



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

RUDOLPHI

IMMOBILIENBEWERTUNG
GUTACHTEN
BERATUNG

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes

des mit einem Schuppen bebauten Grundstücks in der Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, *Kamp*, gewerblicher Lagerplatz



Auftraggeber: Amtsgericht Paderborn, Verfahren: 014 K 22/25

ermittelter Verkehrswert zum 09. April 2026 rd.: **18.000, -- €**

Paderborn, den 27. Mai 2026

Gutachten Nr. 1 60 0126

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4 **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 Unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB	7
5 Beschreibung der zu bewertenden Grundstücke	8
5.1 Großräumige Lage	8
5.2 Kleinräumige Lage	10
5.3 Klassifizierung gemäß Kataster	12
5.4 Flächennutzung / Pachtvertrag zum Bewertungsstichtag	12
5.5 Planungsrechtliche Einordnung	12
5.6 Schutzgebiete	15
5.7 Lasten und Beschränkungen gemäß Grundbuch	15
5.8 Erschließung / Nachbarrechte / Sonstige	18
5.9 Bau- und Altlasten	19
5.10 Mithaftendes Zubehör und bauliche Anlagen	19
5.11 Grenzbebauung / Überbau	20
6 Bodenbewertung / Verkehrswertermittlung	22
6.1 Bodenrichtwert Gewerbeland	22
6.2 Anpassungen wertrelevanter Gegebenheiten	23
7 Zusammenfassung	25



Quellenverzeichnis

Rechtsvorschriften, Literatur, verwendete Unterlagen (Auswahl)

- Auskunft aus dem Altlastenkataster, Kreis Paderborn, Umweltamt, vom 19.05.2026;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Paderborn vom 07.05.2026;
- Auskunft aus der digitalen Bauakte, Kreis Paderborn, vom 13.05.2026;
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, 36. Änderung, Stadt Salzkotten vom 19.05.2026 und planungsrechtliche Auskunft der Stadt Salzkotten vom 27.05.2026;
- Auszug aus dem Grundbuch von Niederntudorf, Amtsgericht Paderborn, Blatt 737, Abdruck vom 27.03.2025, Seiten 1-10;
- Auszug aus dem Kanalkataster, Stadt Salzkotten, vom 27.05.2026;
- 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 und 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;
- 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;
- Pachtvertrag betreffend das Bewertungsgrundstück vom 24.11.2021;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) gültig ab 01.01.2022 mit den jeweils gültigen Änderungen;



1 Auftrag

Mit Beschluss vom 12.01.2026 erteilte das Amtsgericht Paderborn dem Unterzeichnenden den Auftrag, im Zwangsversteigerungsverfahren 014 K 22/25 des Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung: *Grundbuch von Niederntudorf, Blatt 737*

- *Lfd. Nr. 1 des BV – Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, Lagerplatz, Kamp, 1.154 m²,*

ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

Nach § 74a Abs. 5 ZVG hat das Gericht den Verkehrswert von Amts wegen festzusetzen. Dazu wurde der Unterzeichnende in seiner Funktion als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des vorstehend bezeichneten Versteigerungsobjektes sowie des etwaig mithaftenden Zubehörs zu erstatten.

2 Ortsbesichtigung und Auskünfte

Per Einschreiben vom 16.03.2026 wurden die Verfahrensbeteiligten zur Ortsbesichtigung des zu bewertenden Grundstücks am 02.04.2026 eingeladen. Nach telefonischer Rückmeldung des Eigentümers vom 23.03.2026 wurde der zunächst vorgesehene Termin auf Grund von Terminüberschneidung abgesagt. Sodann wurde mit Schreiben vom 24.03.2026 der **09.04.2026** als neuer Termin zur Objektaufnahme bestimmt.

An der Objektbesichtigung am 09.04.2026 nahmen der Eigentümer, zeitweise eine Vertreterin des benachbarten Gewerbebetriebes als offensichtliche Vertreterin der Gläubigerin (allerdings auf Nachfrage zum Ortstermin ohne schriftliche Vollmacht bzw. ohne vorherige Information seitens der Verfahrensbevollmächtigten Rechtsanwälte an den Unterzeichnenden) und als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken der Unterzeichnende teil.

Zunächst erfolgte eine gemeinsame kurze Besichtigung. Im Anschluss erfolgte auf Wunsch des Eigentümers unter Zustimmung der Beteiligten eine Erörterung verschiedener Grundstücksmerkmale ohne Beisein der Vertreterin des angrenzenden Gewerbebetriebes.



Bei diesem Ortstermin wurden die wesentlichen Merkmale des zu taxierenden, lediglich mit einem maroden Offenschuppen bebauten Grundstücks aufgenommen.

Die zur Verkehrswertermittlung notwendigen Auskünfte und Unterlagen wurden seitens des Unterzeichnenden bei den zuständigen Behörden wie folgt eingeholt

- Auskunft über aktuelle Bodenrichtwerte, *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn*;
- Auskunft zum Planungsrecht und zum Erschließungszustand, Bau- und Planungsamt der *Stadt Salzkotten*;
- 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;
- Auskunft aus dem Kanalkataster, *Stadt Salzkotten*;
- Auskunft aus der digitalen Bauakte, Kreis Paderborn;

3 Wertermittlungsstichtag

Auftragsgemäß wird der Bewertungsstichtag auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung/Objektaufnahme durch den Unterzeichnenden, somit auf den **09.04.2026** 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.

Das Flurstück 186 wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, 36. Änderung, als **Gewerbegebiet** ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht, so dass sich eine mögliche Bebaubarkeit gemäß **§ 34 BauGB** an der Umgebungsbebauung orientiert.

4.4 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 Bauungskomplex 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.*



