

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

über den Grundbesitz

Geschäfts-Nr. 19 K 28/25 und 19 K 29/25
Gutachten-Nr. 26-0111

Gemarkung: Höxter
Straße: Im Hohen Felde 2
Ort: 37671 Höxter
Flur: 32
Flurstücke: 232 und 591

Datum: 10.03.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter Auftrag vom 13.11.2025
Möllinger Straße 8
37671 Höxter

Eigentümer: nach Nennung

Grundbuch: von Höxter Blatt 2516

Arealgröße: Flurstück 232: 364 m²
Flurstück 591: 235 m²
insgesamt: 599 m²

Bebauung: Wohnhaus und Garage

Baujahr: 1960, gem. Bauakte

Bewertungsstichtag: 21.01.2026

Ortsbesichtigung: 08.12.2025, 07.01.2026 und 21.01.2026

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:

100.000,00 €
(i. W. Einhunderttausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 25 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung: Höxter	Flur: 32	Gutachten- Nr.: 26-0111
Straße: Im Hohen Felde 2	Flurstück: 232 und 591	Geschäfts- Nr.: 19 K 28+29/25
Eigentümer: nach Nennung		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. Mithaftendes Zubehör	Seite 4
3. <u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1. Allgemeines	Seite 4
3.2. Bauleitplanung	Seite 4
3.3. Einzelflurstücke als wirtschaftliche Einheit	Seite 4
3.4. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 5
4. <u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 6
4.1. Bauart und Ausbau der Geschosse	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 10
5.1.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 10
5.1.2. Ermittlung der Sachwerte	Seite 10
5.1.3. Außenanlagen	Seite 11
5.4. Zusammenstellung der Werte	Seite 12
6. <u>Berücksichtigung der Dienstbarkeiten aus Abt. II des Grundbuchs</u>	Seite 12
6.1. Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)	Seite 12
6.2. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle	Seite 13
6.3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrechte)	Seite 13
7. <u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 13
7.1. Anpassung der Gesamtwerte an die aktuelle Marktlage	Seite 13
7.2. Verkehrswert der einzelnen Flurstücke	Seite 15
<u>Anlagen</u>	
- Flurkarte	Seite 16
- Flurkarte der Baulasteintragung	Seite 17
- Zeichnungen aus der Bauakte	Seite 18
- 10 Fotos	Seite 21

Gemarkung: Höxter	Flur: 32	Gutachten- Nr.: 26-0111
Straße: Im Hohen Felde 2	Flurstück: 232 und 591	Geschäfts- Nr.: 19 K 28+29/25
Eigentümer: nach Nennung		Seite 3

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
2. Wertermittlungsverordnung (WertV) in der Fassung vom 18.08.1997
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. Grundbuch von Höxter, Blatt 2516
9. Auszüge der Bauakte:
 - Wohnflächenberechnung von 1960
 - Bauantragsformular und Baubeschreibung zum Anbau eines Raumes von 1962
 - Bauantragsformular, Baubeschreibung und Zeichnungen zum Anbau zweier Räume von 1964
 - Bauantragsformular, Baubeschreibung und Zeichnungen zum Anbau eines Raumes von 1967
 - Zeichnungen zum Anbau einer Garage von 1969
 - Zeichnungen zum Anbau von Garagen und einem Balkon von 1983
 - Zeichnungen zum Anbau eines Balkons von 1983
 - Auszüge aus dem Baulastenregister
10. Ortsbesichtigungen vom 08.12.2025, 07.01.2026 und 21.01.2026
Anwesende Personen: keine

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Das Grundstück wurde besichtigt, ohne daß es betreten wurde und das Gebäude zugänglich war. Hieraus ergab sich eine Besichtigung des Äußeren, bei der der Eindruck eines durchschnittlich gut unterhaltenen Gebäudes gewonnen wurde. Aussagen zum aktuellen Gebäudeinneren, zu Nutzungen, Ausstattungen und den Grundrissen, zu eventuell vorhandenen Schadstellen und zur Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile oder Anlagen können nicht gemacht werden. Ebenso sind unsachgemäße Ausführungen nicht erfaßt.

Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke 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, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Die Bauzeichnungen und Angaben zur Bebauung konnten aus dem Bauarchiv des Kreises nur unvollständig recherchiert werden. Aktuelle Gegebenheiten zu den Räumlichkeiten und zwischenzeitliche Veränderungen sind nicht bekannt.

Gemarkung: Höxter	Flur: 32	Gutachten- Nr.: 26-0111
Straße: Im Hohen Felde 2	Flurstück: 232 und 591	Geschäfts- Nr.: 19 K 28+29/25
Eigentümer: nach Nennung		Seite 4

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 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 Einzelflurstücke als wirtschaftliche Einheit

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um zwei Einzelflurstücke. Gemäß dem Gutachterauftrag zu klären ist, inwieweit diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Das dominierende, größere Flurstück 232 ist straßenseitig gelegen und in voller Breite von der öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen und voll erschlossen. Das untergeordnete, kleinere Flurstück 591 liegt rückwärtig, ist nicht separat erreichbar und insofern nicht eigenständig erschlossen. Beide Flurstücke sind überbaut und durch eine Vereinigungsbaulast baurechtlich so einzustufen, als ob sie ein einiges Grundstück bilden. Aus diesen Gründen werden die beiden Flurstücke als wirtschaftliche Einheit angesehen.

