



**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 28.11.2022

## GUTACHTEN

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

**Art des Objektes:**

Einfamilienhaus

- ursprüngliches Baujahr 1959
- eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- rd. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Garagen, 1 Carport

**Lage:**

Warburg-Hohenwepel,  
Waldweg 14

**Grundstücksgröße:**

895 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungstichtag 09.09.2022 – **auf der Grundlage des äußeren  
Eindrucks** - zu rd.

**166.000,- EUR**

ermittelt.

**Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens**

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält. Der Umfang der Anlagen kann ebenfalls eingeschränkt sein.

**Inhaltsverzeichnis**

|              |                                                                                    |           |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b>    | <b>Erstattung des Gutachtens.....</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>A. 1.</b> | <b>Auftragstellung und Inhalt des Auftrages .....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>A. 2.</b> | <b>Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand .....</b>         | <b>4</b>  |
| <b>B.</b>    | <b>Objektbeschreibung .....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>B. 1.</b> | <b>Kataster- und Grundbuchbezeichnung .....</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>B. 2.</b> | <b>Eigentümer lt. Grundbuch.....</b>                                               | <b>6</b>  |
| <b>B. 3.</b> | <b>Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens .....</b>                               | <b>6</b>  |
|              | 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..... | 9         |
|              | B.3.6. Baulasten .....                                                             | 10        |
|              | B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale .....                                   | 10        |
|              | B.3.8. Ertragsverhältnisse .....                                                   | 10        |
| <b>B. 4.</b> | <b>Bewertungsmerkmale der Aufbauten .....</b>                                      | <b>11</b> |
|              | B.4.1. Gebäudebeschreibung.....                                                    | 11        |
|              | B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche .....                                      | 15        |
|              | B.4.3. Berechnung der Wohnfläche .....                                             | 17        |
| <b>B. 5.</b> | <b>Beschreibung der Außenanlagen.....</b>                                          | <b>18</b> |
| <b>C.</b>    | <b>Wertermittlung .....</b>                                                        | <b>19</b> |
| <b>C. 1.</b> | <b>Grundlagen.....</b>                                                             | <b>19</b> |
|              | C.1.1. Definition des Verkehrswertes .....                                         | 19        |
|              | C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....                                   | 19        |
|              | C.1.3. Literatur.....                                                              | 19        |
| <b>C. 2.</b> | <b>Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....</b>                                    | <b>20</b> |
| <b>C. 3.</b> | <b>Sachwertverfahren.....</b>                                                      | <b>21</b> |
|              | C.3.1. Bodenwert.....                                                              | 22        |
|              | C.3.2. Gebäudesachwerte .....                                                      | 23        |
|              | C.3.3. Sachwert der Außenanlagen .....                                             | 25        |
|              | C.3.4. Vorläufiger Sachwert.....                                                   | 26        |
|              | C.3.5. Marktangepasster Sachwert .....                                             | 27        |
| <b>C. 4.</b> | <b>Verkehrswert des Grundstücks .....</b>                                          | <b>28</b> |

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 28. November 2022

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus, Waldweg 14, Warburg-Hohenwepel

|              |                                |           |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| <b>D.</b>    | <b>Anlagen .....</b>           | <b>29</b> |
| <b>D. 1.</b> | <b>Lageplan 1 : 1.000.....</b> | <b>29</b> |
| <b>D. 2.</b> | <b>Bauzeichnungen .....</b>    | <b>30</b> |
| <b>D. 3.</b> | <b>Fotodokumentation .....</b> | <b>34</b> |

## **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 005 K 008/21.

Auftragsgemäß soll das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Wohnrecht im Rahmen der Bewertung unberücksichtigt bleiben.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (09.09.2022) eine Innenbesichtigung durch den Miteigentümer und Bewohner des Hauses (Herr [REDACTED] [REDACTED]) ausdrücklich abgelehnt wurde, teilte das Gericht Herrn [REDACTED] mit Schreiben vom 26.09.2022 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls er sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollte, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch Herrn [REDACTED] keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

09.09.2022.

### **A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand**

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 09.09.2022 in Anwesenheit von Herrn [REDACTED] (Miteigentümer) und Herrn [REDACTED] (Miteigentümer und Bewohner des Hauses) von außen (straßenseitig) besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer kein Zutritt ermöglicht wurde.

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 Hohenwepel,

Flur 2,

Flurstück 165,

Größe 895 m<sup>2</sup>

und ist im Grundbuch von

Hohenwepel, Blatt 255

eingetragen

**B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch** sind

- 3.1 [REDACTED]
- 3.2 [REDACTED]
- 3.3 [REDACTED]
- 3.4 [REDACTED]
- 3.5 [REDACTED]
- 3.6.1 [REDACTED]
- 3.6.2 [REDACTED]
- 3.6.3 [REDACTED]

zu 3.1 – 3.6.3 : - in Erbengemeinschaft -

**B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

**B. 3. 1. Lage**

Das zu bewertende Wohnhaus ist in Hohenwepel gelegen. Hohenwepel ist eine kleine Ortschaft mit rd. 630 Einwohnern, die zur Stadt Warburg gehört.

