

Büroanschrift:Hilgenweg 10
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649

Fax: 0 52 51 / 693 1650

Email: grotthe-gutachten@t-online.de

Borchten, den 11.11.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art des Objektes:** Eigentumswohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplanes)
- 95 m² Wohnfläche
 - 1 Kellerraum
 - 1 Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht)
 - kleine Gartenfläche (Sondernutzungsrecht)

Lage: Paderborn,
Richterstraße 4

Der Verkehrswert des oben genannten Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 28.10.2024 zu rd.

355.000,- 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 Bewohner/Mieter enthält. Die Anlagen können evtl. unvollständig sein.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens.....	3
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	3
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	3
B.	Objektbeschreibung	4
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch.....	5
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	5
B.3.1.	Lage	5
B.3.2.	Form und Größe	6
B.3.3.	Erschließungszustand.....	6
B.3.4.	Zulässige Nutzung	6
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	7
B.3.6.	Baulasten	7
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	7
B.3.8.	Mietverhältnisse	7
B.3.9.	Verwaltung	7
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	8
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	8
B.4.2.	Berechnung der Wohnfläche	12
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	13
C.	Wertermittlung	14
C. 1.	Grundlagen.....	14
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	14
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	14
C.1.3.	Literatur.....	14
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
C. 3.	Bodenwert	16
C. 4.	Ertragswert.....	17
C. 5.	Verkehrswert des Wohnungseigentums	21
D.	Anlagen	22
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000.....	22
D. 2.	Grundrisszeichnungen.....	23
D. 3.	Fotodokumentation	26

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 16.04.2024, Gesch.-Nr. 14 K 56/21 durch das Amtsgericht Paderborn. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

28.10.2024.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Die zu bewertende Eigentumswohnung incl. Gemeinschaftseigentum wurde von mir am 28.10.2024 besichtigt. Die Besichtigung erfolgte in Anwesenheit einiger Wohnungseigentümer (Frau [REDACTED], Herr [REDACTED]) bzw. -käufer (Eheleute [REDACTED] mit Herrn [REDACTED]) sowie 2 Vertreterinnen der [REDACTED].

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

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilzerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat im Liegenschaftskataster und Grundbuch die Bezeichnung:

173 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Paderborn, Flur 27, Flurstück 142

Richterstraße 4 Größe 568 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoß nebst einem Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes

und ist im Grundbuch von

Paderborn, Blatt 31144

eingetragen.

Es wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- an der beige unterlegten Gartenfläche Nr. S2 des Lageplans,
- an dem PKW-Außenstellplatz Nr. P2 des Lageplanes

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist

[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**B. 3. 1. Lage**

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in Paderborn.

Paderborn liegt im östlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalen. Die ostwestfälische Stadt Paderborn hat rd. 157.000 Einwohner. Die über 1.200 Jahre alte Dom- und Universitätsstadt ist der Mittelpunkt des Paderborner Landes, einem überwiegend ländlich strukturierten Raum mit einem Einzugsgebiet von einer halben Million Einwohnern.

Paderborn erfüllt die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf das alltägliche Leben in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Art. Im Innenstadtzentrum sind alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nicht alltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Paderborn ist über die Bundesstraßen B 1, B 64 und B 68 an das überregionale Straßennetz angebunden, daneben besteht über mehrere Anschlussstellen an die A 33 auch Anschluss an das Bundesautobahnnetz (A 33).

Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt hat Anschluss an mehrere innerdeutsche und internationale Ballungsräume. Darüber besteht Urlaubscharterflugverkehr.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in bevorzugter Lage in einem gewachsenen Wohngebiet nordöstlich des Paderborner Stadtzentrums. Die Innenstadt (Fußgängerzone) ist rd. 1 km entfernt, die Entfernung zum Reismann-Gymnasium bzw. Pelizäus-Gymnasium beträgt rd. 500 m. Das Quartier ist mit freistehenden ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut und verfügt noch über gute Durchgrünung. In den letzten Jahren sind in dem Bereich einige Altimmobilien durch Neubauten ersetzt worden. Das unmittelbare Nachbargrundstück ist noch unbebaut.

Die Erschließung erfolgt über die Richterstraße, die überwiegend von Anliegern befahren wird. In einer Entfernung von 50 m verläuft die Benhauser Straße, die als eine Hauptausfallstraße Paderborns fungiert, aber in diesem Bereich dennoch vergleichsweise ruhig ist.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Grundstück (Flurstück 142) verfügt über eine Größe von 568 m².

Es verfügt über einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt bei einer Frontbreite zur Richterstraße von 17 m und einer Tiefe von rd. 34 m. Die Fläche ist weitgehend eben.

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

B. 3. 3. Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück wird über die öffentliche Richterstraße erschlossen.

Bei der Richterstraße handelt es sich um eine Straße, die überwiegend von Anliegern befahren wird. Die Straße verfügt über eine geteerte Fahrbahn, beidseitige Gehwege sowie Straßenentwässerung und -beleuchtung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 24.05.2024 fallen keine Erschließungsbeiträge gem. Baugesetzbuch (BauGB) mehr an. Beitragspflichtige Maßnahmen nach § 8 Kommunalem Abgabengesetz (KAG) sind derzeit nicht geplant.

