



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1434-0625-PB)



für das

mit einem Einfamilienhaus
sowie einer Carportanlage
bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück

Clara-Pfänder-Straße 1
33154 Salzkotten

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 015/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 09.07.2025

rd. 384.000,00 €

in Worten

(Dreihundertvierundachtzigtausend 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 bzw. des Bodenwertanteils des Erbbaurechts	*
6.1 Allgemeines	Fehler! Textmarke nicht definiert.*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Richtwertes	*
6.4 Bodenwert Erbbaugrundstück bzw. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	*
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 bebauten Erbbaurechts	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)	15
Anlagen im Originalgutachten	16
Literaturverzeichnis	20

Erläuterung: * nur in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 20.06.2025, ihr zugestellt über das Justizpostfach am selben Tag, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück

Gemarkung: Salzkotten
Flur: 9
Flurstück: 1206
Größe: 946 m²
Postalische Anschrift: Clara-Pfänder-Straße 1
in 33154 Salzkotten - 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 normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 09.07.2025
Qualitätsstichtag: 09.07.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 09.07.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
27	Seiten
4	Anlagen auf 8 Seiten, davon
3	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1434-0625-PB).

2. Vorbemerkungen

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 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) vom 21.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 16.07.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 01.07.2025
- Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 30.06.2025
- Grundbuchauszug vom 03.07.2025
- Einsicht in die Bauamtsakte der Stadtverwaltung für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Stand 2023)
- 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 Ortsbesichtigung, also der 09.07.2025, 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.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

◦ Erbbaurecht:

Amtsgericht: Paderborn
Erbbaurechtsgrundbuch Salzkotten: Blatt 2843
Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr.1

◦ Mit dem Erbbaurecht belastetes Grundstück:

Amtsgericht: Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt: Amt für Geoinformation,
Kataster und Vermessung Kreis Paderborn
Grundbuch von Salzkotten: Blatt 3009
Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
Gemarkung: Salzkotten
Flur: 9
Flurstück: 1206
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Papenbreite
Größe des Grundstücks: 946 m²

Ggf. vorhandene Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuches werden unter Punkt 3.5 dargelegt.

3.2 Sonstige Angaben

Land: Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt: Düsseldorf
Regierungsbezirk: Detmold
Kreis: Paderborn
Stadt/Gemeinde: Salzkotten - im Gutachten **Gemeinde** bzw.
Gemeindeverwaltung genannt –
Ortsteil: Kernortschaft
Postalische Anschrift: Clara-Pfänder-Straße 1 in 33154 Salzkotten

3.3 Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Salzkotten.

Die nordrhein-westfälische Stadt Salzkotten hat insgesamt ca. 25.000 Einwohner und liegt westlich der Stadt Paderborn im gleichnamigen Landkreis Paderborn. Sie besteht aus insgesamt 10 Ortsteilen und ist mit den wesentlichen, der Allgemeinheit dienenden, öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Die Kernortschaft ist mit ca. 10.000 Einwohnern der größte Stadtteil und verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf. Ca. 10 km östlich liegt - verkehrsgünstig erreichbar - die Stadt Paderborn, welche als eines der regionalen Oberzentren von Ostwestfalen-Lippe über weitere Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten verfügt.

Die allgemeine Anbindung von Salzkotten an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 1 (Soest-Hameln) sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld-Wünnenberg), A 44 (Kassel - Dortmund) und A 2 (Berlin-Dortmund), ist als gut zu bezeichnen. Der Flughafen Paderborn-Lippstadt ist ebenfalls verkehrsgünstig erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut zu bezeichnen: Salzkotten verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Hamm-Warburg, welcher vom Grundstück ca. 2 km entfernt liegt. Die nächste Bushaltestelle an der *Tudorfer Straße* ist in ca. 50 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Das Bewertungsobjekt liegt als Eckgrundstück östlich an der *Clara-Pfänder-Straße* und südlich an der *Tudorfer Straße*. Während die *Tudorfer Straße* als Landstraße mit beidseitigen Geh- bzw. Radwegen und mit einer Schwarzdecke ausgebaut wurde, handelt es sich bei der *Clara-Pfänder-Straße* um eine Anliegerstraße, die mit einer gepflasterten Fahrbahn und nahezu ebenerdig gepflasterten Gehwegen innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht angelegt, das Parken ist bedingt entlang der Straßenseiten möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes stehen die Hoffläche sowie ein Carport auf dem Bewertungsgrundstück selbst zum Abstellen von Pkw Verfügung.

