



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Büroanschrift:

Hilgenweg 10
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649
Fax: 0 52 51 / 693 1650
Email: grothe-gutachten@t-online.de

Borchten, den 27.03.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Eigentumswohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplanes)

- im Dachgeschoss eines 2003 errichteten Wohnhauses
- 76 m² Wohnfläche
- 1 Waschküche, 1 Kellerraum
- 1 Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht)

Lage: Lichtenau-Husen,
Ellern 4

Der Verkehrswert des oben genannten Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 13.02.2026 - **auf der Grundlage des äußeren
Eindrucks** - zu rd.

140.000,- 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 sowie etwaiger Mieter bzw. der Miete enthält.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens	3
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages.....	3
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	3
B.	Objektbeschreibung	4
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung.....	4
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch	4
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	5
B.3.1.	Lage.....	5
B.3.2.	Form und Größe	6
B.3.3.	Erschließungszustand.....	6
B.3.4.	Zulässige Nutzung	7
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	7
B.3.6.	Baulasten.....	8
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	9
B.3.8.	Mietverhältnisse	9
B.3.9.	Verwaltung.....	9
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	10
B.4.2.	Berechnung der Wohnfläche.....	12
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	13
B. 6.	Mithaftendes Zubehör	13
C.	Wertermittlung	14
C. 1.	Grundlagen	14
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes.....	14
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	14
C.1.3.	Literatur	14
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
C. 3.	Bodenwert.....	16
C. 4.	Ertragswert	17
C. 5.	Verkehrswert des Wohnungseigentums.....	21
D.	Anlagen	22
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000.....	22
D. 2.	Grundrisszeichnungen.....	23
D. 3.	Fotodokumentation	26

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 09.01.2026, Aktenzeichen 014 K 37/21 durch das Amtsgericht Paderborn.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (13.02.2026) eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer bzw. seinen Betreuer nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht dem Eigentümer mit Schriftsatz vom 17.02.2026 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls er sich nicht binnen 2 Wochen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollten, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch den Eigentümer bzw. den Betreuer keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) der Bewertungszeitpunkt, somit der

13.02.2026.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 13.02.2026 von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer bzw. seinen Betreuer kein Zutritt ermöglicht wurde.

Der bei der Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen ist 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. Bauteilerstörende 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.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat im Liegenschaftskataster und Grundbuch die Bezeichnung:

410,50 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Husen, Flur 11, Flurstück 357

Ellern 4 Größe 591 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Keller und Dachgeschoss) bezeichneten Wohnungseigentum.

und ist im Grundbuch von

Husen, Blatt 480

eingetragen.

Daneben besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Einstellplatz Nr. 2 des Aufteilungsplanes.

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist



B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die in einem kleinen Siedlungsgebiet von Husen gelegen ist. Husen hat rd. 1.000 Einwohner (Stand 31.12.2025) und ist ein Ortsteil der Stadt Lichtenau. Die Entfernung bis nach Lichtenau beträgt rd. 7 km.

Das Gebiet der Stadt Lichtenau liegt im Süden des Kreises Paderborn. Die Stadt Lichtenau wurde mit der Gebietsreform im Jahre 1975 aus insgesamt 15 Dörfern gebildet. Die Gesamteinwohnerzahl des Stadtgebietes Lichtenau beträgt rd. 11.900, davon leben rd. 3.000 in Lichtenau selber.

Im Stadtgebiet Lichtenaus bestehen einfache Einkaufsmöglichkeiten; die wesentlichen Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs sind hier vorhanden. In einer Entfernung von rd. 20 km befindet sich die Großstadt Paderborn (160.000 Einwohner). Hier sind alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Husen vorhanden, die Grundschule befindet sich im Nachbarort Atteln. Weiterführende Schulen befinden sich in Lichtenau (Realschule) bzw. in Paderborn (Gymnasien) und Bad Driburg-Neuenheerse (Gymnasium).

Die Verkehrsverbindungen sind von Husen aus zufriedenstellend. In einer Entfernung von 9 km besteht Anschluss an das Bundesautobahnnetz (BAB 33). Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt bietet Anschluss an innerdeutsche und internationale Ballungsräume bzw. Urlaubscharterverkehr.

Von Husen aus verkehren regelmäßig Busse des „Nahverkehrsverbunds Paderborn/Höxter“ in Richtung Paderborn, Lichtenau bzw. Atteln.

