



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10
37671 Höxter

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

Höxter, den 06.03.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Älteres Mehrfamilienhaus

Lage: Bad Driburg - Pömbesen,
August-Sommer-Straße 4

Grundstücksgröße: 648 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundbesitzes wurde zum
Wertermittlungsstichtag 30.01.2026 – **auf der Grundlage des äußeren
Eindrucks** - zu rd.

60.000,- EUR

ermittelt.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens.....	3
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	3
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	3
B.	Objektbeschreibung	4
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch.....	4
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	5
B.3.1.	Lage	5
B.3.2.	Form und Größe	6
B.3.3.	Erschließungszustand.....	6
B.3.4.	Zulässige Nutzung	7
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	7
B.3.6.	Baulasten	7
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	8
B.3.8.	Ertragsverhältnisse	8
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	9
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	9
B.4.2.	Berechnung der Wohnfläche	12
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	14
B. 6.	Mithaftendes Zubehör	14
C.	Wertermittlung	15
C. 1.	Grundlagen.....	15
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	15
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
C.1.3.	Literatur.....	15
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
C. 3.	Bodenwert	17
C. 4.	Ertragswertverfahren.....	18
C. 5.	Verkehrswert des Grundstücks.....	22
D.	Anlagen	23
D. 1.	Lageplan	23
D. 2.	Grundrißzeichnungen.....	24
D. 3.	Fotodokumentation	27

A. Erstattung des Gutachtens-

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte durch das Amtsgericht Brakel unter dem Aktenzeichen 17 K 15/25.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (30.01.2026) eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht dem Eigentümer mit Schreiben vom 02.02.2026 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls er sich nicht binnen 4 Wochen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollte, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch den Eigentümer keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

30.01.2026

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 30.01.2026 von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer kein Zutritt zu dem Gebäude ermöglicht wurde.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Der zu bewertende Grundbesitz hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Pömbesen,

Flur 8,

Flurstück 122/44,

Größe 648 m²

und ist im Grundbuch von

Pömbesen, Blatt 1042

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist

[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Grundstück (älteres Wohnhaus) befindet sich in Pömben. Pömben hat insgesamt rd. 460 Einwohner und gehört zur Stadt Bad Driburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Pömben seit Jahrzehnten rückläufig

Bad Driburg ist eine Stadt im Kreis Höxter im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen. Incl. der 10 Ortschaften hat Bad Driburg insgesamt rd. 19.000 Einwohner.

Bad Driburg ist bekannt für sein Heilbad, den Gräflichen Park, Glasproduktion und -großhandel sowie Kohlensäure-Industrie. Insbesondere seit der 2. Hälfte der 90er Jahren ist Bad Driburg jedoch von einigen krisenhaften Entwicklungen betroffen. Einige Betriebe (Glasproduktion und Folgebetriebe, Sperrholzwerk) mussten aus Kostengründen schließen. Die Sparmaßnahmen in der Gesundheitspolitik verringerten zudem die Gästezahlen um ca. 25 %. Nach der Jahrtausendwende erfolgte eine Neukonzeption des Kurortbetriebs.

Die Einrichtungen des alltäglichen und des nichtalltäglichen Bedarfs sind ausreichend in Bad Driburg vorhanden. Daneben befinden sich Kindergärten, Grundschulen und alle weiterführenden Schulen in Bad Driburg. Apotheken, Arzt- und Facharztpraxen, ein Krankenhaus sowie mehrere Reha-Kliniken sind ebenfalls in Bad Driburg vorhanden.

Pömben selbst ist rd. 6 km nordöstlich von Bad Driburg gelegen und ist sehr ländlich strukturiert. Kindergarten und Grundschule sind im Ort selbst vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Bad Driburg. Etwa einen Kilometer nördlich von Pömben liegt das Bilster Berg Drive Resort - eine Test- und Präsentationsstrecke für die Automobilindustrie.

Pömben liegt an der Landesstraße 952, die Steinheim mit Bad Driburg verbindet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bad Driburg.

Das Bewertungsobjekt ist im Ortszentrum direkt an der L 952 (August-Sommer-Straße) gelegen. Im Umfeld befinden sich überwiegend ältere zweigeschossige Wohnhäuser. Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe gelegen – über die Linie R76 besteht regelmäßiger (Schulbus)verkehr nach Bad Driburg bzw. Nieheim.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 122/44) verfügt über eine Grundstücksgröße von 648 m².