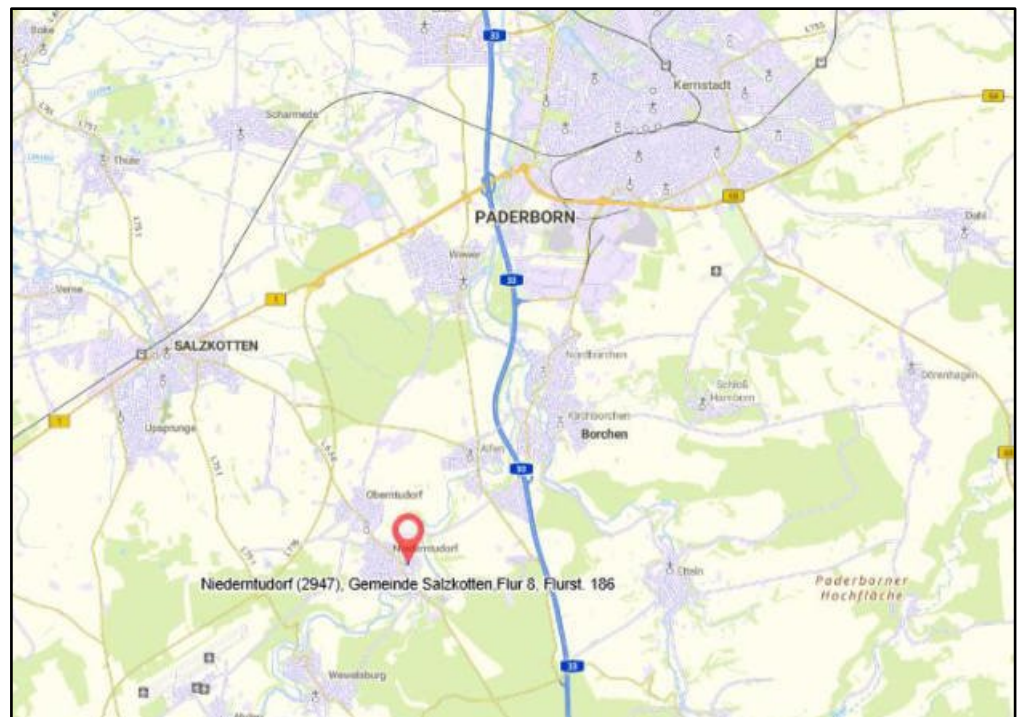
Maßgeblich für Art und Maß der baulichen Nutzung ist nach Maßgabe des § 34 BauGB die Umgebungsbebauung.

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

Das zu bewertende, mit Ausnahme des baufälligen Schuppens unbebaute Grundstück in der Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, Lagerplatz, Größe 1.154 m², liegt im östlichen Bereich des Ortsteils Niederntudorf, zugehörig zur Stadt Salzkotten, Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold, NRW.

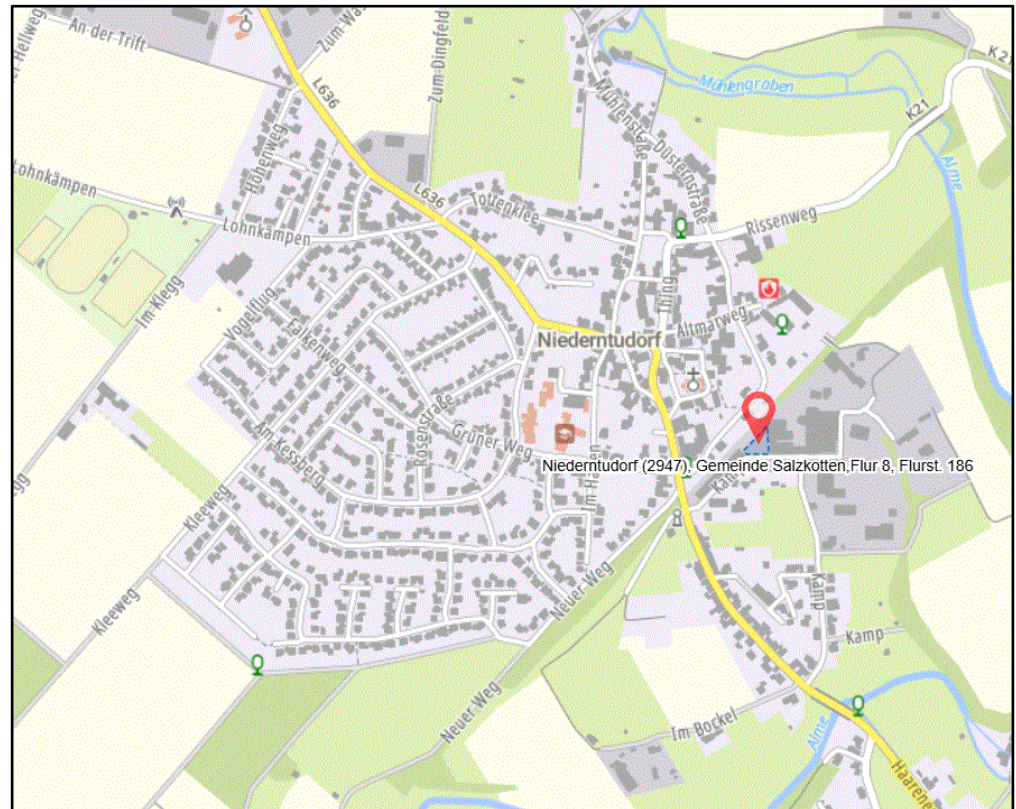


Auszug aus dem Geoportal des Kreises Paderborn

Der Ortsteil Niederntudorf liegt südöstlich der Stadt Salzkotten und hat rd. 2.800 Einwohner. Niederntudorf verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule und bietet eine solide Grundversorgung des täglichen Bedarfs. Die weitergehende Versorgung wird in der ca. 10 Autominuten entfernten Stadt Salzkotten (7 km) sowie in der Stadt Paderborn, welche rd. 11 km



nordöstlich liegt, angeboten. Das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, liegt innerhalb des östlichen Gewerbegebietes.



