



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Hilgenweg 10
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649

Fax: 0 52 51 / 693 1650

Borchten, den 12.05.2023

GUTACHTEN

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

- Art des Objektes:** Einfamilienhaus (Erbbaurecht)
- Baujahr 2017/18
 - eingeschossig, nicht unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut
 - insgesamt 110 m² Wohnfläche
 - Garage
- Lage:** Altenbeken-Schwaney,
Unterm Limberg 28

Grundstücksgröße: 707 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Erbbaurechtes wurde zum
Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 zu rd.

380.000,- 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/Erbbauberechtigten sowie etwaiger Mieter enthält.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens	4
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	4
A. 3.	Unterlagen	5
B.	Objektbeschreibung	6
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	6
B. 2.	Erbauberechtigter lt. Grundbuch	6
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	7
B.3.1.	Lage	7
B.3.2.	Form und Größe	8
B.3.3.	Erschließungszustand	8
B.3.4.	Zulässige Nutzung	9
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	9
B.3.6.	Baulasten	11
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	11
B.3.8.	Ertragsverhältnisse	11
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	12
B.4.1.	Gebäudebeschreibung	12
B.4.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche	15
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	16
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen	17
C.	Wertermittlung	18
C. 1.	Grundlagen	18
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	18
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
C.1.3.	Literatur	18
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
C. 3.	Sachwertverfahren	20
C.3.1.	Bodenwert des Erbauberechtigten	21
C.3.2.	Gebäudesachwerte	23
C.3.3.	Sachwert der Außenanlagen	25
C.3.4.	Vorläufiger Sachwert	26
C.3.5.	Marktangepasster Sachwert	27
C. 4.	Verkehrswert des Erbaurechtes	28

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 12. Mai 2023

Seite 3

Objekt: Einfamilienhaus (Erbbaurecht), Unterm Limberg 28, Altenbeken-Schwaney

D.	Anlagen	29
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000	29
D. 2.	Bauzeichnungen	30
D. 3.	Fotodokumentation	31

Das Gutachten umfasst insgesamt 32 Seiten, die sich aus einem Textteil (28 Seiten) und einem Anlagenteil (4 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2023, Az.: 14 K 4/23 durch das Amtsgericht Paderborn. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

05.04.2023.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 05.04.2023 in Anwesenheit des Erbbauberechtigten Herrn [REDACTED] besichtigt.

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

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

A. 3. Unterlagen

Der Sachverständigen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung folgende Unterlagen vorgelegen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 08.02.2023
- Bauakte des Kreises Paderborn
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Stichtag 01.01.2023)
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Altenbeken hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 23.03.2023
- Email des Kreises Paderborn hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 16.03.2023
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn aus dem Baulastenverzeichnis (17.03.2023)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich der Altlastensituation (21.03.2023)

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Erbbaurecht (Einfamilienhaus) befindet sich in einem kleinen Siedlungsgebiet von Schwaney. Schwaney hat rd. 2.700 Einwohner und ist ein Ortsteil der Gemeinde Altenbeken. Die Entfernung bis nach Altenbeken beträgt rd. 5 km.

Das Gebiet der Gemeinde Altenbeken liegt im Osten des Kreises Paderborn. Neben dem größten Ortsteil Altenbeken gehören noch die kleineren Ortschaften Buke und Schwaney zur Gemeinde. Die Gesamteinwohnerzahl des Gemeindegebietes Altenbekens beträgt rd. 9.100, davon leben rd. 4.100 in Altenbeken selber. Die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet Altenbekens ist in den letzten Jahren leicht rückläufig.

Vom Ursprung her prägt die Landwirtschaft das Ortsbild von Schwaney, heute hat dieser Erwerbszweig jedoch kaum noch eine Bedeutung. Mittlerweile ist die Nähe zu der rd. 18 km entfernten Großstadt Paderborn (rd. 155.000 Einwohner) und deren wirtschaftlicher Einfluss eher von Bedeutung.

Kindergarten, Grundschule sowie Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs sind in Schwaney vorhanden. Eine private Realschule sowie erweiterte Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Altenbeken.

