

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 46/25

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Ort: 37671 Höxter
Flur: 6
Flurstück: 56

Gutachten-Nr. 26-0121

Datum: 13.03.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter
Möllinger Straße 8
37671 Höxter

Auftrag vom 12.01.2026

Eigentümer: nach Nennung

Eigentumsverhältnisse: nach Nennung

Grundbuch: von Bosseborn Blatt 41

Arealgröße: 838 m²

Bebauung: Wochenendhaus und rückwärtiger Anbau

Baujahr: unbekannt, schätzungsweise um 1900, Ausbau als Wochenendhaus um 1970

Bewertungsstichtag: 25.02.2026

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:

28.000,00 €
(i. W. Achtundzwanzigtausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 28 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 2

Gliederung

1. <u>Grundlagen</u>	Seite 3
2. <u>Allgemeine Angaben</u>	Seite 3
2.1. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Seite 3
2.2. Mietverhältnisse	Seite 3
2.3. Mithaftendes Zubehör	Seite 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
4.1.4. Anbau	Seite 7
4.2. Außenanlagen	Seite 8
4.3. Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 8
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
5.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 10
5.3.2. Ermittlung der Sachwerte	Seite 10
5.3.3. Außenanlagen	Seite 12
5.4. Zusammenstellung der Werte	Seite 13
6. <u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 13
<u>Anlagen</u>	
- Flurkarte	Seite 15
- 26 Fotos	Seite 16

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 3

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.12.2023
2. Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
6. Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke des statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17
7. Grundbuch von Ovenhausen, Blatt 206
8. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
9. Marktwertermittlung eines Miteigentümers vom 03.07.2021
10. Ortsbesichtigung vom 25.02.2026
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 Dachboden konnte nicht besichtigt werden, da ein Zugang nicht möglich war.

2.2 Mietverhältnisse

Das Gebäude 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.

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 4

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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Kataster als „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Wochenend- und Ferienhausfläche“ ausgewiesen. Generell sind Außenbereichsflächen nur für privilegierte Nutzungen der Forst- und Landwirtschaft bebaubar. Die Ursprüngliche Nutzung ist nicht bekannt, die vorhandene Bebauung ist jedoch trotz abweichender Nutzung offensichtlich genehmigt. Künftige Bauanträge werden nach der Landesbauordnung und des Baugesetzbuches bearbeitet.

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage:	an einem Wirtschaftsweg im Außenbereich
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Verkehrslage:	<ul style="list-style-type: none">- Dorfkern ca. 2,50 km entfernt- Landesstraße L890 von Bosseborn nach Ottbergen ca. 800 m entfernt- Bundesstraße B64/83 ca. 5 km entfernt- Bundesstraße B239 ca. 9 km entfernt- Autobahn A7 ca. 60 km entfernt- Autobahn A44 ca. 45 km entfernt- Höxter ca. 9 km entfernt- Vörden ca. 8 km entfernt- Brakel ca. 12 km entfernt
öffentliche Einrichtungen:	in den umliegenden Ortschaften <ul style="list-style-type: none">- 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:	in den umliegenden Ortschaften Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in Höxter vorhanden
Arealgröße:	838 m ²
Grundstücksart:	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Wochenend- und Ferienhausfläche im Außenbereich
Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig, trapezförmig (siehe Flurkarte),

Topographie:	nahezu ebenes Gelände
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
Bebauung:	zweigeschossiges, wahrscheinlich ursprüngliches Landwirtschaftsgebäude, zu Wohnzwecken hergerichtet ehemaliger Stallanbau
Nachbarbebauung:	an Südwestgrenze ein Landwirtschaftsgebäude direkt am Stallanbau errichtet
Erschließung:	über einen asphaltierten Wirtschaftsweg ohne Anschluß an ein öffentliches Ver- und Entsorgungsnetz
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Baulasteintragungen vor:
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 17.11.2025
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Gebäudeart:	zweigeschossiges Gebäude als Wochenendhaus in Massivbauweise mit Teilunterkellerung und ohne ausgebautem Dachgeschoß, rückwärtig ein Anbau
Bruttogrundfläche:	Freienhaus: rd. 237 m ² Anbau: rd. 64 m ²
Baujahr:	unbekannt, wahrscheinlich um 1900, Ausbau als Freienhaus um 1970
Unterkellerung:	Teilunterkellerung
Umfassungswände:	Wochenendhaus aus Mauerwerk, Anbau überwiegend als Holzkonstruktion
Fassadenausführung:	Südostgiebel und südwestliche Traufwand: - überwiegend als Mauerwerk, oberhalb des Dielentores Holzschalung, Giebel mit Schindelbehang Nordwestgiebel und nordöstliche Traufwand: - überwiegend mit Schindelbehang Anbau: - vorwiegend Holzschalung, teilweise unverputztes Mauerwerk
Dachform:	Satteldach, Anbau zum Teil als Schleppdach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl als konventionelle Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Hauszugang:	giebelseitig eine zweiflügeliges Dielentor, Nebenausgang zur Terrasse als einfache Holztür mit Sichtfenster
Beheizung:	einzelne Feststofföfen
Bau- und Unterhaltungszustand:	durchschnittlicher, überwiegend dem Alter geschuldeter Unterhaltungs- und Instandsetzungszustand

