



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1441-0725-PB)



für das

mit einem Einfamilienhaus
sowie einer daran angebauten Garage
bebaute Grundstück

Zum Brinkhof 40
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 (05251 - 126 0) eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Paderborn
Geschäftszeichen 014 K 016/25

Verkehrswert (Marktwert)

zum 01.08.2025

rd. 187.000,00 €

in Worten

(Einhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Allgemeine Angaben	5
3.2 Sonstige Angaben	5
3.3 Lage	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
4.1 Allgemeines	10
4.2 Ortsbesichtigung	10
4.3 Bauart und Baujahr	11
4.4 Bauweise und Ausstattung	12
4.5 Baulicher Zustand	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
4.7 Bauzahlen	14
5. Wertermittlungsverfahren	*
5.1 Allgemeines	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6. Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1 Allgemeines	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Richtwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Sachwertverfahren	*
7.1 Gebäudedaten	*
7.2 Außenanlagen	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	*
7.5 Marktanpassung	*
8. Ertragswertverfahren	*
8.1 Jahresrohertrag	*
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	*
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	*
8.4 Ertragswert des Grundstücks	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)	16
Anlagen	17
Literaturverzeichnis	22

Erläuterung: * nur im Originalgutachten enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 09.07.2025, ihr zugestellt am 10.07.2025, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Henglarn
Flur: 4
Flurstück: 347
Größe: 957 m²
Postalische Anschrift: Zum Brinkhof 40
in 33165 Lichtenau - 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: 01.08.2025
Qualitätsstichtag: 01.08.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 01.08.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
27	Seiten
5	Anlagen auf 12 Seiten, davon
4	Zeichnungen
6	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1441-0725-PB).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

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

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei 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 10.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 12.08.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadt vom 22.07.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 14.07.2025
- Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 22.08.2025
- Grundbuchauszug vom 17.03.2025
- Einsicht in die Bauamtsakte der Kreisverwaltung für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Stand 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 01.08.2025, 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 Urheberrecht und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

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

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Baujahre: 1970 - 1989	2020	2021	2022	2023	2024
Ø Kaufpreis in €	269.000	287.000	315.000	292.000	293.000
Ø Bodenwertanteil in €	74.000	70.000	92.000	109.000	109.000
Ø Wohnfläche in m ²	170	155	175	152	160
Ø Baujahr	1978	1976	1978	1978	1978
Anzahl der Kauffälle	45	45	40	35	52
Ø KP / WF in €/m²	1.620	1.870	1.830	1.950	1.920

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

Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ab Baujahr 1970

(Grundstücksfläche 200 bis 1.000 m²)

Stadt / Gemeinde	Anzahl	Ø Fläche (m²)	Ø Baujahr	Ø WF (m²)	Ø Kaufpreis
Altenbeken	11	642	1986	147	290.000 €
Bad Lippspringe	22	460	1993	145	436.000 €
Bad Wünnenberg	15	645	1992	137	311.000 €
Borchen	16	584	1992	141	409.000 €
Büren	23	721	1991	174	331.000 €
Delbrück	45	563	1990	143	353.000 €
Hövelhof	18	529	1990	146	417.000 €
Lichtenau	9	679	1996	133	312.000 €
Salzkotten	44	680	1993	153	392.000 €
Durchschnitt	203	611	1991	147	361.000 €

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn
Grundbuch von Henglarn:	Blatt 150 A
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Henglarn
Flur:	4
Flurstück:	347
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Zum Brinkhof 40
Größe des Grundstücks:	957 m²

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/ Gemeinde:	Lichtenau	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Henglarn	
Postalische Anschrift:	Zum Brinkhof 40 in 33165 Lichtenau	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Siedlungsbereich der Ortschaft Henglar, die zum Stadtgebiet von Lichtenau zählt.

Die Stadt Lichtenau - im Kreis Paderborn im Nordosten Nordrhein-Westfalens gelegen - bildet mit ihren 15 Ortschaften die flächengrößte Landgemeinde des Kreises, in der insgesamt rund 11.000 Menschen leben. Lichtenau ist mit den wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf versehen.

