

Architektin Dipl. Ing. (FH)

Jytte Droste

Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Internetexposee

WERTERMITTUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1424-0625-PB)



für das

mit einem Wohnhaus
sowie einem Garagengebäude
bebaute Grundstück

Am Küstergarten 2
33184 Altenbeken

Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Grundrissen und Fotos keine weiteren Anlagen. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn (05251 - 126 0) eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Paderborn
Geschäftszeichen 014 K 008/25

Verkehrswert (Marktwert)

zum 24.07.2025

rd. 89.000,00 €

in Worten

(Neunundachtzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Zweck	2
2.	Vorbemerkungen.....	3
2.1	Allgemeines.....	3
2.2	Regionaler Immobilienmarkt.....	4
3.	Beschreibung des Grundstücks	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Sonstige Angaben	5
3.3	Lage	6
3.4	Zuschnitt und Beschaffenheit.....	6
3.5	Rechtliche Gegebenheiten	7
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	10
4.1	Allgemeines	10
4.2	Ortsbesichtigung	10
4.3	Bauart und Baujahr	11
4.4	Bauweise und Ausstattung.....	12
4.5	Baulicher Zustand	12
4.6	Gesamteindruck/ Zusammenfassung.....	13
4.7	Bauzahlen	13
5.	Wertermittlungsverfahren	*
5.1	Allgemeines	*
5.2	Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6.	Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1	Allgemeines	*
6.2	Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	*
6.3	Ableitung des Richtwertes.....	*
6.4	Bodenwert	*
7.	Sachwertverfahren	*
7.1	Gebäudedaten.....	*
7.2	Außenanlagen	*
7.3	Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4	Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	*
7.5	Marktanpassung	*
8.	Alternativbewertung/Liquidation	*
9.	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	14
	Anlagen Originalgutachten	15
	Literaturverzeichnis	22

Erläuterung: * nur in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 30.05.2025, ihr zugestellt am 04.06.2025, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Schwaney
Flur: 20
Flurstück: 391
Größe: 527 m²
Postalische Anschrift: Am Küstergarten 2
in 33184 Altenbeken - im Gutachten **Grundstück** genannt -
zu erstellen.

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem 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.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt ermittelbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 24.07.2025
Qualitätsstichtag: 24.07.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tage der Ortsbesichtigung: 20.06.2025 und 24.07.2025

Das Originalgutachten umfasst: 1 Deckblatt (einschließlich Foto)
22 Seiten
4 Anlagen auf 11 Seiten, davon
7 Zeichnungen
6 Fotos
1 Literaturverzeichnis

und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1424-0625-PB).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgten, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 04.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 05.08.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 14.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 09.06.2025
- Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 13.06.2025
- Grundbuchauszug vom 06.05.2025
- Einsicht in die Bauamtsakte der Kreisverwaltung für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, also der 24.07.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn zitiert:

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

In den folgenden Tabellen sind die Kaufpreise jeweils einschließlich Bodenwert ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale (Lage, Ausstattung etc.) angegeben. Die ausgewerteten Kaufpreise sind von Objekten, welche eine Grundstücksfläche zwischen 200 m² und 1.000 m², einen dem Alter entsprechenden normalen Zustand und keine ungewöhnlichen Verhältnisse haben.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Lage 2: Kernorte von Altenbeken, Lichtenau, Büren, Bad Wünnenberg, Ortsteile im Kreisgebiet

Baujahre: 1970 - 1989	2020	2021	2022	2023	2024
Ø Kaufpreis in €	269.000	287.000	315.000	292.000	293.000
Ø Bodenwertanteil in €	74.000	70.000	92.000	109.000	109.000
Ø Wohnfläche in m ²	170	155	175	152	160
Ø Baujahr	1978	1976	1978	1978	1978
Anzahl der Kauffälle	45	45	40	35	52
Ø KP / WF in €/m ²	1.620	1.870	1.830	1.950	1.920

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn Seite 32

**Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970
(Grundstücksfläche 200 bis 1.000 m²)**

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m ²)	Ø Baujahr	Ø WF (m ²)	Ø Kaufpreis
Altenbeken	11	642	1986	147	290.000 €
Bad Lippspringe	22	460	1993	145	436.000 €
Bad Wünnenberg	15	645	1992	137	311.000 €
Borchen	16	584	1992	141	409.000 €
Büren	23	721	1991	174	331.000 €
Delbrück	45	563	1990	143	353.000 €
Hövelhof	18	529	1990	146	417.000 €
Lichtenau	9	679	1996	133	312.000 €
Salzkotten	44	680	1993	153	392.000 €
Durchschnitt	203	611	1991	147	361.000 €

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn Seite 34

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht: Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt: Amt für Geoinformation,
Kataster und Vermessung im Kreis Paderborn
Grundbuch von Schwaney: Blatt 338
Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 2
Gemarkung: Schwaney
Flur: 20
Flurstück: 391
Liegenschaftsbuch: 338
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Am Küstergarten 2
Größe des Grundstücks: 527 m²

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land: Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt: Düsseldorf
Regierungsbezirk: Detmold
Kreis: Paderborn
Stadt/Gemeinde: Altenbeken - im Gutachten **Gemeinde** bzw.
Gemeindeverwaltung genannt –
Ortsteil: Schwaney
Postalische Anschrift: Am Küstergarten 2 in 33184 Altenbeken

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt vergleichsweise zentral in der Ortschaft Schwaney, welche zum Gemeindegebiet von Altenbeken zählt.