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 6

Sichtbare Mängel u.
Schäden:

- kein Anschluß an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz
- vorh. Drei-Kammer-System nach Aussage schadhaft
- Regenwasserzisterne nach Aussage nicht nutzbar
- Mauerwerk der Fassaden mit Auswaschungen der Fugen
- Fassadenbehang möglicherweise asbesthaltig
- Außenbauteile ungedämmt
- einfach verglaste Holzfenster mit deutlichen Schädigungen
- Nebentür aus Holz überarbeitungsbedürftig
- Dacheindeckung stark vermoost, First zum Teil mit abgängiger Vermörtelung
- Balkenlage des Erdgeschoßbodens nach Aussage zum Teil schadhaft
- sehr einfache Ausstattungen ohne Heizung
- geringe Raumhöhen im Obergeschoß
- mehrere kleinere Schädigungen und Mängel

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

4.1.1 Kellergeschoß

Der Teilkeller unter dem südwestlichen Wohnraum ist über eine Bodenluke in der Küche 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 genauen Angaben gemacht werden.

4.1.2 Erdgeschoß

lichte Raumhöhe:

ca. 2,50 m, in der Diele ca. 4,50 m

Grundrißgestaltung:

am giebelseitigen Dielentor zunächst ein Vorraum mit einer offenen Fachwerkwand zur ehemaligen Diele, die als zentraler Aufenthaltsraum hergerichtet wurde, in diesem Raum ist parallel zur Traufwand eine offene Holzterrasse zum Obergeschoß eingebaut, zwei Türen in der Innenwand führen zur Küche und einem weiteren Wohnraum, rückwärtig hinter der Küche ist ein kleiner Vorratsraum angelegt, in der Küche ist eine Bodenluke zum Keller unterhalb des Wohnraumes vorhanden
Innenwände: Innenwand der Diele als Fachwerkwand mit Gefachen, ansonsten Fachwerk oder Mauerwerk

Wandflächen:	Außenwände der Diele mit waagerechter Holzschalung, Fachwerkwand der Diele mit verputzten Gefachen mit Anstrich, ansonsten überwiegend ca. 1,50 m hoch mit Profilholz bekleidet und oberhalb verputzt und gestrichen, je eine Wand der Küche und des Wohnraumes raumhoch vertäfelt, eine Wand der Küche zum Teil raumhoch gefliest und Schornstein verklinkert, im Vorratsraum verputzt und gestrichen
Decke:	Holzbalkendecke
Deckenflächen:	in der Diele sichtbare Balken und oberseitige Schalung, in der Küche mit Holzvertäfelung, im Wohnraum verputzte Felder mit Anstrich zwischen sichtbaren Deckenbalken, im Vorratsraum verputzt und gestrichen
Fußböden:	Klinkerboden in der Diele, im Vorratsraum Beton, ansonsten Holzdielen
Haustür:	ehemaliges Dielentor mit Schlupftür und zwei Glasfeldern
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	einfache Holztüren mit Kastenschlössern
Treppe zum Obergeschoß:	Holzwangentreppe ohne Setzstufen mit einseitigem Holzgeländer
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung auf Putz

4.1.3 Obergeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,00 m
Raumaufteilung:	am Treppenaustritt eine großzügig angelegte Diele mit Zugängen zu drei Räumen und einer Stiege zum Dachboden, gegenüber dem Austritt ein giebelseitiger Wohnraum, entlang der Innenwand zwei weitere Wohnräume, in der Diele eine Deckenluke zum Dachboden
Innenwände:	wahrscheinlich Fachwerk oder Mauerwerk
Wandflächen:	Holzbekleidung
Decke:	Holzbalkendecke
Deckenflächen:	vertäfelt
Fußböden:	Holzdielen, zum Teil mit glattem Kunststoffbelag
Fenster und Fenstertüren:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	einfache Holztüren mit Kastenschlössern
Treppe zum Obergeschoß:	einfache Holzstiege ohne Geländer
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