Die unmittelbare Nähe ist zum einen durch einen Kreisverkehr an der *Tudorfer Straße* und zum anderen durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise geprägt. Unmittelbar östlich des Grundstücks verläuft eine öffentliche Grünfläche, welche sich bis zu der nördlich gelegenen Sälzer Lagune erstreckt.

Bezüglich 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. 28 m und einer mittleren Tiefe von ca. 34 m regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig, lediglich im Nordwesten ist die Grundstücksecke abgerundet. Die Lage und Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück sind dem anliegenden Lageplan zu entnehmen (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist – soweit erkennbar – in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

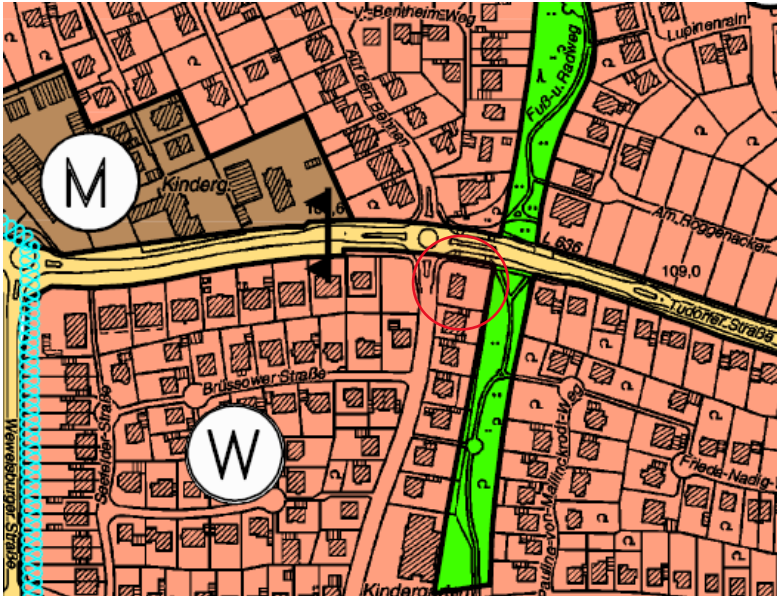
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Gas sowie Strom sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, eine Wohnbaufläche vor.

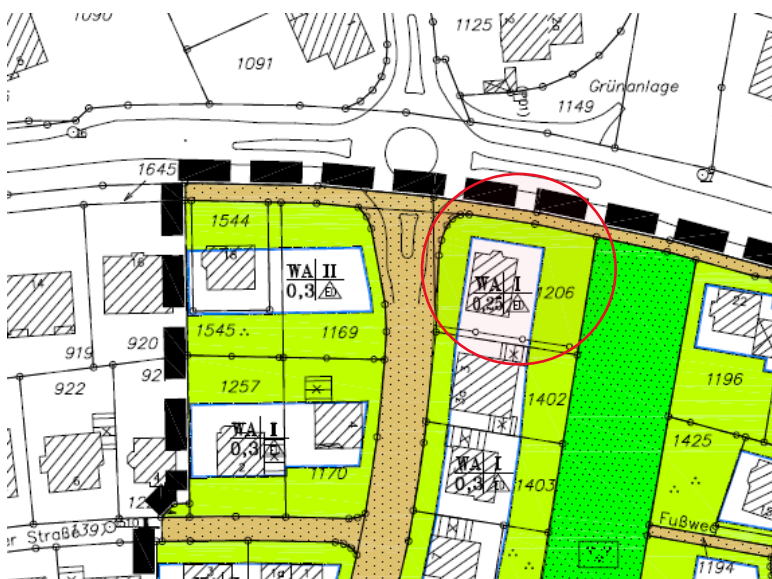


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 36 „Papenbreite“ 1 aus dem Jahr 2002 maßgeblich ist. Dieser weist für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WA I 0,25 ED aus; d.h., dass es sich hier um die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,25 festgeschrieben.