Die Ortschaft Henglar mit knapp 1.000 Einwohnern ist dörflich geprägt und liegt ca. 10 km westlich der Kernortschaft Lichtenau bzw. rd. 12 km südlich der Stadt Paderborn, die als regionales Oberzentrum von Ostwestfalen-Lippe alle weiteren Einkaufsmöglichkeiten und wichtigen Behörden vorhält. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Henglar bzw. dem Nachbarort Atteln vorhanden.

Die allgemeine Anbindung von Lichtenau an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße 68, welche direkt durch das Stadtgebiet führt, sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld-Wünneberg) und A 44 (Kassel-Dortmund) - ist als relativ gut zu bezeichnen. Der Ortsteil Henglar ist über die Landstraße L 818 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Etteln an der A 33 ist in knapp 5 km verkehrsgünstig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz ist hingegen als mäßig zu bezeichnen. Lichtenau bzw. Henglar verfügen über keinen eigenen Bahnhof; die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Paderborn und sind mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt zwar in ca. 400 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsgrundstück an der *Dammstraße*, der Busverkehr findet hier jedoch lediglich in geringer Taktfolge statt.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt südlich an der Straße *Zum Brinkhof*, welche mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ausgebaut ist; Straßenbeleuchtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Für das gesamte umliegende Wohngebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Ausgewiesene Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht angelegt, das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten möglich. Für die Bewohner bzw. Besucher des Bewertungsgrundstücks stehen zudem eine Garage und die davor befindliche Hoffläche auf dem Bewertungsobjekt zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer mittleren Breite von ca. 24 m und einer mittleren Tiefe von ca. 40 m regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück können dem anliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist – soweit erkennbar – in sich eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, der einen Anstieg in südlicher Richtung aufweist. Die Erdgeschoßebene des Wohnhauses liegt oberhalb des Straßenniveaus. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

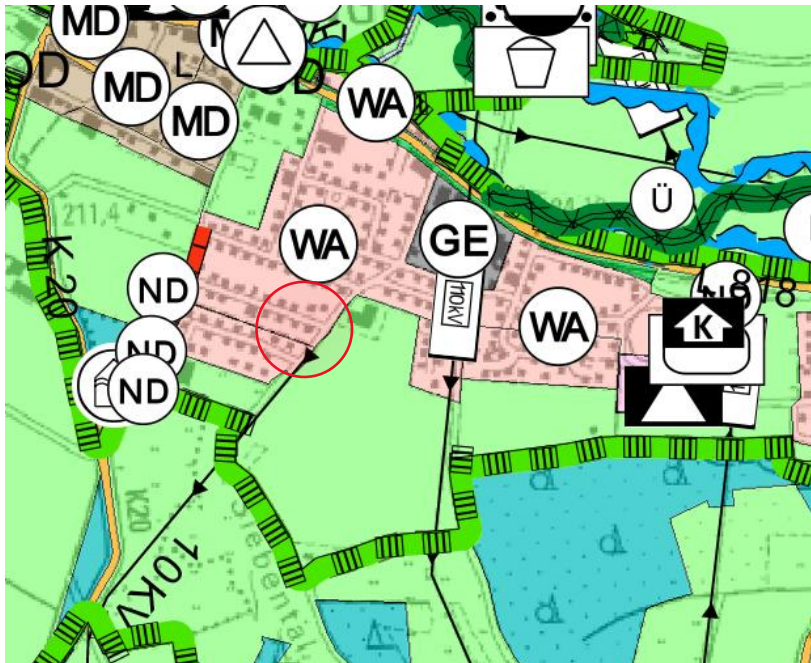
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Gas sowie Strom sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

