

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
RUDOLPHI

IMMOBILIENBEWERTUNG
GUTACHTEN
BERATUNG

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes

von 2 unbebauten Grundstücken in 33165 Lichtenau-Herbram



Auftraggeber: Amtsgericht Paderborn, Verfahren: 014 K 61/24

ermittelte Verkehrswerte zum 02. April 2026 rd.:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert €
Herbram	12	92	114.000, -- €
Herbram	12	93	1.000, -- €

Paderborn, den 05. Mai 2026

Gutachten Nr. 1 57 0126

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 **pdf** (davon 1 schriftl. Exemplar f. Sachverständigenakte)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
RUDOLPHI

Im Lipphorn 5 | 33104 Paderborn

T 05252 / 93 78 88

F 05252 / 93 78 89

M 0172 / 2 38 97 34

info@taxation-rudolphi.de

www.taxation-rudolphi.de



Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

–

von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie lebendem und totem Inventar - Landwirtschaft

–

vom Institut für Sachverständigenwesen, Köln
qualifizierter und geprüfter Immobilienbewerter IfS



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Auftrag	4
2 Ortsbesichtigung und Auskünfte	4
3 Wertermittlungsstichtag	5
4 Gesetzliche Grundlagen und Wertermittlungsverfahren	6
4.1 Begriffsdefinition des Verkehrswertes	6
4.2 Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-	6
4.3 Definitionen Bauplanungsrecht	7
4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland	7
4.5 Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB	8
5 Beschreibung der zu bewertenden Grundstücke	9
5.1 Großräumige Lage	9
5.2 Kleinräumige Lage	10
5.3 Klassifizierung gemäß Kataster	13
5.4 Flächennutzung / Pachtvertrag zum Bewertungsstichtag	13
5.5 Planungsrechtliche Einordnung	13
5.6 Schutzgebiete	14
5.7 Lasten und Beschränkungen gemäß Grundbuch	15
5.8 Bau- und Altlasten	15
5.9 Erschließungsbeiträge / Nachbarrechte / Sonstige	16
5.10 Mithaftendes Zubehör und bauliche Anlagen	17
6 Bodenbewertung / Verkehrswertermittlung	18
6.1 Bodenrichtwert Grünland	18
6.2 Bodenrichtwert Wohnbauland	19
6.3 Anpassungen wertrelevanter Gegebenheiten	20
7 Zusammenfassung	23



Quellenverzeichnis

Rechtsvorschriften, Literatur, verwendete Unterlagen (Auswahl)

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau vom 02.04.2025 und planungsrechtliche Auskunft der Stadt Lichtenau vom 04.05.2026;
- Auszug aus dem Grundbuch von Herbram, Amtsgericht Paderborn, Blatt 98, Abdruck vom 02.01.2026, Seiten 1-18;
- Auszüge und Auskunft aus dem Liegenschaftskataster, Kataster-/ Vermessungsamt Kreis Paderborn;
- Auszüge und Auskunft aus dem Altlastenkataster und Baulastenverzeichnis des Kreises Paderborn vom 29.07.2021 bzw. 16.08.2021;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung;
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2026, Vergleichswerte 2020-2025, Grundstücksmarktbericht für den Kreis Paderborn, Jahrgang 2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn;
- Geoportal Kreis Paderborn; Land NRW – Kreis Paderborn (2026) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0;
- HLBS: Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, fortlaufende Loseblattsammlung, Verlag Pflug und Feder, Rechtsstand 2025;
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2023;
- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Eugen Ulmer, Stuttgart, 4. Aufl., 2007;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienermittlungsvverordnung – ImmoWertV), vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) gültig ab 01.01.2022 mit den jeweils gültigen Änderungen;



1 Auftrag

Mit Schreiben vom 29.12.2025 erteilt das Amtsgericht Paderborn dem Unterzeichnenden den Auftrag, im Zwangsversteigerungsverfahren 014 K 61/24 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Grundstücke mit

der Grundbuchbezeichnung: *Grundbuch von Herbram, Blatt 98*

- *Lfd. Nr. 66 des BV – Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstück 92, Landwirtschaftsfläche, Rückefeldshöfe, 1.301 m²,*
- *Lfd. Nr. 67 des BV - Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstück 93, Landwirtschaftsfläche, Sandheide, 24 m²,*

ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen. Dabei sollen Erkenntnisse aus dem am 24.09.2021 durch den Unterzeichnenden erstatteten Gutachten mit der Nummer 1 55 0521 -soweit möglich- wiederverwendet werden.

Nach §§ 180 Abs. 1, 74 a Abs. 5 ZVG hat das Gericht die Verkehrswerte von Amts wegen festzusetzen. Dazu wurde der Unterzeichnende in seiner Funktion als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte der vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjekte sowie des etwaig mithaftenden Zubehörs zu erstatten.

2 Ortsbesichtigung und Auskünfte

Durch schriftliche Einladung per Einschreiben vom 16.03.2026 wurde den Verfahrensbeteiligten als Termin für die Ortsbesichtigung der zu bewertenden Grundstücke der 02.04.2026 mitgeteilt.

Am Ortstermin nahmen sodann eine Miteigentümerin (zeitweise) und als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken der Unterzeichnende teil. Bei diesem Ortstermin wurden die wesentlichen Merkmale der zu taxierenden unbebauten Grundstücke in der Gemarkung *Herbram* aufgenommen.