Zudem sind Baufenster gekennzeichnet, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan der Stadt Salzkotten

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem festgesetzten Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegt innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets (Trinkwasserschutz); ein Werteinfluss ergibt sich für das Wohnbaugrundstück allerdings nicht. 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 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

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

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des aktuellen Grundbuchauszugs waren folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1:

*„Erbbauzinsreallast in Höhe von jährlich 967,36 EUR (...) für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (...). Bezug: Bewilligung vom 21. Februar 2003 (...).
Eingetragen am 15. April 2003.“*

Lfd. Nr. 2:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (...). Bezug: Bewilligung vom 21. Februar 2003 (...).
Eingetragen am 15. April 2003.“

Lfd. Nr. 5:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Sicherung einer Baubeschränkung und Baunutzungsbeschränkung für die Stadt Salzkotten. Bezug: Bewilligung vom 10.01.2018 (...).
Eingetragen am 05.02.2018.“

Lfd. Nr. 6:

„Auflösend bedingte Erbbaurechtsübertragungsvormerkung für (...). Bezug: Bewilligung vom 05.03.2025 (...).
Eingetragen am 24.06.2025.“

Lfd. Nr. 7:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 014 K 15/25).
Eingetragen am 25.06.2025.“

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 wird bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Das unter der lfd. Nr. 2 verzeichnete Vorkaufsrecht, die unter der lfd. Nr. 6 eingetragene Übertragungsvormerkung sowie der unter der lfd. Nr. 7 genannte Zwangsversteigerungsvermerk haben keinen Werteeinfluss und bleiben im Weiteren unberücksichtigt.

Bei der Baubeschränkung unter der lfd. Nr. 5 handelt es sich, gemäß der Bewilligung, um die Zusicherung des Grundstückseigentümers gegenüber der Stadt, lediglich zu Wohnzwecken dienende Gebäude auf dem Erbbaurecht zu errichten, wobei nicht mehr als zwei Wohnungen in dem Gebäude – oder bei einem Doppelhaus nicht mehr als eine Wohnung je Gebäudehälfte – vorhanden sein dürfen. Ein Werteeinfluss für das Grundstück ergibt sich daraus ebenfalls nicht.

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 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 *Clara-Pfänder-Straße* ist fertiggestellt und endgültig 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.

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 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.

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

Die in dem Gebäude vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 09.07.2025 zwischen 11:30 Uhr und 12:00 Uhr statt. Anwesend waren die Eigentümerin zusammen mit einem Bekannten sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauungen von außen, der Carport von innen und außen sowie das Grundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Wertbeeinflussende bauliche Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau oder andere Besonderheiten, konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Das Wohnhaus und der Carport werden in Eigennutzung bewohnt; Mietverträge mit Dritten sind somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus sowie um einen daran angebauten Carport.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Holz-Fertigbauweise (massa-haus) mit einem Krüppelwalmdach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden; die Fassaden sind abschließend mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, die Wohnebenen sind über eine offene Geschosstreppe mit kleiner Galerie verbunden.

Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe vom oberen Flur aus erreichbar; er verfügt lediglich über eine geringe lichte Höhe und ist somit als Kriechboden zu Abstellzwecken nutzbar.

Die Grundrisse sind den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Da das Gebäude in einem Bereich liegt, für den ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wurde, konnte auf ein förmliches Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden. Das Formular zur Genehmigungsfreistellung ist bei der Stadt am September 2003 eingegangen. Es ist von der Annahme auszugehen, dass nach der Genehmigungsfreistellung mit dem Aufstellen des Fertighauses begonnen wurde. Nach Kenntnis der Eigentümerin wurde das Gebäude im Jahr 2004 fertiggestellt. Als Ursprungsbaujahr wird im Weiteren das Jahr 2004 herangezogen; bezogen auf den Stichtag ist das Gebäude somit rd. 21 Jahre alt.

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.

Aufgrund des vergleichsweise jungen Alters der Bebauung, waren bislang keine durchgreifenden Modernisierungen oder Instandhaltungsmaßnahmen notwendig. Der normale Erhaltungsaufwand ist augenscheinlich betrieben worden. Ein Instandhaltungsrückstau im Sinne der ImmoWertV war nicht festzustellen, so dass sich - unter Berücksichtigung des zugrunde zu legenden Berechnungsmodells - eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 59 Jahren ergibt (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. 21 Jahre Gebäudealter).

Der Carport ist wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus errichtet worden. Er besteht aus einer Holzkonstruktion mit einem Flachdach einschließlich einer Flachdachabklebung. Die Seitenwände sind im Wesentlichen offen gestaltet. Lediglich die Rückwand ist durch einen Zaun mit einfachem Sichtschutz zum Garten abgetrennt.

Des Weiteren ist ein kleiner Abstellschuppen als Fertigbauteil im Garten aufgestellt worden (Trapezblech-Konstruktion), welcher in der Gestaltung dem Wohnhaus angepasst wurde (Verkleidung und Putz an den Außenfassaden).