Das Grundstück ist demnach erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Langer Weg“ der Stadt Paderborn.

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zweigeschossige, offene Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8

Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 wurde im vorliegenden Fall überschritten. Diesbezüglich lag eine Befreiung durch die Stadt Paderborn vor.

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein amtlicher Grundbuchausdruck vom 26.09.2023 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Paderborn, 014 K 056/21). Eingetragen am 22.09.2023.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 28.05.2024 sind bzgl. des Bewertungsobjektes keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis 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 24.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Paderborn vom 21.06.2024 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Wohnung unbewohnt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 3. 9. Verwaltung

Nach vorliegenden Informationen wurde bislang noch kein Verwalter gem. WEG bestellt.

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahre 2017/18 errichteten Wohnanlage.

Das Gesamtgebäude ist zweigeschossig und überwiegend unterkellert. Das Dachgeschoss und der Spitzboden sind ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut.

Ursprünglich waren insgesamt 6 Wohneinheiten vorgesehen. Die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoss und Spitzboden wurden aber im Laufe der Bauausführung zu einer Wohneinheit zusammengefasst.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der rechten Gebäudehälfte. Die Wohnung verfügt über ein Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, Abstellraum, Diele und Bad. Vom Wohn- und Esszimmer aus bestehen Ausgänge zur Terrasse/Garten (Sondernutzungsrecht). Insgesamt verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von 95 m². Das Wohnzimmer bzw. die Terrasse sind in Richtung Westen bzw. Nordwesten orientiert.

Im Kellergeschoss befindet sich ein eigenständig nutzbarer Kellerraum (Nr. 2). Daneben ist der Wohnung neben der Gartenfläche (S2) auch ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz (Nr. P2) zugeordnet.

Im Kellergeschoss ist sich zudem ein im Gemeinschaftseigentum befindlicher Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen vorgesehen.

Das Gebäude wurde im Wesentlichen in den Jahren 2017/2018 errichtet. Die Errichtung erfolgte durch einen Bauträger. Die abschließende Fertigstellung des Gebäudes ist jedoch bis heute nicht erfolgt – die bereits ausgeführten Gewerke sind zudem tlw. mangelhaft.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind insbesondere das Treppenhaus (fehlendes Geländer bzw. Brüstungen, Steuerung des Fahrstuhls fehlerhaft, Putz-, Anstrich- und Tapezierarbeiten erforderlich etc.) sowie der Kellerbereich (Kellerfenster unvollständig, leichte Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Abdichtung des Sockelbereiches erforderlich, Hebeanlage fehlt, Fliesenbelag tlw. unvollständig bzw. mangelhaft etc.) betroffen. Lt. Aussage der anderen Eigentümer soll zudem der vorhandene Telekommunikationsanschluß nicht auf die aktuelle Bebauung ausgelegt sein. Eine Reihe von - hier nicht genannten - Bauschäden bzw. Baumängeln wurden in der Vergangenheit bereits durch die Eigentümergemeinschaft behoben. Diese sind somit nicht Gegenstand des Gutachtens.

Im Jahre 2023 erfolgte eine Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung durch das Bauordnungsamt der Stadt Paderborn. Hierbei wurde u. a. festgestellt, dass noch einige Unterlagen (Bescheinigung von Sachverständigen über stichprobenhafte Kontrollen während der Bauzeit über die Einhaltung des Schall- und Wärmeschutzes sowie des Brandschutzes, Anlagen zum 2. und 3. Prüfbericht) fehlen.

Die übrigen Wohnungen des Gebäudes sind bereits bewohnt bzw. bewohnbar. Abweichend hiervon ist die hier zu bewertende Wohnung jedoch aktuell noch nicht bewohnbar. Der gesamte Innenausbau ist bislang noch nicht vorhanden (u. A. Türen, Bodenbeläge, Fliesenspiegel, Fliesen im Badezimmer, Installation der Sanitärobjekte, Innenfensterbänke, Elektroendinstallation sowie Maler- und Tapezierarbeiten etc.).

Auf den Erwerber werden somit sowohl hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums als auch des Wohnungseigentums noch nicht unerhebliche Investitionen zukommen.

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

Gesamtgebäude:

Baujahr:	2016	Baugenehmigung
	2023	Bauzustandsbesichtigung zur abschließenden Fertigstellung durch das Bauordnungsamt der Stadt Paderborn
Fundament:	- Stahlbetonplatte	
Außenwände :	- Kellergeschoss: wasserundurchlässiger WU-Beton, 30 cm stark - Erd- und Obergeschoss: Kalksandstein-Planstein (15 cm) mit Wärmedämmung (18 cm) und Außenputz, insgesamt 33 cm stark	
Innenwände:	- Kalksandsteinmauerwerk, 11,5 cm bis 30 cm stark	
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem)	
Dachkonstruktion	- Krüppelwalmdach mit Tonpfannen (anthrazitfarben) - Dachaufbauten	
Geschossdecken:	- Stahlbetondecken	
Treppenhaus:	- Stahlbetonkonstruktion mit Fliesenbelag,	

endgültiges Geländer noch nicht vorhanden - aktuell
provisorische Holzkonstruktion
- Aufzug KG bis Staffelgeschoss, 630 kg

Energieausweis: - ein Energieausweis liegt bislang noch nicht vor.
Gem. vorliegenden Unterlagen entspricht die
energetische Ausführung dem KfW Effizienzhaus
55-Standard 2016.