Die nordrhein-westfälische Gemeinde Altenbeken, im Nordosten des Kreises Paderborn gelegen, hat ca. 9.500 Einwohner und besteht aus den drei Ortsteilen Altenbeken, Buke und Schwaney. Die Gemeinde Altenbeken verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirche, Schule, Kindergärten sowie über Geschäfte für den kurz- und mittelfristigen und zum Teil langfristigen Bedarf. Die Ortschaft Schwaney, mit ihren ca. 2.900 Einwohnern, bildet das südliche Gemeindegebiet und ist überwiegend ländlich strukturiert und durch Wohngebiete in den gegebenen Hanglagen geprägt. Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf sind lediglich bedingt vorhanden. Die Kernortschaft von Altenbeken liegt ca. 6 km nördlich von Schwaney; ca. 12 km westlich befindet sich die Stadt Paderborn, die als regionales Oberzentrum von Ostwestfalen-Lippe alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten und wichtigen Behörden vorhält.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 64 (Telgte - Seesen), welche den Ortsteil Buke durchschneidet, sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld-Wünnenberg), A 44 (Kassel-Dortmund) und A 2 (Berlin-Dortmund) - ist als noch gut zu bezeichnen. Die nächste Autobahnanschlussstelle an der A 33 befindet sich in ca. 15 km Entfernung.

Der Flughafen Paderborn-Lippstadt befindet sich, verkehrsgünstig erreichbar, in ca. 30 km Entfernung.

Die allgemeine Anbindung von Altenbeken an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut zu bezeichnen. Altenbeken verfügt über einen Bahnhof sowie den Anschluss an das öffentliche Busnetz.

Die Anbindung des Bewertungsgrundstücks an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist als mäßig bis gut zu bezeichnen. Der Bahnhof von Altenbeken ist mit dem Linienbus zu erreichen, wobei sich die nächste Bushaltestelle mit vergleichsweise gering frequentiertem Linienverkehr in fußläufiger Entfernung an der *Paderborner Straße* befindet.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt im Kurvenbereich der Straße *Am Küstergarten*, welche als einspurige Anliegerstraße innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) mit einem einseitig angelegten und ebenerdig gepflasterten Seitenstreifen ausgebaut ist. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke befestigt; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht ausgewiesen, das Parken ist bedingt auf dem gepflasterten Seitenstreifen möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes stehen zudem eine kleine Hoffläche sowie ein Garagengebäude auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung, wobei, aufgrund der Enge des Grundstücks, derzeit ein Teil der Hoffläche auf dem Nachbargrundstück für die Zufahrt zur Garage genutzt wird.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Bezuglich einwirkender Immissionen sind, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer mittleren Breite von ca. 14 m und einer mittleren Tiefe von ca. 37 m regelmäßig, leicht trapezförmig geschnitten; die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist – soweit erkennbar – in sich eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, der einen leichten Anstieg in westlicher Richtung aufweist. Das Erdgeschossniveau des Gebäudes liegt erhöht, so dass die Hauseingangstür über eine kleine Stufenanlage erreicht werden kann. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

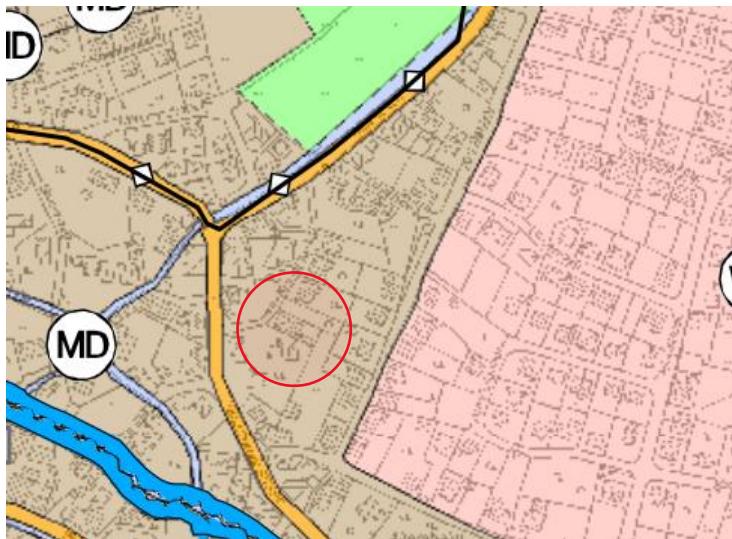
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation sowie Strom sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, ein MD-Gebiet (Dorf-Mischgebiet) vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenbeken

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den weder ein Bebauungsplan noch eine Innenbereichssatzung aufgestellt wurde. Die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten richtet sich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich hierbei um die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem festgesetzten Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Lt. Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß Angabe der Bezirksregierung Detmold, sind im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das hier maßgebliche Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Lt. Angabe der Kreisverwaltung liegen auf dem Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten. Baulasten zugunsten des Grundstücks sind ebenfalls nicht bekannt.

