



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 04.08.2025

GUTACHTEN

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

Art des Objektes:

Einfamilienhaus

- ursprüngliches Baujahr ca. 1930,
1973 Anbau von Garagen und Wohnraum
- unterkellert, zweigeschossig, DG nicht ausgebaut
- rd. 206 m² Wohnfläche

Lage:

Warburg - Daseburg,
Mittlere Straße 21

Grundstücksgröße:

975 m²

Eigentümer:

■■■■■■■■■■ und

■■■■■■■■■■

zu je ½ Anteil

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 10.07.2025 zu rd.

120.000,- 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
A. 3.	Unterlagen	5
B.	Objektbeschreibung	6
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	6
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch.....	6
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	7
B.3.1.	Lage	7
B.3.2.	Form und Größe	8
B.3.3.	Erschließungszustand.....	8
B.3.4.	Zulässige Nutzung	9
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	9
B.3.6.	Baulasten	9
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	10
B.3.8.	Ertragsverhältnisse	10
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	11
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	11
B.4.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche	14
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	15
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	16
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.	Bauzeichnungen	29
	D. 3.	Fotodokumentation	32

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 12/24. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

10.07.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 10.07.2025 besichtigt. Ein Teil der Kellerräume wurde zu Beginn in Anwesenheit des Eigentümers, Herrn [REDACTED] besichtigt. Die übrigen Räumlichkeiten wurden ausschließlich in Anwesenheit der Eigentümerin und Bewohnerin des Hauses, Frau [REDACTED] besichtigt, da Frau [REDACTED] die Anwesenheit von Herrn [REDACTED] bei der Begehung der von ihr bewohnten Räumlichkeiten nicht wünschte.

Der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist 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 auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

A. 3. Unterlagen

Der Sachverständigen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung folgende Unterlagen vorgelegen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Ausdruck des Grundbuchs vom 15.05.2025
- Bauakte des Kreises Höxter
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Stichtag 01.01.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Mail-Auskunft der Stadt Warburg hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 11.06.2025
- Telefonische Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 15.07.2025
- Schriftliche Auskunft des Kreises Höxter aus dem Baulastenverzeichnis (26.06.2025)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Höxter aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster (12.06.2025)
- Überschlägige Wertermittlung des Büros „[REDACTED]“ vom 18.12.2020 (überreicht durch Herrn [REDACTED] im Rahmen der Ortsbesichtigung)

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Daseburg,

Flur 2,

Flurstück 148,

Größe 975 m²

und ist im Grundbuch von

Daseburg, Blatt 6062

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 Wohnhaus ist in Daseburg gelegen. Daseburg ist eine kleine Ortschaft mit rd. 1.200 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 bzw. stagnierend.

Daseburg selber ist rd. 5 km nordöstlich von Warburg gelegen und ist eher ländlich strukturiert. Das Wahrzeichen von Daseburg ist der Desenberg. Er ist vulkanischen Ursprungs und vor rd. 19 Millionen Jahren entstanden. Im Ort selbst befinden sich neben der Kirche die Grundschule und der Kindergarten. Die Grundversorgung ist unter anderem durch einen kleinen Lebensmittelmarkt und zwei Bäckereien sichergestellt.

Alle weiterführenden Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Warburg. Über die Buslinien 509, 535 und R34 besteht auch (Schul)Busverkehr nach Warburg.

Daseburg ist an der Landesstraße L 838 gelegen; bei Warburg verlaufen die Bundesstraßen B 7 (Kassel – Sauerland) bzw. die B 252 (Warburg - Steinheim - Lemgo). Südwestlich von Warburg verläuft zudem die Autobahn BAB 44 (Kassel – Düsseldorf). Bahnanschluss ist ebenfalls in Warburg vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist in zentraler Lage von Daseburg mit einer typischen dörflichen Mischnutzung gelegen. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich überwiegend Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre. Die direkte Nachbarfläche ist unbebaut – daneben befindet sich das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Der Kindergarten bzw. die Grundschule sind 150 m bzw. 300 m entfernt.

