

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 48/25

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Ort: 37671 Höxter
Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten-Nr. 26-0225

Datum: 01.06.2026



Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter
Möllinger Straße 8
37671 Höxter

Auftrag vom 20.02.2026

Eigentümer: Thomas Kronenberg

vertreten durch
Prof. Jan Roth
Im Zollhafen 2-4
50678 Köln

Grundbuch: von Ovenhausen Blatt 418

Arealgröße: 208 m²

Bebauung: Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude

Baujahr: unbekannt, wahrscheinlich um 1900 oder früher

Bewertungsstichtag: 21.04.2026

Ortsbesichtigungen: 02.04.2026 und 21.04.2026

Ermittelter Verkehrswert: 28.000,00 €
(i. W. Achtundzwanzigtausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 23 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gemarkung:	Ovenhausen	Flur:	5	Gutachten- Nr.:	26-0225
Straße:	Töpferstraße 6	Flurstück:	660	Geschäfts- Nr.:	19 K 48/25
Eigentümer:	Thomas Kronenberg				Seite 2

Gliederung

1.	<u>Grundlagen</u>	Seite 3
2.	<u>Allgemeine Angaben</u>	Seite 3
2.1.	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Seite 3
2.2.	Mietverhältnisse	Seite 3
2.3.	Mithaftendes Zubehör	Seite 4
3.	<u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1.	Allgemeines	Seite 4
3.2.	Bauleitplanung	Seite 4
3.3.	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 7
4.2.	Außenanlagen	Seite 7
4.3.	Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 7
5.	<u>Wertermittlung</u>	Seite 8
5.1.	Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 8
5.2.	Bodenwert	Seite 9
5.3.	Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 9
5.3.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 9
5.3.2.	Ermittlung der Sachwerte	Seite 10
5.3.3.	Außenanlagen	Seite 11
5.4.	Zusammenstellung der Werte	Seite 12
6.	<u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite 12
	<u>Anlagen</u>	
-	Flurkarte	Seite 14
-	Bestandszeichnungen und Planungszeichnungen von 1999	Seite 15
-	4 Fotos	Seite 22

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
Seite 3

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.12.2023
2. Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
6. Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke des statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17
7. Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
8. Grundbuch von Ovenhausen, Blatt 418
9. Ortsbesichtigungen vom 02.04.2026 und 21.04.2026
Anwesende Personen: keine

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

2.2 Mietverhältnisse

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

2.3 Mithaftendes Zubehör

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

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

3.2 Bauleitplanung

Lt. Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Fläche liegt jedoch im Geltungsbereich einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Bereich der Ortschaft Ovenhausen erlassen wurde. Künftige Bauanträge werden auf Basis dieser Satzung, der Bauordnung und des Baugesetzbuches bearbeitet.

3.3 Denkmalschutz

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

3.4 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

- Lage: innerdörfliche Lage an einer wenig befahrenen Erschließungsstraße
- Wasserrechtliche Einstufung: das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
- Verkehrslage:
- Dorfkern ca. 500 m entfernt
 - Bundesstraße B64/83 ca. 7 km entfernt
 - Bundesstraße B239 ca. 6 km entfernt
 - Autobahn A7 ca. 60 km entfernt
 - Autobahn A44 ca. 45 km entfernt
 - Höxter ca. 7 km entfernt

Gemarkung:	Ovenhausen	Flur:	5	Gutachten- Nr.:	26-0225
Straße:	Töpferstraße 6	Flurstück:	660	Geschäfts- Nr.:	19 K 48/25
Eigentümer:	Thomas Kronenberg				Seite 5

- Vörden ca. 8 km entfernt
- Brakel ca. 12 km entfernt
- Steinheim ca. 20 km entfernt
- Nieheim ca. 20 km entfernt

öffentliche Einrichtungen:

- ein Kindergarten
- Grundschule, Sekundarschule, und Gymnasium in Höxter
- berufsbildende Schulen in Höxter und Brakel
- ein Krankenhäuser in Höxter und Brakel
- Ämter und Behörden der Stadtverwaltung in Höxter
- Kreisverwaltung in der Kreisstadt Höxter
- kulturelle und touristische Angebote in den umliegenden Ortschaften

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in Höxter vorhanden

Arealgröße:

208 m²

Grundstücksart:

Baugrundstück

Grundstückszuschnitt:

nahezu regelmäßig (siehe Flurkarte)

Topographie:

nahezu ebenes Gelände

Baugrund:

es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser kann aufgrund des nahegelegenen Fischbachs gerechnet werden

Bebauung:

eingeschossiges Wohnhaus, straßenseitig ein provisorischer Unterstellplatz und rückwärtig ein eingeschossiger Anbau

Nachbarbebauung:

überwiegend Wohnbebauung, zum Teil Hofstellen landwirtschaftlicher Prägung

Erschließung:

über die Töpferstraße, fertig ausgebaut und abgerechnet

Baulasten:

nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Baulasteintragungen vor:

Belastung in Abt. II des Grundbuches:

Zwangsversteigerungsvermerk vom 12.11.2025

Belastung in Abt. III des Grundbuches:

diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Das Gebäude konnte zu den Besichtigungsterminen lediglich straßenseitig und vom Grundstück des westlichen Nachbarn von außen besichtigt werden. Es wurde der Eindruck gewonnen, daß es unbewohnt ist.

Gebäudeart:

freistehendes Wohnhaus in Fachwerkbauweise mit rückwärtig anschließendem Anbau in einfacherbauweise und straßenseitig eine provisorische Überdachung eines Lageplatzes in Holzbauweise

Gemarkung:	Ovenhausen	Flur:	5	Gutachten- Nr.:	26-0225
Straße:	Töpferstraße 6	Flurstück:	660	Geschäfts- Nr.:	19 K 48/25
Eigentümer:	Thomas Kronenberg				Seite 6

Bruttogrundfläche:	Wohnhaus mit rd. 202 m ² die Angabe wurde auf Basis der Maße im Geodatenportal des Kreises Hötter errechnet, die Maße werden als zutreffend unterstellt
Baujahr:	unbekannt, wahrscheinlich um 1900 oder früher
Unterkellerung:	laut Plänen ist ein kleiner Kellerraum vorhanden
Umfassungswände:	teilweise Holzfachwerk, zum Teil Bruchsteinmauerwerk, die Giebel wahrscheinlich als Holzkonstruktion, der rückwärtige Anbau wahrscheinlich in Holzbauweise
Fassadenausführung:	- straßenseitig sichtbare Fachwerkhölzer mit zum Teil verputzten und zum Teil unverputzten Gefachen, einzelne Gefache wurden mit Holzwerkstoffplatten geschlossen, ein Teilbereich in Bruchsteinmauerwerk, Überdeckung einer Wandöffnung als Mauerbogen aus rotem Ziegel, eine Gaube ist mit einer Brettschalung bekleidet, die andere Gaube mit Holzwerkstoffplatten - westliche Giebelseite im Erdgeschoß aus sichtbarem Bruchsteinmauerwerk, Giebel im Dachgeschoß mit Holzschalung, westliche Außenwand des Anbaus mit einer Bekleidung aus Holzwerkstoffplatten - die gartenseitige Nordfassade konnte nicht besichtigt werden - die östliche Giebelseite ist im Erdgeschoß mit leichten Holzfaserplatten bekleidet, das Giebeldreieck ist mit einer Holzschalung versehen
Dachform:	Haupthaus mit Satteldach, der rückwärtige Anbau als Pultdach, der überdachte Lagerplatz mit leicht geneigtem Flachdach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl wahrscheinlich in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Haupthaus mit Ziegeleindeckung, rückwärtige Anbau mit Wellplatten aus Faserzement, Lagerplatz bituminös gebundenen Wellplatten
Hauszugang:	straßenseitiger Eingang als zweiflügelige Holztür mit Glasfeldern und Oberlicht im Mauerbogen
Beheizung:	nicht bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand:	insgesamt ist der Eindruck von unfertigen Arbeiten, die teilweise unfachmännisch und zum Teil provisorisch ausgeführt wurden, geprägt, ein deutlicher Unterhaltungsstau ist sichtbar, die Dacheindeckung ist offensichtlich erneuert worden
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- einige Gefache unverputzt oder mit Platten aus Holzwerkstoff bekleidet - Rißbildungen im Bruchsteinmauerwerk der Westseite und am Torbogen - keine Dachentwässerung vorhanden - rückwärtige Dachseite zum Teil und der Schornstein provisorische eingerichtet - giebelseitige Dachabschlüsse fehlen

- Untersichten der Dachüberstände zum Teil ungekleidet
- Gaubenbekleidung nicht fertiggestellt
- Dachhaut des provisorischen Unterstandes schadhaft
- rückwärtiger Anbau in einfacher Bauweise ohne abschließende Fertigstellung
- mehrere kleinere Fehl- und Schadstellen, aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit sind weitere Mängel erwartbar

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

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

4.2 Außenanlagen

Die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht eingesehen werden. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen werden vermutet.