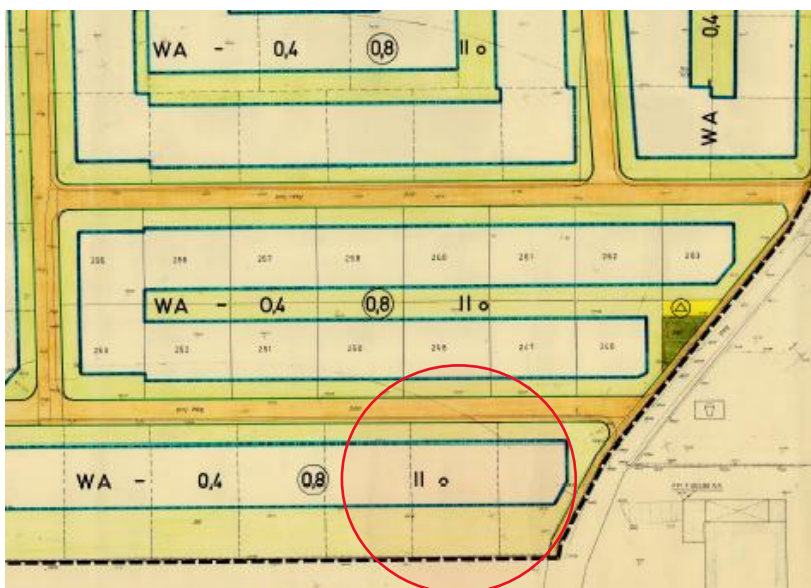
Der Flächennutzungsplan sieht für das zu bewertende Grundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan „Am Holen Weg“ aufgestellt wurde. Dieser ist seit 1966 rechtskräftig und enthält für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WA II o, 0,4, 0,8 d.h., es handelt sich hier um ein allgemeines Wohngebiet, in dem Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen in einer offenen Bauweise errichtet werden dürfen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Lichtenau

Besondere Lage

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

Altlasten

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

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

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

Wasserbuch

Gemäß Angabe der Bezirksregierung Detmold sind 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 war folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 014 K 11/24). Eingetragen am 04.03.2024.“

Im Rahmen dieses Gutachtens wird diesem 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 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 Straße *Zum Brinkhof* ist fertiggestellt; die äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. In dem hier maßgeblichen Fall wurden nach Auskunft der Stadt die Erschließungskostenbeiträge für den Kanal und die Straßen 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 daher, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe zu erkennen; aufgrund der Fertigbauweise und des Baujahres sowie der Angaben in der Baubeschreibung zum damaligen Bauantrag, ist jedoch nicht auszuschließen, dass ggf. Formaldehyd in den Pressspanplatten enthalten ist bzw. seinerzeit asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.

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 01.08.2025 zwischen 10:00 Uhr und 10:15 Uhr statt. Anwesend waren die Miteigentümerin sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauungen von außen, die Garage 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.

Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb konnten nicht festgestellt werden.

Das Gebäude ist, nach Angabe der Beteiligten, seit November 2024 unbewohnt; Mietverträge mit Dritten sind somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus sowie um eine Garage, die über einen überdachten Zwischengang mit Hauseingangstür mit dem Wohnhaus verbunden ist.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Holzfertigbauweise (Zenker-Fertighaus) erstellt worden ist. Das Gebäude ist mit einem Satteldach – ohne weitere Aufbauten – und mit Streichputzfassaden bzw. Holzverschalten Giebeln errichtet worden.

Die Erdgeschosebene des Gebäudes liegt oberhalb des Geländes, so dass die Hauseingangstür an der Nordfassade über die ansteigende Hoffläche und eine kleine Stufenanlage (3 Stufen) erreicht werden kann. Die östlich an dem Wohnhaus befindliche Terrasse liegt höhengleich mit dem Erdgeschoss und dem Garten, welcher dann nach Süden wieder leicht ansteigt.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und ist im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Der Zwischenraum zwischen dem Wohnhaus und der Garage wurde mit einer Überdachung aus einer Holzkonstruktion und lichtdurchlässigen Kunststoffplatten versehen und als Eingangsflur für das Wohnhaus der Wohnfläche zugeschlagen.

Die Grundrissaufteilung (ohne den Zwischengang und die Garage) ist den beiliegende Zeichnungen zu entnehmen.

Gemäß den Bauakten wurde das Wohnhaus mit Bauschein 127/74 im Jahr 1974 als Einfamilienhaus behördlicherseits genehmigt. Die Schlussabnahme erfolgte am 15.10.1974, so dass im Weiteren das Jahr 1974 als Ursprungsbaujahr herangezogen wird. Bezogen auf den Stichtag ist das Wohnhaus somit rd. 51 Jahre alt.

In der Wertermittlungslehre ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausschlaggebend, die sich aus der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes ergibt, wobei die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude nach dem Modell des Gutachterausschusses mit 80 Jahren zugrunde zu legen ist.

Die im vorliegenden Fall durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem vorgefundenen Ausstattungszustand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer. Aufgrund des gegebenen Grundsatzes der Modellkonformität wird im Weiteren zunächst die rechnerische Restnutzungsdauer von 29 Jahren zugrunde gelegt.

