Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe
Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO / IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802
Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 07.07.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Zweifamilienhaus

- ursprüngliches Baujahr 1920 (geschätzt)
- zweigeschossig, vermutlich teilunterkellert
- 1 Garage, 1 Nebengebäude

Lage: Borgentreich-Rösebeck,
Kirchweg 19

Grundstücksgröße: 1.066 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 - **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** - zu rd.

148.000,- EUR

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

A. Erstattung des Gutachtens 4
A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages 4
A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand 4

B. Objektbeschreibung 5
B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung 5
B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch 5
B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens 6
B.3.1. Lage 6
B.3.2. Form und Größe 7
B.3.3. Erschließungszustand 7
B.3.4. Zulässige Nutzung 8
B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches 8
B.3.6 Baulasten 8
B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale 9
B.3.8 Mietverhältnisse 9
B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten 10
B.4.1. Gebäudebeschreibung 10
B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche 14
B.4.3. Berechnung der Wohnfläche 16
B. 5. Beschreibung der Außenanlagen 17
B. 6. Mithaftendes Zubehör 17

C. Wertermittlung 18
C. 1. Grundlagen 18
C.1.1. Definition des Verkehrswertes 18
C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften 18
C.1.3. Literatur 18
C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens 19
C. 3. Sachwertverfahren 20
C.3.1. Bodenwert 21
C.3.2. Gebäudesachwerte 22
C.3.3. Sachwert der Außenanlagen 24
C.3.4. Vorläufiger Sachwert 25
C.3.5. Marktangepasster Sachwert 26

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks 27

D. Anlagen 28
D. 1. Lageplan 1 : 1.000 28
D. 2. Luftbild 29
D. 3. Fotodokumentation 30

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Warburg unter dem Aktenzeichen 52 K 2/25.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (05.06.2025) keiner der beiden Eigentümer erschienen war, teilte das Gericht den beiden Eigentümern mit Schreiben vom 13.06.2025 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls sie sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollten, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch die beiden Eigentümer keine Kontaktaufnahme zu der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

05.06.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 05.06.2025 von außen (straßenseitig) besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch die Eigentümer kein Zutritt ermöglicht wurde. Der rückwärtige Grundstücks- und Gebäudebereich konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilzerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Rösebeck, Flur 6,

Flurstück 164, Größe 1.066 m²

und ist im Grundbuch von

Rösebeck, Blatt 1014

eingetragen.

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

[redacted]

- zu ½ Anteil -

[redacted]

- zu ½ Anteil -

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Grundstück (Zweifamilienhaus) ist in Rösebeck gelegen. Rösebeck ist eine Ortschaft mit rd. 500 Einwohnern, die zur Stadt Borgentreich gehört.

Borgentreich hat rd. 9.000 Einwohner und ist eine Kleinstadt im östlichen Nordrhein-Westfalen im Kreis Höxter. Die Einwohnerzahl Borgentreichs stagniert in den letzten Jahren bzw. ist wieder leicht ansteigend. Borgentreich ist ein Mittelzentrum in einem Gebiet mit ländlicher Struktur.

Rösebeck selbst ist rd. 5 km südlich von Borgentreich gelegen und ist ebenfalls eher ländlich strukturiert. So gibt es einige landwirtschaftliche Voll- bzw. Nebenerwerbsbetriebe. Im Ort befindet sich zudem eine Gemeindehalle sowie kleinere Gewerbe-/Handwerksbetriebe bzw. Dienstleistungsunternehmen. Rösebeck war bereits mehrfach erfolgreich in dem Wettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden"

Grundschule, weiterführende Schulen sowie entsprechende Einkaufsmöglichkeiten sind in Borgentreich bzw. Warburg vorhanden. Über die Buslinie R34 besteht (Schulbus)verkehr nach Borgentreich bzw. Warburg.

Das Autobahnnetz (A 44 Dortmund – Kassel) ist über die Anschlußstelle Warburg in 13 km erreichbar. Der nächste Bahnhof ist in Warburg.

