



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:

Hilgenweg 10
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649

Fax: 0 52 51 / 693 1650

Borchten, den 14.07.2025

GUTACHTEN

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

Art des Objektes:

Ferienhaus

- Baujahr 1980/81
- insgesamt 106 m² Wohn-/Nutzfläche

Lage:

Altenbeken,
Am Stapelsberg 45

Grundstücksgröße:

411 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 03.07.2025 – ohne Berücksichtigung des Wohnungs-
rechtes - zu rd.

140.000,- 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 | 6 |
| B.3.1. | Lage | 6 |
| B.3.2. | Form und Größe | 8 |
| 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 | 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 | 13 |
| B.4.3. | Berechnung der Wohn-/Nutzfläche | 14 |
| B. 5. | Beschreibung der Außenanlagen..... | 15 |
| C. | Wertermittlung | 16 |
| C. 1. | Grundlagen..... | 16 |
| C.1.1. | Definition des Verkehrswertes | 16 |
| C.1.2. | Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 16 |
| C.1.3. | Literatur..... | 16 |
| C. 2. | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 17 |
| C. 3. | Sachwertverfahren..... | 18 |
| C.3.1. | Bodenwert..... | 19 |
| C.3.2. | Gebäudesachwerte | 20 |
| C.3.3. | Sachwert der Außenanlagen | 22 |
| C.3.4. | Vorläufiger Sachwert..... | 23 |
| C.3.5. | Marktangepasster Sachwert | 24 |
| C. 4. | Verkehrswert des Grundstücks | 25 |

| | | |
|--------------|---------------------------------|-----------|
| D. | Anlagen | 26 |
| D. 1. | Lageplan 1 : 1.000 | 26 |
| D. 2. | Bauzeichnungen | 27 |
| D. 3. | Fotodokumentation | 29 |

Das Gutachten umfasst insgesamt 35 Seiten, die sich aus einem Textteil (25 Seiten) und einem Anlagenteil (10 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2025, Az.: 14 K 024/25 durch das Amtsgericht Paderborn.

Das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Wohnungsrecht kann auftragsgemäß bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt bleiben. Anzugeben ist jedoch der Jahreswert des Rechtes – dieser wird dem Gericht im Rahmen des Begleitschreibens mitgeteilt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

03.07.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 03.07.2025 in Anwesenheit von Herrn [REDACTED] (Schwager der Eigentümerin) besichtigt. Die Eigentümerin Frau [REDACTED] war zu dem Ortstermin nicht erschienen.

Der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist 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. 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
- Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 02.04.2025
- Bauakte des Kreises Paderborn
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Stichtag 01.01.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
- Mail-Auskunft der Gemeinde Altenbeken hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 24.06.2025
- Mail-Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 10.06.2025
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn aus dem Baulastenverzeichnis (03.06.2025)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich der Altlastensituation (05.06.2025)
- Energieausweis des Ingenieurbüros [REDACTED] vom 21.10.2024

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Altenbeken, Flur 14,
Flurstück 294, Größe 411 m²

und ist im Grundbuch von

Altenbeken, Blatt 1066

eingetragen

B. 2. Eigentümerin lt. Grundbuch ist

[REDACTED]
[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das Bewertungsobjekt (Ferienhaus) ist am Ortsrand von Altenbeken gelegen. Altenbeken hat rd. 9.000 Einwohner. Die Einwohnerentwicklung ist in den letzten Jahren leicht rückläufig.

Altenbeken ist seit mehr als anderthalb Jahrhunderten als wichtiger Eisenbahnknotenpunkt bekannt. Wahrzeichen ist seit 1853 ein Eisenbahnviadukt, welches in 24 Bögen das Tal der Beke überspannt.

Die Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs sind in Altenbeken vorhanden. In der nahe gelegenen Großstadt Paderborn sind zudem auch alle Einrichtungen des nichtalltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Kindergärten, Grundschule sowie eine private Realschule befinden sich ebenfalls in Altenbeken.