Um dem gerichtlichen verfahren zu entsprechen ist für beide Flurstücke der jeweilige Einzelwert auszuweisen.

Gemarkung:	Höxter	Flur:	32	Gutachten- Nr.:	26-0111
Straße:	Im Hohen Felde 2	Flurstück:	232 und 591	Geschäfts- Nr.:	19 K 28+29/25
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 5

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage:	in ruhiger Wohnlage innerhalb eines bevorzugten Wohngebietes am Rande der Stadt Höxter
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesstraße B239 ca. 2 km entfernt- Bundesstraße B64/83 ca. 300 m entfernt- Autobahn A7 ca. 60 km entfernt- Autobahn A44 ca. 45 km entfernt- Holzminden ca. 8 km entfernt- Paderborn ca. 60 km entfernt- Hameln ca. 55 km entfernt
öffentliche Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none">- Kindergärten, Grundschulen, Realschule und Gymnasium sowie berufsbildende Schulen- ein Krankenhaus- Ämter und Behörden der Stadt- und Kreisverwaltung sind in der Kreisstadt Höxter vorhanden- kulturelle und touristische Angebote
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	Kaufhäuser, Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in der Stadt Höxter vorhanden
Arealgröße:	insgesamt 599 m ²
Grundstücksart:	Baugrundstück
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig (siehe Flurkarte)
Frontlänge:	rd. 16 m (straßenseitig)
Grundstückstiefe:	rd. 37 m
Oberflächengestaltung:	nahezu ebenes 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, eine Garage an der Nordgrenze
Nachbarbebauung:	Wohnbebauung, in ähnlicher Bauweise, unterschiedlichem Datums
Erschließung:	über die Straße Im Hohen Felde, 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 folgende Eintragungen vor: <ul style="list-style-type: none">- mit Datum vom 20.06.2000 ist entlang der Südgrenze ein Zufahrtsrecht von 2,40 m Breite zugunsten des Flurstücks 590 eingetragen- am 14.03.2016 wurde die Vereinigungsbaulast über die Flurstücke 232 und 591 eingetragen, hierdurch werden beide Flurstücke baurechtlich wie ein einziges Flurstück angesehen

Gemarkung: Hötter	Flur: 32	Gutachten- Nr.: 26-0111
Straße: Im Hohen Felde 2	Flurstück: 232 und 591	Geschäfts- Nr.: 19 K 28+29/25
Eigentümer: nach Nennung		Seite 6

Belastung in Abt. II des Grundbuches:

- Zwangsversteigerungsvermerke vom 01.07.2025
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 590 eingetragen am 03.01.2001
- Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 590 eingetragen am 03.01.2001
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 590 eingetragen am 03.01.2001
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für einen am 11.02.1937 geborenen Mann eingetragen am 22.11.2007
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für eine am 18.08.1935 geborene Frau eingetragen am 19.05.2020
- Eintragung zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Eigentümers vom 29.02.2024

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, ist aber offensichtlich bewohnt.

Gebäudeart:

freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise mit rückwärtigen Einhausungen im Erdgeschoß, einem Wintergarten im Obergeschoß, einer Garage im Kellergeschoß und einer Garage als Grenzbebauung

Bruttogrundfläche:

straßenseitiges Wohnhaus: rd. 400 m²
unter der Annahme einer Unterkellerung
gartenseitiger Anbau: rd. 67 m²
zweigeschossig, unter der Annahme ohne
Unterkellerung
gartenseitiger Anbau: rd. 8 m²
eingeschossig, unter der Annahme ohne
Unterkellerung

Garage: rd. 20 m²

die Angabe wurde auf Basis der Maße im Geodatenportal des Kreises Hötter errechnet und anhand der vorliegenden Pläne, die Maße werden als zutreffend unterstellt

Baujahr:

- straßenseitiges Wohnhaus von 1960 gem. Bauakte
- zweigeschossig Anbau von 1964
- eingeschossig Anbau von 1967
- Garage von 1969
- Balkon von 1983

Unterkellerung:	folgende Annahmen wurden getroffen - ursprüngliches Wohnhaus voll unterkellert - gartenseitige Anbauten ohne Keller
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassadenausführung:	verputzt mit Anstrich, Sockelmauerwerk (Keller oberhalb des Erdreichs) in Natursteinmauerwerk, gartenseitige Einhausungen aus Holzkonstruktionen
Dachform:	Walmdach, Garage mit Flachdach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl wahrscheinlich in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Haupthaus mit Ziegeleindeckung, Garage mit Abdichtungsbahnen, gartenseitige Einhausungen wahrscheinlich mit Wellplatten oder Trapezblechen
Hauszugang:	Eingangspodest mit Überdachung
Beheizung:	nicht bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand:	ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand wird angenommen
Sichtbare Mängel u. Schäden:	die gartenseitigen Einhausungen erfolgten anscheinend als einfache Konstruktionen