In der Großstadt Paderborn sind alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Die Verkehrsverbindungen sind von Schwaney aus ausreichend. In einer Entfernung von rd. 3 km besteht über die B 64 Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Anschluss an das Bundesautobahnnetz (BAB 33), besteht in einer Entfernung von rd. 22 km. Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt bietet Anschluss an mehrere innerdeutsche und internationale Ballungsräume.

Von Schwaney aus verkehren regelmäßig Busse in Richtung Altenbeken, bzw. Paderborn. Bahnanschluss ist in Altenbeken vorhanden. Als Eisenbahnknotenpunkt gehen von Altenbeken Bahnverbindungen in unterschiedliche Richtungen aus.

Das Bewertungsobjekt ist in einem kleinen Siedlungsgebiet am nördlichen Ortsrand von Schwaney gelegen. In der Nachbarschaft befindet sich ausschließlich Eigenheimbebauung. Auf den gegenüberliegenden Grundstücken findet landwirtschaftliche Nutzung statt. Auf dem angrenzenden Straßenflurstück 101 befindet sich eine Trafo-Station.

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an der Straße „Unterm Limberg“ gelegen. Die Straße wird überwiegend von Anliegern genutzt und geht im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg über.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 332) verfügt über eine Größe von 707 m².

Die Fläche verfügt über einen etwas unregelmäßigen Zuschnitt (abgeschrägte Ecken) bei einer Breite von rd. 23 m und einer Tiefe von rd. 31 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an der Straße „Unterm Limberg“ gelegen. Die Straße wird überwiegend bzw. ausschließlich von Anliegern genutzt.

Die Straße ist bislang noch nicht endgültig ausgebaut.

Gemäß Mail-Auskunft der Gemeinde Altenbeken vom 29.03.2023 sind keine Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr offen, da das Erbbaurecht seinerzeit vollerschlossen von der Gemeinde Altenbeken veräußert wurde.

Das Erbbaurecht ist dementsprechend als vollerschlossen zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Flurstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Rotenbach“ der Gemeinde Altenbeken.

Dieser Bebauungsplan trifft neben der grafischen Festsetzung der Baufelder für das Bewertungsobjekt u. a. folgende Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet
- maximal I-geschossige offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 08.02.2023 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

- *Erbbauzins von siebenhundertsieben EURO jährlich - mit Wertsicherungsklausel – für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 2107.*

Bezug: Bewilligung vom 22.05.2014 (UR-Nr. 127/2014, Notar Rüdiger Beulen, Paderborn) und vom 14.09.2015 (UR-Nr. 213/2015, Notar Rüdiger Beulen, Paderborn). Eingetragen am 24.11.2015.

Bezüglich des Erbbaurechts wurde folgende Wertsicherungsklausel vereinbart:

Bezüglich des Erbbauzinses sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Erbbauzins wertbeständig sein soll. Er soll sich daher nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen im gleichen prozentualen Verhältnis nach oben oder nach unten verändern, wie der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex bezogen auf die jeweils aktuelle Originalbasis.

Der Erbbauzins ändert sich, wenn sich der oben genannte Preisindex um mehr als 5 % gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Erbbauzinsfestlegung geändert hat und drei Jahre, erstmalig gerechnet vom 01.01.2017, seit der letzten Änderung vergangen sind.

Der künftig geschuldete Betrag wird nach folgender Formel errechnet:

$$\frac{\text{„bisher geschuldeter Erbbauzinsbetrag“} \times \text{„Index 4 Monate vor Neufestsetzung“}}{\text{„Index 4 Monate vor der letzten Erbbauzinsfestlegung“}}$$

Eine mögliche Erhöhung des Erbbauzinses tritt bei Vorliegen der Voraussetzungen automatisch ein.

Gemäß Aussage des Erbbauberechtigten wurde der Erbbauzins vor Kurzem erhöht und beträgt nunmehr seit Beginn 2023 853,85 EURO jährlich.

- *Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 2107.*

Bezug: Bewilligung vom 22.05.2014 (UR-Nr. 127/2014, Notar Rüdiger Beulen, Paderborn) und vom 14.09.2015 (UR-Nr. 213/2015, Notar Rüdiger Beulen, Paderborn). Eingetragen am 24.11.2015.