Wohnungseigentum (Erdgeschoss):

Wohnfläche: - 95 m²

Sonstige Nutzfläche: - 1 Kellerraum

Sondernutzungsrechte: - 1 Pkw-Stellplatz (P2)
- Gartenfläche (S2)

Fußböden: - im Kellergeschoß glatt abgeriebener Betonfußboden
+ Bodenfliesen
- in der Wohnung schwimmender Estrich

Wand- und Decken-
bekleidungen: - noch nicht vorhanden

Fenster: - 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden (elektrisch
betrieben), Außenfensterbänke in Aluminium

Türen: - Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz,
Seitenelement mit Briefkastenanlage,
Gegensprechanlage und elektr. Türöffner
- Innentüren: nicht eingebaut bzw. vorhanden
- Terrassentüren als Fenstertüren

Sanitäre Ausstattung: - vorgesehen Bad mit WC, Einbauwanne, Dusche
und Waschtisch

Beheizung: - Fußbodenheizung mit elektronischer Steuerung
- Luft-Wärmepumpe im Keller installiert

Warmwasser: - über Warmwasserspeicher im Keller

Solaranlage: - lt. Unterlagen sollte die Stromversorgung der
Wärmepumpe sowie für die Erzeugung des Warm-
wassers über eine Photovoltaikanlage erfolgen.
Bislang ist keine Photovoltaikanlage installiert.

- Elektroinstallation: - baujahrstypische Ausstattung vorgesehen
- Baulicher Zustand: - Bauzustandsbesichtigung des Bauordnungsamtes im Jahre 2023 ergab folgendes:
- fehlende Unterlagen (Bescheinigung von Sachverständigen über stichprobenhafte Kontrollen während der Bauzeit über die Einhaltung des Schall- und Wärmeschutzes sowie des Brandschutzes, Anlagen zum 2. und 3. Prüfbericht).
 - zahlreiche Bauschäden/Baumängel im Bereich des Gemeinschaftseigentums, u. A.:
 - Geländer und Brüstung im Treppenhaus fehlen
 - Kellerfenster fehlen
 - Fliesenbelag in Treppenhaus bzw. Kellerbereich unvollständig bzw. schadhaft
 - Putz- und Streicharbeiten in Treppenhaus und Kellerbereich erforderlich
 - leichte Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich, Sockelabdichtung sowie Verlegung der Fallrohre und Anhebung der Lichtschächte erforderlich
 - Aufzugsteuerung arbeitet nach Aussage einiger Eigentümer fehlerhaft, Abdichtung im Keller erforderlich
 - Hebe- u. Entkalkungsanlage nicht vorhanden
 - vorhandener Telekommunikationsanschluß nach Aussage einiger Eigentümer nicht auf die aktuelle Bebauung ausgerichtet
 - Fertigstellungsarbeiten im Bereich des Wohnungseigentums erforderlich, u. A.:
 - Innentüren nicht eingebaut bzw. vorhanden
 - Fußbodenbeläge nicht vorhanden
 - Innenfensterbänke nicht vorhanden
 - Fliesenarbeiten (Wand- und Bodenfliesen im Bad sowie Fliesenspiegel im Kochbereich erforderlich
 - Installation der Sanitärobjekte erforderlich
 - Elektroendinstallation erforderlich
 - Maler- und Tapezierarbeiten

B. 4. 2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde den Bauunterlagen entnommen und im Rahmen der Ortsbesichtigung stichprobenhaft überprüft.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen / Kochen	=	45,01 m ²
Schlafen	=	13,05 m ²
Arbeiten	=	11,05 m ²
Diele	=	7,54 m ²
Bad	=	7,00 m ²
Abst.	=	1,62 m ²
Terrasse (15 % der Grundfläche) 62 m ²	=	<u>9,30 m²</u>

Wohnfläche rd. 95 m²

Die Terrasse wurde aufgrund der Größe von rd. 62 m² nur mit einem Ansatz von 15 % berücksichtigt.

Zusätzlich steht im Keller noch ein separat nutzbarer Kellerraum zur Verfügung.

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Kanal- und Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telekom sind vorhanden

Einfriedung

Straßenseitig offen, zum linken Nachbarn Doppelstabmattenzaun, rückwärtig lebende Hecke mit Maschendrahtzaun, zum rechten Nachbarn noch offener Übergang bzw. Grenzbebauung

Gartenanlage und Aufwuchs

Seitlich kleine Rasenflächen

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich gepflastert, Stellplatz und Terrasse
(Sondernutzungsrechte) gepflastert

Anmerkung

Auch die Außenanlagen sind noch nicht endgültig fertiggestellt bzw. weisen Mängel auf.

Insbesondere der gepflasterte Bereich vor dem Haus weist nach Angabe der anderen Wohnungseigentümer ein Gefälle zum Gebäude hin auf. Dadurch kommt es zu Staunässe im Sockelbereich des Gebäudes und durchschlagender Feuchtigkeit im Kellerinnenbereich. Hier sind entsprechende Niveauänderungen des Pflasters sowie Sanierungs- und Anpassungsarbeiten im Sockelbereich des Gebäudes erforderlich.