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 wurden. Analog zum äußeren Erscheinungsbild wird ein Zustand mit durchschnittlichem Unterhaltungszustand angenommen

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Wasser-, Kanal-, Strom- und Telefonanschluß
Befestigungen: Hauszugang, Stellplätze und Garenzufahrt gepflastert
Begrünung: großflächige Raseneinsaat, einige Sträucher und Stauden

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnbaugrundstück innerhalb eines Baugebiets in guter Wohnlage am Rande der Stadt Höxter. Bebaut ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das wahrscheinlich als Zweifamilienhaus konzipiert ist. Für das Grundstück sind die ruhige Lage, der etwas gestreckte Zuschnitt und die rückwärtig benachbarte Bebauung in zweiter Reihe bezeichnend.

Für das Wohngebäude ist die massive Bauweise mit einem Walmdach prägend. Der äußere Anschein läßt auf einen durchschnittlichen Gesamtzustand schließen. Eine vergleichbare Qualität im Gebäudeinneren wird deshalb für das Gebäudeinnere angenommen. Die Grundrißgestaltung wird als baujahrestypisch angenommen.

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 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 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.

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 145,00 € 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 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 hat auf den Bodenwert keinen signifikanten Einfluß. Die westliche Ausrichtung der Freifläche ist als vorteilhaft anzusehen. Das Grundstück liegt jedoch direkt an der Grenze zur benachbarten Richtwertzone, in der ein Bodenwert von 170,00 € je m² ausgewiesen ist, so daß ein erhöhter Bodenwert von 155,00 € je m² für die weiteren Berechnungen angenommen wird.

Um dem gerichtlichen Verfahren zu entsprechen werden die Einzelwerte der jeweiligen Flurstücke ausgewiesen.

Flurstück 232

Bodenwert: 364,00 m² x 155,00 €/m² = 56.420,00 €

Flurstück 591

Bodenwert: 235,00 m² x 155,00 €/m² = 36.425,00 €

Gesamtbodenwert

Bodenwert: 56.420,00 € + 36.425,00 € = 92.845,00 €
gerundet **93.000,00 €**

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 Ein- oder Zweifamilienhaus, das sowohl zur Eigennutzung als auch zu Vermietungszwecken erworben wird. Die Erfahrung zeigt, dass derartige Objekte vom Eigentümer überwiegend 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 der baulichen Anlagen 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 herausgegebenen Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Die Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2000 (2000 = 100) abgeleitet. Hierbei sind der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag (November 2025 = 189,6) und die besonderen Bauteile zu berücksichtigen.

Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

Wohnhaus

In Anlehnung an die Tabellenwerte der NHK 2010 hält der Gutachter für das Wohnhaus die Normalherstellungskosten von rd. 648,00 €/m² für wahrscheinlich. Dieser Ansatz ergibt sich aus der Annahme einer baujahresbezogenen mittleren Ausstattung der Standardstufe 2. Für die besonderen Bauteile, die in der Bruttogrundfläche nicht erfaßt sind, werden für den Balkon weitere 20.000,00 € addiert.

Bruttogrundfläche: rd. 475 m²

Herstellungskosten:	475,00 m ² x 648,00 €/m ² x 1,896	=	583.588,80 €
besondere Bauteile:		=	20.000,00 €
Gesamtherstellungskosten:	307,00 m ² x 925,00 €/m ² x 1,468	=	<u>603.588,80 €</u>

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.

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	116.000,00 €	=	6.960,00 €
gerundet:			<u>7.000,00 €</u>

5.4 Zusammenstellung der Werte

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

	Sachwert
Bodenwert:	93.000,00 €
Gebäudewerte:	116.000,00 €
Außenanlagen:	7.000,00 €
Insgesamt:	<u>216.000,00 €</u>

6. Berücksichtigung der Baulasten und Dienstbarkeiten

6.1 Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)

Im Grundbuch sind in Abteilung II unter Nr. 8 und 9 ein Wegerecht und ein Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 590 eingetragen. Dabei handelt es sich um einen 2,40 m breiten Streifen entlang der Südgrenze mit einer Länge von ca. 37 m bis zum westlich abgrenzenden Nachbargrundstück. Dieses bebauten Grundstück ist durch diese Dienstbarkeiten erschlossen. Für die belastete Fläche mit einer Größe von ca. 90,00 m² ist aus demselben Grund ein Zufahrtsrecht als Baulast bei der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

Gemarkung:	Hötter	Flur:	32	Gutachten-Nr.:	26-0111
Straße:	Im Hohen Felde 2	Flurstück:	232 und 591	Geschäfts-Nr.:	19 K 28+29/25
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 14

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 Hötter im Allgemeinen 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 Altimmoblie bereit, wenn ihnen Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, wird als Sachwertfaktor 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. 1,04 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Dieser Aufschlag ist statistisch auf Grundlage langjähriger Marktbeobachtungen durch den Gutachterausschuß untermauert und deckt sich im Ergebnis mit den Erfahrungen des Gutachters für ein durchschnittlich gut erhaltenes Gebäude üblicher Größe und Nutzung.

