



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 14.01.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes:

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

- Baujahr 1900 (geschätzt)
- zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut
- insgesamt 110 m² Wohnfläche
- Nebengebäude (ehem. Holz- u. Kohlenschuppen)

Lage:

Warburg - Nörde,
Auf der Ecke 2

Grundstücksgröße:

179 m²

Eigentümer:

██
██

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 zu rd.

16.000,- 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	9
	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	16
C.	Wertermittlung	17
C. 1.	Grundlagen	17
	C.1.1. Definition des Verkehrswertes	17
	C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	17
	C.1.3. Literatur.....	17
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
C. 3.	Sachwertverfahren	19
	C.3.1. Bodenwert.....	20
	C.3.2. Gebäudesachwerte	21
	C.3.3. Sachwert der Außenanlagen	23
	C.3.4. Vorläufiger Sachwert.....	24
	C.3.5. Marktangepasster Sachwert	25
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks	26

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 14. Januar 2026

Seite 3

Objekt: Doppelhaushälfte, Auf der Ecke 2, Warburg-Nörde

D.	Anlagen	27
D. 1.	Lageplan	27
D. 2.	Bauzeichnungen	28
D. 3.	Fotodokumentation	30

Das Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten, die sich aus einem Textteil (26 Seiten) und einem Anlagenteil (9 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 06.11.2025, Az.: 52 K 11/25 durch das Amtsgericht Warburg. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

10.12.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 10.12.2025 besichtigt. Der Eigentümer Herr [REDACTED] ermöglichte zu Beginn des Besichtigungstermin den Zutritt in das Gebäude, war im weiteren Verlauf der Besichtigung aber nicht mehr anwesend. Der Eigentümer Herr [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 vertretbarem 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 25.07.2025
- 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 18.11.2025
- Telefonische Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 12.12.2025
- Schriftliche Auskünfte des Kreises Höxter aus dem Baulastenverzeichnis (02.12.2025)
- Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich der Altlastensituation (18.11.2025)
- Geodaten-Portal des Kreises Höxter

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) ist in Nörde gelegen. Nörde ist eine kleine Ortschaft mit rd. 635 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.

Nörde selber ist rd. 5,5 km nordwestlich von Warburg gelegen und ist eher ländlich strukturiert. Kindergarten und Grundschule befinden sich im rd. 2,5 km entfernten Nachbarort Ossendorf. Hier befinden sich auch die wesentlichen Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs.

Alle weiterführenden Schulen sowie erweiterte Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Warburg. Über die Buslinien W1 und 501 besteht auch regelmäßiger (Schul)Busverkehr nach Warburg.

Nörde ist an mehrere Kreisstraßen angebunden; 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 im Ortskern von Nörde gelegen. Im Umfeld findet eine typische dörfliche Mischnutzung statt.

Die Erschließung erfolgt über die kleine, überwiegend von Anliegern genutzte Straße „Auf der Ecke“.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 273) verfügt über eine Grundstücksgröße von 179 m².

Das Flurstück verfügt über einen leicht unregelmäßigen Flurstück bei einer Frontbreite zur Straße „Auf der Ecke“ von rd. 18 m und einer mittleren Tiefe von rd. 12 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Straße „Auf der Ecke“ erschlossen.

Bei der Straße „Auf der Ecke“ handelt es sich um eine kleine Anliegerstraße, die im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn sowie Straßenbeleuchtung und Entwässerung verfügt.

Die Stadt Warburg teilte mit Email vom 18.11.25 Folgendes mit:

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

Eine Straßenbaubeitragspflicht gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (KAG NRW) ist aus jetziger Sicht nicht zu erwarten. Offene Forderungen aus der Vergangenheit liegen nicht vor.“

Das Grundstück ist dementsprechend als vollständig erschlossen zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreise Höxter (Einsichtnahme am 08.01.25) 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 Brakel wurde ein Abdruck des Grundbuchs vom 25.07.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragung vorhanden.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 02.12.2025 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 Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 18.11.2025 liegt hinsichtlich des Bewertungsobjektes kein Altlastenverdacht vor. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 08.01.2025) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 12.12.2025 liegt aktuell keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

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

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus unbewohnt.

Mietverhältnisse lagen nicht vor.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- a.) Einfamilienwohnhaus (A)
- b.) ehem. Holz- und Kohleschuppen (B)

Einfamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die vermutlich um 1900 errichtet wurde. Das Gebäude ist zweigeschossig und nicht unterkellert. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude verfügt im Erd- und Obergeschoss insgesamt über eine Wohnfläche von 110 m².