C. Ermittlung des Verkehrswertes**C. 1. Grundlagen**

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

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung,
Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-
werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Aus den Gepflogenheiten des normalen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

Da Objekte wie die zu bewertende Eigentumswohnung im Allgemeinen unter dem Gesichtspunkt der Vermietung erworben werden, wird im Folgenden der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Verkehrswertgutachten vom 11. November 2024

Seite 16

Objekt: Eigentumswohnung (EG, rechts), Richterstraße 4, Paderborn

C. 3. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung des Baulandrichtwertes in diesem Bereich und der individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Für den Siedlungsbereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn folgender Bodenrichtwert abgeleitet und veröffentlicht.

Ifd. Nr.	Lagebeschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m²
1	Paderborn, Zone 23	Allgemeines Wohngebiet	II-gesch. / WGFZ 1,0	ebf	01.01.24	620,-

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Paderborn im Bereich „Benhauser Straße/Brandisstraße“ gelegene Baugrundstücke mit einer zweigeschossigen Bebauung bzw. einer wertrelevanten GFZ von 1,0.

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

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der Lagequalität sowie der sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar. Eine Anpassung des Richtwertes ist daher nicht erforderlich.

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums ergibt sich damit zu:

$$173 / 1.000 \times 568 \text{ m}^2 \times 620,- \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 61.000,- \text{ EUR}}}$$

C. 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV2021 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 wirtschaftliche Restnutzungsdauer) ermittelt. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter Ziffer C. 3. zu 61.000,- EUR ermittelt. Dieser Betrag ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Verzinsung des Bodenwertes zugrunde zu legen.

Rohertrag

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine rd. 95 m² große Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz und einer kleinen Gartenfläche.

Mit der Errichtung des Gebäudes wurde 2017 begonnen, die endgültige Fertigstellung ist jedoch noch nicht erfolgt. Zudem weist das Gebäude einige Baumängel auf. Im Rahmen des Mietwertansatzes wird zunächst von einem fertiggestellten und vermietbarem Zustand der Wohnung ausgegangen. Die entsprechenden Aufwendungen / Unsicherheiten / Risiken werden im weiteren Verlauf der Wertableitung berücksichtigt.

Der Mietpreiskalkulator (Stichtag 01.03.2023) für die Stadt Paderborn gibt für den Bereich der „Richterstraße“ bei vergleichbaren (unterstellten) Ausstattungsmerkmalen eine Mietwertspanne von 9,60 – 11,30 EUR/m²-Wohnfläche an.

Unter Berücksichtigung der o. g. Angaben in Verbindung mit der allgemeinen Mietpreisentwicklung wird im vorliegenden Fall eine Marktmiete von 10,70 EUR/m²-Wohnfläche angesetzt. Für den Pkw-Stellplatz wird eine monatliche Miete von 20,- EUR angesetzt.

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. Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewandten Ertragswertmodells (Empfehlung der AGVGA) ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der Art des Bewertungsobjektes und der allgemeinen Marktlage sind hier für die Bewirtschaftungskosten rd. 20 % des Jahresrohertrages als angemessen anzusehen.

Aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV2021 definiert den Liegenschaftszinssatz 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 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn wurde für Eigentumswohnungen der Baujahre 2010 - 2022 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,6 % ($\pm 0,6$ %) abgeleitet und veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall ist zum einen die gute Lage sowie die relativ kleine Wohnanlage zu sehen. Auf der anderen Seite hat die allgemeine Nachfrage nach Immobilien zuletzt nachgelassen. Insofern wird insgesamt unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % angesetzt.

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.

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

Das Gebäude wurde im Wesentlichen in den Jahren 2017/2018 errichtet - einige Wohnungen waren im Jahre 2018 bereits bewohnt. Insofern wird für das Gesamtgebäude von einem Alter von 6 Jahren und somit von einer Restnutzungsdauer von 74 Jahren ausgegangen.

Bauschäden, Baumängel, Sonstiges

Wie bereits zuvor ausgeführt ist die endgültige Fertigstellung des Gesamtgebäude sowie der Wohnung noch nicht erfolgt, daneben weisen bereits fertiggestellte Gewerke auch Mängel auf.

Hinsichtlich der Fertigstellung bzw. Reparaturarbeiten am Gemeinschaftseigentum ist jeder Wohnungseigentümer entsprechend seinem Miteigentumsanteil für die entstehenden Kosten verantwortlich. Eine exakte Bezifferung der entstehenden Kosten ist hier kaum möglich, da sich zum Teil auch erst während der Arbeiten der Umfang der erforderlichen Arbeiten zeigen wird. Insofern können die Kostenschätzungen nur einen überschlägigen Charakter haben. Es wird hier bezogen auf das zu bewertende Wohnungseigentum von einem Betrag von rd. 23.000,- EUR ausgegangen.

Die Wohnung selbst ist ebenfalls noch nicht fertiggestellt - der gesamte Innenausbau ist noch erforderlich. Die Kosten für die Fertigstellung des Wohnungseigentums sind von dem jeweiligen Eigentümer bzw. Erwerber zu tragen. Auch hier ist eine konkrete Bezifferung der erforderlichen Kosten nicht möglich – nicht zuletzt auch deshalb, da die Kosten auch von dem gewünschten Ausstattungsstandard abhängig sind. Es wird im vorliegenden Fall von Kosten in einer Höhe von rd. 42.000,- EUR ausgegangen.

