



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 23.04.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Wohnhaus mit 3 Wohnungen

- zweigeschossig, nicht unterkellert, DG ausgebaut
- insgesamt 190 m² Wohnfläche

Lage: Nieheim,
Schäferstraße 11

Grundstücksgröße: 330 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 26.02.2026 zu rd.

110.000,- 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 bzw. der Miete 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.....	6
B.3.1.	Lage	6
B.3.2.	Form und Größe	7
B.3.3.	Erschließungszustand.....	8
B.3.4.	Zulässige Nutzung	8
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	9
B.3.6.	Baulasten	10
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 Wohnfläche	14
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.	Bodenwert	19
C. 4.	Ertragswertverfahren.....	20
C. 5.	Verkehrswert	25

D.	Anlagen	26
D. 1.	Lageplan	26
D. 2.	Bauzeichnungen	27
D. 3.	Fotodokumentation	30

Das Gutachten umfasst insgesamt 38 Seiten, die sich aus einem Textteil (25 Seiten) und einem Anlagenteil (13 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2025, Aktenzeichen 17 K 2/25 durch das Amtsgericht Brakel. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

26.02.2026.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 26.02.2026 in Anwesenheit von Frau [REDACTED] (Mitarbeiterin von [REDACTED]) besichtigt. Bei der Besichtigung der Erdgeschosswohnung war zusätzlich der Mieter anwesend.

Im Wesentlichen ist der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Allerdings waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in der Dachgeschoßwohnung noch einige Fertigstellungsarbeiten erforderlich (Malerarbeiten, Badfertigstellung). Gemäß Email von Frau [REDACTED] vom 02.04.26 sei dieses zwischenzeitlich erfolgt. Insofern wird im Rahmen der Wertermittlung hinsichtlich der Dachgeschoßwohnung von einem bezugsbereiten Zustand ausgegangen.

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 bewertungsrelevante Unterlagen vorgelegen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 18.12.2025
- Bauakte des Kreises Höxter
- 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 Nieheim hinsichtlich erschließungsbeitragsrechtlichem Zustand vom 15.01.2026
- Telefonische Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 02.03.2026
- Schriftliche Auskunft des Kreises Höxter aus dem Baulastenverzeichnis (14.01.2026)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Höxter hinsichtlich der Altlastensituation (16.01.2026)
- Energieausweis vom 23.02.2026
- Angaben zu dem bestehenden Mietverhältnis durch [REDACTED] (Email vom 04.02.2026)
- Angaben zu Badfertigstellung durch [REDACTED] (Email vom 02.04.2026)

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Nieheim,	Flur 30,
Flurstück 383,	Größe 330 m ²

und ist im Grundbuch von

Nieheim, Blatt 944

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist

[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, welches sich im historischen Ortskern von Nieheim befindet.

Die Stadt Nieheim liegt im Westen des Kreises Höxter (Weser), welcher am östlichen Rand des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen zu finden ist. Die Stadt zählt etwa 6.000 Einwohner, von denen rund 2.900 in der Kernstadt wohnen. Nieheim hat seit einigen Jahren einen deutlichen Einwohnerrückgang zu verzeichnen. Ein nicht unerheblicher Anteil von – insbesondere älteren – Wohnhäusern steht mittlerweile leer.

In Nieheim bestehen einfache bis durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten; die wesentlichen Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs sind hier in ausreichendem Umfang vorhanden.

Daneben sind mehrere Kindergärten, Grundschule sowie eine Realschule in Nieheim vorhanden. Weiterhin verfügt Nieheim über Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nördlichen Randbereich des historischen Ortskerns von Nieheim. Im Umfeld findet überwiegend eine Wohnnutzung statt. Die Nachbarschaft ist durch ältere, überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser bzw. ehem. Wirtschaftsgebäude geprägt – tlw. auch Leerstand. Südwestlich angrenzend befindet sich die öffentliche Bücherei. Die Hauptgeschäftsstraße (Marktstraße) ist rd. 100 m entfernt.

Das Objekt wird durch die „Schäferstraße“ erschlossen. Die Schäferstraße fungiert als Sammelstraße – ist aber dennoch eher mäßig befahren.