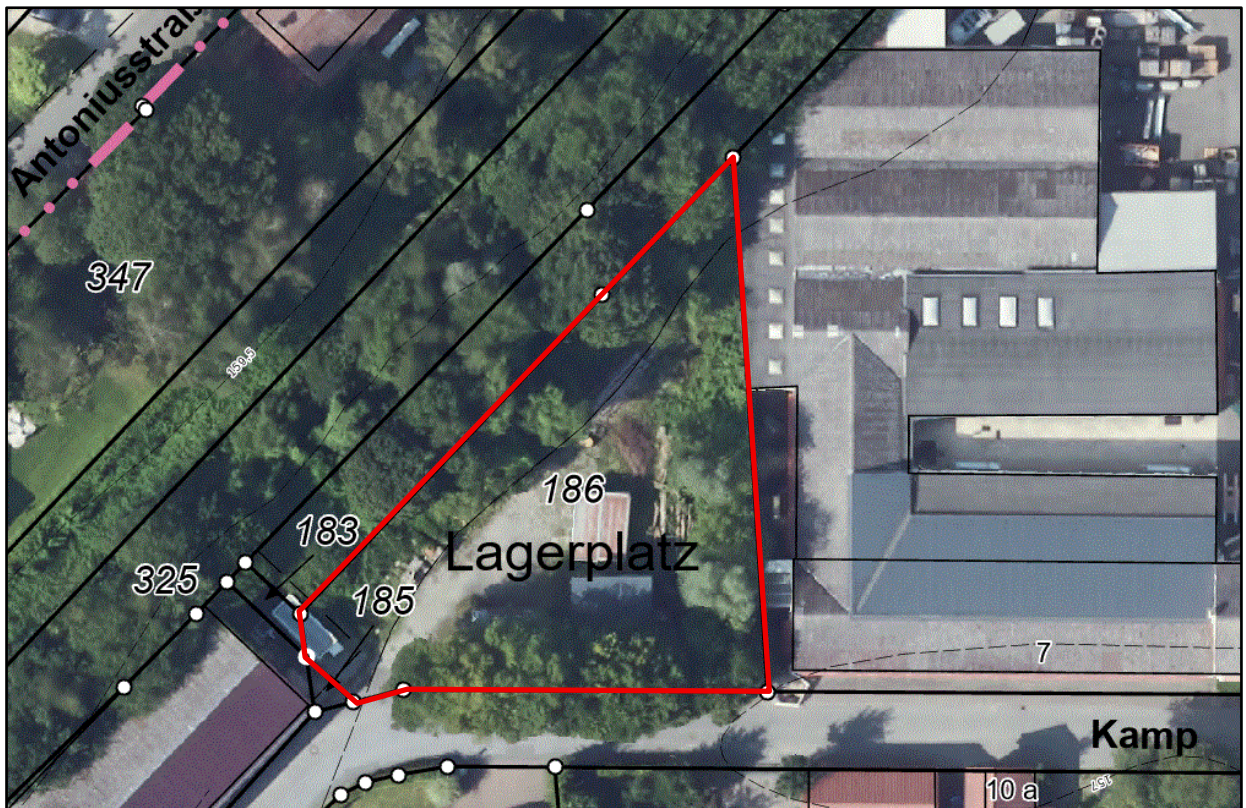
Quelle tim-online.nrw.de



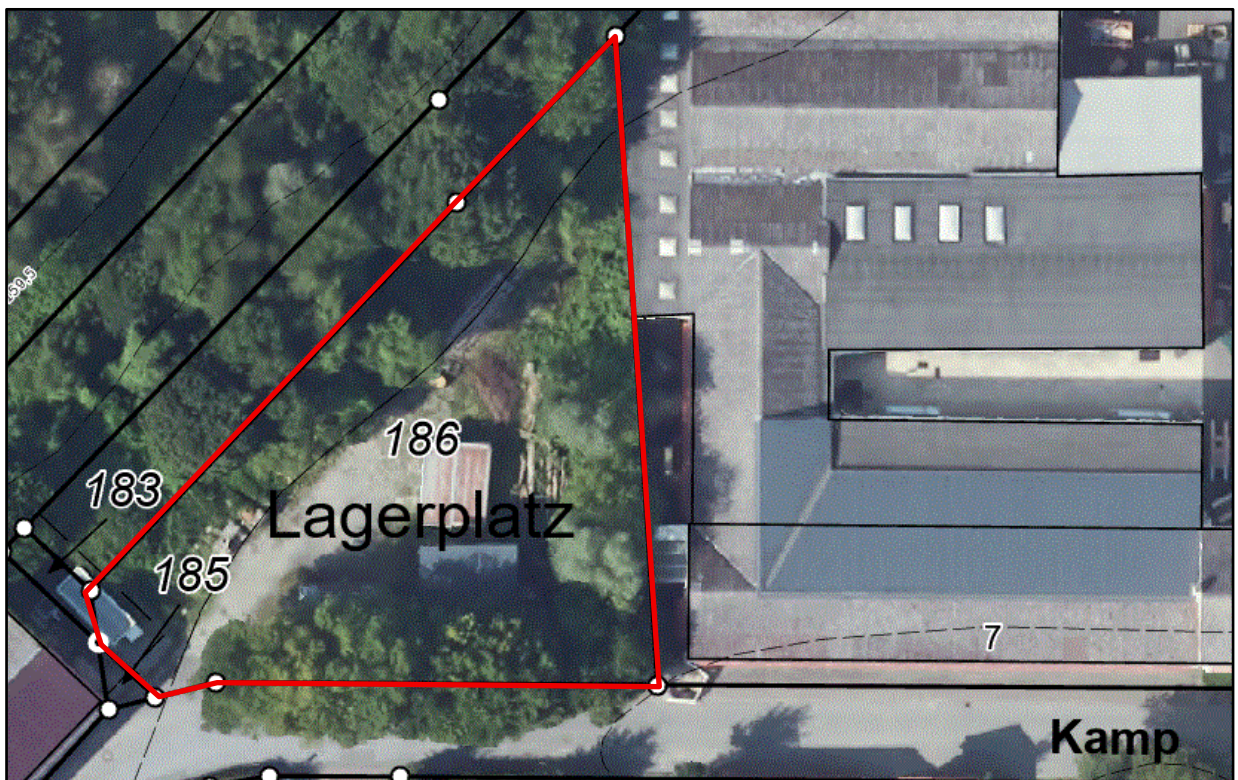
Quelle tim-online.nrw.de



zur Ortsbesichtigung verschiedene Baumaterialien, zwei mobile Container und Geräte des Pächters sowie einige Holzreste des Eigentümers.



Auszug aus tim-online.nrw.de



Auszug aus tim-online.nrw.de, ganz links im Bild der Container Dritter



5.3 Klassifizierung gemäß Kataster

Das zu bewertende Grundstück, das als gewerblicher Lagerplatz genutzt wird, ist gemäß Liegenschaftskataster wie folgt klassifiziert:

lfd. Nr. GB	Gemarkung	Flur- stück		Lage	Wirtschaftsart lt. Grundbuch / Nutzung lt. Kataster	Größe m²
1	Niederntudorf	8	186	Kamp	Industrie- und Gewerbefläche -Lagerfläche- Industrie- und Gewerbefläche	1.133 21
Gesamtfläche m²						1.154

5.4 Flächennutzung / Pachtvertrag zum Bewertungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück wird als **gewerblicher Lagerplatz** / Lagerung von Baumaterialien genutzt und ist langfristig an einen Bauunternehmer **verpachtet**.

Der Pachtvertrag wurde dem Unterzeichnenden zur Objektaufnahme am 09.04.2026 seitens des Eigentümers/Verpächters übergeben und wurde am 24.11.2021 geschlossen. Pachtbeginn war der 01.01.2022 und das Pachtverhältnis wurde für 10 Jahre abgeschlossen.

Darüber hinaus besteht eine beidseitige Option, das Pachtverhältnis, um bis zu 10 Jahre anschließend zu verlängern.

Als Pachtpreis ab dem Jahr 2027 wurden 300,-- €/Jahr vereinbart. Die ersten 5 Jahre (2022-2026) wurde und wird keine Pacht entrichtet, da der Pächter das Grundstück lt. Pachtvertrag gerodet hat und die Nutzbarkeit wiederhergestellt hat.

Im Rahmen der Bewertung wird der Pachtvertrag unter Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts in der Zwangsversteigerung wertrelevant berücksichtigt.

