



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn
GA-Nr. 01/2025**

GUTACHTEN

(Wertfortschreibung zum Gutachten 36/2023)

**über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks (Einfamilienhaus) in 33142
Lichtenau – Herbram, Friedhofsweg 5**

Das Gutachten wird erstattet auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Grundstücks-
wertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 (SGV.NRW. 7134).

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 08.04.2025 in der Besetzung:

- | | |
|---|------------------------|
| 1.) Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisvermessungsdirektor | (stellv. Vorsitzender) |
| 2.) Dipl.-Ing. Johannes Leßmann, Kreisvermessungsdirektor a. D. | (ehrenamtl. Gutachter) |
| 3.) Dipl.-Ing. Michael Klosson, Architekt | (ehrenamtl. Gutachter) |

den **Verkehrswert** des o.a. Grundstücks

zu **150.000 €** ermittelt.

Wertermittlungstichtag: **08.04.2025**

Fotografische Aufnahmen	(Anlage 1)
Baubeschreibung	(Anlage 2)
Brutto-Grundfläche	(Anlage 3)
Wohn- und Nutzfläche	(Anlage 4)
Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Bewertungsliteratur	(Anlage 5)
Lagepläne	(Anlage 6)

Inhaltsgliederung des Gutachtens

Seite

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Antrag.....	3
1.2	Gegenstand des Antrages	3
1.3	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
2.	Beschreibung des Bewertungsobjekts	4
2.1	L a g e	4
2.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.2.1	Verzeichnisse	5
2.2.1.1	Liegenschaftskataster	5
2.2.1.2	Grundbuch	5
2.2.1.3	Baulastenverzeichnis	6
2.2.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	6
2.2.3	Abgabenrechtliche Situation	7
2.2.4	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	7
2.3	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.3.1	Erschließung	7
2.3.2	Beschaffenheit, Nutzung und Aufbau	7
3.	Wertermittlung.....	11
3.1	Definition des Verkehrswertes	11
3.2	Wertermittlungsgrundlagen.....	11
3.3	Wertermittlungsverfahren.....	11
3.4	Ermittlung des Bodenwertes	13
3.5	Sachwertverfahren	15
3.5.1	Bodenwert.....	16
3.5.2	Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen.....	16
3.5.2.1	Bauliche Anlage: Einfamilienhaus.....	16
3.5.2.2	Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie der Anschlussbeiträge.....	18
3.5.3	Sachwert des Grundstücks	18
3.5.4	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	18
3.5.5	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	20
3.6	Vergleichswertverfahren	21
3.6.1	Bodenwert.....	21
3.6.2	Vergleichswert der baulichen Anlagen	21
3.6.3	Vergleichswert des Grundstücks	22
3.6.4	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	22
3.6.5	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22
4.	VERKEHRSWERT	23

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antrag

Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 13.01.2025 durch ... beantragt. ...

Damit ist die Antragsberechtigung gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

1.2 Gegenstand des Antrages

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Einfamilienhaus in Lichtenau-Herbram, Friedhofsweg 5.

1.3 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den **08.04.2025**.

1.4 Ortsbesichtigung

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes wurde am 07.03.2025 von Mitarbeitenden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vorgenommen. Die bautechnischen Berechnungen und Beschreibungen wurden dem Gutachten 36/2023, erstellt am 19.10.2023 durch den Gutachterausschuss des Kreises Paderborn, entnommen.

Der Gutachterausschuss hat am Tage der Beratung eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

2. Beschreibung des Bewertungsobjekts

2.1 Lage

Makroökonomische Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Herbram der Stadt Lichtenau, ca. 180 m in Luftlinie gemessen nördlich des Ortsmittelpunktes (kath. Kirche).

Herbram ist ein ländlich strukturierter Stadtteil mit ca. 850 Einwohnern. An das überörtliche Straßennetz ist Herbram über die Kreisstraßen K 11 und K 13 angeschlossen. Um den älteren Ortskern mit gemischter Bebauung haben sich überwiegend östlich und südöstlich kleinere Wohnsiedlungsgebiete gebildet.

