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

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigt

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

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

Höxter, den 15.07.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Einfamilienhaus

- Baujahr 1997/98
- eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
- insgesamt 139 m² Wohnfläche
- Garage

Lage: Borgentreich,
Sebastianstraße 19

Grundstücksgröße: 670 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 zu rd.

250.000,- 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 enthält.

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 ... 15
B.4.3. Berechnung der Wohnfläche ... 16
B. 5. Beschreibung der Außenanlagen ... 17
B. 6. Mithaftendes Zubehör ... 17

C. Wertermittlung ... 18
C. 1. Grundlagen ... 18
C.1.1. Definition des Verkehrswertes ... 18
C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften ... 18
C.1.3. Literatur ... 18
C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 19
C. 3. Sachwertverfahren ... 20
C.3.1. Bodenwert ... 21
C.3.2. Gebäudesachwerte ... 22
C.3.3. Sachwert der Außenanlagen ... 24
C.3.4. Vorläufiger Sachwert ... 25
C.3.5. Marktangepasster Sachwert ... 26
C. 4. Verkehrswert des Grundstücks ... 27

D. Anlagen 28
D. 1. Lageplan 28
D. 2. Bauzeichnungen 29
D. 3. Fotodokumentation 32

Das Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten, die sich aus einem Textteil (27 Seiten) und einem Anlagenteil (12 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 23.02.2026, Az.: 52 K 9/25 durch das Amtsgericht Warburg. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

02.07.2026.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 02.07.2026 in Anwesenheit des Eigentümers Herrn [redacted] besichtigt. Die Eigentümerin Frau [redacted] war zu dem Besichtigungstermin nicht erschienen.

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. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbaren Umfang geprüft. 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
- Abdruck des Grundbuchs vom 23.06.2026
- Bauunterlagen der Stadt Borgentreich
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter (Stichtag 01.01.2026)
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
- Schriftliche Auskunft der Stadt Borgentreich hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 07.04.2026
- Telefonische Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 06.07.2026
- Schriftliche Auskunft des Kreises Höxter aus dem Baulastenverzeichnis (20.04.2026)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich der Altlastensituation (01.04.2026)
- Geodaten-Portal des Kreises Höxter

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Borgentreich, Flur 42,

Flurstück 132, Größe 670 m²

und ist im Grundbuch von

Borgentreich, Blatt 1056

eingetragen.

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

[redacted]

- zu 1/2 Anteil -

[redacted]

- zu 1/2 Anteil -

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das Bewertungsobjekt (Einfamilienhaus) ist in Borgenteich gelegen.

Borgentreich ist eine Kleinstadt im Kreis Höxter im Osten von Nordrhein-Westfalen, Deutschland. In Borgentreich leben etwa 8.600 Einwohner. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das rund 35 km nordwestlich gelegene Paderborn und das rund 35 km südöstlich gelegene Kassel.

Die Einwohnerzahl Borgentreichs ist in den letzten Jahren leicht rückläufig.

Borgentreich ist ländlich geprägt und zeichnet sich durch ihre historische Bedeutung als Musik- und Kulturort aus. Seit 2012 trägt Borgentreich den Titel Orgelstadt Borgentreich.

Die Wirtschaft in Borgentreich ist stark mittelständisch und handwerklich geprägt, wobei die Branchen Holz/Möbel, Metallverarbeitung, Bau und Landwirtschaft dominieren.

In Borgentreich sind ein Kindergarten, eine katholische Grundschule sowie ein Standort der Sekundarschule Warburg vorhanden. Weiterführende Schulen (Gymnasien/Berufskollegs) befinden sich in Warburg oder Höxter.

Eine gute, konzentrierte Grundversorgung für den täglichen Bedarf ist in Borgentreich vorhanden. Erweiterte Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Warburg oder Beverungen.

Borgentreich ist direkt an der B 241 gelegen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A44 (Dortmund–Kassel), die über die Anschlussstelle Warburg in 15 bis 20 Minuten Autofahrt zu erreichen ist.

Das Bewertungsobjekt ist in einem Siedlungsgebiet im nordwestlichen Stadtgebiet von Borgentreich gelegen. Im Umfeld befindet sich ausschließlich aufgelockerte Eigenheimbebauung. Das Schulzentrum ist rd. 300 m entfernt.