Hinweis:

Der vorhandene Grenzabstand der vorhandenen Bebauung - insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze - entspricht nicht den heute geforderten 3,00 m. Aufgrund des Alters des Gebäudes, genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des aktuellen Grundbuchauszugs war folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 014 K 8/25). Eingetragen am 06.05.2025.“

Im Rahmen dieses Gutachtens wird diesem Zwangsversteigerungsvermerk kein Wertefluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Straße *Am Küstergarten* ist fertiggestellt und ausgebaut. Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes wurden die Erschließungskostenbeiträge bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch – wie für jedes Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Gemäß dem Lageplan, ist das Garagengebäude im Süden geringfügig über die Grundstücksgrenze hinaus errichtet worden. Ob eine dingliche Sicherung des Überbaus im Grundbuch des Nachbarn vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass - aufgrund des Alters und der Geringfügigkeit des Überbaus (ca. 3 m² - gemessen aus dem Lageplan) – der Markt nicht auf diesen Umstand reagiert. Die Höhe einer zu zahlenden Rente würde sich nach dem wirtschaftlichen Nachteil zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus bemessen. Die Rente würde, bedingt durch die früher sehr gering anzusetzenden Bodenwerte, minimal ausfallen.

Soweit von der Kreisbehörde unterrichtet, wurde der begonnene Umbau in dem Gebäude stillgelegt, da der Eigentümer offenbar bei der Entkernung des Gebäudes in die Statik eingegriffen hat (Entfernung von tragenden Wänden und Deckenteilen (etc.). Eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben liegt nicht vor; ein Baustopp wurde entsprechend verfügt.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachterstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei den Ortsterminen konnte unter anderem festgestellt werden, dass ein alter Nachspeicherofen auf dem Grundstück lag. Inwieweit in dem Gebäude weitere Öfen vorhanden sind und ob diese ggf. noch Asbest enthalten, konnte nicht geklärt werden. Im Übrigen waren bei augenscheinlichen Überprüfung keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigefügten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

Die in dem Gebäude ggf. noch vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände, einschließlich eventueller Küchenmöbel, sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Eine erste Ortsbesichtigung fand am 20.06.2025 zwischen 11:00 Uhr und 11:15 Uhr statt. Der Eigentümer erschien nicht zu dem Termin, so dass zu diesem Zeitpunkt lediglich eine Besichtigung der Bebauung von außen und eine Begehung des Bewertungsgrundstücks zur Beurteilung der Außenanlagen vorgenommen werden konnte.

Der zweite Ortstermin erfolgte am 24.07.2025 zwischen 10:00 Uhr und 10:15 Uhr. Anwesend waren zwei Mitarbeiter der Gemeinde Altenbeken sowie die Sachverständige. Hinzu kam der Eigentümer des westlichen Nachbargrundstücks. Der Eigentümer erschien erneut nicht zu dem Termin, so dass keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden konnte.

Die folgende Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Eindrucks, der vorhandenen Bauunterlagen, der erhaltenen Informationen und anhand von Vermutungen.

Hinweis:

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung **kein** gesonderter Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung vorgenommen, da die Höhe rein spekulativ wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Zustand vorhanden ist, als der Unterstellte. Die Entscheidung über die Höhe eines Abschlags bzw. ggf. eines Zuschlags wird im weiteren Verfahren dem Bieter bzw. Käufer überlassen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Wohnhaus mit Schuppenanbau sowie um ein separat stehendes Garagengebäude.

Das Wohnhaus ist - gemäß den Zeichnungen - teilunterkellert und in zweigeschossiger Massivbauweise mit einem Walmdach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden; die Fassaden sind im Wesentlichen verputzt.

Die Erdgeschossebene liegt erhöht und ist über die Stufenanlage (4 Stufen) an dem kleinen Windfangvorbau mit der Haustür im Süden erreichbar. Der Höhenunterschied des Freisitzes, welcher als einfacher überdachte und untermauerte Ebene auf dem Erdgeschossniveau nördlich des Wohnhauses angebaut ist, wird ebenfalls durch eine Treppe überbrückt.

Das Gebäude ist bzw. war im Erd-, Ober- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, befindet sich derzeit jedoch offensichtlich in einem Umbau, der begonnen, jedoch nicht fertiggestellt wurde.

Das genaue Ursprungsbaujahr des Wohnhauses geht aus den Bauunterlagen nicht hervor. Die ältesten Dokumente aus dem Jahr 1950 beziehen sich auf den Ausbau des Dachgeschosses zur Unterbringung von Geflüchteten an dem bereits bestehenden Gebäude.