Wie bereits zuvor beschrieben ist der erforderliche Fertigstellungs- bzw. Reparaturumfang und somit auch die darauf resultierenden Kosten noch mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Unabhängig davon ist mit der Organisation der Arbeiten bzw. Abstimmung mit den anderen Wohnungseigentümern auch ein entsprechender Arbeits- bzw. Zeitaufwand verbunden. Nicht zuletzt ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund der gegebenen Situation auch keine Gewährleistungsansprüche mehr geltend gemacht werden können. Die zuvor genannten Risiken, Unwägbarkeiten bzw. Aufwendungen werden insgesamt mit einem zusätzlichen Abzug von rd. 8.000,- EUR berücksichtigt.

Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Ertragswert:

Ertragswertverfahren				
Gebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzfläche	Ortsübliche Netto-Miete	
Richterstraße 4	EG, rechts	95 m²	10,70 €/m²	1.017 €
Stellplatz				20 €
Monatsrohertrag:				1.037 €
Jahresrohertrag:				12.444 €
Bewirtschaftungskosten:		20 %		<u>-2.489 €</u>
Jahresreinertrag:				9.955 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:				9.955 €
Bodenwert:		61.000 €		
Liegenschaftszins:		1,75 %		
Reinertragsanteil des Bodens:				<u>-1.068 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				8.887 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				8.887 €
Restnutzungsdauer:		74 Jahre		x
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV):				<u>41.315</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen:				367.169 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:				367.169 €
Bodenwert:				<u>61.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:				428.169 €
Bauschäden, Baumängel, Sonstiges				<u>-73.000 €</u>
Ertragswert:				355.169 €
Ertragswert rd.:				<u>355.000 €</u>

Verkehrswertgutachten vom 11. November 2024

Seite 21

Objekt: Eigentumswohnung (EG, rechts), Richterstraße 4, Paderborn

C. 5. Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der Verkehrswert ergibt sich aus der vorangegangenen Wertermittlung unter Berücksichtigung der Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Der **Ertragswert von rd. 355.000,- EUR** ist mit marktgerechten Daten ermittelt worden. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden entsprechend berücksichtigt, so dass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Der **Verkehrswert** ergibt sich daher zu rd. **355.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des im Erdgeschoss, rechts des Gebäudes "Richterstraße 4, Paderborn" gelegenen Wohnungseigentums (Nr. 2 des Aufteilungsplans) zum Wertermittlungstichtag 28.10.2024 zu

355.000,- EUR

(i. W.: dreihundertfünfundfünfzigtausend 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 11. November 2024

