



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
RUDOLPHI

IMMOBILIENBEWERTUNG
GUTACHTEN
BERATUNG

Gutachten zum Verkehrswert

**des mit einem Werkstatt-/Lagergebäude bebauten Grundstücks
in der Gemarkung Fürstenberg, Flur 39,
Flurstück 78, Lage *Auf dem Knicke*, Größe 1.694 m²**



Auftraggeber: Amtsgericht Paderborn im Verfahren 014 K 30/25

ermittelter Verkehrswert zum 10.04.2026 rd.: **40.000, -- €**

Paderborn, den 15. Mai 2026

Gutachten Nr. 1 49 1225

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
RUDOLPHI

Im Lipphorn 5 | 33104 Paderborn

T 05252 / 93 78 88

F 05252 / 93 78 89

M 0172 / 2 38 97 34

info@taxation-rudolphi.de

www.taxation-rudolphi.de



Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

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

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

–
vom Institut für Sachverständigenwesen, Köln
qualifizierter und geprüfter Immobilienbewerter IFS



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Auftrag	5
2 Ortsbesichtigung und Auskünfte	5
3 Wertermittlungsstichtag	6
4 Gesetzliche Grundlagen und Wertermittlungsverfahren	6
4.1 Begriffsdefinition des Verkehrswertes	6
4.2 Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-	7
4.3 Definitionen zum Bauplanungsrecht	7
4.4 Bestandsschutz im Außenbereich nach § 35 BauGB	8
5 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks	8
5.1 Großräumige Lage	8
5.2 Kleinräumige Lage	9
5.3 Nutzung zum Bewertungsstichtag	11
5.4 Klassifizierung, Größe, Bonität	11
5.5 Wegbeschreibung / Zufahrt zum Grundstück	12
5.6 Planungsrechtliche Einordnung	12
5.7 Landschaftsschutz, Hochwasserschutz, Sonstige	13
5.8 Lasten und Beschränkungen gemäß Grundbuch	14
5.9 Erschließungsbeiträge / Nachbarrechte / Sonstige	14
5.10 Mithaftendes Zubehör, bauliche Anlagen, Überbau	15
5.11 Baulasten	15
5.12 Altlasten	15
5.13 Gewerbebetrieb	15
6 Beschreibung und Fotodokumentation	16
7 Verkehrswertermittlung versus Bauschadengutachten	24
7.1 Anmerkungen/Einschränkungen des Gutachtenumfangs	24
7.2 Bewegliches Inventar versus bauliche Einrichtungen	24
7.3 Zubehör	24
8 Bodenbewertung	25
8.1 Bodenrichtwert zum 01.01.2026	25
8.2 Wertableitung für das bebaute Objekt im Außenbereich	25



9	Gebäude- und Objektbewertung	27
9.1	Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV)	27
9.1.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	27
9.1.2	Normalherstellungskosten (NHK)	27
9.1.3	Wertminderung wegen Alters / Alterswertminderungsfaktor	28
9.1.4	Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	30
9.1.5	Marktanpassung / Lage auf dem Grundstücksmarkt	30
9.1.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -BOG-	30
9.1.7	Ergebnis des Sachwertverfahrens	31
9.2	Ertragswertverfahren (§ 31-34 ImmoWertV)	32
9.2.1	Nettokaltmiete	32
9.2.2	Liegenschaftszinssatz	33
9.2.3	Bewirtschaftungskosten	33
9.2.4	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	34
9.2.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
9.2.6	Ergebnis des Ertragswertverfahrens	35
9.3	Plausibilisierung / Rohertragsfaktor	36
10	Zusammenfassung	37



Quellenverzeichnis

Rechtsvorschriften, Literatur, verwendete Unterlagen (Auswahl)

- Auskunft aus dem Altlastenkataster, *Kreis Paderborn, Amt für Umwelt, Natur und Klimaschutz*, vom 19.01.2026;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des *Kreises Paderborn, Amt für Bauen und Wohnen* vom 13.03.2026;
- Auszug aus dem Grundbuch von *Fürstenberg, Amtsgericht Paderborn*, Blatt 737, Abdruck vom 08.05.2025, Seiten 1-8;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen;
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 und Grundstücksmarktbericht für den Kreis Paderborn, Jahrgang 2026, sowie Vergleichswerte aus der betreffenden Bodenrichtwertzone, *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn*;
- Digitale Bauakte des Kreises Paderborn vom 27.01.2026;
- Geodaten des Kreises Paderborn, Recherche Schutzgebiete [Landschafts-, und Naturschutzgebiet; Wasserschutz- und Vogelschutzgebiet];
- HLBS: Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, fortlaufende Loseblattsammlung, Verlag Pflug und Feder;
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 10. Auflage, 2023;
- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Eugen Ulmer, Stuttgart, 4. Aufl., 2007;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) gültig ab 01.01.2022 mit den jeweils gültigen Änderungen;



1 Auftrag

Mit Schreiben vom 01.12.2025, erteilte das Amtsgericht Paderborn dem Unterzeichnenden den Auftrag, im Zwangsversteigerungsverfahren 014 K 30/25 betreffend das Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung: *Grundbuch von Fürstenberg, Blatt 737*,

- *Lfd. Nr. 2 - Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, Flurstück 78, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Auf dem Knicke, 1.694 m²,*

ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

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

2 Ortsbesichtigung und Auskünfte

Die Anschrift des Eigentümers konnte dem Unterzeichnenden seitens des Amtsgerichts zunächst nicht mitgeteilt werden. Nach erfolgloser Recherche und schriftlicher Einladung der Gläubigerin per Einschreiben vom 16.03.2026 wurde vom Unterzeichnenden als Termin für eine Besichtigung des Bewertungsobjekts dann der 02. April 2026 festgesetzt.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Gläubigerin, die über Kontaktdaten des Eigentümers verfügte, wurde der Termin am 02.04.2026 aufgehoben. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Eigentümer und schriftlicher erneuter Einladung der Parteien erfolgte dann am **10. April 2026** die Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durch den Eigentümer und den Unterzeichnenden.