Die Erschließung erfolgt über die ausschließlich von Anliegern genutzte Sebastianstraße.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 132) verfügt über eine Grundstücksgröße von 670 m². Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen rechteckigen Zuschnitt mit einer Abrundung an der Straßenkreuzung.

Die Grundstücksbreite beträgt rd. 28 m bei einer Tiefe von rd. 24 m. Die Fläche ist weitgehend eben.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird als Eckgrundstück über die Sebastianstraße erschlossen.

Bei der Sebastianstraße handelt es sich um eine reine Anliegerstraße. Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt die Straße über eine geteerte Fahrbahn, gepflasterte Gehwege, Straßenbäume sowie Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung.

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Borgentreich vom 07.04.2026 ist das Bewertungsobjekt durch fertiggestellte Straßen erschlossen. Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen für das Grundstück nicht mehr an.

Im Bereich der benachbarten Anliegerstraße sind aufgrund des jetzigen Zustandes der Anliegerstraße auch keine Maßnahmen mit der Folge der Erhebung von Beiträgen gem. § 8 Kommunalem Abgabengesetz erforderlich.

Das Grundstück ist dementsprechend als vollständig erschlossen zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung der Ortschaft Borgentreich. Dieser Bebauungsplan trifft für den Bereich des Bewertungsobjektes folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal 1-geschossige offene Bauweise
- Satteldach
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Warburg wurde ein Abdruck des Grundbuchs vom 23.06.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragung vorhanden.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 20.04.2026 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 schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 01.04.2026 liegt hinsichtlich des Bewertungsobjektes kein Altlastenverdacht vor. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 26.06.2026) ist das Flurstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Borgentreich vom 07.04.2026 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein rechtskräftig eingetragenes Bau-/ Bodendenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz NRW.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 06.07.2026 liegt aktuell keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus von dem Eigentümer und seiner Familie bewohnt.

Mietverhältnisse lagen nicht vor.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

a.) Einfamilienwohnhaus (A)

b.) Garage (B)

Einfamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das 1997/98 errichtet wurde. Das Gebäude ist eingeschossig und unterkellert. Das Dachgeschoss ist ebenfalls ausgebaut.

Das Gebäude verfügt im Erd- und Dachgeschoss insgesamt über eine Wohnfläche von 139 m².

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Hauseingangsbereich und der Geschosstreppe, ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, eine offene Küche, ein weiteres Zimmer (Hausarbeitsraum), Diele und ein Bad.

Im Dachgeschoss sind das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Flur und ein Bad untergebracht.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungskeller, die Waschküche mit Ausgang in den Garten, zwei beheizbare Räume und der Flur.

Seit dem Jahre 2012 erfolgten einige Modernisierungsarbeiten bzw. entsprechende Fertigstellungsarbeiten. In diesem Zusammenhang erfolgten u. a. Erneuerung der Fußbodenbeläge sowie Umbauten Erdgeschoss und im Dachgeschoss incl. Erneuerung des Bades. Einige Umbauten bzw. Modernisierungen wurden jedoch nicht sachgerecht durchgeführt bzw. nicht fertiggestellt.

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

Baujahr:	1997	
Bruttogrundfläche:	349 m²	
Geschosshöhe:	Kellergeschoss:	2,20 m
(lichte Höhe)	Erdgeschoss:	2,43 m
	Dachgeschoss:	2,51 m

Wohnfläche:	EG:	81 m²
	DG:	58 m²
	Summe:	139 m²

Bauart

Außenwände:	- massives Mauerwerk, gedämmt, insgesamt 30 – 36,5 cm stark
Innenwände:	- massives Mauerwerk, 11,5 cm bis 17,5 cm stark
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen, Münchener Rauhputz
Dachkonstruktion und -deckung:	- Satteldach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, gedämmt
Decken:	- Stahlbetondecken
Treppe:	- Geschoßtreppe in Stahlbetonkonstruktion mit aufgesetzten Holzstufen und -geländer
Energieausweis:	- ein Energieausweis liegt nach Aussage des Eigentümers nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahrs ist davon auszugehen, dass das Gebäude den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 entspricht

