Dipl. – Ing. Stefanus Remmert

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

37671 Höxter
Marienstraße 1
Telefon 0 55 31/70 04 85
Fax 0 55 31/60 3 99

Internetversion zum
VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung über das bebaute Grundstück

Geschäfts-Nr. 19 K 14/26
Gutachten-Nr. 26-0515

Gemarkung:	Bredenborn
Straße:	Königstraße 25
Ort:	37696 Marienmünster
Flur:	16
Flurstück:	170

Datum: 09.08.2026

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber:	Amtsgericht Höxter Möllinger Straße 8 37671 Höxter	Auftrag vom 18.05.2026
Eigentümer: zu je ½ Anteil	nach Nennung	nach Nennung
Grundbuch:	von Bredenborn	Blatt 0530
Arealgröße:	727 m²	
Bebauung:	Einfamilienwohnhaus mit früheren Stallungen und angebauter Garage	
Baujahr:	1811, laut Giebelinschrift	
Bewertungsstichtag:	17.06.2026	
Ortsbesichtigung:	17.06.2026	

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 52 71/97 90 20) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Höxter eingesehen werden.

Ermittelter Verkehrswert: 57.000,00 €
(i. W. Siebensundfünfzigtausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 22 inklusive der Anlagen und Fotos.

Gliederung

1. Grundlagen Seite 3
2. Allgemeine Angaben Seite 3
   - 2.1. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen Seite 3
   - 2.2. Mietverhältnisse Seite 3
   - 2.3. Mithaftendes Zubehör Seite 4
3. Grundstücksbeschreibung Seite 4
   - 3.1. Allgemeines Seite 4
   - 3.2. Bauleitplanung Seite 4
   - 3.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit Seite 4
4. Gebäudebeschreibung Seite 5
   - 4.1. Bauart und Ausbau der Geschosse Seite 7
     - 4.1.1. Kellergeschoß Seite 7
     - 4.1.2. Erdgeschoß Seite 7
     - 4.1.3. Obergeschoß Seite 8
     - 4.1.4. Dachboden Seite 9
   - 4.2. Außenanlagen Seite 9
   - 4.3. Zusammenfassung und Gesamteindruck Seite 10
5. Wertermittlung Seite 10
   - 5.1. Allgemeines zur Wertermittlung Seite 10
   - 5.2. Bodenwert Seite 11
   - 5.3. Gebäudewerte und Außenanlagen Seite 12
     - 5.3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens Seite 12
     - 5.3.2. Ermittlung der Sachwerte Seite 12
     - 5.3.3. Außenanlagen Seite 14
   - 5.4. Zusammenstellung der Werte Seite 14
6. Ableitung des Verkehrswertes Seite 15
   - 6.1. Anpassung der Gesamtwerte an die aktuelle Marktlage Seite 15

Anlagen
- Flurkarte Seite 17
- 10 Fotos Seite 18

Hinweis:
Die Miteigentümerin untersagte, daß Fotos vom Gebäudeinneren im Gutachten verwendet werden.

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
2. Wertermittlungsverordnung (WertV) in der Fassung vom 18.08.1997
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
6. Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
7. Grundbuch von Bredenborn, Blatt 0530
8. Verkehrswertgutachten vom 03.06.2016
9. Ortsbesichtigung vom 17.06.2026
   Anwesende Personen: eine Miteigentümerin

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind bzw. möglich waren. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Eventuell vorhanden Schadstellen, die bei der Besichtigung beispielsweise durch Möbel oder Ähnliches verdeckt waren, sind in diesem Gutachten nicht erfasst. Ebenso sind unsachgemäße Detailausführungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

Für die vorhandene Bebauung sind keine Planungsunterlagen bzw. Zeichnungen der Grundrisse oder Ansichten aufzufinden. Somit können dem Gutachten keine entsprechenden Darstellungen zur Unterstützung und Orientierung beigefügt werden.

2.2 Mietverhältnisse

Das Gebäude wird von der Miteigentümerin selbst genutzt, eine Vermietung liegt nicht vor.

2.3 Mithaftendes Zubehör

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjekts ist aus der Flurkarte und den Fotos (siehe Anlagen) zu ersehen.