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

- *Rückauflassungsvormerkung für die Gemeinde Altenbeken. Es besteht ein Vorrangsvorbehalt für Grundpfandrechte bis zu 250.000,00 EUR nebst bis zu 25 % Zinsen und Nebenleistung jährlich.*

Bezug: Bewilligung vom 12.06.2017 (UR-Nr. 160/2017, Notar Rüdiger Beulen, Paderborn). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1 aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts. Eingetragen am 12.09.2017.

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Paderborn, 14 K 4/23). Eingetragen am 08.02.2023.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn vom 17.03.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn (Untere Bodenschutzbehörde) vom 21.03.2023 ist das Grundstück im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Paderborn vom 16.03.2023 liegt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von dem Erbbauberechtigten selbst bewohnt.

Mietverhältnisse lagen nicht vor.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Das zu bewertenden Erbbaurecht ist bebaut mit

- a.) Einfamilienhaus (A)
- b.) Garage (B)

Einfamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein im Jahre 2017/18 im Bungalowstil errichtetes Einfamilienhaus. Das Gebäude ist eingeschossig und nicht unterkellert. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von rd. 110 m², die sich zusammensetzt aus einem Wohn-/Esszimmer mit angrenzender Küche, einem Schlafzimmer, einem Gästezimmer, einem Arbeitszimmer, einem Hauswirtschafts-/Heizungsraum, Diele, Bad und Gäste-WC. Vom Wohnzimmer aus besteht ein Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Der Hauswirtschafts-/Heizungsraum verfügt über einen Durchgang in die Garage.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und aufgrund der geringen Höhe und Dachneigung auch nicht zum Ausbau geeignet.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist zeitgemäß.

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

Baujahr:	2017/18	
Bruttogrundfläche:	268 m ²	
Geschosshöhe: (lichte Höhe)	Erdgeschoss:	2,65 m
Wohnfläche:	EG:	110 m ²

Bauart

- Außenwände: - von innen nach außen: Ziegelmauerwerk, Dämmung, Klinker, insgesamt 47 cm stark,
- Innenwände: - massives Mauerwerk, 11,5 – 17,5 cm stark
- Fassadenausführung: - verklinkert
- Dachkonstruktion und –deckung: - Walmdach mit 23° Dachneigung, Dachziegel
- Decken: - Holzbalkendecke
- Treppe: - Holzeinschubtreppe zum Dachboden
- Energieausweis: - ein Energieausweis liegt nach Aussage des Eigentümers nicht vor. Das Gebäude entspricht den Anforderungen der EnEV in der Fassung vom 24.07.2007 geändert am 18.11.2014

Ausstattung

- Fußböden: - schwimmender Estrich mit Bodenfliesen bzw. Laminat
- Wand- und Deckenbekleidung: - Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche
- Bad bzw. Gäste-WC ca. 2 m bzw. 1,5 m hoch gefliest
- Fenster: - Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Kunststoffrollläden (elektrisch betrieben), tlw. bodentief
- Türen: - Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz und Seitenelement
- Terrassentür als Fenstertür aus Kunststoff mit 3-fach Verglasung und Kunststoffrollläden
- Innentüren als glatt abgesperrte Türen in Holzrahmen, tlw. auch Glastüren

- Sanitäre Ausstattung: - Bad mit WC-Anlage (wandhängend), Waschtisch und Dusche
 - Gäste-WC mit WC-Anlage (wandhängend) und Waschbecken
- Beheizung: - Gaszentralheizung als Fußbodenheizung, Unterstützung durch Solarkollektoren
- Warmwasser-
aufbereitung: - über Zentralheizung
- Baulicher Zustand: - guter und gepflegter Zustand

Garage (B)

Die Garage wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus als seitlicher Anbau errichtet. Die Garage ist eingeschossig und bietet Platz für einen Pkw.

Von der Garage aus besteht ein Durchgang in das Wohnhaus sowie ein Ausgang in den Garten.