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Lageplan

Stadt Paderborn

Gemarkung Paderborn

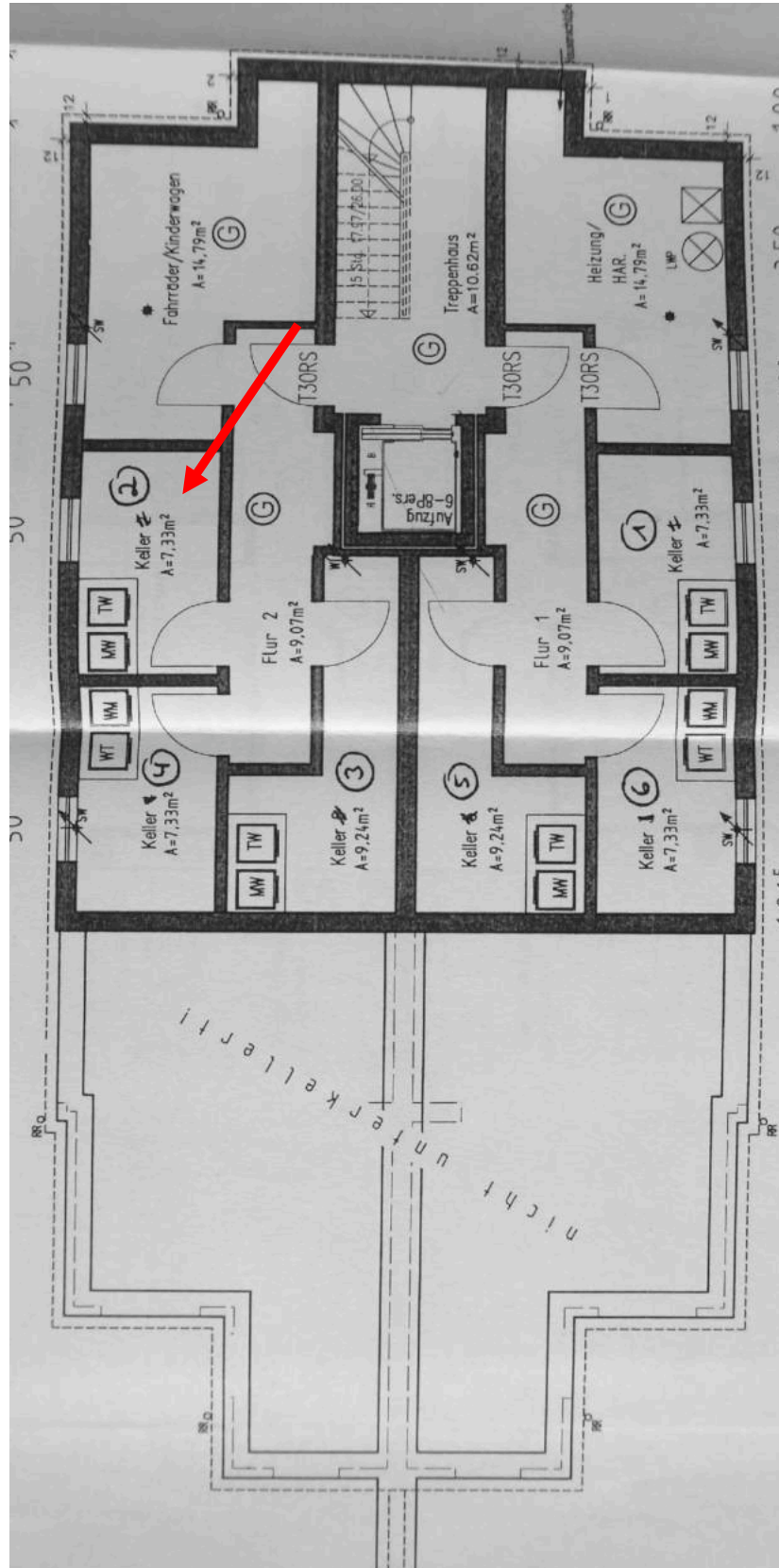
Flur 27

Flurstück 142

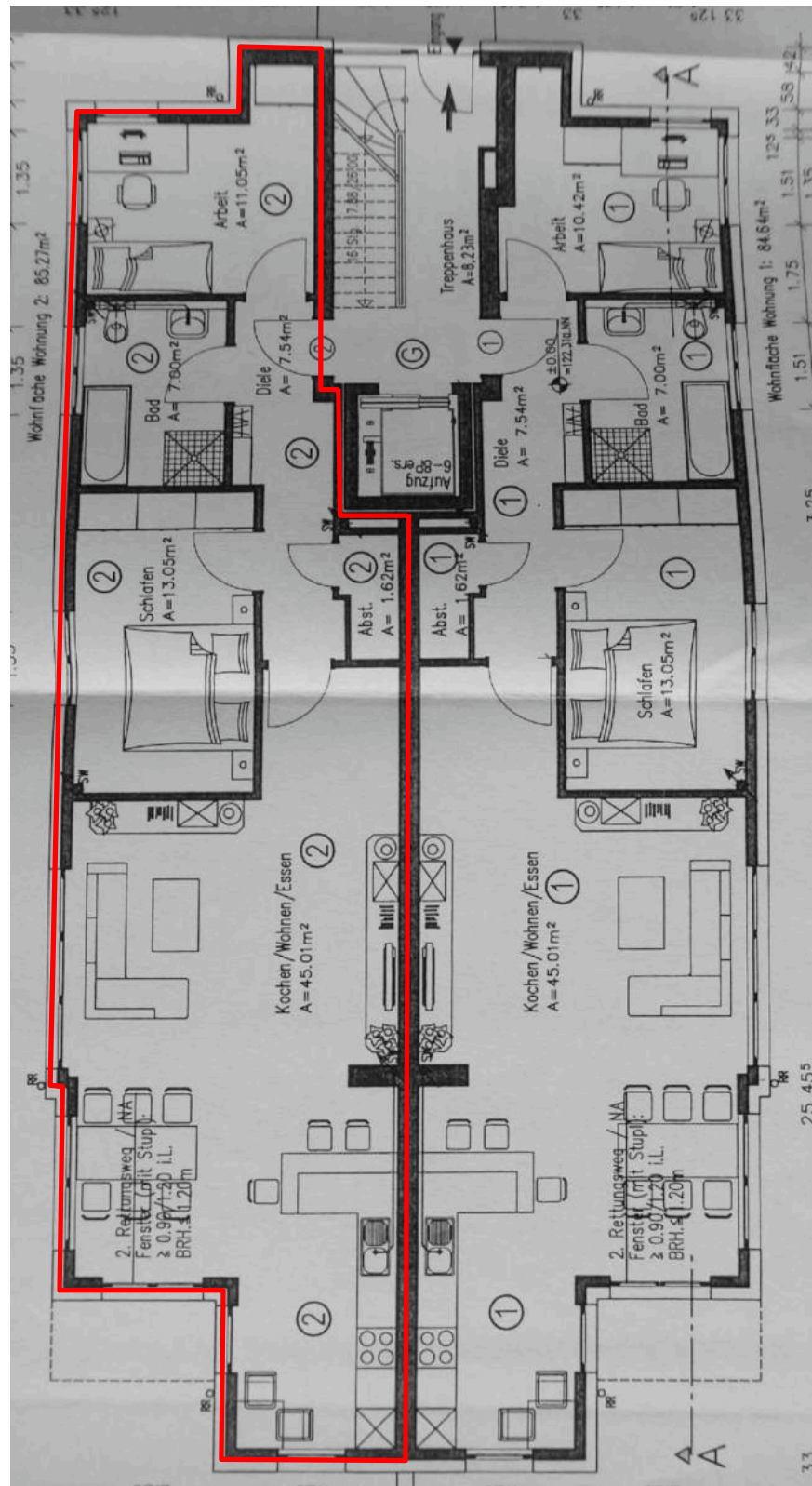


D. 2. Anlage 2 - Grundrisszeichnungen

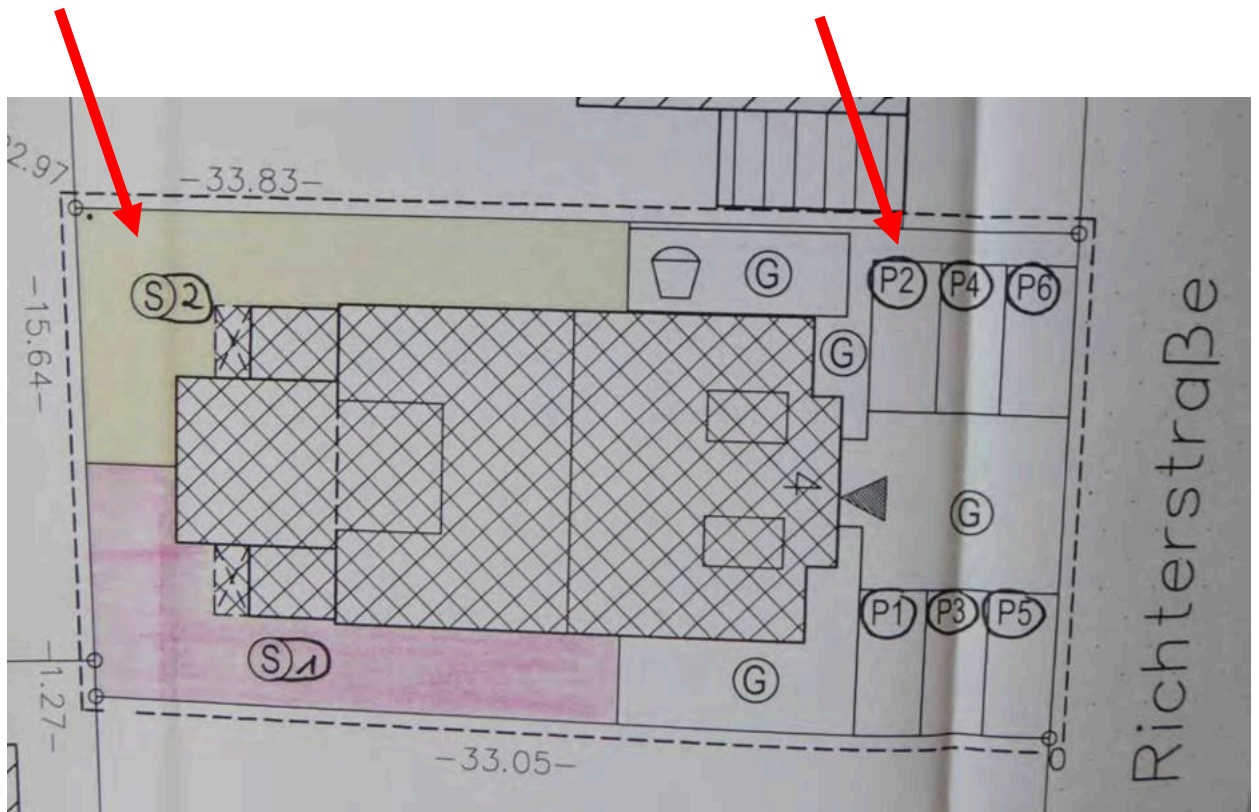
Kellergeschoss (Bewertungsobjekt Kellerraum Nr. 2 gekennzeichnet)



Erdgeschoss (Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 2 rot umrandet)



Sondernutzungsrechte (Gartenfläche S2 und PKW-Außenstellplatz Nr. P2
markiert)



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation (Bewertungsobjekt gekennzeichnet)