In welcher Qualität das Gebäude vorhanden ist und in welchem Umfang Beschädigungen, Mängel oder gravierende Schäden vorliegen, konnte nicht ermittelt werden. Diese Ungewißheit ist im Rahmen der Wertfindung marktgerecht zu berücksichtigen. 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.

In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung werden erwartbare Betriebskosten und erforderliche Investitionen zur energetischen Ertüchtigung zunehmend stärker in die Kaufpreisfindung eingebunden. Um einen nachhaltigen Standard zu erreichen sind in absehbarer Zeit zusätzliche Investitionen notwendig. Diese Tendenz ist bereits in die Auswertungen der Statistik eingeflossen, und es gibt keinen aktuellen Anlaß, diesen Effekt darüber hinaus zu berücksichtigen.

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 Gebrauchtimmobliien weiterhin sehr hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf intakter Altimmobliien.

Bei dem hier vorliegenden Preisniveau und dem anzunehmenden Gebäudezustand ist die Risikobereitschaft potentieller Kaufinteressenten weniger eingeschränkt, denn beim Kauf einer älteren Immobilie sind Modernisierungen und Umbauten in den meisten Fällen ohnehin vorgesehen. Die angemessene Minderung wird deshalb in einer Höhe von 35% Prozent des angepaßten Sachwertes abgeschätzt. Weiterführende oder weniger deutliche Abschläge muß jeder einzelne Bieter im Verfahren individuell vornehmen und abwägen, mit welchem Eigenrisiko ein Gebot abgegeben werden soll.

Der Gutachter hält daher für das Grundstück an der Straße Im Hohen Felde 2 in Höhe von

gerundet 100.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Einhunderttausend €)

7.2 Verkehrswert der einzelnen Flurstücke

Für die einzelnen Flurstücke ist laut Gutachterauftrag ein separater Wert auszuweisen. Zur Findung der Wertanteile ist die Frage zu beantworten, ob den Flurstücken der jeweilig errechnete Bodenwert oder weitergehende Anteile zuzuordnen sind.

Die beiden Flurstücke bilden aufgrund der Vereinigungsbaulast und der gemeinsamen Bebauung eine wirtschaftliche Einheit. Eine separate Vermarktung ist deshalb nicht möglich. Aus diesen Gründen wird der Gesamtwert analog zum prozentualen Flächenanteil als Verkehrswert für die Einzelflurstücke angenommen.

Flurstück 232:

Mit einer Größe von 364 m² ist diesem Flurstück ein Anteil am Gesamtgrundstück von 61% zuzuweisen. Somit ist der Wert in dieser Proportion den Flurstück zuzuweisen.

Wertanteil: 100.000,00 € x 61% = **61.000,00 €**

Der Anteil beträgt

gerundet 61.000,00 €.
(i. W. Einundsechzigtausend €)

Flurstück 591:

Der Wertanteil beträgt analog zur Vorgehensweise 39% vom Gesamtwert.

Wertanteil: 100.000,00 € x 39% = **39.000,00 €**

Der Anteil beträgt

gerundet 39.000,00 €.
(i. W. Neununddreißigtausend €)