Die Nahversorgung erfolgt über das Verwaltungs- und Geschäftszentrum von Lichtenau in ca. 6 km Entfernung.



Mikroökonomische Lage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der südlichen Seite des Friedhofswegs, 70 m westlich der Einmündung in die Dahler Straße (K 11). In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich weitere Wohnbebauung.

Entfernungen (in Luftlinie gemessen)

6 km	Stadtverwaltung
12 km	Kreisstadt Paderborn
22 km	Flughafen Paderborn/ Lippstadt
14 km	Autobahnanschlussstelle Borcheln (Westf.) - (A 33)
15 km	Autobahnanschlussstelle Lichtenau (Westf.) - (A 44)

Verkehrslage

Die Verkehrslage zu öffentlichen Einrichtungen und Geschäften des privaten Bedarfs sind, wie auch die Wohnlage, für Herbram als normal zu bezeichnen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten**2.2.1 Verzeichnisse****2.2.1.1 Liegenschaftskataster**

Das Wertermittlungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter

Kreis	:	Paderborn
Gemeinde	:	Lichtenau
Gemarkung	:	Herbram

Flur	Flurstück	Fläche	Tatsächliche Nutzung	Lage
7	399	399 m²	Wohnbaufläche	Friedhofsweg 5

2.2.1.2 Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Grundbuch eingetragen unter

Amtsgericht	:	Paderborn
Grundbuch von	:	Herbram
Grundbuchblatt	:	49
Bestandsverzeichnis	:	lfd. Nr. 31
Abteilung I	:	lfd. Nr. 3
Eigentümer	:	...

Nach dem Grundbuchauszug vom 05.03.2025 (letzte Änderung 30.10.2019) ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten des Bewertungsobjekts vermerkt.

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag ebenfalls keine Eintragung vorhanden.

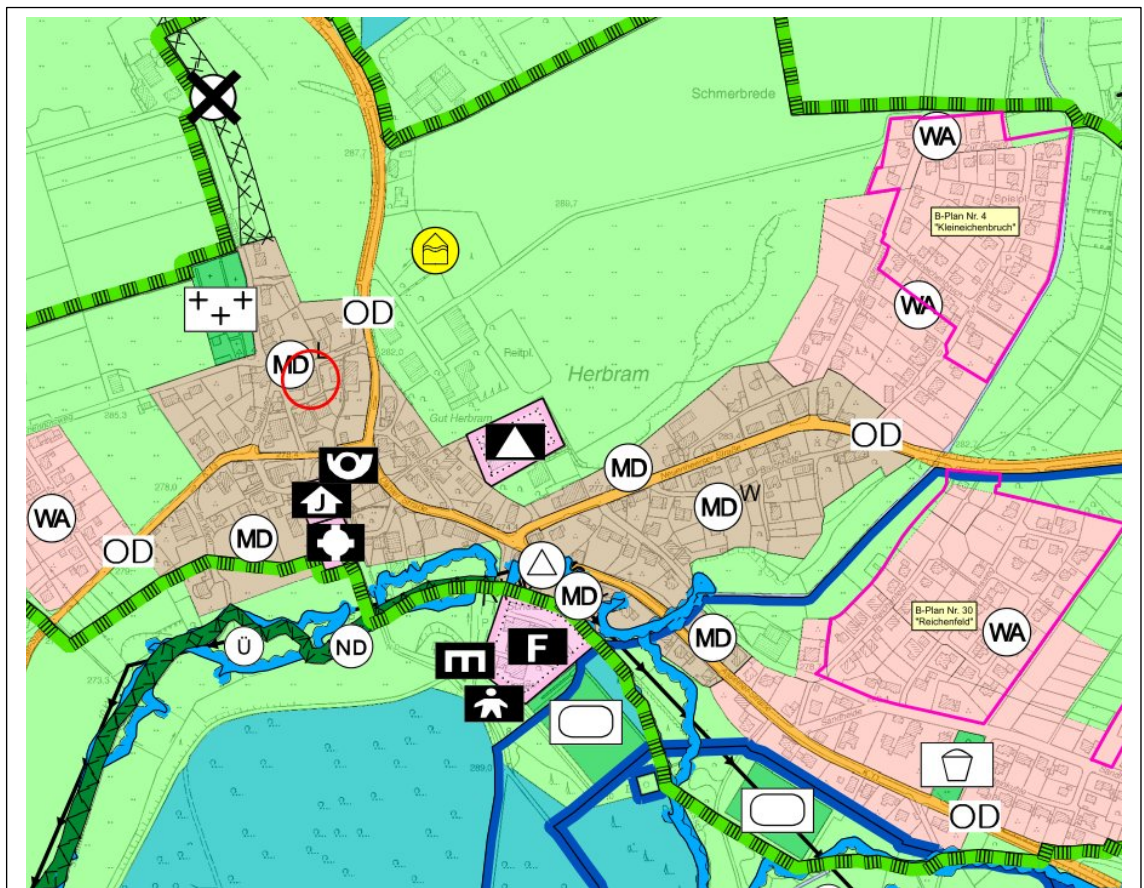
Evtl. Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und können somit unberücksichtigt bleiben.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft des Amtes 63 – Bauen und Wohnen – des Kreises Paderborn ist im Baulastenverzeichnis keine Baulast (§ 85 BauO NW) eingetragen.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenau liegt das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „Dorfgebiet (MD)“ ausgewiesen ist.



Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Ein Bauvorhaben ist hier zulässig, wenn es nach der vorhandenen (Umgebungs-) Bebauung und Erschließung unbedenklich ist.

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) fallen nach Auskunft der Stadt Lichtenau nicht mehr an.

Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die vorhandenen Entsorgungsleitungen (Abwasseranschluss) fallen nach Auskunft der Stadt Lichtenau für das Bewertungsobjekt ebenfalls nicht mehr an.

2.2.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich weiterer öffentlich-rechtlicher Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Naturschutzes, des Wasserschutzes und des Denkmalschutzes ist keine Eintragung bekannt.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird an der nördlichen Grundstücksgrenze durch den Friedhofsweg (Bitumenfahrbahn ohne Gehwege) erschlossen.

Das Grundstück ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit Strom und Wasser sowie an den öffentlichen Abwasserkanal der Stadt Lichtenau angeschlossen.

2.3.2 Beschaffenheit, Nutzung und Aufbau

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und weist ein Gefälle nach Süden auf. Die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können dem Luftbild und den beiliegenden Lageplänen entnommen werden.



Bebaut ist das Grundstück mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Einfamilienhaus (ohne Dachausbau). Das Gebäude wurde im Jahr 1906 als Hofstelle errichtet (im vorderen Teil des Gebäudes die Deele mit den seitlichen Stallungen und im hinteren Teil die Wohnräume). In der Zeit zwischen 2000 und 2005 wurden die Stallungen zu Wohn- und Lagerflächen umgebaut, dabei wurden die Fenster des Wohnbereichs durch Fenster mit Isolierverglasung ersetzt, die Böden und Decken erneuert, neue Zimmertüren eingebaut und der gesamte Wohnbereich (mit Ausnahme des Bades) erneuert. Das Dachgeschoss wird weiterhin als Strohlager genutzt und ist nur beschränkt zugänglich. Weitere bauliche wertverbessernde Wärmedämmmaßnahmen und Maßnahmen zur Barrierefreiheit wurden seit der Errichtung nicht durchgeführt.

An Bauschäden und Baumängel sind im Kellergeschoss stellenweise erkennbare Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden und am Boden vorhanden, die für Gebäude dieser Baujahresklasse, bedingt durch deren Bauweise und die verwendeten Baumaterialien, als bauarttypisch bis normal zu bezeichnen sind. Darüber hinaus sind in mehreren Wohnräumen Feuchtigkeitsschäden, tlw. mit deutlich sichtbaren Schimmelspuren, sich lösenden Tapeten oder aufgequollenem Laminat erkennbar (Schornstein im Obergeschoss, Sockelbereich der Deele, tlw. Laibungen bzw. Bereiche unter den Fensterbänken, etc.). Das Bewertungsobjekt ist seit über drei Jahren unbewohnt und wird aktuell nicht beheizt. Nach Aussage der Antragstellerin ist die Heizung defekt.