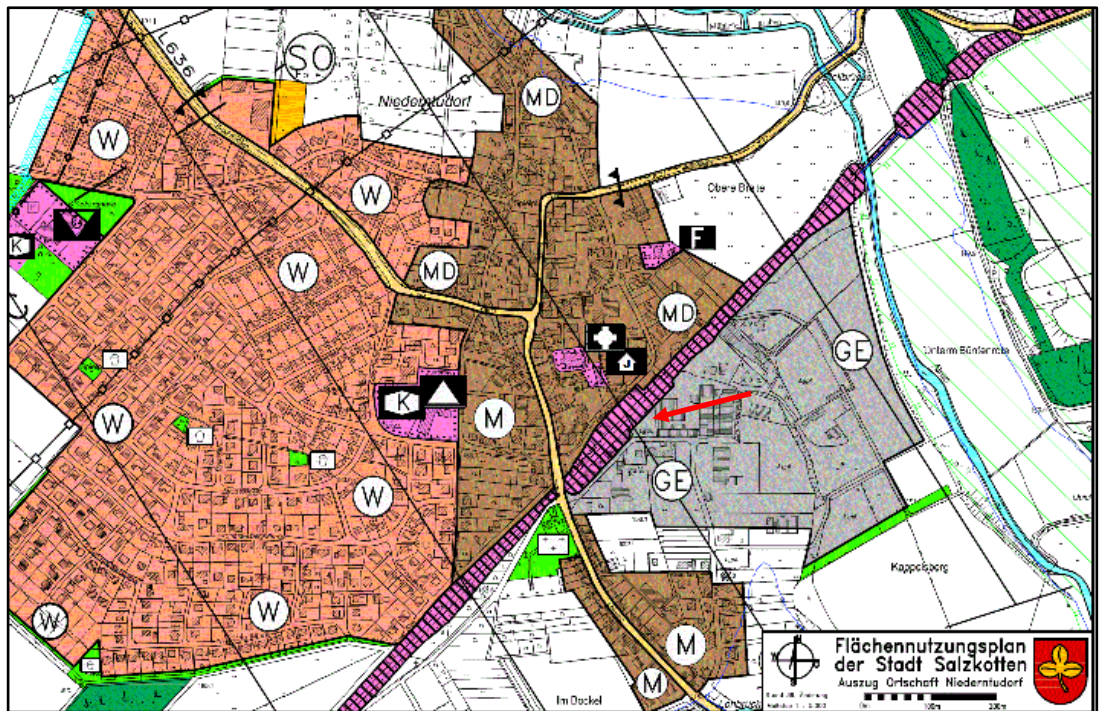
5.5 Planungsrechtliche Einordnung

Das Flurstück Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, **Flurstück 186**, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, 36. Änderung, für den Ortsteil Niederntudorf als **Gewerbegebiet (GE)** dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht (Lage des Bewertungsgrundstücks siehe roter Pfeil).

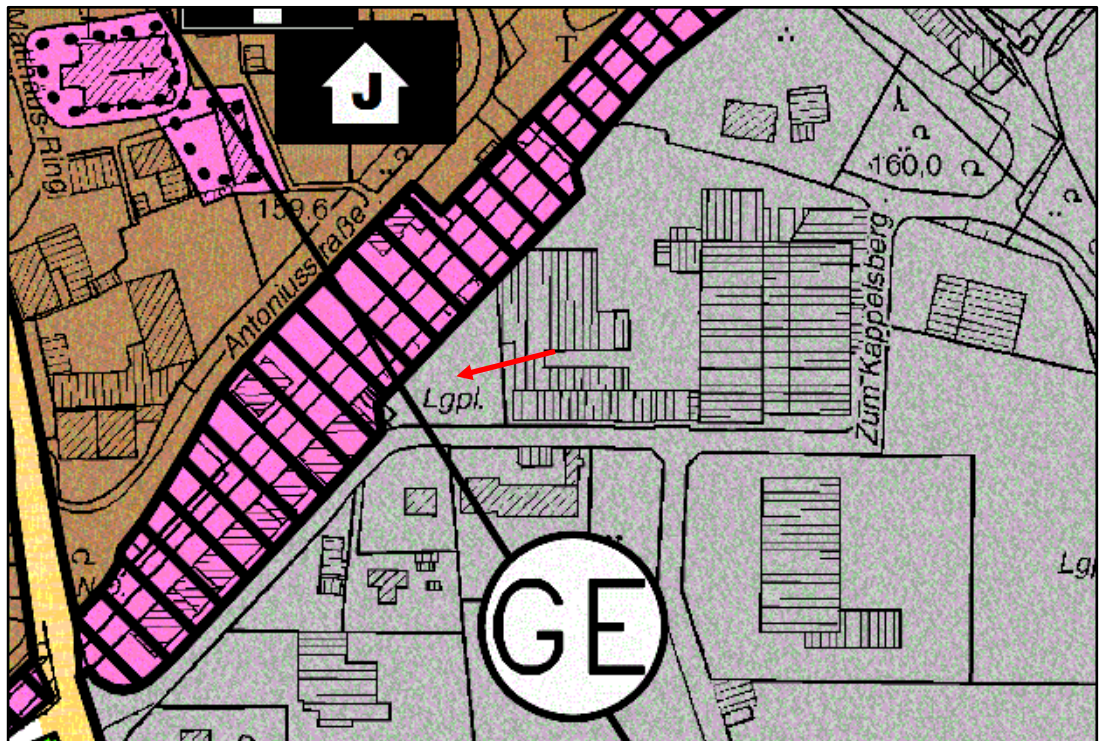
Nach Auskunft der Stadt Salzkotten wird derzeit kein Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt. Aktuell gibt es auch keine Bestrebungen, einen solchen



aufzustellen. Mittel- bis langfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass ein Bebauungsplan in einigen Jahren evtl. aufgestellt werden wird.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, 36. Änderung