Die wesentlichen Merkmale der zu taxierenden Fläche wurden in Wort und Bild aufgenommen.

Die zur Bewertung nötigen Unterlagen und Auskünfte wurden darüber hinaus bei den zuständigen Behörden wie folgt eingeholt:

- Auskunft zu und Erörterung aktueller Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, *Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn*;



- Auskunft zum Planungsrecht und Erörterung möglicher / genehmigungsfähiger Änderungen, *Bau- und Planungsamt Stadt Bad Wünnenberg*;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, *Kreis Paderborn*;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster, *Kreis Paderborn, Fachbereich 66, Gewässerschutz und Abfall, Altlasten*;
- Auskunft über Landschafts- und Naturschutz, *Kreis Paderborn, Fachbereich 66, Landschaftspflege und Naturschutz*;

3 Wertermittlungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, somit der **10.04.2026** 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 Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022)* anzuwenden.

Die Wahl der bzw. des zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahrens ist in Teil 3 der ImmoWertV festgelegt, wobei der Wert des Bodens vorrangig nach dem **Vergleichswertverfahren gemäß Abschnitt 1 §§ 24-26 ImmoWertV 2021** 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 zum 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 zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die **Gebäude** wurden gemäß Bauakte zulässig errichtet und weisen demnach grundsätzlich **Bestandsschutz** auf.



4.4 Bestandsschutz im Außenbereich nach § 35 BauGB

Gemäß Bauakte wurde der rückwärtige Anbau zunächst als landwirtschaftliches Gebäude / Stall errichtet. Anschließend erfolgte eine Umnutzung zu einer Schlosserei (1992) und ein vorderer Anbau einer Werkstatt (1997).

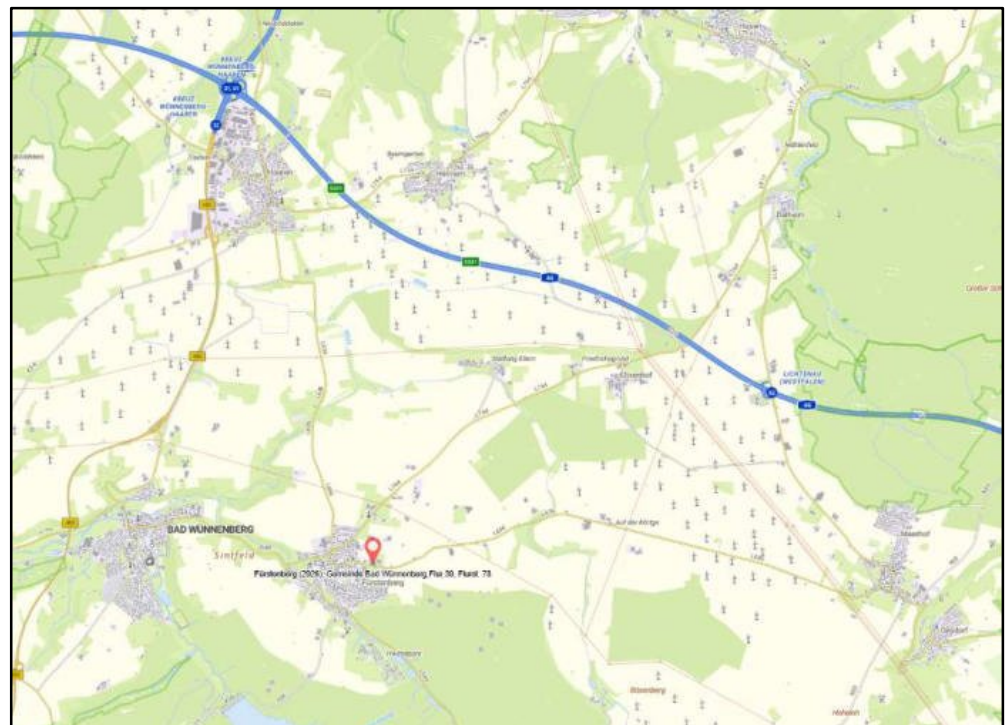
Da die Gebäude rechtmäßig errichtet wurden, können diese weiter im Außenbereich (als Schlosserei/Werkstatt) genutzt werden, auch wenn v.a. eine gewerbliche Nutzung nach heutiger Rechtslage -wenn überhaupt- nur sehr bedingt zulässig wäre.

Der Bestandsschutz endet, wenn die bauliche „Identität“ des Gebäudes verloren geht. Dieses kann gegeben sein durch eine wesentliche Nutzungsänderung, eine erhebliche Erweiterung, ein (nicht genehmigter) Neubau, die langfristige Aufgabe der Nutzung oder der Verfall und Abriss der Gebäude. Der Bestandsschutz schützt somit das rechtmäßig vorhandene, aber nicht beliebige zukünftige Veränderungen.

5 Beschreibung des zu bewertenden Grundstücks

5.1 Großräumige Lage

Das zu bewertende bebaute Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Fürstenberg *im* Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold, NRW.