3.2 Bauleitplanung

Lt. Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück im Dorfgebiet der Ortschaft Bredenborn. Es liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks vor. Künftige Bauanträge werden auf Grundlage der Landesbauordnung und des Baugesetzbuches beurteilt.

Eine Eintragung in die Liste der Baudenkmäler liegt nicht vor.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Lage: zentrale Dorflage der Ortschaft Bredenborn als spitz zulaufendes Eckgrundstück

Wasserrechtliche Einstufung: das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet

Verkehrslage:

- nächste Bushaltestelle ca. 100 m
- Bundesstraße B239 ca. 6 km entfernt
- Autobahn A33 ca. 45 km entfernt
- Autobahn A44 ca. 45 km entfernt
- Kernstadt Vörden ca. 4 km entfernt
- Kreisstadt Höxter ca. 18 km entfernt
- Nieheim ca. 6 km entfernt
- Steinheim ca. 15 km entfernt
- Holzminden ca. 23 km entfernt
- Brakel ca. 13 km entfernt
- Detmold ca. 35 km entfernt
- Paderborn ca. 45 km entfernt
- Bielefeld ca. 90 km entfernt

öffentliche Einrichtungen:	- ein Kindergarten ist in Bredenborn eingerichtet - die Grundschule und die Hauptschule sind in der Kernstadt Vörden vorhanden - weiterführende und berufsbildende Schulen sind in Höxter, Nieheim, Steinheim und Brakel vorhanden - die Stadtverwaltung ist in Vörden vorhanden - die Kreisverwaltung ist in der Kreisstadt Höxter ansässig - Krankenhäuser sind in Brakel und Höxter vorhanden
Geschäfte des täglichen Bedarfs:	ein Bäcker und ein Metzger, Lebensmittelmärkte, weitere Fachgeschäfte sowie Filialen von Banken und Post, Ärzte sowie kulturelle und touristische Angebote sind in den umliegenden Städten vorhanden
Arealgröße:	insgesamt 727 m²
Grundstücksart:	Wohnbaugrundstück
Grundstückszuschnitt:	annähernd dreieckig (siehe Flurkarte)
Frontlänge:	rd. 12 m entlang der Königstraße (nördlich) rd. 40 m entlang dem Heideweg (nordöstlich)
Grundstückstiefe:	rd. 25 m maximaler Wert
Oberflächengestaltung:	nahezu ebenes Gelände
Baugrund:	es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet
Bebauung:	zweigeschossiges Wohnhaus mit angebauter Garage
Nachbarbebauung:	Wohnhäuser unterschiedlicher Baujahre, Gebäude der Landwirtschaft, gegenüber die Kirche
Erschließung:	über die Königstraße und den Heideweg, fertig ausgebaut und abgerechnet, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht mehr zu zahlen, Zuzahlungen für künftige Ausbauten sind davon nicht betroffen
Baulasten:	nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegen keine Eintragungen vor
Belastung in Abt. II des Grundbuches:	Zwangsversteigerungsvermerk vom 27.03.2026
Belastung in Abt. III des Grundbuches:	diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibungen

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohnhaus mit früheren Stallungen und angebauter Garage, einem Kellerraum und nicht ausgebautem Dachgeschoß

Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 441 m² Garagenanbau: rd. 23 m² die Angabe wurden auf Basis der Darstellungen im Geodatenportal des Kreises Höxter ermittelt
Baujahr:	1811, laut Giebelinschrift
Umfassungswände:	Wohnhaus in Holzfachwerkbauweise, frühere Stallungen wahrscheinlich aus Mauerwerk, Garage aus Mauerwerk
Fassadenausführung:	straßenseitig sichtbares Holzfachwerk in den Geschossen und Giebel mit Holzbekleidung, östliche Traufwand, frühere Stallungen und Garage verputzt, rückwärtige Giebelwand und westliche Traufwand mit unterschiedlichen Platten mit mineralisch gebundenen Faserplatten bekleidet
Hauszugänge:	straßenseitige Haustür mit Glasfeld sowie eine hölzerne Stalltür, rückwärtige Holztür zum Garten
Dachform:	Satteldach, Garage als Schleppdach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl in Holzkonstruktion
Dachhaut:	Pfanneneindeckung
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Beheizung:	über einen Kaminofen mit Warmwassereinspeisung als zentrale Heizwassererwärmung
Warmwasserbereitung:	über einen zentralen Durchlauferhitzer
Bau- und Unterhaltungszustand:	ein Unterhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf und ein zum Teil deutlicher Modernisierungsstau sind vorhanden, soweit erkennbar ist die Bausubstanz partiell schadhaft aber weitgehend intakt
Neuerungen der vergangenen Jahre:	- überwiegender Teil der Fenster ausgetauscht - Einbau einer neuen Haustür und der Nebentür zum Garten - Warmwasserversorgung über einen zentralen Durchlauferhitzer - Kaminofen mit Warmwassereinspeisung - die Küche und das Eßzimmer im Erdgeschoß wurden saniert, einschließlich neuer Leitungen - Badezimmer modernisiert - Teilsanierung der westlichen Außenwand
Sichtbare Mängel u. Schäden:	- kleingliedriger Grundriß mit zum Teil schmalen Zugängen und einzelnen Durchgangszimmern - Zugang zum Dachboden sehr umständlich - keine ausreichende Beheizung, lediglich über einen Kaminofen mit Warmwassereinspeisung - überwiegend einfache Installationen - der Gewölbekellerraum mit baujahrestypischer Feuchte (nach Angabe der Miteigentümerin) - Zugang zum Kellerraum durch eine Bodenluke - geringe Raumhöhen insbesondere im Obergeschoß - Fassadenbekleidung der rückwärtigen Giebelwand schadhaft

- gartenseitiger Balkon ohne Belag und Geländer
- einige offene Restarbeiten und kleinere Schadstellen im Gebäudeinneren
- früherer Stalltrakt nicht zu Wohnzwecken ausgebaut
- überdachte Terrasse und Geräteschuppen schadhaft
- Fassade, oberste Geschoßdecke und Dach unzureichend gedämmt

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

Für das Objekt liegen keine Pläne zur Raumaufteilung der Geschosse vor. Somit können lediglich die Beschreibungen zur Grundrißgestaltung eine Orientierung geben. Die Miteigentümerin untersagte, Fotos vom Gebäudeinneren im Gutachten zu verwenden.

4.1.1 Kellergeschoß

Der Keller war bei der Besichtigung nicht zugänglich. Der Zugang als Bodenluke befindet sich in den hinteren Wirtschaftsräumen. Er besteht nach Aussage der Eigentümerin lediglich aus einem Raum, der als Natursteingewölbe gemauert wurde. Aufgrund der Feuchtigkeit sei dieser Raum nicht nutzbar.

4.1.2 Erdgeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,30 m, im früheren Stall ca. 2,70 m
Grundrissgestaltung:	an der Hauseingangstür ein Mittelflur mit der rechtsseitig gelegenen Geschoßtreppe, links am Flur das straßenseitige Wohnzimmer, hinter der Treppe stirnseitig der Zugang zu dem rückwärtigen Wirtschaftsraum als Durchgangszimmer zum Badezimmer, links vor der Treppe das straßenseitige Esszimmer und dahinter die Küche, auch von der Küche aus gelangt man zum Wirtschaftsraum, in dem gartenseitig ein kleiner Raum abgeteilt wurde, von diesem Wirtschaftsraum gelangt man in das Badezimmer hinter der Küche und in eine Waschküche hinter dem Wohnzimmer, der frühere Stall und die Garage sind nur von außen zugänglich
Innenwände:	wahrscheinlich Mauerwerk, evtl. auch Fachwerk
Wandflächen:	im Wohnbereich verputzt, großteils tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, im Wohnzimmer mit Paneelen bekleidet, raumhohe Wandfliesen im Badezimmer, in der Waschküche sind zwei Wände ca. 1,50 m hoch gefließt, ein Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche, Fliesenfeld am Kaminofen, die rückwärtigen Lagerräume verputzt und geweißt, die Stallwand in der Garage als unverputztes Ziegelmauerwerk
Decke:	Holzbalkendecke