Das Bewertungsobjekt (älteres Wohnhaus mit Nebengebäuden) ist im historischen Ortskern unweit der Kirche gelegen. Ansonsten befindet sich in der Nachbarschaft eine typische dörfliche Misch- bzw. Wohnnutzung mit zum Teil älterer, verdichteter Bebauung. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück an einen kleinen Wasserlauf. Dahinter befindet sich die offene Feldflur.

Die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über den überwiegend von Anliegern (Anwohnern und Kirchenbesuchern) genutzten Kirchweg. Das Bewertungsobjekt liegt in rückwärtiger Lage und ist über einen rd. 20 m langen, öffentlichen Stichweg an den Kirchweg angebunden.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 164) verfügt über eine Grundstücksgröße von 1.066 m².

Das Flurstück verfügt über einen polygonalen Zuschnitt mit einer Aufweitung im rückwärtigen Bereich. Die Breite des Grundstücks liegt im vorderen Bereich bei rd. 13 m und im rückwärtigen Bereich bei rd. 30 m. Die Tiefe beträgt rd. 55 m.

Die Fläche ist zum Großteil eben. Im rückwärtigen Bereich grenzt das Grundstück an einen kleinen Wasserlauf. Daher ist der hinterste Bereich des Grundstücks als eine an den Wasserlauf heranführende Böschung (ca. 4 m) ausgebildet.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über den „Kirchweg“ erschlossen.

Der „Kirchweg“ wird überwiegend von Anliegern genutzt und verfügt über eine geteerte Fahrbahn mit gepflasterten Gehwegen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung. Das Bewertungsobjekt liegt in rückwärtiger Lage und wird von einem rd. 20 m langen, öffentlichen Stichweg erschlossen.

Von Seiten der Stadt Borgentreich wurde mir mit Schreiben vom 16.04.2025 Folgendes mitgeteilt:

„Das Grundstück in der Gemarkung Rösebeck, Flur 6, Flurstück 164, ist durch fertiggestellte Straßen erschlossen. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen für dieses Grundstück nicht mehr an.

Im Bereich der benachbarten Anliegerstraße, Flur 6, Flurstück 208, ist zeitnah von Seiten der Stadt Borgentreich kein weiterer Ausbau - Straße - Gehwege - geplant, der evtl. eine Berechnung nach dem KAG nach sich ziehen würde.“

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 26.06.25) nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Warburg wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 04.04.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg Zwangsversteigerungsgericht, 52 K 2/25). Eingetragen am 06.02.2025.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 12.06.2025 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß Homepage „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des geologischen Dienstes des Landes NRW (Einsichtnahme am 27.06.2025) liegen für den Bereich von Rösebeck keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Rösebeck ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 02.05.2025 ist das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 26.06.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen. Das Grundstück grenzt im rückwärtigen Bereich an einen kleinen Wasserlauf. Lt. Auskunft der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2025 sind im Wasserbuch keine Eintragungen vorhanden.

Gemäß Auskunft der Stadt Borgentreich handelt es sich bei dem Grundstück und dem aufstehenden Gebäude um kein rechtskräftig eingetragenes Bau-/ oder Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz NRW.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 26.06.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung anscheinend überwiegend von den Eigentümern bewohnt.

Die zweite Wohneinheit wird – ausgehend von dem Klingelschild – anscheinend von einem Familienangehörigen genutzt. Ob hier ein Mietverhältnis besteht, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich ein

a.) Zweifamilienhaus (A)

b.) Nebengebäude (B)

Zweifamilienhaus (A)

Beim Bauamt des Kreises Höxter konnten zu dem Gebäude keine aussagekräftigen Bauunterlagen (Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Wohn- und Nutzflächenberechnung) aufgefunden werden. Lediglich über den Einbau eines Fensters im Jahr 2016 lagen Unterlagen vor.

Zudem wurde durch die Eigentümer auch keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Im Rahmen von eigenen Internetrecherchen konnte jedoch ein älteres Exposé mit entsprechenden Grundrißzeichnungen und Fotos (Außen- und Innenaufnahmen) aufgefunden werden. Eine Wiedergabe der Zeichnungen sowie der Fotos innerhalb dieses Gutachtens ist aus Datenschutzgründen bzw. urheberrechtlichen Gründen jedoch nicht möglich.