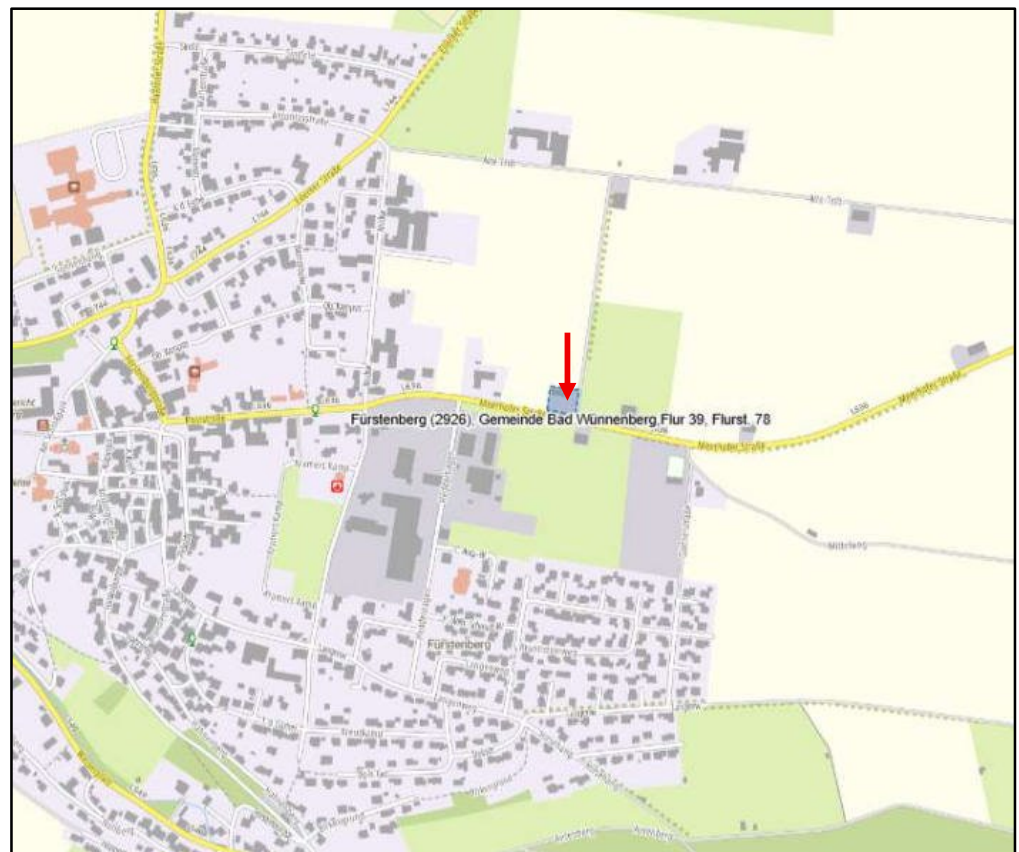
Auszug aus tim-online.de, Datenlizenz Deutschland – Zero (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)



Der Stadtteil Fürstenberg liegt östlich der Stadt Bad Wünnenberg im Süden von Ostwestfalen Lippe auf der Paderborner Hochfläche und hat rd. 2.600 Einwohner.

Fürstenberg bietet eine Grundversorgung. Die weitergehende Versorgung wird in der ca. 3 km entfernt gelegenen Stadt Bad Wünnenberg sowie in der Stadt Paderborn, welche 20 km nördlich gelegen ist, angeboten.

Das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, Flurstück 78 liegt im Außenbereich am Rand von Fürstenberg. An der Meerhofer Straße liegen in diesem Bereich verschiedene Einzelgehöfte, Scheunen und Wohngrundstücke im Außenbereich. Südwestlich / auf der gegenüberliegenden Seite der Meerhofer Straße liegt eine Gewerbefläche.



Auszug aus tim-online.de, Datenlizenz Deutschland – Zero (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

5.2 Kleinräumige Lage

Der nachstehende Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte des Kreises Paderborn zeigt die nähere Lage des zu bewertenden Grundstücks, Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, **Flurstück 78**:



Auszug aus dem Geoportal Kreis Paderborn, Flurkarte, Land NRW, Kreis Paderborn (2026), Datenlizenz Deutschland -Namensnennung- Version 2.0

Das Flurstück 78 wird über die südlich verlaufende *Meerhofer Straße* bzw. einen davon nördlich abzweigenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (östlich des Grundstücks verlaufend) erschlossen.



Auszug aus dem Geoportal Kreis Paderborn, Luftbild, Land NRW, Kreis Paderborn (2026), Datenlizenz Deutschland -Namensnennung- Version 2.0



Umliegend befinden sich landwirtschaftliche unbebaute Nutzflächen sowie in Sichtweite der westlich beginnende Innenbereich Fürstenbergs mit gewerblicher Bebauung sowie Wohnbebauung.

Die Fläche ist annähernd rechteckig geschnitten und eben. Die Tiefe des Grundstücks beträgt im Mittel rd. 37 m, die mittlere Breite knapp 43 m. Gesamtgröße 1.694 m².

Die in zusammenhängender Bauweise errichteten Gebäude stehen im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Die unbefestigte Zufahrt erfolgt über ein Tor von der östlichen Seite.

Das Grundstück wird eingefasst durch Randgehölze bzw. einen Bewuchs mit Sträuchern und Bäumen sowie einer Umzäunung. Ein kleiner Schuppenanbau südlich des ehemaligen Stallgebäudes ist abgängig bzw. eingefallen. Daneben wurde eine einfache offene Betongrube errichtet, die offensichtlich als zukünftige Sammelgrube für Abwässer geplant wurde.