Das Bewertungsobjekt ist in einem kleinen Siedlungsgebiet am südöstlichen Ortsrand von Husen gelegen. In der Nachbarschaft befindet sich ausschließlich aufgelockerte Eigenheimbebauung. Die auf der anderen Straßenseite gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die ausschließlich von Anliegern genutzte Straße „Ellern“.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Grundstück (Flurstück 357) verfügt über eine Größe von 591 m².

Es verfügt über einen weitgehend regelmäßigen Zuschnitt mit einer Frontbreite zur Straße von rd. 18 m und einer mittleren Tiefe von rd. 34 m.

Die Fläche ist weitgehend eben.

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

B. 3. 3. Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Straße „Ellern“ erschlossen.

Bei der Straße „Ellern“ handelt es sich um eine Anliegerstraße. Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt die Straße bislang über eine geteerte Fahrbahn mit begrüntem Seitenstreifen, Straßenbäumen und Straßenbeleuchtung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lichtenau vom 08.08.2022 (Vorverfahren) ist die Straße noch nicht endgültig ausgebaut.

Gemäß Auskunft der Stadt Lichtenau sind für das Grundstück im Jahre 2003 jedoch bereits Erschließungsbeiträge in einer Höhe von 19.774,86 EUR erhoben und gezahlt worden. Anschlußbeiträge für Kanal und Wasser seinen ebenfalls im Jahre 2003 abgerechnet worden.

Das Grundstück ist daher als erschließungsbeitragsfrei anzusehen und zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „In den Ellern“ der Stadt Lichtenau.

Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für das betroffene Flurstück u. a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zweigeschossige, offene Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- Satteldächer

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein Grundbuchabdruck vom 11.11.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

- *Rückerwerbsvormerkung für die Stadt Lichtenau. Vorbehalten ist der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zur Höhe von zweihunderttausend EURO nebst bis zu 20 vom Hundert Zinsen jährlich und bis zu 10 vom Hundert einmaliger Nebenleistung, einmalig ausnutzbar. Hat Rang nach Abteilung III Nr. 1.*

Bezug: Bewilligung vom 20. Juni 2003 (Notar Bernhard Rebbe in Lichtenau, UR 287/03). Eingetragen am 28. November 2003. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil von Blatt 438 hierher sowie auf das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuch Blatt 479 übertragen am 2. Februar 2004.

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

- *Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Wohnungseigentümer, eingetragen in Blatt 0479; Höchstbetrag des Wertsatzes beträgt dreißigtausend Euro im Falle des Erlöschens durch Zuschlag. Das Recht ist auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks vermerkt.*

Bezug: Bewilligung vom 23. Dezember (Notar Bernhard Rebbe in Lichtenau, UR 610/03). Hat Rang nach Abteilung III Nr. 3. Eingebracht am 25. August 2004.

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Paderborn, 014 K 037/21). Eingebracht am 15.11.2021.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn vom 05.02.2026 sind bzgl. des Bewertungsobjektes keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis 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 13.02.2026 ist das Bewertungsobjekt im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Paderborn vom 02.03.2026 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung anscheinend unbewohnt.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.

B. 3. 9. Verwaltung

Ein Verwalter gem. WEG (Wohnungseigentumsgesetz) konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Vermutlich erfolgte die Verwaltung gemeinsam durch die Wohnungseigentümer. Das gesamte Gebäude bzw. Grundstück hinterließ jedoch einen verlassen Eindruck.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahre 2003 errichteten Wohnhauses mit insgesamt 2 Wohneinheiten.

Das Gesamtgebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und unterkellert.

Eine Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer bzw. dessen Betreuer nicht ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen sowie den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rd. 76 m² und setzt sich zusammen aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Bad und dem Flur. Vom Schlafzimmer aus besteht ein Ausgang auf den Balkon.

Im Kellergeschoss befindet sich eine eigenständig nutzbare Waschküche und ein Kellerraum. Daneben ist der Wohnung ein Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) zugeordnet.