Da die o. g. Grundrißzeichnungen bzw. Fotos jedoch insgesamt plausibel und auch das Bewertungsobjekt zu betreffen scheinen, können sie zumindest als Hinweis hinsichtlich der vorhandenen Grundrissgestaltung bzw. Ausstattung herangezogen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus, welches ursprünglich vermutlich im Jahre 1920 errichtet worden ist. Das Gebäude ist zumindest teilunterkellert, das Dachgeschoss ist evtl. geringfügig ausgebaut. Im rückwärtigen Bereich verfügt das Gebäude über einen eingeschossigen Anbau mit evtl. ausgebautem Dachgeschoss.

In dem Gebäude scheinen 2 Wohneinheiten untergebracht zu sein.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von 190 m², von denen 82 m² auf das Erdgeschoß und 108 m² auf das Obergeschoss entfallen.

Lt. vorliegender Grundrißzeichnungen befinden sich im Erdgeschoß der Hauseingangsbereich mit Zugang zum Obergeschoss, die abgeschlossene Erdgeschoßwohnung sowie eine integrierte Garage.

Die Erdgeschosswohnung verfügt hiernach über ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, ein Schlafzimmer, Küche, Flur- und Dielenbereich, Bad und Gäste-WC. Vom Flur- und Dielenbereich besteht ein Zugang zum Keller bzw. auf die rückwärtige Terrasse und in den Garten.

Die Obergeschosswohnung verfügt demnach über ein Wohnzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, Küche mit angrenzendem Hausarbeitsraum und Esszimmer, Diele und Bad. Von der Diele aus besteht ein Ausgang in einen Wintergarten sowie einen Balkon.

Der rückwärtige Anbau scheint zumindest im Erdgeschoss bereits tlw. zu Wohnzwecken (Bad) ausgebaut zu sein. Die übrigen Räumlichkeiten werden vermutlich als Werkstatt/Lagerraum genutzt. Evtl. befinden sich auch im Dachgeschoss einfache Zimmer.

An dem Gebäude wurden im Laufe der Jahre einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde jedoch der Eindruck gewonnen, daß in der letzten Zeit ein gewisser Instandhaltungsrückstau eingetreten ist. Möglicherweise sind auch begonnene Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr fertiggestellt worden.

Zur weiteren Orientierung wird auf das Luftbild (Anlage 2) bzw. die Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Baujahr:	1920	Baujahr (geschätzt)
	2016	Einbau eines Fensters
Bruttogrundfläche:	604 m²	
Wohnfläche:	EG:	82 m²
	DG:	108 m²
	Summe:	190 m²

Bauart

Fundament:	- vermutlich Stampfbeton
Umfassungswände:	- vermutlich Ziegelmauerwerk, Westseite und Nordseite des Wohnhauses nachträglich verklinkert
Innenwände:	- vermutlich überwiegend Ziegelmauerwerk, tlw. evtl. auch Gittersteine bzw. Bimssteine

Fassadenausführung:	- West- und Nordseite des Wohnhauses verklinkert, Westseite des Anbaus Ziegelmauerwerk, im rückwärtigen Bereich überwiegend verputzt und gestrichen
Dachkonstruktion	- Satteldächer mit Betondachziegeln bzw. Tonziegeln - Wintergarten mit Pultdach
Decken:	- im Keller vermutlich Kappendecke mit Stahlträgern - ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	- Treppe zum Keller vermutlich massiv - ansonsten vermutlich Holzbalkendecken
Energiestandard:	- ein Energieausweis lag nicht vor - Im Hinblick auf die erkennbare Bauweise kann nicht von einem zeitgemäßen Energiestandard ausgegangen werden