Abgesehen von der Errichtung des heute noch vorhandenen Schuppenanbaus (als Überdachung der Dunggrube) aus dem Jahr 1962, waren keine weiteren Unterlagen zu dem Wohngebäude auffindbar.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Fall liegt das Gebäudealter sehr wahrscheinlich bereits oberhalb der anzunehmenden durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Soweit bekannt, hat der Eigentümer das Gebäude weitestgehend entkernt, so dass dieses sich nunmehr in einer Art Rohbauzustand befindet. Es ist von der Annahme auszugehen, dass die Ausbauten, wie Innentüren und Rohrleitungen, Heizöfen sowie teilweise Mauern und Treppen entfernt wurden. Eine abschließende Beurteilung konnte ohne Innenbesichtigung nicht erfolgen. Allerdings: Die Tatsache, dass die Bautätigkeit durch das Kreisbauamt stillgelegt wurde, da Eingriffe in die Statik des Gebäudes vorgenommen wurden, im Zusammenhang mit dem optischen Zustand des Gebäudeäußerer, lassen darauf schließen, dass das Gebäude im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar ist. Die Bebauung ist als wirtschaftlich nahezu überaltert einzustufen.

Gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV, ist für intakte Gebäude, welche ihre durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bereits erreicht bzw. überschritten haben und an denen keine oder lediglich geringe Modernisierungen vorgenommen wurden, noch eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 12 Jahren in Ansatz zu bringen. Aufgrund des vorhandenen Zustands, wird der Wert für das Bewertungsobjekt auf rd. 5 Jahre abgerundet, um den Wert der verbleibenden Bausubstanz ermitteln zu können. Für die Bewertung ergibt sich so ein rechnerisch fiktives Baujahr von rd. 1950 (2025 zzgl. 5 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer). Dem Anbau an dem Wohnhaus wird, aufgrund des Alters und des Zustandes, kein Wert mehr beigemessen, er bleibt im Weiteren unberücksichtigt.

Das Garagengebäude ist nicht unterkellert, in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden und kann an der westlichen Giebelseite über ein Metallschwingerstor befahren werden. Gemäß der Bauakten, wurde der westliche Teil ca. 1964 errichtet und im Osten ca. im Jahr 1975 erweitert.

Aufgrund des Alters und des Zustands des Nebengebäudes, wird diesem lediglich noch ein geringer, pauschaler Wert beigemessen.

4.4 Bauweise und Ausstattung

Hauptgebäude:	Freistehendes Wohngebäude
Unterkellerung:	Gemäß Zeichnung: Teilunterkellert
Vollgeschosse:	Zwei
Dachgeschoß:	Wahrscheinlich (ehemals) wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz
Decken:	Unbekannt
Dach:	Krüppelwalmdach mit einseitiger Schleppgaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppen:	Unbekannt

◆ Ausstattung

Ohne eine Innenbesichtigung konnten hier keine Einzelheiten geklärt werden.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden
Einfriedung:	Lebende Hecke zum Osten
Sonstige bauliche Anlagen:	Keine

Auf dem gesamten Grundstück liegen Bauschutt, alte Gegenstände und Unrat herum, die entsorgt werden müssen.

4.5 Baulicher Zustand

Dem äußereren Anschein nach, sind in den letzten Jahren keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen worden.

Über den Zustand des Gebäudeinneren können ohne eine Innenbesichtigung keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Es ist von der Annahme auszugehen, dass hier ein stark renovierungs- bzw. sanierungsbedürftiger Zustand gegeben ist.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als normale Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage – ebenfalls als normal bis mäßig zu bewerten.

Das **Grundstück** befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Die vorhandenen Außenanlagen sind verwildert und mit diversen Gegenständen und Schutt versehen.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung – soweit von außen erkennbar und vermutet – im Wesentlichen einem Gebäude der Standardstufe 1 bis 2.

Aufgrund der begonnenen Entkernung des Gebäudes ist eine Art Rohbauzustand zu unterstellen. Ein Bewohnen ist in dem gegebenen Zustand sehr wahrscheinlich nicht möglich.

4.7 Bauzahlen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtererstattung.

Bruttogrundfläche

Für die Wertermittlung wird die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 ermittelt. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtererstattung.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	8,760 m	x	ca. 10,500 m	rd.	91,98 m ²	rd.	92,00 m ²
Erdgeschoss	ca.	7,860 m	x	ca. 15,220 m	rd.	119,63 m ²		
zzgl.	ca.	2,000 m	x	ca. 3,250 m	rd.	6,50 m ²		
					rd.	126,13 m ²	rd.	126,00 m ²
Obergeschoss	ca.	8,760 m	x	ca. 15,220 m	rd.	133,33 m ²	rd.	133,00 m ²
Dachgeschoss		siehe Obergeschoss			rd.	133,33 m ²	rd.	133,00 m ²
					rd.	484,00 m²		

Wohnfläche

Ein vermietbarer Zustand ist nicht gegeben, so dass auf die Berechnung der Wohnfläche für die vorliegende Bewertung verzichtet werden kann.