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt bei einer Frontbreite zur August-Sommer-Straße von rd. 22 m und einer Tiefe von rd. 29 m.

Das Grundstück steigt vom vorderen zum rückwärtigen Bereich deutlich an – der Höhenunterschied beträgt insgesamt rd. 6 m.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird im vorderen Bereich über die „August-Sommer-Straße“ und im rückwärtigen Bereich über die Straße „Zum Ehrenmal“ erschlossen.

Bei der „August-Sommer-Straße“ handelt es sich um die Landesstraße L 952, die aufgrund ihrer Funktion als regionale Landesstraße auch etwas stärker befahren ist. Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt sie über eine zweispurige, geteerte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Bei der Straße „Zum Ehrenmal“ handelt es sich um eine Anliegerstraße mit geteierter Fahrbahn sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Von Seiten der Stadt Bad Driburg wurde mir mit Email vom 05.02.2026 mitgeteilt, dass hinsichtlich beider Straßen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr anfallen.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich lt. Geoportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 23.02.26) 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 Ausdruck des Grundbuchs vom 23.12.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 17 K 15/25).
Eingetragen am 13.10.2025.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 14.01.2026 sind im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragungen vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß Homepage „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ des geologischen Dienstes des Landes NRW (Einsichtnahme am 10.12.2025) liegen für den Bereich von Pömbesen keine Hinweise auf frühere Bergbauaktivitäten bzw. Methanausgasungen vor. Der betroffene Bereich der Ortschaft Pömbesen ist als Karstgebiet mit Erdfällen dargestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 09.01.2026 ist das Grundstück nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 23.02.2026) ist das Grundstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Baudenkmäler auf dem Gebiet der Stadt Bad Driburg aufgeführt. Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 18.02.2026 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung anscheinend leer.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundbesitz befindet sich ein

Älteres Wohnhaus mit Werkstatt-/Schuppenanbau

Da eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, erfolgt die nachfolgende Beschreibung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Eindrucks sowie baujahrs- und nutzungstypischer Annahmen.

Ausgehend von der Bauakte handelte es sich bei dem Gebäude ursprünglich um eine Scheune, die im Jahre 1935 zu Wohnungen umgebaut wurde. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt – ausgehend von der erkennbaren Bauweise wird es auf etwa 1900 geschätzt.

Das Gebäude ist straßenseitig zweigeschossig. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist es im rückwärtigen Bereich nur eingeschossig. Das Gebäude ist auch zumindest tlw. unterkellert.

Neben dem möglichen Kellerzugang verfügt das Gebäude über 2 weitere Hauseingänge mit jeweils 2 Klingeln. Im rechten Gebäudeteil scheinen auch zwei Wohnungen (jeweils im Erd- und Obergeschoss) untergebracht zu sein. Im linken Gebäudeteil kann dem Erdgeschoss aufgrund unzureichender Belichtung keine Wohnflächenqualität beigemessen werden, so dass hier ausschließlich das Obergeschoss berücksichtigt wird. Hinsichtlich eines etwaigen Ausbaus des Dachgeschosses liegen keine entsprechenden Baugenehmigungen/ Bauzeichnungen vor.

Insgesamt ist somit von 3 bis möglicherweise auch 4 Wohnungen auszugehen. Die Gesamtwohnfläche wurde zu rd. 185 m² ermittelt. Ob die vorhandenen Wohnungen in sich abgeschlossen sind, ist nicht bekannt.

An dem Gebäude sind vermutlich vor einigen Jahren einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand das Gebäude jedoch anscheinend leer und wies auch einen gewissen Nachholbedarf an Bauunterhaltung auf. Ob die Wohnungen aktuell bewohnbar sind, ist nicht bekannt.

An der linken Gebäudeseite befindet sich noch ein eingeschossiger Werkstatt-/Schuppenanbau.