- Baujahr: 2017/18
- Bruttogrundfläche: - 42 m²
- Bauweise: - zweischaliges Mauerwerk, verklindert
 - Flachdach
- Ausstattung: - Sektionaltor, elektrisch betrieben
 - Kunststofffenster und Kunststofftüren
 - Boden gefliest
 - Stromanschluß, Beleuchtung
- Baulicher Zustand: - guter und gepflegter Zustand

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

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

Wohnhaus (A)

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcll} 11,10 \text{ m} & \times & 5,60 \text{ m} & \\ 7,50 \text{ m} & \times & 9,10 \text{ m} & = 130,4 \text{ m}^2 \end{array}$$

Dachgeschoss:

$$\begin{array}{rcll} 11,10 \text{ m} & \times & 9,37 \text{ m} & \\ 3,73 \text{ m} & \times & 9,10 \text{ m} & = \underline{137,9 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bruttogrundfläche rd. 268 m²

Garage (B)

Erdgeschoss:

$$8,90 \text{ m} \quad \times \quad 4,77 \text{ m} \quad = \quad \underline{41,8 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 42 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.

Erdgeschoss:

Wohnen / Essen	=	31,00 m ²
Schlafen	=	11,93 m ²
Gast	=	8,01 m ²
Arbeiten	=	6,22 m ²
Küche	=	11,35 m ²
HWR	=	11,41 m ²
Diele	=	10,78 m ²
Bad	=	7,43 m ²
WC-Raum	=	2,36 m ²
Terrasse	15,6 m ² x ¼	
	21,5 m ² x ¼	=
		<u>9,28 m²</u>
Wohnfläche Erdgeschoss rd.		<u>110 m²</u>

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Nicht vorhanden

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenfläche, Natursteinmauern, Differenzstufen, Beetflächen

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Garagenzufahrt, Pkw-Stellplatz und Gartenwege gepflastert, Terrasse mit Plattenbelag

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

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

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
- 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird zur Ermittlung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren durchgeführt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Paderborn werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

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

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

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

C. 3. 1. Bodenwert des Erbbauberechtigten

Der Bodenwert bei Erbbaurechten ist in zwei Teile aufzuteilen: den Anteil des Erbbauberechtigten und den Anteil des Erbbaurechtsgebers. Der Anteil des Erbbauberechtigten ergibt sich daraus, dass der tatsächliche Erbbauzins hinter einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes zurückgeblieben ist.

Der dabei anzusetzende Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung des Baulandrichtwertes in diesem Bereich und der individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks ermittelt.

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

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Schwaney (Zone 651)	Allgemeines Wohngebiet	II-geschossig, 650 m ²	erschließungs- beitragsfrei	01.01.23	150,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Schwaney gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 650 m².

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

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar. Mit 707 m² Grundstücksgröße ist es nur geringfügig größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Aufgrund dessen sind keine Anpassungen des Bodenrichtwertes erforderlich.

Der vom Erbbaurecht unbeeinflusste Bodenwert ergibt sich damit zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 332	707 m ²	150,- EUR/m ²	106.050,- EUR rd. 106.000,- EUR

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 12. Mai 2023

Seite 22

Objekt: Einfamilienhaus (Erbbaurecht), Unterm Limberg 28, Altenbeken-Schwaney

Als angemessene Verzinsung des Grund und Bodens kann für derartige Einfamilienhausgrundstücke ein Zinssatz von 3 % angesetzt werden. Dementsprechend ergäbe sich eine angemessene jährliche Verzinsung von 3.180,- EUR

Aus dem Unterschied zwischen dem tatsächlichen Erbbauzins und der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes ergibt sich die Ersparnis des Berechtigten bzw. der Minderertrag des Erbbaurechtsgebers.

Der derzeitige tatsächliche jährliche Erbbauzins beträgt 853,85 EUR.

Die Differenz zwischen aktuellem und angemessenem Erbbauzins ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes zu kapitalisieren.

