

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

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1366-1224-PB)



für das

mit einem Wohnhaus einschließlich Anbau  
mit integrierter Garage  
bebaute Grundstück

Auf dem Düsel 3  
33165 Lichtenau

*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 einge-  
sehen werden (05251 - 126 0).*

Auftraggeber:

Amtsgericht Paderborn  
Geschäftszeichen **014 K 038/24**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 10.01.2025

(ohne Berücksichtigung der Belastung Abt. II Nr. 2)

**rd. 135.000,00 €**

in Worten

(Einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
3. Beschreibung des Grundstücks .....	4
3.1 Allgemeine Angaben .....	4
3.2 Sonstige Angaben .....	4
3.3 Lage .....	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit .....	5
3.5 Rechtliche Gegebenheiten .....	6
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	9
4.1 Allgemeines .....	9
4.2 Ortsbesichtigung .....	9
4.3 Bauart und Baujahr .....	10
4.4 Bauweise und Ausstattung .....	11
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 01.01.2024 (§ 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. Ertragswertverfahren .....	*
8.1 Jahresrohertrag .....	*
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	*
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....	*
8.4 Ertragswert des Grundstücks .....	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB) .....	15
Anlagen im Originalgutachten .....	16
Literaturverzeichnis .....	19

**Erläuterung:** \* nur in der Originalausgabe enthalten

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 28.11.2024, ihr zugestellt am 09.12.2024, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Lichtenau  
Flur: 6  
Flurstück: 818  
Größe: 297 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Auf dem Düsel 3  
33165 Lichtenau - im Gutachten **Grundstück** genannt -  
zu erstellen.

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes 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 normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

**Bewertungsstichtag:** 10.01.2025  
**Qualitätsstichtag:** 10.01.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 10.01.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Luftbild)
28	Seiten
3	Anlagen auf 6 Seiten, davon
3	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1366-1224-PB).

## 2. Vorbemerkungen

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

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

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung 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](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 10.12.2024
- Auskünfte der Stadtverwaltung von Lichtenau zum Planungsrecht vom 21.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn 11.12.2024
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Paderborn vom 10.12.2024
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 16.12.2024
- Grundbuchauszug vom 23.07.2024
- Bauakten der Stadt Lichtenau für das hier maßgebliche Grundstück
- Unterlagen der Gläubigerin für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für den Kreis Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2024 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2024)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses (aktueller Stand)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 10.01.2025, 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.

### 3. Beschreibung des Grundstücks

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Kreis Paderborn
Grundbuch von Lichtenau:	Blatt 2184
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Lichtenau
Flur:	6
Flurstück:	818
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Auf dem Düsel 3
Größe des Grundstücks:	297 m <sup>2</sup>

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:	Lichtenau	- im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt -
Ortsteil:	Kernortschaft	
Postalische Anschrift:	Auf dem Düsel 3 in 33165 Lichtenau	

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt vergleichsweise zentral in der Kernortschaft von Lichtenau.

Die Stadt Lichtenau liegt im Kreis Paderborn im Nordosten Nordrhein-Westfalens und besteht aus insgesamt 15 Ortschaften mit rund 12.000 Einwohnern, von denen rd. 2.600 Menschen in der Kernortschaft Lichtenau leben. Lichtenau ist mit den wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf versehen.

Die Stadt Paderborn ist nördlich in ca. 15 km Entfernung erreichbar. Sie bietet als regionales Oberzentrum von Ostwestfalen-Lippe alle weiteren Infrastruktureinrichtungen und wichtigen Behörden sowie Einkaufsmöglichkeiten für den nicht alltäglichen Bedarf.

Das Grundstück liegt knapp 500 m von dem Stadtzentrum (Rathaus) entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung gegeben.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße 68, welche direkt durch die Kernortschaft führt, sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld-Wünnenberg) und A 44 (Kassel-Dortmund) - ist als relativ gut zu bezeichnen. Der Flughafen Paderborn-Lippstadt ist mit dem Pkw verkehrsgünstig zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist als gut bis mäßig zu bezeichnen. Lichtenau verfügt über keinen eigenen Bahnhof; die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Paderborn und Warburg und sind mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 200 m) an der *Langen Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt als Eckgrundstück südlich an der Straße *Auf dem Düsel* und östlich an der Straße *Zum Odenheimer Bach*, welche beide als einspurige Anliegerstraßen innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ausgebaut sind; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft der *Odenheimer Bach*, welcher gemäß dem Liegenschaftskataster auch einen Teil der Grundstücksfläche einnimmt.