Die Verkehrsverbindungen sind von Altenbeken aus ausreichend. In einer Entfernung von rd. 3 km besteht über die B 64 Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Anschluss an das Bundesautobahnnetz (BAB 33), besteht in einer Entfernung von rd. 21 km. Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt bietet Anschluss an mehrere innerdeutsche und internationale Ballungsräume.

Von Altenbeken aus verkehren regelmäßig Busse in Richtung Paderborn und Bad Driburg. Als Eisenbahnknotenpunkt gehen von Altenbeken Bahnverbindungen in unterschiedliche Richtungen aus.

Für Naturliebhaber stehen zahlreiche Wander- und Radwege zur Verfügung.

Das Bewertungsobjekt ist in einem Ferienhausgebiet am westlichen Ortsrand von Altenbeken gelegen. Das Ferienhausgebiet ist in Hanglage gelegen und ist Ende der 70er / Anfang der 80er Jahre entstanden. Von den meisten Ferienhäusern (so auch dem Bewertungsobjekt) aus besteht ein Blick auf das Altenbekener Viadukt.

Das zu bewertende Ferienhaus ist am nördlichen Rand der Ferienhaussiedlung gelegen. Auf den benachbarten Grundstücken befinden sich ebenfalls Ferienhäuser. Unmittelbar hinter dem Bewertungsobjekt verläuft eine private Zufahrt zu einer benachbarten Garage/Halle. Dahinter erstreckt sich die Feldflur. Von dem Bewertungsobjekt aus besteht ein Blick auf das Altenbekener Eisenbahnviadukt.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Stapelsberg“. Das Bewertungsobjekt selbst ist jedoch nicht direkt an der Straße gelegen, sondern ist nur fußläufig über einen öffentlichen Treppenaufgang erreichbar.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 294) verfügt über eine Größe von 411 m².

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt bei einer Breite von rd. 20 m und einer mittleren Tiefe von rd. 21 m. Das Grundstück ist am Hang gelegen und weist von südlicher in nördlicher Richtung eine deutliche Steigung auf.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Straße „Am Stapelsberg“ erschlossen.

Die Straße verfügt über eine geteerte Fahrbahn mit Straßenbeleuchtung und -entwässerung. Das Bewertungsobjekt selbst ist jedoch nicht direkt an der Straße gelegen, sondern ist nur fußläufig über einen öffentlichen Treppenaufgang erreichbar.

Gemäß Mail-Auskunft der Gemeinde Altenbeken vom 24.06.2025 sind weder Erschließungs- noch Anliegerbeiträge offen.

Das Grundstück ist dementsprechend als vollerschlossen zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stapelsberg II“ der Gemeinde Altenbeken.

Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für das betroffene Flurstück u. a. folgende Festsetzungen:

- Sondergebiet (Ferienhausgebiet)
- zwingend eingeschossige, offene Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2
- Satteldächer

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 02.04.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für [REDACTED], [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 07.12.2017 (UR-Nr. 435/2017, Notarin Kerstin Büker, Blomberg). Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 4. Eingetragen am 23.10.2018.*

Gemäß vorliegendem Auftrag soll das vorhandene Wohnrecht im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt bleiben.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn vom 03.06.2025 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 schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn (Untere Bodenschutzbehörde) vom 05.06.2025 ist das Grundstück im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Paderborn vom 10.06.2025 liegt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Das Grundstück/Gebäude wurde zuletzt von der Eigentümerin sowie dem Berechtigten des Wohnungsrechtes genutzt.

Mietverhältnisse lagen nicht vor.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein

Ferienhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 1980/81 in Fertigbauweise errichtetes Ferienhaus (EKEFORSHUS).

Das Gebäude war ursprünglich als eingeschossiges Gebäude mit Unterkellerung konzipiert gewesen. Aufgrund der Hanglage wurden auch die Räume im Untergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude verfügt insgesamt über eine Nutz-/Wohnfläche von 106 m².

Der Zugang zum Gebäude erfolgt aufgrund der Hanglage über das Untergeschoss. Hier befindet sich neben dem Hauseingang mit Flur und Geschosstreppe die Küche sowie ein weiterer Raum. Im Erd-/Obergeschoss sind ein Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse, zwei Schlafzimmer, Flurbereich und das Bad untergebracht. Das Wohnzimmer und die Terrasse verfügen über einen Fernblick u. a. auch auf das Altenbekener Viadukt.