5.3 Nutzung zum Bewertungsstichtag

Das Objekt wurde zum Bewertungsstichtag durch den Eigentümer als Werkstatt/Lager/Abstellraum und in einem Teilbereich provisorisch als Wohn-/Aufenthaltsraum (1 Zimmer) genutzt. Im rückwärtigen westlichen Gebäudeteil wurden entgegen den Bauakten Zwischenwände eingebaut. Die abgetrennten Räume weisen alle einen **provisorischen Rohbaustatus** auf.

Eine sachgerechte Wohnnutzung ist vom Ausbauzustand (Rohbau), der fehlenden Erschließung (nur Elektroanschluss) und der lt. Bauakte fehlenden Umnutzungsgenehmigung nicht gegeben.

In der weiteren Bewertung wird somit von einer **rechtlich und technisch möglichen Nutzung des Bewertungsobjekts als Lager und Werkstatt** ausgegangen.

5.4 Klassifizierung, Größe, Bonität

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Kataster wie folgt klassifiziert:

Gemarkung	Flur- stück	Lage	Nutzung & Klassifizierung	Größe m ²
<i>Bad Wünnenberg</i>	39 78	<i>Auf dem Knicke</i>	Fläche gemischter Nutzung Gebäude- u. Freifläche Land- u. Forstwirtschaft	1.694



5.5 Wegbeschreibung / Zufahrt zum Grundstück

Den Ortsteil Bad Wünnenberg – Fürstenberg in östlicher Richtung auf der *Poststraße* in Richtung Meerhof verlassen. Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 150 m hinter dem Objekt Poststraße 25 auf der linken Seite.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird das Objekt postalisch unter der Adresse **Meerhofer Straße 3, 33181 Bad Wünnenberg** geführt.



Auszug aus tim-online.nrw.de

5.6 Planungsrechtliche Einordnung

Das zu taxierende Grundstück in der Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, Flurstück 78, ist planungsrechtlich zum Wertermittlungsstichtag nach Auskunft der Stadt Bad Wünnenberg wie folgt einzuordnen:

- Das Flurstück liegt im Außenbereich gemäß **§ 35 BauGB** und ist im **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Wünnenberg als **Fläche der Landwirtschaft** (nachstehend hellgrün) ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wünnenberg



Der Bereich südwestlich gegenüber der *Meerhofer Straße* ist lt. Flächennutzungsplan als Gewerbelandfläche dargestellt.

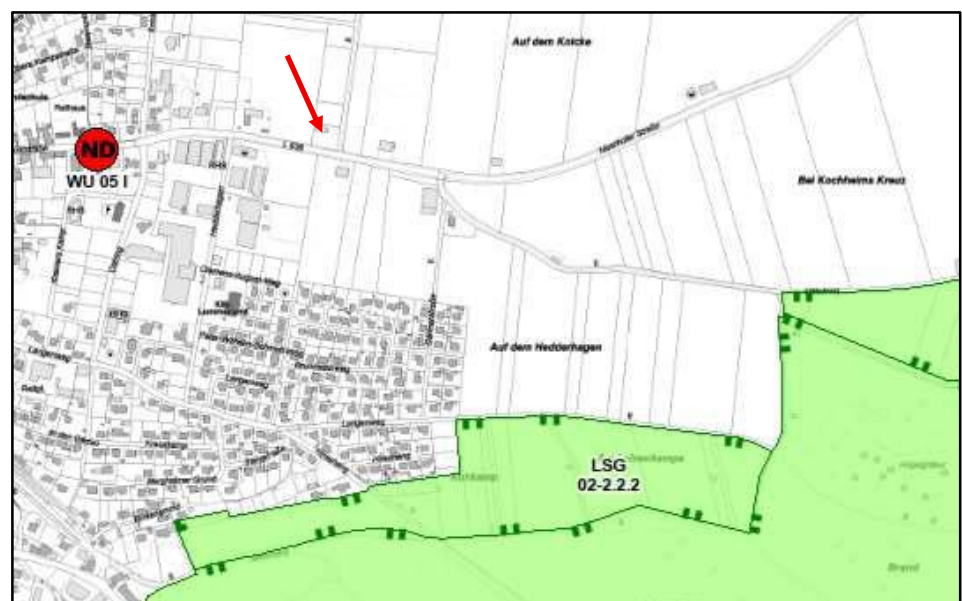
- Im aktuellen **Regionalplan OWL** ist die zu bewertende Fläche ebenso als **allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche** dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan OWL, Bezirksregierung Detmold

