

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

Exposè zum VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Ort: 37671 Höxter
Straße: STEINBACHTAL 16
Flur: 7
Flurstück: 340

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

Datum: 27.04.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung



Arealgröße: 643 m²
Baujahr: 2006
Bebauung: Einfamilienwohnhaus mit Carport
Bewertungstichtag: 24.03.2026

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

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 2

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.

Grundstücksbeschreibung

Lage:	dörfliche Randlage in einem Wohngebiet der Ortschaft Fürstenau nahe den L823
Wasserrechtliche Einstufung:	das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post und Ärzte sind in Höxter, Marienmünster und Holzminden vorhanden
Oberflächengestaltung:	nach Nordosten leicht geneigtes Gelände
Erschließung:	über die Straße Steinbachtal, fertig ausgebaut und abgerechnet, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht mehr zu zahlen, Zuzahlungen für künftige Ausbauten sind davon nicht betroffen
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück eine Eintragung vor: Der jeweilige Grundstückseigentümer verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke Fürstenau, Flur 7, Flurstücke 340 und 362, ein einziges Grundstück bilden (Vereinigungsbaulast)
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 03.12.2025

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 3

Gebäudebeschreibungen

Gebäudeart:	eingeschossiges Wohnhaus mit Keller und ausgebautem Dachgeschoß , traufseitig angebautes Carport
Bruttogrundfläche:	rd. 279 m ² die Angabe wurde auf Basis der Zeichnungen und den Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Höxter ermittelt
Wohnfläche:	insgesamt rd. 130 m ² die Angaben wurden den Berechnungen im vorliegenden Bauantrag entnommen
Baujahr:	2006
Umfassungswände:	Holzständerkonstruktion, Kellergeschoß massiv
Fassadenausführung:	senkrechte Brettschalung mit Anstrich, sichtbare Wände des Kellers glatt verputzt und gestrichen
Hauszugang:	giebelseitiger Zugang mit vorgelagerter Veranda
Dachform:	Satteldach, Carport mit Pultdach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung, ein Teil der südlich ausgerichteten Dachfläche ist mit Solarkollektoren ausgestattet
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Beheizung:	Solarthermie mit Dachpaneelen und Wasserspeicher in Verbindung mit einem Kaminofen mit Wassertaschen im Erdgeschoß
Warmwasserbereitung:	über die Zentralheizung
Brauchwasserversorgung:	über eine unterirdische Zisterne
Bau- und Unterhaltungszustand:	an der Fassade und der Hauseingangstreppe es liegt ein partieller Unterhaltungsbedarf vor, ansonsten sind nur geringe Mängel vorhanden
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- einzelne Fehlstellen und Gebrauchsspuren - keine Innentüren im Kellergeschoß - ein Kellerraum nicht abschließend fertiggestellt - Kelleraußenzugang mit offenen Restarbeiten - Anstrich der Fassadenschalung und der außenliegenden Holzkonstruktion absehbar erforderlich

Außenanlagen

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

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 4

Zusammenfassung und Gesamteindruck

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

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

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

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

Bodenwert

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagerwerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuß in jährlich wiederkehrenden Sitzungen auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt. Die Kaufpreissammlung wird auf Grundlage der beurkundeten Grundstückskaufverträge geführt, die die Notare nach § 195 des Baugesetzbuches dem Gutachterausschuß in Abschrift zu übersenden haben und ihm somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglichen.

Der Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Höxter durchschnittlich 45,00 € je m² einschließlich

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 5

der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 800 m² Größe und 40 m Tiefe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die maßgeblichen Kriterien des Richtwertes treffen auf das zu bewertende Grundstück zu, so daß der ausgewiesene Wert als marktgerechter Wert angesehen werden kann.

Bodenwert: $643,00 \text{ m}^2 \times 45,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{28.935,00 \text{ €}}$
gerundet: **29.000,00 €**

Ermittlung der Sachwerte

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfaßt den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der Außenanlagen. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung erforderlichen Aufwendungen der Zeitwert am Bewertungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien herausgegeben Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010).

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

Wohnhaus

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

Herstellungskosten: $279,00 \text{ m}^2 \times 887,00 \text{ €/m}^2 \times 1,906 = \mathbf{471.683,54 \text{ €}}$

Carport

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

Herstellungskosten: $63,00 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 \times 1,906 = \mathbf{22.814,82 \text{ €}}$

Zusammenstellung der Normalherstellungskosten

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

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

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

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

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

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.

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

rd. 6% von insgesamt	371.000,00 €	=	22.260,00 €
gerundet:			<u>22.000,00 €</u>

Zusammenstellung der Sachwerte

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

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

Berücksichtigung der Baulast

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

Ableitung des Verkehrswertes

Der errechnete Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstückes und der Bebauung darstellt. Er entspricht dem Herstellungswert, der nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungstichtag aufgewendet werden müßte, um ein Gebäude zu errichten, das nach Alter und Bausubstanz dem Bewertungsobjekt entsprechen würde. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, daß im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilien in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Verkaufspreis ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.

Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, daß bei sehr preiswerten aber intakten Objekten in guter Lage kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, vielfach individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dagegen im Kreis Höxter im Allgemeinen

Gemarkung:	Fürstenau	Flur:	7	Geschäfts- Nr.:	19 K 50/25
Straße:	Steinbachtal 16	Flurstück:	340	Gutachten- Nr.:	26-0209
Eigentümer:	nach Nennung				Seite 8

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

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

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

Die Wertsteigerungen der zurückliegenden Niedrigzinsphase mit einer sehr hohen Nachfrage sind in die Auswertungen der Gutachterausschüsse bereits eingegangen. Es waren auch Entwicklungen zu beobachten, die darüber hinaus eine Wertanhebung begründen konnten. Aktuell hat ein Rückgang dieser Entwicklung aufgrund der steigenden Kapitalzinsen und rückläufiger Wirtschaftsentwicklung bei hohen Preisen eingesetzt. Deshalb ist die Nachfrage insgesamt rückläufig. Die abnehmende Bautätigkeit führt jedoch dazu, daß die Nachfrage an Gebrauchtimmobilien weiterhin hoch ist. Steigende, nur schwierig kalkulierbare Kosten beim Neubau veranlassen Investoren zusätzlich zum Kauf intakter Altimmobilien.

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

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

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

Höxter, den 27.04.2026

Der Sachverständige