An dem Gebäude wurden laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Das Gebäude hinterläßt insgesamt einen gepflegten Eindruck.

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

| | | |
|----------|------|----------------|
| Baujahr: | 1979 | Baugenehmigung |
| | 1980 | Rohbauabnahme |
| | 1981 | Schlußabnahme |

| | |
|--------------------|--------------------|
| Bruttogrundfläche: | 130 m ² |
|--------------------|--------------------|

| | | |
|--------------------------------|----------------|--------|
| Geschosshöhe: (lichte Höhe) | Untergeschoss: | 2,21 m |
| | Obergeschoss: | 2,46 m |

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| Nutzfläche: | 43 m ² (Untergeschoss) |
|-------------|-----------------------------------|

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| Wohnfläche: | 62 m ² (Erd-/Obergeschoss) |
|-------------|---------------------------------------|

Bauart

| | |
|--------------------------------|---|
| Fundament: | - Streifenfundament |
| Außenwände: | - KG: Stahlbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk - EG: Holzriegelwerk mit Mineralwolle |
| Innenwände: | - KG: Kalksandsteinmauerwerk - EG: Kalksandsteinmauerwerk, Spanplatten bzw. Holzriegelwerk mit beidseitiger Spanplatte |
| Fassadenausführung: | - Holzschalung/Paneele |
| Dachkonstruktion und -deckung: | - Binder-Satteldach, Wellerniteindeckung |
| Decken: | - KG: Stahlbetondecke - EG: Holzbalkendecke |
| Treppen: | - Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer |
| Energieausweis: | - durch die Eigentümerin wurde ein Energieausweis (Erstellungsdatum 21.10.2024) vorgelegt. Hiernach liegt der Endenergieverbrauch des Gebäudes bei 244,6 kWh/(m ² · a). Das Gebäude entspricht somit der Energieeffizienzklasse G. |

Ausstattung

| | |
|-----------------------------|---|
| Fußböden: | - Zementestrich mit Bodenfliesen (Küche, Raum im UG, Treppenhaus, Bad) bzw. Laminat (Wohnzimmer, Schlafzimmer) - Terrasse mit Steinzeugfliesen |
| Wand- und Deckenbekleidung: | - Badezimmer raumhoch gefliest - Decken tlw. mit Paneelen verkleidet |
| Fenster: | - Holzfenster mit Isolierverglasung, tlw. auch Kunststofffenster mit Isolierverglasung |

| | |
|------------------------------|--|
| Türen: | - Hauseingangstür aus Holz mit Verglasung - Terrassentür als Fensterschiebetür aus Holz mit Isolierverglasung - Innentüren als glatt abgesperrte Türen |
| Sanitäre Ausstattung: | Keller-/Untergeschoss - Küche mit Waschmaschinenanschluss Erd-/Obergeschoss - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken |
| Beheizung: | - Elektronachtspeicheröfen - Kaminofen im Wohnzimmer - Elektro-Schnellheizer im Bad |
| Warmwasser- aufbereitung: | - über Durchlauferhitzer |
| Besondere Bauteile: | - Dachverlängerung/Terrassenüberdachung |
| Baulicher Zustand: | - altersentsprechend gut |

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

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte und den Bauzeichnungen.

Ferienhaus

Keller-/ Untergeschoss:

$$10,80 \text{ m} \quad \times \quad 6,00 \text{ m} \quad = \quad 64,8 \text{ m}^2$$

Erd-/ Obergeschoss:

$$10,80 \text{ m} \quad \times \quad 6,00 \text{ m} \quad = \quad \underline{64,8 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 130 m²

B. 4. 3. Wohnflächen-/ bzw. Nutzberechnung

Die nachfolgende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der Bauunterlagen (Erd-/Obergeschoss) bzw. des bei der Ortsbesichtigung vorgenommenen Aufmaßes (Untergeschoss).