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein innerdörfliches Grundstück der Ortschaft Ovenhausen. Bezeichnend sind die ruhige Lage und die wenige Freifläche aufgrund der geringen Größe.

Bebaut ist das Grundstück mit einem eingeschossigen Wohnhaus, das zum Teil als Fachwerkgebäude und zum Teil mit massiven Außenwänden errichtet. Das Dachgeschoß ist für einen Ausbau vorgesehen oder bereits ausgebaut. Straßenseitig ist ein sehr kleiner Kellerraum vorhanden.

Der insgesamt sehr mäßige Gesamteindruck ist von unfertigen Arbeiten, die teilweise unfachmännisch und zum Teil provisorisch ausgeführt wurden, geprägt und läßt zunächst auf eine vergleichbare Qualität im Gebäudeinneren schließen. Ob dort mit den Arbeiten bereits begonnen wurde oder doch schon abgeschlossen sind kann nicht ausgesagt werden. Für die vorgesehenen Sanierungen und Umbauten liegt eine Baugenehmigung einschließlich der Zustimmung der Denkmalbehörde aus dem Jahr 1999 vor. Diese Genehmigung ist inzwischen erloschen, begründet aber die Annahme, daß diese erneut erteilt wird.

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 8

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

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

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

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

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert maßgebend ist. Das ist vorwiegend bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Auch hier werden Boden- und Bauwert getrennt ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

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

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 9

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 Hötter durchschnittlich 50,00 € 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 deutlich geringere Größe ist als wertsteigerndes Merkmal zu benennen. Auch die ruhige Lage führt zu höheren Preisen. Insgesamt werden diese Einflüsse als wertsteigernd angesehen, so dass der Richtwert für die weiteren Berechnungen um 10% höher mit dann 55,00 € je m² als zutreffend eingeschätzt wird.

Bodenwert:	208,00 m ² x	55,00 €/m ² =	11.440,00 €
gerundet:			<u>11.000,00 €</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 Einfamilienhaus, das sowohl zur Eigennutzung als auch zu Vermietungszwecken erworben wird. Die Erfahrung zeigt, dass derartige Objekte vom Eigentümer vorwiegend selbst genutzt werden. Renditeerwartungen kommen bei der Kaufpreisfindung weniger in Betracht. Somit steht für die vorliegende Immobilie die Eigennutzung im Vordergrund, was die Wahl des Sachwertverfahrens als sachlich richtig begründet.

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 10

5.3.2 Ermittlung der Sachwerte

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

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung und der Bauweise des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage sind dabei die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegeben Tabellen der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die aktuellen Herstellungskosten werden aus den NHK 2010 (2010 = 100) abgeleitet. Hierbei liegt der Baukostenindex zum Stichtag im April 2026 bei 193,5. Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert der Gebäude.

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

Gesamtherstellungskosten im April 2026

In Anlehnung an die Tabellenwerte der NHK 2000 hält der Gutachter unter besonderer Berücksichtigung der Bauweise und einer sehr einfachen Ausstattungsqualität hier Normalherstellungskosten von rd. 655,00 €/m² umbauten Raumes einschließlich der Baunebenkosten für zutreffend.

Bruttogrundfläche: rd. 202 m²

Diese Fläche wurde anhand der Angaben im Geodatenportals des Kreises Höxter ermittelt. Dabei wurde nur das Wohnhaus mit einem vollständig ausgebauten Dachgeschoß ohne Nebengebäude erfaßt.

Herstellungskosten: 202,00 m² x 655,00 €/m² x 1,935 = 256.019,85 €

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

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 11

Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für bauliche Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird also durch den Zeitraum bestimmt, in dem das zu bewertende Gebäude wirtschaftlich vertretbar nutzungsfähig ist.

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

Altersminderung:	0,85 x	256.019,85 € =	217.616,87 €
verbleiben:	256.019,85 € -	217.616,87 € =	38.402,98 €
gerundet:			<u>38.000,00 €</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 wie weit 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	38.000,00 €	=	2.280,00 €
gerundet:			<u>2.000,00 €</u>

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 12

5.4 Zusammenstellung der Werte

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

	Sachwert
Bodenwert:	11.000,00 €
Gebäudewerte:	38.000,00 €
Außenanlagen:	2.000,00 €
Insgesamt:	<u>51.000,00 €</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.

Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, daß bei sehr preiswerten aber intakten Objekten in guter Lage kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, vielfach individuell gestaltete Objekte werden im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den ländlich strukturierten Ortschaften sind potentielle Interessenten nur dann zum Kauf einer Altimmobilie bereit, wenn ihnen Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, wird als Sachwertfaktor bezeichnet. Die Größe dieses Faktors ist von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität abhängig. Für das vorliegende Objekt wird dieser Faktor mit 0,78 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

Dieser Abschlag ist statistisch auf Grundlage langjähriger Marktbeobachtungen durch den Gutachterausschuß untermauert, basiert jedoch auf Daten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auf dem Immobilienmarkt. Im vorliegenden Fall ist besonders zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauung um ein Fachwerkhaus handelt, bei dem der Instandhaltungsaufwand vergleichsweise hoch ist. Da es sich hier um ein eingetragenes Baudenkmal handelt, stehen Förderprogramme zur denkmalgerechten Instandhaltung und Sanierung sowie steuerlich begünstigte Abschreibungsmöglichkeiten offen. Dennoch folgen daraus auch Einschränkungen und Auflagen, die zu einer gedämpften Nachfrage führen.

In die Wertfindung sind noch weitere Gegebenheiten, die bei der Sachwertberechnung keinen Einfluß gefunden haben, einzubinden. Hierbei ist dem Umstand Rechnung zu tragen, daß das Gebäude nicht ordnungsgemäß besichtigt werden konnte. Aufgrund des äußeren Eindrucks kann angenommen werden, daß auch das Gebäudeinnere in keiner guten Qualität vorhanden ist. Auch Angaben zur technischen Ausstattung sind nicht bekannt. Die Herstellungskosten wurden unter der Annahme ermittelt, daß das gesamte

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 13

Gebäude in sehr einfacher Weise vollständig ausgebaut ist. Weder der Standard noch der Fortschritt des Ausbaus sind bekannt. Auch in welchem Umfang Beschädigungen, Mängel, Schadstellen oder unsachgemäße Ausführungen vorliegen, kann nicht ausgesagt werden. Die bei der Alterswertminderung angenommene Nutzbarkeit und die davon abgeleitete Restnutzungsdauer ist ebenfalls nicht bestätigt. Dieser Ungewißheit ist im Rahmen der Wertfindung durch Abschläge angemessen Rechnung zu tragen. Der Kauf eines unbesichtigten Hauses findet in aller Regel nicht statt. Da der Verkehrswert aber den gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussetzt, wäre es im vorliegenden Bewertungsfall formal nicht möglich, einen Verkehrswert zu ermitteln. Um aber dem gerichtlichen Verfahren gerecht zu werden und sowohl die Schuldner- als auch die Gläubigerinteressen zu wahren, müssen realistische Annahmen getroffen werden, von denen ein Interessent ausgehen würde. Derartige Konstellationen sind nicht marktgängig und generell nur sehr selten zu beobachten. Eine Vergleichbarkeit mit anderen Fällen ist nahezu auszuschließen. Deshalb ist es die Aufgabe des Gutachters, eine subjektive Vorstellung davon zu gewinnen, bei welchem Preisnachlaß das Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert werden könnte. Diese Minderung muß so hoch sein, daß ein potentieller Käufer davon ausgeht, kein unangemessenes Risiko einzugehen. Nach Abwägung der Gegebenheiten wird unter Berücksichtigung des ohnehin bereits geringen Preisniveaus eine moderate Minderung von weiteren 30% für angemessen eingeschätzt.