Warburg hat rd. 23.000 Einwohner und liegt als wirtschaftliches Mittelzentrum in einem von der Landwirtschaft geprägten Raum. Die Warburger Wirtschaft war traditionell landwirtschaftlich geprägt. Heute zeichnet sich das produzierende Gewerbe in Warburg durch eine breit gestreute mittelständische Wirtschaftsstruktur aus. Die Einrichtungen des alltäglichen und des nichtalltäglichen Bedarfs sind in Warburg vorhanden. Die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet Warburgs ist in den letzten Jahren leicht rückläufig.

Hohenwepel selbst ist rd. 5 km nördlich von Warburg gelegen und ist eher ländlich strukturiert. Das Dorfbild wird durch den 1913 errichteten Wasserturm geprägt. Im Ort befinden sich heute neben der Kirche auch ein Sportplatz mit Sportheim sowie eine Bäckerei. Einige Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und auch Handwerksbetriebe runden das Bild ab.

Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Menne/Ossendorf bzw. in Warburg. Über die Buslinien R 38 besteht auch (Schul)Busverkehr nach Peckelsheim und Warburg.

Hohenwepel liegt an den beiden Bundesstraßen B 252 (Ostwestfalen-Straße) und B 241. Der nächste Autobahnanschluss (BAB 44, Aachen-Dortmund-Kassel) ist in einer Entfernung von 8 km über die Anschlussstelle Warburg gegeben. Bahnanschluss ist in Warburg gegeben.

Das Bewertungsobjekt ist am westlichen Ortsrand von Hohenwepel in einem kleinen Siedlungsgebiet gelegen. Die Nachbargrundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt bzw. sind noch unbebaut.

Als Eckgrundstück ist das Bewertungsobjekt am Waldweg und am Hellweg gelegen. Beide Straßen werden überwiegend von Anliegern befahren, wobei der Waldweg im weiteren Verlauf noch ein kleines Gewerbegebiet erschließt.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) verwiesen.

### **B. 3. 2. Form und Größe**

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 165) verfügt über eine Grundstücksgröße von 895 m<sup>2</sup>.

Das Flurstück verfügt über einen weitgehend regelmäßigen, im Kreuzungsbereich der Straßen abgewinkelten Zuschnitt bei einer Breite von rd. 21 m und einer Tiefe von rd. 44 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

### **B. 3. 3. Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an den Straßen „Waldweg“ und „Hellweg“ gelegen.

Der „Waldweg“ verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn mit einseitigem Bürgersteig sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Der „Hellweg“ verfügt über eine geteerte Fahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Von Seiten der Stadt Warburg wurde mir mit Email vom 01.09.2022 Folgendes mitgeteilt:

*„Eine Erschließungsbeitragspflicht gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wird künftig voraussichtlich nicht entstehen. Auch liegen offene Forderungen aus der Vergangenheit nicht vor.*

*Ob und in welcher Höhe in der Zukunft eine Straßenbaubeitragspflicht gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) entstehen wird, lässt sich zurzeit nicht beurteilen. Straßenbaumaßnahmen, die eine derartige Beitragspflicht auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant. Offene Forderungen aus der Vergangenheit liegen nicht vor.“*

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

#### **B. 3. 4. Zulässige Nutzung**

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 21.11.22) 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 12.07.2022 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in einem Wohnungsrecht für [REDACTED] aus Warburg-Hohenwepel. Zur Löschung des Rechts genügt die Vorlage der Sterbeurkunde der Berechtigten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Juni 1999 (UR A 489/99 Notar H. Althaus, Warburg) eingetragen am 18. Juni 1999.*

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes kann das Wohnrecht bei der Wertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Die o. g. Berechtigte ist zudem verstorben.

- *Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg Zwangsversteigerungsgericht, 5 K 008/21). Eingetragen am 11.01.2022.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

### **B. 3. 6. Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 24.08.2022 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 21.11.2022) liegen für den Bereich von Hohenwepel keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Hohenwepel ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 31.08.2022 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 21.11.2022) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 28.11.2022 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 ausschließlich von dem Miteigentümer Herrn [REDACTED] bewohnt.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

## **B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**

### **B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich ein

- a.) Einfamilienwohnhaus ( A )
- b.) Kellergarage ( B )
- c.) Garage ( C )

#### **Einfamilienhaus ( A )**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Wohnhaus, welches ursprünglich im Jahre 1959 errichtet worden ist. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Im Jahre 2004 wurde ein Wintergarten angebaut.

Da eine Innenbesichtigung durch den Bewohner des Wohnhauses nicht ermöglicht wurde, erfolgte die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen, des äußeren Eindrucks sowie baujahrstypischer Annahmen.

Das Gebäude wurde grundsätzlich als Einfamilienhaus konzipiert, zum Zeitpunkt der Außenbesichtigung waren allerdings zwei Türklingeln angebracht. Aufgrund der Lage des Treppenhauses bietet sich eine Nutzung als Zweifamilienhaus vermutlich auch nach entsprechenden Umbauten nur familienintern an.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von 153 m<sup>2</sup>, von denen 83 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoß und 70 m<sup>2</sup> auf das Dachgeschoss entfallen.

Lt. Bauakten befinden sich im Erdgeschoß ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, ein Büroraum, der Flur und ein WC-Raum. Vom Esszimmer aus besteht ein Durchgang in den nachträglich angebauten Wintergarten.