Untergeschoss (Nutzfläche):

| | | | | | |
|--------|----------|---|--------|---|----------------------|
| Zimmer | 3,52 m | x | 5,19 m | | |
| | - 0,13 m | x | 1,22 m | | |
| | - 0,37 m | x | 1,09 m | = | 17,71 m ² |
| Küche | 4,93 m | x | 3,89 m | | |
| | 1,12 m | x | 0,30 m | = | 19,51 m ² |
| Flur | 1,88 m | x | 2,45 m | | |
| | 1,00 m | x | 1,45 m | = | 6,06 m ² |

Obergeschoss (Wohnfläche):

| | | | |
|---------------------------|--------|----------------|-----------------------------|
| Wohnen | | = | 27,81 m ² |
| Schlafen | | = | 12,00 m ² |
| Schlafen | | = | 7,67 m ² |
| Flur | | = | 2,75 m ² |
| Treppenhaus (ohne Treppe) | | = | 2,88 m ² |
| Bad | | = | 3,81 m ² |
| Terrasse | 5,76 m | x 3,70 m x 1/4 | = <u>5,33 m²</u> |

Wohn-/ Nutzfläche insgesamt rd. 106 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Lebende Hecke bzw. Holzlattenzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Koniferen, Busch- und Strauchwerk, Beetflächen, Hangbereich mit Natursteintrockenmauern, Außentreppen an der Ostseite des Gebäudes sowie zur Terrasse, Sichtschutzelemente an der Terrasse, Außenbeleuchtung, Freisitz, Gartenhaus

Wege- und Hofbefestigung

Hauszugang als Treppe, Gartenwege gepflastert

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 den 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.

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.

Da vom Gutachterausschuss des Kreises Paderborn keine Marktanpassungsfaktoren für Ferienhäuser abgeleitet und veröffentlicht worden sind, werden die für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren hilfsweise herangezogen.

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

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Besondere Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei Wohngebäuden und 60 Jahre bei Garagen
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

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

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

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

| Lage- beschreibung | Nutzung | Bezug | ebp / ebf | Stichtag | Richtwert EUR/m ² |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------------------|
| Altenbeken, Ferienhausgebiet „Am Stapelsberg“ | Sondergebiet für Erholung | I-geschossig, 500 m ² | erschließungs- beitragsfrei | 01.01.25 | 75,00 |

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf im Ferienhausgebiet „Am Stapelsberg“ gelegene Baugrundstücke mit einer eingeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 500 m².

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

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der Lagequalität im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar. Der Vorteil der höchsten Lage in Verbindung mit dem Fernblick wird wieder aufgehoben durch die Einschränkung der Erreichbarkeit (lediglich Treppenzugang).

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich damit insgesamt zu:

| Flurstück | Größe | Wertansatz | Bodenwert |
|---------------|--------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Flurstück 294 | 411 m ² | 75,- EUR/m ² | 30.825,- EUR rd. 31.000,- EUR |

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

Einfamilienhaus (freistehend)Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) erarbeiteten Modell.

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.32

unterkellert (ausgebaut), Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

| 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 | | 1,0 | | | | 11 |
| Fußböden | | | 1,0 | | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | 0,5 | 0,5 | | | 9 |
| Heizung | | 1,0 | | | | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 1,0 | | | | 6 |
| Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.32 | 620 | 690 | 790 | 955 | 1190 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 2,0 |

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Außenwände | 1 x 23% x 690 | 159 €/m² BGF |
| Dächer | 1 x 15% x 620 | 93 €/m² BGF |
| Außentüren und Fenster | 1 x 11% x 690 | 76 €/m² BGF |
| Innenwände und Türen | 1 x 11% x 690 | 76 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1 x 11% x 690 | 76 €/m² BGF |
| Fußböden | 1 x 5% x 790 | 40 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 0,5 x 9% x 690 + 0,5 x 9% x 790 | 67 €/m² BGF |
| Heizung | 1 x 9% x 690 | 62 €/m² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 1 x 6% x 690 | 41 €/m² BGF |
| Kostenkennwert aufsummiert | | 690 €/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 187,2.