5.7 Landschaftsschutz, Hochwasserschutz, Sonstige

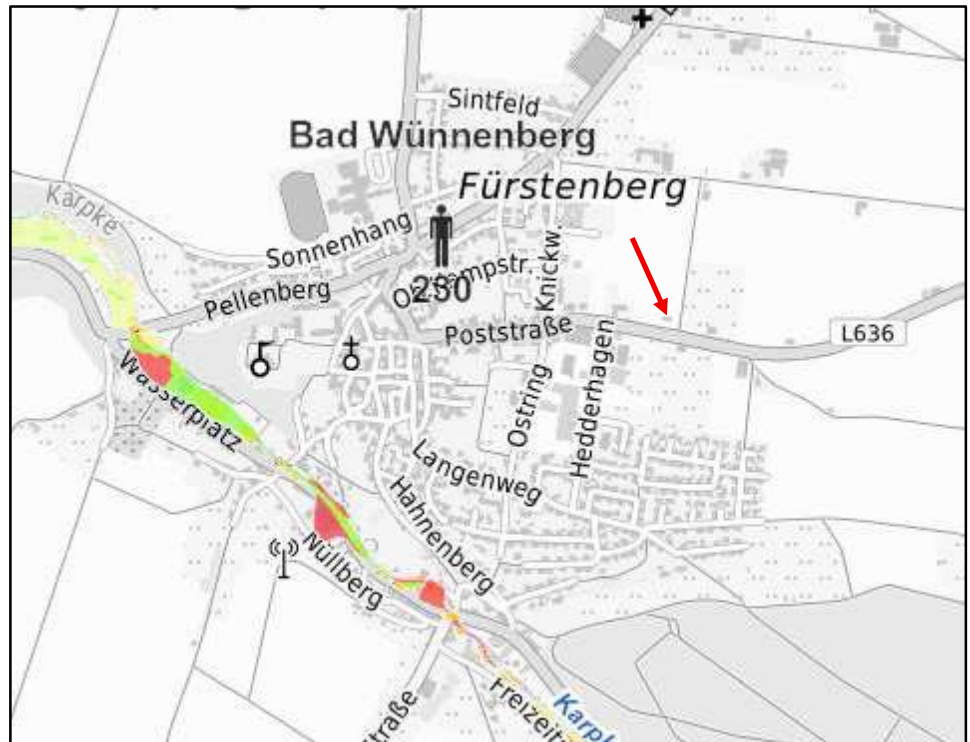
- Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des **Landschaftsschutzgebietes**.



Auszug aus dem Geoportal Kreis Paderborn, Natur und Umwelt (LSG=grün)



- Das zu bewertende Flurstück 78 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und außerhalb ausgewiesener **Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete**.



Auszug aus www.elwasweb.de

5.8 Lasten und Beschränkungen gemäß Grundbuch

Gemäß Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des dem Unterzeichnenden vorliegenden Auszugs aus dem **Grundbuch von Fürstenberg**, Amtsgericht Paderborn, **Blatt 737**, Ausdruck vom 08.05.2025, liegen **keine Eintragungen** vor. Im Bestandsverzeichnis sind auch keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks vermerkt.

5.9 Erschließungsbeiträge / Nachbarrechte / Sonstige

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Kommunalabgabengesetz (KAG) **fallen** für den derzeitigen Ausbauzustand **nicht an** (Außenbereichsgrundstück).

Sonstige Auflagen oder etwaige vertragliche Nachbarrechte (z.B. Wegerechte), die eine gewöhnliche Nutzung des Grundstücks einschränken, wurden dem Unterzeichnenden **nicht angezeigt** und gehen entsprechend nicht in die folgende Wertermittlung ein.



5.10 Mithaftendes Zubehör, bauliche Anlagen, Überbau

Mithaftendes Zubehör, bzw. wertrelevantes Inventar oder besondere Außenanlagen (bauliche Anlagen, besondere Zäune, etc.) **liegen nicht vor**. Es ist davon auszugehen, dass sich Wertstoff- und Restwerte des vorhandenen Inventars mit den Ausräum- und Transportkosten weitestgehend aufheben. Die umliegenden Grundstücke sind unbebaut und es besteht kein Überbau.

5.11 Baulasten

Nach Auskunft des Kreises Paderborn, *Amt für Bauen und Wohnen* vom 13.03.2026, liegt an dem Bewertungsobjekt **keine** Baulast vor.

5.12 Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 19.01.2026 ist das Grundstück Gemarkung Bad Wünnenberg, Flur 39, Flurstück 78 **nicht im Altlastenkataster registriert**.

5.13 Gewerbebetrieb

In der Vergangenheit wurde das Objekt laut Bauakte als Schlosserei / Werkstatt genutzt. Zum Wertermittlungstichtag wurden die Räumlichkeiten überwiegend noch als Abstellraum genutzt. Ein gewerblicher Betrieb bestand nach Auskunft zum Ortstermin nicht.

6 Beschreibung und Fotodokumentation

Bei dem Gebäude handelt es sich um zwei Gebäudeteile mit Satteldach, die über ein elektrisch betriebenes Rolltor (Funktionstüchtigkeit zum Ortstermin gegeben) auf der östlichen Giebelseite und eine danebenliegende Personentür erschlossen werden.



Ansicht von Osten, unbefestigte Zufahrt



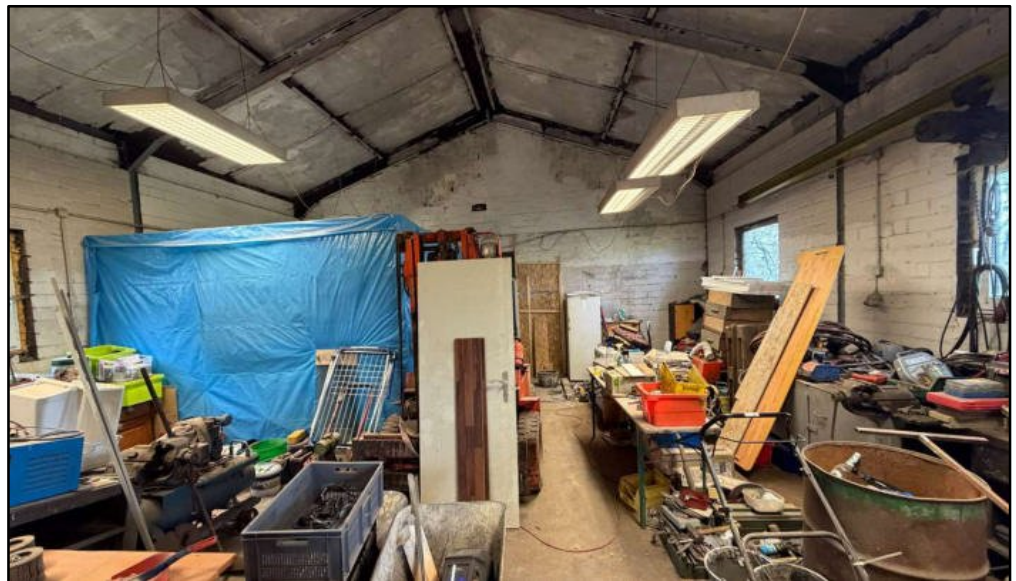
Südostansicht, Werkstattanbau, Stahlträgerkonstruktion mit Kalksandsteinausmauerung