Im Dachgeschoß befinden sich drei Schlafzimmer, ein Vorratsraum, der Flur und ein Bad. Ein ursprünglich über dem Hauseingang befindlicher Balkon wurde mit Fensterelementen geschlossen.

Im Keller sind neben der Waschküche und dem Heizungskeller noch drei Kellerräume untergebracht. Von der Waschküche aus besteht ein Durchgang in die angebaute Kellergarage.

Soweit von außen erkennbar scheint ein leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung zu bestehen. Die Ausstattung des Wohnhauses scheint durchschnittlich zu sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch innerhalb des Gebäudes im Laufe der Jahre einige Modernisierungen durchgeführt worden sind.

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

|          |      |                         |
|----------|------|-------------------------|
| Baujahr: | 1959 | ursprüngliches Baujahr  |
|          | 1976 | Einbau Ölzentralheizung |
|          | 2004 | Anbau Wintergarten      |

|                |                 |        |
|----------------|-----------------|--------|
| Geschosshöhen: | Kellergeschoss: | 2,00 m |
| (lichte Höhen) | Erdgeschoss:    | 2,50 m |
|                | Dachgeschoss:   | 2,50 m |

Bruttogrundfläche: 309 m<sup>2</sup>

|             |        |                         |
|-------------|--------|-------------------------|
| Wohnfläche: | EG:    | 83 m <sup>2</sup>       |
|             | DG:    | <u>70 m<sup>2</sup></u> |
|             | Summe: | 153 m <sup>2</sup>      |

### **Bauart**

Fundament: - Stampfbeton

Umfassungswände: - lt. Bauakte Hohlblocksteine, Wandstärke 30 cm

Innenwände: - Gittersteine bzw. Bimssteine, 11,5 cm bis 17,5 cm stark

Fassadenausführung: - verputzt und gestrichen (erneuert)

Dachkonstruktion - Satteldach mit Betondachziegeln  
- Wintergarten mit Pultdach

Decken: - KG – EG: Stahlbetonrippendecken aus Fertigteilen  
- ansonsten Holzbalkendecke

- |                 |                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Treppen:        | - Kellertreppe als Stahlbetontreppe<br>- Geschosstreppen als Holztreppe |
| Energieausweis: | - ein Energieausweis lag der Unterzeichnerin nicht vor.                 |

### **Ausstattung**

- |                             |                                                                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:                   | - vermutlich Estrich bzw. Holzdielung mit unterschiedlichen Belägen                        |
| Wand- und Deckenbekleidung: | - vermutlich Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche                                    |
| Fenster:                    | - soweit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Kunststoffrollläden    |
| Türen:                      | - Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen<br>- Innentüren unbekannt               |
| Sanitäre Ausstattung:       | KG: - Waschküche<br>EG: - Hauswirtschaftsraum neben Küche<br>- WC-Raum<br>DG: - Bad mit WC |
| Beheizung:                  | - vermutlich Ölzentralheizung                                                              |
| Warmwasseraufbereitung:     | - vermutlich Durchlauferhitzer                                                             |
| Elektroinstallation:        | - vermutlich durchschnittliche Ausstattung                                                 |
| Besondere Bauteile:         | - 2 Dachgauben                                                                             |
| Baulicher Zustand:          | - soweit erkennbar leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung                               |

**Kellergarage ( B )**

Das Gebäude wurde 1975 als seitlicher Anbau an das Kellergeschoss des Wohnhauses errichtet. Eine zuvor vorhandene kleinere Garage wurde abgerissen. Auf dem Flachdach (Stahlbetondecke) wurde der Wintergarten errichtet.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:           | 1975                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bruttogrundfläche: | - 41 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                            |
| Bauweise:          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Fundament und Bodenplatte in Stampfbeton,</li><li>- Außenwände in Gitterstein, verputzt und gestrichen</li><li>- Stahlbetondecke, ist mit Wintergarten bebaut bzw. wird als Terrasse genutzt</li></ul> |
| Ausstattung:       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Stahlschwinger</li><li>- vermutlich Betonboden</li></ul>                                                                                                                                               |
| Baulicher Zustand: | - soweit erkennbar altersentsprechend                                                                                                                                                                                                          |

**Garage ( C )**

Das Gebäude wurde 1988 als seitlicher, ebenerdiger Anbau an das Wohnhaus errichtet. Neben der Abstellfläche für einen Pkw wurde noch ein kleiner Abstellraum geschaffen. Lt. Bauzeichnung befindet sich im rückwärtigen Bereich ein Ausgang/Durchgang in den Garten.

|                    |                                                                                                                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:           | 1988                                                                                                                                                                       |
| Bruttogrundfläche: | - 32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                        |
| Bauweise:          | <ul style="list-style-type: none"><li>- gemauerte Außenwände, verputzt und gestrichen</li><li>- abgeschlepptes Pultdach in Holzkonstruktion mit Betondachziegeln</li></ul> |

|                    |                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausstattung:       | - Rollentor/Sektionaltor<br>- 3 Kunststofffenster, 1 Außentür<br>- vermutlich Betonboden |
| Baulicher Zustand: | - soweit erkennbar altersentsprechend                                                    |

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

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

**Wohnhaus ( A )**

Kellergeschoss:

|          |   |         |   |                     |
|----------|---|---------|---|---------------------|
| 8,16 m   | x | 12,21 m |   |                     |
| - 5,29 m | x | 1,75 m  |   |                     |
| 3,46 m   | x | 1,34 m  | = | 95,0 m <sup>2</sup> |