4.1.4 Anbau

Der ehemalige Stall konnte nur partiell besichtigt werden. Es handelt sich dabei um einen offenen Raum mit einem Futtertrog. Da dieser Trakt zur Wertfindung von untergeordneter Bedeutung ist, wurde auf weitergehende Recherchen verzichtet.

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 8

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: kein Anschluß an öffentliche Netze, ein Drei-Kammer-System und eine Zisterne sind vorhanden
Befestigungen: Zuwegung mit Plattenbelag, nordöstlich eine Terrasse am Wirtschaftsweg mit Bruchsteineinfassung und einem Toilettenhäuschen
Begrünung: Raseneinsaat, Ziergehölze und hochstämmiger Baumbestand

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Außenbereich, das zur freizeithlichen Nutzung vorgesehen ist. Die naturnahe Lage in abseitiger, landschaftlich reizvoller Umgebung ist einer angeregten Nachfrage zuträglich.

Das Gebäude wurde vor mehr als 100 Jahren in massiver Bauweise mit Innenwänden aus Fachwerk errichtet. Die Größe mit der Zweigeschossigkeit ist für Wochenendhäuser ungewöhnlich, wird von einigen Interessentenkreisen jedoch als vorteilhaft angesehen. Etwaige Nachteile wie die sehr einfache Ausstattung ohne Dämmung und die sehr geringen Raumhöhen im Obergeschoß werden dabei in Kauf genommen. Die fehlenden Ver- und Entsorgungsleitungen stellen hingegen eine Herausforderung für potentielle Käufer dar. Die Einrichtung einer Zisterne zur Regenwassernutzung für sanitäre Zwecke ist möglich. Ob ein Brunnen zur Trinkwasserversorgung gebaut werden kann und darf hängt von geologischen Gegebenheiten und der Zustimmung der Wasserbehörde ab. Gleiches gilt für das Anlegen einer biologischen Kleinkläranlage.

Das Gebäudeinnere ist zweckmäßig ausgebaut und ansprechend gestaltet. Die einfachen Ausstattungen und zum Teil ungewöhnlichen baulichen Gegebenheiten sind für eine zeitweise Nutzung weniger bedeutsam als für übliche Wohngebäude.

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

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 9

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 Hilfwert, von dem unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abzuleiten ist. Sind mehrere Werte ermittelt worden, so sind diese kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zur Ableitung heranzuziehen.

5.2 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Wochenend- und Ferienhausfläche im Außenbereich und insofern als Baufläche einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist nicht uneingeschränkt dem Bauland zuzuordnen, da das Grundstück nicht vollständig erschlossen ist. Damit ist nicht nur die Erreichbarkeit über das öffentliche Wege- und Straßennetz zu verstehen, sondern auch die gesicherte Ver- und Entsorgung. Darüber hinaus muß die Zufahrt von Feuerlösch- und Rettungsgeräten sowie die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet sein

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

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
 Seite 10

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 Außenbereichslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Hötter durchschnittlich 17,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 1.000 m² Größe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die Richtwertzone erstreckt sich über die gesamte Gemarkung Bosseborn mit Grundstücken unterschiedlicher Lagen und Erschließungsqualitäten.

Grundsätzlich sind in Außenbereichslagen nur privilegierte Nutzungen, vorwiegend der Forst- und Landwirtschaft, genehmigungsfähig. Im vorliegenden Fall liegt offensichtlich eine Entprivilegierung vor. Diese planungsrechtliche Möglichkeit wurde geschaffen, um den Leerstand ehemaliger Hofstellen abzuwenden, indem einmalig abweichende Nutzungen zugelassen werden können. Da hier die gesetzlichen Anforderungen für eine zulässige Bebauung nicht vollständig erfüllt sind und keine vollständige Erschließung vorhanden ist, wird aufgrund der vorliegend legalen Bebauung der Erschließungskostenanteil im Richtwert gemindert.

Aufgrund der reizvollen Lage und des niedrigen Preisniveaus wird von einer vollständigen Reduzierung um die üblichen Kosten zur Erschließung abgesehen und der Bodenwert in Höhe von 10,00 € je m² als marktgerecht angesehen.