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

Baujahr:	1900	geschätzt, Errichtung als Scheune
	1935	Umbau zu Wohnungen

Wohnfläche:	EG:	67 m ²
(geschätzt)	OG:	<u>118 m²</u>
	Summe:	185 m ²

Bauart

Fundament: - Stampfbeton

Umfassungswände: - vermutlich massives Mauerwerk
- Anbau in Leichtbauweise

Innenwände: - vermutlich massives Mauerwerk

Fassadenausführung: - überwiegend verputzt und gestrichen,
tlw. mit Fassadenplatten

Dachkonstruktion - Satteldächer mit Betondachsteinen

Decken: - im Keller vermutlich massive Decke
- ansonsten vermutlich Holzbalkendecken

Treppen: - Kellertreppe vermutlich massiv
- übrige Geschosstreppen vermutlich in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer

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

Ausstattung

Fußböden:	- vermutlich Estrich bzw. Holzdielung mit unterschiedlichen Belägen
Wand- und Deckenbekleidung:	- vermutlich Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küchen - Bäder vermutlich gefliest
Fenster:	- soweit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. auch Kunststoffrollläden
Türen:	- Hauseingangstüren aus Holz mit Glaseinsatz - Innentüren unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	- unbekannt
Beheizung:	- vermutlich Ölzentralheizung - evtl. zusätzlicher Kaminofen
Warmwasseraufbereitung:	- vermutlich über Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	- vermutlich einfache bis mittlere Ausstattung
Besondere Bauteile:	- Hauseingangstreppen - Hauseingangsüberdachung
Baulicher Zustand:	- soweit erkennbar allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung - Leerstand, innerer Zustand nicht bekannt

B. 4. 2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte anhand der vorliegenden Bauunterlagen in Verbindung mit den bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen.

Das Gebäude verfügt über 2 Hauseingänge mit jeweils 2 Klingeln. Im rechten Gebäudeteil scheinen auch zwei Wohnungen (jeweils im Erd- und Obergeschoss) untergebracht zu sein. Im linken Gebäudeteil kann dem Erdgeschoss aufgrund unzureichender Belichtung keine Wohnflächenqualität beigemessen werden, so dass hier ausschließlich das Obergeschoss berücksichtigt wird. Hinsichtlich eines etwaigen Ausbaus des Dachgeschosses liegen keine entsprechenden Baugenehmigungen/Bauzeichnungen vor.

Wohnung, Erdgeschoss rechts:

Zimmer	3,50 m	x	4,40 m	x	0,97	=	14,94 m ²
Zimmer	3,20 m	x	4,20 m	x	0,97	=	13,04 m ²
Küche	4,00 m	x	2,90 m	x	0,97	=	11,25 m ²
Waschküche	3,10 m	x	4,10 m	x	0,97		
	- 0,65 m	x	0,55 m	x	0,97	=	11,98 m ²
Flur	1,60 m	x	4,40 m	x	0,97		
	4,00 m	x	2,20 m	x	0,97		
	- 2,20 m	x	2,00 m	x	0,97	=	11,10 m ²
Bad	2,00 m	x	2,20 m	x	0,97	=	<u>4,27 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss rechts rd.**67 m²**Wohnung, Obergeschoss rechts:

Zimmer	3,50 m	x	4,40 m	x	0,97	=	14,94 m ²
Zimmer	3,20 m	x	4,20 m	x	0,97	=	13,04 m ²
Zimmer	4,00 m	x	2,90 m	x	0,97	=	11,25 m ²

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. März 2026

Seite 13

Objekt: Älteres Wohnhaus, August-Sommer-Straße 4, Bad Driburg-Pömbesen

Zimmer	3,10 m	x	4,10 m	x	0,97		
	- 0,65 m	x	0,55 m	x	0,97	=	11,98 m ²
Flur	1,60 m	x	4,40 m	x	0,97		
	4,00 m	x	2,20 m	x	0,97		
	- 2,20 m	x	2,00 m	x	0,97	=	11,10 m ²
Bad	2,00 m	x	2,20 m	x	0,97	=	<u>4,27 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss rechts rd.							<u>67 m²</u>

Wohnung, Obergeschoss links:

Zimmer	4,60 m	x	3,70 m	x	0,97	=	16,51 m ²
Zimmer	3,00 m	x	4,60 m	x	0,97	=	13,39 m ²
Küche	3,50 m	x	2,80 m	x	0,97		
	- 0,40 m	x	0,40 m	x	0,97	=	9,35 m ²
Speisekammer	2,20 m	x	0,85 m	x	0,97	=	1,81 m ²
Abstellraum	1,10 m	x	0,85 m	x	0,97	=	0,91 m ²
Flur	2,10 m	x	4,90 m	x	0,97		
	1,60 m	x	1,00 m	x	0,97		
	- 2,20 m	x	1,00 m	x	0,97	=	<u>9,40 m²</u>
Wohnfläche Obergeschoss links rd.							<u>51 m²</u>