Erdgeschoss:

|          |   |         |   |                      |
|----------|---|---------|---|----------------------|
| 8,16 m   | x | 12,21 m |   |                      |
| - 5,29 m | x | 1,75 m  |   |                      |
| 3,46 m   | x | 1,34 m  |   |                      |
| 5,60 m   | x | 3,85 m  | = | 116,6 m <sup>2</sup> |

Dachgeschoss:

|          |   |         |   |                           |
|----------|---|---------|---|---------------------------|
| 8,16 m   | x | 12,21 m |   |                           |
| - 1,34 m | x | 1,75 m  | = | <u>97,3 m<sup>2</sup></u> |

**Bruttogrundfläche rd. 309 m<sup>2</sup>**

**Garage ( B )**

Kellergeschoss:

$$8,16 \text{ m} \quad \times \quad 5,00 \text{ m} \quad = \quad 40,8 \text{ m}^2$$

**Bruttogrundfläche rd.****41 m<sup>2</sup>****Garage ( C )**

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 3,50 \text{ m} & \times & 7,74 \text{ m} \\ 1,50 \text{ m} & \times & 0,24 \text{ m} \\ 1,375 \text{ m} & \times & 2,95 \text{ m} \end{array} \quad = \quad 31,5 \text{ m}^2$$

**Bruttogrundfläche rd.****32 m<sup>2</sup>**

Im Rahmen der Ermittlung der Bruttogeschossfläche wurde nur die geschlossene Garage incl. Abstellraum erfasst. Der übrige Bereich (Carport sowie rückw. Überdachung) wurde über den Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt.

**B. 4. 3. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen. Eine örtliche Überprüfung war aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.

Erdgeschoss:

|              |                       |                        |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| Wohnzimmer   | =                     | 17,01 m <sup>2</sup>   |
| Esszimmer    | =                     | 16,86 m <sup>2</sup>   |
| Büro         | =                     | 10,09 m <sup>2</sup>   |
| Küche        | =                     | 10,98 m <sup>2</sup>   |
| HWR-Raum     | =                     | 3,31 m <sup>2</sup>    |
| Besenkammer  | =                     | 0,22 m <sup>2</sup>    |
| Flur         | =                     | 11,23 m <sup>2</sup>   |
| Windfang     | =                     | 1,52 m <sup>2</sup>    |
| WC-Raum      | =                     | 1,40 m <sup>2</sup>    |
| Wintergarten | 5,36 m x 3,73 m x 0,5 | = 10,00 m <sup>2</sup> |

Dachgeschoss:

|              |                 |                       |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| Schlafzimmer | =               | 17,19 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer | =               | 16,46 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer | =               | 9,95 m <sup>2</sup>   |
| Vorrat       | =               | 5,13 m <sup>2</sup>   |
| Ehem. Balkon | 1,65 m x 3,77 m | = 6,22 m <sup>2</sup> |

|                                                       |   |                                 |
|-------------------------------------------------------|---|---------------------------------|
| Bad                                                   | = | 4,52 m <sup>2</sup>             |
| Besenkammer                                           | = | 0,22 m <sup>2</sup>             |
| Flur                                                  | = | <u>10,24 m<sup>2</sup></u>      |
| <b>Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss insgesamt rd.</b> |   | <b><u>153 m<sup>2</sup></u></b> |

**B. 5. Beschreibung der Außenanlagen**Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Überwiegend lebende Hecken, tlw. offener Übergang, tlw. Holzlattenzaun bzw. Grenzmauer

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Laub- und Nadelbäume, Koniferen, Carport sowie Überdachung hinter der Garage, einige Nebengebäude (u. a. Taubenschlag) im rückw. Gartenbereich

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Gartenwege, Carport und Kellergaragenzufahrt gepflastert

Anmerkung

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

## **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
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
- 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 Grundstücks-  
werten, 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-<br>beschreibung | Nutzung    | Bezug                                        | ebp / ebf                      | Stichtag | Richtwert<br>EUR/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|------------|----------------------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------------------|
| Hohenwepel            | Dorfgebiet | I-II-geschossig,<br>Größe 700 m <sup>2</sup> | erschließungs-<br>beitragsfrei | 01.01.22 | 40,00                           |

Der oben genannte Bodenrichtwert von 40,- EUR/m<sup>2</sup> bezieht sich auf rd. 700 m<sup>2</sup> 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 895 m<sup>2</sup> zwar größer als das auf eine Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> ohne weitere Anpassungen herangezogen werden.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

| Flurstück     | Größe              | Wertansatz              | Bodenwert                               |
|---------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| Flurstück 165 | 895 m <sup>2</sup> | 40,- EUR/m <sup>2</sup> | 35.800,- EUR<br><b>rd. 36.000,- EUR</b> |

**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.

**Einfamilienhaus**Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag je m<sup>2</sup>-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungstichtag 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.