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit einem dahinterliegenden kleinen Zimmer, ein weiteres Zimmer, ein Abstellraum, das Bad sowie die Diele mit der Geschosstreppe.

Das Obergeschoss umfasst 2 weitere Zimmer, Küche mit Esszimmer und den Flur. Von der Küche aus besteht ein Ausgang auf das Dach des Anbaus.

Das Gebäude weist einen erheblichen Nachholbedarf an Bauunterhaltung auf und entspricht in keinsten Weise mehr heutigen Wohnansprüchen. Um es in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen, wären erhebliche Investitionen erforderlich.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 3) und die Fotodokumentation (Anlage 4) verwiesen.

Baujahr:	1900	Baujahr (geschätzt)
Bruttogrundfläche:	226 m ²	
Geschosshöhe: (lichte Höhe)	Erdgeschoss:	2,07 m - 2,16 m
	Obergeschoss:	1,98 m - 2,04 m
	Dachboden	5,04 m
Wohnfläche:	EG:	53 m ²
	OG:	<u>57 m²</u>
	Summe:	110 m ²

Bauart

- Außenwände: - massives Mauerwerk mit Vorhangfassade, rückseitig ohne Putz, Giebelbereich mit Fachwerk
- Innenwände: - massives Mauerwerk
- Fassadenausführung: - straßenseitig ältere Vorhangfassade in Klinkeroptik, rückwärtig ohne Putz bzw. Verkleidung
- Dachkonstruktion und -deckung: - Satteldach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, ohne Dämmung
- Decken: - Holzbalkendecken
- Treppe: - Geschoßtreppe in Holzkonstruktion und -geländer mit Holzstufen
- Energieausweis: - ein Energieausweis lag nicht vor. Ausgehend von dem Baujahr und der erkennbaren Bauweise liegt jedoch kein zeitgemäßer energetischer Zustand vor.

Ausstattung

- Fußböden: - Fußböden mit Bodenfliesen, PVC-Belag bzw. Teppichboden
- Wand- und Deckenbekleidung: - Badezimmer ca. 1,40 m hoch gefliest
- Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
- Fliesen im Bereich der Öfen
- Wände und Decken tlw. mit Paneelen bzw. Styroporplatten verkleidet
- Fenster: - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
- tlw. auch einfache Holzfenster
- Türen: - Hauseingangstür aus Metall mit Drahtglaseinsatz
- Innentüren als glatt abgespernte Türen in Holzrahmen

Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: - Bad mit WC, Einbauwanne und Waschbecken
Beheizung:	- 2 Öfen mit Feststoffbefeuerung (jeweils einer im Erd- und Obergeschoss)
Besondere Bauteile:	- nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	- erheblicher allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung - Gebäude im aktuellen Zustand nicht bewohnbar

ehem. Holz- und Kohleschuppen (B)

Das Gebäude wurde 1976 als Anbau an das Wohnhaus errichtet. Es dient heute als Abstellraum.

Baujahr:	1976
Bruttogrundfläche:	- 11 m ²
Bauweise:	- massives Mauerwerk, verputzt u. gestrichen - Flachdach (Stahlbetondecke)
Ausstattung:	- 1 Eisentür, 1 Fenster
Besondere Bauteile:	- nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	- erheblicher allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung

Anmerkung

Die aufstehenden Gebäude befinden sich tlw. grenzüberschreitend auch auf den Nachbarflurstücken. So ragt ein geringer Teil des Wohnhauses (rd. 2 m²) auf das Nachbarflurstück 76. Das Nebengebäude ragt in geringem Umfang (ebenfalls 2 m²) auf das Nachbarflurstück 234. Gemäß § 912 (1) BGB hat der Nachbar einen derartigen Überbau zu dulden.

Grundsätzlich ist der Nachbar jedoch gem. § 912 (2) BGB durch eine Geldrente zu entschädigen. Maßgeblich für die Höhe der Geldrente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus. Unter Berücksichtigung des anzunehmenden Gebäudealters und dem daraus resultierenden Zeitpunkt der Überbauten in Verbindung mit der betroffenen Fläche würden sich hier jährliche Entschädigungsbeträge von lediglich marginaler Größenordnung ergeben.

Hinsichtlich Lage und Umfang der Überbauten bzw. der in Anspruch genommenen Flächen wird auch auf Anlage 1 verwiesen.

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

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte.