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Überwiegend keine Einfriedung, im Bereich des Anbaus Holzzaun mit Tür, zum südwestlichen Nachbarn Maschendrahtzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Verwilderte Rasenfläche im rückwärtigen Bereich

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

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

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

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

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

Bei dem vorliegenden Objekt (Dreifamilienhaus) handelt es sich um einen „Zwitter“, bei dem sowohl eine Eigennutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine Nutzung als Renditeobjekt vorstellbar ist. Da vom Gutachterausschuß des Kreises Höxter für Dreifamilienhäuser jedoch ausschließlich Liegenschaftszinssätze und keine Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind, wird im vorliegenden Fall das Ertragswertverfahren herangezogen.

C. 3. Bodenwert

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

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

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Pömben	Dorfgebiet (MD)	I-II-geschossig/ 650 m ³	erschließungs- beitragsfrei	01.01.25	35,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Pömben gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von rd. 650 m², für die keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

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

Das Grundstück entspricht hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten und Größe dem typischen Richtwertgrundstück. Die für eine Wohnnutzung jedoch unvorteilhafte Lage direkt an der Ortsdurchgangsstraße wird mit einem Abschlag von 15 % berücksichtigt. Hiernach ergibt sich ein angepasster Bodenwert von rd. 30,- EUR/m².

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich damit zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 122/44	648 m ²	30,- EUR/m ²	19.440,- EUR rd. 19.000,- EUR

C. 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden – Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggfls. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. Abweichungen der tatsächlichen von der Marktmiete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes bildet die objektbezogene Marktmiete.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres 3-Familienhaus, welches ursprünglich als Scheune errichtet worden war und 1935 zu Wohnzwecken umgenutzt worden ist.

Die Ausstattung der Wohnungen ist nicht bekannt, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Weiterhin ist nicht bekannt, ob die Wohneinheiten in sich abgeschlossen sind.

An dem Gebäude sind vermutlich vor einigen Jahren einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand das Gebäude jedoch anscheinend leer und wies auch einen gewissen Nachholbedarf an Bauunterhaltung auf. Ob die Wohnungen aktuell bewohnbar sind, ist nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Höxter veröffentlichten Mietpreisübersicht wird von einer durchschnittlichen Marktmiete von 4,25 EUR/m²-Wohnfläche ausgegangen.

Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Bauzustandes sowie der Art des Bewertungsobjektes ergeben sich hier Bewirtschaftungskosten von rd. 40 % des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV 2021 definiert Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss des Kreises Höxter hat für Dreifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,4 % ($\pm 1,1$) abgeleitet und veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Lage im Pömben und der Art des Objektes wird ein Liegenschaftszinssatz von 4 % in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 80 Jahre.

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

Das Gebäude wurde ursprünglich vermutlich um 1900 errichtet – der Ausbau der Wohnungen erfolgte 1935. In den letzten Jahren scheinen einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden zu sein – der genaue Umfang ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung jedoch nicht bekannt. Unter Berücksichtigung des erkennbaren Zustands und Modernisierungsgrads wird von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen.

Bauschäden, Baumängel, Sonstiges (Besonderheiten)

Der erkennbare Zustand des Gebäudes und der Wohnungen wird - soweit erkennbar - bereits weitgehend durch die Mietwertansätze, den Bewirtschaftungskostenansatz sowie die gewählte Restnutzungsdauer erfasst.

Zu berücksichtigen ist aber des Weiteren noch die Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet, die ein potentieller Kaufinteressent im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen auch entsprechend berücksichtigt.

In diesem Fall ist der Unsicherheitsfaktor besonders hoch. Zum einen liegen lediglich Bauzeichnungen aus dem Jahre 1935 vor, die vermutlich nicht den aktuellen Zustand wiedergeben. In diesem Zusammenhang ist auch unklar, ob die Wohnungen überhaupt in sich abgeschlossen sind oder ob es gemeinsam zu nutzenden Flur- und Treppenhausbereiche gibt.

Darüber hinaus ist unklar, ob das Gebäude nach etwaigen Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen überhaupt fertiggestellt worden ist und sich in einem vermietbaren Zustand befindet. Möglicherweise wurden die Modernisierungsarbeiten auch vor Fertigstellung abgebrochen.