Ausgewiesene Parkplätze existieren im öffentlichen Straßenraum nicht, das Parken ist teilweise entlang der Straßenseiten möglich. Für die Bewohner und Besucher des Grundstücks steht zudem (gemäß Zeichnungen) eine, in den Anbau integrierte, Garage zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine vergleichsweise enge Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie älteren Hofstellen geprägt.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer Breite von ca. 15,5 m und einer Tiefe von ca. 19 m regelmäßig, trapezförmig geschnitten und weist geradlinige Grenzverläufe auf. (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Geländeoberfläche folgt augenscheinlich dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein geringfügiges Gefälle in südlicher Richtung aufweist. Das Grundstück konnte aufgrund der Einfriedungen nicht eingesehen werden. Gemäß dem Luftbild, scheint der Bereich zu dem tieferliegenden *Odenheimer Bach* abgezäunt zu sein. Das Gelände fällt hier offenbar steil ab. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Das Grundstück scheint mittels einer Brücke mit dem Nachbargrundstück südlich des *Odenheimer Bachs* verbunden zu sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Strom und Telefon sind gemäß den Unterlagen auf dem Grundstück vorhanden.

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück ein sogenanntes Dorfgebiet vor.

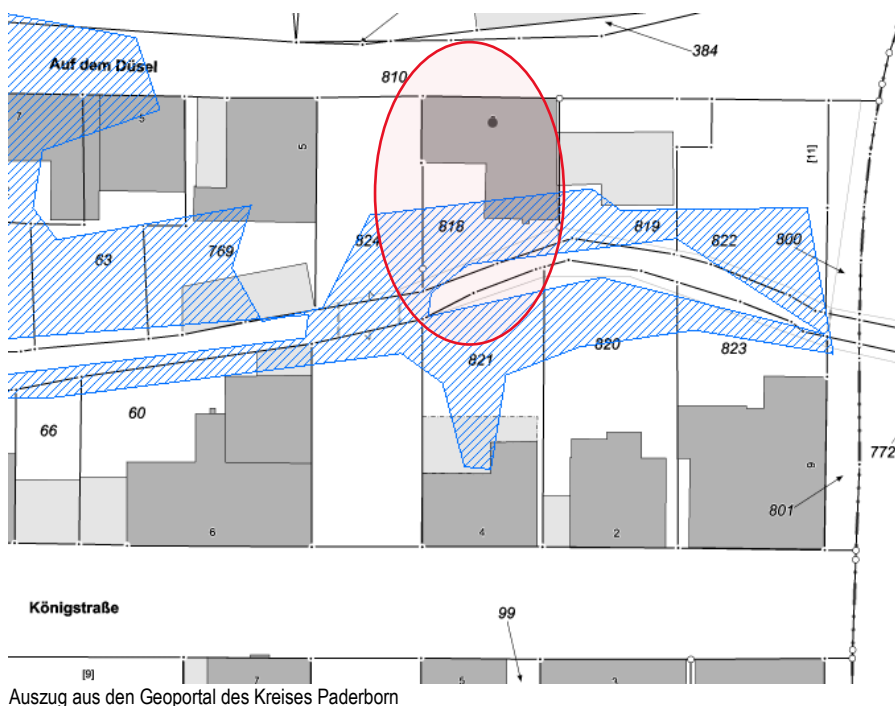
- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan oder eine Innenbereichs-satzung aufgestellt wurden. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich demnach nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben 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. Gemäß der Kartendarstellung im Geoportal des Kreises, liegt der südliche Grundstücksbereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.



#### Alllasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Alllasten oder Altablagerungen durchgeführt. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Alllasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

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 wurden im Rahmen der vorliegenden 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 für das Bewertungsgrundstück 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

Laut mündlicher Angabe der Kreisverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschervermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind ebenfalls nicht bekannt.

#### Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für (...). Bezug Bewilligung vom 29.11.2021 (...) Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 10.12.2021.“*

Der Wert des Wohnungsrechts wird gesondert ermittelt und dem Gericht mitgeteilt. Der hier ausgewiesene Verkehrswert bezieht sich auf das unbelastete Grundstück.