Höxter, den 10.03.2026

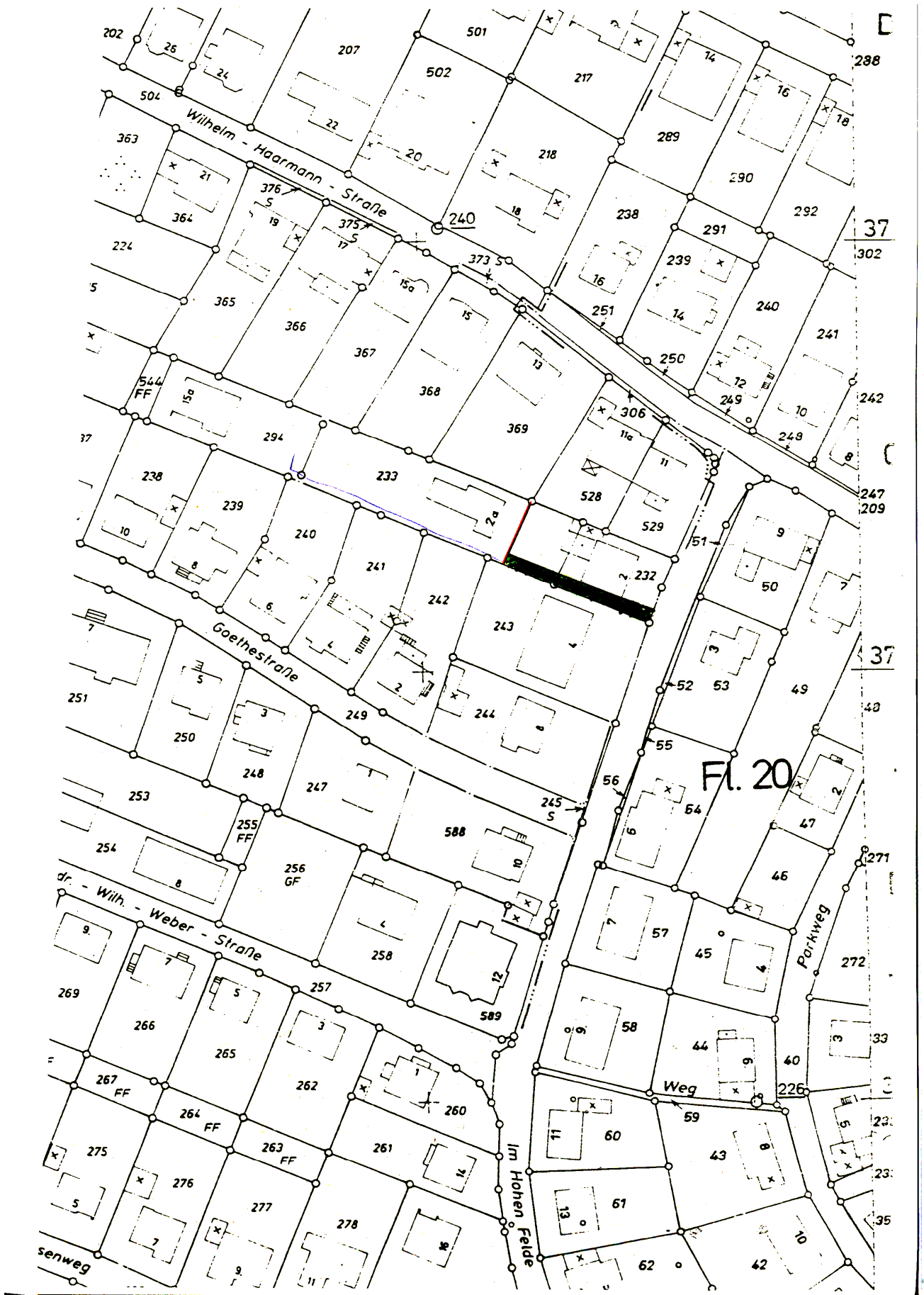
Der Sachverständige

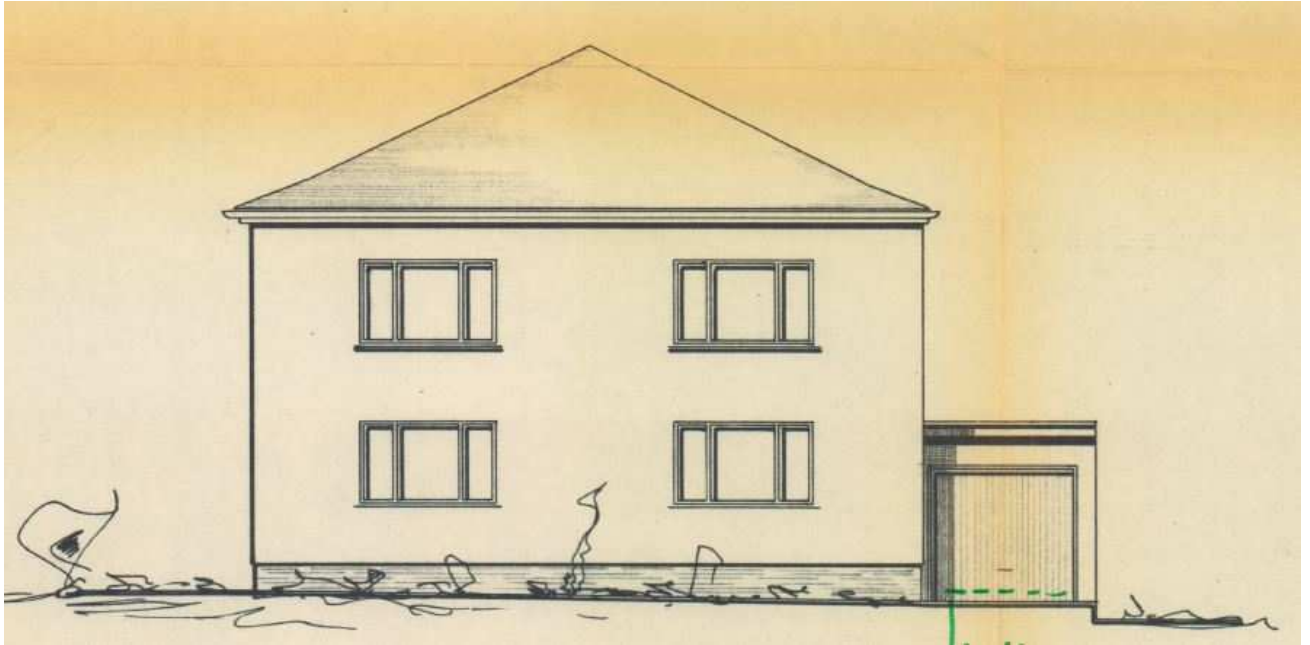
Gemarkung: Hötter
Straße: Im Hohen Felde 2
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 32
Flurstück: 232 und 591