Ein weiterer Faktor ist der aktuelle und anscheinend auch bereits seit längerem bestehende Leerstand des Gebäudes. Zum Zeitpunkt der Besichtigung gab es keinerlei Anzeichen, dass das Gebäude beheizt wurde. Mögliche Frostschäden sind somit nicht auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Besonderheiten und Risiken wird daher ein Risikoabschlag von 30 % (entspricht 26.000,- EUR) in Abzug gebracht.

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. März 2026

Seite 21

Objekt: Älteres Wohnhaus, August-Sommer-Straße 4, Bad Driburg-Pömben

Somit ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertverfahren				
Gebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Ortsübliche Netto-Miete	
Bad Driburg-Pömben, August-Sommer-Str. 4	EG, rechts	67 m²	4,25 €/m²	285 €
	OG, rechts	67 m²	4,25 €/m²	285 €
	OG, links	51 m²	4,25 €/m²	217 €
0 Garagen				0 €
0 Stellplatz				0 €
Monatsrohertrag:				787 €
Jahresrohertrag:				9.441 €
Bewirtschaftungskosten:		40,0 %		<u>-3.776 €</u>
Jahresreinertrag:				5.665 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:				5.665 €
Bodenwert:		19.000 €		
Liegenschaftszins:		4,00 %		
Reinertragsanteil des Bodens:				<u>-760 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				4.905 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				4.905 €
Restnutzungsdauer:		20 Jahre	x	
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV):				<u>13,590</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen:				66.661 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:				66.661 €
Bodenwert:				<u>19.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:				85.661 €
Bauschäden, Baumängel, Sonstiges				<u>-26.000 €</u>
Ertragswert:				59.661 €
Ertragswert rd.:				<u>60.000 €</u>

C. 5. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der Ertragswert wurde insgesamt zu **60.000,- EUR** ermittelt.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie die fehlende Innenbesichtigung wurden bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **60.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Bad Driburg-Pömben, August-Sommer-Straße 4" zum Wertermittlungstichtag 30.01.2026 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

60.000,- EUR

(i. W.: sechzigtausend 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.