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

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

Der Gutachter hält für das Grundstück Töpferstraße 6 in Ovenhausen den geminderten Bodenwert in Höhe von

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

Höxter, den 01.06.2026

Der Sachverständige



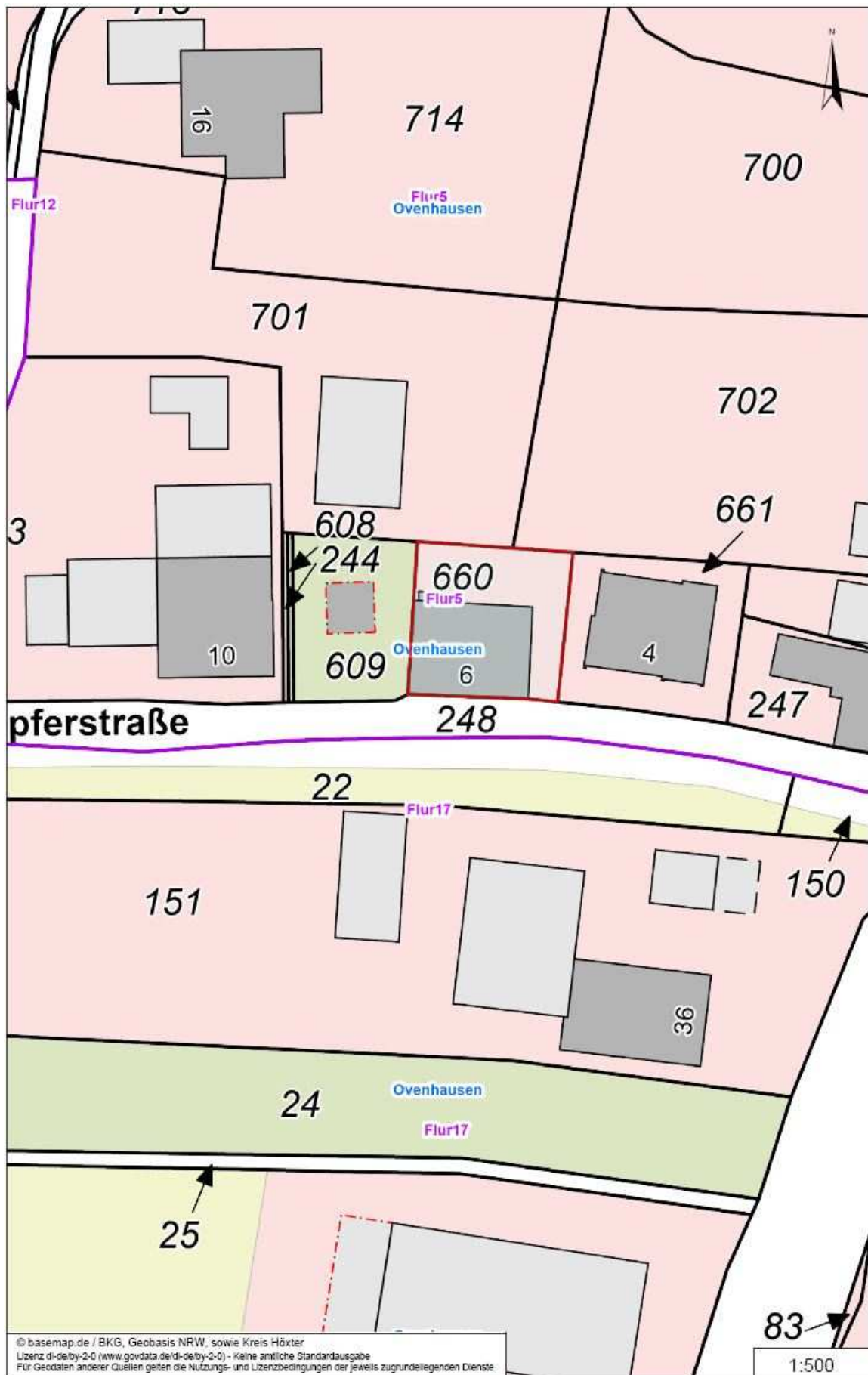
Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 14

Flurkarte

Maßstab ca. 1:500

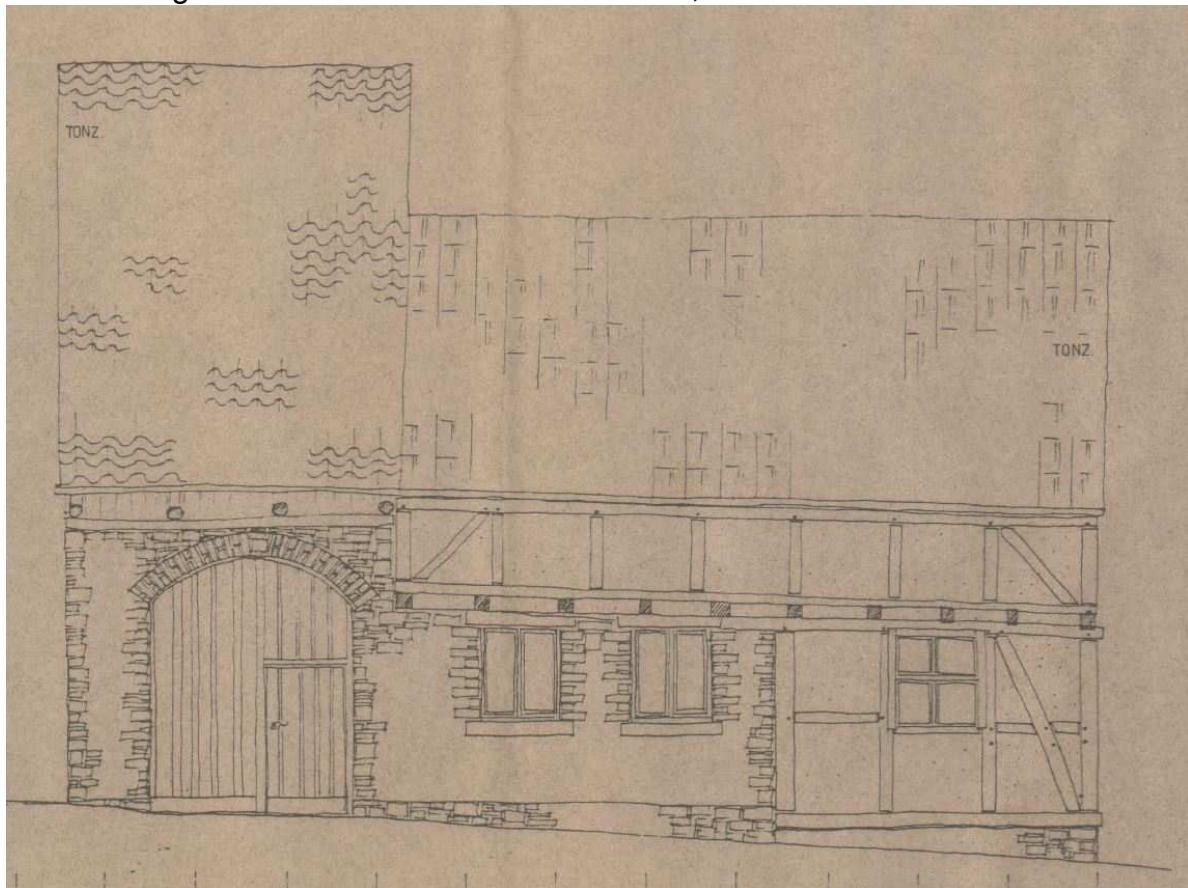


Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 15

straßenseitige Südansicht als Bestand von 1999, unmaßstäblich



straßenseitige Südansicht als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich



Gemarkung: Ovenhausen

Flur:

5

Gutachten- Nr.: 26-0225

Straße: Töpferstraße 6

Flurstück:

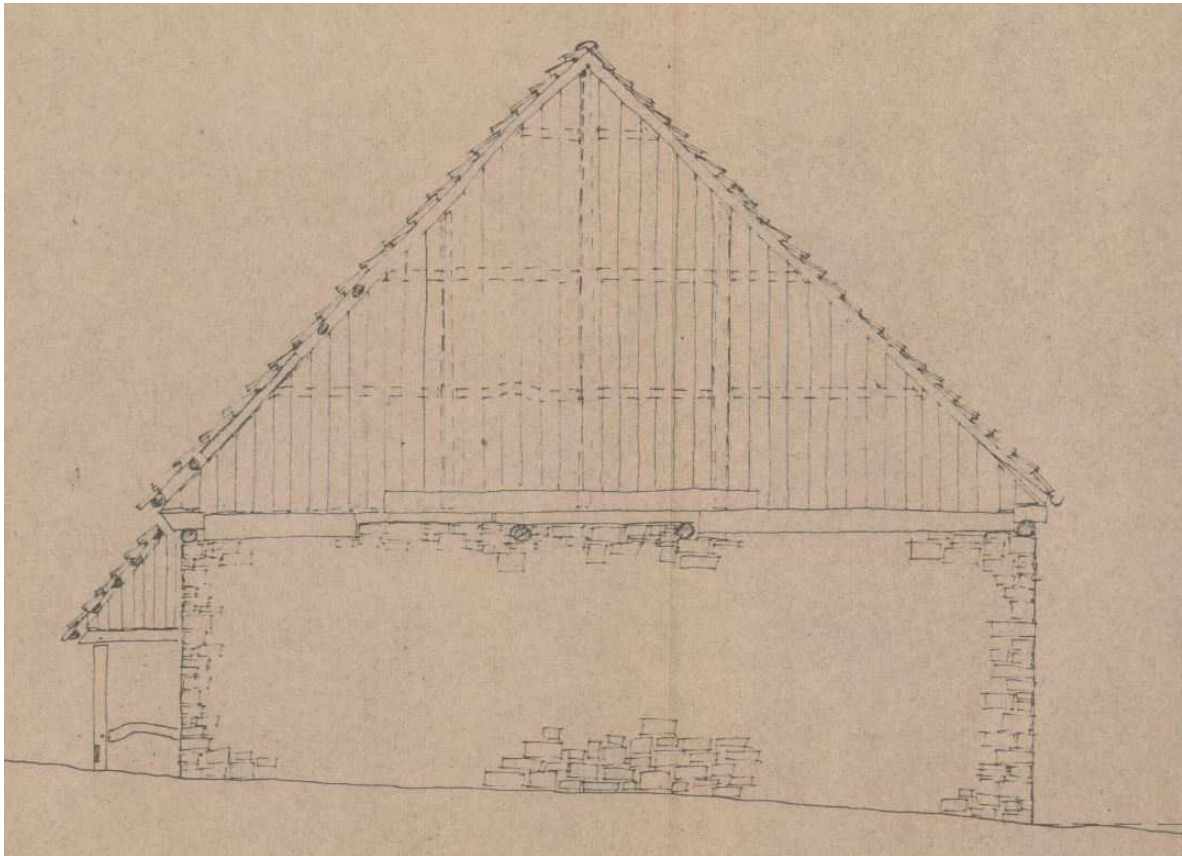
660

Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25

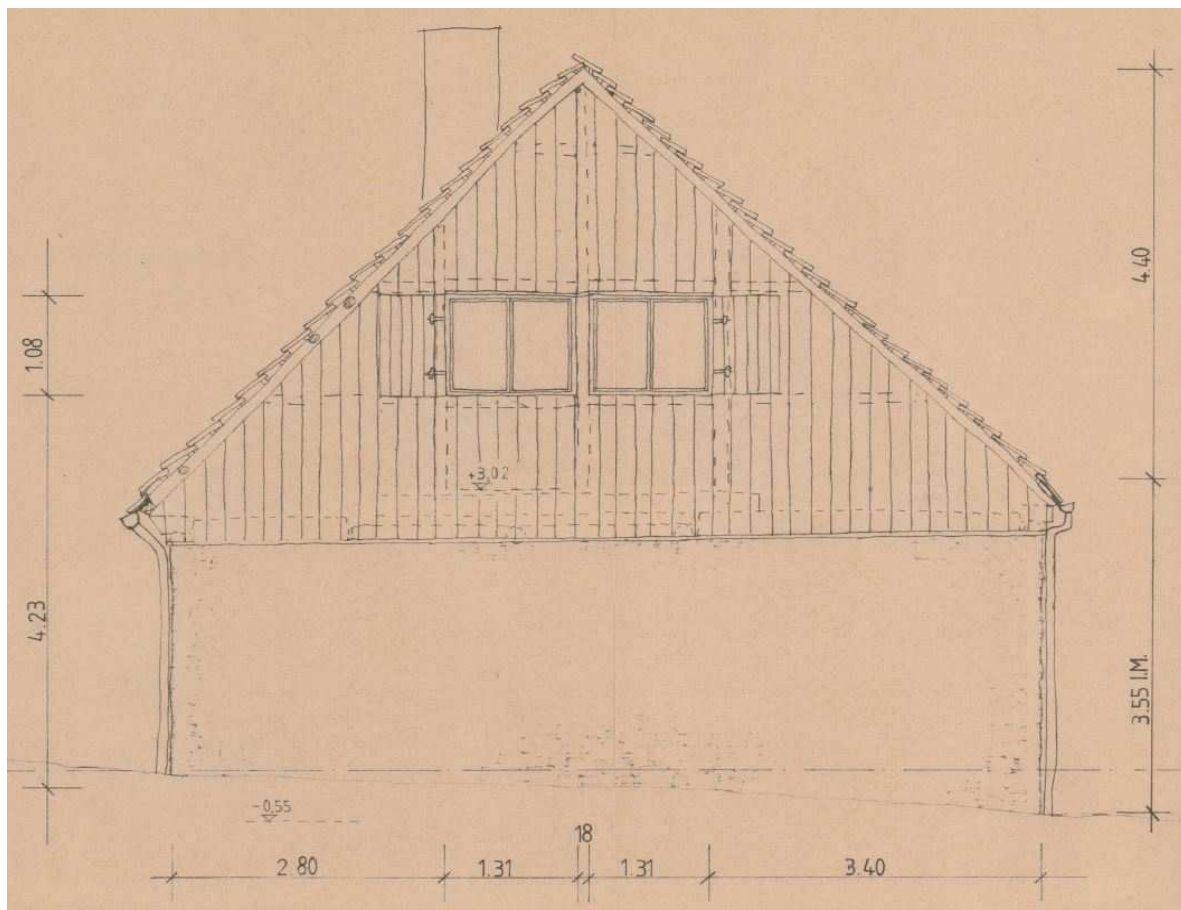
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Seite 16

westliche Giebelansicht als Bestand von 1999, unmaßstäblich



westliche Giebelansicht als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich



Gemarkung: Ovenhausen

Flur:

5

Gutachten- Nr.: 26-0225

Straße: Töpferstraße 6

Flurstück:

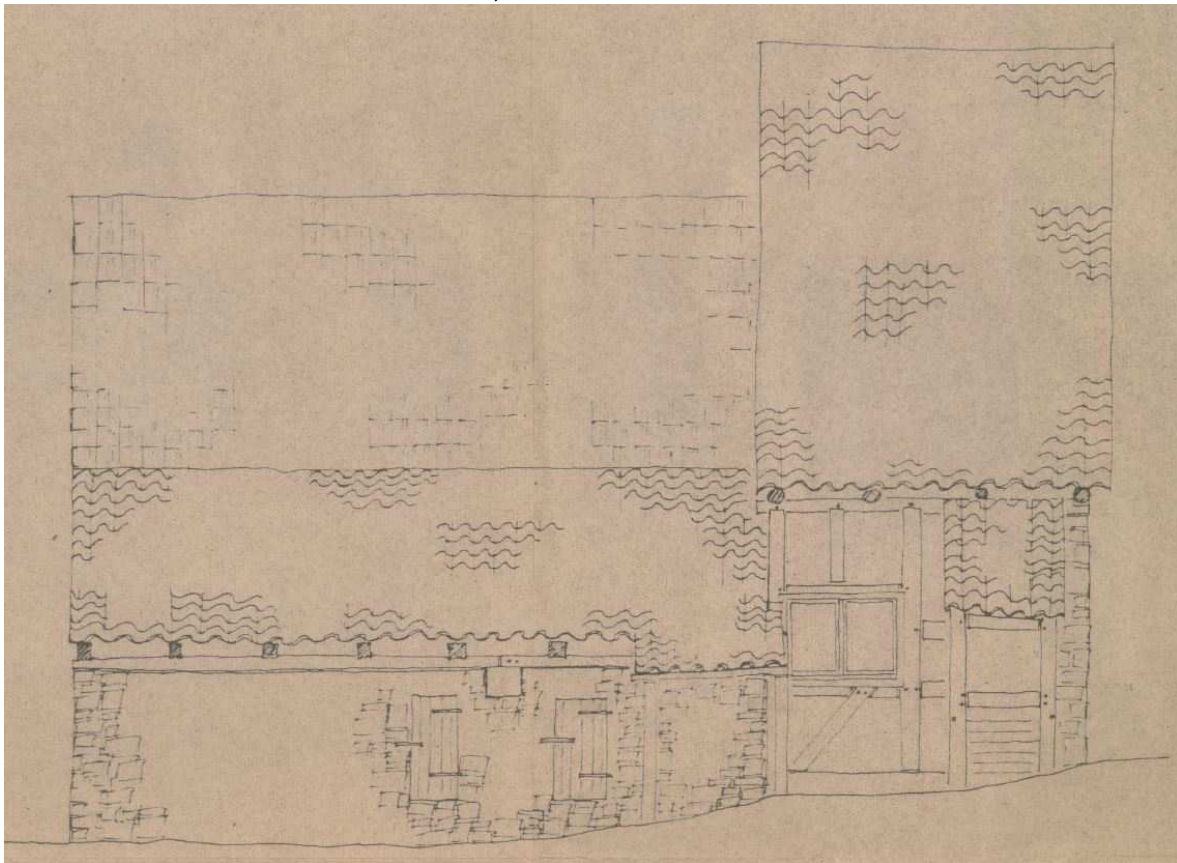
660

Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25

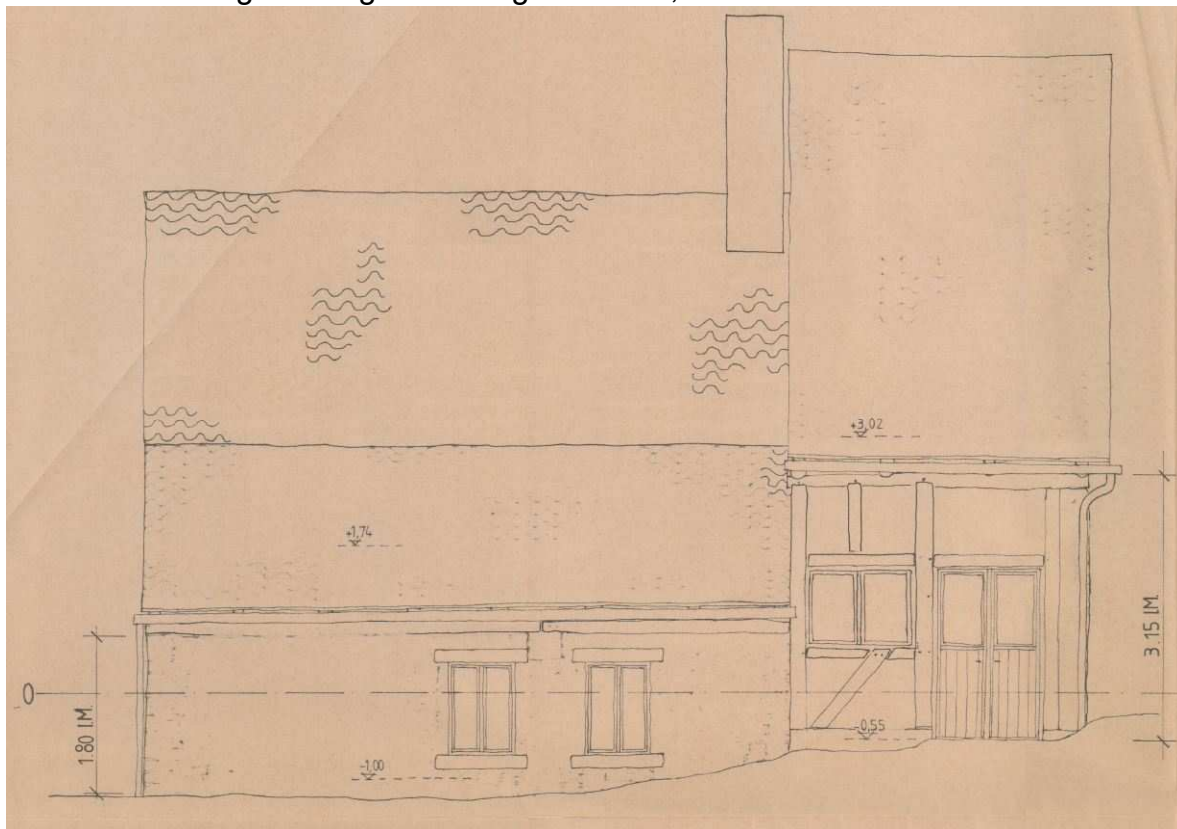
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Seite 17

Nordansicht als Bestand von 1999, unmaßstäblich



Nordansicht als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich



Gemarkung: Ovenhausen

Flur:

5

Gutachten- Nr.: 26-0225

Straße: Töpferstraße 6

Flurstück:

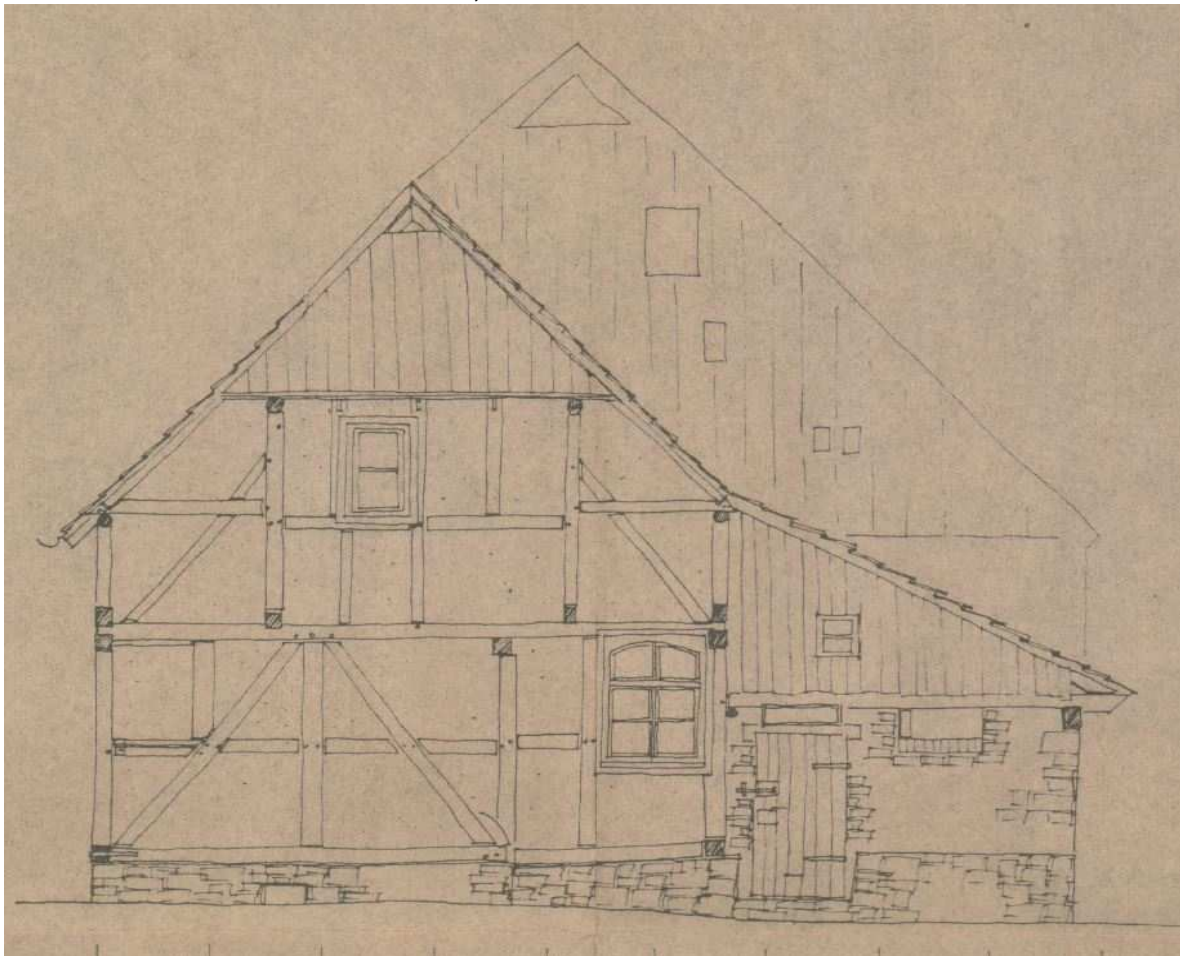
660

Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25

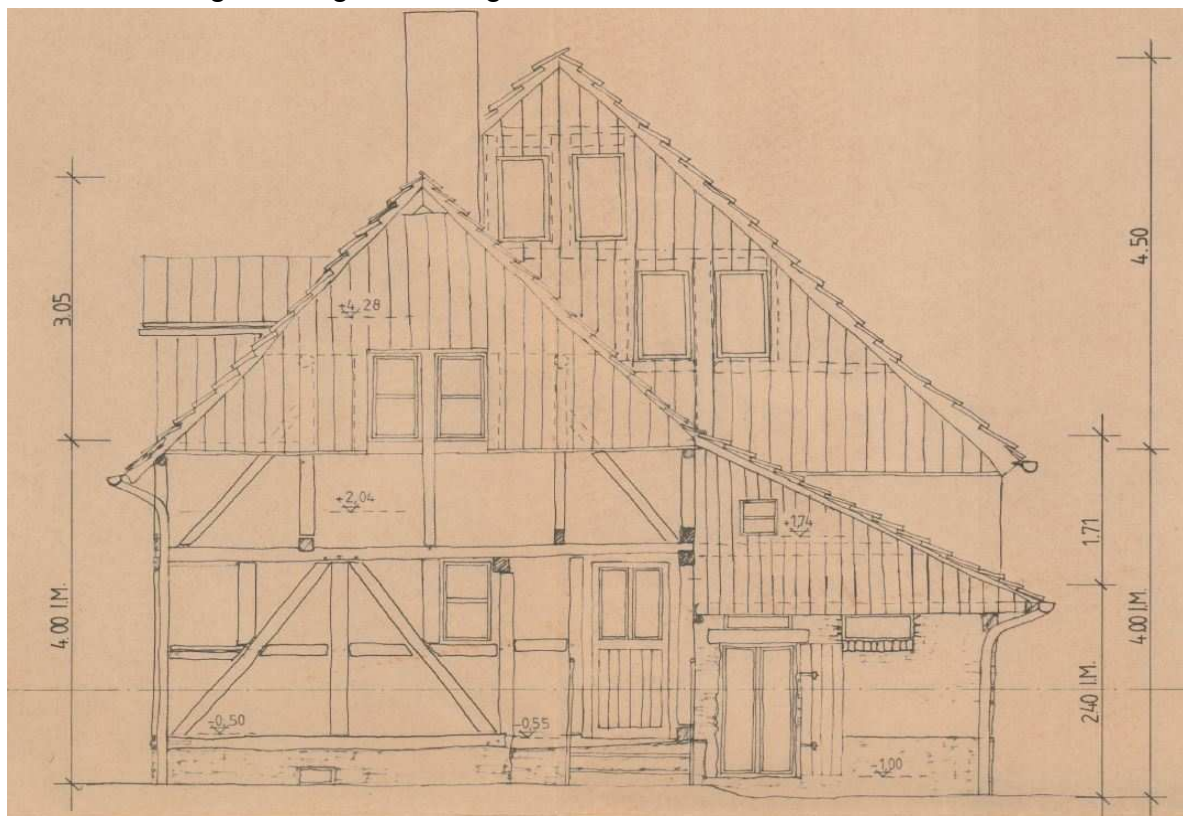
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Seite 18