Die besonderen Bauteile werden mit einem gesonderten Ansatz von rd. 10.000,- EUR berücksichtigt.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern beträgt üblicherweise 80 Jahre. Aufgrund der bei Ferienhäusern einfacheren Bauweise wird hierbei üblicherweise von einer reduzierten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen.

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

Das Gebäude wurde 1980 errichtet und ist somit 45 Jahre alt. Aufgrund der laufenden Instandhaltung wird von einer verlängerten Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 57,14 %.

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert wird hier ein pauschaler **Gesamtbetrag von rd. 10.000,- EUR** angesetzt.

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

| Sachwertverfahren | |
|---|-------------------------|
| Gebäude | Ferienhaus |
| Berechnungsbasis | |
| Bruttogrundfläche | 130 m² |
| Baupreisindex (2010 = 100) | 187,2 |
| Normalherstellungskosten (incl. BNK) | |
| NHK im Basisjahr (2010) | 690 €/m² |
| NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.292 €/m² |
| Besondere Bauteile | 10.000 € |
| Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) | 177.918 € |
| Alterswertminderung | |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 J |
| Restnutzungsdauer (RND) | 30 J |
| prozentual | 57,1 % |
| Betrag | 101.668 € |
| Zeitwert (incl. BNK) | 76.251 € |
| Summe Gebäudezeitwerte | 76.251 € |
| Summe Gebäudesachwert rd. | 76.000 € |
| Außenanlagen (pauschal) | 10.000 € |
| Bodenwert | 31.000 € |
| Sachwert rd.: | <u>117.000 €</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.

Der Gutachterausschuss des Kreises Paderborn hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert von rd. 200.000,- EUR) und einem Bodenwertniveau von rd. 100,- EUR/m² einen Marktanpassungsfaktor von 0,95 ermittelt und veröffentlicht. Für Immobilien mit einem niedrigeren Sachwert konnten aufgrund der zu geringen Anzahl an Verkäufen keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Die Analyse zeigt jedoch, dass der Marktanpassungsfaktor bei niedrigen Sachwerten ansteigt.

Im vorliegenden Fall ist zusätzlich die attraktive Lage mit Fernblick zu berücksichtigen. Auf der anderen Seite ist jedoch die fehlende unmittelbare Anfahrbarkeit zu sehen. Daneben bietet ein Ferienhaus auch die Möglichkeit einer gelegentlichen zusätzlichen Einnahme.

Insgesamt wird daher ein Marktanpassungsfaktor von 1,2 gewählt.

Der bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung etc.) entsprechend berücksichtigt, so dass keine weiteren Abschläge erforderlich sind.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

| | |
|--|-----------------------------|
| Sachwert | 117.000,- EUR |
| Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) | 1,2 |
| Marktangepasster Sachwert rd. | <u>140.000,- EUR</u> |

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **140.000,- 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. **140.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Altenbeken, Am Stapelsberg 45" - **ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechtes** - zum Wertermittlungsstichtag 03.07.2025 zu rd.

140.000,- EUR

(i. W.: einhundertvierzigtausend 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.