Die zur Verkehrswertermittlung notwendigen Auskünfte und Unterlagen wurden seitens des Unterzeichnenden bei den zuständigen Behörden wie folgt eingeholt bzw. lagen bereits auf Grund des Gutachtens aus dem Jahr 2021 vor:



- Auskunft über aktuelle Bodenrichtwerte und direkte Vergleichswerte der Gemarkung Herbram, *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn*;
- Auskunft zum Planungsrecht und zum Erschließungszustand, Bau- und Planungsamt der *Stadt Lichtenau* sowie des *Kreises Paderborn*;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, *Kreis Paderborn*, Fachbereich 63 Baulasten;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, *Kreis Paderborn*, Fachbereich 66 Gewässerschutz und Abfall, Altlasten;
- Auskunft über Landschafts- und Naturschutz, *Kreis Paderborn*, Fachbereich 61 Landschaftspflege und Naturschutz;

3 Wertermittlungsstichtag

Auftragsgemäß wird der Bewertungsstichtag auf den Zeitpunkt der erneuten Ortsbesichtigung/Objektaufnahme durch den Unterzeichnenden, somit auf den **02.04.2026** festgesetzt.



4 Gesetzliche Grundlagen und Wertermittlungsverfahren

4.1 Begriffsdefinition des Verkehrswertes

Gemäß **§ 194 BauGB** wird der „Verkehrswert von Grundstücken 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1. Der Verkehrswert ist somit in möglichst enger Anlehnung an das Marktgeschehen einzuschätzen. Gibt es Marktpreise für die einzelnen Wirtschaftsgüter, dann sind solche Preise vorzugsweise für die Wertermittlung heranzuziehen.
2. Werden Wirtschaftsgüter, für die der Verkehrswert festzustellen ist, nicht am Markt gehandelt, muss zwangsläufig auf Hilfswerte zurückgegriffen werden. In der Landwirtschaft bestehen aufgrund nicht vergleichbarer Lagen oder der speziellen Art der zu bewertenden Wirtschaftsgebäude teilweise keine passenden Vergleichswerte, so dass Substanz- oder Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen sind.

4.2 Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)* die maßgebliche Bewertungsvorgabe. Ab dem 01.01.2022 ist die *ImmoWertV 2021* in Kraft getreten.

Die Wahl des zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahrens ist im *Teil 3 -Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren-* der ImmoWertV festgelegt, wobei der Verkehrswert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Um dabei zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist allerdings eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich.



Der mittelbare Preisvergleich erfolgt auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten**. Entsprechendes Datenmaterial wird von den Gutachterausschüssen der Kreise und der kreisfreien Städte, der Ämter für ländliche Räume sowie vom Statistischen Landesamt gesammelt, ausgewertet und veröffentlicht.

4.3 Definitionen Bauplanungsrecht

Wesentliche Merkmale der Baureife aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind der nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB bestehende Anspruch auf Genehmigung eines baulichen Vorhabens, das die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat. Das BauGB unterscheidet nach Vorhaben im Geltungsbereich

- eines *qualifizierten* Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB,
- eines einfachen Bebauungsplans,
- **im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und**
- im Außenbereich nach § 35 BauGB; i.d.R. nur privilegierte Bauvorhaben (Landwirtschaft, Energieerzeugung) zulässig.

Die Flurstücke 92 und 93 werden im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau als **allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht, so dass sich eine mögliche Bebaubarkeit gemäß **§ 34 BauGB** an der Umgebungsbebauung orientiert.

4.4 Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land

§ 3 Abs. 2 ImmoWertV definiert Bauerwartungsland als Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Die folgenden Kriterien sind bei der Wertermittlung von Bauerwartungsland zu berücksichtigen:

- Eine Bauerwartung ist i.d.R. durch
 - a) **rechtliche Gegebenheiten** (Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan) und/oder
 - b) **tatsächliche Gegebenheiten** (entsprechendes Verhalten des Planungsträgers oder die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes) begründet. Derartige Gegebenheiten müssen jedoch nicht kumulativ vorliegen.



- Darüber hinaus ist die Bauerwartung erheblich von dem in einer Gemeinde bestehenden Siedlungsdruck abhängig. Je nach Entwicklung der Bevölkerung (Ab- oder Zuwanderung, Altersstruktur) oder der Lage im gewerblich-industriellen Bereich ist der zukünftige **Bedarf an Baulandflächen** unter Berücksichtigung der bestehenden Baulandreserven der Gemeinde von entscheidender Bedeutung.
- Bei der Wertstufe Bauerwartungsland ergibt sich **lediglich die Chance**, dass die Fläche in absehbarer Zeit tatsächlich einer **baulichen Nutzung** zugeführt werden kann. Diese Chance kann sich jedoch mitunter „über Nacht“ zerschlagen, **ohne** dass **Entschädigungsansprüche** geltend gemacht werden können. Hierin unterscheidet sich Bauerwartungsland vom Rohbauland bzw. von baureifem Land.

Rohbauland sind gemäß **§ 3 Abs. 3 ImmoWertV** Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren **Erschließung jedoch noch nicht gesichert** ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung **noch nicht ausreichend gestaltet** sind.

Baureifes Land sind gemäß **§ 3 Abs. 4 ImmoWertV** Flächen, für die nach der **Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächliche Gegebenheiten ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht**. Das Baugenehmigungsverfahren ist antragsgebunden. Im vorliegenden Fall sind die Grundstücke lt. telefonischer Auskunft der Stadt Lichtenau planungsrechtlich (§ 34 BauGB) und nach den tatsächlichen Gegebenheiten (unverbindlich) als baureifes Land einzuordnen. Eine verbindliche, schriftliche Aussage kann nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen.

4.5 Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Im Zusammenhang bebauter Ortsteile bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Nach dieser Planersatzvorschrift ist ein *Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

Ein im *Zusammenhang bebauter Ortsteil* i.S. des § 34 BauGB (Innenbereich) ist nach der Rechtsprechung des BVerwG *jeder Bebauungskomplex im Gebiet*



einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck der organischen Siedlungsstruktur ist. Als Bebauungszusammenhang ist eine aufeinander folgende Bebauung anzusehen, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.

Maßgeblich für Art und Maß der baulichen Nutzung ist nach Maßgabe des § 34 BauGB die Umgebungsbebauung.

