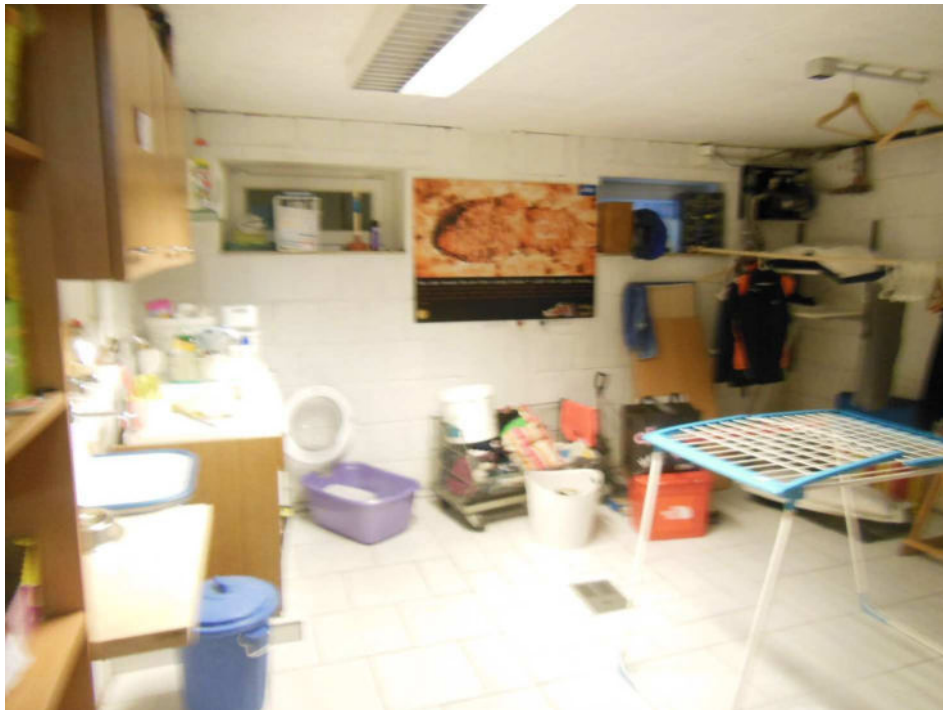
Durchgang mit Seitenteil als offene Holzkonstruktion zum 4. Kinderzimmer

Treppe zum Dachgeschoß



Badezimmern im Dachgeschoß





Kellerraum



Heiztechnik und Wasserspeicher

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	Karl-Friedrich Seemann und Simone Tolle				Seite 32



Stichweg zum Grundstück



Aussicht zur östlichen Landwirtschaftsfläche und
nördlich gelegenen Landesstraße