Straßenseitige Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten



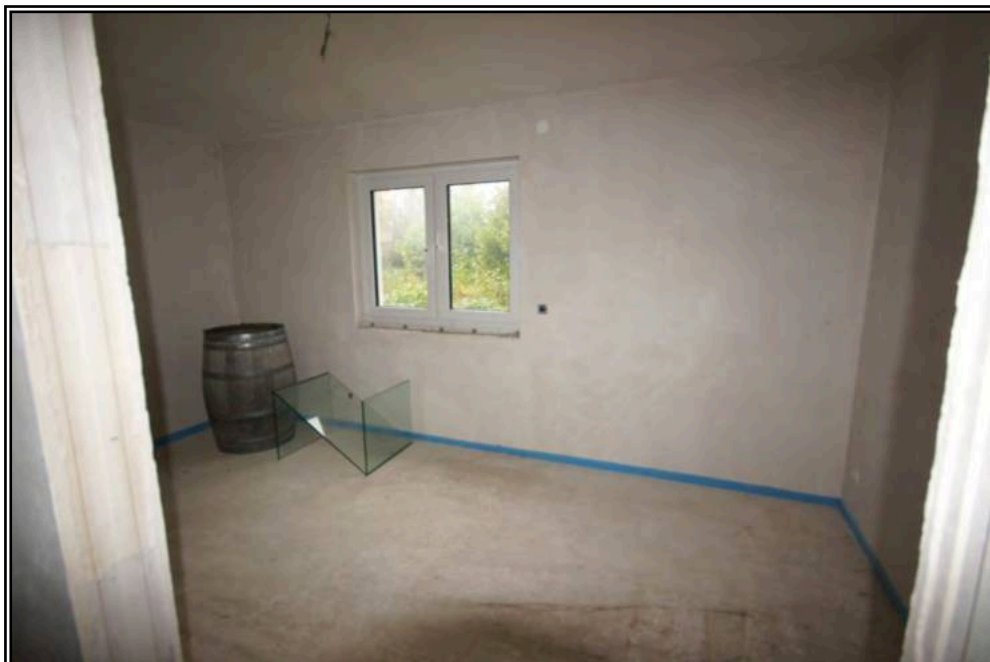
Seitenansicht



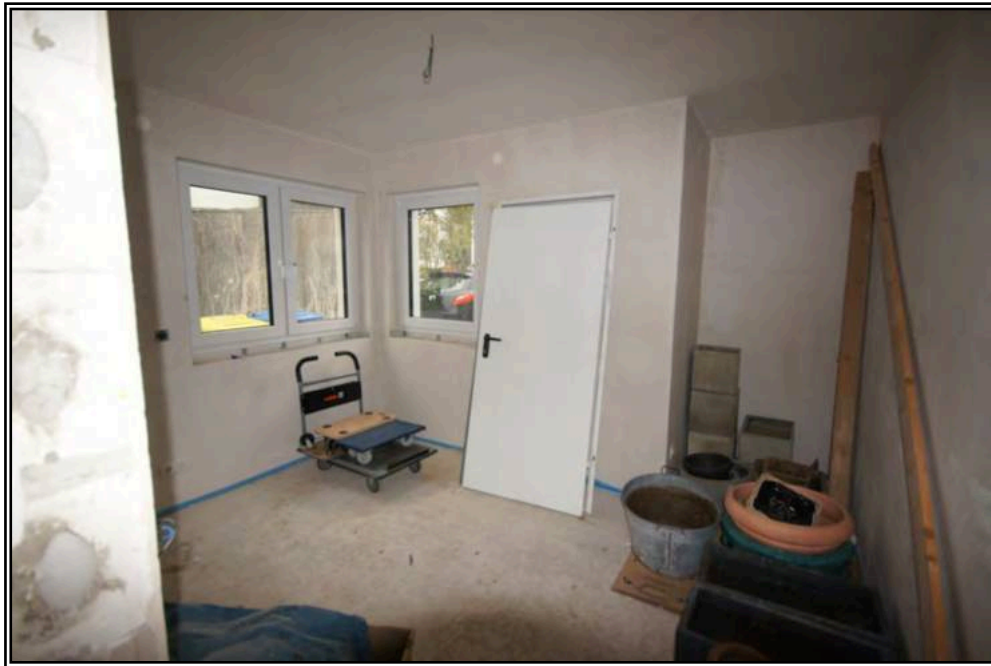
Rückwärtige Ansicht von Westen



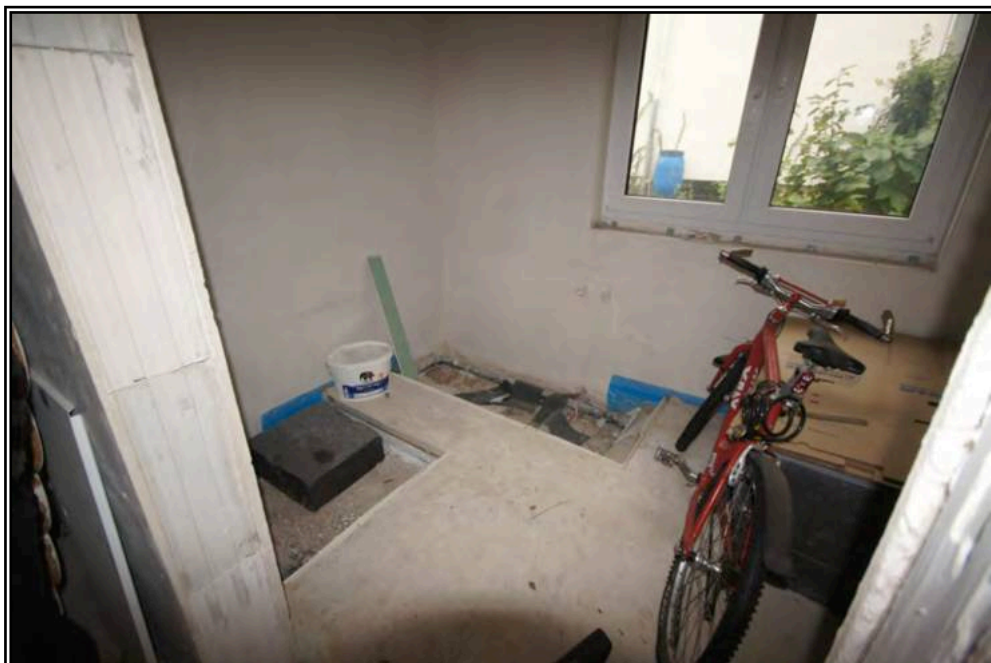
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Bad



Treppenhaus
(fehlendes Geländer)



fehlende Hebeanlage