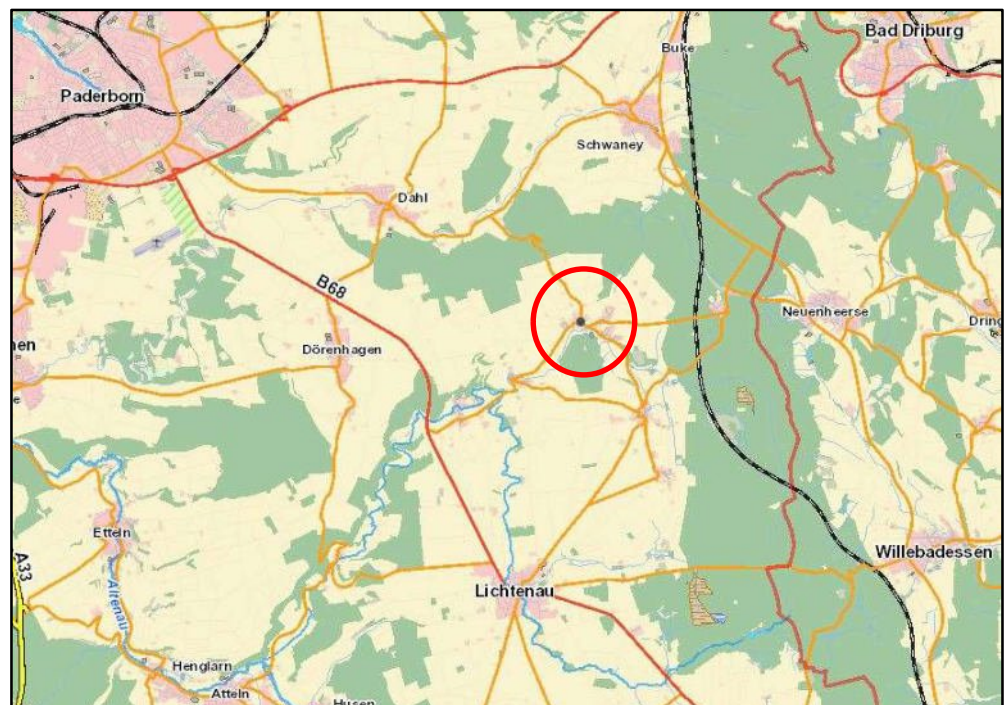
Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht aus, dass auch etwas verwirklicht werden kann, was in der Umgebung bisher nicht vorhanden ist, d. h., es zwingt also nicht zur Uniformität. Aus dem Gebot der Rücksichtnahme folgt ferner, dass nicht nur die nähere Umgebung, sondern auch das Umfeld beachtet werden muss.

5 Beschreibung der zu bewertenden Grundstücke

5.1 Großräumige Lage

Die zu bewertenden, unbebauten Grundstücke der Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstücke 92 und 93 befinden sich im östlichen Bereich von Lichtenau-Herbram, wobei die Flurstücke 92 und 93 innerhalb der Wohnbebauung Herbrams liegen.

Der Ortsteil Herbram ist zugehörig zur Stadt Lichtenau, Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold, NRW.



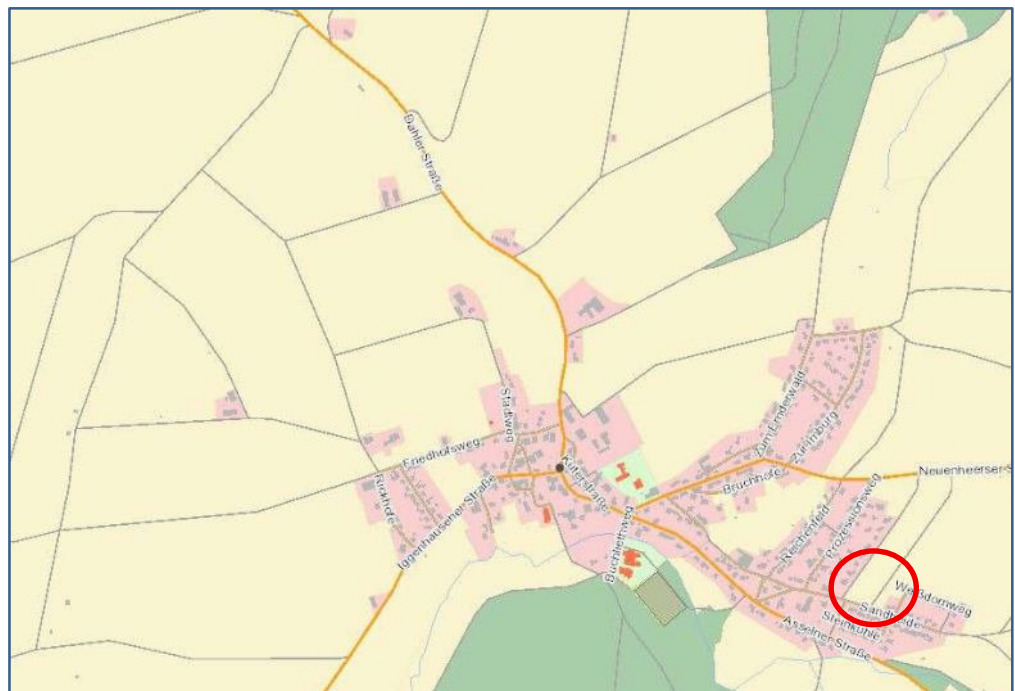
Auszug aus dem Geoportal des Kreises Paderborn



Der Ortsteil Herbram liegt nördlich der Stadt Lichtenau im Süden von Ostwestfalen Lippe auf der Paderborner Hochfläche und hat rd. 900 Einwohner. Herbram verfügt über einen Kindergarten sowie über einen Lebensmittelmarkt. Die weitergehende Versorgung wird in der ca. 6 km südlich gelegenen Stadt Lichtenau sowie in der Stadt Paderborn, welche 12 km nordwestlich liegt, angeboten.