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.01

Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

| Standardmerkmal                                                | Standardstufe |     |     |      |      | Wägungs-<br>anteil % |
|----------------------------------------------------------------|---------------|-----|-----|------|------|----------------------|
|                                                                | 1             | 2   | 3   | 4    | 5    |                      |
| Außenwände                                                     |               | 1,0 |     |      |      | 23                   |
| Dächer                                                         |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 15                   |
| Außentüren und Fenster                                         |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 11                   |
| Innenwände und Türen                                           |               | 0,3 | 0,8 |      |      | 11                   |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                 |               |     | 1,0 |      |      | 11                   |
| Fußböden                                                       |               |     | 1,0 |      |      | 5                    |
| Sanitäreinrichtungen                                           |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 9                    |
| Heizung                                                        |               |     | 1,0 |      |      | 9                    |
| Sonstige technische Ausstattung                                |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 6                    |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die<br>Gebäudeart 1.01 | 655           | 725 | 835 | 1005 | 1260 |                      |
| Gebäudestandardkennzahl                                        |               |     |     |      |      | 2,5                  |

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 28. November 2022

Seite 24

Objekt: Einfamilienhaus, Waldweg 14, Warburg-Hohenwepel

|                                   |                                     |                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Außenwände                        | 1 x 23% x 725                       | 167 €/m² BGF        |
| Dächer                            | 0,5 x 15% x 725 + 0,5 x 15% x 835   | 117 €/m² BGF        |
| Außentüren und Fenster            | 0,5 x 11% x 725 + 0,5 x 11% x 835   | 86 €/m² BGF         |
| Innenwände und Türen              | 0,25 x 11% x 725 + 0,75 x 11% x 835 | 89 €/m² BGF         |
| Deckenkonstruktion und Treppen    | 1 x 11% x 835                       | 92 €/m² BGF         |
| Fußböden                          | 1 x 5% x 835                        | 42 €/m² BGF         |
| Sanitäreinrichtungen              | 0,5 x 9% x 725 + 0,5 x 9% x 835     | 70 €/m² BGF         |
| Heizung                           | 1 x 9% x 835                        | 75 €/m² BGF         |
| Sonstige technische Ausstattung   | 0,5 x 6% x 725 + 0,5 x 6% x 835     | 47 €/m² BGF         |
| <b>Kostenkennwert aufsummiert</b> |                                     | <b>785 €/m² BGF</b> |

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

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungstichtag 167,7.

Die in der BGF nicht erfassten besonderen Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 15.000,- EUR berücksichtigt.

Für die beiden Garagen ( B ) und ( C ) werden unter Berücksichtigung der Fachliteratur Kostenkennwerte (2010) von 500,- EUR/m² ( B ) bzw. 600,- EUR/m² ( C ) 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 1959 errichtet und ist somit bereits 63 Jahre alt. Im Laufe der Jahre sind jedoch vermutlich einige Modernisierungen durchgeführt worden. Unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes wird hier daher von einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen.

Die beiden Garagen wurden 1975 bzw. 1988 errichtet. Unter Berücksichtigung der Baujahre und des baulichen Zustandes wird hier von Restnutzungsdauern von 20 Jahren ( B ) bzw. 25 Jahren ( C ) ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 68,75 % für das Wohnhaus ( A ) bzw. 66,67 % für die Garage ( B ) und 58,33 % für die Garage ( C ).

### **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 des Umfangs (viele Gartenhäuser) wird hier ein pauschaler Ansatz von **rd. 20.000,- EUR** getroffen.

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 28. November 2022

Seite 26

Objekt: Einfamilienhaus, Waldweg 14, Warburg-Hohenwepel

## C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

### Sachwertverfahren

| Gebäude                                         | Einfamilien-<br>haus ( A ) | Garage<br>( B )      | Garage<br>( C )       |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                         |                            |                      |                       |
| Bruttogrundfläche                               | 309 m <sup>2</sup>         | 41 m <sup>2</sup>    | 32 m <sup>2</sup>     |
| Baupreisindex (2010 = 100)                      | 167,7                      | 167,7                | 167,7                 |
| <b>Normalherstellungskosten<br/>(incl. BNK)</b> |                            |                      |                       |
| NHK im Basisjahr (2010)                         | 785 €/m <sup>2</sup>       | 500 €/m <sup>2</sup> | 600 €/m <sup>2</sup>  |
| NHK am Wertermittlungsstichtag                  | 1316 €/m <sup>2</sup>      | 839 €/m <sup>2</sup> | 1006 €/m <sup>2</sup> |
| Besondere Bauteile                              | 15.000 €                   | 3.000 €              | 0 €                   |
| <b>Gebäudeherstellungswert<br/>(incl. BNK)</b>  | <b>421.782 €</b>           | <b>37.379 €</b>      | <b>32.198 €</b>       |
| <b>Alterswertminderung</b>                      |                            |                      |                       |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                       | 80 J                       | 60 J                 | 60 J                  |
| Restnutzungsdauer (RND)                         | 25 J                       | 20 J                 | 25 J                  |
| prozentual                                      | 68,75 %                    | 66,67 %              | 58,33 %               |
| Betrag                                          | 289.975 €                  | 24.919 €             | 18.781 €              |
| <b>Zeitwert (incl. BNK)</b>                     | <b>131.807 €</b>           | <b>12.460 €</b>      | <b>13.417 €</b>       |
| <b>Summe Gebäudezeitwerte</b>                   | <b>157.683 €</b>           |                      |                       |
| <b>Summe Gebäudesachwerte rd.</b>               | 158.000 €                  |                      |                       |
| <b>Außenanlagen (pauschal)</b>                  | 20.000 €                   |                      |                       |
| <b>Bodenwert</b>                                | 36.000 €                   |                      |                       |
| <b>Sachwert rd.:</b>                            | <b><u>214.000 €</u></b>    |                      |                       |

**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. 210.000,- EUR) und einem Bodenwertniveau von rd. 40,- EUR/m<sup>2</sup> ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,82.