Der Bodenwert des Erbbaurechts ergibt sich zu:

Vom Erbbaurecht unbelasteter Bodenwert	106.000,- EUR
Angemessene Verzinsung des Bodenwertes (3 % von 106.000,- EUR)	3.180,- EUR
Abzgl. tatsächlichem bzw. angepasstem Erbbauzins	- 854,- EUR
Ersparnis des Erbbauberechtigten	2.326,- EUR
x Vervielfältiger (bei 3 % und rd. 91,5 Jahren Restlaufzeit)	31,103
Kapitalisierte Ersparnis	72.346,- EUR
Bodenwert des Erbbauberechtigten	rd. 72.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

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

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

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

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

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.22

Nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster				1,0		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung				1,0		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.22	585	650	745	900	1125	
Gebäudestandardkennzahl						3,5

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 12. Mai 2023

Seite 24

Objekt: Einfamilienhaus (Erbaurecht), Unterm Limberg 28, Altenbeken-Schwaney

Außenwände	1 x 23% x 900	207 €/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 745 + 0,5 x 15% x 900	123 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 900	99 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 745	82 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 745	82 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 745	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 745	67 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 900	81 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 745	45 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		823 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		823 €/m² BGF
Ziff. 1.2 - Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit	10 % von 823 €/m ²	-82 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		741 €/m² BGF

D

Der zuvor ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungstichtag 176,4.

Für die angebaute Garage (B) wird unter Berücksichtigung der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 500,- EUR/m² in Ansatz gebracht. Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser:	80 Jahre
Garagen:	60 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 2017/18 errichtet und sind somit 5 Jahre alt. Es ergibt sich somit für das Wohnhaus (A) eine Restnutzungsdauer von 75 Jahren und für die Garage (B) von 55 Jahren.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 6,25 % (Wohnhaus) bzw. 8,33 % (Garage).

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 6,5 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 24.000,- EUR.**

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 12. Mai 2023

Seite 26

Objekt: Einfamilienhaus (Erbbaurecht), Unterm Limberg 28, Altenbeken-Schwaney

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Erbbaurechtes errechnet sich als Summe des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes, des Gebäudesachwertes und des Sachwertes der Außenanlagen:

Sachwertverfahren		
Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	268 m ²	42 m ²
Baupreisindex (2010 = 100)	176,4	176,4
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	741 €/m ²	500 €/m ²
NHK am Wertermittlungstichtag	1307 €/m ²	882 €/m ²
Besondere Bauteile	0 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	350.309 €	37.044 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	75 J	55 J
prozentual	6,3 %	8,3 %
Betrag	21.894 €	3.086 €
Zeitwert (incl. BNK)	328.415 €	33.958 €
Summe Gebäudezeitwerte		362.373 €
Summe Gebäudesachwert rd.		362.000 €
Außenanlagen (pauschal)		24.000 €
Bodenwertanteil des Erbbauberechtigten		72.000 €
Sachwert rd.:		<u>458.000 €</u>

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Paderborn hat im Grundstücksmarktbericht 2023 für bebaute Erbbaurechte (incl. Bodenwertanteil am Erbbaurecht) einen Marktanpassungsfaktor von 0,86 ($\pm 0,05$) ermittelt und veröffentlicht.

Dieser Marktanpassungsfaktor bezieht sich allerdings auf Erbbaurechte mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 200.000 EUR – 400.000,- EUR.

Das Bewertungsobjekt liegt mit einem Sachwert von 458.000,- EUR somit außerhalb der vorgenannten Spanne. Erfahrungsgemäß sinken die Marktanpassungsfaktoren mit zunehmendem Sachwert. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall ein leicht reduzierter Marktanpassungsfaktor von 0,83 gewählt.

Der bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. Ein darüber hinaus gehender Ansatz ist nicht erforderlich.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	458.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,83
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>380.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Erbbaurechtes

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwert wurde zu **380.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde mit marktkonformen Daten durchgeführt. Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden bereits entsprechend berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind daher nicht erforderlich.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **380.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Erbbaurechtes "Altenbeken-Schwaney, Unterm Limberg 28" zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 zu rd.

380.000,- EUR

(i. W.: dreihundertachtzigtausend 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 12. Mai 2023