Das Bewertungsobjekt ist an der Mittelstraße gelegen. Die Straße wird überwiegend von Anliegern befahren.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 148) verfügt über eine Grundstücksgröße von 975 m².

Das Flurstück verfügt über einen weitgehend regelmäßigen, leicht abgewinkelten Zuschnitt bei einer Frontbreite zur Mittelstraße von rd. 22 m und einer Tiefe von rd. 45 m. Das Grundstück steigt vom vorderen zum rückwärtigen Bereich leicht an.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist an der „Mittelstraße“ gelegen.

Die „Mittelstraße“ wird überwiegend von Anliegern befahren und verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn mit tlw. schmalem Bürgersteig sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Von Seiten der Stadt Warburg wurde mir mit E-Mail vom 11.06.2025 Folgendes mitgeteilt:

„Eine Erschließungsbeitragspflicht gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) wird für das Grundstück voraussichtlich nicht mehr entstehen. Auch liegen offene Forderungen aus der Vergangenheit nicht vor.“

Eine Straßenbaubeitragspflicht gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) ist aus jetziger Sicht nicht zu erwarten. 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 Kreise Höxter (Einsichtnahme am 23.07.25) 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 15.05.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg, 52 K 12/24).
Eingetragen am 27.03.2025.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 26.06.2025 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 23.07.2025) liegen für den Bereich von Daseburg keinerlei Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der gesamte Bereich der Ortschaft Daseburg ist als Karstgebiet dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 12.06.2025 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 23.07.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalliste der Stadt Warburg nicht aufgeführt. Von daher liegt kein Denkmalschutz vor.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 15.07.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zum überwiegenden Teil von der Eigentümerin Frau [REDACTED] und ihren Kindern bewohnt bzw. genutzt. Teilbereiche des Kellers wurden noch durch den Eigentümer Herrn [REDACTED] genutzt.

Mietverhältnisse bestanden nicht.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein

Einfamilienhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus, welches ursprünglich vermutlich etwa im Jahre 1930 errichtet worden ist. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Anfang der 70er Jahre erfolgte der Anbau einer Doppel-Garage sowie eine Erweiterung des Wohnraumes. In den letzten Jahren wurden einige Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Erneuerung des Heizkessels mit Warmwasserspeicher, Erneuerung einzelner Fenster, Erneuerung von Fußbodenbelägen, Modernisierung Bad im Obergeschoss) durchgeführt.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 206 m², von denen 129 m² auf das Erdgeschoss und 77 m² auf das Obergeschoss entfallen.

Bedingt durch die Hanglage erfolgt der Zugang zum Erdgeschoss über eine 10-stufige Außentreppe. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Geschoßtreppe, ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Arbeitszimmer, drei weitere Zimmer (davon eines gefangen), die Küche mit dahinterliegendem Bad/Waschküche, die Diele sowie ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus besteht ein Ausgang auf die Terrasse (über Garage) sowie von der Diele aus in den Garten.

Im Obergeschoss sind drei Zimmer, die Diele und ein großzügiges Badezimmer untergebracht. Von zwei Zimmern aus bestehen Ausgänge auf die Dachterrasse (über dem Wohnzimmer des EG's). Daneben befindet sich hier noch ein weiterer Raum, der - bedingt durch einen Umbau – nur eingeschränkt erreichbar ist und auch nicht auf die Wohnfläche angerechnet wird.

Das Kellergeschoss ist über die Erdgeschosswohnung sowie einen seitlichen Zugang erreichbar. Es verfügt über den Heizungskeller sowie mehrere Kellerräume. Im seitlichen Anbau wurden zwei Garagen (ohne Trennwand) untergebracht, von denen aus auch ein Zugang in den Keller besteht.