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 | 214.000,- EUR |
|----------|---------------|

|                                        |      |
|----------------------------------------|------|
| Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) | 0,82 |
|----------------------------------------|------|

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Marktangepasster Sachwert rd.</b> | <b><u>175.000,- EUR</u></b> |
|--------------------------------------|-----------------------------|

**C. 4. Verkehrswert des Grundstücks**

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwertwert wurde zu **175.000,- 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 mit einem Risikoabschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **166.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Warburg-Hohenwepel, Waldweg 14" zum Wertermittlungstichtag 09.09.2022 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes** zu rd.

**166.000,- EUR**

(i. W.: einhundertsechszigtausend 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 28. November 2022

Grothe

**D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug**

Gemeinde Warburg

Flur 2

Gemarkung Hohenwepel

Flurstück 165

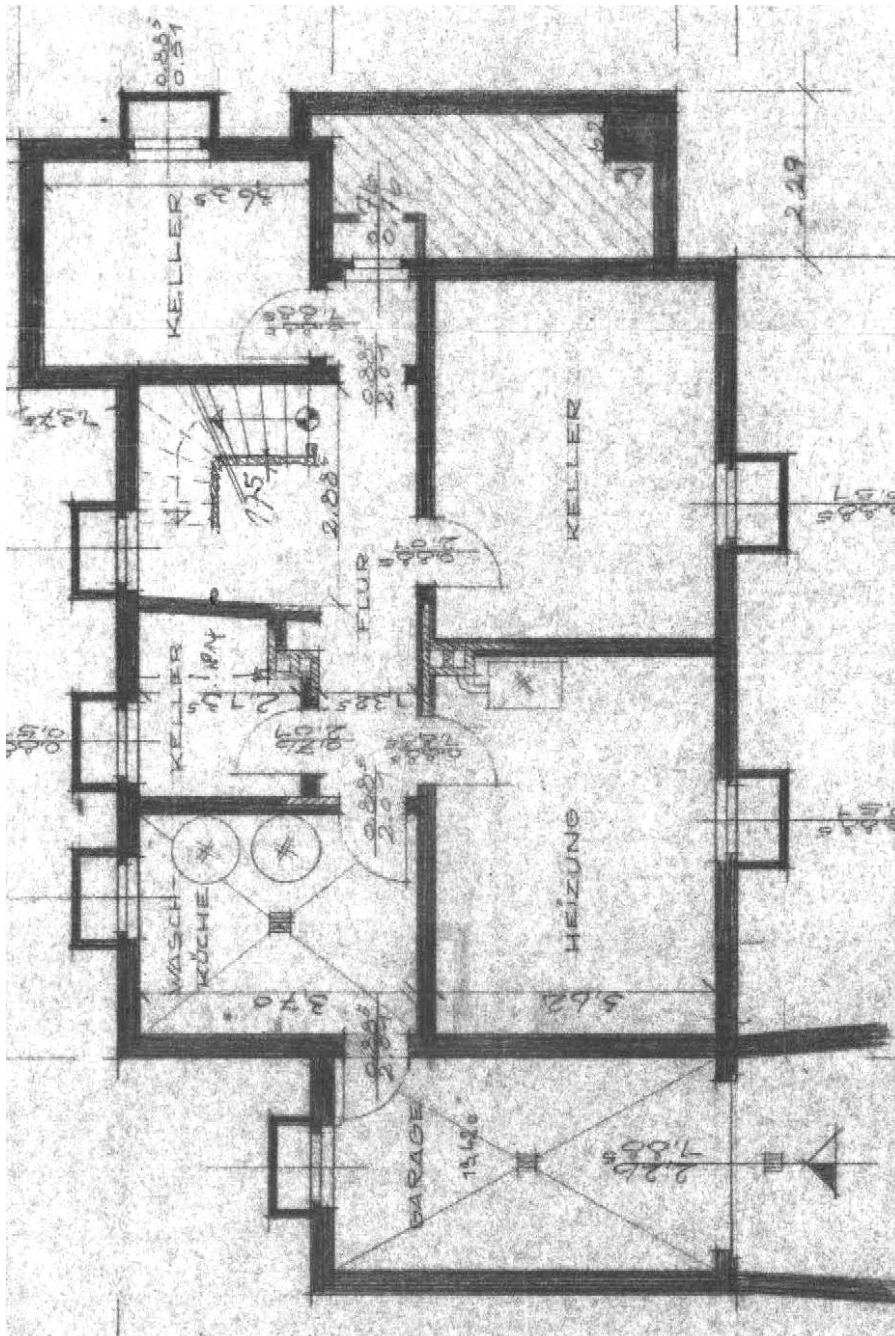
- in der Internet-Version nicht enthalten -

**D. 2 Anlage 2 - Grundrißzeichnungen**

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen. Ob und inwieweit die innere Aufteilung mit der Darstellung übereinstimmt ist unklar, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