Deckenflächen:	überwiegend mit Paneelen zum Teil mit Strukturplatten aus Polystyrol bekleidet, ansonsten verputzt und gestrichen, im früheren Stall eine Holzschalung auf den Deckenbalken und zum Teil mit Platten bekleidet, in der Garage glatt bekleidete Dachsparren
Fußböden:	großteils Laminat oder glatter Kunststoffbelag, Bodenfliesen in den Badezimmern, im Flur und im Eßzimmer, in der Küche und im Flur, in der Waschküche ein Terrazzoboden, im früheren Stall ein Klinkerboden
Fenster und Fenstertüren:	isolierverglaste Kunststoffenster und zum Teil ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, im Wirtschaftsraum ein Holzfenster mit Einfachverglasung und ein Belichtungsfeld aus Glasbausteinen, Stahlfenster mit Einfachverglasung im früheren Stall, in der Garage drei Belichtungsfelder aus Glasbausteinen
Haustür/Außentüren:	Haustür als Holztür mit Glasfelder, rückwärtig eine einfache Holztür zum Wirtschaftsraum und straßenseitig eine Brettertür zum Stall, ein Stahlschwingtor zur Garage
Innentüren:	uneinheitliche Wohnraumtüren in Zargen, teilweise mit Glasfeldern, eine Schiebetür zum abgeteilten Wirtschaftsraum, zum Keller eine einfache Bodenluke
Treppe zum Obergeschoß:	im Mittelflur eine gradläufige Treppe mit Metallgeländer
Elektroinstallation:	einfache, teilmodernisierte Ausstattung unter Putz, im früheren Stall veraltete Ausstattung auf Putz
Sanitärinstallation:	Badewanne mit Dusche, WC und Handwaschbecken

4.1.3 Obergeschoß

lichte Raumhöhe:	ca. 2,00 m, im Bereich der Deckenbalken ca. 1,85 m
Raumaufteilung:	am Treppenaustritt ein offener Podestraum, links ein kurzer Flur von dem aus beidseitig ein straßenseitiger und ein gartenseitiger Wohnraum zu erreichen ist, stirnseitig an diesem Flur führt eine Tür auf den Bodenraum über dem früheren Stall von dem aus über eine kleine Stiege der Dachbodenraum zu erreichen ist, gegenüber dem Treppenaustritt ist ein gartenseitiger Wohnraum mit einem Balkon vorhanden, rechts am Treppenaustritt ein kleiner Raum als Durchgangszimmer zu zwei weiteren Wohnräumen
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	überwiegend verputzt bzw. glatt bekleidet, tapeziert und gestrichen, im Podestraum mit sichtbaren Fachwerkhölzern, am Treppenaufgang mit aufgesetzten Zierbrettern, Außenwände im Bodenraum über dem früheren Stall mit außenseitiger Brettschalung
Decke:	Holzbalkendecke

Deckenflächen:	großteils sichtbare Holzbalken deren Zwischenräume glatt bzw. zum Teil mit Profilholz bekleidet sind, ein Raum mit Strukturplatten aus Polystyrol bekleidet, ansonsten glatt bekleidet und gestrichen, sichtbare Sparren des Daches im Bodenraum über dem früheren Stall
Fußböden:	großteils Laminat, glatter Kunststoffbelag oder Teppich, im Bodenraum über dem Stall eine Holzschalung
Fenster und Fenstertüren:	isolierverglaste Kunststoffenster, im Podestraum und in einem der gartenseitigen Räume einfachverglaste Holzfenster
Innentüren:	uneinheitliche Wohnraumtüren in Zargen, zu einem Wohnraum eine Falttür
Treppe zum Dachboden:	eine kurze Holzstiege im Bodenraum über dem früheren Stall
Balkon:	gartenseitiger Balkon auf zwei Stützen, Fläche mit Bitumenbahmen abgedichtet, ohne Belag und ohne Geländer
Elektroinstallation:	einfache, teilmodernisierte Ausstattung
Sanitärinstallation:	keine