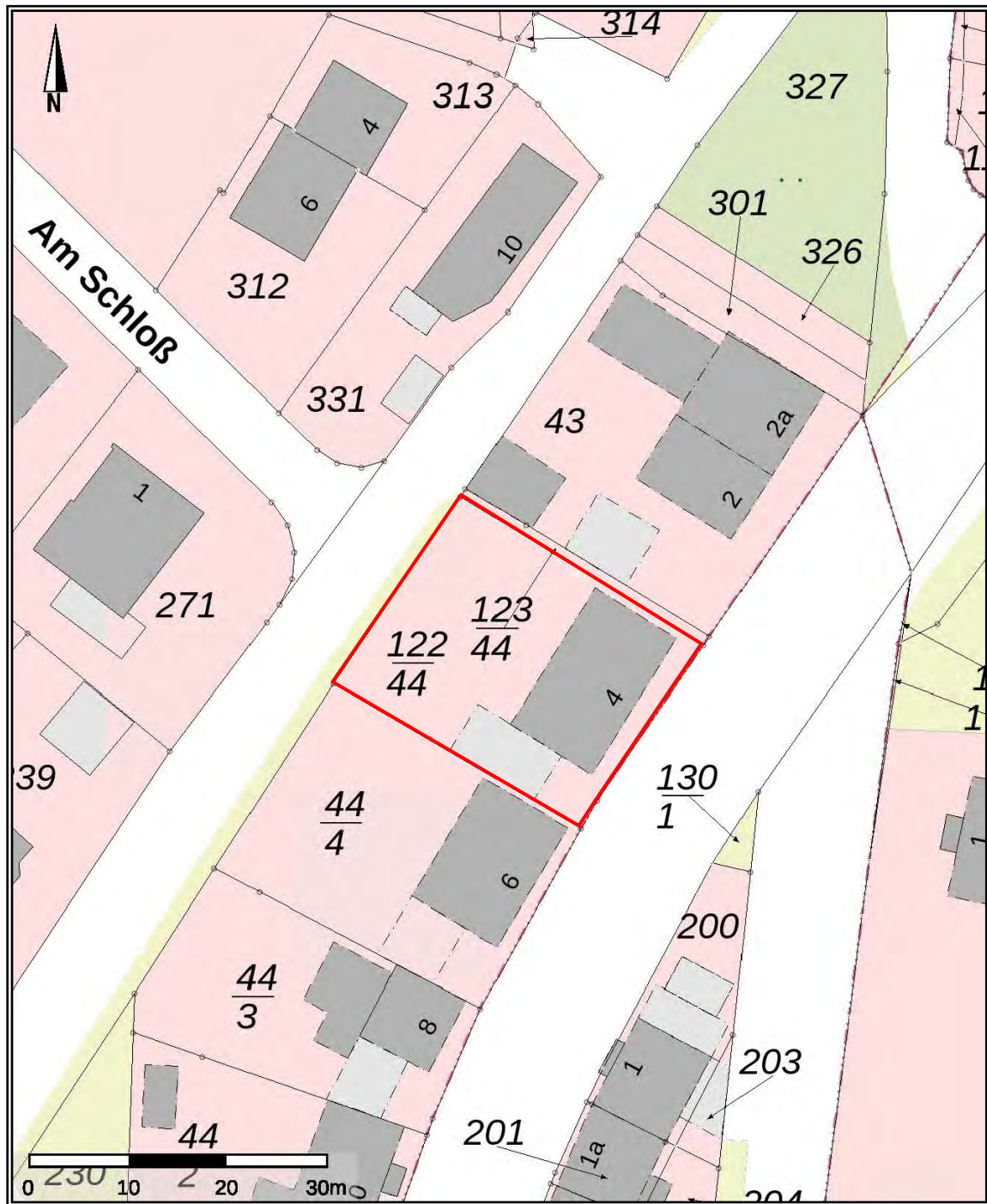
Höxter, den 06. März 2026

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Bad Driburg
Flur 8

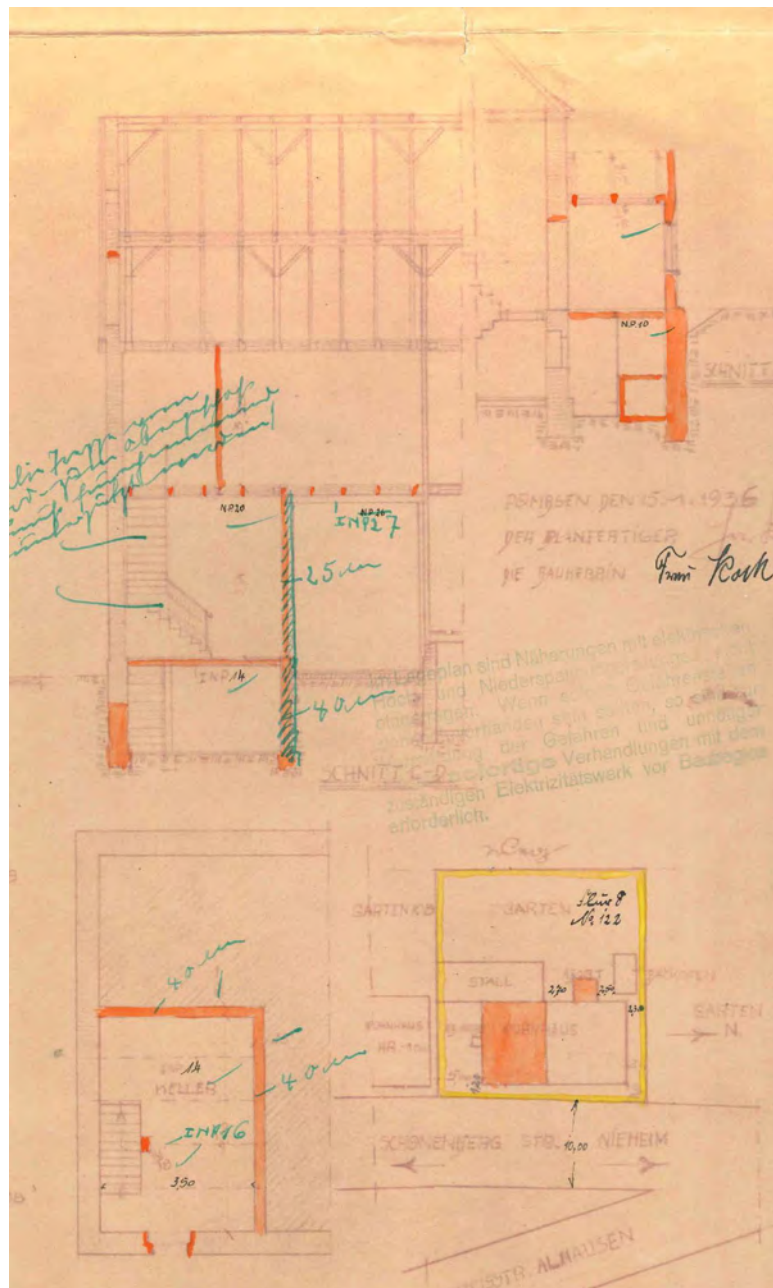
Gemarkung Pömben
Flurstück 122/44



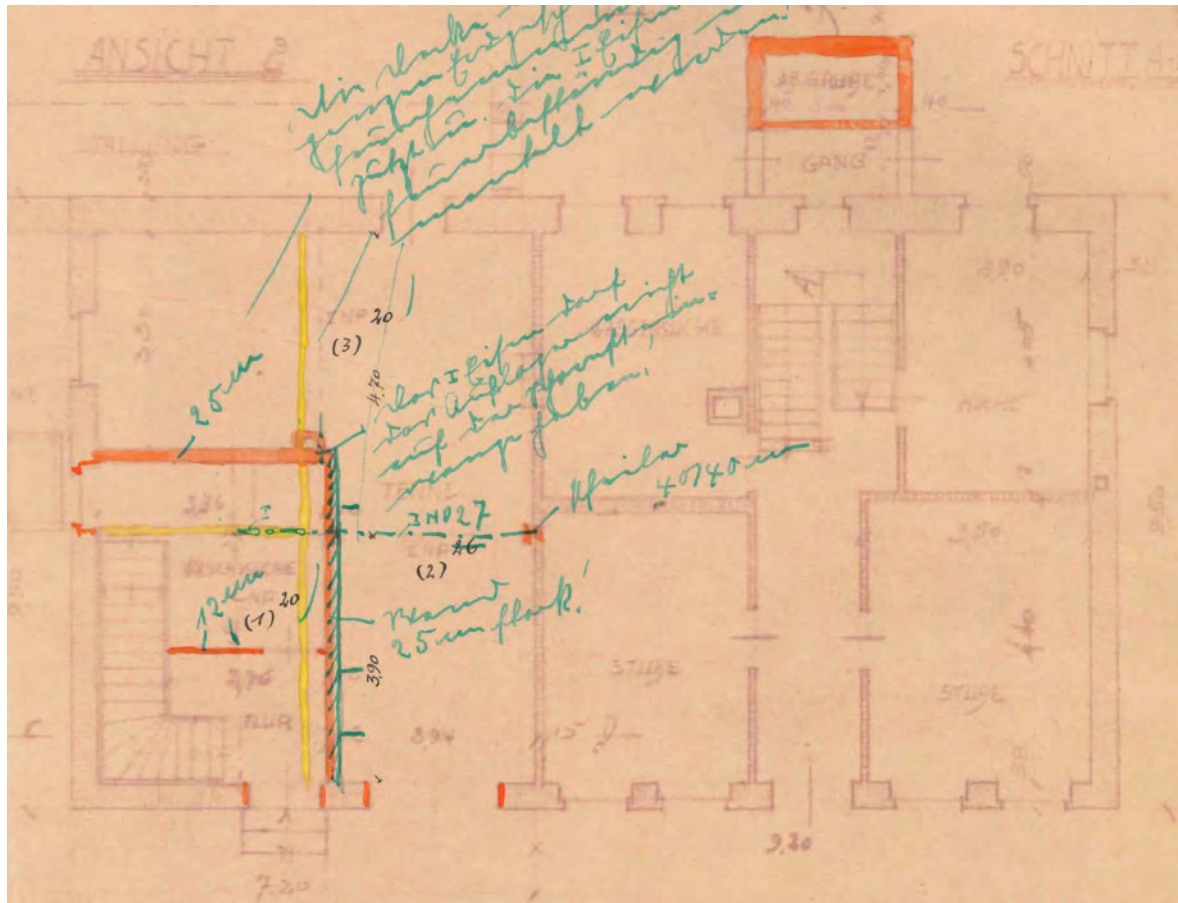
D. 2. Anlage 2 - Bauzeichnungen

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte der Stadt Bad Driburg entnommen. Inwieweit die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Zeichnung übereinstimmt, ist unbekannt, da der Unterzeichnerin keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Schnitt und Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Straßenseitige Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Rückwärtige Ansicht von Nordwesten



Rückwärtige Ansicht von Westen