Wohnhaus (A)

Erdgeschoss:

$$7,76 \text{ m} \times 9,72 \text{ m} = 75,4 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$7,76 \text{ m} \times 9,72 \text{ m} = 75,4 \text{ m}^2$$

Dachboden:

$$7,76 \text{ m} \times 9,72 \text{ m} = \underline{75,4 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 226 m²

Ehem. Holz- und Kohleschuppen (B)

Erdgeschoss:

$$4,50 \text{ m} \times 2,46 \text{ m} = \underline{11,1 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 11 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage des örtlichen Aufmasses.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	4,60 m	x	3,57 m		
	- 1,39 m	x	1,24 m		
	- 0,28 m	x	0,39 m	=	14,59 m ²
Zimmer	2,14 m	x	2,22 m	=	4,75 m ²
Zimmer	2,98 m	x	3,73 m		
	- 0,08 m	x	1,16 m		
	- 0,81 m	x	0,56 m	=	10,57 m ²
Diele	4,66 m	x	1,87 m		
	0,32 m	x	1,07 m		
	- 1,56 m	x	0,74 m	=	7,90 m ²
Bad	3,08 m	x	2,91 m	=	8,96 m ²
Abstellraum	3,29 m	x	2,00 m	=	6,58 m ²

Obergeschoss:

Zimmer	3,58 m	x	3,42 m		
	- 0,30 m	x	0,40 m	=	12,12 m ²
Zimmer	3,58 m	x	3,55 m	=	12,71 m ²
Esszimmer	3,83 m	x	3,00 m		
	- 0,87 m	x	0,63 m	=	10,94 m ²
Küche	3,04 m	x	3,00 m	=	9,12 m ²
Flur	7,24 m	x	1,97 m		
	- 1,38 m	x	0,80 m		
	- 1,88 m	x	0,80 m	=	<u>11,66 m²</u>

Wohnfläche EG + OG rd.**110 m²**

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Holzlatenzaun, Maschendrahtzaun, Sichtschutzmatten, ansonsten Grenzbebauung

Gartenanlage und Aufwuchs

Kleine Rasenfläche, Beetflächen, Busch- und Strauchwerk, Gartenteich

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 Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die 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 Vergleichsverfahren (§ 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
OT Nörde	Dorfgebiet	I/II-geschossig, 750 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.25	45,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Nörde 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 Flurstück ist mit 179 m² zwar deutlich kleiner als das auf eine Grundstücksgröße von 750 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.

Da die Nachfrage nach Immobilien in Nörde auch als eher moderat einzustufen ist, wird auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ebenfalls verzichtet.

Insofern kann der Bodenrichtwert von 45,- EUR/m² ohne weitere Anpassungen herangezogen werden.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 273	179 m ²	45,- EUR/m ²	8.055,- EUR rd. 8.000,- 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 (Doppelhaushälfte)

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 (Doppelhaushälfte)

Gebäudeart 2.32

Nicht unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden nicht ausgebaut

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 14. Januar 2026

Seite 22

Objekt: Doppelhaushälfte, Auf der Ecke 2, Warburg-Nörde

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden	0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.32	580	645	745	895	1120	
Gebäudestandardkennzahl						1,6
Außenwände	1 x 23% x 580					133 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 645					97 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 645					71 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 645					71 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 580 + 0,5 x 11% x 645					67 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 580 + 0,5 x 5% x 645					31 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 645					58 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 580					52 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 645					39 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						619 €/m² BGF

Der 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 190,6.

Für den ehem. Holz- und Kohleschuppen (B) wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 400,- 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

Abstellschuppen: 50 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 vermutlich um 1900 errichtet und ist somit bereits über 120 Jahre alt. An dem Gebäude wurden in der Vergangenheit zwar einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt – dennoch entspricht das Gebäude im aktuellen Zustand in keinster Weise mehr heutigen Wohnansprüchen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bauzustands und Ausstattungsstandards wird hier von einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren ausgegangen. Das Nebengebäude (B) wurde 1976 errichtet und ist somit 49 Jahre alt. Auch hier wird von einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 93,75 % (Wohnhaus) bzw. 90 % (Nebengebäude).

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. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen wird ein **Gesamtbetrag von rd. 3.000,- EUR** angesetzt.