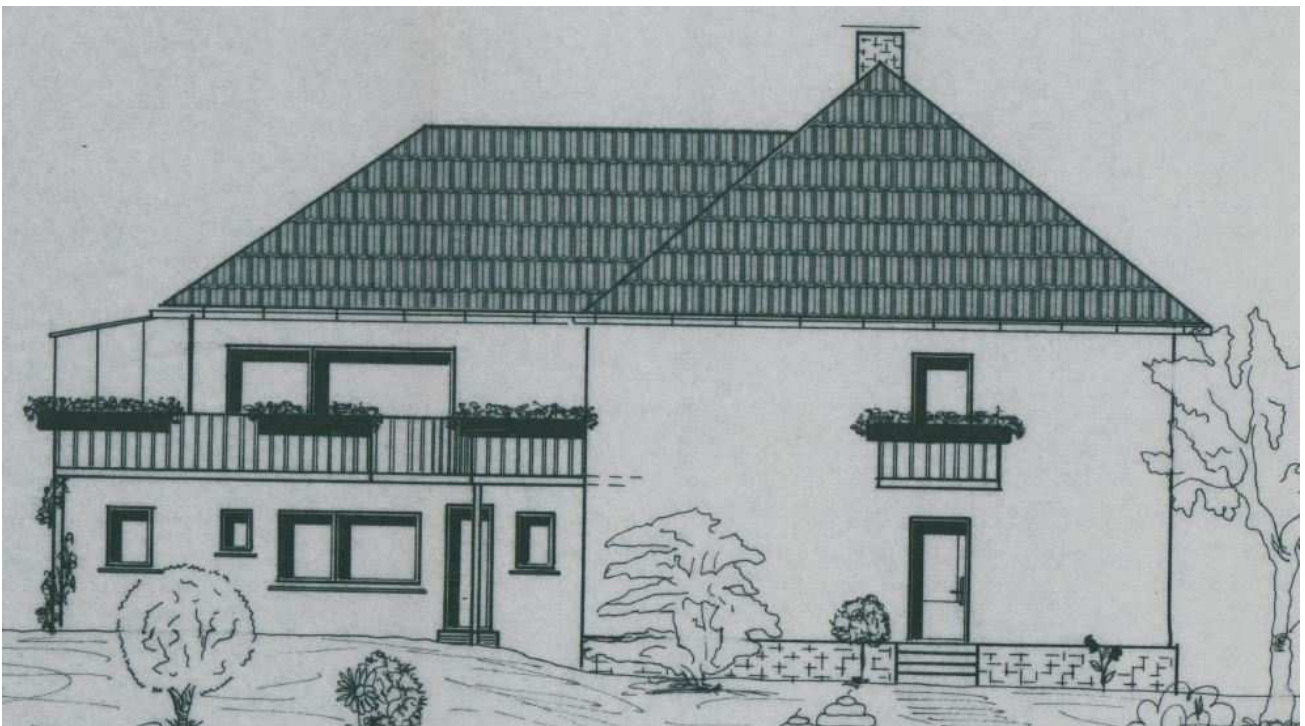
Gutachten-Nr.: 26-0111
Geschäfts-Nr.: 19 K 28+29/25