4.1.4 Dachboden

lichte Raumhöhe:	ca. 5,50 m
Raumaufteilung:	offener Bodenraum mit Stützen und Streben bzw. Windböcken der Dachkonstruktion
Giebelwände:	verschalte Holzkonstruktion
Innenwände:	keine
Wandflächen:	unbehandelt
Decken/Dachschräge:	Holzbalken der Dachkonstruktion
Decken-/Dachflächen:	unbekleidet und ungedämmt
Fußböden:	Dielenboden
Fenster und Fenstertüren:	isolierverglaste Kunststoffenster in den Giebeln
Innentüren:	keine
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom und Telefon
Befestigungen:	Vorplatz asphaltiert, Garagenzufahrt und Gartenzuwegung gepflastert, gartenseitige Terrassen zum Teil mit Betonplatten belegt
Nebengebäude:	ein alter Geräteschuppen in Fachwerkbauweise und eine einfache Holzkonstruktion als überdachter Freisitz
Bepflanzung:	einige Sträucher, ansonsten großflächige Raseneinsaat

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück im Dorfkern der Ortschaft Bredenborn. Bezeichnend sind der nahezu dreieckige Zuschnitt und die damit zusammenhängend lange Straßenfront sowie die südöstliche Ausrichtung der Freifläche.

Bei der Bebauung handelt es sich um ein über 200 Jahre altes Gebäude, dass überwiegend in Fachwerkbauweise mit sehr geringen Raumhöhen errichtet wurde. Das zweigeschossige Einfamilienwohnhaus ist mit einem Kellerraum teilunterkellert und das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut und nur vergleichsweise umständlich zu erreichen. Ebenso wird der frühre Stall bislang als Lagerfläche genutzt.

Die Grundrißstruktur mit einem Mittelflur ohne eine Trennung der beiden Geschosse erschwert eine Umnutzung als Zweifamilienhaus, zumal im Obergeschoß keine Küche vorgerichtet ist. Der baujahrestypische, kleingliedrige Zuschnitt und die Gestaltung mit einigen Durchgangszimmern entsprechen nur eingeschränkt den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Ausstattung ist insgesamt als unzeitgemäß einzustufen, da der Bestand überwiegend einem sehr einfachen bzw. veralteten Standard entspricht. Insbesondere ist die unzureichende Beheizung zu erwähnen. Darüber hinaus sind mehrere Schad- und Fehlstellen vorhanden. Am Fachwerk sind einige Hölzer schadhaft und müssen ausgetauscht werden, ansonsten wird die Bausubstanz jedoch als intakt eingeschätzt. In Anbetracht steigender Energiepreise gewinnt die vorliegend unzureichende Gebäudedämmung zunehmend an Werteinfluß.

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeines zur Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwert

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

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

Der Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes beträgt für baureifes Land lt. aktueller Richtwertkarte des Kreises Höxter durchschnittlich 40,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Als Basis für diesen Wert ist ein Grundstück von 750 m² Größe mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Die maßgeblichen Kriterien des Richtwertes treffen auf zu bewertende Grundstück weitgehend zu, so dass der ausgewiesene Wert als marktgerecht angesehen werden kann. Dennoch sind die spezifischen Besonderheiten in die Wertfindung einzubinden. Die zentrale Dorflage wird hier als vorteilhaft eingeschätzt. Der ungewöhnliche Zuschnitt mit der langen Straßenfront führt zu erhöhtem Aufwand für die Reinigung und das Freihalten im Winter. Die neuzeitliche Ausbauqualität der Straße gibt Anlaß, von einem höheren Erschließungskatenanteil auszugehen. Insgesamt wird der Bodenwert resümierend in einer Höhe von 40,00 €/m² für marktgerecht eingeschätzt.

Bodenwert:	727,00 m²	x 40,00 €/m²	=	**29.080,00 €**
gerundet:				**29.000,00 €**

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

5.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens ist die zu erwartende Nutzung des Grundstücks und des aufstehenden Gebäudes von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich bei der Bebauung um ein Einfamilienhaus, dass von der überwiegenden Anzahl der Marktteilnehmer vornehmlich zur Eigennutzung erworben wird. Auch wenn eine Vermietung grundsätzlich möglich ist, zeigt die Erfahrung, dass derartige Objekte vom Eigentümer zumeist selbst genutzt werden. Renditeerwartungen kommen bei der Kaufpreisfindung weniger in Betracht. Somit steht hier die Eigennutzung im Vordergrund, was die Wahl des Sachwertverfahrens als sachlich richtig begründet.