Der Wert des Carports mit dem Abstellschuppen wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in die Bewertung eingebracht (Sachwertverfahren) bzw. bei der Ableitung der Miete für das Objekt entsprechend gewürdigt (Ertragswertverfahren).

4.4 Bauweise und Ausstattung

Eine Baubeschreibung lag den Bauunterlagen nicht bei, die Angaben beruhen auf der Ortsbesichtigung und den Beschreibungen der Beteiligten.

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	Ca. 2004
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Nicht vorhanden
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Holz-Fertigteil-Bauweise
Außenfronten:	Wärmedämmverbundsystem
Decken:	Holzbalkendecken
Dach:	Krüppelwalmdach ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Offene Stahlkonstruktion mit Naturstufen; Edelstahlgeländer und Edelstahlbrüstung Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

◆ Ausbau

Fenster:	Kunststoffelemente mit 2-fach-Isolierverglasung (ca. 2004), elektrische Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Glasausschnitt (isolierverglast ca. 2004)
Innentüren:	Holz-Stil-Türen in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Tapeziert, Nassräume geputzt und gefliest
Fußböden / Oberböden:	Küche, Flure und Bäder: Fliesen, sonst Laminat
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (Pufferspeicher vorhanden); Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Elektroinstallationen:	Gute Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Einbauleuchten in Decken und teilweise Wänden vorhanden
Ausstattung der Nassräume:	Bad EG: Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschwand, zwei Waschtische und Toilette Bad DG: Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschwand, Waschtisch und Toilette
Belichtung und Belüftung:	Normale Ausstattung, natürliche Belichtung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß, offene Raumgestaltung
Besondere Bauteile:	Balkon mit Holzdeck auf dem Erkervorbau, Eingangsstufe, Klimaeinzelgerät im Erdgeschoss (defekt), Alarmanlage

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.

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 €

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas,- Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung, Kiesschüttung
Terrasse/Freisitz:	Betonsteinpflasterung, Natursteinplatten
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Einfriedung:	Lebende Hecke, Teil-Zaunelemente, Bewuchs
Sonstige bauliche Anlagen:	Gestalterische Elemente durch geschwungene Gartenmauern aus Natursteinen, separater, befestigter Freisitz mit Stromanschlussmöglichkeit

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Da es sich bei der Bebauung um ein vergleichsweise junges Gebäude handelt, waren bislang keine durchgreifenden Modernisierungen nötig. Der normale Erhaltungsaufwand ist augenscheinlich betrieben worden.

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen, war bei der Besichtigung festzustellen, dass die Türzarge am Schlafzimmer im Dachgeschoss im Bereich des Türbeschlages beschädigt ist und dass die Türdichtung teilweise fehlt.

Die Eigentümern machte zudem darauf aufmerksam, dass das Klima-Einzelgerät im Erdgeschoss nicht mehr funktioniert und dass das Balkongeländer mittlerweile erneuerungsbedürftig ist. Nach weiteren Angaben funktioniert die Whirlpoolanlage der Badewanne im Erdgeschoss nicht mehr und auch die Einbauleuchten über der Badewanne sind defekt. In Bezug auf die Elektrik nannte die Eigentümerin insgesamt die Notwendigkeit einer Überarbeitung und Reparatur; u.a. funktionieren einige der Rollläden nicht mehr ordnungsgemäß. Auch sind einige der Natursteinplatten der Terrasse gerissen und die Verfüzung ist teilweise zu erneuern.

Die oben genannten Punkte zählen zu kleineren Maßnahmen, die im Laufe der Jahre an einem Wohngebäude anfallen können. Diese Punkte werden durch den Ansatz der Alterswertminderung und des

Sachwertfaktors im Sachwertverfahren und den Ansatz der Instandhaltungskosten im Ertragswertverfahren ausreichend gewürdigt und bedürfen keines gesonderten Wertabzugs.
Als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale sind jedoch folgende Punkte zu berücksichtigen.

Nach einem Autobrand im Carport ist durch die starke Hitzeentwicklung das Wärmedämmverbundsystem an der südlichen Außenwand in Mitleidenschaft gezogen worden. Die Außenwand ist nach dem Brand malerseits wieder instand gesetzt worden, die unter dem abschließenden Putz gelegene Wärmeisolierung ist jedoch in sich zusammengefallen, so dass der Putz hier auf ca. 2 m² hohl liegt. Die Putzschicht konnte mit der Hand in diesem Teilbereich leicht eingedrückt und bewegt werden.
Ferner ist die Abdichtung des Flachdaches des Carports zum Wohnhaus nicht mehr ordnungsgemäß dicht; die Abschlussleiste ist – soweit erkennbar - nicht mehr mit der Hauswand verbunden.