9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der reine Bodenwert (ohne Bebauung) am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 6.4 Originalgutachten) rd. 89.600,00 €

Der markangepasste, modellhafte Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5 Originalgutachten) rd. 103.400,00 €

Der Liquidationswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8 Originalgutachten) rd. 59.600,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind die Interessen der Beteiligten maßgeblich. Während ein Käufer mit dem Rückbau argumentiert, um einen möglichst geringen Preis durchsetzen zu können, wird ein Verkäufer versuchen auch mit der Bausubstanz zu argumentieren.

Unter Würdigung der Verfahrensergebnisse, wird ein Wert im Bereich des reinen Bodenwertes für angemessen erachtet, da ein Vorteil des Grundstücks darin liegt, dass die vorhandene bauliche Ausnutzung bei einer Freilegung nicht wieder durchgesetzt werden kann. Der Bestand sichert die vorhandene gute bauliche Ausnutzung des vergleichsweise kleinen und schmalen Grundstücks.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus
sowie einem Garagengebäude
bebaute Grundstück

Am Küstergarten 2
33184 Altenbeken

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmärkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet)

mit **rd. 89.000,00 €**

in Worten (Neunundachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **24.07.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

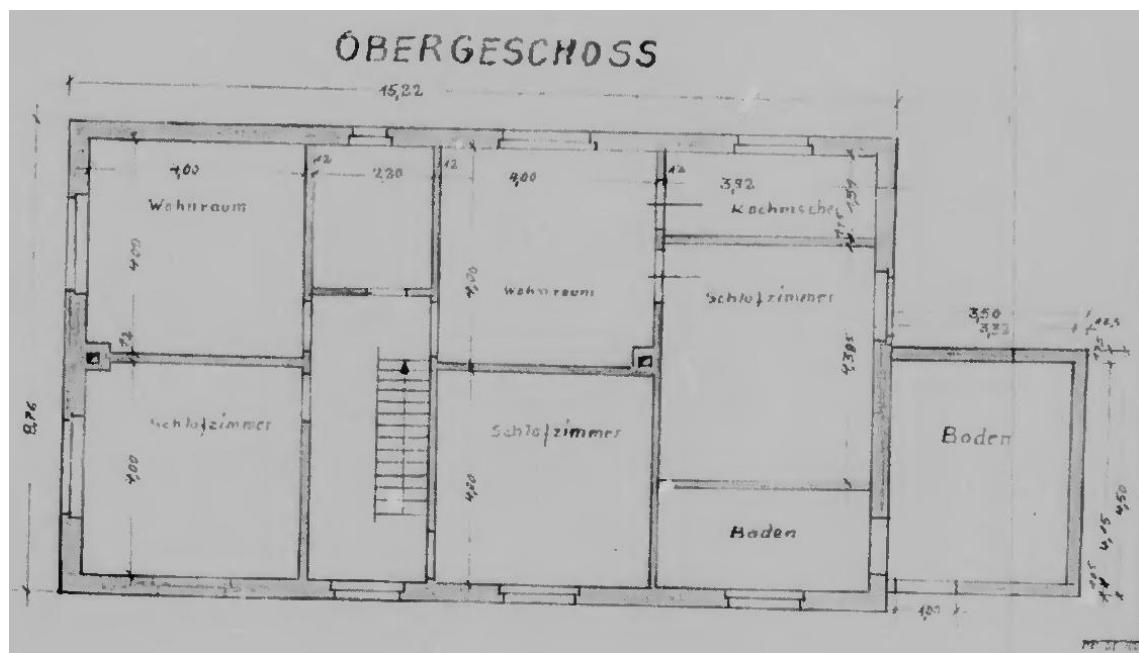
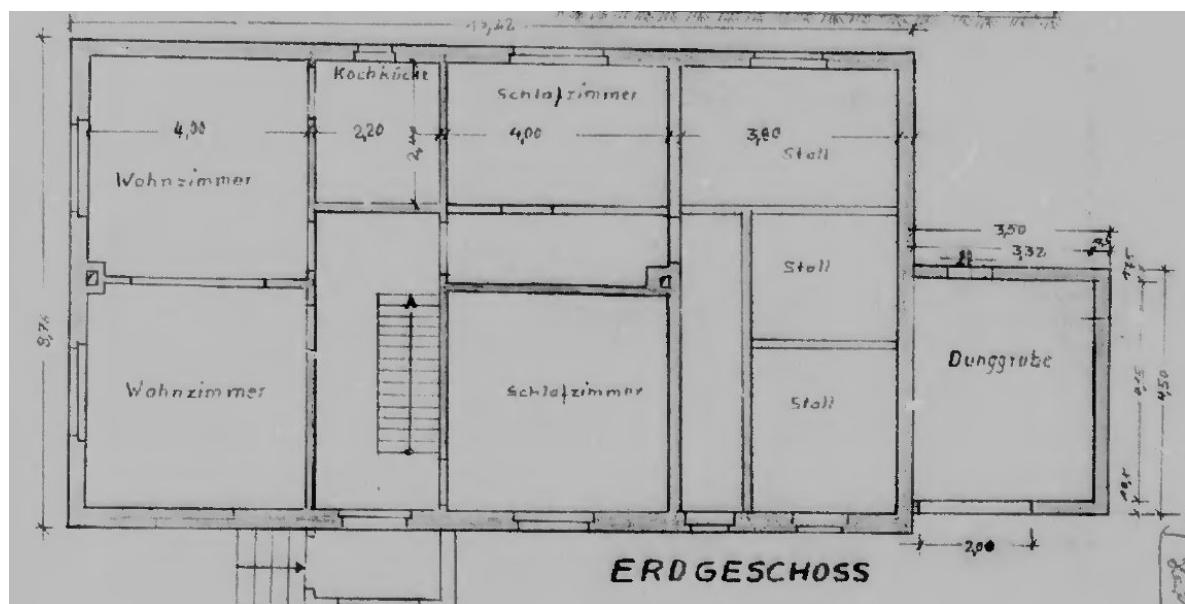
Paderborn, den 07. August 2025