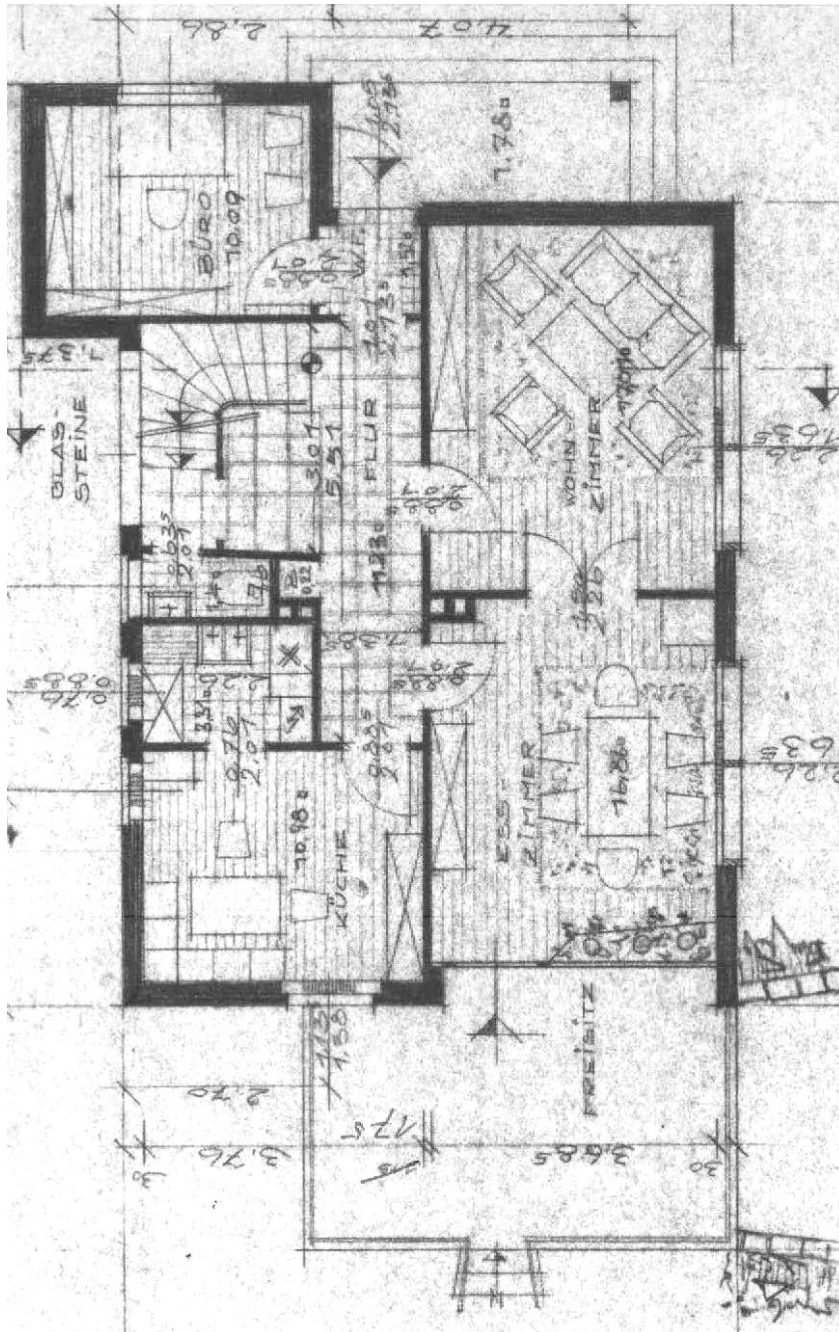
Kellergeschoss:

Der seitliche Garagenanbau wurde im Jahre 1975 durch eine größere Garage ersetzt.