Ausstattung

Fußböden:	- schwimmender Estrich, im Erdgeschoss überwiegend mit Bodenfliesen (tlw. in Holzoptik), im Dachgeschoss mit Laminat bzw. Bodenfliesen, Kellerräume tlw. gefliest
Wand- und Deckenbekleidung:	- Badezimmer raumhoch gefliest

Fenster:	- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben
Türen:	- Hauseingangstür aus Kunststoff mit verglastem Seitenelement - Innentüren als Röhrenspantüren in Holz-Zargen, zur Küche als Schiebetür - Terrassentür als großflächige Schiebetür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: - Waschküche Erdgeschoss: - Bad mit WC, Dusche und Waschtisch Dachgeschoss: - Bad mit WC, Einbauwanne, Dusche und Waschtisch, 2012 ausgebaut
Beheizung:	- Ölzentralheizung, Öltanks im Keller - Kaminofen im Keller - Pelletofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses
Warmwasseraufbereitung:	- Warmwasserspeicher (im Keller installiert)
Besondere Bauteile:	- Kelleraußentreppe - Hauseingangstreppe
Baulicher Zustand:	- leichte Feuchtigkeitsschäden an den Innenseiten der Außenwände des Kellergeschosses - nicht fachgerechte Durchführung einiger Modernisierungen bzw. fehlende Fertigstellung

Garage (B)

Das Gebäude wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtet und bietet Platz für einen Pkw. Im rückwärtigen Gebäudebereich befindet sich noch ein Ausgang in den Garten. Der Dachboden dient als Stauraum.

Baujahr:	1997/98
Bruttogrundfläche:	- 35 m²
Bauweise:	- massives Mauerwerk, verputzt u. gestrichen - Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen
Ausstattung:	- Sektionaltor, elektr. betrieben - Kunststofffenster mit Isolierverglasung - Betonboden - Stromanschluss und Beleuchtung
Baulicher Zustand:	- altersentsprechender Zustand

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 vorliegenden Bauzeichnungen.

Wohnhaus (A)

Kellergeschoss:

10,70 m x 9,20 m	=	98,4 m²

Erdgeschoss:

10,70 m x 9,20 m	=	98,4 m²

Dachgeschoss:

10,70 m x 9,20 m	=	98,4 m²

Spitzboden:

10,70 m x 5,00 m	=	53,5 m²
Bruttogrundfläche rd.		**349 m²**

Garage (B)

Erdgeschoss:

8,00 m x 4,40 m	=	35,2 m²
Bruttogrundfläche rd.		**35 m²**

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen in Verbindung mit örtlichen Kontrollmaßen.

<u>Erdgeschoss:</u>						
Wohnzimmer					=	41,50 m²
Küche					=	10,25 m²
Hausarbeitsraum					=	10,75 m²
Diele					=	3,07 m²
Flur					=	3,13 m²
Windfang					=	1,65 m²
Bad					=	5,20 m²
Terrasse	5,51 m	x	3,71 m	x 0,25	=	5,11 m²
<u>Dachgeschoss:</u>						
Eltern					=	9,80 m²
Kind					=	11,85 m²
Kind					=	16,80 m²
Diele					=	6,42 m²
Bad					=	<u>13,71 m²</u>
Wohnfläche EG + DG rd.						**<u>139 m²</u>**

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Im vorderen Bereich offener Übergang, ansonsten überwiegend lebende Hecke, Doppelstabmattenzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Kiesbeete, Busch- und Strauchwerk, Koniferen, Terrasse mit Pergola und Sichtschutz, Gartenhaus/Geräteschuppen

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich und Garagenzufahrt gepflastert, Terrasse mit Plattenbelag

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Es wurde kein mithaftendes Zubehör vorgefunden.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

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

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

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

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

C. 1. 3. Literatur

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

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicher Weise 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 im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren durchgeführt.

C. 3. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

C. 3. 1. Bodenwert

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

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

Lage-beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m²
Sebastianstraße	Wohnbau-fläche	I/II-geschossig, 750 m²	erschließungs-beitragsfrei	01.01.26	45,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf im Bereich Sebastianstraße / Überm Hofe gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 750 m².