5.3.2 Ermittlung der Sachwerte

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

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² der Bruttogrundfläche, sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Fachliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Ergänzung zu den Wertermittlungsrichtlinien herausgegeben Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Die Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (2010 = 100) abgeleitet. Hierbei sind der Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag (Juni 2026 = 198,2) und die besonderen Bauteile zu berücksichtigen. Die Normalherstellungskosten je m² ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche den systemischen Herstellungswert des Gebäudes.

In Anlehnung an die Tabellenwerte der NHK 2000 hält der Gutachter für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Bauweise und des Ausbaugrades mit dem nicht ausgebauten Dachboden und dem früheren Stall, der lediglich als Lagerfläche genutzt wird, die Normalherstellungskosten von rd. 430,00 €/m² Bruttogrundfläche für zutreffend.

Herstellungskosten:	411,00 m²	x	430,00 €/m²	x	1,982	= 350.278,86 €

Für die Garagen sind diese Kosten aufgrund der Anbausituation mit nur 245,00 €/m² Bruttogrundfläche zu veranschlagen.

Herstellungskosten:	23,00 m²	x	245,00 €/m²	x	1,982	= 11.168,57 €

Die Gesamtherstellungskosten sind durch Addition der Einzelwerte zu errechnen.

Gesamtherstellungskosten:	350.278,86 €	+	11.168,57 €	=	370.845,06 €
gerundet:					**371.000,00 €**

Technische und wirtschaftliche Wertminderung infolge Alters und Abnutzung

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

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt rd. 80 Jahre. Das Gebäude ist um 1800 errichtet worden und war am Bewertungsstichtag bereits über 200 Jahre alt. Demnach wäre die Nutzungsdauer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bereits beendet. Dieser Ansatz wird dem Gebäude nicht gerecht, da eine weitgehend intakte Bausubstanz vorhanden ist., die einen Wert darstellt. Um einen statistisch fundierten Anhalt zur Abschätzung der verbleibenden Nutzungsdauer zu erhalten, kann auf ein Punktesystem zurückgegriffen werden, das vom Gutachterausschuß für diese Zwecke veröffentlicht wurde. Weil die Maßnahmen einerseits zum Teil lange zurückliegen und andererseits nur partiell durchgeführt wurden, führt diese Vorgehensweise nicht zu realistischen Ergebnissen. In

Grundstücksmarktbericht ist für derartig gelagerte Fälle eine Restnutzungsdauer von 15% der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer anzunehmen, was in vorliegenden Fall ca. 12 Jahren entspricht. Bei linearer Abschreibung liegt die Alterswertminderung bei rd. 85%.

Altersminderung:	0,85	x	371.000,00 €	=	315.350,00 €
verbleiben:	371.000,00 €	-	315.350,00 €	=	55.650,00 €
gerundet:					**56.000,00 €**

5.3.3 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen sowie besondere Gartenanlagen. Ebenso werden hier die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen in die Bewertung einbezogen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes kommt es darauf an, ob und in wieweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr den Wert der Außenanlagen über den Bodenwert hinaus als werterhöhend ansieht.

Für die Wertbeurteilung der Außenanlagen bebauter Grundstücke hat sich die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen nach sachverständigen Erfahrungssätzen bewährt, da auf diesem Wege ein hinreichend genauer Wert ermittelt werden kann und der Wert dieser Anlagen im Vergleich zu den Gebäudewerten meist von untergeordneter Bedeutung ist. Alterung, Verfall oder Zerstörung durch mechanische, chemische oder witterungsbedingte Einflüsse zwingen zur Erneuerung der Anlagen in kürzeren Zeitabständen.