Hier wird ein Wertabzug in Höhe von rd. 10.000,00 € als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal für angemessen erachtet, wobei der genannte Betrag nicht gleichzusetzen ist mit den tatsächlichen Reparaturkosten. Er dient zur Angleichung des Objektes an ein baualtersgemäßes Durchschnittsobjekt.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist in Bezug auf die Ortsteillage als gut und in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet als normal einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungs-einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Garten ist überwiegend nach Westen ausgerichtet und wird durch die eigene Bebauung und die Einfriedungen gut von der Straße bzw. den Nachbargrundstücken abgeschirmt. Die Außenanlagen sind insgesamt als durchschnittlich bis aufwendig einzustufen.

Das **Gebäude** befindet sich in einem gepflegten Zustand und weist baualterstypische Baumaterialien und Ausstattungen auf. Es entspricht im Wesentlichen einem Gebäude der Standardstufe 3 entsprechend den Tabellen der ImmoWertV.

Die Energieeffizienz des Gebäudes, welche am Markt eine gesteigerte Rolle spielt, ist baualtersbedingt als noch zeitgemäß einzustufen. Eine gute Marktgängigkeit kann unterstellt werden.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der vorgefundenen Grundrissituation im Wesentlichen überein.

Bruttogrundfläche

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 Gutachtenerstattung.

Wohnhaus

Erdgeschoss	ca.	9,836 m	x	ca.	13,436 m	rd.	132,16 m ²	
Erker	ca.	2,447 m	x	ca.	1,070 m	rd.	2,62 m ²	
Dachgeschoss	ca.	9,836 m	x	ca.	13,436 m	rd.	132,16 m ²	
						rd.	<u>266,94 m²</u>	rd. 267,00 m ²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die Wohnflächenberechnung lag der Bauakte bei (vgl. Anlage 4 im Originalgutachten). Diese wurden anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie wird als korrekt unterstellt. Die Zahlen liegen für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor und gelten nur für diese Wertermittlung.

EG	Diele	rd.	9,83 m ²	
	Küche	rd.	11,13 m ²	
	Wohnen/Essen	rd.	39,83 m ²	
	Ankleide	rd.	9,20 m ²	
	Eltern	rd.	17,01 m ²	
	Bad	rd.	16,22 m ²	
	HWR	rd.	5,68 m ²	
	Flur	rd.	4,64 m ²	
DG	Flur	rd.	9,16 m ²	
	Balkon	rd.	1,80 m ²	
	Büro	rd.	25,25 m ²	
	Bad	rd.	9,16 m ²	
	Kind 1	rd.	11,16 m ²	
	Kind 2	rd.	10,59 m ²	
	Abstellraum	rd.	4,35 m ²	
		rd.	<u>185,01 m²</u>	rd. 185,00 m ²

Die Fläche der Terrasse ist in der oben genannten Flächenberechnung nicht enthalten, sie wird bei der Ableitung des Mietwertes jedoch werterhöhend berücksichtigt.

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. 397.400,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 342.000,00 €

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. Im vorliegenden Fall liegt der Bodenwert des Erbbaugrundstücks vergleichsweise hoch, die bauliche Ausnutzung hingegen ist vergleichsweise gering. Der im Boden gebundene Ertragsanteil führt zu einem geringen Anteil der baulichen Anlagen und somit zu einem entsprechend geringen Ertragswert des Erbbaurechts.

Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert das höhere Gewicht beizumessen. Hier wird eine Gewichtung von rd. $\frac{3}{4}$ zu $\frac{1}{4}$ vorgenommen.

rd. 397.400,00 € x $\frac{3}{4}$ + rd. 342.000,00 € x $\frac{1}{4}$ rd. 383.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
sowie einer Carportanlage
bebaute Erbbaurecht an dem Grundstück

Clara-Pfänder-Straße 1
33154 Salzkotten

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Verfahren (gerundet auf volle tausend Euro)

mit **rd. 384.000,00 €**

in Worten (Dreihundertvierundachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **09.07.2025** 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 28. Juli 2025