Borchen, den 14. Juli 2025

Grothe

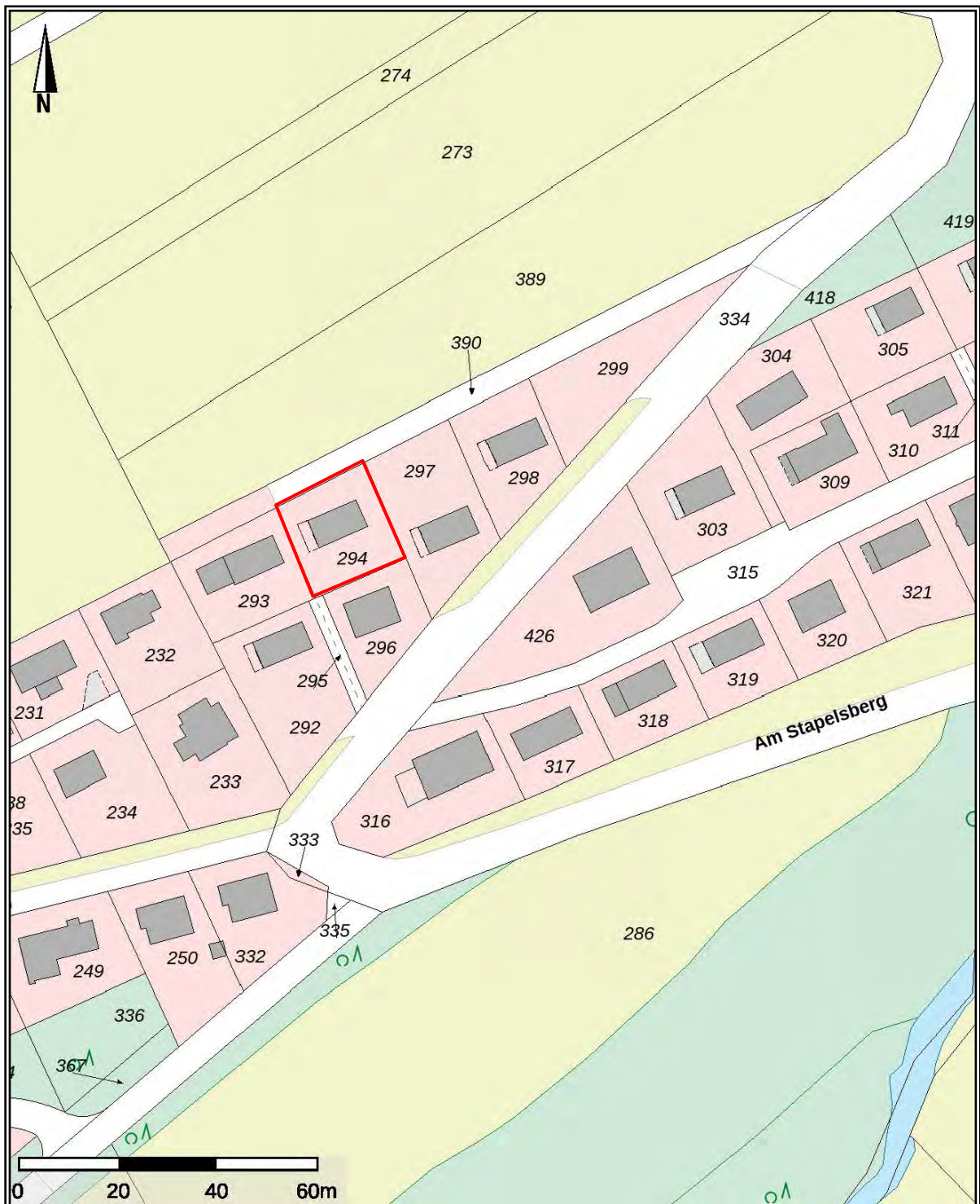
D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Altenbeken

Gemarkung Altenbeken

Flur 14

Flurstück 294

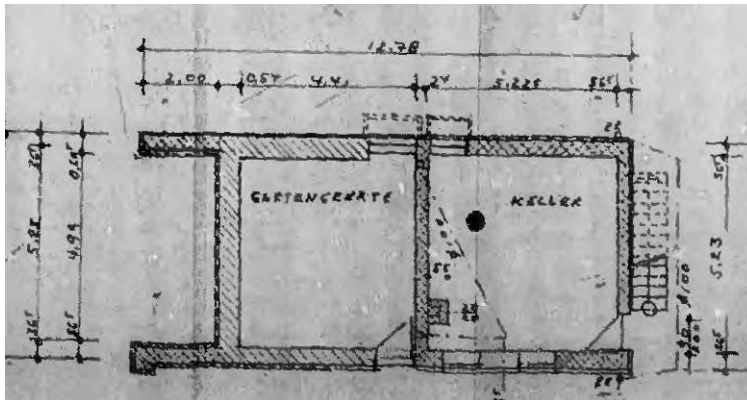


Quelle: Land NRW (2025) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Untergeschoss :