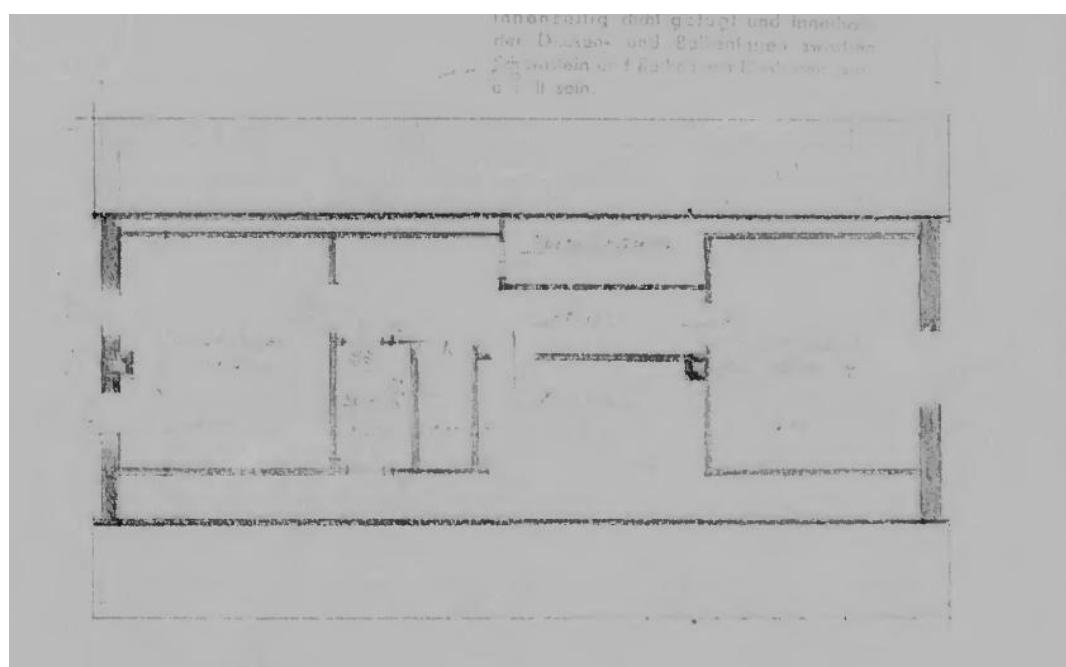
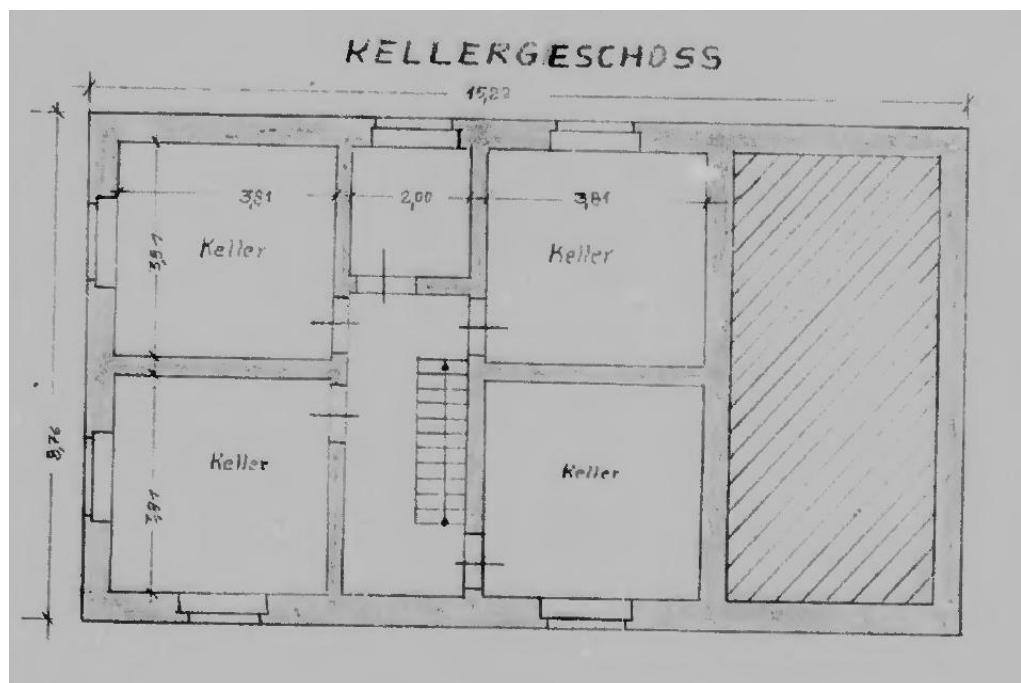
Anlagen Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000
4. Baubeschreibung aus der Bauakte