Der erste (im Bild oben rückwärtige, niedrigere Gebäudehöhe) Gebäudeteil wurde im Jahr 1983 als Stallgebäude für Legehühner und Zuchtenten errichtet. Eine beantragte Umnutzung zur Schlosserei wurde baurechtlich

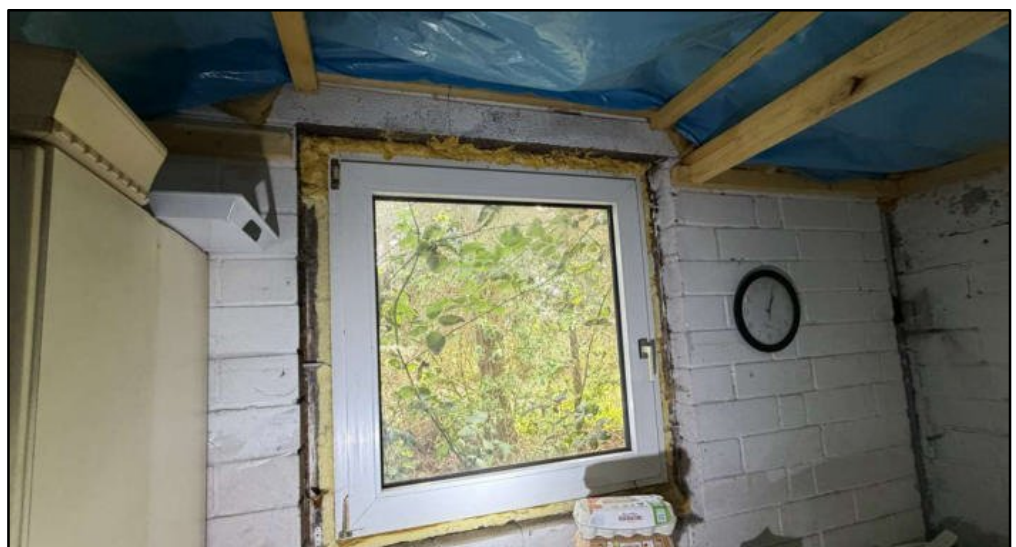


wegen fehlender Privilegierung zunächst versagt, dann aber im Jahr 1992 unter Auflage der Bepflanzung der Randbereiche des Grundstücks dann doch genehmigt.

Im Jahr 1997 wurde dann der östliche Werkstattanbau mit 2 Pkw-Stellplätzen genehmigt, wobei die Zufahrt eigentlich von der Landstraße erfolgen sollte, was aber nicht realisiert wurde. Die Zufahrt erfolgt vom Wirtschaftsweg auf der östlichen Seite. Der Anbau wurde entgegen der anfänglichen Baugenehmigung etwas größer errichtet, was dann im Jahr 2004 nachgenehmigt wurde.



Innenansicht des Werkstattbereichs, Stahlträgerkonstruktion mit 24er Kalksandsteinmauerwerk, Betonboden (nicht unterkellert) und gedämmter Trapezblecheindeckung, Kunststofffenster, lediglich Elektroanschluss



provisorisch abgetrennte / eingelagerte Küchenzeile im Werkstattbereich
(im Bild oben mit blauer Folie abgetrennter Bereich)



Ein Bereich der Werkstatt wurde provisorisch mit einer Folienwand abgetrennt, und enthält eine Küchenzeile.



provisorisch abgetrennte Küchenzeile im Werkstattbereich

Das Innenmaß des Werkstattbereichs beträgt nach Aufmaß zum Ortstermin 10,245 m x 8,02 m, was der Angabe gemäß Bauakte annähernd entspricht.

Der rückwärtige, ältere Teil (ehemalige Schlosserei) wurde entgegen den Bauakten umgebaut. Es wurden massive Wände eingebaut und die Räume befinden sich überwiegend im Rohbauzustand. So wurden ein Flur, ein potenzielles Bad, ein Hausanschlussraum und ein Aufenthaltsraum bzw. provisorischer Wohnraum unterteilt, was aber weder genehmigt noch baulich abgeschlossen wurde. Daneben besteht ein weiterer Lagerraum.