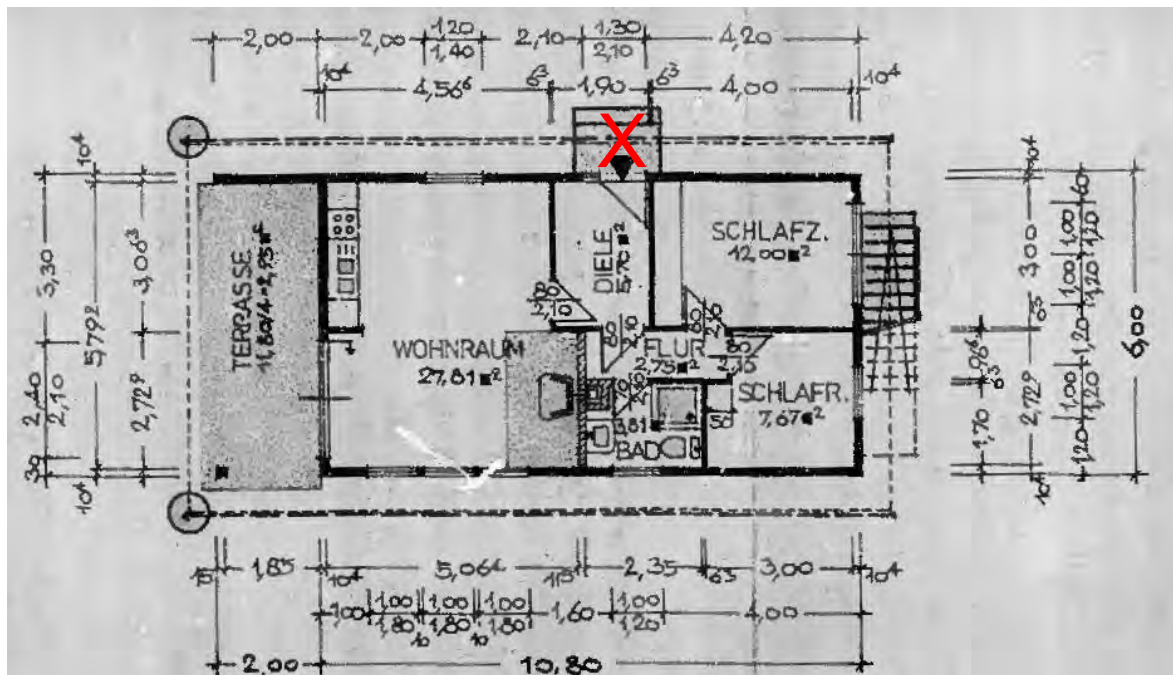
Die tatsächliche Grundrissgestaltung weicht von der Darstellung ab. Im Untergeschoss befinden sich zwei zu Wohnzwecken ausgebaute Räume (Küche + Esszimmer). In der Mitte ist die Diele mit Geschoßstreppe und Hauseingang gelegen.



Erd-/Obergeschoss:

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.

Allerdings befindet sich der Hauseingang nunmehr im Untergeschoss und auf der anderen Gebäudeseite. Im Dielenbereich wurde zudem eine Geschoßstreppe eingebaut, die Unter- und Erdgeschoss verbindet.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Eingangsbereich von Südosten