Lfd. Nr. 3:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn AZ: 014 K 38/24). Eingetragen am 23.07.2024.“*

Im Rahmen dieses Gutachtens wird dem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteinfluss beigemessen.

#### Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches 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 Stadt 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 Straße *Auf dem Düsel* sowie die Straße *Zum Odenheimer Bach* sind befestigt und ausgebaut. Die äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. In dem hier maßgeblichen Fall werden, nach Auskunft des zuständigen Bauamtes, keine Erschließungskostenbeiträge nach BauGB oder Kanalanschlussbeiträge mehr erhoben. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG) begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie für jedes Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

## **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 Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren - soweit erkennbar - keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) 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.

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

Die beigelegte Zeichnung kann von der Wirklichkeit abweichen. Sie soll lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

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

### **4.2 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 10.01.2025 zwischen 12:00 Uhr und 12:10 Uhr statt.

Die Eigentümerin konnte nicht angetroffen werden. Der Bewohner des Gebäudes öffnete nicht die Haustür, erklärte allerdings durch ein geöffnetes Fenster im Obergeschoss, dass er einer Innenbesichtigung nicht zustimmt.

Besichtigt werden konnte daher lediglich das Gebäude von außen. Aufgrund der vorhandenen Einfriedung, war der Garten nicht einsehbar, so dass die zugänglichen Luftbilder aus dem Internet zur weiteren Beurteilung herangezogen wurden. Zudem konnte die Gläubigerin einige ergänzende Unterlagen zu dem Objekt zur Verfügung stellen.

Eine gesetzte Frist des Amtsgerichts, in der die Möglichkeit eingeräumt wurde, der Gutachterin doch noch eine Innenbesichtigung zu ermöglichen, ließ die Eigentümerin verstreichen.

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

**Hinweis:**

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung **kein** 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 Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Anbau, welches einseitig an das Nachbargebäude angebaut ist.

Gemäß den Unterlagen ist das Wohnhaus nicht unterkellert, zweieinhalbgeschossig, teilweise in Fachwerkbauweise und teilweise in Massivbauweise erstellt worden; das Dachgeschoss scheint nicht ausgebaut zu sein, während das Erd- und das Obergeschoss offenbar zu Wohnzwecken dienen.

Das Gebäude besteht aus einem Längsriegel entlang der Straße *Auf dem Düsel* und wird durch einen Anbau im Südosten ergänzt, dessen Satteldach ca. im 90°-Winkel in das Satteldach des Hauptgebäudes eingeschifft wurde. Die Dachflächen sind mit einer Pfanneneindeckung versehen. Die Giebel des Gebäudekomplexes sind nachträglich mit einer Verklinkerung versehen worden, die sichtbaren Außenwände sind im Übrigen zum Teil verputzt und weisen zum Teil noch das sichtbare Holzfachwerk auf. Auf den Dachflächen, die nach Süden und nach Westen ausgerichtet sind, wurden augenscheinlich Photovoltaikmodule installiert. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass diese im Eigentum der Grundstückseigentümerin steht und somit zu berücksichtigen ist.

Das Wohnhaus ist, gemäß den Zeichnungen, als Einfamilienhaus konzipiert, im Anbau ist zudem eine Garage integriert, welche über ein Tor von der Straße aus befahren werden kann. Inwieweit die beigelegten Zeichnungen mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

In der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich 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.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen, wurde das Gebäude ursprünglich ca. im Jahr 1830 als Fachwerkbau errichtet. Im Laufe der Jahre ist der Großteil der Außenwände durch massive Mauern ersetzt worden. Mit der Verklinkerung der Giebel ist wahrscheinlich auch die Dacheindeckung erneuert worden.

Inwieweit durchgreifende Modernisierung innerhalb des Gebäudes vorgenommen wurden, konnte ohne eine Innenbesichtigung nicht geklärt werden, so dass über den Unterhaltungs- und Ausstattungszustand keine aktuellen Daten vorliegen.

Das tatsächliche Alter des Gebäudes liegt bereits oberhalb der anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ohne Kenntnis der Gebäudeausstattung, kann der Modernisierungsgrad nicht genauer bestimmt werden.