Bodenwert:	838,00 m ² x	10,00 €/m ² =	8.380,00 €
gerundet:			<u>8.000,00 €</u>

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 Wochenend- oder Ferienhaus, 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 herausgegeben Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Die Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2000 (2000 = 100) abgeleitet. Hierbei sind der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag (Februar 2026 = 190,6) und die besonderen Bauteile zu berücksichtigen.

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

Wochenendhaus

In Anlehnung an die Tabellenwerte der NHK 2010 hält der Gutachter für das Wohnhaus die Normalherstellungskosten von rd. 442,00 €/m² für wahrscheinlich. Dieser Ansatz ergibt sich aus der Annahme einer einfachen Ausstattung ohne Heizung und Sanitäreinrichtungen.

Bruttogrundfläche: rd. 237 m²

Herstellungskosten: $237,00 \text{ m}^2 \times 442,00 \text{ €/m}^2 \times 1,906 = \underline{\underline{199.661,12 \text{ €}}}$

Anbau

In Anlehnung an die Vorgaben aus dem Bewertungsgesetz für landwirtschaftliche Zweckbauten werden hier rd. 245,00 €/m² kalkuliert. Der Trakt weist eine Grundfläche von rd. 64 m² auf.

Herstellungskosten: $64,00 \text{ m}^2 \times 245,00 \text{ €/m}^2 \times 1,906 = \underline{\underline{29.886,08 \text{ €}}}$

Zusammenstellung der Herstellungskosten

	Herstellungskosten
Wohnhaus:	199.661,12 €
Anbau:	29.886,08 €
Insgesamt:	<u><u>229.547,20 €</u></u>

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
 Seite 12

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

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

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 80 Jahre. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag über 100 Jahre alt. Demnach ist eine Nutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr gegeben. In derartigen Fällen ist grundsätzlich eine Mindestdauer zur Weiternutzung von 12 Jahren anzusetzen. Die sich aus der Restnutzungsdauer ergebene Wertminderung liegt bei linearer Abschreibung bei rd. 85%.

Bei alternativer Betrachtung als Basisjahr den Zeitpunkt der Renovierungen von 1970 für die Minderung an zunehmen, ist bei einer vollständigen Kernsanierung systemkonform eine verlängerte Restnutzungsdauer von maximal 56 Jahren zu erreichen. Auch unter dieser Bedingung wäre eine geringere Minderung nicht sachgerecht darstellbar.

Altersminderung:	0,85 x	229.547,20 € =	195.115,12 €
verbleiben:	229.547,20 € -	195.115,12 € =	34.432,08 €
gerundet:			<u>34.000,00 €</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: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
 Seite 13

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 deutlich unter dem Durchschnittsbereich.. Aufgrund des geringen Basiswertes werden zur Wertfindung dennoch 4 % angesetzt.

rd. 4% von insgesamt 34.000,00 € = 1.360,00 €
 gerundet: 1.000,00 €

5.4 Zusammenstellung der Werte

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

	Sachwert
Bodenwert:	8.000,00 €
Gebäudewerte:	34.000,00 €
Außenanlagen:	1.000,00 €
Insgesamt:	<u>43.000,00 €</u>

6. 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 preiswerten Immobilien 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 Hörter im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Der Faktor, mit dem der Sachwert zum Marktabgleich 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. 0,80 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 Wohngebäude üblicher Größe.

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 14

Auswertungen zu bebauten Grundstücken der Freizeitnutzung als Gärten oder auch für Wochenendhäuser liegen nicht vor. Bei der Marktanpassung ist hier besonders zu beachten, daß der geringe Bodenwert nicht aufgrund einer unattraktiven Wohnlage zustande kommt, sondern den Außenbereich reflektiert, der für Wochenendhäuser besonders reizvoll ist.

Insgesamt wird ein Gebäude bewertet, das prinzipiell nutzbar ist. Es ist davon auszugehen, daß Kaufinteressenten insbesondere Wert auf intakte Sanitäreinrichtungen legen werden. Die dafür erforderlichen Arbeiten liegen in einer Größenordnung des halben Sachwertes. Da die Gebäudeherstellung bereits ohne diese Installationen kalkuliert wurde und damit auch eine Wertsteigerung einherginge, ist maximal der halbe Kostenanteil wettrelevant. Die Kosten zur Reparatur der schadhafte Balkenlage im Erdgeschoß lassen sich nicht ohne genauere Kenntnisse des Bestandes kalkulieren. Die Herrichtung der Fenster, der Türen, der Außenwände und des Daches sind bei der Wertminderung infolge Alters ausreichend berücksichtigt worden.