Autobahnanschluss ist in etwa 45 km Entfernung gegeben. Bahnanschluss ist in Nieheim nicht gegeben. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Steinheim, Brakel und Altenbeken.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 383) verfügt über eine Größe von 330 m².

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einem mehrfach verspringenden Grenzverlauf. Das Grundstück verfügt über eine Frontbreite zur Schäferstraße von rd. 5,50 – im rückwärtigen Bereich erfolgt eine Aufweitung auf rd. 9 – 12 m. Die maximale Tiefe beträgt rd. 33 m.

Das Grundstück ist im Wesentlichen eben.

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

B. 3. 3. Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Schäferstraße erschlossen. Bei der Schäferstraße handelt es sich um eine ringförmige Straße im historischen Ortskern von Nieheim. Die Straße fungiert als Sammelstraße – wird aber nur vergleichsweise wenig befahren.

Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt sie über eine gepflasterte Fahrbahn mit Gehweg sowie Straßenentwässerung und -beleuchtung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Nieheim vom 15.01.2026 wurde Folgendes mitgeteilt:

1. Der Anschlussbeitrag für den Anschluss an die Kanalisation fällt nicht mehr an.
2. Der Anschlussbeitrag für den Anschluss an die Wasserleitung fällt nicht mehr an.
3. Erschließungsbeiträge für den Straßenbau nach BauGB fallen nicht mehr an. Neue Erschließungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Gemäß Geodatenserver des Kreises Höxter (Einsichtnahme am 14.04.26) liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Flurstück 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.

Daneben befindet sich das Flurstück im räumlichen Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Nieheim vom 10.07.2013. Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Stadtkerns. Aufgrund dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der besonderen Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich insbesondere auch auf die Änderung von Teilen baulicher Anlagen, wie insbesondere von Fenstern, Türen, Außenwänden, Vorbauten, Außentreppen, Dächern, Dachaufbauten, plastischen Ornamenten, Verputz, Verkleidungen in Sandstein.

Daneben befindet sich das Flurstück im räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Nieheim vom 02.02.2023. Ziel der Gestaltungssatzung ist die Sicherung und Bewahrung der historischen Stadtgestalt wie ihre Pflege und angemessene Erneuerung. Insofern beinhaltet die Satzung u.a. Vorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Dachform, der Materialien, der Fassadengliederung, der Ausbildung von Details usw.

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Brakel wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 18.12.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

- *Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 5 L 2/18).
Eingetragen am 10.08.2018.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Brakel, 17 K 2/25).
Eingetragen am 09.09.2025.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 14.01.2026 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 16.01.2026 ist der betroffene Grundbesitz im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Höxter nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

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

Gemäß Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 14.04.2026) ist das Flurstück nicht als „Überschwemmungsgebiet“ oder „Wasserschutzgebiet“ gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 02.03.2026 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Zweckbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Die Wohneinheit im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Das aktuelle Mietverhältnis habe lt. Angabe der Zwangsverwalterin am 01.02.2024 begonnen. Die Kaltmiete betrage 243,- EUR zzgl. 180,- EUR Nebenkosten.

Die beiden Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss standen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer – sollten jedoch kurzfristig wieder einer Vermietung zugeführt werden.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Ausgehend von den Bauakten wurde das Gebäude ursprünglich 1977 als Doppelgarage mit Abstellraum errichtet. Im Jahre 1987 erfolgte dann eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes. Im Jahre 1993 wurde das Erdgeschoss zu einer Fahrschule umgebaut und die beiden oberen Geschosse zu Wohnungen umgebaut bzw. ausgebaut. Mittlerweile wird die ursprüngliche Fahrschule im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss (ehem. Fahrschule) verfügt über eine Wohnfläche von 74 m² und setzt sich zusammen aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche und Bad. In der Küche befindet sich die Heizung für das gesamte Gebäude.

Die Wohnung im Obergeschoß hat eine Wohnfläche von 75 m² und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, Küche, Abstellraum, Flur und Bad.

Die Wohnung im Dachgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von 41 m² und setzt sich zusammen aus einem Wohnzimmer mit Kochecke, einem Schlafzimmer, Flur und Bad.