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist unter Berücksichtigung des Alters, der Nutzung, der Ausstattung, der zwischenzeitlich durchgeführten Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen sowie der o. a. Bauschäden/ Baumängel als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Hinweis: An der westlichen Gebäudeseite (Grundstücksgrenze) ist ein angebauter Schuppen aus Holzkonstruktion sowie ein Holzunterstand vorhanden, welche sich nicht auf dem zu bewertenden Grundstück befinden. Wann und von wem dieser Anbau errichtet wurde ist nicht bekannt. Eine Eintragung im Grundbuch (des Nachbarflurstücks) bzgl. eines möglichen Überbaus o.ä. ist nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Aufgrund dessen werden diese Anbauten in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Die Wohn-/ Nutzfläche (ausgebaute Räume) des Bewertungsobjektes wurde nach örtlichem Aufmaß zu rd. 184 m² ermittelt. Dabei ist anzumerken, dass das Bad und der Hauswirtschaftsraum (im Erdgeschoss) sowie die ausgebauten Räume im Obergeschoss eine geringe lichte Höhe (ca. 2,0 - 2,3 Meter) aufweisen. Ein detaillierter Nachweis der Brutto-Grundflächen sowie der Wohn- und Nutzflächen ist in den Anlagen 3 und 4 aufgeführt.

Die Freiflächen des Grundstücks werden als befestigte Zuwegung bzw. Zufahrt und als Grünanlage mit Rasen und Büschen genutzt.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (fotografische Aufnahmen, Baubeschreibung, etc.) zu entnehmen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Beschreibungen der Gebäude, der weiteren baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie die detaillierte Baubeschreibung erfolgen auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegender Unterlagen. Diese Beschreibungen beziehen sich auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Angaben der Eigentümer bzw. Annahmen auf der Grundlage einer bauzeittypischen Ausführung. Eine Bauteilöffnung oder -freilegung wurde nicht durchgeführt, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie mitgeteilt bzw. offensichtlich erkennbar waren.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Isolation gegen Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung vorgenommen, da dieses Gutachten ausdrücklich kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Untersuchungen hinsichtlich des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG), der Verordnung über energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV) und hinsichtlich der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung, TrinkwV) wurden nicht angestellt.

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss zu ermitteln.

„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Nach § 195 Baugesetzbuch haben dazu die Notare die von ihnen beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die Bewertungsliteratur sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Die Beschreibungen der Gebäude, der weiteren baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie die detaillierte Beschreibung erfolgen auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung und vorliegender Unterlagen.

3.3 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (Teil 2, Abschnitt 2 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Beim Vergleichswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen.

Im Ertragswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 2 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Im Sachwertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 3 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (Teil 4, Abschnitt 1 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht.