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der Lagequalität im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar. Mit 670 m² Grundstücksgröße ist es zwar etwas kleiner größer als das Bodenrichtwertgrundstück, allerdings führen derartige Abweichungen in der Regel nicht zu einer signifikanten Änderung des Bodenwertes. Weitere Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 132	670 m²	45,- EUR/m²	30.150,- EUR **rd. 30.000,- EUR**

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

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 (freistehend)

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)

Gebäudearten 1.01

unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

	Standardstufe					Wägungs-
Standardmerkmal	1	2	3	4	5	anteil %
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,4	0,6			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,8	0,2		9
Heizung			0,9	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						2,8

Außenwände	0,5 x 23% x 725 + 0,5 x 23% x 835	179 €/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	0,4 x 11% x 725 + 0,6 x 11% x 835	87 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 835	92 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835	42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 835 + 0,2 x 9% x 1005	78 €/m² BGF
Heizung	0,9 x 9% x 835 + 0,1 x 9% x 1005	77 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835	50 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**808 €/m² BGF**

Der ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 198,1. Die durch die BGF nicht erfassten, besonderen Bauteile werden durch einen Ansatz von 20.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage (B) wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 550,- EUR/m² in Ansatz gebracht.

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. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus (A) wurde 1997/98 errichtet und ist somit 28 Jahre alt. An dem Gebäude wurden in der Vergangenheit zwar einige Modernisierungs- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen durchgeführt – aufgrund des vergleichsweise geringen Alters des Gebäudes führt dieses jedoch noch nicht zu einer Verlängerung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer. Es ergibt sich somit für das Wohnhaus (A) eine Restnutzungsdauer von 52 Jahren. Die Garage (B) wurde ebenfalls 1997/98 errichtet - es ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 35 % (Wohnhaus) bzw. 46,67 % (Garage).

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 7 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 28.000,- EUR.**

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

Sachwertverfahren

Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	**349 m²**	**35 m²**
Baupreisindex (2010 = 100)	198,1	198,1
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	808 €/m²	550 €/m²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.601 €/m²	1.090 €/m²
Besondere Bauteile	20.000 €	€
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	**578.626 €**	**38.134 €**
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	52 J	32 J
prozentual	35,0 %	46,7 %
Betrag	202.519 €	17.796 €
Zeitwert (incl. BNK)	**376.107 €**	**20.338 €**
Summe Gebäudezeitwerte		**396.445 €**
Summe Gebäudesachwert rd.		396.000 **€**
Außenanlagen (pauschal)		28.000 €
Bodenwert		30.000 **€**
Sachwert rd.:		**454.000 €**

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

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

Aus den Kaufpreisanalysen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Kreises Höxter lässt sich für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 454.000 EUR), einem Bodenwertniveau von rd. 45,- EUR/m² sowie einer Restnutzungsdauer von 52 Jahren ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 0,60 ableiten.

Dieser Sachwertfaktor wird auch im vorliegenden Fall in Ansatz gebracht.

Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall noch die vorhandenen Bauschäden/Baumängel bzw. die noch erforderlichen Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen. Der bauliche Zustand ist zum Großteil bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden. Dennoch wird hier noch ein darüber hinaus gehender Abzug in Höhe von rd. 11.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert		454.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)		0,60
Zwischenwert		272.000,- EUR
Abzug wegen Bauschäden / Baumängeln	-	22.000,- EUR
Marktangepasster Sachwert rd.		**250.000,- EUR**

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **250.000,- EUR** ermittelt.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **250.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Borgentreich, Sebastianstraße 19“ zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2026 zu rd.