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 14. Januar 2026

Seite 24

Objekt: Doppelhaushälfte, Auf der Ecke 2, Warburg-Nörde

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)	Neben- gebäude (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	226 m ²	11 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)	190,6	190,6
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	619 €/m ²	400 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.180 €/m ²	762 €/m ²
Besondere Bauteile	0 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	266.638 €	8.386 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	50 J
Restnutzungsdauer (RND)	5 J	5 J
prozentual	93,8 %	90,0 %
Betrag	249.973 €	7.548 €
Zeitwert (incl. BNK)	16.665 €	839 €
Summe Gebäudezeitwerte		17.504 €
Summe Gebäudesachwert rd.		18.000 €
Außenanlagen (pauschal)		3.000 €
Bodenwert		8.000 €
Sachwert rd.:		<u>29.000 €</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 Untersuchungen des Gutachterausschusses des Kreises Höxter (Grundstücksmarktbericht 2025) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich bei einem niedrigen Sachwert (rd. 50.000 EUR), einem Bodenwertniveau von rd. 40,- EUR/m², einer niedrigen Restnutzungsdauer (10 Jahre) und einer vergleichbaren Bruttogrundfläche ein Marktanpassungsfaktor von 0,67.

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich des baulichen Zustands (Restnutzungsdauer 5 Jahre) sowie einiger objektspezifischer Besonderheiten (niedrige Geschosshöhen, beengte Grundstückssituation) von den zuvor genannten Kriterien ab. Aufgrund dessen wird hier ein modifizierter Marktanpassungsfaktor von 0,55 in Ansatz gebracht.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	29.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,55
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>16.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **16.000,- 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. **16.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Warburg-Nörde, Auf der Ecke 2" zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 zu rd.

16.000,- EUR

(i. W.: sechzehntausend 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 14. Januar 2026

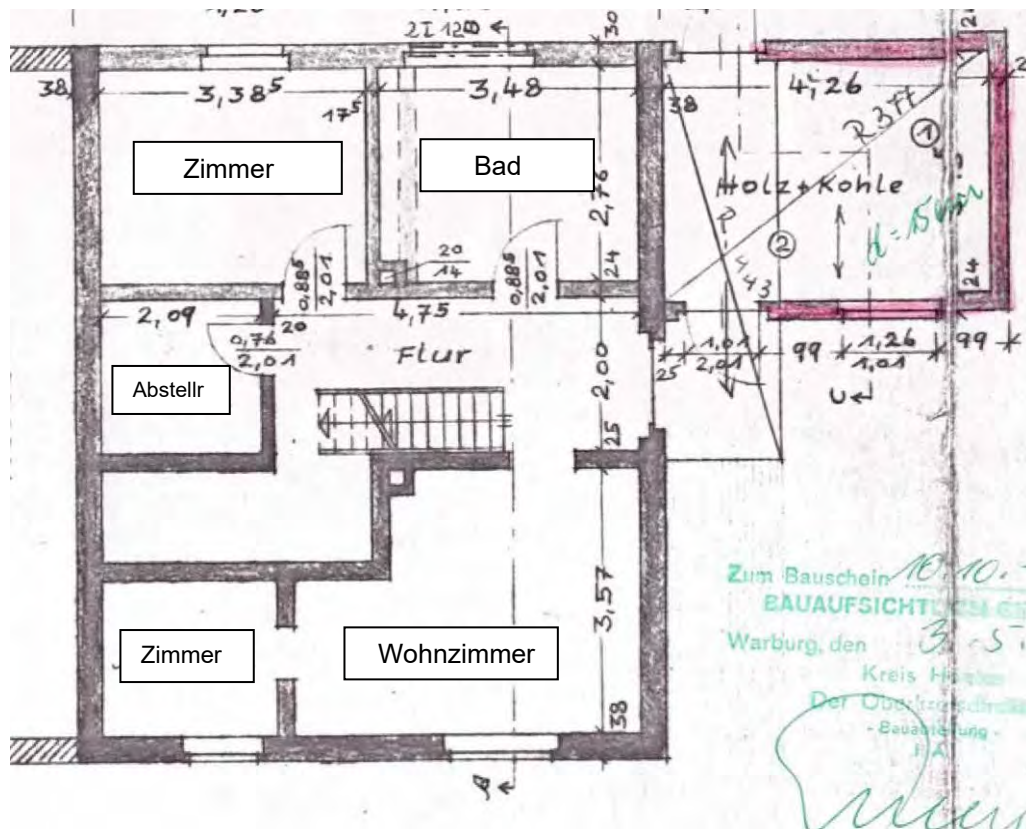
Grothe

D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen.

Die aktuelle Nutzung der Räumlichkeiten wurde durch die Unterzeichnerin entsprechend in den Zeichnungen angegeben.