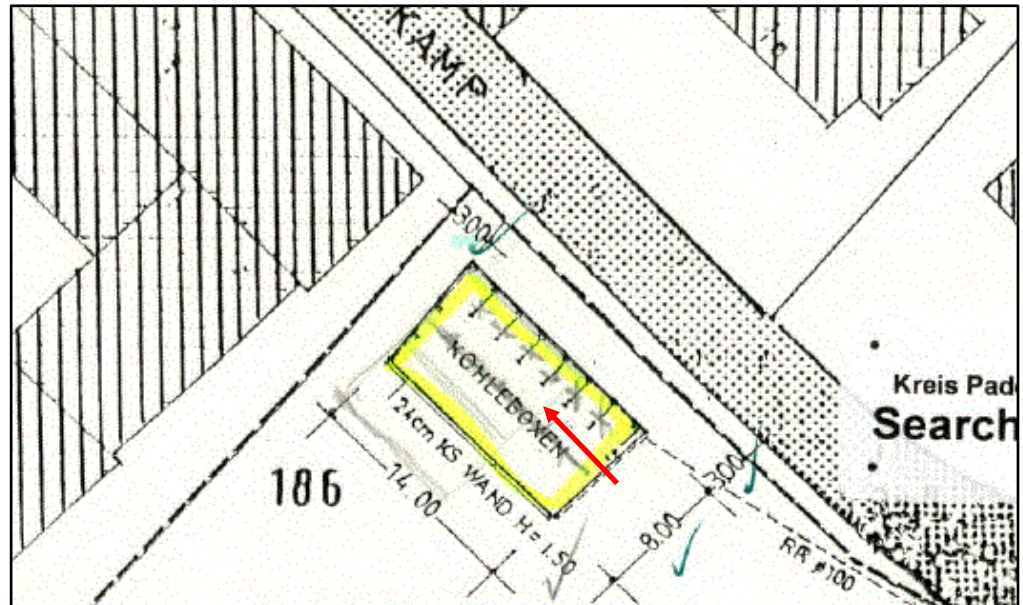


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten, 36. Änderung

Nach Aussage der Stadt Salzkotten ist das Bewertungsgrundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen und damit (zumindest anteilig) gewerblich bebaubar.



Im Jahr 1994 wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes für Kohleboxen auf dem Bewertungsgrundstück erteilt. Dazu wurde eine Betonbodenplatte mit den Maßen 14 x 8 m erstellt. Das Kohlenlager in Form der Bodenplatte mit Aufteilung mehrerer Boxen aus Wandbohlen und Kalksandsteinmauerwerk, in die dann die Kohle als Schüttgut gelagert wurde, besteht heute nicht mehr. Der nachstehende Auszug aus der Bauakte und das folgende Bild zeigen die Lage der Betonplatte und den Offenschuppen:



Auszug aus der digitalen Bauakte, Kreis Paderborn



maroder, mit Baustützen abgestützter Offenschuppen mit Pulldach, bebaute Fläche rd. 6,0 x 7,50 m

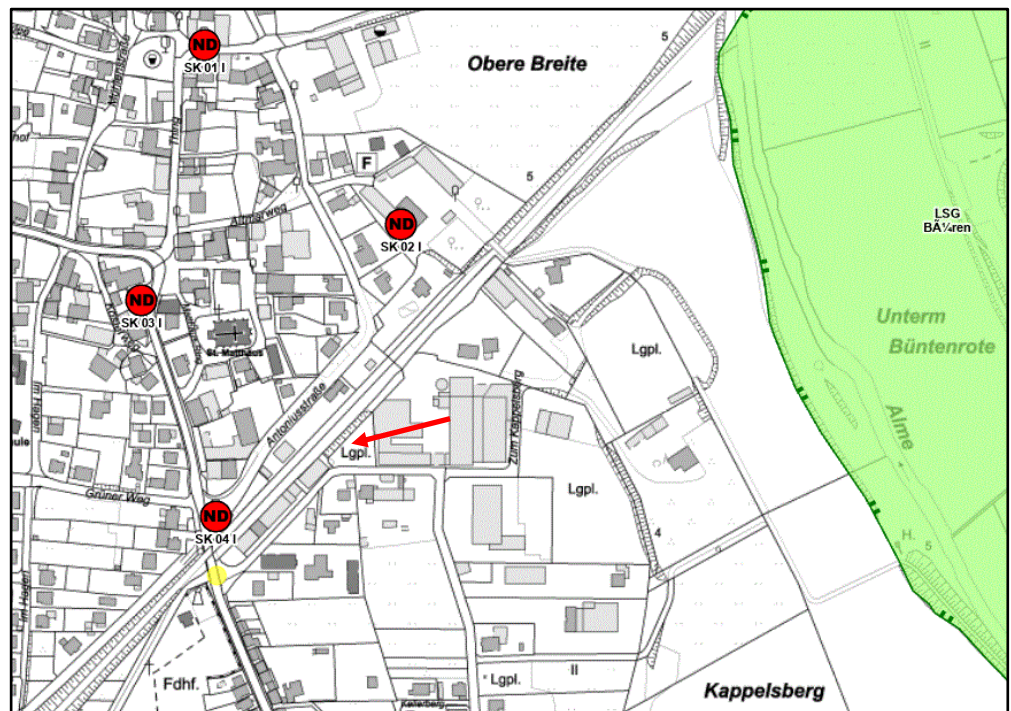


Im Bereich der Betonplatte steht heute der marode Offenschuppen, zu dem es keine Bauakte gibt. Es ist davon auszugehen, dass der **Offenschuppen ohne Baugenehmigung** auf der Betonplatte errichtet wurde. Da der Offenschuppen **teilweise nur provisorisch mit Baustützen abgestützt** wird, besteht keine sichere Statik bzw. womöglich **Einsturzgefahr**, worauf der Unterzeichnende den Eigentümer zur Objektaufnahme bereits im Rahmen seiner Garantenpflicht ausdrücklich hingewiesen hat und dies an dieser Stelle wiederholt.

Da es keine Bauakte zum Offenschuppen gibt und der Schuppen baufällig / unzureichend standsicher ist, erfolgt im Rahmen der Bewertung ein Abzug.

5.6 Schutzgebiete

Das Flurstück 186 liegt außerhalb von Schutzgebieten. Es bestehen auch keine Naturdenkmäler oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die die Nutzung einschränken.



Auszug aus dem Geoportal Kreis Paderborn, Natur und Umwelt

5.7 Lasten und Beschränkungen gemäß Grundbuch

Gemäß **Abteilung II** (Lasten und Beschränkungen) des dem Unterzeichnenden vorliegenden Auszugs des Grundbuchs von Niederntudorf, Blatt 737, Amtsgericht Paderborn, Abdruck vom 27.03.2025, Seiten 1-10, liegt am Grundstück Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, folgende Eintragung vor:



Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Stadt Salzkotten. Bezug: Bewilligung vom 03.04.2012 (UR-Nr. 115/2012, Notar Dr. Franz-Josef Meyer, Bielefeld). Eingetragen am 26.04.2012.