Das Gebäude ist erst im Jahre 2003 errichtet worden. Die Gesamtkonzeption und Ausstattung scheinen zeitgemäß zu sein. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war es jedoch anscheinend seit längerem unbewohnt und befand sich in einem vernachlässigten Zustand. Inwieweit sich das äußere vernachlässigte Erscheinungsbild auch im Inneren fortsetzt, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

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

Gesamtgebäude:

Baujahr:	2003
Fundament:	- Bodenplatte mit Streifenfundamenten
Außenwände :	- massives Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	- vermutlich massives Mauerwerk, möglicherweise auch Leichtbauwände
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem)
Dachkonstruktion	- Satteldach mit Betondachsteinen

- | | |
|-----------------|--|
| Geschossdecken: | - vermutlich Stahlbetondecken |
| Treppenhaus: | - soweit von außen erkennbar: Geschoßtreppe in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer |
| Energieausweis: | - ein Energieausweis lag der Unterzeichnerin nicht vor |

Wohnungseigentum (Dachgeschoss):

- | | |
|-------------------------------|---|
| Wohnfläche: | - 76 m ² |
| Sonstige Nutzfläche: | - Waschküche und 1 Kellerraum |
| Pkw-Stellplatz: | - 1 Pkw-Stellplatz (Sondernutzungsrecht) |
| Fußböden: | - in der Wohnung vermutlich schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung und unterschiedlichen Belägen |
| Wand- und Deckenbekleidungen: | - Bad vermutlich raum- oder sockelhoch gefliest
- evtl. Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche |
| Fenster: | - Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden |
| Türen: | - Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsätzen und Seitenelement, Gegensprechanlage und elektr. Türöffner
- Innentüren: nicht bekannt
- Balkontür aus Kunststoff mit Isolierverglasung |
| Sanitäre Ausstattung: | - lt. Bauzeichnung Bad mit WC, Dusche und Waschbecken |
| Beheizung: | - Außengeräte eines Klimasystems (Heizen/Kühlen) auf Luftwärmepumpenbasis vorhanden
- möglicherweise unterstützend Gaszentralheizung (Gasanschluß und Schornstein vorhanden) |
| Besondere Bauteile: | - Balkon |
| Baulicher Zustand: | - vernachlässigter Gesamtzustand (soweit von außen erkennbar), Spuren von Vandalismus/Graffiti
- zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war ein Fenster im Erdgeschoss geöffnet. Eine vorbei kommende Passantin teilte mit, dass es vor Kurzem wohl einen Einbruch gegeben habe. |

B. 4. 2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen.

Ob und inwieweit die tatsächliche Bauausführung der Darstellung in den Bauzeichnungen entspricht, ist der Unterzeichnerin aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

Dachgeschoss:

Wohnen/Kochen	=	34,56 m ²
Schlafen	=	15,55 m ²
Kind	=	11,05 m ²
Flur	=	4,75 m ²
Bad	=	8,90 m ²
Balkon (25 % der Grundfläche)	=	<u>1,31 m²</u>
Wohnfläche rd.		<u>76 m²</u>

Zusätzlich sind der Wohnung im Kellergeschoß noch eine Waschküche (15,07 m² Nutzfläche) und 1 Kellerraum (13,08 m² Nutzfläche) zugeordnet.

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Kanal- und Versorgungsanschlüsse für Gas, Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

Maschendrahtzaun, lebende Hecken und auch offener Übergang

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenfläche, Busch- und Strauchwerk, Gartenhaus, Überdachung

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingang und Stellplätze bislang nur geschottert

Die Außenanlagen sind zum Teil noch nicht fertig gestellt worden und befinden sich darüber hinaus in einem verwilderten bzw. vernachlässigten Zustand.

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden. Die vorhandenen Außengeräte eines Klimasystems werden als wesentlicher Bestandteil eingestuft.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 – WoFlV) 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 Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Aus den Gepflogenheiten des normalen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren wird im vorliegenden Fall nicht angewendet, da vom Gutachterausschuss für derartige Objekte keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) abgeleitet und veröffentlicht worden sind. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

C. 3. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung des Baulandrichtwertes in diesem Bereich und der individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Für den Ortsbereich von Husen wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Paderborn folgender Bodenrichtwert abgeleitet und veröffentlicht.

Ifd. Nr.	Lagebeschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m²
1	Husen	Allgemeines Wohngebiet	I/II-gesch.	ebf	01.01.25	105,-

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Husen 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 der Lagequalität sowie der sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar. Insofern sind keine Anpassungen des Richtwertes erforderlich.