Die Ausstattung des Wohnhauses ist einfach bis durchschnittlich. Insbesondere in den letzten Jahren fanden zwar einige Modernisierungsmaßnahmen statt, die tlw. aber auch noch nicht fertiggestellt worden sind. Daneben weist das Gebäude in vielen Bereichen aber auch noch einen Modernisierungsbedarf auf. Die Wohnraumerweiterung (Anfang der 70er Jahre) führte zu einigen „gefangenen“ Räumen.

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

Baujahr:	1930	geschätzt
	1973	Anbau Garagen und Wohnraum
Geschosshöhen: (lichte Höhen)	Kellergeschoss:	1,85 m - 2,23 m
	Erdgeschoss:	2,45 m
	Obergeschoss:	2,27 m
Wohnfläche:	EG:	129 m ²
	OG:	<u>77 m²</u>
	Summe:	206 m ²

Bauart

Umfassungswände:	- massives Mauerwerk, im Anbau als Gittersteinmauerwerk
Innenwände:	- massives Mauerwerk, im Anbau mit Leichtbausteinen
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen, Sockelbereich mit Riemchen verkleidet
Dachkonstruktion	- langgestrecktes Krüppelwalmdach mit Tonziegeln bzw. Betondachziegeln (tlw. erneuert) - Anbau mit Flachdächern (als Dachterrassen ausgestaltet)
Decken:	- KG: überwiegend Kappendecke mit Stahlträgern, im Anbau Stahlbetondecke - EG-OG: überwiegend Holzbalkendecke, im Anbau Stahlbetondecke
Treppen:	- Geschosstreppen in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer

- Energieausweis: - ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von dem Baujahr und der vorhandenen Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor.

Ausstattung

- Fußböden: - im Kellergeschoss Ziegelfußboden bzw. Beton-
estrich, tlw. gefliest, 2 Gruben in den Garagen
- ansonsten Holzdielung bzw. Estrich überwiegend
mit Laminat bzw. Teppichboden, tlw. Bodenfliesen
- Dachterrassen mit Betonplatten
- Wand- und Decken-
bekleidung: - Wände in Bad/Waschküche (EG) sowie im
Bad (OG) tlw. gefliest
- Decken tlw. mit integrierter Beleuchtung
- Fenster: - im Keller Stahlgitterfenster bzw. Glasbausteine
- tlw. Holzfenster mit Thermopaneverglasung, tlw.
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw.
erneuert, Kunststoffrollläden
- Türen: - Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
- Innentüren: einfache, glatt abgesperrte Türen bzw.
Holzfüllungstüren in Holzzargen
- Garagen mit Stahlschwingtoren, elektrisch betrieben
- Sanitäre Ausstattung: EG: - Bad/Waschküche mit Einbauwanne,
Waschbecken und Waschmaschinenan-
schluss
- Gäste-WC mit WC und Waschbecken
OG: - Großzügiges Bad mit WC, Eckbauwanne,
Dusche und Waschbecken, 2015/16
modernisiert
- Beheizung: - Gaszentralheizung (Gasbrennwertkessel, 2015/16
erneuert), Heizkörper
- im Erdgeschoß zusätzlicher Kaminofen
- beheizbarer Handtuchhalter im Bad (OG)
- Warmwasser-
aufbereitung: - über Heizung (Warmwasserspeicher), Baujahr
2015/16

Elektroinstallation:	- einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	- Hauseingangstreppe mit Geländer - Dachterrassen
Baulicher Zustand:	- Fenster zum überwiegenden Teil erneuerungsbedürftig - Putzschäden an der Westfassade - leichte Undichtigkeit des Daches über dem Wohnzimmer - leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung (Rollläden tlw. nicht mehr funktionsfähig, nach Aussage der Eigentümerin gelegentliche Störungen im Stromkreislauf, Starkstromanschluss nicht funktionsfähig) - im rückwärtigen Gebäudebereich begonnene Abdichtungsarbeiten (Bitumenbeschichtung) mit Drainage nicht fertiggestellt

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 Bauzeichnungen.