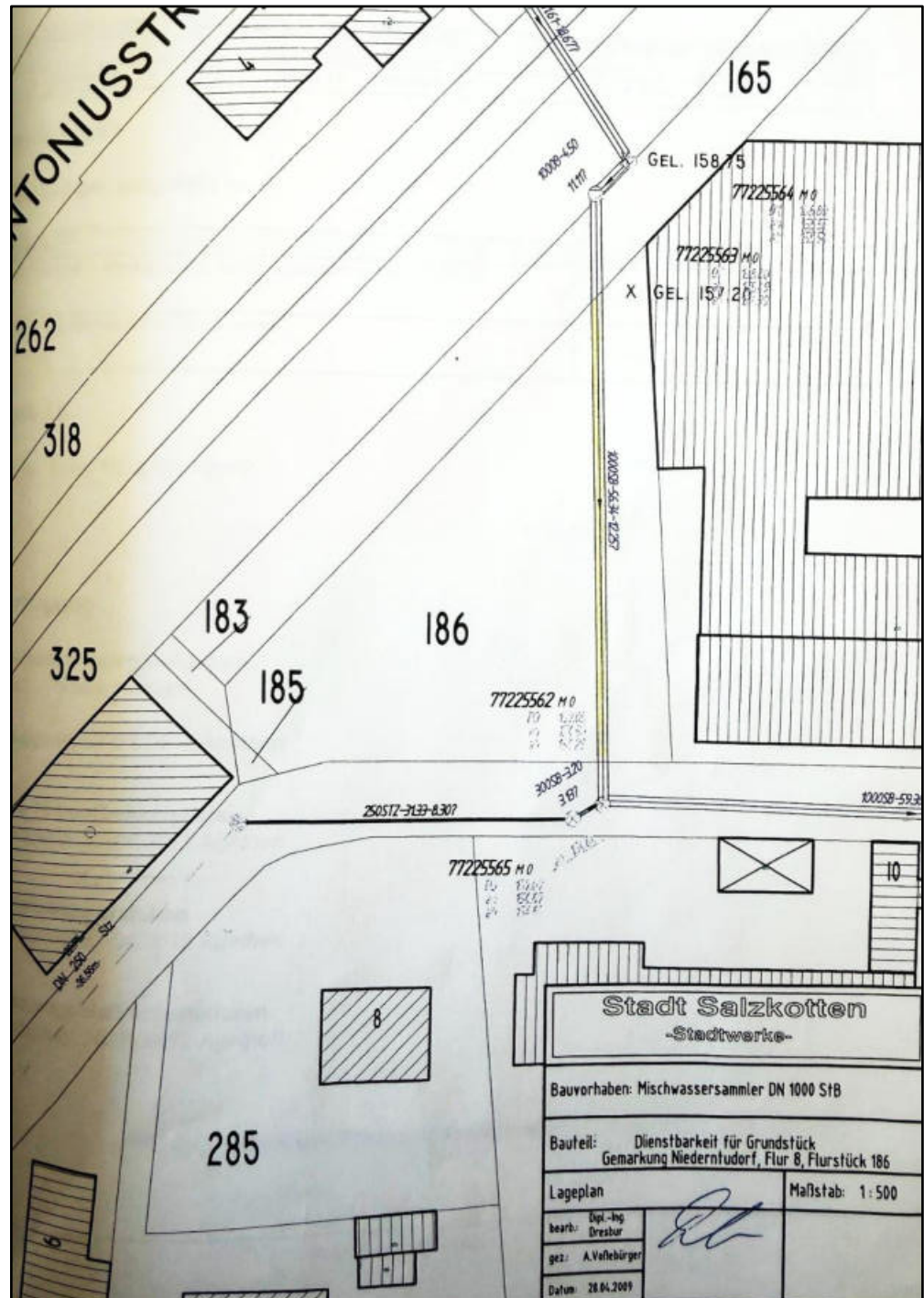
Der Unterzeichnende hat dazu die Grundakte im Grundbuchamt am 27.05.2026 eingesehen. Dem Gestattungsvertrag vom 13.03.2012 sind folgende wertrelevante Sachverhalte zu entnehmen:

- Der Grundstückseigentümer gestattet der Stadt Salzkotten im betroffenen Grundstück einen Mischwasserkanal zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. auch zu erneuern.
- Es wurde ein DN 1000 Stahlbeton-Mischwassersammler mit einer im Bereich des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Länge von rd. 45,0 m im östlichen Bereich des Grundstücks parallel zur Grundstücksgrenze in einer mittleren Tiefe von rd. 2,70 m verlegt.
- Als Schutzstreifen wurde eine Breite von 5,0 m (gemessen von der Leitungsachse je 2,50 m) vereinbart.
- Als Bauraum wurden rd. 450 m² (45 m x 10 m) angegeben.
- Mit dem Leitungsrecht ist ein Betretungsrecht verbunden, wonach die Stadt bzw. deren Beauftragte berechtigt sind, das betroffene Grundstück jederzeit in dem Maße zu begehen und zu befahren, wie dies für den Betrieb, die Unterhaltung und ggf. eine Erneuerung der Leitung erforderlich ist.
- Für den Schutzstreifen der Leitung gilt folgende Überbau- und Aufwuchsbeschränkung: **Der Grundstückseigentümer darf bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Stadt errichten; dies gilt auch für Mauern, Zäune sowie das Anpflanzen von Bäumen und/oder sonstige Pflanzen mit starkem Wurzelwerk.**
- Bei allen Maßnahmen im Bereich der Leitungstrasse hat der Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass die Leitung nicht beschädigt oder deren Betrieb und Funktionsweise gestört werden.
- Nach jedem zukünftigen Eingriff in das Grundstück infolge Ausübung des Leitungsrechtes wird die in Anspruch genommene Fläche auf Kosten der Stadt jeweils wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt.
- Etwaige Flurschäden, Schäden am vorhandenen Aufwuchs oder sonstige Schäden, die dem Grundstückseigentümer nachweislich infolge Ausübung des Leitungsrechtes künftig entstehen, werden auf Kosten der Stadt beseitigt oder die Stadt leistet angemessenen Schadenersatz, und zwar auch für unvermeidbare Schäden.

Das Leitungsrecht wird wertmindernd für den Bereich des Schutzstreifens berücksichtigt. Dadurch, dass zwischen Schutzstreifen und Grundstücks-



grenze ein schmaler Streifen verbleibt, der technisch nicht bzw. nur nach evtl. Zustimmung der Stadt Salzkotten bebaut werden dürfte, wird der wertgeminderte Bereich etwas größer kalkuliert als der formulierte Schutzstreifen.



Auszug/Lageplan aus dem Gestattungsvertrag vom 13.03.2012, Verlauf des Mischwassersammlers DN 1.000 im Bereich des Flurstücks 186

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben unberücksichtigt.