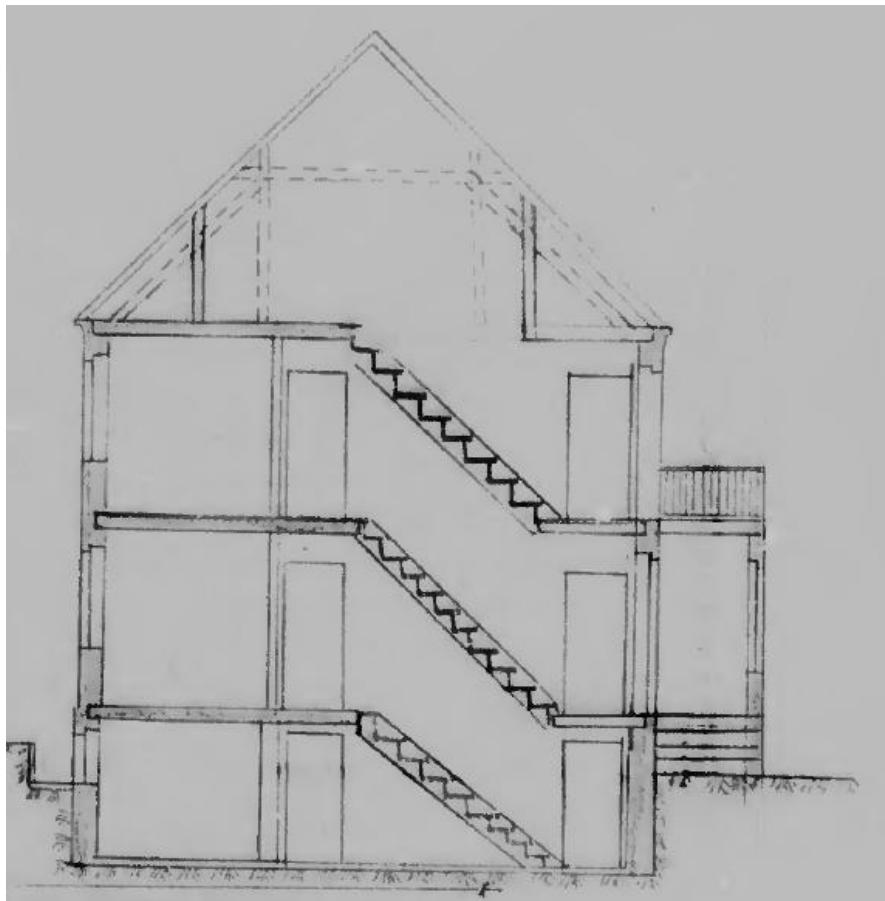
Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen

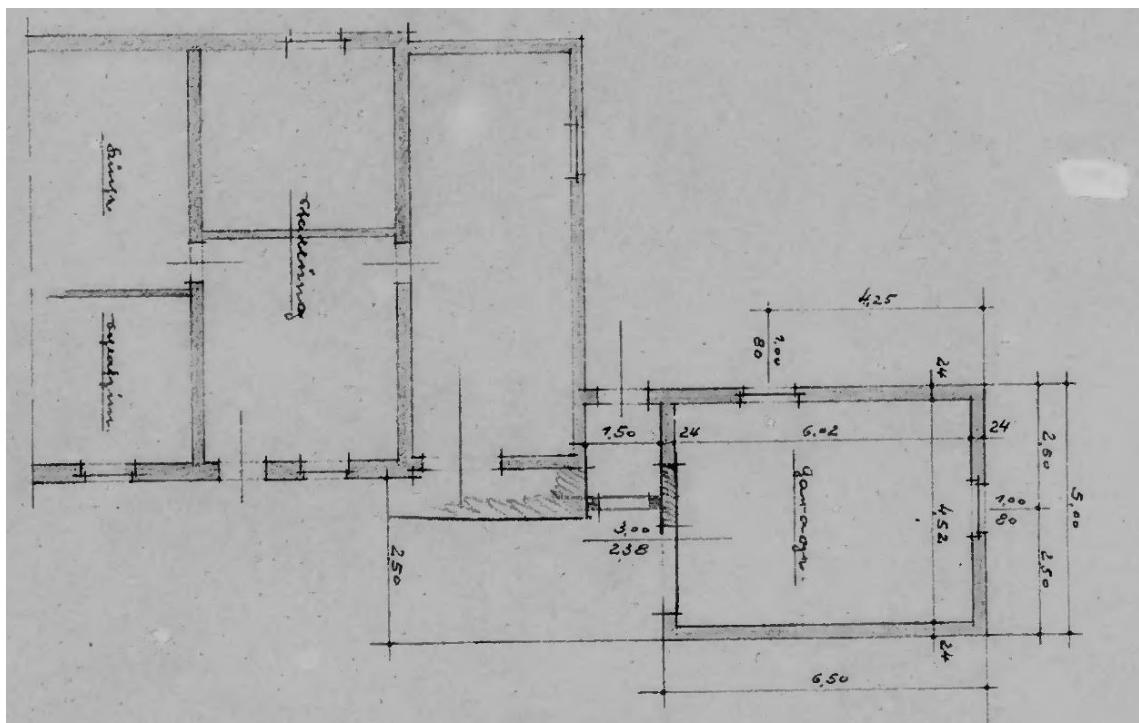
Bauzeichnungen



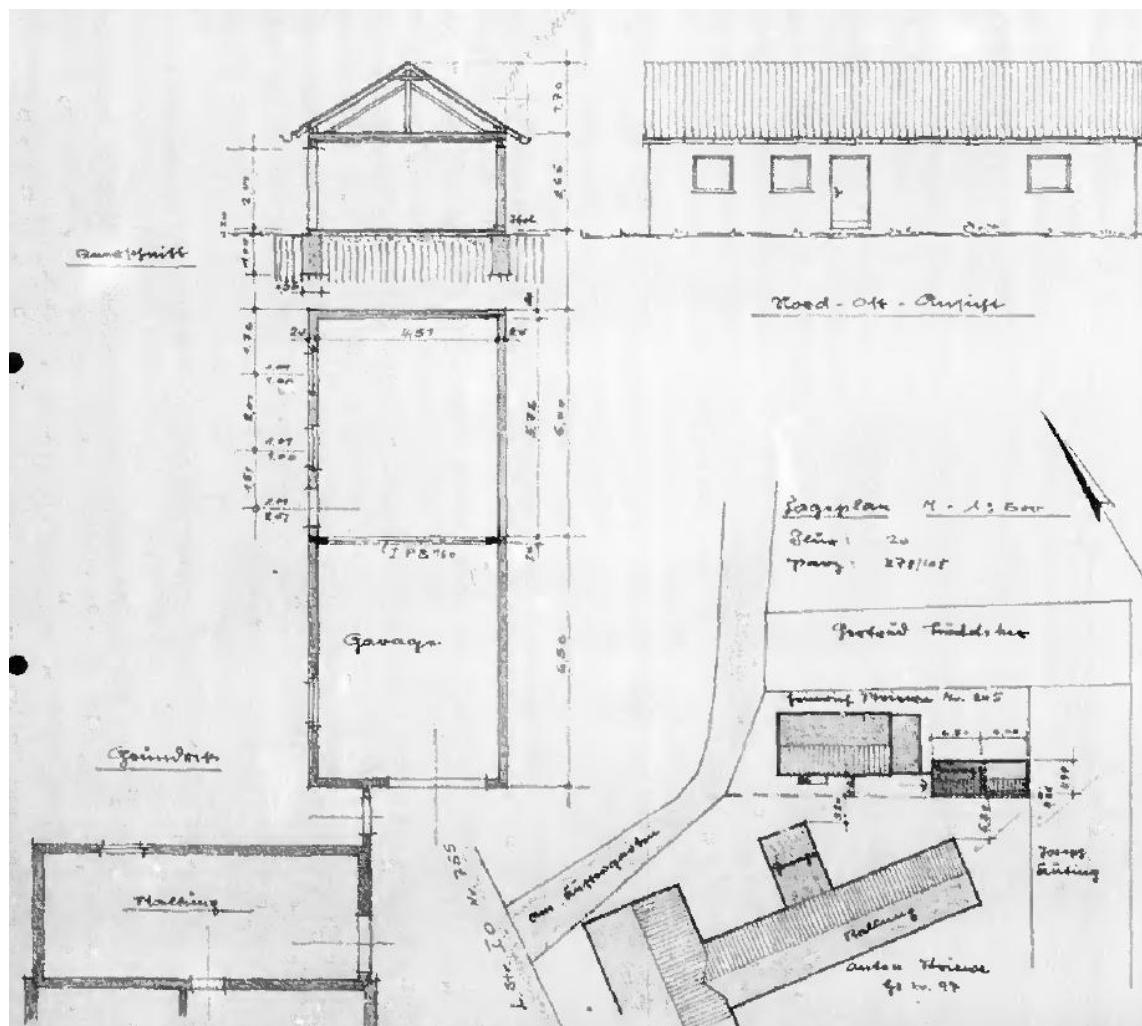
Dachgeschoß



Garagengebäude (gemäß Zeichnung) – tatsächlich größer errichtet



Erweiterung der Garage ca. 1975



Nord-Westansicht



Ostansicht



Süd-Ostansicht



Südansicht



Anbau am Wohnhaus
(ohne Verkehrswert)



Garagengebäude



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (BGBl 2021 I S. 2850)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001