250.000,- EUR

(i. W.: zweihundertundfünfzigtausend 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 15. Juli 2026

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Borgentreich Gemarkung Borgentreich
Flur 42 Flurstück 132



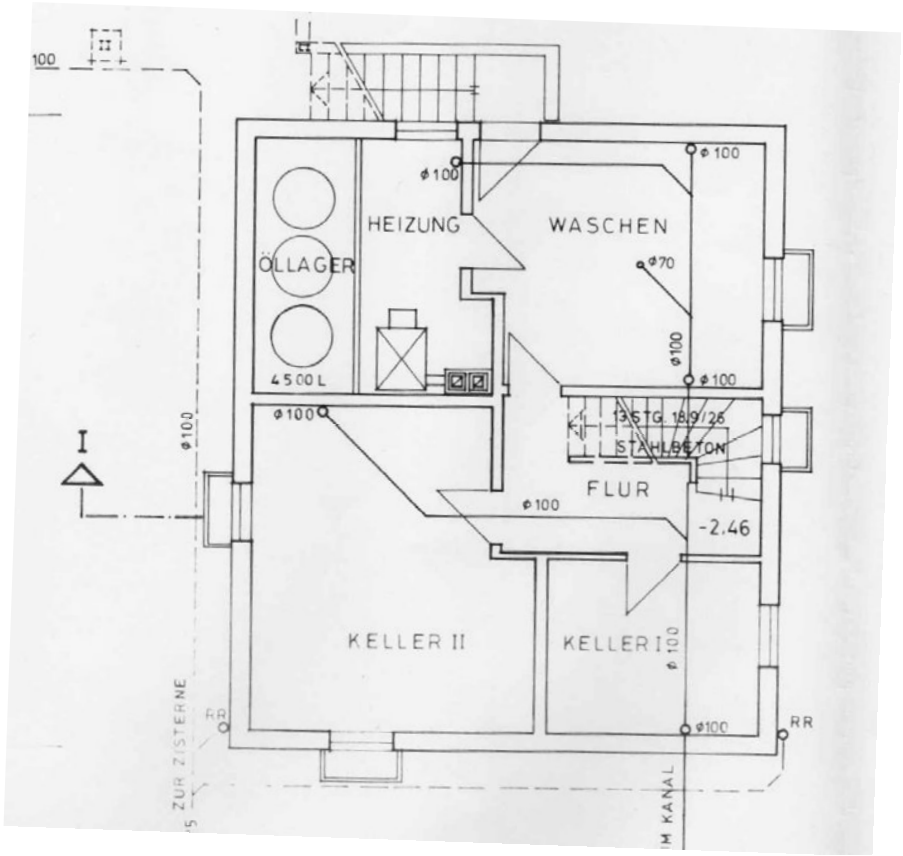
Quelle: Land NRW (2026) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden durch die Stadt Borgentreich zur Verfügung gestellt.