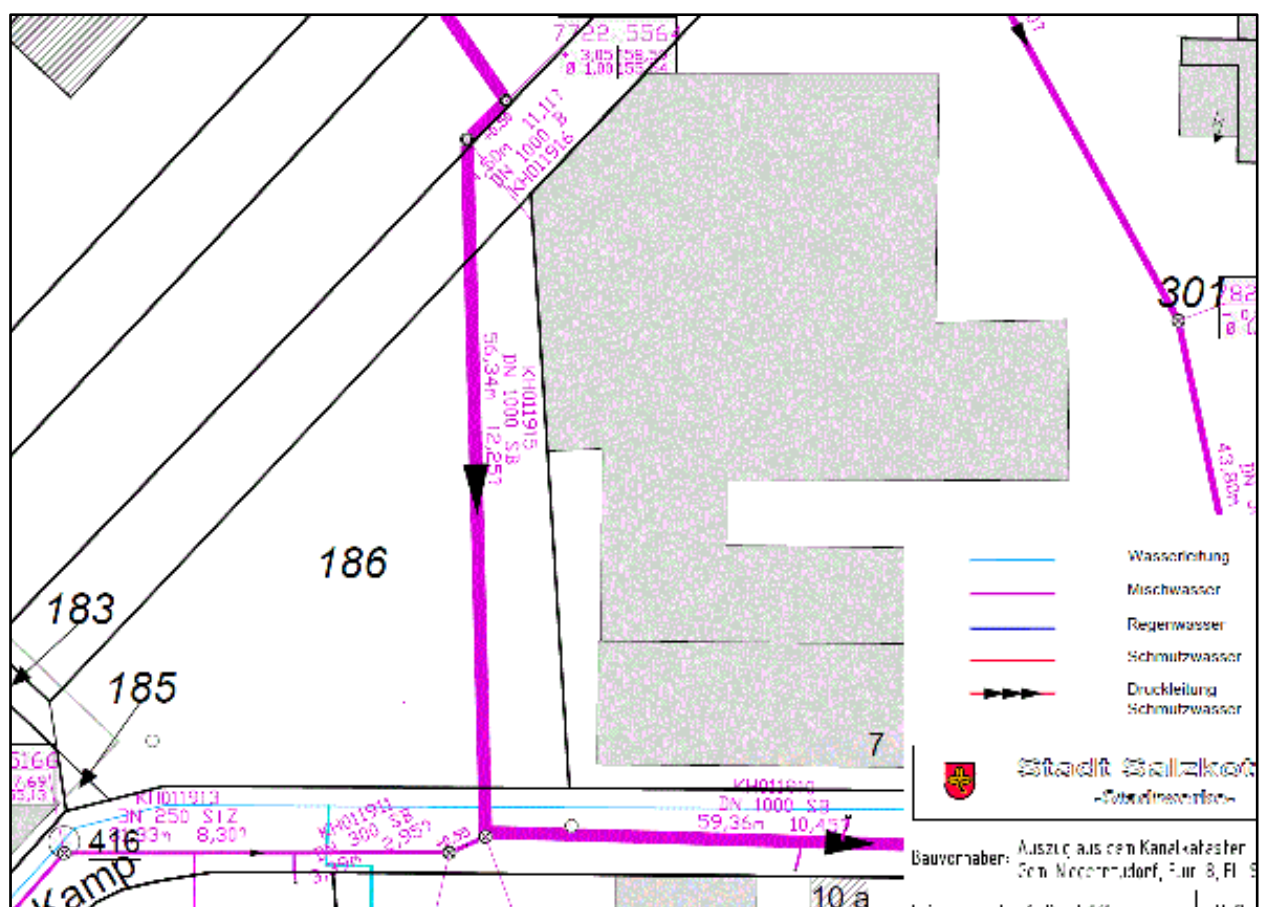
5.8 Erschließung / Nachbarrechte / Sonstige

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Salzkotten vom 13.05.2026 bescheinigt die Stadt Salzkotten, dass das Bewertungsgrundstück

- an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist.
- Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) wurden bislang nicht festgesetzt.
- Wasseranschlussbeiträge sind erledigt.
- Kanalanschlussbeiträge wurden mit Bescheid vom 27.12.1977 abgerechnet.
- Hinsichtlich der Erhebung von Erschließungsbeiträgen und der Abtretung von Straßenflächen wurden keine Vereinbarungen getroffen.

Somit bestehen keine offenen Beiträge und es ist absehbar auch nicht mit der Erhebung von Beiträgen zu rechnen.

Nachstehend wird ein Auszug aus dem *Kanalkataster der Stadt Salzkotten* abgebildet, der den Verlauf des Mischwassersammlers etwas deutlicher darstellt. Daneben weist der Plan auch die Trinkwasserleitung im *Kamp* aus.



Auszug aus dem Kanalkataster Stadt Salzkotten, Stadtwerke



Das **Grundstück verfügt aktuell über keinen Elektro-, keinen Trinkwasser-, keinen Kanal- und keinen Gasanschluss.** Alle genannten Leitungen sind aber unmittelbar südlich der Grundstücksgrenze vorhanden bzw. liegen in der Straße *Kamp*.

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

5.9 Bau- und Altlasten

Nach Auskunft des zuständigen Referates des Kreises Paderborn vom 07.05.2026 liegen am Bewertungsgrundstück im **Baulastenverzeichnis** (Baulasten nach 83 BauO NW) **keine Eintragungen** vor.

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen *Umweltamtes Kreis Paderborn*, erteilt am 19.05.2026, ist das Grundstück Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186 **nicht im Altlastenkataster als etwaige Verdachtsfläche registriert.** Dies bedeutet nicht, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sein könnten, sondern dass dem Umweltamt keine bekannt sind.

5.10 Mithaftendes Zubehör und bauliche Anlagen

Mithaftendes Zubehör, bzw. besondere Außenanlagen (bauliche Anlagen, besondere Zäune, etc.) **liegen nicht vor.** Nach Auskunft zum Ortstermin gehört -mit Ausnahme einiger Stammholzreste- das vorgefundene Inventar dem Pächter der Fläche.



zwei Baucontainer (rechts im Bild) und Baumaterial (Pächter), Stammholzreste (Eigentümer), im Hintergrund (links der Bildmitte) die Grenzbebauung des angrenzenden Grundstücks, Flurstück 301



5.11 Grenzbebauung / Überbau

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks besteht **Grenzbebauung** des benachbarten Gewerbebetriebes auf einer Länge von rd. 21 m. Eine Absicherung in Form einer Abstandsbaulast besteht nicht.



Grenzbebauung auf rd. 21m Grundstücksgrenze

Im Zufahrtsbereich steht ein Container Dritter, der teilweise auf dem Bewertungsgrundstück steht (siehe auch Luftbild, Seite 11).