Bedingt durch die Bauweise mit der, für heutige Verhältnisse, unterdurchschnittlichen Energieeffizienz, wird der Markt mit einer wesentlich geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer rechnen. Die Diskrepanz zwischen der rechnerischen Modellgröße und der tatsächlich am Markt angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird - ebenso wie die Tatsache, dass Fertighäuser aus den 1970er Jahren im Vergleich zu klassischen Massivbauten ein geringeres Ansehen genießen - bei der Marktanpassung unter Punkt 7.5 entsprechend gewürdigt.

Die Garage wurde nachträglich im Jahr 1974 beantragt und errichtet (Bauschein 175/74). Sie wurde in Massivbauweise mit einem Flachdach und einer Flachdachabklebung erstellt, die Fassaden sind verputzt und der Stellplatz ist über ein Metallschwingtor verschließbar. Eine Zugangstür zu dem Zwischengang ist gegeben. Die Ebene der Garage liegt unterhalb der des Erdgeschossniveaus des Wohnhauses. Sie ist über die ansteigende Hoffläche (Rampe) befahrbar. Momentan ist die Garage mit diversen Gegenständen zugestellt; sie wird derzeit als Abstellraum genutzt.

Der Wert der Garage wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in Ansatz gebracht (Sachwertverfahren) bzw. über einen entsprechenden Mietwertansatz bei der Ertragswertermittlung gewürdigt.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	Ca. 1974
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Holzfertigbauweise
Decken:	Betonsohle, EG: Holzbalkendecke
Außenfronten:	EG: Gemäß Baubeschreibung: Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz; Giebeldreiecke mit Holz verkleidet
Dach:	Satteldach ohne weitere Aufbauten (Gaben)
Eindeckung:	Zementpfanneneindeckung
Treppe:	Offene Holzkonstruktion

◆ Ausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (ca. 1995) Rollläden vorhanden (elektrische Antriebe nachgerüstet)
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Glasausschnitt
Innentüren:	Holzfüllungstüren z.T. mit Glasausschnitt in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert, teilweise Fliesen, Küche: Fliesenspiegel Bad: Teilgefliest
Deckenbehandlungen:	Überwiegend tapeziert, teilweise Vertäfelung oder Hartfaserplatten DG: Laminat, Bad: Fliesen
Fußböden / Oberböden:	EG: Fliesen, Laminat und PVC DG: Laminat, Bad: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (geleaste Anlage, mittlerweile mit gekündigtem Vertrag) Wärmeabgabe über Heizkörper
Elektroinstallationen:	Normale, baualterstypische Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz
Belichtung und Belüftung:	Normale Ausstattung, natürliche Belichtung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, zeitgemäß
Ausstattung der Nassräume:	Bad EG: Dusche, Waschtisch, Toilette Bad DG: Badewanne, Waschtisch und Toilette
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen, überdachter Zwischengang

Beschreibung der vorhandenen Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonanschluss
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Hof- und Wegebefestigung:	Verbundsteinpflasterung, Waschbetonplatten
Terrasse (Wintergarten):	Waschbetonplattenbelag
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, lebende Hecke, Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün (verwildert), Solitärbaum
Sonstige bauliche Anlagen:	Begonnener Bau einer Terrassenüberdachung (ohne Verkehrswert)

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 €

Im vorliegenden Fall sind die Außenanlagen als einfach zu bezeichnen.

Hinter der Garage befindet sich ein Unterstand aus einer Holzkonstruktion, der in einfacher Bauweise mit einer Überdeckung aus lichtdurchlässigen Well-Kunststoffplatten versehen wurde. Der Wert dieses Unterstandes wird durch den Ansatz der Außenanlagen gedeckt.

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Gemäß den Prägungen in den Fensterlaibungen der Fenster, sind diese im Jahr 1995 neu eingebaut worden. Die Gasheizungsanlage ist vergleichsweise neu, steht, nach Angabe der Beteiligten, jedoch nicht in ihrem Eigentum, sondern wurde geleast und soll nunmehr wieder abgeholt werden.

Im Bad im Erdgeschoss ist eine Dusche eingebaut worden und der Raum wurde renoviert, wobei hier ein vergleichsweise einfacher Standard gewählt wurde.