Erdgeschoss:



IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

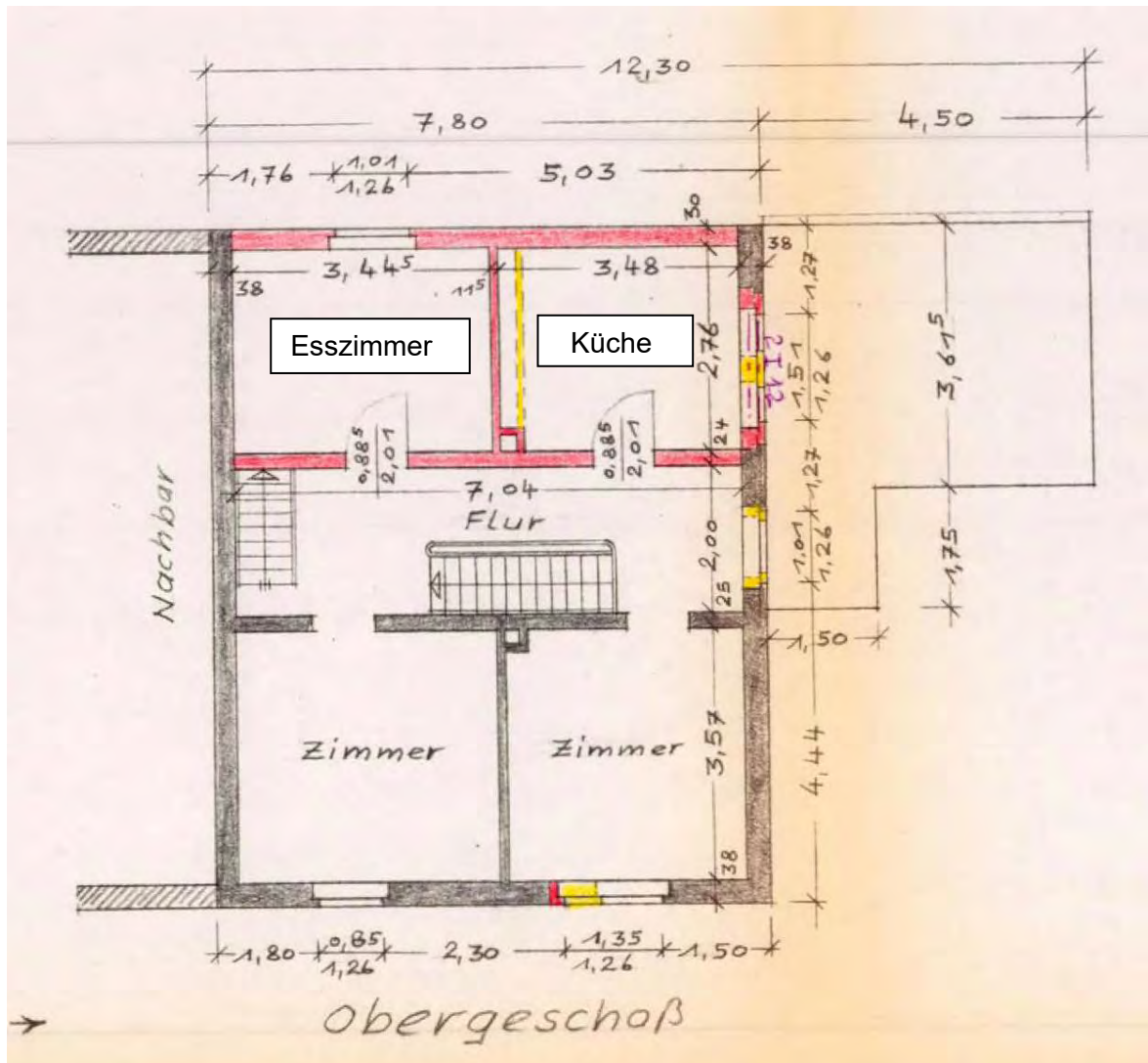
Verkehrswertgutachten vom 14. Januar 2026

Seite 29

Objekt: Doppelhaushälfte, Auf der Ecke 2, Warburg-Nörde

Obergeschoss:

Zwischen der Küche und dem Esszimmer befindet sich ein Durchgang. Der ursprüngliche Durchgang zwischen Küche und Flur ist dagegen geschlossen.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Straßenseitige Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Nebengebäude



Wohnzimmer (Erdgeschoss)



Zimmer (Erdgeschoss)



Flur / Treppenhaus



Badezimmer (Erdgeschoss)



Zimmer (Obergeschoss)



Küche (Obergeschoss)



Zimmer (Obergeschoss)



Zimmer (Obergeschoss)