Zufahrt, Ansicht von Norden, im Hintergrund ein (weißer) Container Dritter,



Container Dritter links/westlich der Zufahrt



Baucontainer (Pächter), Holzreste (Eigentümer)



Detailansicht maroder Schuppen; provisorische / nicht ordnungsgemäße Abstützung durch Baustützen



6 Bodenbewertung / Verkehrswertermittlung

6.1 Bodenrichtwert Gewerbeland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone Salzkotten-Niederntudorf, Nr. 6405 für baureifes **Gewerbeland** zum **01.01.2026** in Höhe von **30,-- €/m²** abgebildet:



Auszüge aus dem Bodenrichtwertinformationssystem *boris.nrw.de*



Die (stagnierende) Wertentwicklung des vorstehend beschriebenen Bodenrichtwertes -Gewerbegebiet- des Bewertungsbereichs Niederntudorf fällt wie folgt aus:

Bodenrichtwertentwicklung Salzkotten-Niederntudorf	
BRW-Zone Nr.: Jahr zum 01.01.	Gewerbe 6405 €/m²
2019	28,00 €
2020	28,00 €
2021	28,00 €
2022	30,00 €
2023	30,00 €
2024	30,00 €
2025	30,00 €
2026	30,00 €
baureifes Land, beitragsfrei Gewerbegebiet, II VG ansonsten keine Merkmale	

eigene Zusammenstellung auf Basis des *Bodenrichtwertinformationssystems boris.nrw*

6.2 Anpassungen wertrelevanter Gegebenheiten

Bei der Bewertung des Grundstücks in der Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, Größe 1.154 m², das planungsrechtlich im **unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Salzkotten als Gewerbeland dargestellt ist**, geht der Unterzeichnende zunächst vom Bodenrichtwert in Höhe von **30,-- €/m²** aus.

Nach den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks werden anschließend folgende Anpassungen für wertrelevante Abweichungen gegenüber dem Richtwert vorgenommen:

- Der Wertermittlungstichtag am 09.04.2026 (Objektaufnahme durch den Unterzeichnenden) in Verbindung mit der zurückliegenden, stagnierenden Bodenwertentwicklung sprechen gegen eine zeitliche Anpassung.
- Für die mit der **Grunddienstbarkeit** (Leitungsrecht Mischwassersammler der Stadt Salzkotten) **belastete Teilfläche** erfolgt analog zu üblichen Wertabschlägen, u.a. seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn, der **halbe Bodenwertansatz**. Die laut



Gestattungsvertrag formulierte Schutzzone mit einer Größe von 450 m² ist allerdings etwas größer anzusetzen.

So fällt die **beeinträchtigte Fläche effektiv** auf Grund des von der Grundstücksgrenze etwas entfernt liegenden Kanalverlaufs und der damit in diesem Bereich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht realisierbaren Bebaubarkeit unter Messung nach online-Kartenwerken und unter Berücksichtigung üblicher Grenzabstände zu rd. **480 m²** aus. Diese Teilfläche wird entsprechend mit dem halben Bodenwert (zu 15,-- €/m²) taxiert.

- Darüber hinaus besteht ein **temporärer Underrent** für das Grundstück auf Basis des vorgelegten langfristigen **Pachtvertrages**. Unter der Annahme, dass das Pachtverhältnis per Sonderkündigungsrecht unter Abwägung gesetzlicher Kündigungsfristen und üblicher Verfahrenslaufzeiten erst zu Ende 2027 aufgehoben werden kann, besteht für die Jahre 2026 und 2027 ein Underrent in Form der **Differenz einer üblichen Pacht/Bodenwertverzinsung zur vereinbarten Pacht**.

Unter Abwägung von Pachtansätzen für vergleichbare einfache Freiflächen und einem Liegenschaftszinssatz für gewerbliche Flächen von 4,0 % ergibt sich für die Fläche eine marktübliche Pacht in Höhe von rd. 1.385, -- €/Jahr. Dies entspricht umgerechnet einem Pachtansatz von 0,10 €/m²/Monat.

Die vereinbarte IST-Pacht gemäß Pachtvertrag fällt dagegen im Jahr 2026 zu 0,-- €/Jahr und im Jahr 2027 zu 300,-- €/Jahr aus. Die entsprechenden Differenzen werden somit als Underrent in Abzug gebracht.

- Abschließend ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück im nordöstlichen Bereich über eine rd. 21 m lange (nicht abgesicherte) **Grenzbebauung**, eine für gewerbliche Nutzungen **geringe Größe**, einen **ungünstigen (dreieckigen) Zuschnitt**, ohne Rodung nicht nutzbare Randbereiche mit **Bewuchs/Gehölzen** und einen **baufälligen Schuppen** aufweist. Unter Abwägung des bereits geringen Ausgangswertes erfolgt für diese Nachteile ein Abzug in Höhe von -20 %.
- Der einfachste **Offenschuppen** geht auf Grund der geringen Größe und der erheblichen Mängel bzw. der **nicht gegebenen ordnungsgemäßen Standsicherheit** ohne Restwert in die Bewertung ein.



7 Zusammenfassung

Entsprechend der vorstehend beschriebenen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der dazu taxierten Anpassungen wird der Verkehrswert des Grundstücks in der Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, Flurstück 186, Größe 1.154 m², gewerblicher Lagerplatz, wie folgt taxiert:

Zusammenfassung / Ableitung des Verkehrswertes		Anmerkungen
unbelasteter Bodenwert	1.154 m ² x 30,-- €/m ² BRW = 34.620 €	Basis Bodenrichtwert zum 01.01.2026
Abzug Grunddienstbarkeit Leitungsrecht (Ansatz halber Bodenwert Leitungstrasse)	40 m x 12 m = rd. 480 m ² x -15,-- €/m ² = - 7.200 €	Trasse verläuft in Nähe Grundstücksgrenze, somit breiter Schutzstreifen
Underrent Pachtvertrag		
gewöhnliche Pacht je Jahr	1.385 €	4% Bodenwertverzinsung Gewerbe
Underrent 2026 (pachtzinsfrei lt. Pachtvertrag)	- €	- 1.385 € Annahme Sonderkündigung zu Ende 2027
Underrent 2027 (300,-- €/a, Differenz zu gew.)	300 €	- 1.085 € (ohne Abzinsung wegen kurzer Restlaufzeit)
Abzug für geringe Größe, Zuschnitt, Randgehölze, Grenzbebauung und maroder Schuppen	-20% - 6.924 €	<u>Hinweis:</u> der Schuppen ist einsturzgefährdet
Saldo der deduktiven Ableitung	18.026 €	
Verkehrswert	rd. 18.000 €	

Der Verkehrswert des Grundstücks in der Gemarkung Niederntudorf, Flur 8, **Flurstück 186** wird somit zum 09.04.2026 zu rd.

18.000, -- € [i. W.: achtzehntausend Euro] taxiert.

Paderborn, den 28. Mai 2026

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

Gutachten Nr. 1 60 0126

Seite: 25 von 25

Anlagen: -




Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Anzahl der Ausfertigungen: 4+pdf (davon verbleibt 1 Ausfertigung beim Unterzeichnenden) Ausfertigung Nr.: pdf