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums ergibt sich damit zu:

$$410,50 / 1.000 \times 591 \text{ m}^2 \times 105,- \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 25.000,- \text{ EUR}}}$$

C. 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden – Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggfls. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. Abweichungen der tatsächlichen von der Marktmiete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter Ziffer C. 3. zu 25.000,- EUR ermittelt. Dieser Betrag ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Verzinsung des Bodenwertes zugrunde zu legen.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes bildet die objektbezogene Marktmiete.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 76 m² große Wohnung im Dachgeschoss eines im Jahre 2003 errichteten Zweifamilienhauses. Zudem besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Paderborn wurde für in Husen gelegene Wohnungen der Baujahrsgruppe 2000 bis 2009 eine durchschnittliche Miete von 5,40 EUR/m²-Wohnfläche veröffentlicht.

Die angegebene Mietwertspanne bezieht sich auf Wohnungen in durchschnittlicher Ausstattung und Lage mit Wohnflächen zwischen 60 und 100 m².

Mietwerterhöhend ist im vorliegenden Fall die geringe Anzahl der Wohnungen im Gebäude (Zweifamilienhaus) sowie die Möglichkeit der Gartenmitbenutzung zu sehen.

Daher wird im vorliegenden Fall ein leicht erhöhter Mietwertansatz 5,95 EUR/m²-Wohnfläche getroffen. Für den Pkw-Stellplatz wird eine monatliche Miete von 20,- EUR angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss des Kreises Paderborn zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewandten Ertragswertmodells (Empfehlung der AGVGA) ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der Art des Bewertungsobjektes und der allgemeinen Marktlage sind hier für die Bewirtschaftungskosten rd. 30 % des Jahresrohertrages als angemessen anzusehen.

Aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV 2021 definiert Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Paderborn wurde für weiterveräußerte Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohneinheiten ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,5 % ($\pm$ 1,1 %) abgeleitet und veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes (geringe Anzahl von Wohneinheiten, Lage im Zweifamilienhaus) ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes zugrunde zu legen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichen Lebensalter.

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Häusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 80 Jahre.

Das Gebäude wurde 2003 errichtet. Es ergibt sich somit ein Alter von 23 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 57 Jahren.

Bauschäden, Baumängel, Sonstiges

Wie bereits zuvor beschreiben befindet sich das Gesamtgebäude sowie auch die Außenanlagen in einem verwahrlosten Zustand. Die Außenanlagen (z.B. Zuwegung und auch Stellplatz) sind zudem noch nicht fertiggestellt.

Aufgrund dessen wird ein Abzug von insgesamt rd. 18.000,- EUR getroffen.

Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Ertragswert:

Ertragswertverfahren				
Gebäude- teil	Mieteinheit	Wohnfläche	Marktmiete	
			€/m²-Wohnfläche	Monat
Ellern 4	Wohnung Nr. 2 (DG)	76 m²	5,95 €/m²	452 €
0 Garagen:				0 €
1 Stellplatz:				20 €
Monatsrohertrag:				472 €
Jahresrohertrag:				5.664 €
Bewirtschaftungskosten:		30 %		-1.699 €
Jahresreinertrag:				3.965 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:				3.965 €
Bodenwert:		25.000 €		
Liegenschaftszins:		1,25 %		
Reinertragsanteil des Bodens:				-313 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				3.652 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				3.652 €
Restnutzungsdauer:		57 Jahre		x
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV):				40,593
Ertragswert der baulichen Anlagen:				148.246 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:				148.246 €
Bodenwert:				25.000 €
Vorläufiger Ertragswert:				173.246 €
Bauschäden/Baumängel, Fertigstellungsaufwand				-18.000 €
Ertragswert:				155.246 €
Ertragswert rd.:				<u>155.000 €</u>

C. 5. Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der Verkehrswert ergibt sich aus der vorangegangenen Wertermittlung unter Berücksichtigung der Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Der **Ertragswert wurde zu rd. 155.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes bzw. der Wohnung nicht möglich war. Hinzu kommt, dass auch hinsichtlich der anderen Wohnung (Erdgeschoss) in dem Gebäude derzeit unklar ist, wie diesbezüglich die künftige Nutzungsstrategie sein wird.

Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und ist daher mit einer entsprechenden Unsicherheit bzw. Unwägbarkeiten behaftet. Im vorliegenden Fall wird der Risikoabschlag mit 10 % angesetzt. Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **140.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des im Dachgeschoss des Gebäudes "Ellern 4, Lichtenau-Husen" gelegenen Wohnungseigentums zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2026 - auf der Grundlage des äußeren Eindrucks - zu

140.000,- EUR

(i. W.: einhundertvierzigtausend 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 27. März 2026

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Lageplan im Maßstab 1 : 1.000

Gemeinde Lichtenau

Gemarkung Husen

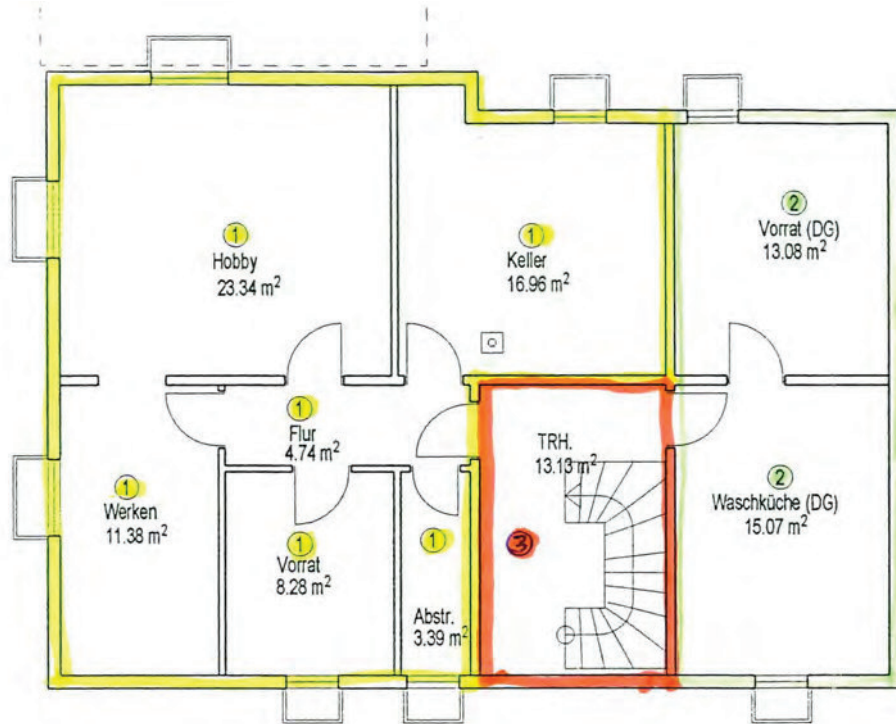
Flur 11

Flurstück 357