Der Zustand bzw. die Ausstattung des Gebäudes sind differenziert zu betrachten. Die Erdgeschosswohnung (ehem. Fahrschule) weist einen älteren Ausbaustandard auf. Nachteilig sind hier auch die größeren Fensterfronten (ehem. Schaufenster) im vorderen Bereich sowie die innerhalb der Küche befindliche Heizungsanlage für das Haus. Die beiden oberen Wohnungen befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand – insbesondere die Dachgeschoßwohnung wurde gerade erst modernisiert (u. A. Baderneuerung).

Das Gesamtgebäude befindet sich in einem leicht vernachlässigten Zustand und weist einige Bauschäden/Baumängel auf. Die rückwärtige Fassade ist durchfeuchtet – hier kommt es bereits zu Putzabplatzungen. Im Bereich der seitlichen Überdachung besteht vermutlich eine Undichtigkeit.

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

Baujahr:	1977	Errichtung als Doppelgarage
	1987	Aufstockung
	1993	Umbau zu Fahrschule (EG) u. Um-/ Ausbau vom 2 Wohnungen

Geschosshöhen: (lichte Höhen)	Erdgeschoss:	2,70 m
	Obergeschoss:	2,62 m
	Dachgeschoss:	2,38 m

Wohnfläche:	EG	74 m ²
	OG	75 m ²
	DG	<u>41 m²</u>
	Summe:	190 m ²

Bauart

Umfassungswände:	- massives Mauerwerk bzw. Fachwerkkonstruktion
Innenwände:	- massives Mauerwerk bzw. Rigipsständerwände
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen bzw. Fachwerk, Giebelbereiche mit Holzverkleidung
Dachkonstruktion und –deckung:	- Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung seitlich abgeschleppt als Überdachung - Verkleidung der Dachschrägen mit Gipskarton- Platten und Dämmung im Dachgeschoss
Decken:	- Holzbalkendecken
Treppen:	- Außentreppe: Zugang zum Obergeschoss in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer - Treppenhaus: Treppe zum DG in Holzkonstruktion und -geländer
Energieausweis:	- lt. Energieausweis vom 23.02.2026 liegt der Endenergieverbrauch bei 151 kWh/(m ² x a). Das Gebäude ist somit in die Endenergieklasse E einzustufen

Ausstattung

Fußböden:	- Estrich mit unterschiedlichen Belägen (im EG überwiegend PVC-Belag, in den oberen Geschossen überwiegend Holzdielung bzw. Laminat, Bodenfliesen in den Bädern)
Wand- und Deckenbekleidung:	- Bäder raumhoch bzw. sockelhoch gefliest - tlw. Fliesenspiegel in den Arbeitsbereichen der Küchen - Wände bzw. Dachschrägen tlw. mit Holzverkleidung
Fenster:	- überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit innenliegenden Sprossen und Kunststoff-Rollläden - tlw. auch großflächige Holzfenster mit Isolierverglasung - tlw. auch Glasbausteine
Türen:	- Hauseingangstüren aus Holz bzw. Kunststoff
Sanitäre Ausstattung:	EG: - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, einfacher Zustand OG: - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken DG: - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, gerade modernisiert
Beheizung:	- Gaszentralheizung mit Heizkörpern
Warmwasseraufbereitung:	- Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	- durchschnittliche Ausstattung
Besondere Bauteile:	- Außentreppe - abgeschlepptes Dach als Eingangsüberdachung
Baulicher Zustand:	- leicht vernachlässigter Zustand - Durchfeuchtung der rückwärtigen Fassade / Putzabplatzungen - Undichtigkeit (Feuchtigkeitsschaden) im Bereich der seitlichen Überdachung

B. 4. 2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes.

Wohnung Nr. 1 – Erdgeschoss:

Wohnen	7,14 m	x	5,43 m	=	38,77 m ²
Schlafzimmer	4,56 m	x	3,25 m	=	14,82 m ²
Küche	4,73 m	x	3,88 m		
	- 0,50 m	x	1,00 m		
	- 1,77 m	x	1,45 m	=	15,29 m ²
Bad	1,58 m	x	1,35 m	=	2,13 m ²
Terrasse	6,0 m	x	2,0 m	x ¼	
	1,0 m	x	1,0 m	x ¼	=
					<u>3,25 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss rd. 74 m²

Wohnung Nr. 2 – Obergeschoss:

Wohnen	5,39 m	x	4,53 m		
	- 0,08 m	x	1,25 m		
	- 1,43 m	x	0,81 m	x ½	=
					23,74 m ²
Schlafen	3,20 m	x	4,02 m	=	12,86 m ²
Kind	4,76 m	x	3,48 m		
	- 0,13 m	x	0,24 m		
	- 0,88 m	x	0,29 m	x ½	=
					16,41 m ²
Küche	2,96 m	x	3,48 m	=	10,30 m ²
Abstellraum	0,91 m	x	1,79 m	=	1,63 m ²

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 23. April 2026
Objekt: Dreifamilienhaus, Schäferstraße 11, Nieheim

Seite 15

Diele	0,91 m	x	2,20 m		
	1,01 m	x	1,94 m		
	(1,87 m + 1,11 m)	x	½	x	1,39 m = 6,03 m²

Bad	2,10 m	x	1,97 m	=	<u>4,14 m²</u>
-----	--------	---	--------	---	----------------

Wohnfläche Obergeschoss rd. 75 m²

Wohnung Nr. 3 – Dachgeschoss:

Wohnen/	6,51 m	x	2,64 m		
Kochecke	1,24 m	x	3,62 m		
	0,70 m	x	1,70 m		
	- 1,70 m	x	0,80 m	x	½
	- 1,92 m	x	0,06 m	x	½
	- 6,51 m	x	0,06 m	x	½ = 21,93 m²

Schlafen	3,89 m	x	3,65 m		
	- 3,65 m	x	0,05 m	=	14,02 m²

Diele	1,78 m	x	1,76 m		
	0,41 m	x	1,15 m	x	½
	- 1,78 m	x	0,72 m	x	½ = 2,73 m²

Bad	1,72 m	x	2,07 m		
	- 1,18 m	x	0,44 m	x	½
	- 1,72 m	x	0,07 m		
	- 1,72 m	x	1,00 m	x	½ = <u>2,32 m²</u>

Wohnfläche Dachgeschoss rd. 41 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Straßenseitig offen, ansonsten vielfach Grenzbebauung, tlw. Sichtschutzmatten, Holzlattenzaun, Grenzmauer

Gartenanlage und Aufwuchs

Rückwärtige Freifläche kaum gärtnerisch angelegt, in geringen Umfang Beetflächen, Busch- und Strauchwerk, Laubbaum, Abstellschuppen unter der Eingangstreppe

Wege- und Hofbefestigung

Vorderer Bereich und Hauseingangsbereich gepflastert, rückwärtige Terrasse mit Betonplatten

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 Neufassung vom 23.04.2004
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
- 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 üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Im vorliegenden Fall (Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten) handelt es sich quasi um einen „Zwitter“. Es ist weder ein Objekt, welches direkt auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist - noch ist es ein typisches Renditeobjekt. Grundlage für eine marktkonforme Wertermittlung ist, dass entsprechendes marktkonformes Datenmaterial vorliegt. Da vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht worden - jedoch keine Sachwertfaktoren -, erfolgt die Wertermittlung anhand des Ertragswertverfahrens.

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
Nieheim, Schäferstraße	Dorfgebiet	I/II-geschossig, 500 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.26	50,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in dem Bereich „Schäferstraße“ gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 500 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 Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen dem typischen Grundstück in Dorfgebietslage. Insofern sind keine Anpassungen des Bodenrichtwertes erforderlich.

Der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 383	330 m ²	50,- EUR/m ²	16.500,- EUR rd. 17.000,- 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. Ggfs. 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 Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, die sich in einem unterschiedlichen Ausstattungsstandard / Modernisierungsgrad befinden.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1977 als Doppelgarage mit Abstellraum errichtet. Im Jahre 1987 erfolgte dann eine Aufstockung des vorhandenen Gebäudes. Im Jahre 1993 wurde das Erdgeschoss zu einer Fahrschule umgebaut und die beiden oberen Geschosse zu Wohnungen umgebaut bzw. ausgebaut. Mittlerweile wird die ursprüngliche Fahrschule im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt.

Die Erdgeschosswohnung (ehem. Fahrschule) weist einen älteren Ausbaustandard auf. Nachteilig sind hier auch die größeren Fensterfronten (ehem. Schaufenster) sowie die innerhalb der Küche gelegenen Heizungsanlage.