Das Bad im Dachgeschoss scheint, zusammen mit den Fenstern, seinerzeit erneuert worden zu sein.

Schäden

Im Dachgeschoss waren im Bereich des Schornsteins Verfärbungen an den Dachflächen zu erkennen, die auf eine längere Durchfeuchtung hindeuten. Nach Angabe der Beteiligten, ist die Abdichtung am Schornstein erneuert worden, die Wände sind jedoch bislang nicht renoviert worden. Auch in einem der Kinderzimmer war ein vergleichbares Schadensbild zu erkennen.

Die Beteiligte machte zudem darauf aufmerksam, dass der Großteil der Fenster nicht mehr wind- und wasserdicht sind und dass die Beschläge nicht mehr greifen; d.h. die Fenster schließen nicht mehr ordnungsgemäß. Dies konnte vor Ort bestätigt werden.

Im Übrigen waren die alters- und gebrauchsbefindlichen Abnutzungserscheinungen erkennbar, die teilweise über das normale Maß hinausgehen. Die Räume befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Hier wird ein Wertabzug in Höhe von rd. 5.000,00 € als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal für angemessen erachtet. Der Betrag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Instandsetzungskosten; er dient zur Angleichung an ein baualtersgemäßes Durchschnittsobjekt.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist aufgrund der Lage innerhalb des Wohngebietes als normale Wohnlage - in Bezug auf den Ortsteil - und als einfache Wohnlage - in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet - einzustufen. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs wie auch die Verkehrslage sind als noch normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Gartenanlagen sind kaum noch erkennbar. Wildwuchs hat sich ausgebreitet. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach einzustufen.

Das **Gebäude** ist als Fertighaus errichtet worden und entspricht im Wesentlichen der Gebäudestandardstufe 2 - entsprechend den Tabellen der Sachwertrichtlinie – wobei auch Bauteile mit der Standardstufe 1 (Außenwände) vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Energieeffizienz, die eine zunehmend starke Rolle auf dem Immobilienmarkt spielt, ist das Gebäude als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Die in den Dachschrägen und Abseiten sowie den Außenwänden vorhandene Dämmung ist mit ca. 6 bis 8 cm nicht mehr zeitgemäß. Zudem sind die seinerzeit verwendeten Baumaterialien aus heutiger Sicht teilweise überaltert. Der Verdacht auf gesundheitsgefährdende Stoffe, wie Formaldehyd o.Ä. kann bei Fertighäusern aus den 1970er Jahren nicht ausgeschlossen werden.

Die Wohnräume befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen weitestgehend mit der tatsächlichen Grundrissituation überein. Lediglich das Gäste-WC im Erdgeschoss ist nicht vorhanden, hier ist eine Garderobe eingerichtet. Die Zeichnungen geben für die Bewertung einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

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 Gutachten-erstattung.

Bruttogrundfläche:

Erdgeschoss	ca.	10,056 m	x	ca.	11,311 m	rd.	113,74 m ²	
abzgl.	ca.	5,020 m	x	ca.	1,450 m	rd.	-7,28 m ²	
Dachgeschoss	ca.	10,102 m	x	ca.	11,311 m	rd.	114,26 m ²	
						rd.	<u>220,72 m²</u>	rd. 221,00 m²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten). Die Zahlen wurden anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als richtig unterstellt. Sie liegen für die Wertermittlung mit ausreichender Genauigkeit vor.

Erdgeschoss

Raum 1	rd.	28,95 m ²	
Raum 2	rd.	17,92 m ²	
Raum 3	rd.	13,26 m ²	
Raum 4	rd.	9,92 m ²	
Raum 5	rd.	1,98 m ²	
Raum 6	rd.	4,07 m ²	
Raum 7	rd.	17,23 m ²	
	rd.	93,33 m ²	rd. 93,00 m ²

Dachgeschoss

Raum 114	rd.	5,66 m ²	
Raum 115	rd.	4,77 m ²	
Raum 116	rd.	6,83 m ²	
Raum 118	rd.	23,32 m ²	
Balkon	rd.	1,92 m ²	
	rd.	42,50 m ²	rd. 43,00 m ²
			rd. 136,00 m²

In der oben genannten Aufstellung ist die Flächen der Terrasse 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. 188.000,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 184.500,00 €