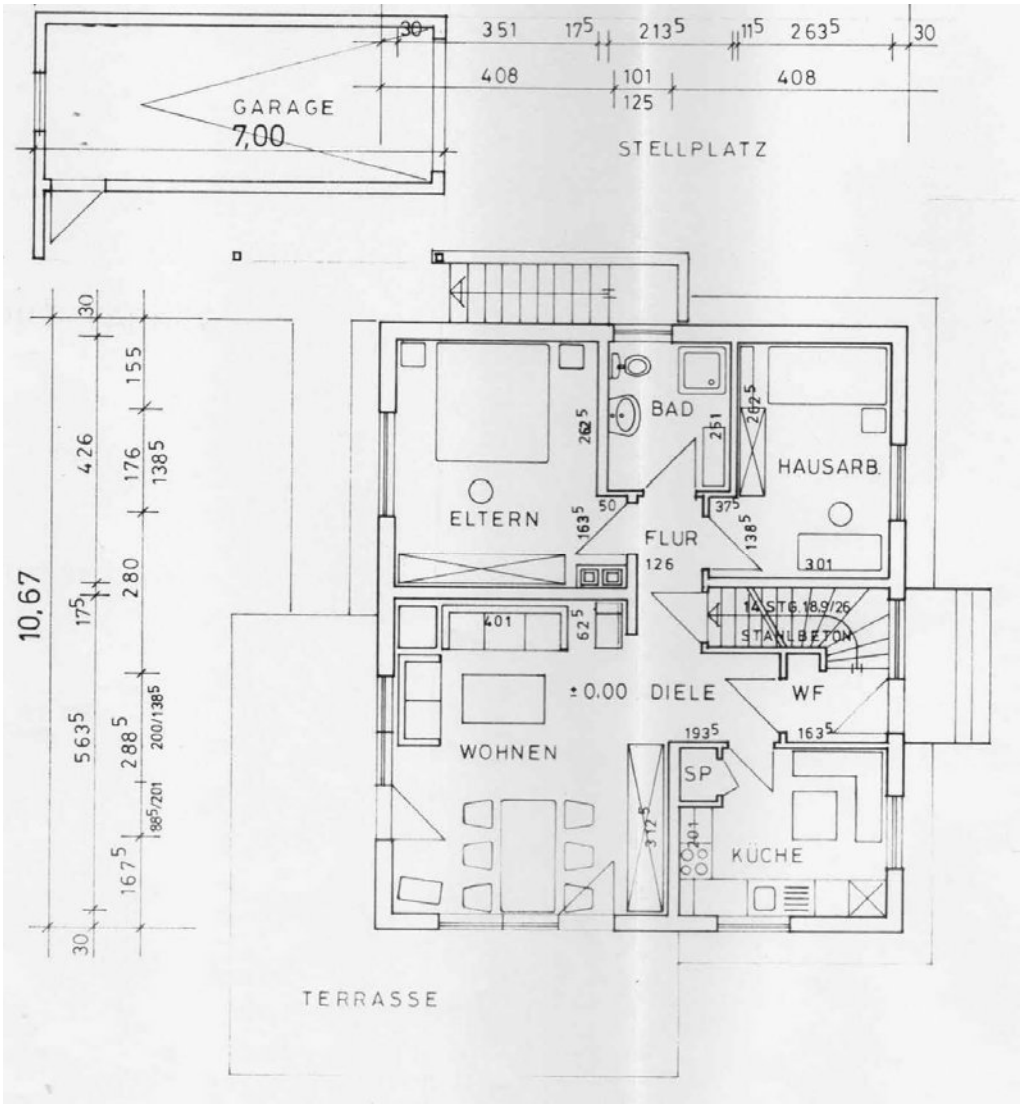
Kellergeschoss :

Die Örtlichkeit entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.



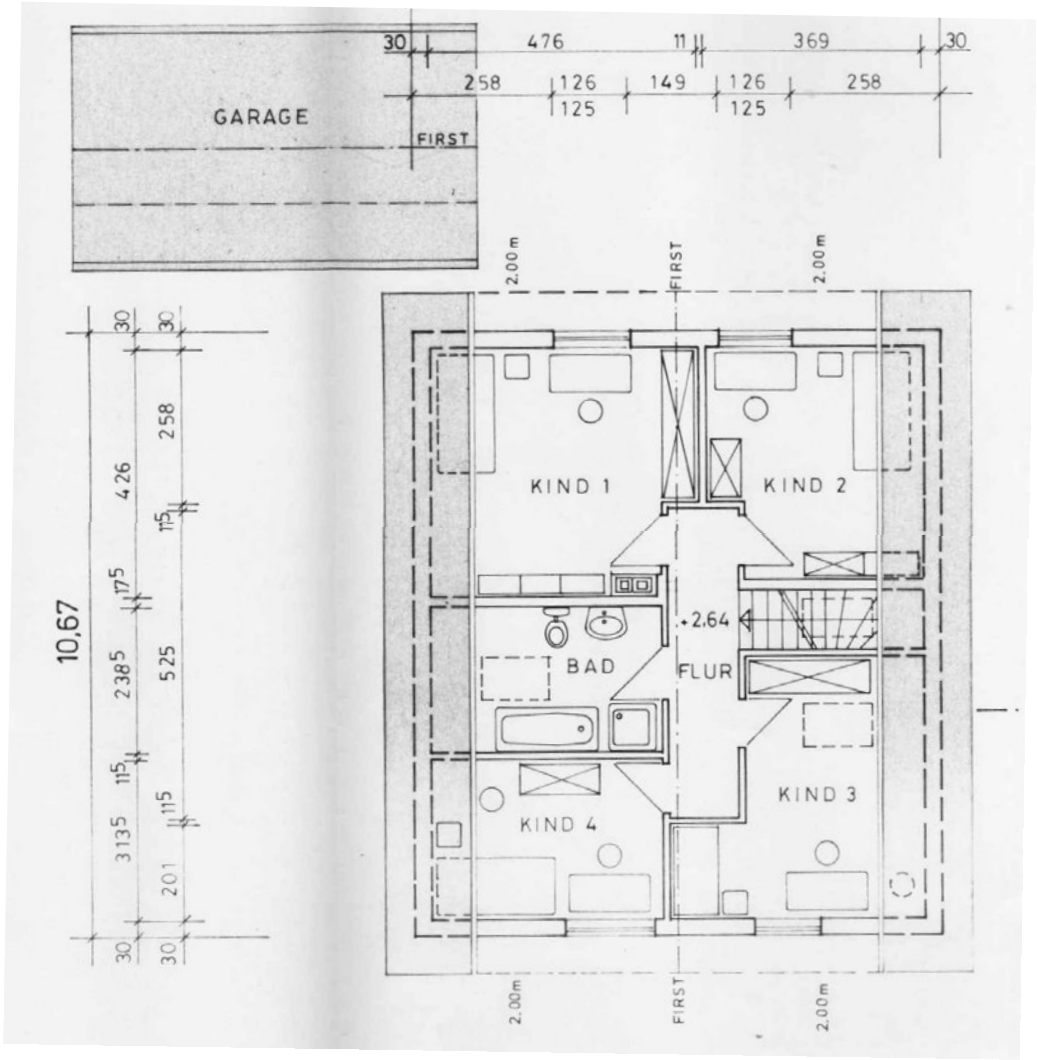
Erdgeschoss :