Die beiden oberen Wohnungen befinden sich in einem zeitgemäßen Zustand – insbesondere die Dachgeschoßwohnung wurde gerade erst modernisiert (u. A. Baderneuerung).

Der Gutachterausschuss des Kreises Höxter hat für in Nieheim gelegene Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 75 m² zum Stichtag 01.01.2026 in Abhängigkeit vom Baujahr bzw. der Vollmodernisierung folgende Mieten ermittelt und veröffentlicht.

Stadt	Mietwert in €/m ² Wohnfläche						
	in den Zentralorten (Kernstädte - mittlere Wohnlage)						
	Baujahr- bzw. Jahr der Kernmodernisierung						
	bis 1969	1970 bis 1979	1980 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2009	2010 bis 2019	ab 2020
Bad Driburg	5,25 5,00 - 5,45	5,70 5,45 - 5,90	6,10 5,90 - 6,35	6,55 6,35 - 6,75	7,00 6,80 - 7,25	7,45 7,20 - 7,65	7,85 7,65 - 8,00
Beverungen	4,80 4,60 - 5,05	5,25 5,05 - 5,50	5,70 5,50 - 5,85	6,15 5,95 - 6,35	6,60 6,40 - 6,85	7,05 6,85 - 7,25	7,40 7,25 - 7,55
Borgentreich	4,65 4,45 - 4,85	5,05 4,90 - 5,30	5,55 5,30 - 5,75	5,95 5,75 - 6,20	6,35 6,15 - 6,50	6,85 6,60 - 7,05	7,20 7,10 - 7,35
Brakel	5,00 4,75 - 5,20	5,40 5,20 - 5,65	5,85 5,65 - 6,10	6,35 6,10 - 6,55	6,75 6,55 - 6,95	7,20 7,00 - 7,40	7,55 7,45 - 7,75
Höxter	5,10 4,85 - 5,25	5,50 5,30 - 5,75	5,95 5,75 - 6,20	6,40 6,20 - 6,60	6,80 6,55 - 7,05	7,30 7,10 - 7,50	7,65 7,50 - 7,85
Marienmünster (Vörden)	4,45 4,25 - 4,70	4,90 4,70 - 5,15	5,40 5,15 - 5,55	5,80 5,60 - 6,05	6,25 6,05 - 6,50	6,65 6,45 - 6,90	7,05 6,90 - 7,20
Nieheim	4,55 4,35 - 4,80	5,00 4,80 - 5,25	5,45 5,20 - 5,65	5,90 5,65 - 6,10	6,35 6,10 - 6,50	6,75 6,55 - 6,95	7,15 7,00 - 7,30

t

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 (Kreis Höxter)

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsausstattung in Verbindung mit der Wohnungsgröße werden im vorliegenden Fall folgende Marktmieten angesetzt:

Erdgeschoss: 3,30 EUR/m² Wohnfläche

Obergeschoss 5,30 EUR/m² Wohnfläche

Dachgeschoss 6,30 EUR/m² Wohnfläche

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 im Kreisgebiet Höxter einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,2 % ± 1,0 % abgeleitet und veröffentlicht.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Nachfragesituation in Nieheim wird im vorliegenden Fall ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von 4,0 % gewählt.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes zugrunde zu legen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichen Lebensalter. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Die Gesamtnutzungsdauer derartiger Wohnhäuser beträgt üblicherweise 80 Jahre. Das Gebäude wurde ursprünglich 1977 errichtet – im Laufe der Jahre erfolgten einige Umbauten und Modernisierungen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Zustands wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren ausgegangen.

Bauschäden, Baumängel

Der allgemeine Zustand des Gebäudes und der Wohnungen sind wird bereits überwiegend durch die Mietwertansätze, den Bewirtschaftungskostenansatz sowie die gewählte Restnutzungsdauer erfasst.