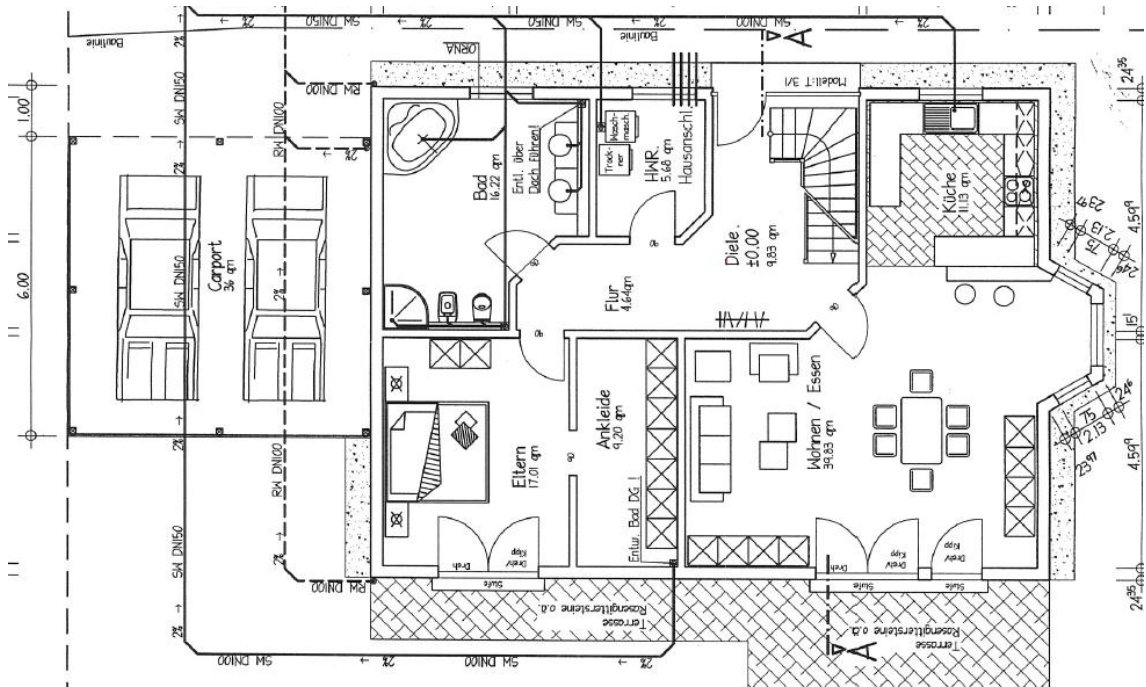
Anlagen im Originalgutachten

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

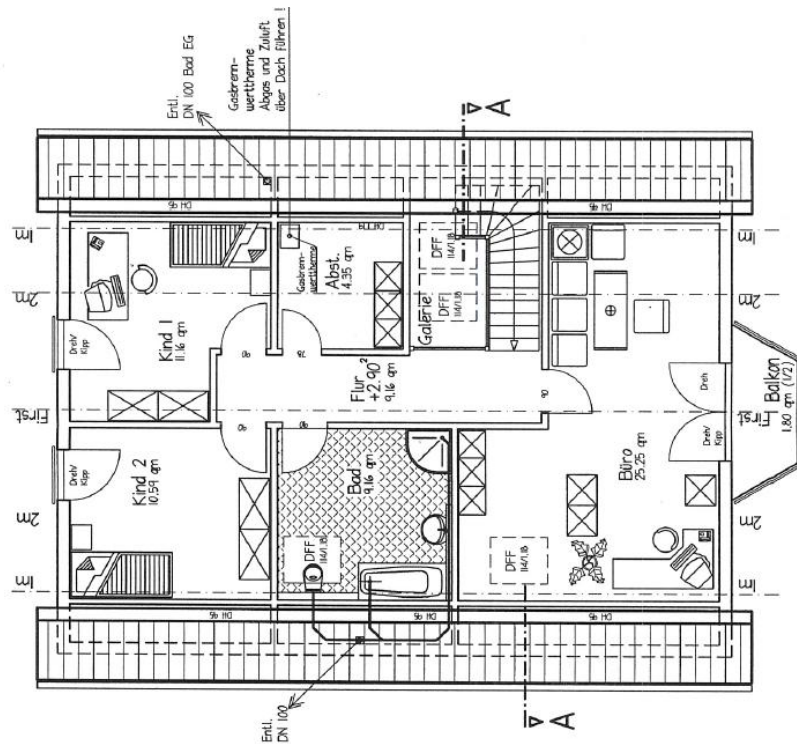
Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen

Bauzeichnungen



Erdgeschoss



Dachgeschoss



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