Wohnhaus

Kellergeschoss:

9,20 m	x	7,55 m		
3,80 m	x	6,85 m		
13,00 m	x	7,30 m		
2,00 m	x	1,30 m		
5,65 m	x	3,20 m	=	211,1 m ²

Erdgeschoss:

4,60 m	x	12,85 m		
13,00 m	x	7,30 m	=	154,0 m ²

Obergeschoss:

$$13,00 \text{ m} \quad \times \quad 7,30 \text{ m} \quad = \quad 94,9 \text{ m}^2$$

Dachboden:

$$13,00 \text{ m} \quad \times \quad 7,30 \text{ m} \quad = \quad \underline{94,9 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 555 m²**B. 4. 3. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.

Erdgeschoss:

$$\text{Wohnzimmer} \quad = \quad 26,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Arbeitszimmer} \quad = \quad 19,98 \text{ m}^2$$

$$\text{Kaminzimmer} \quad = \quad 9,23 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer} \quad = \quad 24,76 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer} \quad = \quad 12,20 \text{ m}^2$$

$$\text{Küche} \quad = \quad 13,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur} \quad = \quad 8,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Bad / Waschküche} \quad = \quad 5,16 \text{ m}^2$$

$$\text{WC-Raum} \quad = \quad 0,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Terrasse (Ansatz 25 \%)} \quad = \quad 8,60 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

Zimmer	=	9,51 m ²
Zimmer	=	12,56 m ²
Zimmer	=	12,44 m ²
Flur	=	6,15 m ²
Bad	=	22,07 m ²
Terrasse (Ansatz 25 %)	=	<u>14,38 m²</u>

Wohnfläche Erd- und Obergeschoss insgesamt rd. 206 m²

B. 5. Beschreibung der AußenanlagenHausanschlüsse

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

Einfriedung

Sockelmauer, tlw. lebende Hecke, tlw. Grenzmauer

Gartenanlage und Aufwuchs

Beetflächen vor dem Haus, Rasenfläche im rückwärtigen Bereich, Laub- und Nadelbäume, Busch- und Strauchwerk, überdachter Freisitz, Stützmauern und Gartentreppe, Außenbeleuchtung

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich und Gartenwege mit Betonplatten, Garagenzufahrt gepflastert

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 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 Bewertungsobjekt 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.

Im vorliegenden Fall wird das Sachwertverfahren durchgeführt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt vorrangig um ein üblicherweise eigengenutztes Objekt handelt.

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/m ²
Daseburg, Zone 2024	Dorfgebiet	I-II-geschossig, Größe 700 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.25	50,00

Der oben genannte Bodenrichtwert von 50,- EUR/m² bezieht sich auf rd. 700 m² große Baugrundstücke, 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 975 m² zwar größer als das auf eine Grundstücksgröße von 700 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 50,- EUR/m² ohne weitere Anpassungen herangezogen werden.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 148	975 m ²	50,- EUR/m ²	48.750,- EUR rd. 49.000,- 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.

Einfamilienhaus
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.

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.12

Unterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,8	0,2			11
Fußböden		0,7	0,3			5
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,3		9
Heizung			1,0	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						2,3

Außenwände	1 x 23% x 635	146 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 635	95 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,8 x 11% x 635 + 0,2 x 11% x 730	72 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 635	70 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,8 x 11% x 635 + 0,2 x 11% x 730	72 €/m² BGF
Fußböden	0,7 x 5% x 635 + 0,3 x 5% x 730	33 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,75 x 9% x 730 + 0,25 x 9% x 880	69 €/m² BGF
Heizung	0,95 x 9% x 730 + 0,05 x 9% x 880	66 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 635 + 0,5 x 6% x 730	41 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		664 €/m² BGF

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 188,6.

Die in der BGF nicht erfassten Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 35.000,- EUR berücksichtigt.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise 80 Jahre.