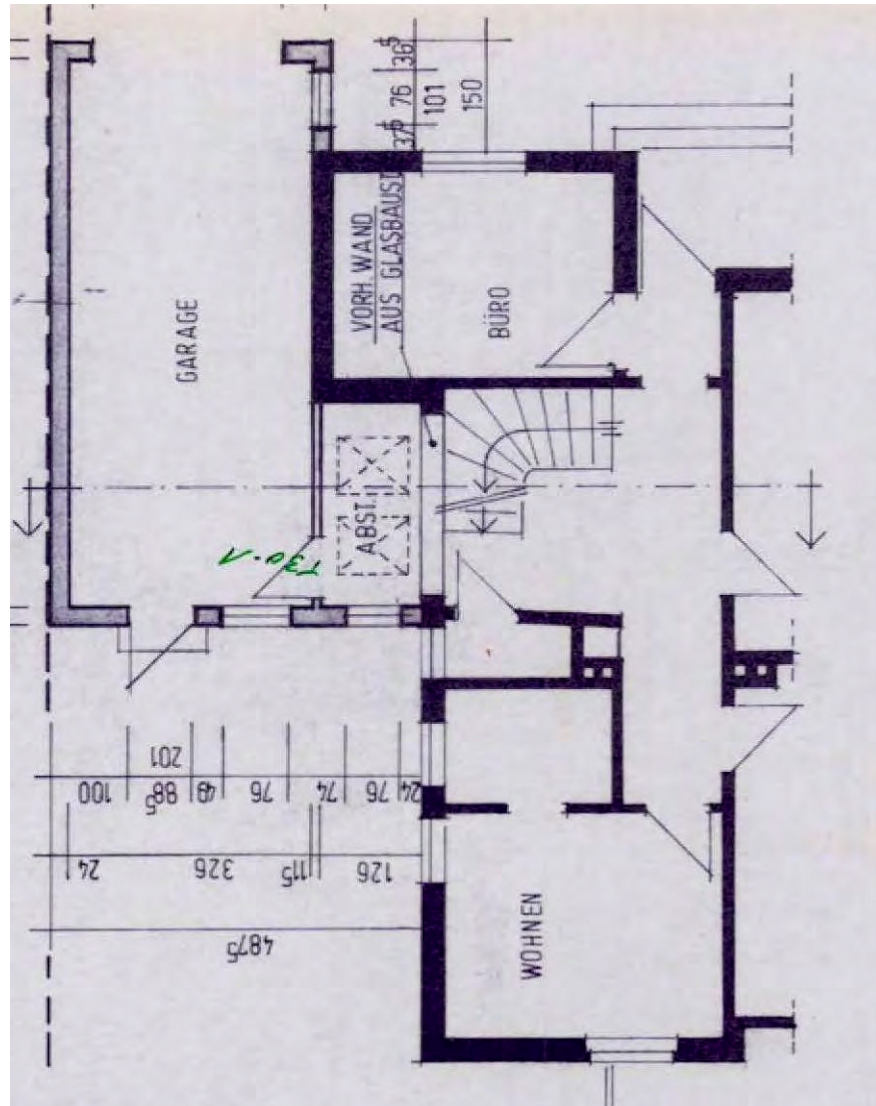


Erdgeschoss:

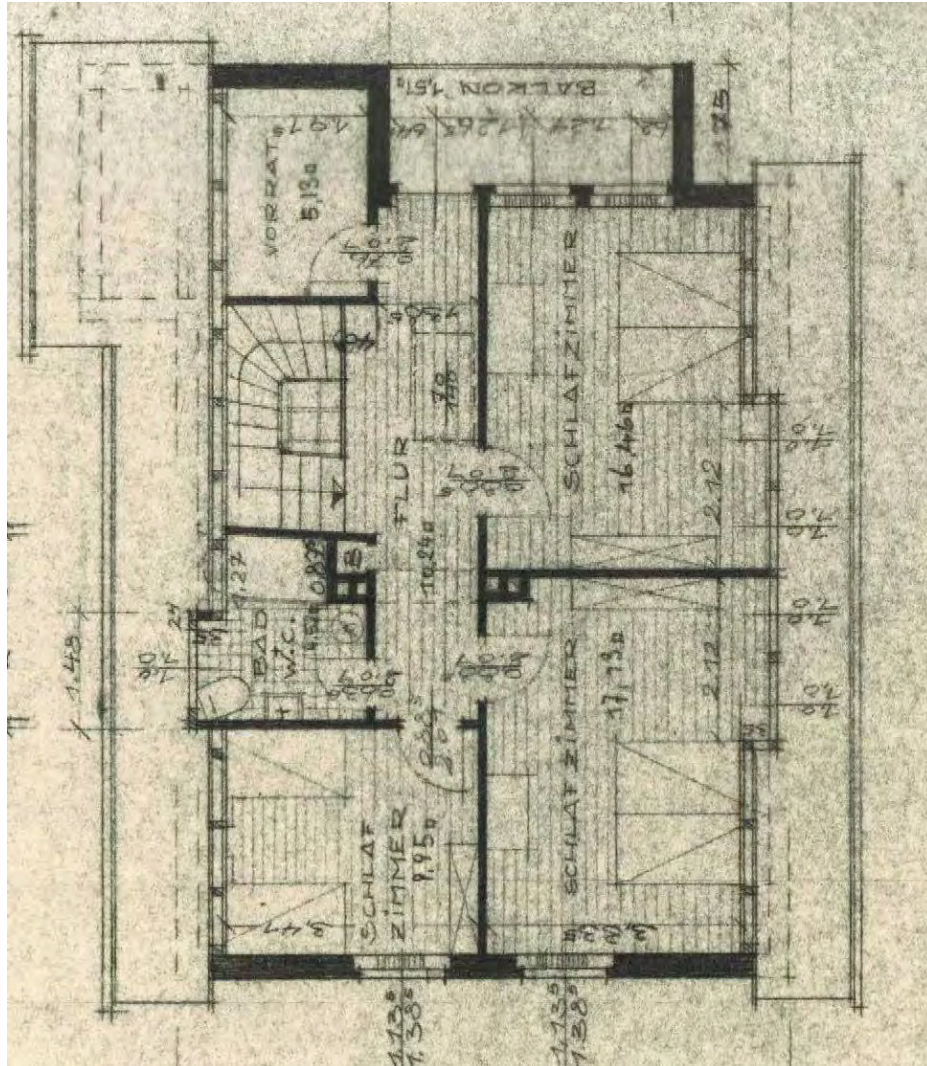
Der Freisitz wurde im Jahre 2001 durch einen Wintergarten ersetzt.



Erdgeschoss (Garagenanbau):



Dachgeschoss:



**D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation**



Ansicht vom Waldweg aus



Vorderansicht vom Hellweg aus



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Blick in den rückwärtigen Gartenbereich