Für den Verkaufsfall ist von einem kleinen Interessentenkreis auszugehen. Da auch das Angebot solcher Grundstücke sehr begrenzt ist, kann von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgegangen werden. Dieser Umstand begründet, den ausgewiesenen Sachwertfaktor als zutreffenden Basiswert einzuschätzen. Da für die erwähnten Arbeiten auch ein Anteil an Eigenleistungen erbracht werden kann, wird zur Marktanpassung der Faktor moderat auf 0,65 gemindert.

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.

Der Gutachter hält für den zu bewertenden Grundbesitz Felddüxen 1 in Bosseborn den geminderten Sachwert in Höhe von gerundet

gerundet 28.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Achtundzwanzigtausend €)

Höxter, den 13.03.2026

Der Sachverständige

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück: 56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 15

Flurkarte ohne Maßstab



Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

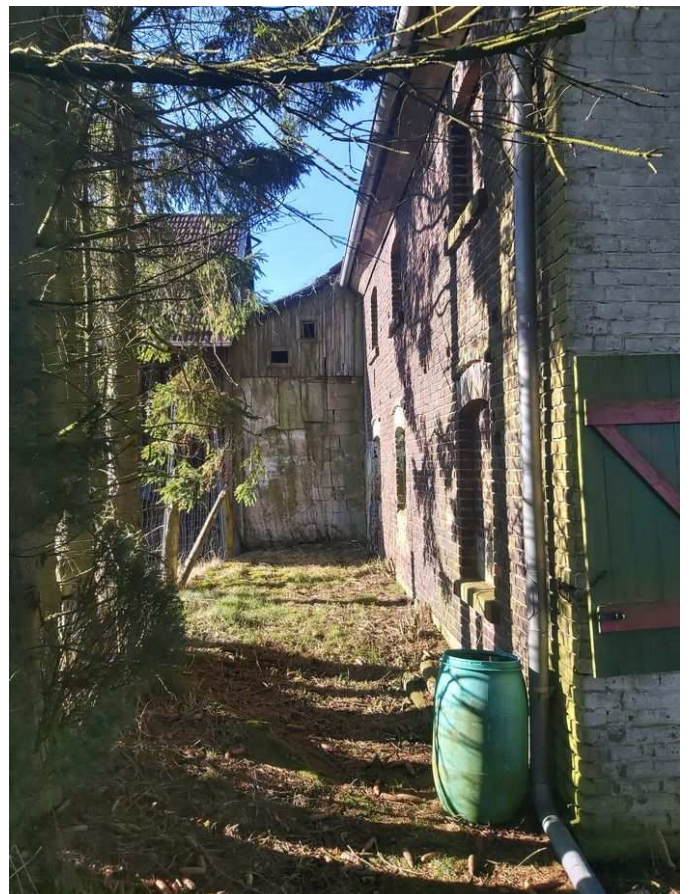
Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 16