Für die darüber hinaus gehenden Bauschäden/Baumängel wird ein Abzug von insgesamt rd. 15.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Es ergibt sich somit für das Bewertungsobjekt folgender Ertragswert:

Ertragswertverfahren				
Gebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Ortsübliche Netto-Miete	
Nieheim, Schäferstr. 11	Erdgeschoss	74 m²	3,30 €/m²	244 €
	Obergeschoss	75 m²	5,30 €/m²	398 €
	Dachgeschoss	41 m²	6,30 €/m²	258 €
Monatsrohertrag:				900 €
Jahresrohertrag:				10.800 €
Bewirtschaftungskosten:		40,0 %		<u>-4.320 €</u>
Jahresreinertrag:				6.480 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:				6.480 €
Bodenwert:		17.000 €		
Liegenschaftszins:		4,0 %		
Reinertragsanteil des Bodens:				<u>-680 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				5.800 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				5.800 €
Restnutzungsdauer:		35 Jahre		x
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV):				<u>18,665</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen:				108.255 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:				108.255 €
Bodenwert:				<u>17.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:				125.255 €
Bauschäden, Baumängel, Sonstiges				<u>-15.000 €</u>
Ertragswert:				110.255 €
Ertragswert rd.:				<u>110.000 €</u>

C. 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der Ertragswert wurde insgesamt zu **110.000,- 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. **110.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Nieheim, Schäferstraße 11" zum Wertermittlungstichtag 26.02.2026 zu rd.

110.000,- EUR

(i. W.: einhundertzehntausend 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.