Ansicht von Osten



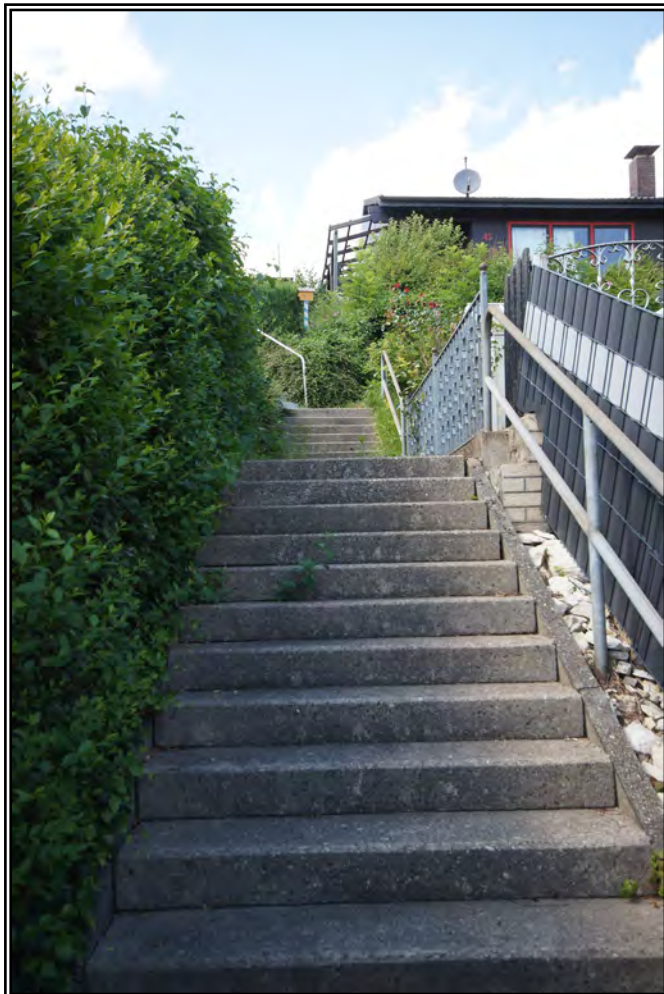
Ansicht von Süden



Rückwärtige Ansicht von Nordwesten



Gartenhaus



Treppenaufgang (öffentlich)
zum Ferienhaus



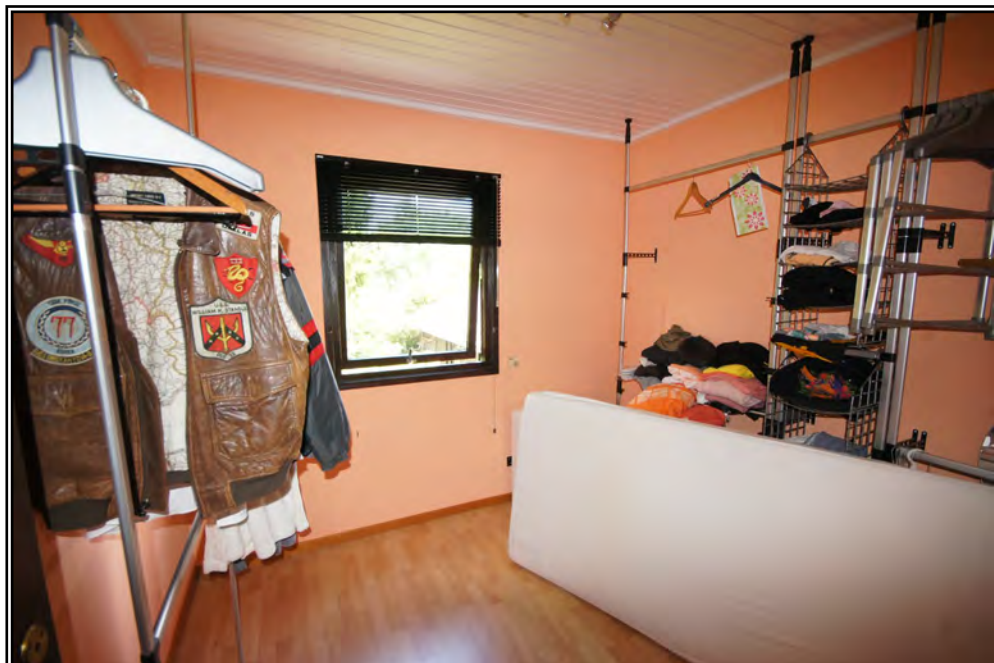
Küche im Untergeschoss



Esszimmer im Untergeschoss



Wohnzimmer im Erd-/Obergeschoss



Zimmer im Erd-/Obergeschoss



Terrasse



Fernblick (mit Viadukt) von der Terrasse



Bad

Geschosstreppe