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

Das Gebäude wurde ursprünglich etwa 1930 errichtet. Anfang der 70er Jahre erfolgte der Anbau einer Garage sowie eine Erweiterung des Wohnraumes. In den letzten Jahren wurden einige Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Erneuerung des Heizkessels mit Warmwasserspeicher, Erneuerung einzelner Fenster, Erneuerung von Fußbodenbelägen, Modernisierung Bad im Obergeschoss) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauzustandes bzw. der Ausstattung ist von einer verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren auszugehen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 75,0 %.

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 von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 6 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 11.000,- EUR.**

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

Sachwertverfahren	
Gebäude	Einfamilienhaus mit 2 Garagen
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche	555 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	187,2
Normalherstellungskosten (incl. BNK)	
NHK im Basisjahr (2010)	664 €/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.243 €/m²
Besondere Bauteile	35.000 €
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK)	724.869 €
Alterswertminderung	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J
Restnutzungsdauer (RND)	20 J
prozentual	75,0 %
Betrag	543.652 €
Zeitwert (incl. BNK)	181.217 €
Summe Gebäudezeitwerte	181.217 €
Summe Gebäudesachwert rd.	181.000 €
Außenanlagen (pauschal)	11.000 €
Bodenwert	49.000 €
Sachwert rd.:	<u>241.000 €</u>

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. 240.000,- EUR), einem Bodenwertniveau von rd. 50,- EUR/m², einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren und einem vergleichbaren Bauvolumen (rd. 550 m² BGF) ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von rd. 0,58. Aufgrund der tlw. „gefangenen“ Räume wird mit einem Sachwertfaktor von 0,55 ein leicht erhöhter Abschlag vom Sachwert vorgenommen.

Der bauliche Zustand ist überwiegend bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden. Die darüber hinaus vorhandenen Bauschäden/Baumängel werden mit einem Abschlag von 13.000,- EUR berücksichtigt.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	241.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,55
Zwischenwert	133.000,- EUR
Abzug Bauschäden / Baumängel	- <u>13.000,- EUR</u>
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>120.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwert wurde zu **120.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden entsprechend berücksichtigt, so dass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **120.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Warburg-Daseburg, Mittelstraße 21" zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 zu rd.