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 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von 1/3 beigemessen.

rd. 188.000,00 € x 2/3 + rd. 184.500,00 € x 1/3 rd. 186.800,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
sowie einer daran angebauten Garage
bebaute Grundstück
Zum Brinkhof 40
33165 Lichtenau

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

mit **rd. 187.000,00 €**

in Worten (Einhundertsiebenundachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **01.08.2025** 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 22. August 2025

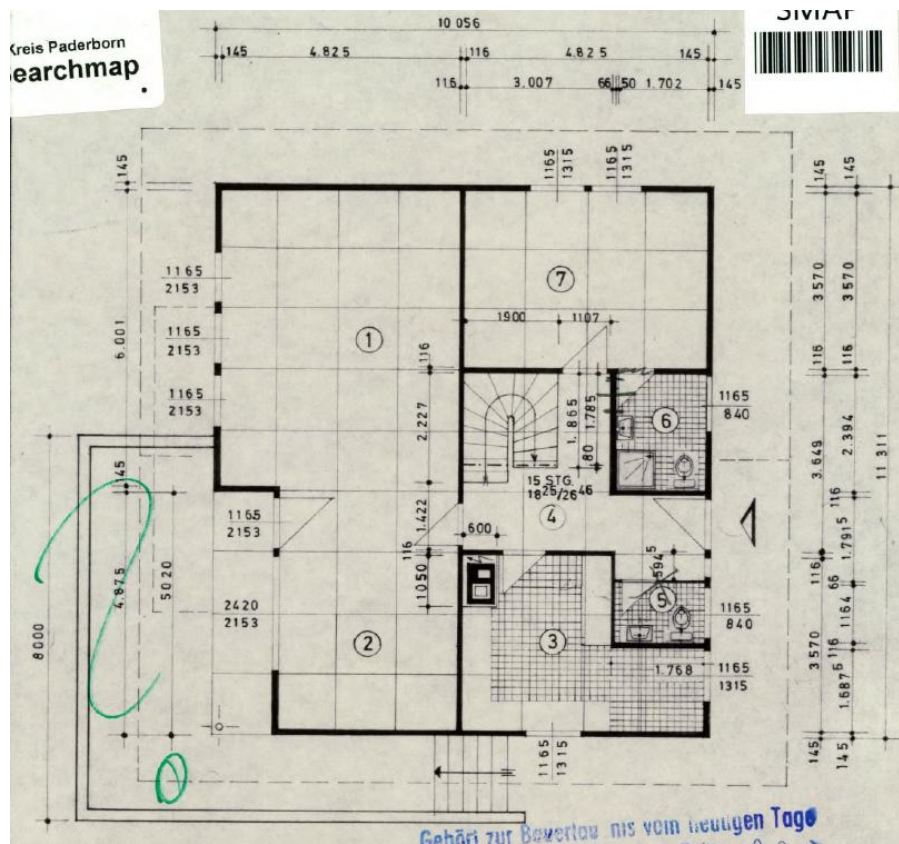
Anlagen im Originalgutachten

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

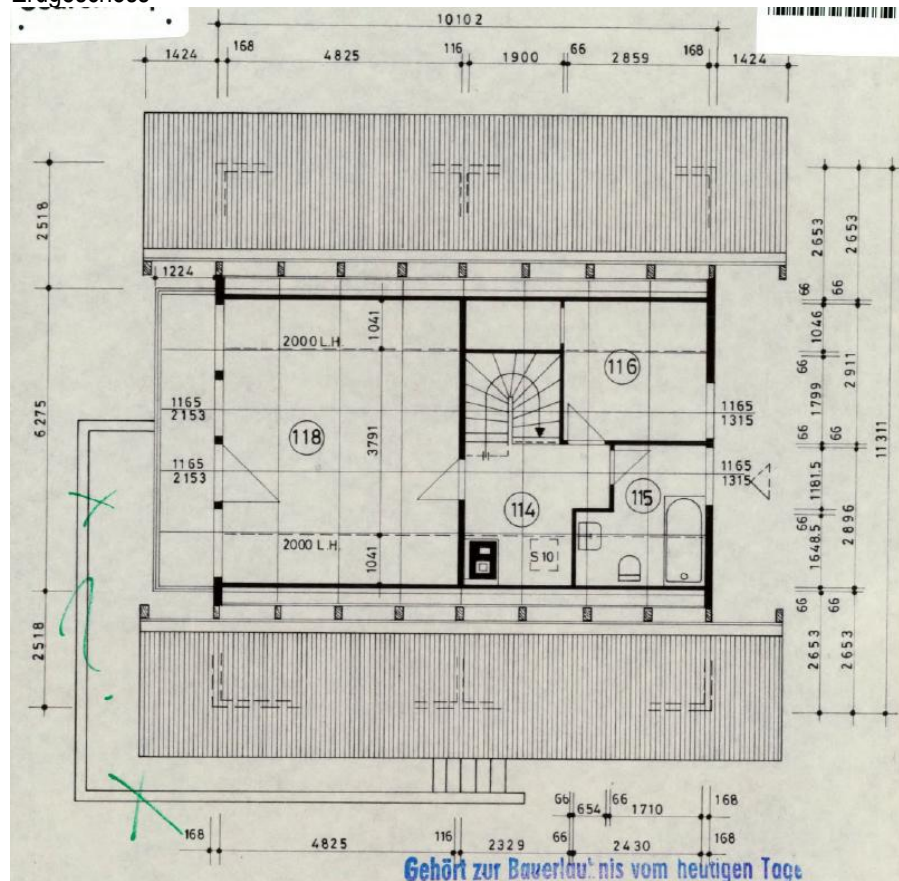
Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen

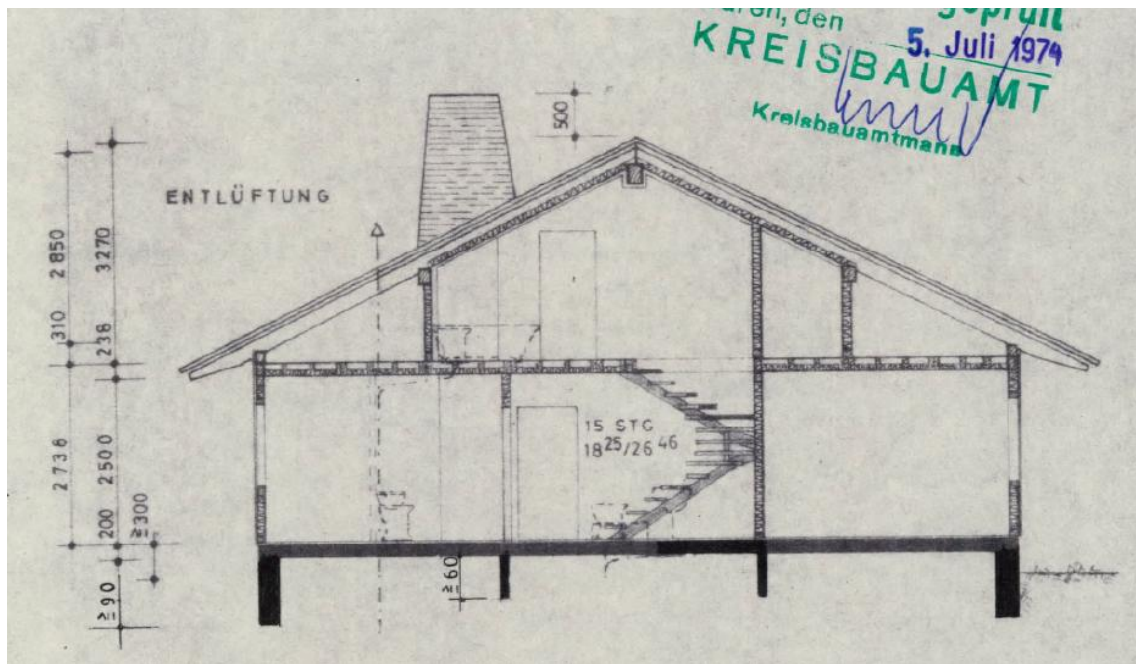
Bauzeichnungen



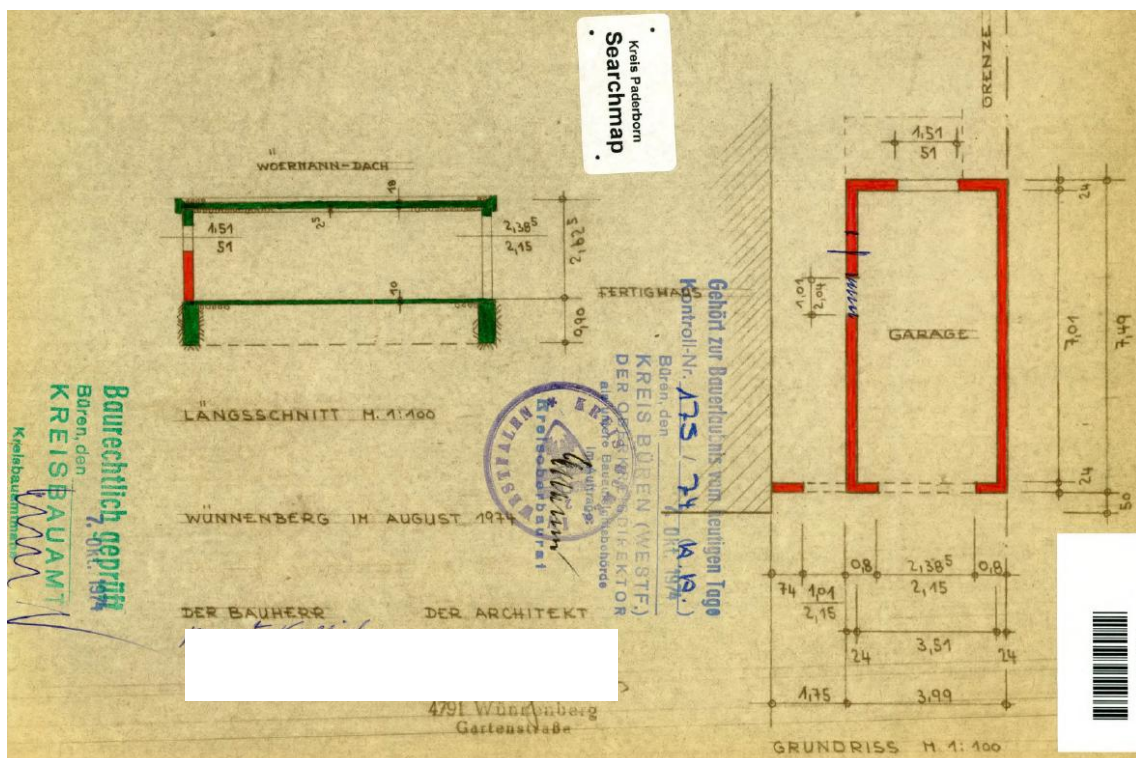
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Garage

Nord-Ostansicht



Süd-Ostansicht



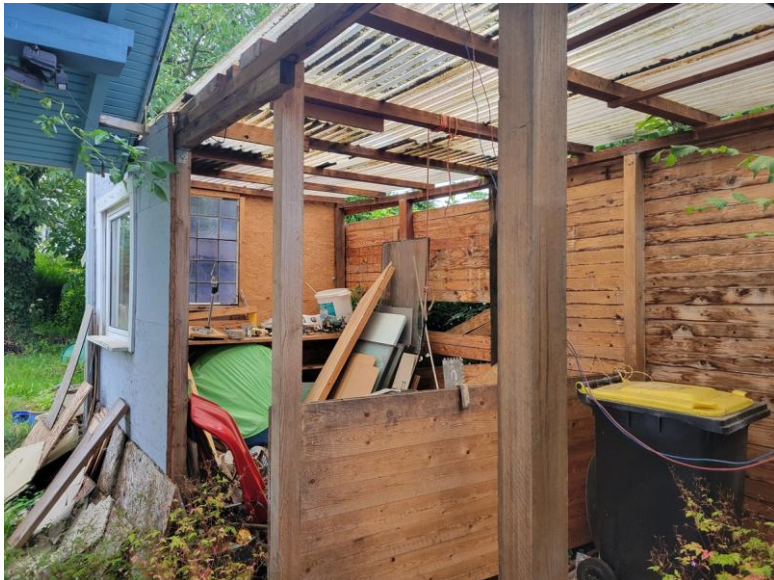
Terrasse mit Überdachungskonstruktion
(Abdeckung fehlt)



Unterstand und
Gartenhäuschen
(Gartenansicht)



Unterstand hinter der
Garage



Südliches Grundstück



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 „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001