Ostansicht als Bestand von 1999, unmaßstäblich



Ostansicht als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich

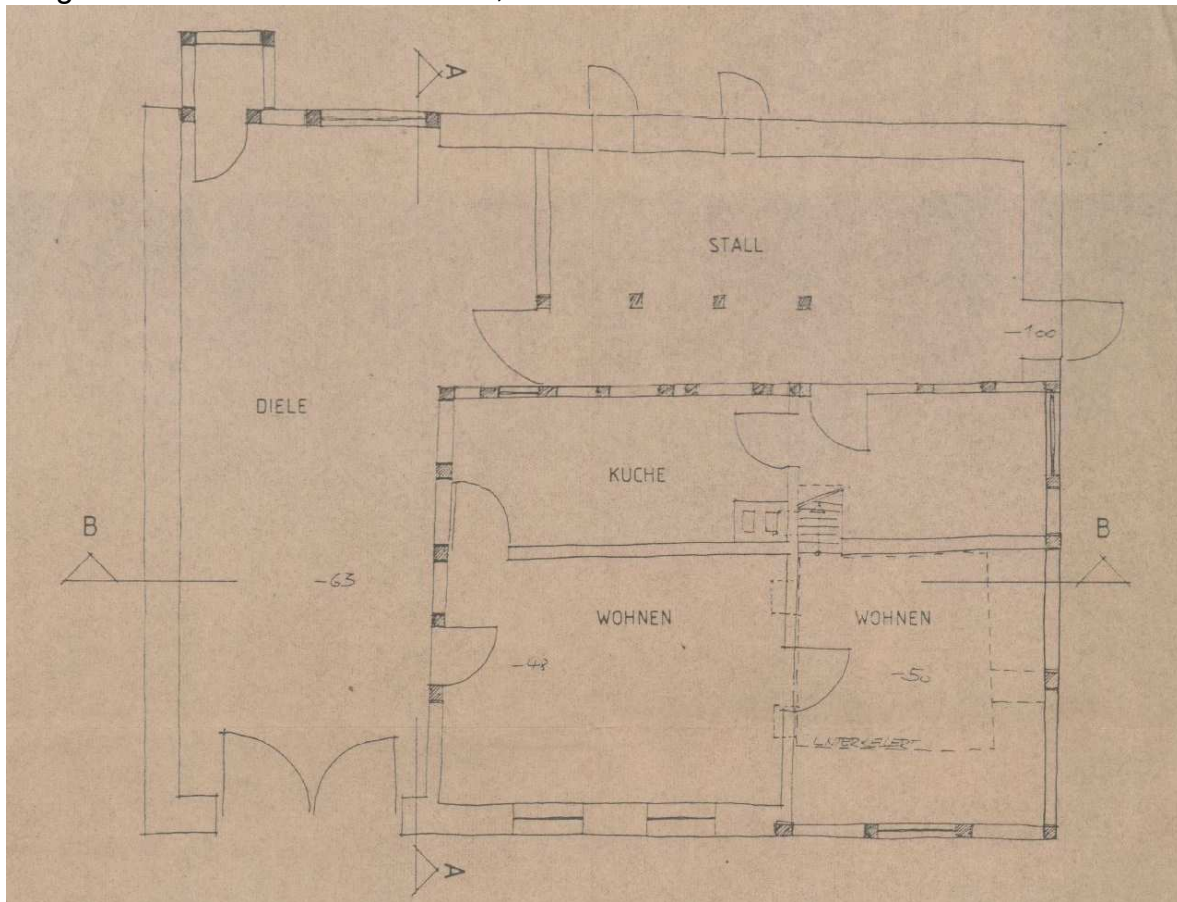


Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

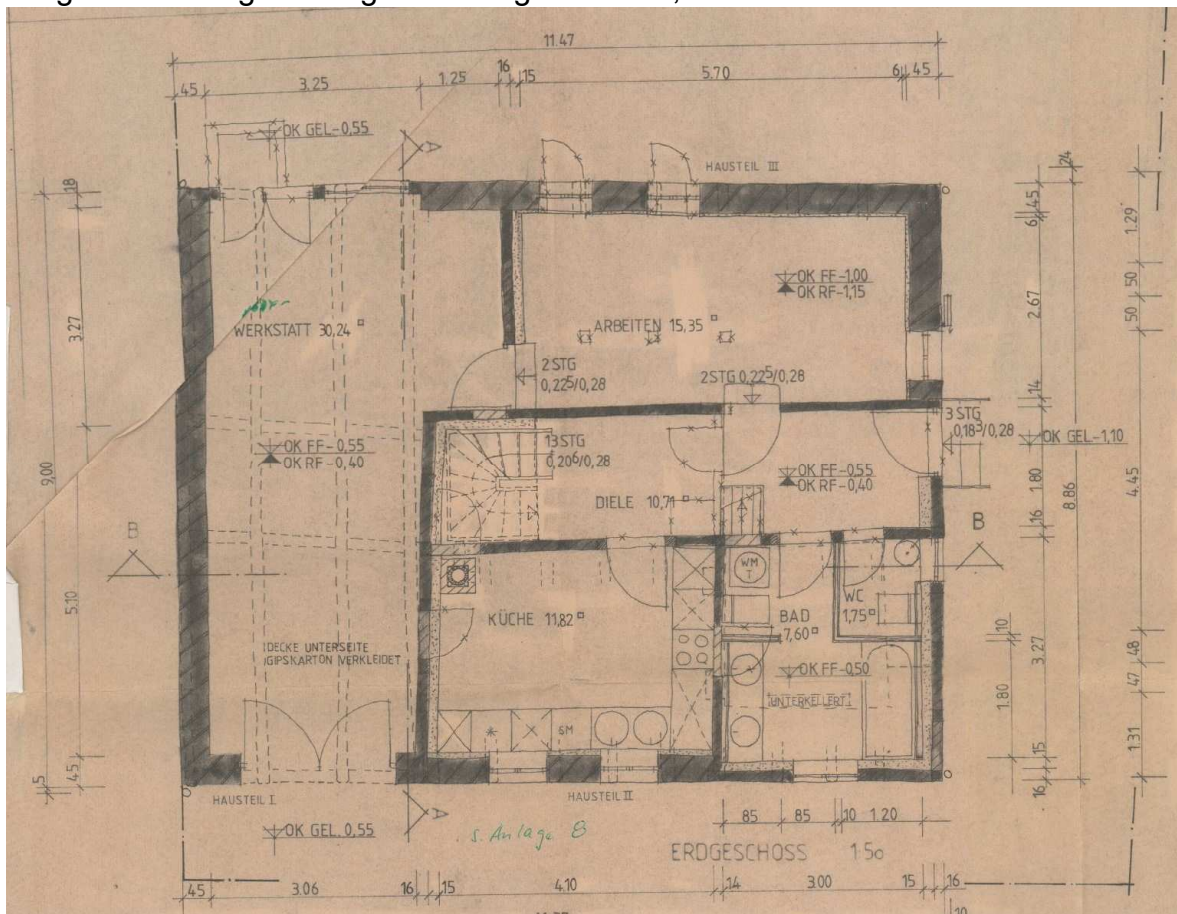
Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 19

Erdgeschoß als Bestand von 1999, unmaßstäblich



Erdgeschoß als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich

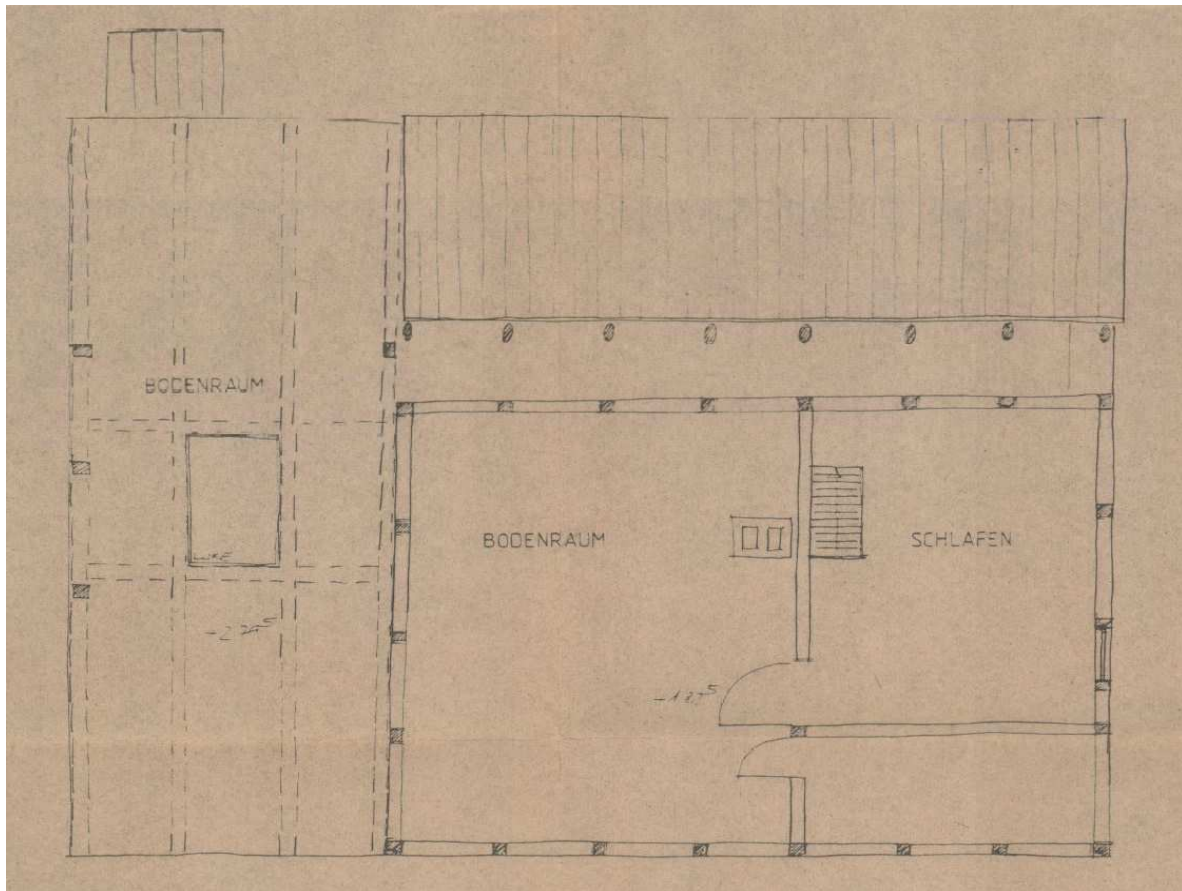


Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

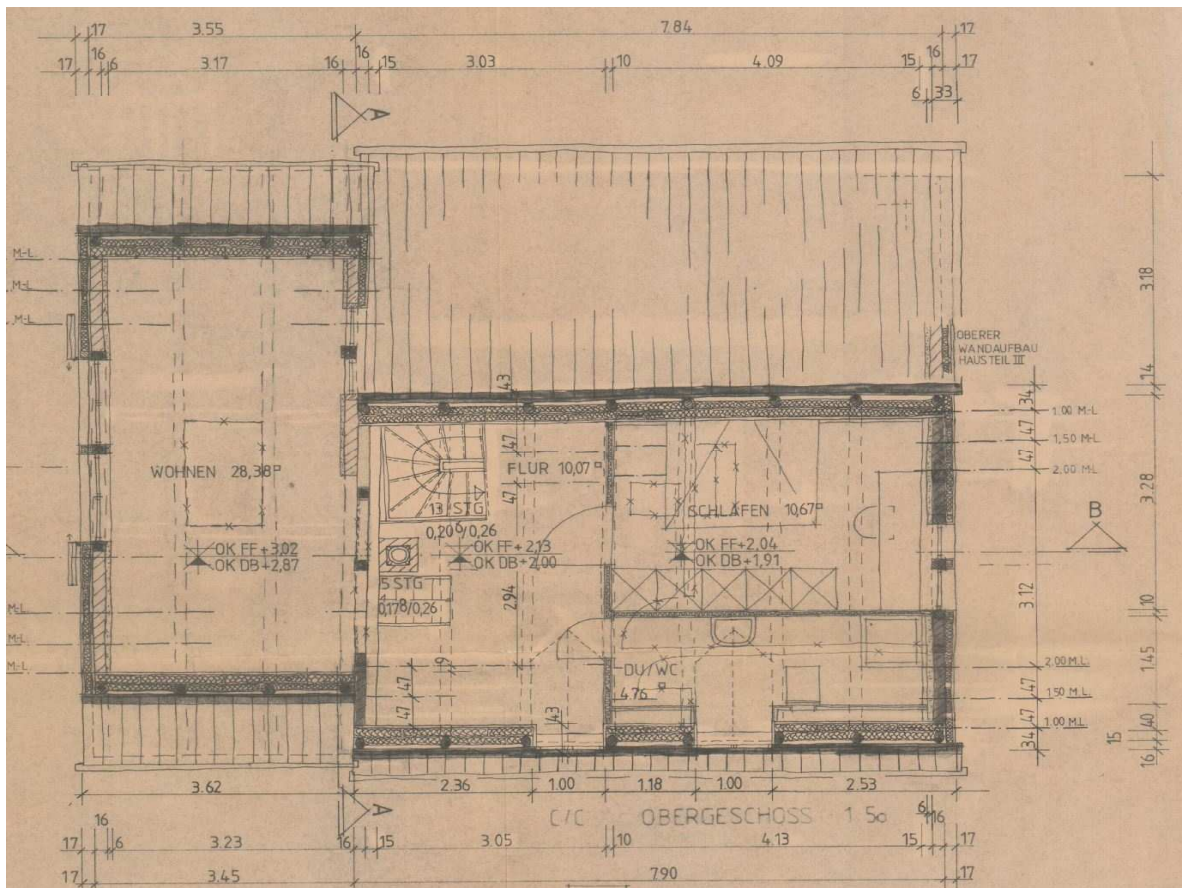
Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 20