Die Wand zwischen Wohnzimmer und Elternschlafzimmer wurde entfernt und das Wohnzimmer dadurch vergrößert. Die Wand zwischen der Küche und dem Wohnzimmer wurde ebenfalls entfernt – hierdurch entstand eine offene Küche.



Dachgeschoss :

Das Kinderzimmer 1 wurde zwischenzeitlich zum Bad umgebaut. Die Wand zwischen dem ursprünglichen Bad und dem Kinderzimmer 4 wurde entfernt – hierdurch entstand ein größeres Kinderzimmer.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Straßenseitige Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten



Rückwärtige Ansicht von Westen



Rückwärtige Ansicht von Südwesten



Ansicht von Südosten



rückwärtiger Garten / Gartenhaus



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



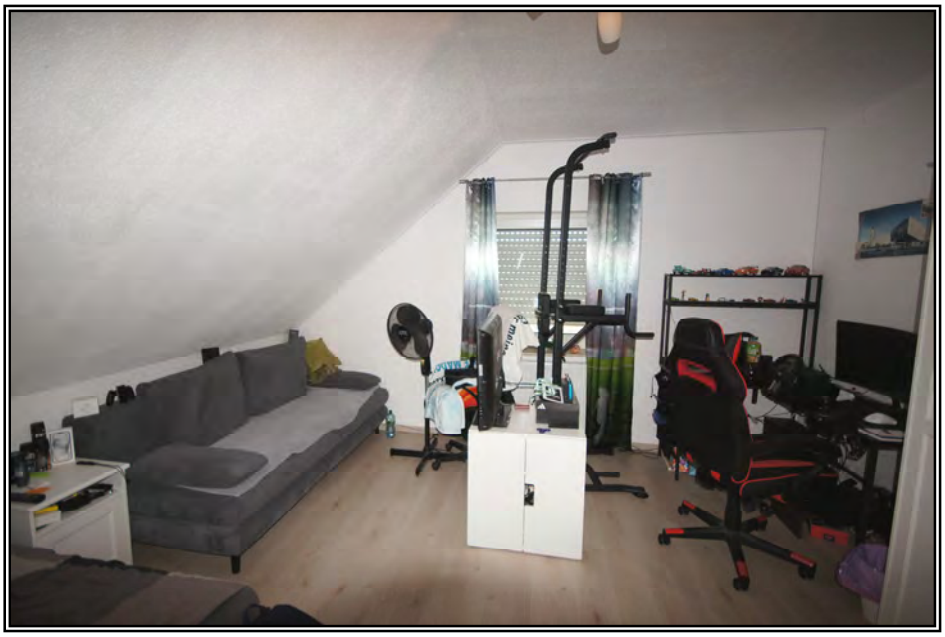
Küche im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