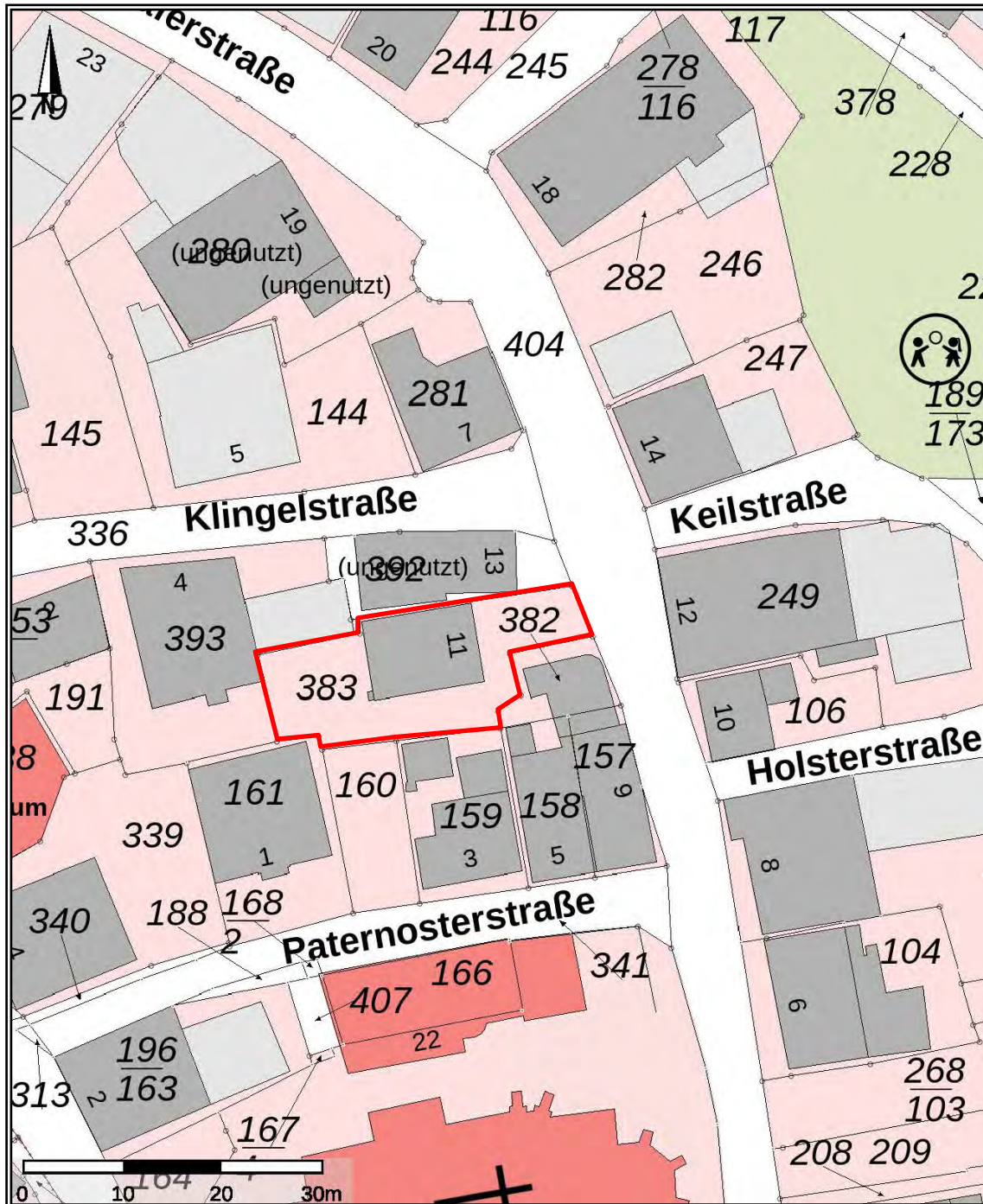
Höxter, den 23. April 2026

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Nieheim
Flur 30

Gemarkung Nieheim
Flurstück 383



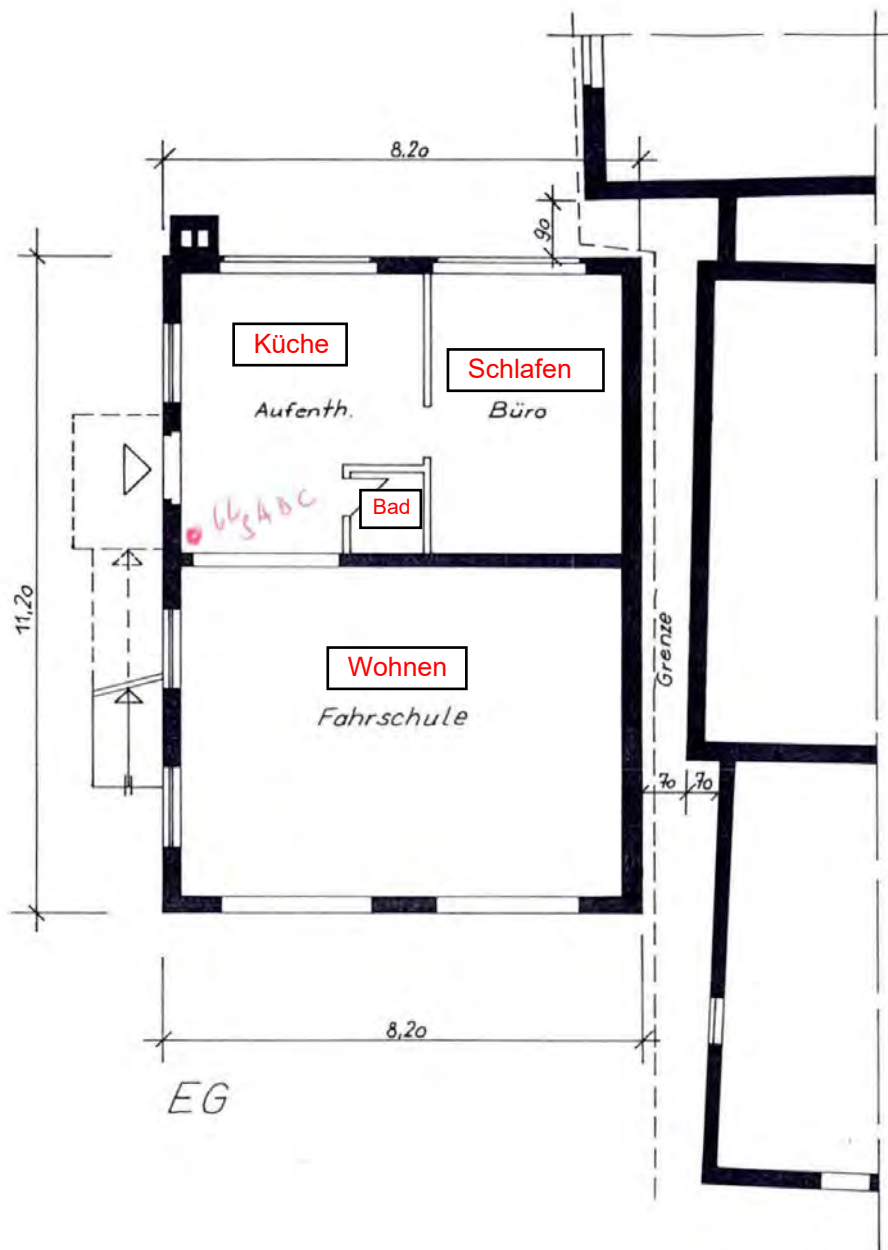
Quelle: Land NRW (2026) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) -

D. 2. Anlage 2 - Grundrisszeichnungen

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen.