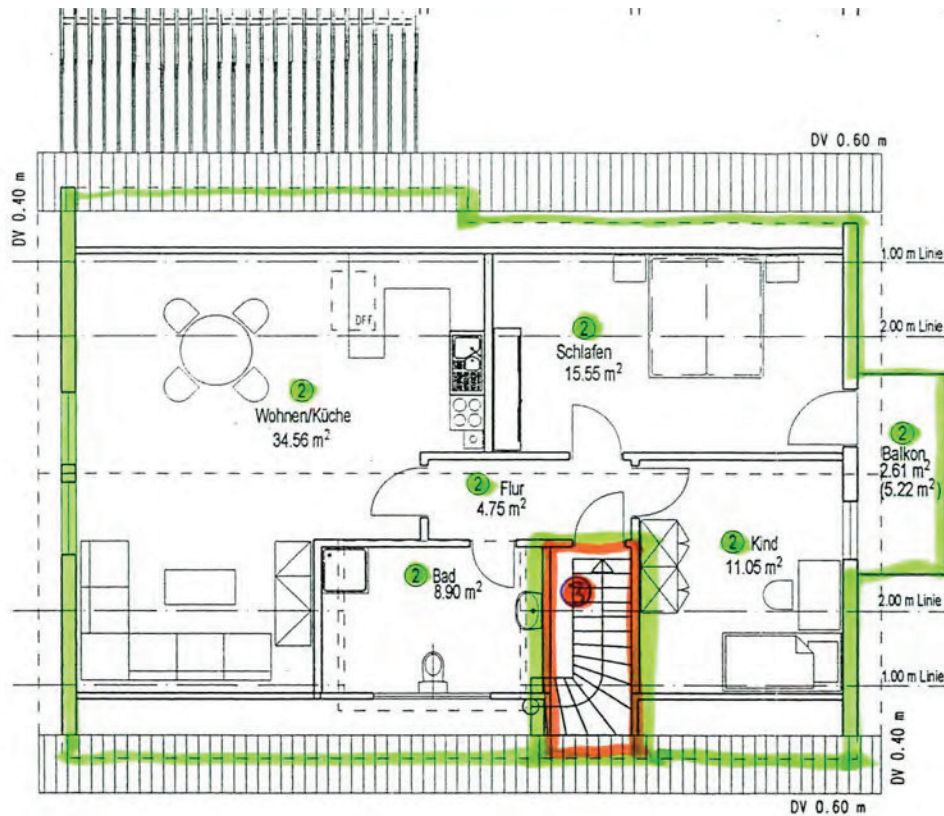


D. 2. Anlage 2 - Grundrisszeichnungen

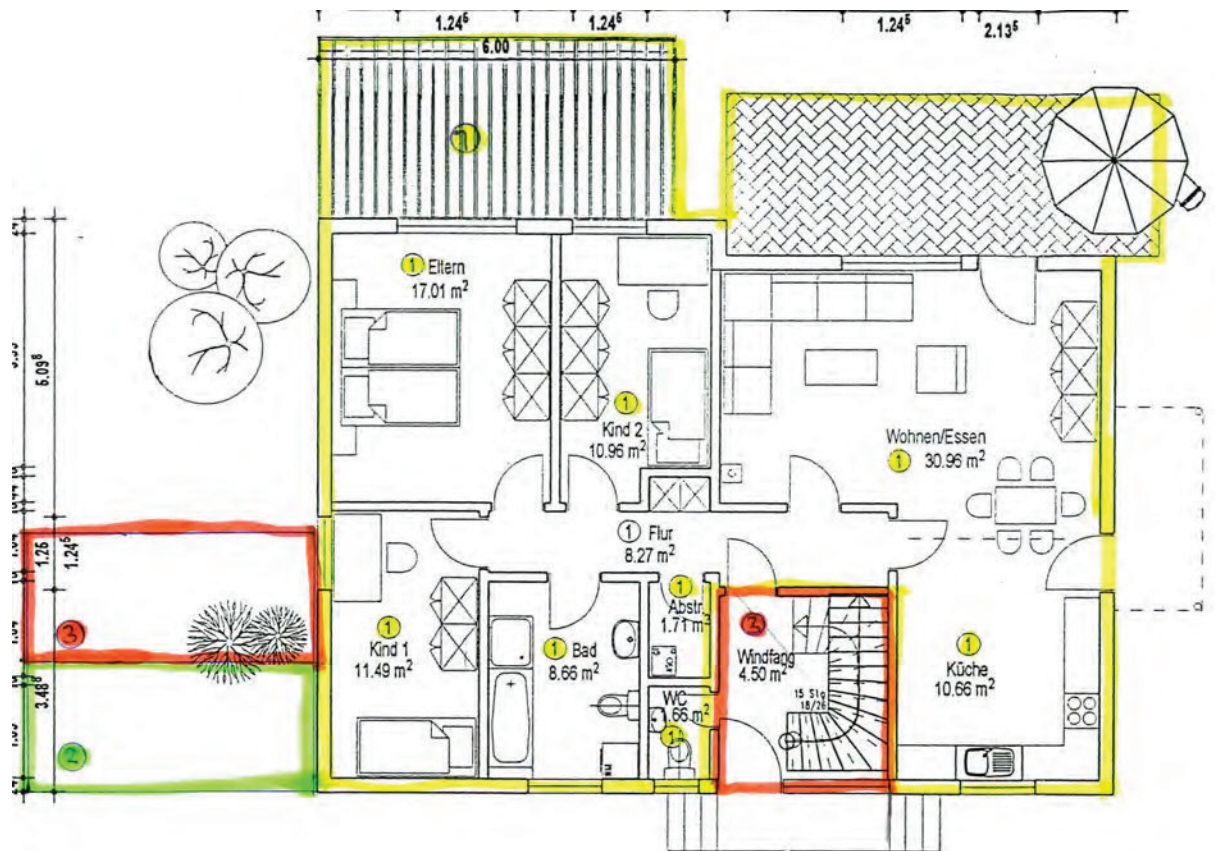
Kellergeschoss (Bewertungsobjekt grün umrandet und mit Nr. 2 bezeichnet,
Gemeinschaftseigentum rot umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet)



Dachgeschoss (Bewertungsobjekt grün umrandet und mit Nr. 2 bezeichnet,
Gemeinschaftseigentum rot umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet)



Sondernutzungsrecht Stellplatz (grün umrandet und mit Nr. 2 bezeichnet,
Gemeinschaftseigentum rot umrandet und mit Nr. 3 bezeichnet)



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation (Bewertungsobjekt gekennzeichnet)



Straßenseitige Ansicht von Nordosten



Straßenseitige Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordwesten



Rückwärtige Ansicht von Westen