Im vorliegenden Fall wird – aufgrund der vorliegenden Informationen – von einem einfachen Gebäudestandard ausgegangen und anhand der Anlage 2 der ImmoWertV eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 15 Jahren angehalten. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein fiktives Baujahr von ca. 1960 (2025 zzgl. rd. 15 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus mit Anbau, einseitig angebaut
Baujahr:	Fiktives Baujahr ca. 1960
Unterkellerung:	Gemäß Zeichnungen: Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	Zwei
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Z.T. Massivbauweise, z.T. Fachwerk mit verputzten Gefachen
Außenfronten:	Giebel: Verblendmauerwerk, sonst sichtbares Fachwerk und Putz
Decken:	Wahrscheinlich überwiegend Holzbalkendecken, ggf. teilweise massiv
Dach:	Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben) Photovoltaikanlage vorhanden
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Unbekannt, wahrscheinlich Holzkonstruktion mit Holzgeländer

##### ◆ Ausstattung

Fenster:	Soweit erkennbar: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden augenscheinlich nicht vorhanden
Hauseingangstür:	Holzelement mit Glasausschnitten
Innentüren:	Unbekannt, wahrscheinlich Holztüren in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Unbekannt
Wandbehandlungen:	Unbekannt, wahrscheinlich tapeziert Nassräume: Unbekannt; wahrscheinlich gefliest
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt, wahrscheinlich Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Soweit bekannt: Holzofenheizung einschließlich Warmwasserbereitung
Elektroinstallationen:	Unbekannt; unterstellte normale Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Brennstellen
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	Unbekannt
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß, zweckmäßig
Belichtung/Belüftung:	Unbekannt, unterstellte normale Belichtung und natürliche Belüftung
Besondere Bauteile:	Nicht bekannt

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze\*:

bei Außenanlagen <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

\*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Unbekannt
Terrasse:	Unbekannt
Einfriedung:	Trapezbleche als Sichtschutz, wahrscheinlich Abzäunung zum Bachlauf im Süden
Gärtnerische Anlage:	Wahrscheinlich Raseneinsaat (geringe Freifläche)
Sonstige bauliche Anlagen:	Offenbar Überdachung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (gem. Luftbild)

Der zuständige Gutachterausschuss legt folgende Ansätze zugrunde, die aufgrund der geforderten Modellkonformität entsprechend angewendet werden:

Außenanlagen und Anschlussbeiträge

Sehr einfach	3.500,00 €
Einfach	8.500,00 €
Durchschnittlich	13.500,00 €
Aufwendig	20.500,00 €

**4.5 Baulicher Zustand**Modernisierungen

Ohne eine Innenbesichtigung konnten diesbezüglich keine Einzelheiten geklärt werden. Ob nach der Verklammerung der Giebelwände (ca. Ende der 1990er Jahre gemäß Bauakte) und der wahrscheinlich zu diesem Zeitpunkt erfolgten Dacherneuerung und dem Einbau der Fenster weitere Modernisierungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt.

In welchem Jahr die Photovoltaikanlage installiert wurde, ist ebenfalls nicht bekannt.

### Schäden

Ohne eine Innenbesichtigung konnten auch in Bezug auf ggf. vorhandene Schäden oder Mängel keine Einzelheiten festgestellt werden. Es wird von den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen ausgegangen.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Verbindung mit dem nahegelegenen Bachlauf ggf. Schwierigkeiten mit Feuchtigkeit gegeben sind.

Ein gesonderter Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht vorgenommen, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieser aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgt. Ein Risikoabschlag ist von dem Erwerber bzw. Ersteigerer selbst anzubringen. Hier wird von einem normal unterhaltenen Gebäude ausgegangen.

### 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 einzustufen.

Die Außenanlagen des Grundstücks konnten aufgrund der Einfriedung nicht eingesehen werden. Die gegebenen Grundstücksgröße in Verbindung mit der Bebauung und dem Luftbild weisen auf eine vergleichsweise kleine Freifläche hin. Die Außenanlagen werden aufgrund der geringen Fläche als sehr einfach eingestuft.