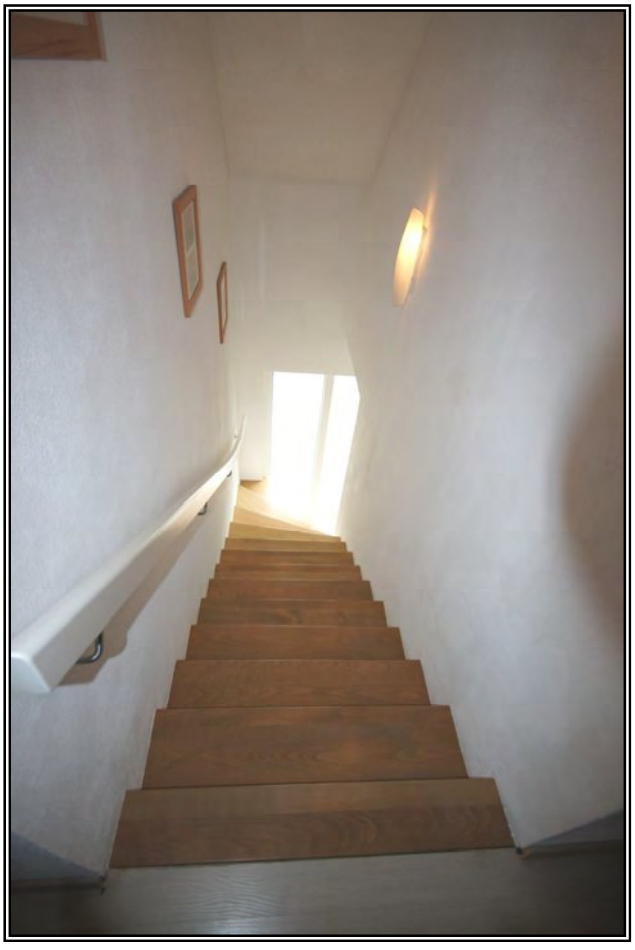
Kinderzimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss



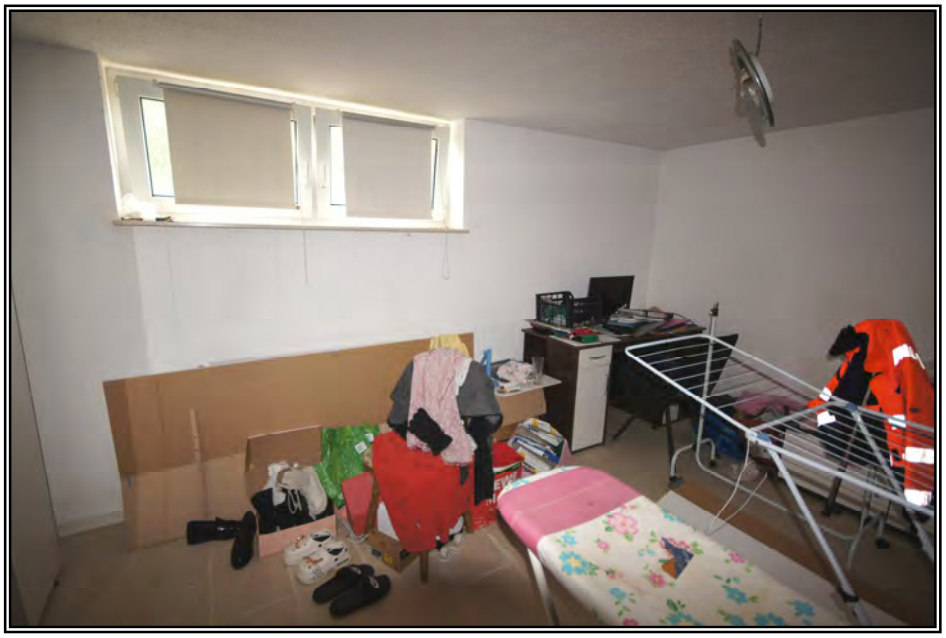
Badezimmer im Dachgeschoss



Geschosstreppe



Waschküche im Kellergeschoss



Raum im Kellergeschoss