Eintragung des Wege- und Leitungsrechts unmaßstäblich



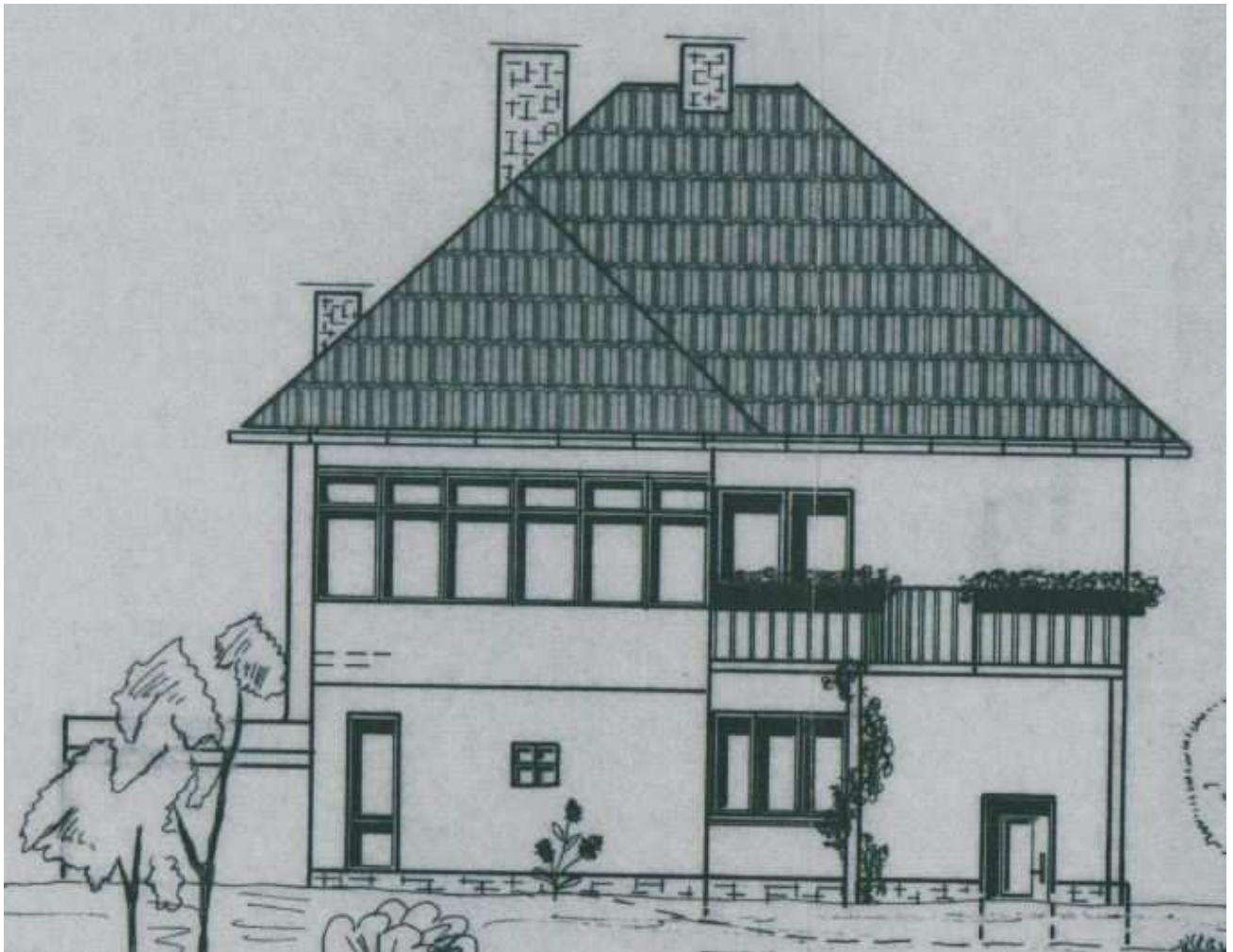


straßenseitige Ostansicht aus der Bauakte von 1969

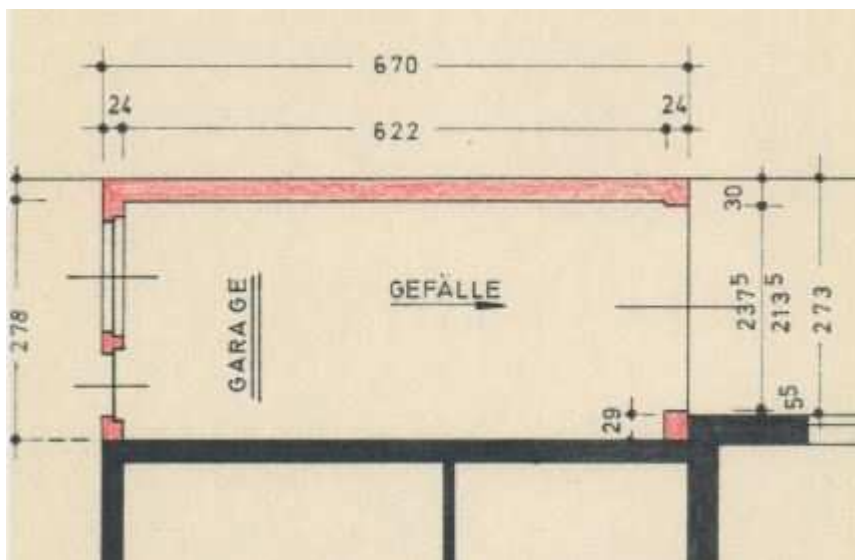


Südansicht aus der Bauakte von 1983

Gemarkung: Hörter	Flur: 32	Gutachten- Nr.: 26-0111
Straße: Im Hohen Felde 2	Flurstück: 232 und 591	Geschäfts- Nr.: 19 K 28+29/25
Eigentümer: nach Nennung		Seite 19