Die energetische Ausstattung ist augenscheinlich als unterdurchschnittlich einzustufen. Inwieweit wärmeisolierende Maßnahmen an den Dachflächen, der obersten Geschossdecke oder den Außenwänden (ggf. von innen) erfolgt sind, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

### 4.7 Bauzahlen

Inwieweit die beigelegte Zeichnung mit den Örtlichkeiten übereinstimmt, konnte ebenfalls nicht geklärt werden.

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

#### Bruttogrundfläche:

##### Wohnhaus mit Anbau

Erdgeschoss	ca.	15,200 m	x	ca.	7,500 m	rd.	114,00 m <sup>2</sup>	
zzgl.	ca.	7,825 m	x	ca.	5,500 m	rd.	43,04 m <sup>2</sup>	
						rd.	<u>157,04 m<sup>2</sup></u>	
Obergeschoss		siehe Erdgeschoss				rd.	157,04 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss		siehe Erdgeschoss				rd.	<u>157,04 m<sup>2</sup></u>	
						rd.	<u><u>471,12 m<sup>2</sup></u></u>	rd. <b>471,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Den zur Verfügung gestellten Bauakten lagen keine Wohnflächenberechnungen bei. Die Wohnfläche wird überschlägig aus der vorliegenden Zeichnung ermittelt, wobei die Maße graphisch aus dem Plan im Maßstab 1:100 herausgemessen wurden. Da für das Obergeschoss keine Zeichnung vorlag, wird hier die Fläche des Erdgeschosses übernommen und um die Fläche der Garage, welche im Erdgeschoss nicht als Wohnfläche angerechnet wurde, ergänzt. Die Wohnfläche ist für die Bewertung mit ausreichender Genauigkeit ermittelt; die Zahlen gelten nur für diese Wertermittlung.

## Erdgeschoss

Wohnzimmer	ca. 7,200 m	x ca. 5,700 m	x 0,97	rd. 39,81 m <sup>2</sup>	
Essen	ca. 3,800 m	x ca. 5,700 m	x 0,97	rd. 21,01 m <sup>2</sup>	
Kochen	ca. 3,000 m	x ca. 5,700 m	x 0,97	rd. 16,59 m <sup>2</sup>	
Flur	ca. 2,700 m	x ca. 6,900 m	x 0,97	rd. 18,07 m <sup>2</sup>	
abzgl. Treppe	ca. 1,000 m	x ca. 2,500 m	x 0,97	rd. -2,43 m <sup>2</sup>	
Dusche	ca. 2,300 m	x ca. 1,500 m	x 0,97	rd. 3,35 m <sup>2</sup>	
Vorrat	ca. 2,300 m	x ca. 5,300 m	x 0,97	rd. 11,82 m <sup>2</sup>	
				<u>rd. 108,22 m<sup>2</sup></u>	rd. 108,00 m <sup>2</sup>

## Dachgeschoss

siehe Erdgeschoss				rd. 108,22 m <sup>2</sup>	
Fläche Garage	ca. 3,300 m	x ca. 6,900 m	x 0,97	rd. 22,09 m <sup>2</sup>	
				<u>rd. 130,31 m<sup>2</sup></u>	rd. 130,00 m <sup>2</sup>
Gesamtwohnfläche					<u><u>rd. 238,00 m<sup>2</sup></u></u>

Die Fläche einer ggf. vorhandenen Terrasse ist in der oben aufgeführten Wohnfläche nicht enthalten.

Die ermittelte Fläche entspricht etwa einem Wand- und Konstruktionsflächenanteil von rd. 17 % und kann somit als plausibel angesehen werden.

## 9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 129.900,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 114.500,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Jedoch spielt bei einer Kaufentscheidung auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen, wird dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

rd. 129.900,00 € x 2/3 + 114.500,00 € x 1/3 rd. 124.800,00 €

Für die Photovoltaikanlage wird ein frei geschätzter Zuschlag angehalten rd. 10.000,00 €  
rd. 134.800,00 €

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus einschließlich Anbau  
mit integrierter Garage  
bebaute Grundstück

Auf dem Düsel 3  
33165 Lichtenau

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse - ohne Berücksichtigung der Belastung Abt. II Nr. 2 - sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Verfahren (gerundet auf volle tausend Euro)

mit **rd. 135.000,00 €**

in Worten (Einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **10.01.2025** 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 25. Februar 2025