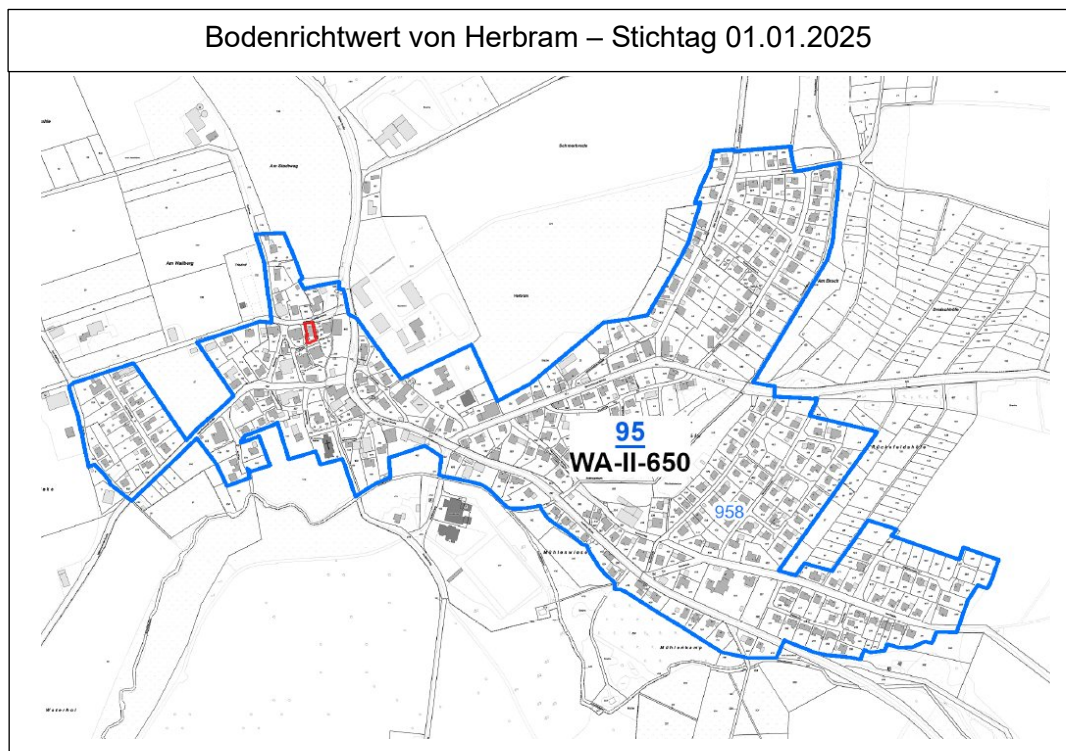
Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.4 Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

In der Kaufpreissammlung von Lichtenau ist in den Jahren 2024/ 2025 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat zum Stichtag **01.01.2025** den Bodenrichtwert für den Bereich „Herbram“ (Bodenrichtwertzone 958) zu **95 €/m²** ermittelt.



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- **WA** – allgemeines Wohngebiet
- **II** – zweigeschossige Bauweise
- **650** m² Grundstücksgröße
- normaler Zuschnitt
- **erschließungsbeitragsfrei nach BauGB**
- **kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG**

Das Bewertungsobjekt entspricht in den wertbestimmenden Merkmalen in etwa den durchschnittlichen Kriterien des Bodenrichtwertgrundstücks (Lage, Größe, Erschließung).

Für die hohe bauliche Ausnutzung (GRZ > 0,5) wird aufgrund der Lage (mit einem relativ geringen Bodenrichtwert) sowie des hohen Alters der Bausubstanz im vorliegenden Fall keine Anpassung (Zu- oder Abschlag) auf den Bodenrichtwert vorgenommen. Da sich Vorteile (hohe realisierbare Wohnfläche) und Nachteile (geringer Gartenanteil im ländlichen Raum) gegenseitig aufheben.

Damit ergibt sich der Bodenwert zum Bewertungsstichtag – erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei – zu

$$399 \text{ m}^2 \times 95 \text{ €/m}^2 = \mathbf{37.905 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Teil 1, Abschnitt 3, § 7 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind die durchschnittlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten und deren Ermittlung über Standardstufen weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren, etc. (Anlage 4 ImmoWertV). Grundlage der Bewertung ist der Kostenkennwert, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, heranzuziehen. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der jeweiligen Gebäudeausstattungsstabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 Abs. 1 und 3).

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Sie wird in der ImmoWertV (Anlage 1) je nach Art der baulichen Anlage festgesetzt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die genaue Beschreibung der Berechnungsgrundlage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn ist im aktuellen Grundstücksmarktbericht beschrieben.