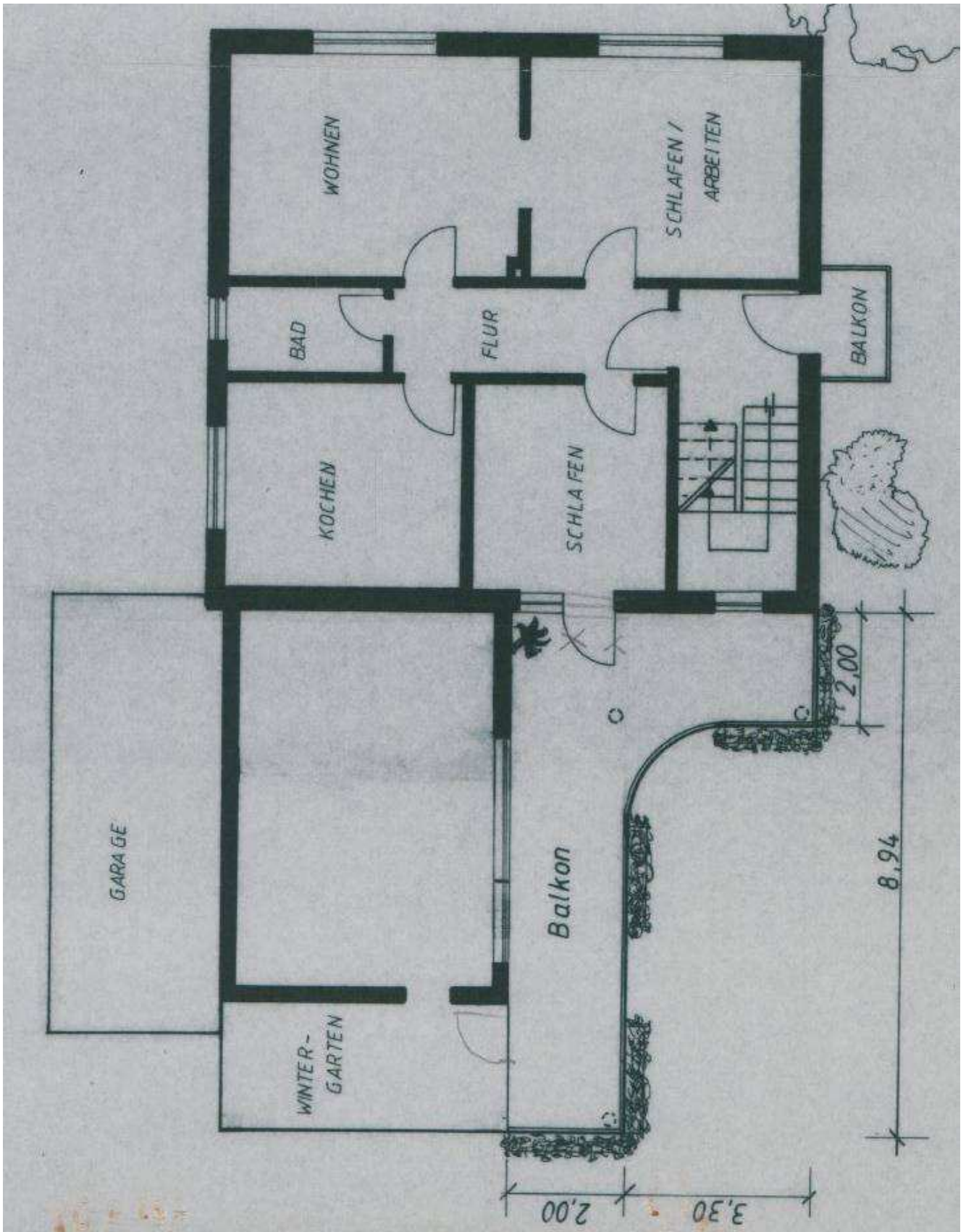


Westansicht aus der Bauakte von 1983



Garagengrundriß aus der Bauakte von 1969

Obergeschoßgrundriß aus der Bauakte von 1983





straßenseitige Ostansicht



Zufahrt zur Garage im Kellergeschoß

Gemarkung: Höxter	Flur: 32	Gutachten- Nr.: 26-0111
Straße: Im Hohen Felde 2	Flurstück: 232 und 591	Geschäfts- Nr.: 19 K 28+29/25
Eigentümer: nach Nennung		Seite 22

Garage als nördliche Grenzbebauung



Hauszugang entlang der Südgrenze

Hinweis:

auf diese Fläche bezieht sich das Wege- und Leitungsrecht zugunsten des westlichen Nachbargrundstücks





Ost- und Nordansicht



Ost- und Südansicht mit dem Hauszugang



rückwärtige Westansicht mit den Einhausungen im Erdgeschoß,
dem Wintergarten und dem Balkon



gartenseitige Einhausung als einfache Holzkonstruktion



Einhausung an der Südgrenze als einfache Holzkonstruktion

separate Außentür der Einhausung an der Südgrenze