Ausstattung

Fußböden:	- vermutlich Estrich bzw. Holzdielung mit unterschiedlichen Belägen (Bodenfliesen, Laminat, Teppichboden)
Wand- und Deckenbekleidung:	- vermutlich Fliesenspiegel in den Arbeitsbereichen der Küchen - evtl. Verkleidung der Wände bzw. Decken mit Paneelen
Fenster:	- soweit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Kunststoffrollläden
Türen:	- Hauseingangstür aus Holz mit verglastem Seitenelement - Terrassentür als Fenstertür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Kunststoffrolllade - Innentüren unbekannt - Garagentor als Sektionaltor (vermutlich elektrisch betrieben)

Sanitäre Ausstattung:	EG: - Hauswirtschaftsraum neben Küche - Bad und WC-Raum OG: - Bad
Beheizung:	- vermutlich Ölzentralheizung
Warmwasser-aufbereitung:	- vermutlich Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	- vermutlich durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	- Dachgaube (Anbau) - Balkon
Baulicher Zustand:	- soweit erkennbar Nachholbedarf an Bauunterhaltung

Nebengebäude (B)

Das Nebengebäude befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich und dient heute vermutlich als Lager-/Werkstattgebäude bzw. evtl. der Unterbringung von Haustieren.

Baujahr:	unbekannt
Bruttogrundfläche:	- 53 m²
Bauweise:	- Außenwände vermutlich aus Ziegelmauerwerk, verputzt und gestrichen, evtl. tlw. auch Holzständerbauweise - Satteldach mit Ziegeleindeckung
Ausstattung:	- unbekannt
Baulicher Zustand:	- nicht bekannt

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte in Verbindung mit den Luftbildern.

Wohnhaus (Wohnteil A1)

Kellergeschoss (es wird von einer Teilunterkellerung ausgegangen):

12,07 m	x	5,50 m	=	66,4 m²

Erdgeschoss:

12,07 m	x	11,70 m		
2,95 m	x	7,94 m	=	164,6 m²

Obergeschoss:

12,07 m	x	11,70 m		
2,95 m	x	4,24 m	=	153,7 m²

Dachgeschoss:

12,07 m	x	11,70 m	=	141,2 m²

Bruttogrundfläche rd. **526 m²**

Wohnhaus (Wirtschaftsteil A2)

Erdgeschoss:

9,00 m	x	3,70 m	=	33,3 m²

Dachgeschoss:

12,00 m	x	3,70 m	=	44,4 m²

Bruttogrundfläche rd. **78 m²**

Nebengebäude (B)

Erdgeschoss:

10,90 m	x	4,85 m	=	52,9 m²

Bruttogrundfläche rd. **53 m²**

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte überschlägig aus der Bruttogrundfläche auf der Grundlage von plausiblen Annahmen. Etwaige Abweichungen von der Örtlichkeit sind daher nicht auszuschließen.

Erdgeschoss:

Wohnen	8,00 m	x	11,70 m	x	0,7		
	2,95 m	x	7,94 m	x	0,7	=	rd. 82 m²

Obergeschoss:

Wohnen	12,07 m	x	11,70 m	x	0,7		
	2,95 m	x	4,24 m	x	0,7	=	rd. 108 m²

Wohnfläche Erd- und Obergeschoss insgesamt rd. 190 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

Soweit erkennbar überwiegend lebende Hecken, Maschendrahtzaun bzw. Grenzmauer

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Laub- und Nadelbäume, Koniferen, Terrasse im vorderen und rückwärtigen Bereich

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Garagenzufahrt und Terrasse gepflastert

Anmerkung

Da die Besichtigung nur vom öffentlichen Straßenraum aus erfolgen konnte, konnte der rückwärtige Gartenbereich nicht betreten werden. Die Erfassung und Beschreibung der Außenanlagen kann daher unvollständig sein.

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy — Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber — Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. — Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall über das Sachwertverfahren ermittelt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Höxter werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Höxter ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Gesonderte Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage-beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m²
Rösebeck	Wohngebiet	I-II-geschossig, Größe 850 m²	erschließungs-beitragsfrei	01.01.25	40,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 40,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 850 m² große Wohnbaugrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Das Flurstück ist mit 1.066 m² zwar größer als das auf eine Grundstücksgröße von 850 m² bezogene Richtwertgrundstück. Untersuchungen des Gutachterausschusses haben jedoch gezeigt, dass für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Ein- und Zweifamilienhäuser) keine signifikanten Abhängigkeiten des Quadratmeterpreises von der Grundstücksgröße festzustellen sind.