Die Region gehört klimatisch zur gemäßigten Klimazone Mitteleuropas. Die Winter sind zumeist mild und die Sommer mäßig warm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7 bis 8° Celsius. Im langjährigen Mittel fallen etwa 800 mm Jahresniederschlag.

Die zu bewertenden Grundstücke in der Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstücke 92 und 93, liegen im Bereich zwischen der Wohnbebauung im unbeplanten Innenbereich Herbrams nördlich der Straße *Sandheide* bzw. unmittelbar östlich des Objekts *Sandheide 9, 33165 Lichtenau OT Herbram* (siehe roter Kreis).



Auszug aus dem Geoportal des Kreises Paderborn

5.2 Kleinräumige Lage

Der nachstehende Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte des Kreises Paderbor

n zeigt die nähere Lage der zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Herbram, Flur 12, **Flurstücke 92 und 93**.



Beide Flurstücke grenzen direkt an die südlich verlaufende Straße *Sandheide* und werden über diese erschlossen.

Nördlich grenzen landwirtschaftliche unbebauten Flurstücke an, während östlich und westlich Wohnbebauung besteht. Dabei sind entgegen dem nachstehenden Auszug aus der Flurkarte (wie im Luftbild ersichtlich, siehe Folgeseite) mittlerweile auch die östlich angrenzenden Flurstücke 94 und 571 sowie die Flurstücke 126/127, 125 und 574 mit Wohnhäusern bebaut.



Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Geoportal Kreis Paderborn
Flurstück 92 (blau umrandet), Flurstück 93 (rot umrandet)



Flurstücke 92 (blauer Pfeil) und 93 (roter Pfeil), Ansicht von Südost



Luftbild Flurstücke 92 und 93, Auszug aus dem Geoportal Kreis Paderborn

Die vor- und nachstehenden Aufnahmen zeigen die Flurstücke 92 und 93, welche zum Zeitpunkt der Objektaufnahme als Grünland bzw. ungenutzte Freifläche bewirtschaftet wurden. Das nur 24 m² große Flurstück 93 ist -mit Ausnahme des direkt angrenzenden Eigentümers- nur sehr bedingt eigenständig durch Dritte zu nutzen, so dass von einer **wirtschaftlichen Einheit** mit dem Flurstück 92 auszugehen ist.



Flurstück 92, Lage an der Straße *Sandheide*, Ansicht von Süden



5.3 Klassifizierung gemäß Kataster

Die zu bewertenden 2 Grundstücke sind gemäß Liegenschaftskataster wie folgt klassifiziert:

lfd. Nr.	GB	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Lage	Wirtschaftsart lt. Grundbuch / Nutzung lt. Kataster	Größe m²
66		Herbram	12	92	Rückefeldshöfe	Landwirtschaftsfläche / Grünland	1.301
67		Herbram	12	93	Sandheide	Gebäude- und Freifläche	24
Gesamtfläche m²							1.325



Teilflächen der Bodenschätzung	Boden- art		Zustandsstufe / Entstehungsart	Boden- GLG- zahl	Acker- / GL- zahl	Ertrags- messzahl
171	Ackerland	Sandiger Lehm	5 Lö	54	46	79
1.130	Ackerland	Sandiger Lehm	4 V	53	46	520
24	Ackerland	Sandiger Lehm	5 Lö	54	46	11
1.325	m² *Boden-, Klima-, Wasserstufe EMZ Gesamt					610

5.4 Flächennutzung / Pachtvertrag zum Bewertungsstichtag

Bei den beiden direkt ortsnah gelegenen Flächen handelt es sich um Grünland bzw. eine Grünfläche an/zwischen der bestehenden Wohnbebauung.

Nach Auskunft der Miteigentümerin zum Ortstermin im Jahr 2026 haben sich an den Grundstücken keine Änderungen gegenüber dem Jahr 2021 ergeben. Damals wurde dem Unterzeichnenden mitgeteilt, dass für die Grundstücke kein schriftlicher Pachtvertrag besteht. Somit besteht kein Werteeinfluss durch ein überdurchschnittlich langes Pachtverhältnis.

5.5 Planungsrechtliche Einordnung

Die Flurstücke Gemarkung Herbram, Flur 12, **Flurstücke 92 und 93**, sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau für den Ortsteil Herbram als **Siedlungsgebiet / allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht (Lage der Bewertungsgrundstücke siehe roter Pfeil).

Nach Auskunft der Stadt Lichtenau wird derzeit kein Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt. Aktuell gibt es auch keine Bestrebungen, einen solchen aufzustellen. Mittel- bis langfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass ein Bebauungsplan in einigen Jahren evtl. aufgestellt werden wird.