3.5.1 Bodenwert

nach Ziffer 3.4 **37.905 €**

3.5.2 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

3.5.2.1 Bauliche Anlage: Einfamilienhaus

a) durchschnittliche Herstellungskosten

Brutto-Grundfläche = **626 m²**

Freistehende Einfamilienhäuser - Typ 1.32 (NHK 2010) = **76 %**
Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Freistehende Einfamilienhäuser - Typ 1.22 (NHK 2010) = **12 %**
Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Freistehende Einfamilienhäuser - Typ 1.12 (NHK 2010) = **12 %**
Keller-, Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil	
Außenwände	75%	0%	0%	25%	0%	23%	159
Dach	0%	100%	0%	0%	0%	15%	102
Fenster u. Außentüren	0%	50%	50%	0%	0%	11%	80
Innenwände u. -türen	0%	80%	20%	0%	0%	11%	77
Deckenkonstruktion u. Treppen	0%	100%	0%	0%	0%	11%	75
Fußböden	0%	75%	25%	0%	0%	5%	35
Sanitäreinrichtungen	0%	100%	0%	0%	0%	9%	61
Heizung	0%	90%	0%	10%	0%	9%	63
Sonstige techn. Ausstattung	0%	90%	0%	10%	0%	6%	42
Typ 1.32, 1.22, 1.12	610	679	777	939	1171	694	

690 €/m²

Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen: **x** **0,85**

- 15 % Abschlag für die tlw. geringe lichte Höhe und der tlw. nicht ausgebauten Räume im Erd- und Obergeschoss

Zuschläge für nicht erfasste Bauteile:

- keine

Baupreisindex des Bundes (2010 = 100)

für Wohngebäude am Bewertungsstichtag

184,7 Punkte

Regionalfaktor:

1,0

Durchschnittliche Herstellungskosten am Stichtag (inkl. Regionalfaktor):

626 m² x 690 €/m² x 0,85 x 1,847 x 1,0 = **678.124 €**

b) Alterswertminderungsfaktor

Baujahr: 1906

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre festgelegt.

Berücksichtigung von Modernisierungen:

Modernisierungspunktzahl 3 von 20 (kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung)

Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren (nach Teil 5, Anl. 2 ImmoWertV).

Linearer Alterswertminderungsfaktor:

<u>18 (RND)</u>	x	0,225
80 (GND)		

Wert der baulichen Anlagen am Stichtag **152.578 €**

3.5.2.2 Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie der Anschlussbeiträge

nach Vogels (Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht) sowie nach örtlicher Besichtigung und Bestandsaufnahme **rd. 8.500 €**

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

- Rohrleitungen und Schächte auf dem Grundstück (inkl. Anschlusskosten)
- Bodenbefestigungen (Zuwegungen, etc.)
- Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, etc.)
- Einfriedungen (Hecken, Zäune etc.)
- Wasseranschlussbeitrag
- Stromanschlusskosten

3.5.3 Sachwert des Grundstücks

Bodenwert **37.905 €**

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

- Einfamilienhaus **152.578 €**
 - Zeitwert der Außen- u. Nebenanlagen sowie der Anschlussbeiträge **8.500 €**
- 198.983 €**

3.5.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Gebäudes) muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Marktanpassungsfaktoren nach § 7 ImmoWertV sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwertes, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
2. Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematisch errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden (Erbbaurechts- oder Erbbaugrundstücksfaktoren).

Dieser sogenannte Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird gegliedert nach Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohngrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren somit ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Insbesondere werden teure, individuell gestaltete Objekte deutlich unter dem Sachwert gehandelt, da ein Erwerber solcher Objekte nur dann zum Kauf bereit ist und nicht alternativ selbst baut, wenn ihm Preisnachlässe zugestanden werden. Die Marktanpassungsfaktoren sind aber individuell auszuwerten, da z.B. in Regionen, in denen es kein Bauland mehr gibt, teilweise durchaus mehr gezahlt wird, als der Sachwert hergibt.

Im vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss im Hinblick auf den Bauzustand, die Raumaufteilung, die Optik, die Ausstattung und Bauart des Gebäudes sowie auch unter Berücksichtigung der Lage und Infrastruktur einen Abschlag von 10 % auf den Sachwert des Grundstücks für angemessen.

Somit ergibt sich der marktangepasste Sachwert des Grundstücks zu

$$198.983 \text{ €} \times 0,90 = 179.085 \text{ €}$$

3.5.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Für die unter Ziffer 2.3.2 aufgeführten Baumängel/ Bauschäden wird ein Abschlag von 20.000 € angesetzt. Der angesetzte Geldbetrag ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf. Er dient lediglich der Angleichung an den Wert im altersgemäßen normalen Unterhaltungszustand.