Insofern kann der Bodenrichtwert von 40,- EUR/m² ohne weitere Anpassungen herangezogen werden.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 164	1.066 m²	40,- EUR/m²	42.640,- EUR
			rd. 43.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwert

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

Zweifamilienhaus (Wohnteil A1)

Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) erarbeiteten Modell.

Zweifamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.12 u. 1.32

tlw. unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

	Standardstufe					Wägungs-
Standardmerkmal	1	2	3	4	5	anteil %
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,7			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.12 / 1.32	624	695	797	963	1201	
Gebäudestandardkennzahl						2,2

Außenwände	1 x 23% x 695	160 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 695	104 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 695	76 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 695	76 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 797	88 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 797	40 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,3 x 9% x 695 + 0,7 x 9% x 797	69 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 695	63 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 695	42 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**718 €/m² BGF**

Der nun ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 187,2.

Die in der BGF nicht erfassten besonderen Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 12.000,- EUR berücksichtigt.

Für den Wirtschaftsteil (A 2) und das Nebengebäude (B) werden unter Berücksichtigung der Fachliteratur Kostenkennwerte (2010) von 550,- EUR/m² (A 2) bzw. 450,- EUR/m² (B) in Ansatz gebracht. Die besonderen Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 3.000,- EUR berücksichtigt.

Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser: 80 Jahre

Garagen: 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Durchgreifende Modernisierungen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1920 errichtet und ist somit bereits über 100 Jahre alt. Im Laufe der Jahre sind jedoch bereits einige Modernisierungen durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen

Zustandes wird hier daher von einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen. Entsprechendes gilt für den rückwärtigen Wohnhausanbau (A 2). Für das Nebengebäude (B) wird ein Ansatz von 20 Jahren getroffen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 68,75 % für das Wohnhaus (A1 und A2) bzw. 66,67 % für das Nebengebäude (B).

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße wird hier ein pauschaler Ansatz von **rd. 15.000,- EUR** getroffen.

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen.

Sachwertverfahren

Gebäude	Zweifamilienhaus (A)		Nebengebäude
	Wohnteil (A 1)	Wirtschaftsteil (A2)	(B)
Berechnungsbasis			
Bruttogrundfläche	**526 m²**	**78 m²**	**53 m²**
Baupreisindex (2010 = 100)	187,2	187,2	187,2
Normalherstellungskosten (incl. BNK)			
NHK im Basisjahr (2010)	718 €/m²	550 €/m²	450 €/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.344 €/m²	1.030 €/m²	842 €/m²
Besondere Bauteile	12.000 €	3.000 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	**718.994 €**	**83.309 €**	**44.647 €**
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	25 J	25 J	20 J
prozentual	68,75 %	68,75 %	66,66 %
Betrag	494.309 €	57.275 €	29.762 €
Zeitwert (incl. BNK)	**224.686 €**	**26.034 €**	**14.885 €**
Summe Gebäudezeitwerte			**265.605 €**
Summe Gebäudesachwerte rd.			266.000 **€**
Außenanlagen (pauschal)			15.000 €
Bodenwert			40.000 **€**
Sachwert rd.:			**321.000 €**

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für den Kreis Höxter ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 320.000,- EUR), einem Bodenwertniveau von rd. 40,- EUR/m² sowie einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer BGF von rd. 600 m² ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,51.

Der erkennbare bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden, so dass hier zunächst keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	321.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,51
Marktangepasster Sachwert rd.	**164.000,- EUR**

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwertwert wurde zu **164.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und entsprechenden Annahmen bzw. Schätzungen. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird aufgrund der Größe und des Alters des Gebäudes mit rd. 10 5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **148.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Borgentreich-Rösebeck, Kirchweg 19“ zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

148.000,- EUR

(i. W.: einhundertachtundvierzigtausend Euro)