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

rd. 6% von insgesamt	56.000,00 €	=	3.360,00 €
gerundet:			**3.000,00 €**

5.4 Zusammenstellung der Werte

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

	Sachwert
Bodenwert:	29.000,00 €
Gebäudewerte:	56.000,00 €
Außenanlagen:	3.000,00 €
Insgesamt:	**88.000,00 €**

6. Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Anpassung der Gesamtwerte an die aktuelle Marktlage

Der errechnete Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstückes und der Bebauung darstellt. Er entspricht dem Herstellungswert, der nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungsstichtag aufgewendet werden müßte, um ein Gebäude zu errichten, das nach Alter und Bausubstanz dem Bewertungsobjekt entsprechen würde. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, daß im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilien in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Verkaufspreis ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag.
Die Nachfrage nach möglichst preiswertem Wohnraum führt dazu, daß bei sehr preiswerten aber intakten Objekten in guter Lage kaum Abschläge am Sachwert anzubringen sind. Teure, vielfach individuell gestaltete Objekte werden, wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt, dagegen im Kreis Höxter im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Vor allem in den ländlich strukturierten Ortschaften mit einem in der Regel ausreichendem Angebot an preisgünstigen Neubaugrundstücken ziehen potentielle Interessenten die bei einem Neubau gegebenen Einsparmöglichkeiten durch zum Teil erhebliche Eigenleistungen in ihre Überlegungen mit ein. Sie sind dort im Allgemeinen nur dann zum Kauf einer Altimmobilie bereit, wenn ihnen Preisnachlässe zugestanden werden. Der Faktor, mit dem der Sachwert zu multiplizieren ist, wird als Schwertfaktor bezeichnet. Die Größe dieses Faktors ist wesentlich von der Höhe des Sachwertes und der Lagequalität abhängig. Für das vorliegende Objekt wird dieser Faktor mit einen Wert von rd. 0,73 im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen.

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

Generell ist die Streuung innerhalb der angewandten Statistik für Grundstücke in Lagen mit einem Bodenwert von 40,00 € je m² bei Gebäuden üblicher Größe erfahrungsgemäß gering. Die besonderen Gebäudemerkmale sind bei der Wertableitung jedoch nur bedingt berücksichtigt worden. Hierbei ist insbesondere die Bauweise als Fachwerkhaus zu erfassen, bei der der Instandhaltungsaufwand vergleichweise hoch ist. Darüber hinaus unterliegen Gebäude dieser Bauweise einer eingeschränkten Nachfrage, was ebenfalls zu deutlicheren Minderungen führt. Das Gebäudealter, die einfache Ausstattung und die unübersichtliche Grundrißgestaltung sind in diesem Zusammenhang von untergeordneter Bedeutung, da derartige Gebäude mit entsprechend niedrigem Preisniveau nicht ohne diverse Nachteile angeboten werden und üblicher Weise bei einer Sanierung auch entsprechende Umbauten vorgenommen werden. In diesem Kontext ist auch zu bedenken, dass die einfache Ausstattung bereits bei den Herstellungskosten berücksichtigt wurde.

In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen im Bereich der Energieversorgung werden erwartbare Betriebskosten und erforderliche Investitionen zur energetischen Ertüchtigung

zunehmend stärker in die Kaufpreisfindung eingebunden. Um einen nachhaltigen Standard zu erreichen sind in absehbarer Zeit zusätzliche Investitionen notwendig. Diese Tendenz ist bereits in die Auswertungen der Statistik eingeflossen, und es gibt keinen aktuellen Anlaß, diesen Effekt darüber hinaus zu berücksichtigen.