Der zeitbedingte Ausbau der Gebäude (Baustoffe, sanitäre Einbauten, elektr. Installationen etc.) wurde bereits in den angesetzten Brutto-Grundflächenpreisen berücksichtigt.

Damit ergibt sich der markt- und objektspezifisch angepasste Sachwert der baulichen Anlagen zu

$$\begin{array}{rcl} 179.085 \text{ €} - 20.000 \text{ €} & = & 159.085 \text{ €} \\ & \text{rd.} & \mathbf{159.000 \text{ €}} \end{array}$$

3.6 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren nach Teil 3, Abschnitt 1 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichsgrundstücken ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Beim Vergleichswertverfahren werden die Preise je m² Wohnfläche direkt aus den Kaufpreisen abgeleitet (Gesamtkaufpreis/ Wohnfläche).

3.6.1 Bodenwert

nach Ziffer 3.4

37.905 €

3.6.2 Vergleichswert der baulichen Anlagen

In der Kaufpreissammlung sind seit dem Jahr 2024 nachfolgend aufgeführte Kauffälle für Einfamilienhäuser (Baujahr < 1940, nicht bzw. geringfügig modernisiert, Restnutzungsdauer 18 Jahre $\pm$ 5 J.) im südlichen Kreisgebiet registriert worden:

Lage	Datum M/J	Kaufpreis (€)	Bodenwert (€)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	(KP- BW)/ WF (€/ m ²)
Büren-OT	05.2024	265.000	103.950	1930	230	700
Büren-Kern	06.2024	199.000	110.250	1910	180	493
Wünnenberg-OT	06.2024	155.000	79.800	1938	150	501
Büren-Kern	07.2024	215.000	51.610	1927	160	1.021
Lichtenau-OT	08.2024	150.000	99.710	1927	160	283
Wünnenberg-OT	08.2024	110.000	42.370	1830	109	620
Büren-OT	08.2024	155.000	62.270	1863	200	464
Büren-Kern	09.2024	116.000	26.055	1904	115	782
Lichtenau-OT	10.2024	240.000	56.320	1849	173	1.062
Büren-OT	01.2025	138.000	72.875	1925	188	346
Mittelwerte	08.2024	174.000	71.000	1900	166	627

WF = Wohnfläche
 KP = Kaufpreis
 BW = Bodenwert

Die Kaufpreise verstehen sich inkl. Bodenwert. Das Mittel aus den Kauffällen bei den Gebäuden ergibt sich zu rd. **630 €/m²** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 166 m² und einem mittleren Baujahr von 1900 (mittleres Vertragsdatum August 2024). Dies entspricht in etwa den Merkmalen des zu bewertenden Objekts. Damit ergibt sich der Vergleichswert der baulichen Anlagen zu

$$184 \text{ m}^2 \times 630 \text{ €/m}^2 = 115.920 \text{ €}$$

3.6.3 Vergleichswert des Grundstücks

Bodenwert	37.905 €
Gebäudevergleichswert	<u>115.920 €</u>
	153.825 €

3.6.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Der Vergleichswert wurde unter Berücksichtigung marktorientierter Ansätze ermittelt, so dass keine weitere Korrektur erforderlich ist.

3.6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Entsprechend dem Sachwertverfahren (Ziffer 3.5.5) wird ein Abschlag von 20.000 € in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich der markt- und objektspezifisch angepasste Vergleichswert zu

$$153.825 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 133.825 \text{ €}$$

rd. 134.000 €

4. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Der markt- und objektspezifisch angepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.5.5 zu **159.000 €** und der markt- und objektspezifisch angepasste Vergleichswert ist unter Ziffer 3.6.5 zu **134.000 €** ermittelt worden.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu

150.000 €

(i.W.: einhundertfünfzigtausend Euro).

gez. Jahn

gez. Leßmann

gez. Klosson

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Paderborn, den 27.11.2025

Im Auftrag

(Schmalz)