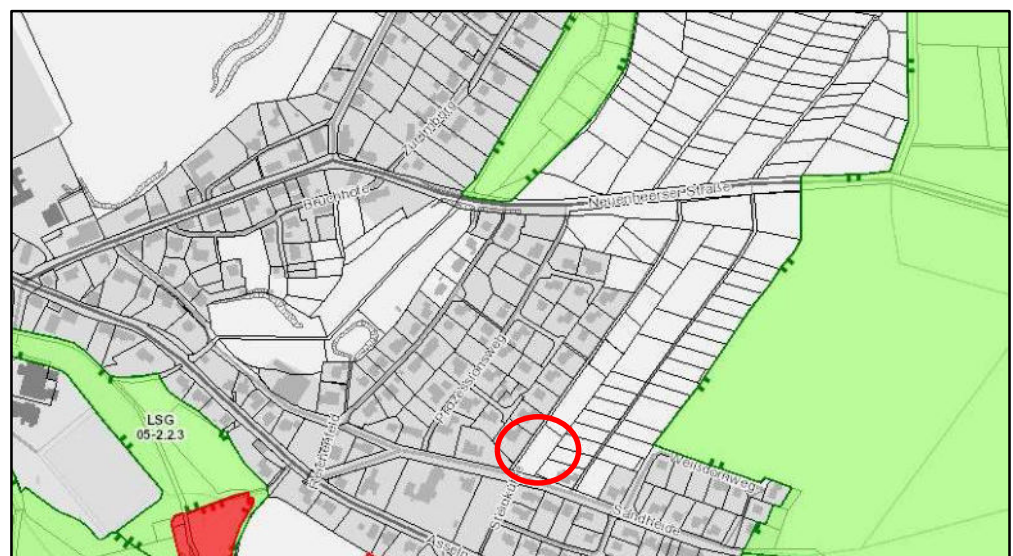


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau, Stand 02.04.2025

Nach Aussage der Stadt Lichtenau spricht die zunehmende Verdichtung der Bebauung entlang der Straße *Sandheide* zum Bewertungsstichtag für Baulandqualität. Nach einer Mitteilung des Kreises Paderborn an die Stadt Lichtenau aus dem Jahr 1982 beurteilt sich das Grundstück planungsrechtlich nach **§ 34 BauGB** und ist damit bebaubar. Eine rechtlich verbindliche Aussage dazu kann jedoch nur im Rahmen einer Bauvoranfrage erteilt werden.

5.6 Schutzgebiete

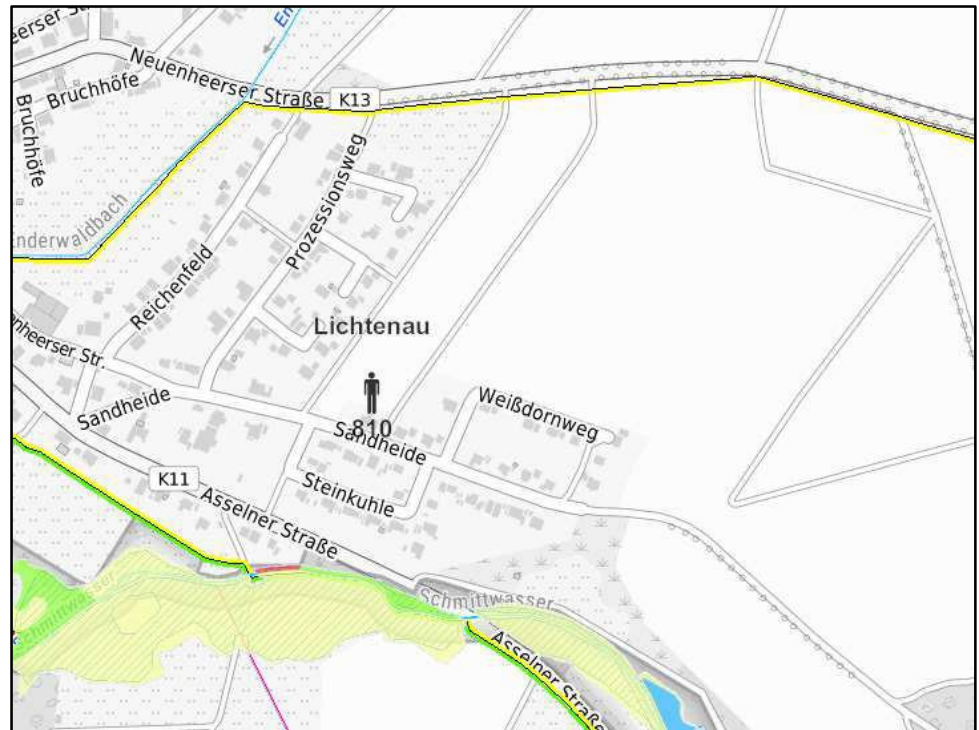
Die Flurstücke 92 und 93 liegen außerhalb von Schutzgebieten (roter Kreis).



Auszug aus dem Geoportal Kreis Paderborn, Natur und Umwelt



- Die Flurstücke 92 und 93 liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a, was allerdings keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat, zumal alle umliegenden Wohngrundstücke in dieser Zone liegen.



Auszug aus elwasweb.nrw.de

5.7 Lasten und Beschränkungen gemäß Grundbuch

Gemäß **Abteilung II** (Lasten und Beschränkungen) des dem Unterzeichnenden vorliegenden Auszugs des Grundbuchs von Herbram, Blatt 98, Amtsgericht Paderborn, Abdruck vom 02.01.2026, Seiten 1-18, liegen mit Ausnahme der *Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 05.03.2021* an den Grundstücken lfd. Nr. 66 und 67 **keine wertrelevanten Eintragungen** vor.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie etwaige Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

5.8 Bau- und Altlasten

Nach Auskunft des zuständigen Referates des Kreises Paderborn vom 16.08.2021 liegen an den zu bewertenden unbebauten Grundstücken im **Baulastenverzeichnis** (Baulasten nach 83 BauO NW) **keine Eintragungen** vor. Das Baulastenverzeichnis wurde aktuell nicht erneut abgefragt, da es sich um unbebaute Grundstücke handelt.



Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen *Umweltamtes Kreis Paderborn*, erteilt am 29.07.2021, liegen zu den Grundstücken Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstücke 92 und 93 keine Eintragungen im Altlastenkataster vor. Die Flächen wurden zum Ortstermin am 02.04.2026 erneut in Augenschein genommen. Es bestanden keine Anzeichen für zwischenzeitliche Veränderungen. Es wird daher von altlastenfreien Grundstücken zum Bewertungsstichtag 02.04.2026 basierend auf der Aussage des Umweltamtes im Jahr 2021 ausgegangen. Eine nochmalige, kostenpflichtige Abfrage des Altlastenkatasters erfolgt nicht.