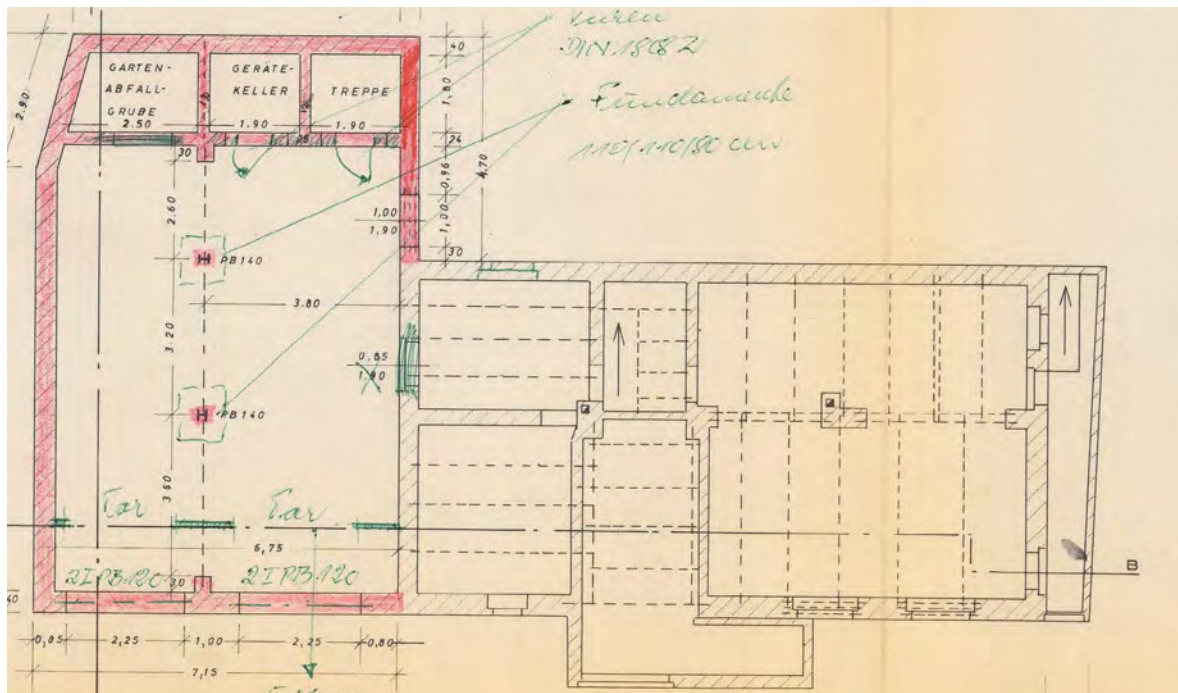
120.000,- EUR

(i. W.: einhundertzwanzigtausend Euro)

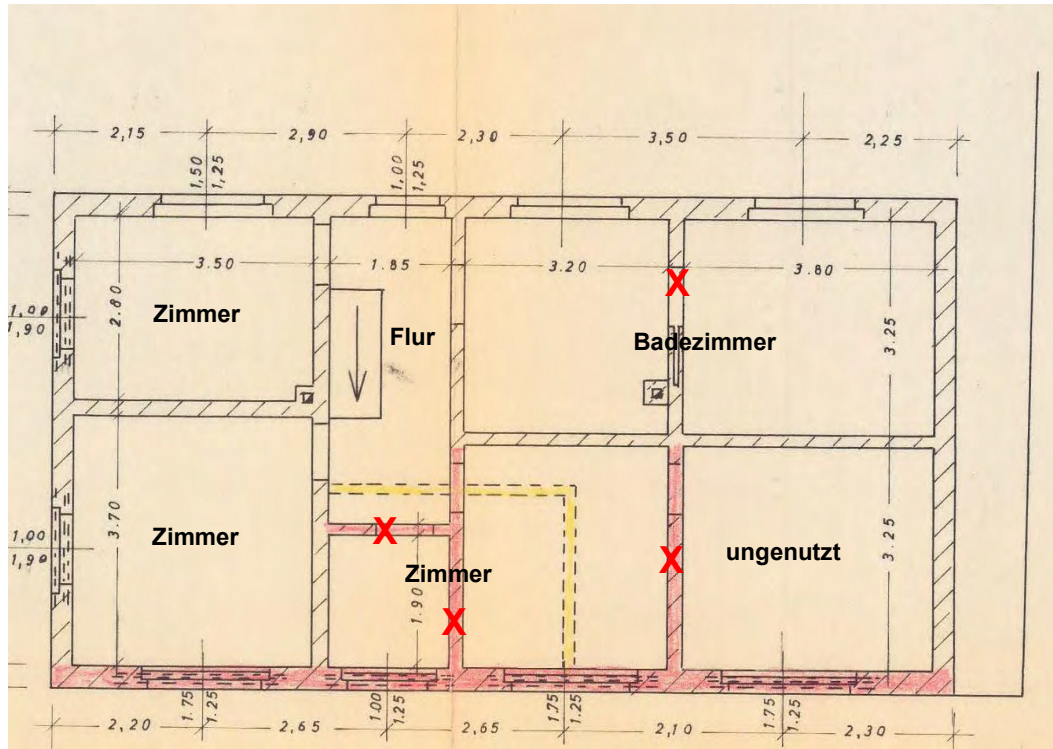
Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige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

Höxter, den 04. August 2025

Grothe



Obergeschoss:



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation (durch die Eigentümerin wurden keine Innenaufnahmen gestattet)



Vorderansicht von Osten



Vorderansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



rückwärtige Ansicht



Rückwärtige überdachte Terrasse



Blick in den Garten



Unvollendete Bauarbeiten



Kellerraum (vom Eigentümer genutzt)