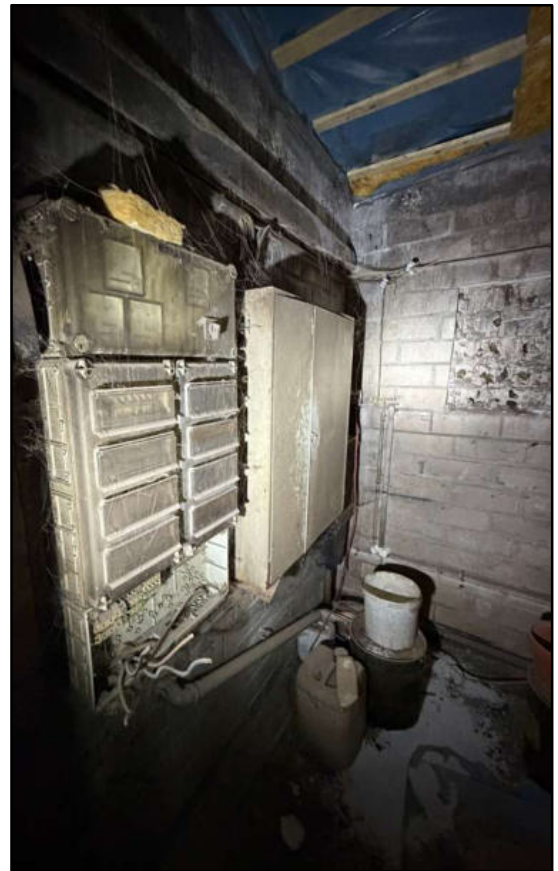
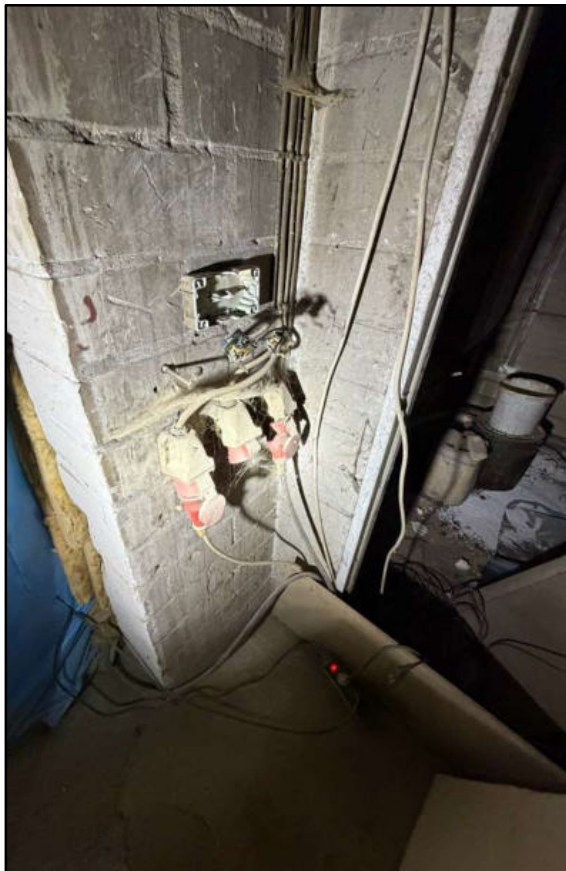


rückwärtiger Flur im Rohbauzustand (Bereich der ehemaligen Schlosserei)



rückwärtiger provisorischer Aufenthaltsraum (u.a. fehlendes Fenster)

Eine abschließende Umsetzung der geplanten Wohn- oder Sozialräume ist allein mangels fehlender Erschließung und fehlender Haustechnik (kein Wasseranschluss, kein Kanalanschluss und keine Kleinkläranlage) sowohl rechtlich als auch technisch nicht sachgerecht möglich.



Rohbauzustand, geplanter Hausanschlussraum

Es besteht lediglich ein einfacher Holzofen oder eine Beheizung über einen elektrischen Heizlüfter. Das vorgesehene Bad ist ohne Funktion.



provisorisches Bad ohne Funktion (kein Wasseranschluss,
keine sachgerechte Entwässerung)