5.9 Erschließungsbeiträge / Nachbarrechte / Sonstige

Nach Auskunft der Stadt Lichtenau vom 05.08.2021 enthält die Grundstücksakte zu den Grundstücken Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstücke 92 und 93, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, keinen Beitragsbescheid. Entweder wurden die Grundstücke in der Vergangenheit bereits veranlagt oder der Beitrag für Kanal- und Wasseranschluss ist verjährt. Bei einem etwaigen Ausbau der Straße *Sandheide* wären von den Anliegern evtl. noch Erschließungsbeiträge zu erheben, ein Ausbau ist aber nach wie vor nicht geplant.

Sonstige Auflagen oder etwaige vertragliche Nachbarrechte, die eine gewöhnliche Nutzung der Grundstücke einschränken, wurden dem Unterzeichnenden nicht angezeigt.

Die Miteigentümerin wies den Unterzeichnenden zur Ortsbesichtigung erneut auf einen **Anspruch eines Dritten betreffend die Flurstücke 92 und 93 bei einer Entwicklung zu Wohnbauland** hin.

Im Nachgang wurde dem Unterzeichnenden der ***Erbauseinandersetzung- und Übertragungsvertrages*** des Notars *Franz von Cieslik* aus dem Jahr **1973** übersandt. Nachfolgend ist die das Bewertungsobjekt betreffende Passage abgebildet.

§ 6

Der Erschiene zu 3) ist verpflichtet, an seine Brüder, die Erschienenen zu 4) und 5), die Grundstücke der Flur 12 Flurstücke 92 und 93, welche zurzeit noch Ackerland sind, zu übertragen, sobald diese entsprechend dem Bebauungsplan der Gemeinde als Bauland ausgewiesen werden. Die Übertragung hat kostenlos zu erfolgen. Bei dieser Übertragung ist jedoch ein Rückkaufanspruchsanspruch für den Erschienenen zu 3) einzutragen, welcher die kostenfreie Rückkaufassung an sich verlangen kann, wenn die Grundstücke von den Erschienenen zu 4) und 5) nicht selbst bebaut werden. Die Löschung des Rückkaufanspruchsanspruches



*soll erfolgen, sobald die Bebauung abgeschlossen ist, d.h. die
Gebrauchsabnahme durch die Baubehörde erfolgt ist.*

Hinsichtlich des zitierten Anspruchs bestehen keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches. Somit geht der Unterzeichnende davon aus, dass der Anspruch **rein schuldrechtlich** zu behandeln ist und somit **bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt wird.**

5.10 Mithaftendes Zubehör und bauliche Anlagen

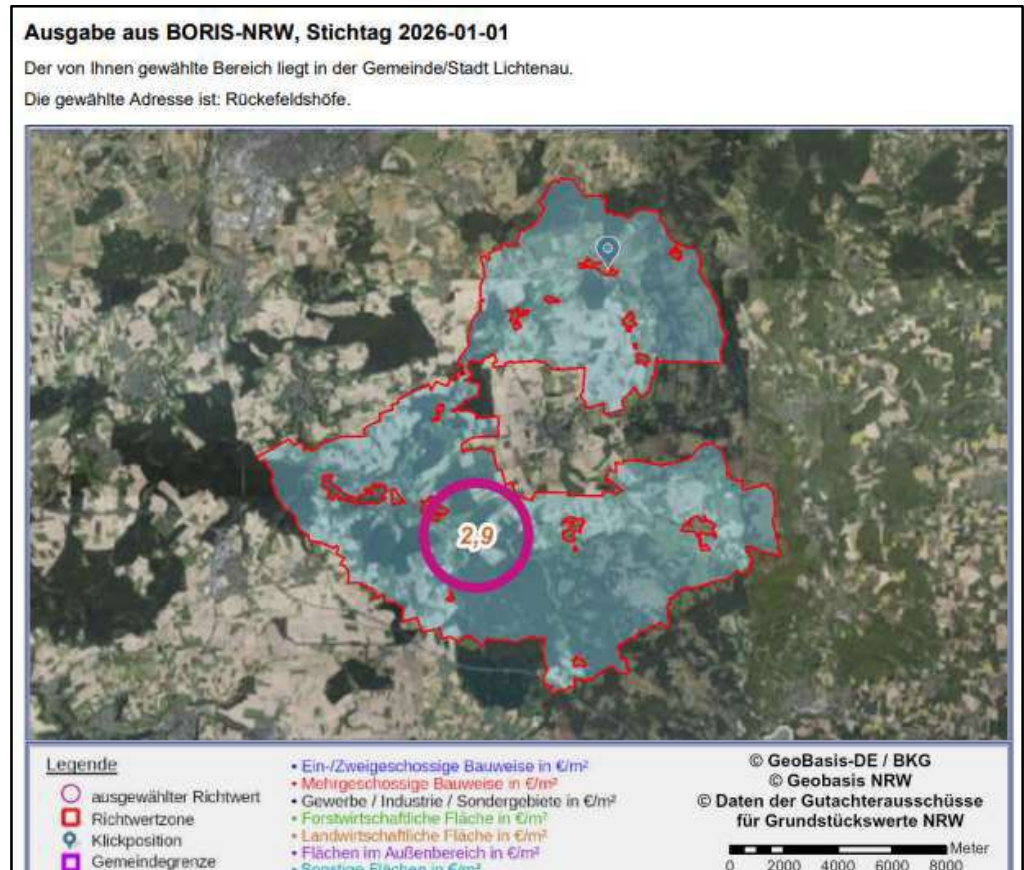
Mithaftendes Zubehör, bzw. besondere Außenanlagen (bauliche Anlagen, besondere Zäune, etc.) **liegen nicht vor.**



6 Bodenbewertung / Verkehrswertermittlung

6.1 Bodenrichtwert Grünland

Nachstehend ist der Bodenrichtwert zum **Stichtag 01.01.2026** in Höhe von **2,90 €/m²** der Bodenrichtwertzone Lichtenau Nr. 5912 für Flächen der Land- und Forstwirtschaft, **Grünland**, (lediglich nachrichtlich wegen der derzeitigen Nutzung) abgebildet:



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lichtenau
Postleitzahl	33165
Gemarkungsname	Lichtenau
Gemarkungsnummer	2943
Bodenrichtwertnummer	5912
Bodenrichtwert	2,9 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Geschossflächenzahl	0,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Grundflächenzahl	0,0
Baumassenzahl	0,0
Grünlandzahl	40

Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem *boris.nrw.de*



6.2 Bodenrichtwert Wohnbauland

Während das Grundstück in der Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstück 93 mit einer Größe von 24 m² wie nachfolgend dargestellt bereits der Bodenrichtwertzone Lichtenau, Herbram Nr. 958 für baureifes Land, **allgemeine Wohngebiete** zum **01.01.2026** in Höhe von **100,-- €/m²** zugeordnet wurde, trifft dieser Ausgangswert auch für das Flurstück 92, dass planungsrechtlich ebenso im unbeplanten **Innenbereich nach § 34 BauGB** liegt, zu.



Auszüge aus dem Bodenrichtwertinformationssystem boris.nrw.de



Die Entwicklung des vorstehend beschriebenen Bodenrichtwertes -Wohnen im Innenbereich- des Bewertungsbereichs Herbram fällt wie folgt aus:

Bodenrichtwertentwicklung		
Lichtenau		
BRW-Zone Nr.:	Wohnen im Innenbereich Lichtenau-Herbram	Wohnen im AB Lichtenau
Jahr zum 01.01.	958	Ortsteile 965
	€/m ²	€/m ²
2016	55,00 €	23,00 €
2017	55,00 €	23,00 €
2018	60,00 €	25,00 €
2019	65,00 €	25,00 €
2020	70,00 €	30,00 €
2021	70,00 €	30,00 €
2022	90,00 €	35,00 €
2023	90,00 €	40,00 €
2024	95,00 €	40,00 €
2025	95,00 €	40,00 €
2026	100,00 €	40,00 €
Größe	baureifes Land, ebf, allgemeines Wohngebiet WA	WA im AB, II VG, ebf
Bonität	Geschosse II, 200-1.000 m ²	1.000 m ²
AZ/GZ		

eigene Zusammenstellung auf Basis des *Bodenrichtwertinformationssystems boris.nrw*

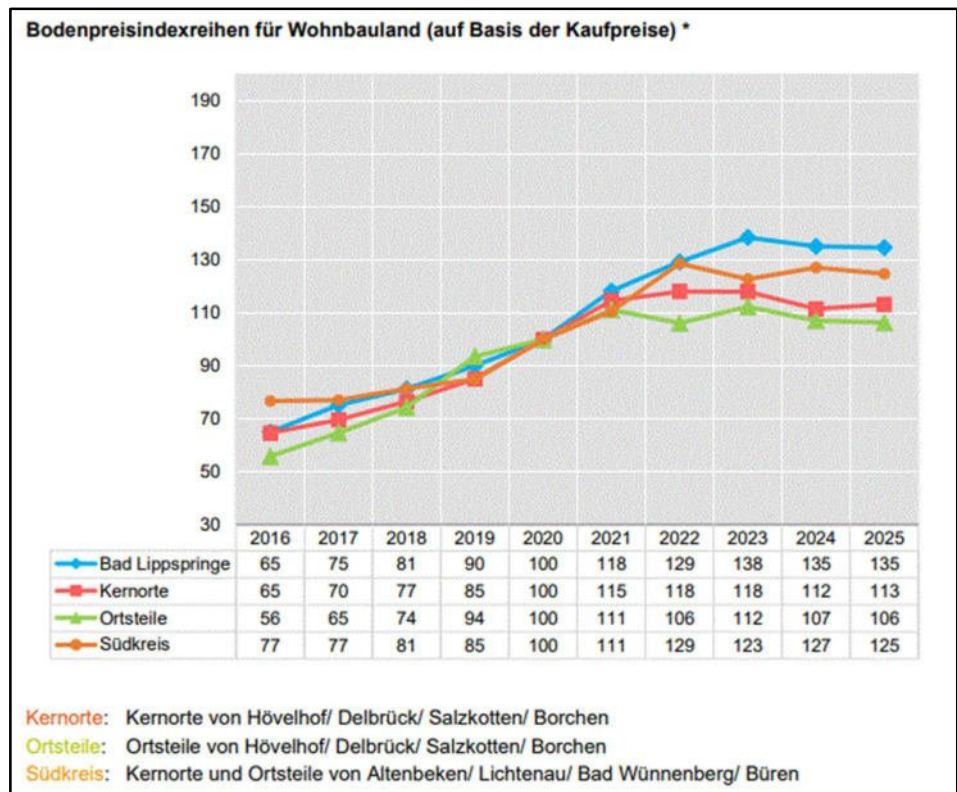
6.3 Anpassungen wertrelevanter Gegebenheiten

Bei der Bewertung der beiden Grundstücke, die planungsrechtlich im **unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB/allgemeinen Wohngebiet** liegen, geht der Unterzeichnende vom Bodenrichtwert für die (angrenzende) Bodenrichtwertzone 958 in Höhe von **100,-- €/m²** aus.

Je nach den speziellen Gegebenheiten der zu bewertenden Grundstücke werden nun folgende Zu- und Abschläge für wertrelevante Abweichungen gegenüber den Richtwerten vorgenommen:

- Der Wertermittlungstichtag am 02.04.2026 (Objektaufnahme durch den Unterzeichnenden) in Verbindung mit der zurückliegenden **Bodenwertentwicklung** sprechen gegen eine zeitliche Anpassung. Zwar wurde der Bodenrichtwert zum 01.01.2026 gegenüber dem 01.01.2025 um 5,-- €/m² angehoben, insgesamt stagnieren die Bodenwerte derzeit aber überwiegend.