Dachgeschoß als Bestand von 1999, unmaßstäblich



Dachgeschoß als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich

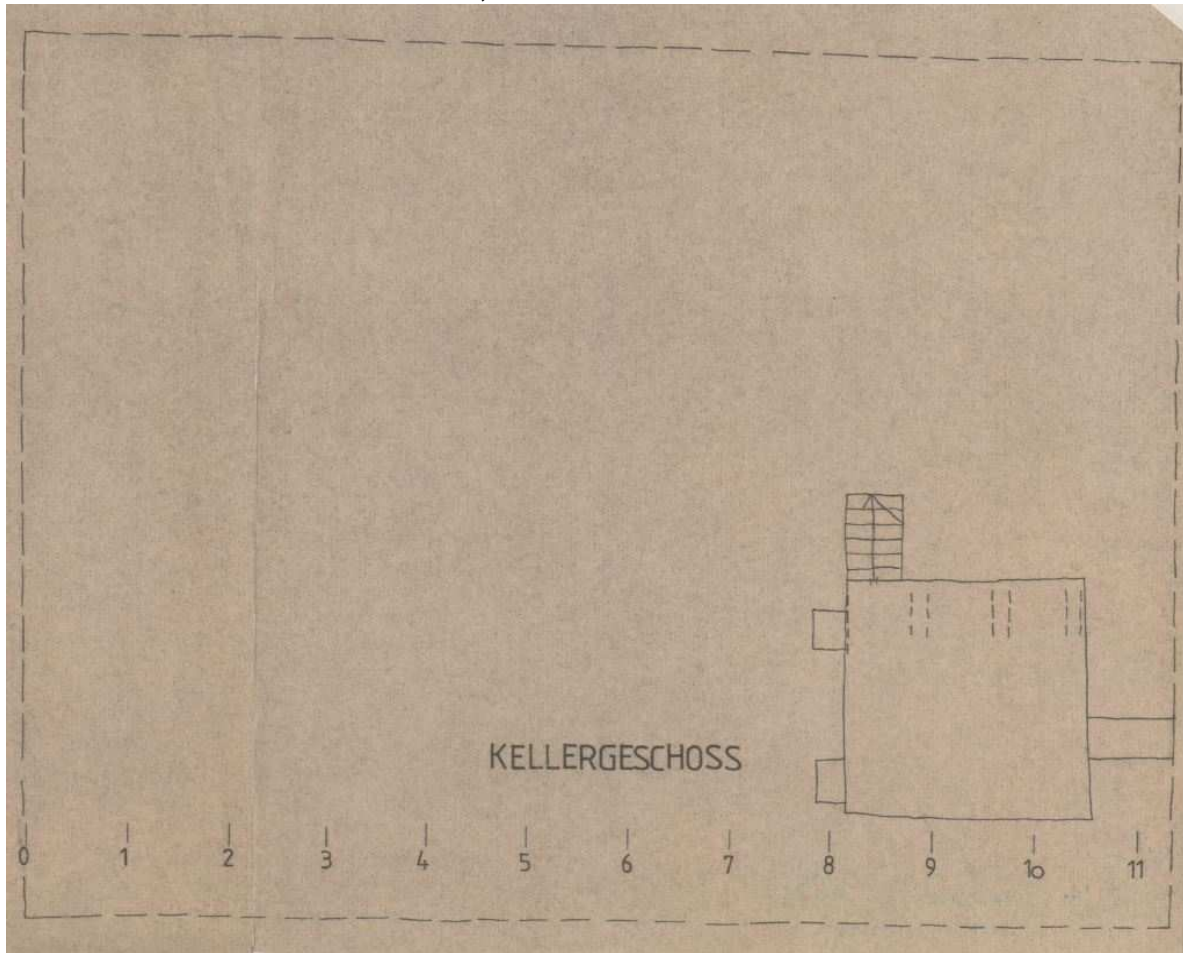


Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

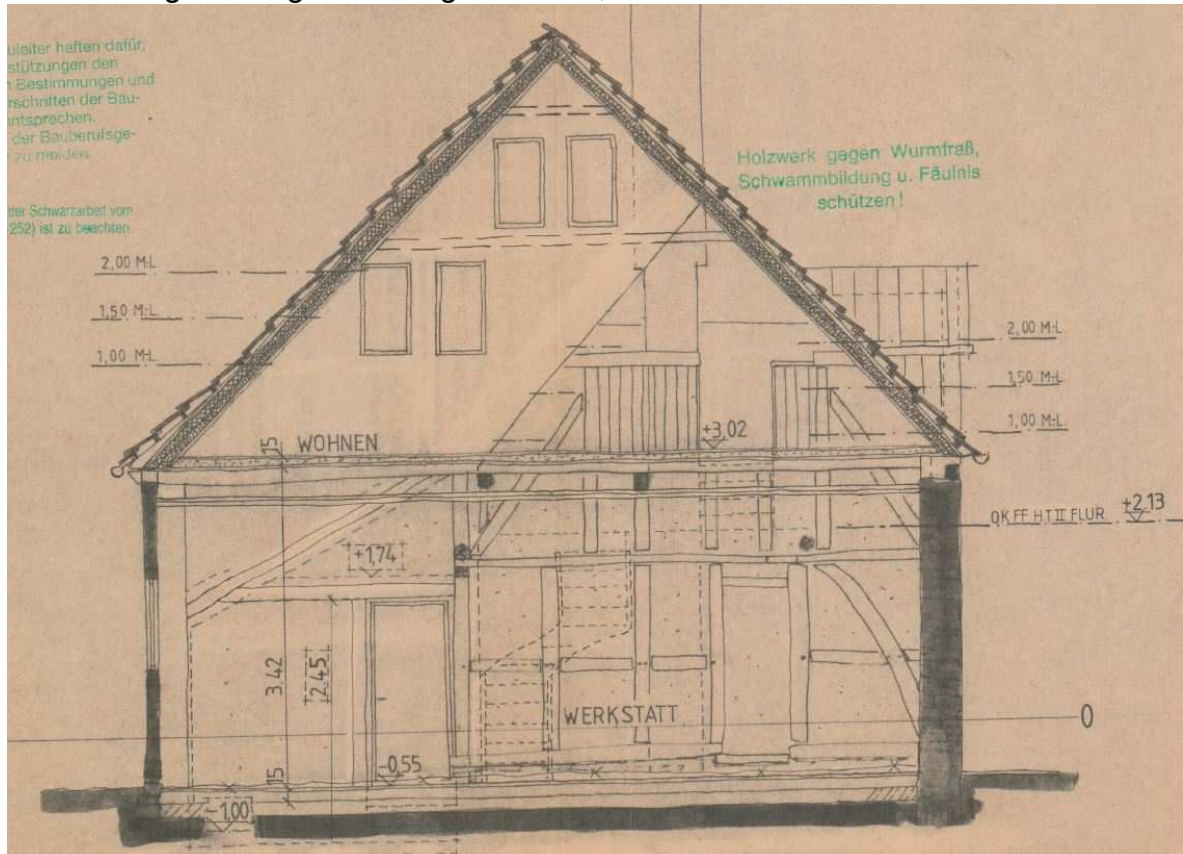
Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
 Seite 21

Kellerraum als Bestand von 1999, unmaßstäblich



Schnitt als genehmigte Planung von 1999, unmaßstäblich



Gemarkung: Ovenhausen

Straße: Töpferstraße 6

Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur:

5

Flurstück:

660

Gutachten- Nr.: 26-0225

Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25

Seite 22



straßenseitige Nordansicht



Westgiebel und rückwärtiger Anbau

Gemarkung: Ovenhausen
Straße: Töpferstraße 6
Eigentümer: Thomas Kronenberg

Flur: 5
Flurstück: 660

Gutachten- Nr.: 26-0225
Geschäfts- Nr.: 19 K 48/25
Seite 23



östliche Giebelansicht mit dem provisorischen Unterstellplatz



provisorischer Unterstellplatz