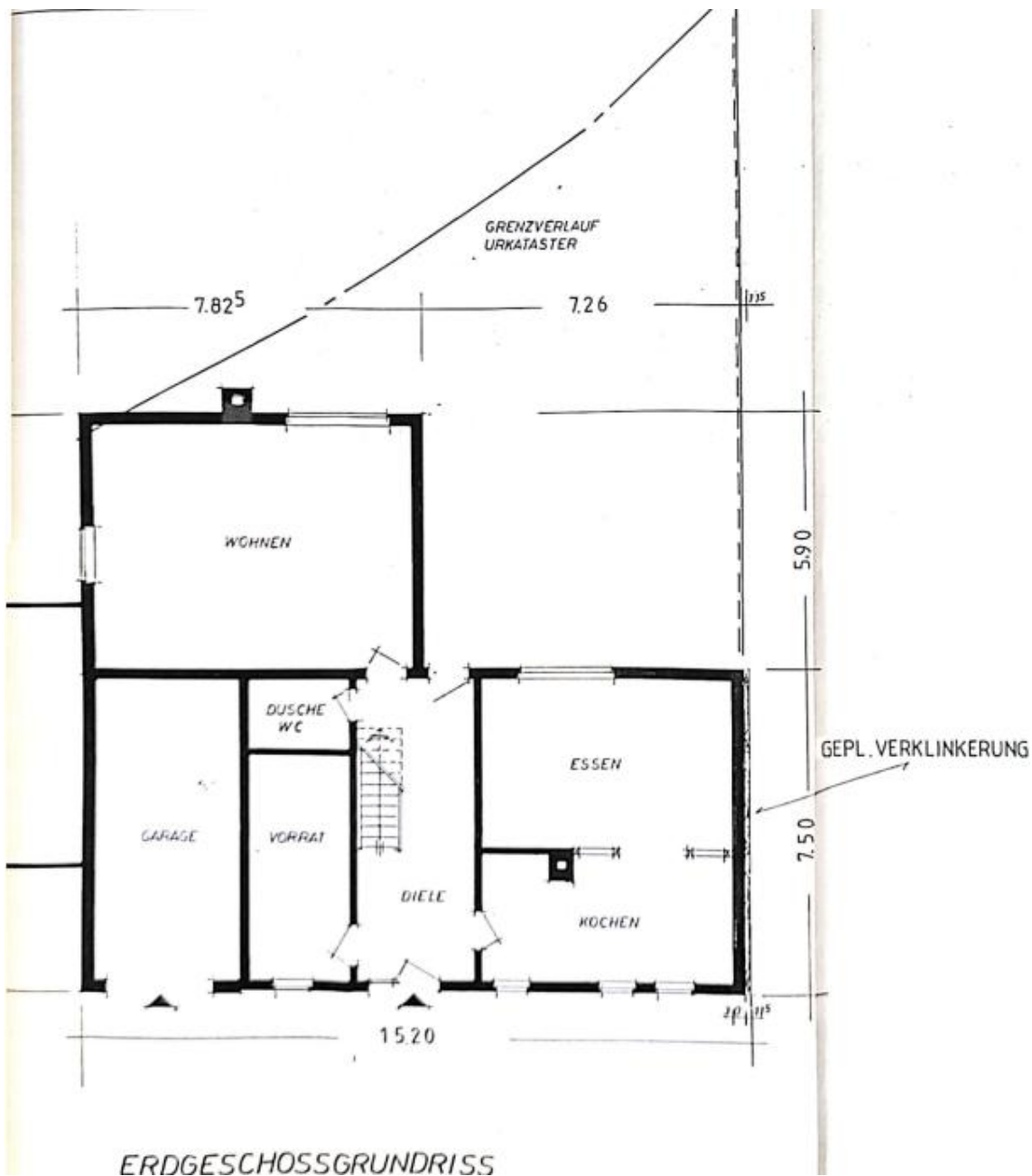
**Anlagen im Originalgutachten**

1.      Übersichtsplan
2.      Umgebungskarte M 1:25.000
3.      Lageplan M 1:1.000

Bauzeichnung

Fotos

Bauzeichnung



Westansicht



Südansicht



Ostansicht



## 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 (Vergleichswert-richtlinie 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 „*Verkehrswervermittlung 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 „*Verkehrswervermittlung 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: *Verrantung 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 Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001