Die nachstehende Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland verdeutlicht die aktuell eher stagnierende Bodenwertentwicklung:



Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Paderborn 2026

- Für die gegenüber dem Richtwertgrundstück für **Wohnbauland** abweichende Flächengröße des Grundstücks der Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstück 92 (1.301 m²) im Innenbereich nach § 34 BauGB wird eine entsprechende **Größenkorrektur** vorgenommen.

Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland (Innenbereich)

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bezieht sich i. d. R. auf ein regelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer Größe von 200 m² bis 1.000 m². Anpassungen bzgl. des Zuschnitts, der Baulandausnutzung, etc. sind sachverständig vorzunehmen. Für Grundstücke mit einer Größe von über 1.000 m² bis 2.000 m² wurde für die Übergröße (> 1.000 m²) im Mittel 40 - 50 % des zugehörigen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerts gezahlt (Durchschnittswert aus 15 Kauffällen mit einer mittleren Größe von rd. 1.300 m² - Kaufverträge aus den letzten drei Jahren).

Hinweis: Hierbei werden lediglich Grundstücke berücksichtigt, die aufgrund der Bebauungsmöglichkeit (Baufenster, etc.) nicht mehrfach bzw. großzügig bebaubar sind.

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht für den Kreis Paderborn 2026

Dabei wird analog zur Vorgehensweise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn davon ausgegangen, dass der Bodenrichtwert für eine Fläche bis 1.000 m² und die darüber hinausgehende Fläche mit rd. 45 % des Richtwertes anzusetzen ist. Bezogen auf die gesamte Fläche ergibt sich umgerechnet ein Abzug in Höhe von rd. -12,50 %.



Alternativ könnte das Grundstück auch geteilt werden, wobei umliegende Grundstücke allerdings vergleichbare Größen um 1.000 m² und darüber hinaus aufweisen. Der bei einer Teilung wegfallenden Größenanpassung ständen dann zusätzliche Teilungs- und Erschließungskosten gegenüber, so dass sich dies werttechnisch im Saldo annähernd ausgleicht.

- Für das eigenständig nur sehr bedingt zu nutzende, dreieckige Grundstück der Gemarkung Herbram, Flur 12, Flurstück 93 mit einer Größe von 24 m² erfolgt ein Zuschnitts- und Nutzungsabschlag in Höhe von -60,0%.

Der Unterzeichnende geht davon aus, dass dieses Grundstück als wirtschaftliche Einheit mit dem Flurstück 92 anzusehen ist. Alternativ käme nur ein Erwerb durch den angrenzenden Nachbarn in Frage. Für einen Dritten hätte das kleine Grundstück separat betrachtet keinen nutzbaren Wert.

Entsprechend der vorstehend beschriebenen Anpassungen wird der Verkehrswert der Grundstücke wie folgt taxiert:

lfd. Nr.	Gemark.	Flur	Flurstück	Lage	Qualitätsstufe / Nutzung		Teilfläche Größe m ²
66	Herbram	12	92	Rückefeldshöfe	Wohnbauland nach § 34 BauGB	wirtschaftliche	1.301
67	Herbram	12	93	Sandheide	Wohnbauland nach § 34 BauGB	Einheit	24



Teilfläche Größe m²	Richtwert 01.01.2026 €/m²	Wertentwicklung %	Größe Nutzung, Zuschnitt	Planungsrecht, Schutzgebiete, Überschwemmung und Lasten GB, Baulasten		Verkehrswert €/m²
				Anmerkungen		
1.301	100,00 €	0,0%	-12,5%	§ 34 Bau GB	unbeplanter Innenbereich, Baulücke	87,50 €
24	100,00 €	0,0%	-60,0%	§ 34 Bau GB	unbeplanter Innenbereich, wirtsch. Einh.	40,00 €

Gesamt ergeben sich demnach folgende Verkehrswerte:

Flurstück 92:

$$1.301 \text{ m}^2 \times 87,50 \text{ €/m}^2 = 113.838, -- \text{ € bzw. rd. } \mathbf{114.000, -- \text{ €}}$$

Flurstück 93:

$$24 \text{ m}^2 \times 40,-- \text{ €/m}^2 = 960, -- \text{ € bzw. rd. } \mathbf{1.000, -- \text{ €}}$$



7 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten wurden zwei unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Herbram, verzeichnet im Grundbuch von Herbram, Blatt 98, lfd. Nr. 66 und 67 bewertet. Die Grundstücke liegen zwischen der Wohnbebauung und sind laut Bau- und Planungsamt als unbeplanter **Innenbereich nach § 34 BauGB** einzuordnen.

Der unter Punkt 5.9 auszugsweise abgebildete *Erbauseinandersetzungs- und Übertragungsvertrag* aus dem Jahr 1973, wonach ein Übertragungsanspruch Dritter besteht, der aber nicht im Grundbuch eingetragen wurde, bleibt bei der Wertermittlung der Grundstücke unberücksichtigt.

Folgende Verkehrswerte wurden taxiert:

Der Verkehrswert des Grundstücks in der Gemarkung Herbram, Flur 12, **Flurstück 92** wird somit zum 02.04.2026 zu rd.

114.000, -- € [i. W.: einhundertvierzehntausend Euro] taxiert.

Der Verkehrswert des Grundstücks in der Gemarkung Herbram, Flur 12, **Flurstück 93** wird somit zum 02.04.2026 zu rd.

1.000, -- € [i. W.: eintausend Euro]

taxiert.

Paderborn, den 05. Mai 2026

Es wird versichert, dass dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen und unter Beachtung der mit dem Sachverständigeneid übernommenen Pflichten erstattet wurde.

Gutachten Nr. 1 57 0126

Seite: 23 von 23

Anlagen: -



Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Anzahl der Ausfertigungen: **3+pdf** (davon verbleibt 1 Ausfertigung beim Unterzeichnenden) Ausfertigung Nr.: **pdf**