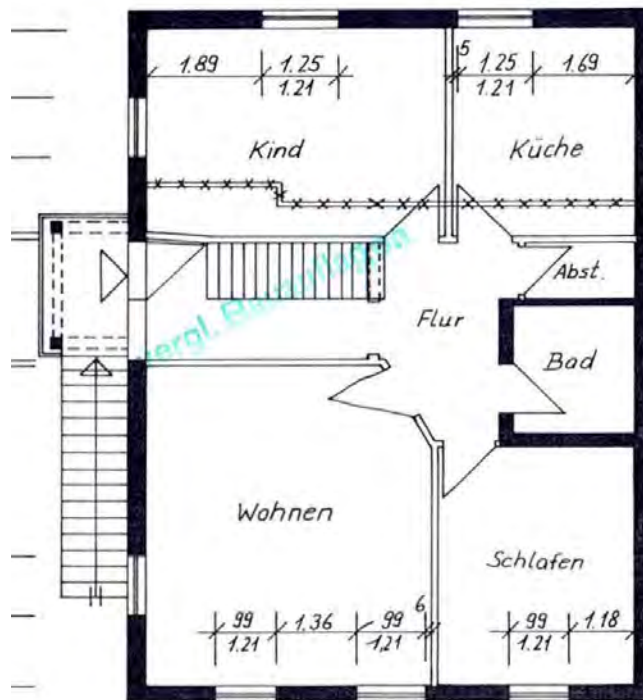
Erdgeschoss:

Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung. Allerdings wird die ehemalige Fahrschule mittlerweile zu Wohnzwecken genutzt. Die aktuellen Nutzungen wurden von der Unterzeichnerin in der Bauzeichnung in roter Schrift eingetragen.



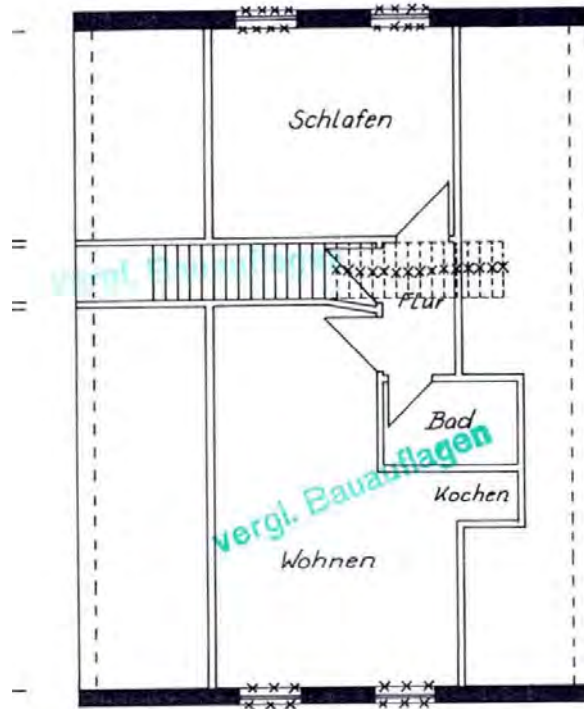
Obergeschoss:

Die Örtlichkeit entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.



Dachgeschoss:

Die Örtlichkeit entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung. Die Kochnische ist breiter als in der Zeichnung dargestellt.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Vorderansicht von Osten



Ansicht von Nordosten



Seitenansicht von Südosten



Rückwärtige Ansicht von Südwesten



Rückwärtige Ansicht von Westen



Blick in den rückwärtigen Gartenbereich und auf die Nachbarbebauung



Erdgeschoss: Schlafzimmer



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Bad



In der Küche des Erdgeschosses befindliche Heizung



Obergeschoss: Zimmer



Obergeschoss: Küche



Obergeschoss: Bad



Treppenhaus



Dachgeschoss: Wohnzimmer



Dachgeschoss: Kochecke im Wohnzimmer



Dachgeschoss: Badezimmer



Feuchtigkeitsschaden im Bereich der Überdachung