Südostansicht des Giebels mit dem Dielentor als Haupteingang



Südwestansicht



Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 17



Nordwestansicht des rückwärtigen Anbaus



Nordostansicht des ehemaligen Stalls als Anbau

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 18



Nordostansicht des Haupthauses



Terrasse an der Nordostseite am Wirtschaftsweg

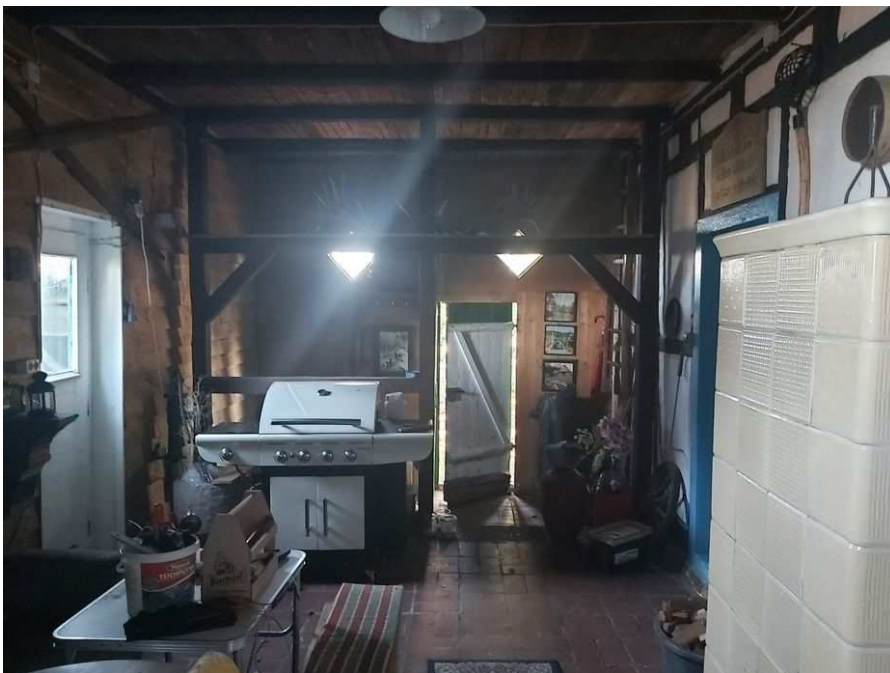
Toilettenhaus an der Terrasse



Dielentor mit einer einflügeligen Schlupftür als Haupteingang



ehemalige Diele als zentraler Aufenthaltsraum
mit der offenen Holzterasse zum Obergeschoß



Sicht von der Diele zum Haupteingang
mit einer offenen Fachwerkwand als Teilung zum Vorraum



eingangsseitiger Wohnraum im Erdgeschoß



Zugang vom Wohnraum zur Küche



Küche im Erdgeschoß

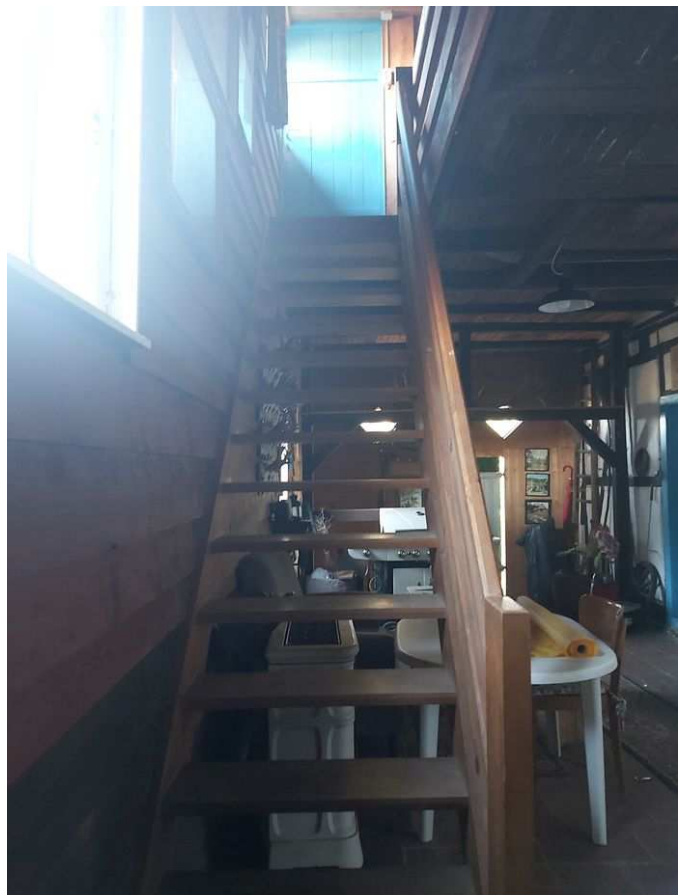


Tür von der Küche zum Vorratsraum

Vorratsraum



offene Holztreppe von der Diele zum Obergeschoß



Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 24



am Treppenaustritt ein großzügiger Vorraum mit Zugängen zu den Räumen



Stiege zum Dachboden



Wohnraum gegenüber dem Treppenaustritt im Obergeschoß



giebelseitiger Wohnraum

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 26



hinterer Wohnraum im Obergeschoß

Innenansicht der Tür zur Terrasse im Erdgeschoß



Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 27

Freisitz neben dem Dielektor und
Bruchsteinwand zur Terrasse



südöstliche Freifläche

Gemarkung: Bosseborn
Straße: Felddüxen 1
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 6
Flurstück:56

Gutachten- Nr.: 26-0121
Geschäfts- Nr.: 19 K 46/25
Seite 28



Blick von der Terrasse



Lage in der Feldmark