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Altenbeken
Flur 3

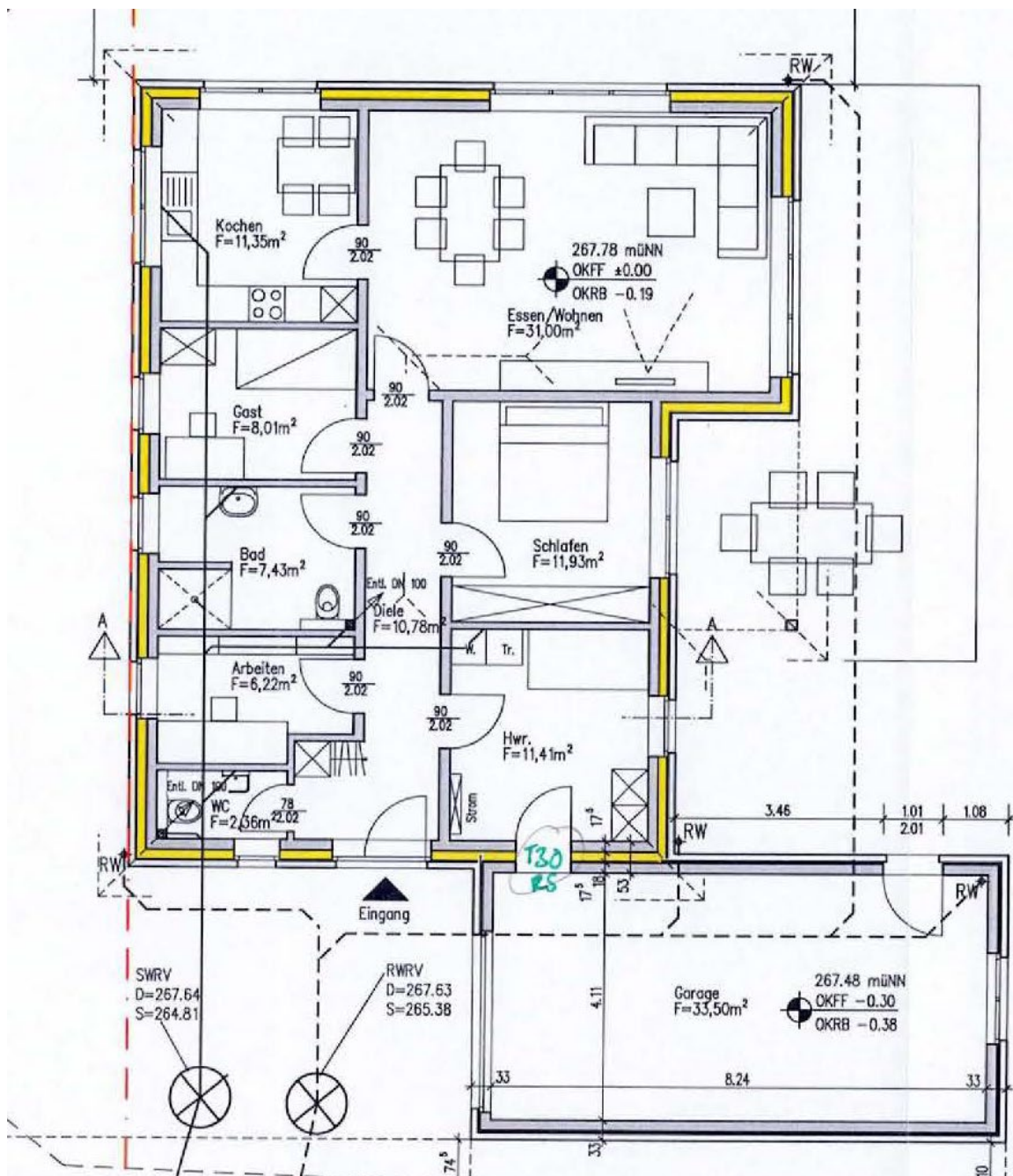
Gemarkung Schwaney
Flurstück 332

- In der Internet-Version nicht enthalten -

D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgende Zeichnung wurde der Bauakte des Kreises Paderborn entnommen. Die dargestellte Grundrissgestaltung stimmt im Wesentlichen mit der Örtlichkeit überein.

Erdgeschoss :



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation

Die nachfolgende Fotodokumentation beschränkt sich auf Außenaufnahmen, da die Erstellung von Innenaufnahmen durch den Erbbauberechtigten nicht gewünscht wurde.



Ansicht von Westen



Straßenseitige Ansicht von Nordwesten

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 12. Mai 2023

Seite 32

Objekt: Einfamilienhaus (Erbaurecht), Unterm Limberg 28, Altenbeken-Schwaney



Ansicht von Nordosten (Trafo-Station im Vordergrund)



Rückwärtige Ansicht von Süden