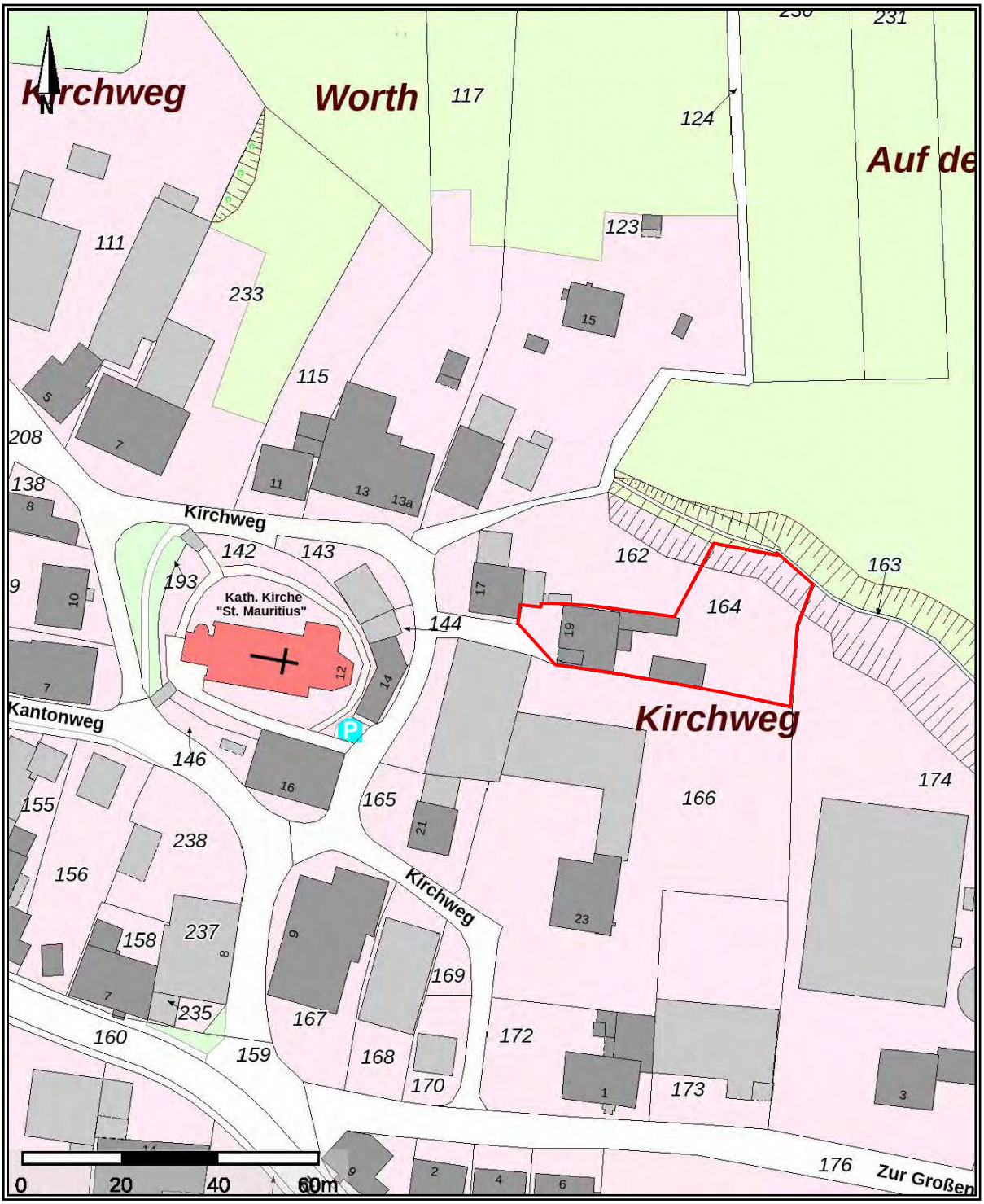
Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

Höxter, den 07. Juli 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Borgentreich Gemarkung Rösebeck
Flur 6 Flurstück 164



Quelle: Land NRW (2025) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

D. 2 Anlage 2 - Luftbild



Quelle: Land NRW (2025) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Vorderansicht von Westen



Eingangsbereich mit Garage



Seitenansicht von Norden