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

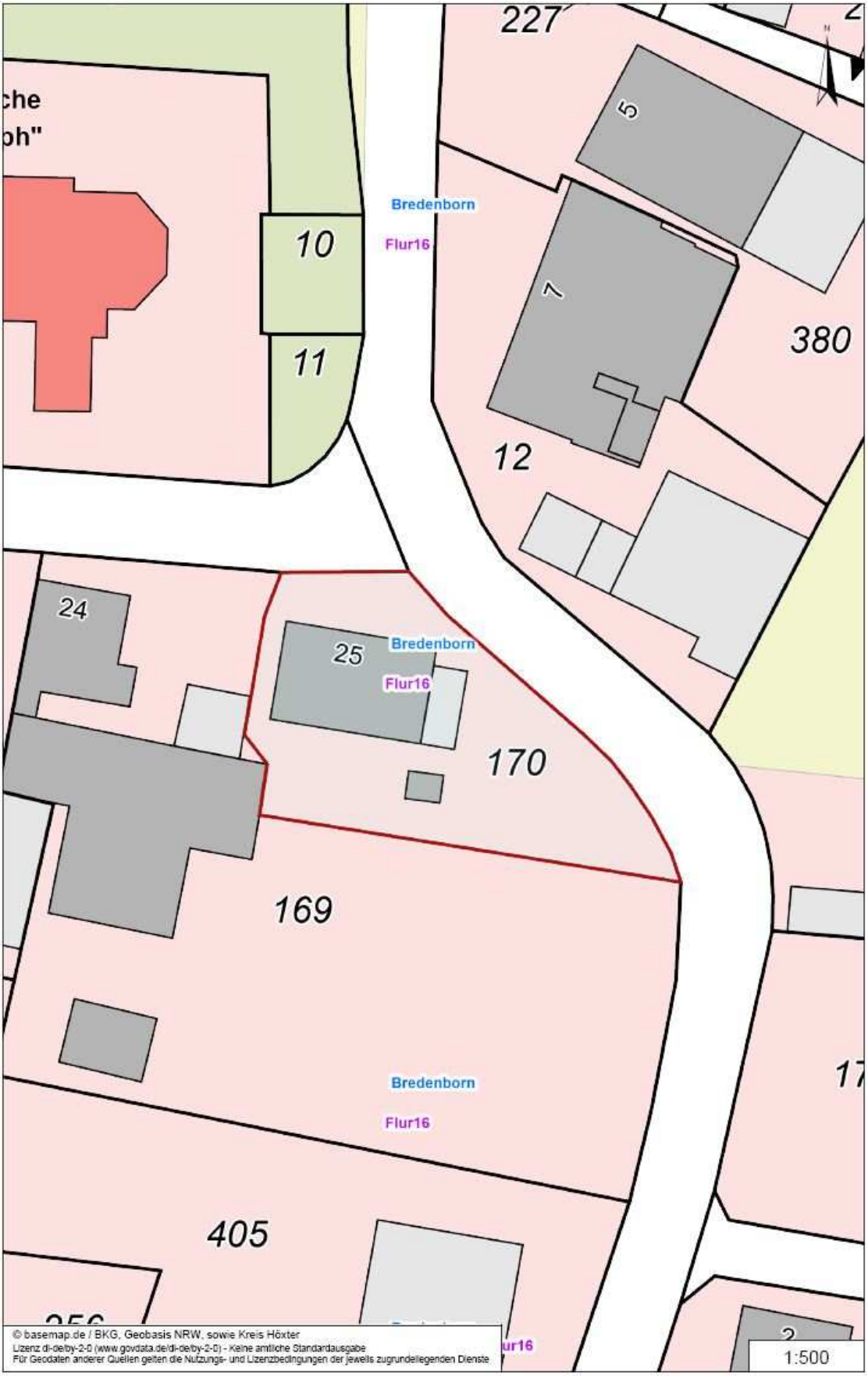
Nach Abwägung dieser Gegebenheiten ist aufgrund des geringen Preisniveaus und der bereits ausgeführten Neuerungen nur eine moderate Minderung, die mit der Fachwerkbauweise und den geringen Raumhöhen zu begründen ist, als marktgerecht anzusehen.

Der Gutachter hält daher für das Grundstück an der Königstraße 25 in Bredenborn den angeglichenen Gesamtsachwert in Höhe von

aufgerundet 57.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Siebensundfünfzigtausend €)

Höxter, den 09.08.2026 Der Sachverständige

Flurkarte
ohne Maßstab





straßenseitige Nordansicht mit dem Vorplatz und dem Hauszugang



straßenseitige Ostansicht der Garage



gartenseitige Südansicht



Ansicht des rückwärtigen Südgiebels



Ansicht der westlichen Traufseite mit der Teilsanierung dieser Außenwand

Haustür



Garagenzufahrt





rückwärtiger Gartenzugang hinter der Garage



einfache Holzkonstruktion als überdachter Freisitz



östliche Freifläche am Heideweg