rechts der provisorische Aufenthaltsraum

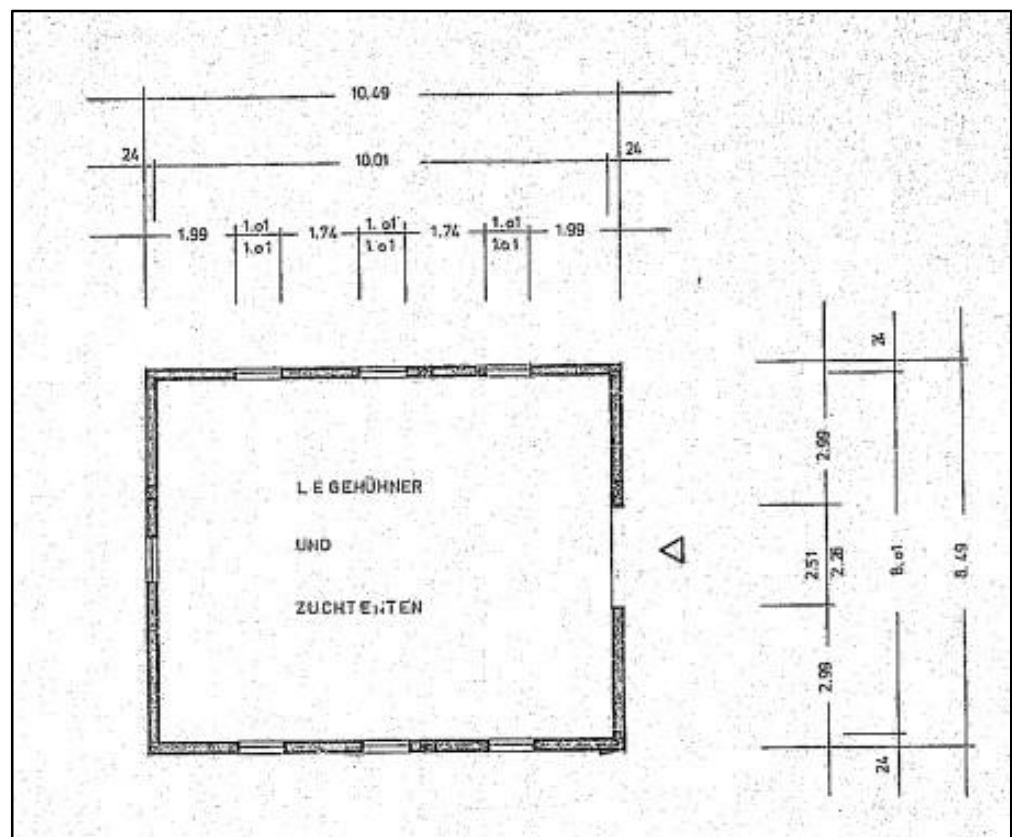


rückwärtiger nordwestlicher Teil nicht ausgebaut / Lagerraum
(ehemalige Schlosserei)

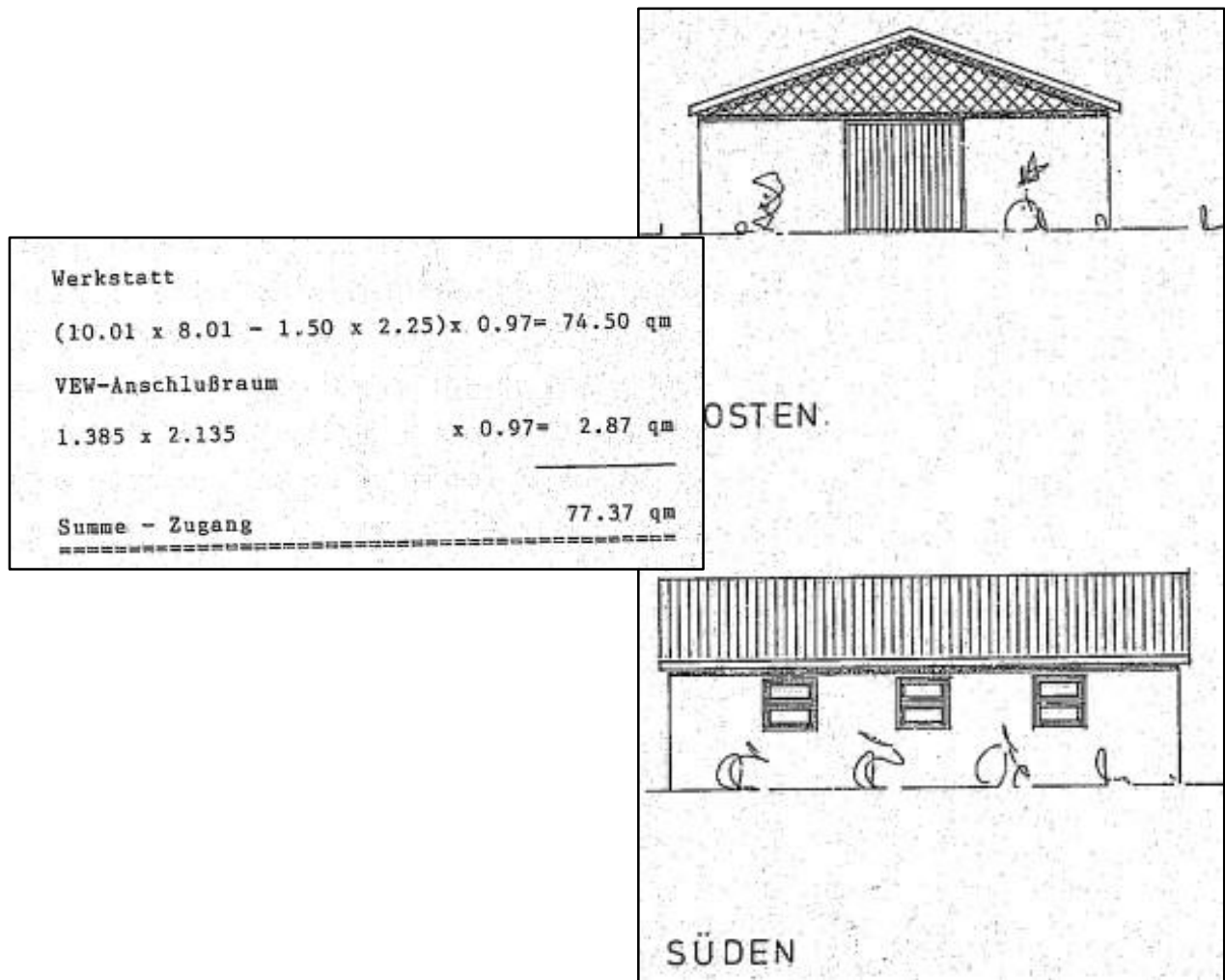


Der rückwärtige Gebäudeteil, der in den 80er Jahren als landwirtschaftlicher Geflügelstall errichtet wurde, weist folgende Baubeschreibung und Grundriss gemäß Bauakte auf:

Bauwerk	Rechtsausnahme:) siehe Anlage
Gründung:	nach Statik/ Bn 150 u.250/frostfreie Tiefe u.standsichere Gründung.
Wände:	24 cm Mauerwerk nach DIN
Isolierung:	333 er Pappe auf abgeglichenen Mauerschicht mit mind. 25 cm Überlappung.
Decken:	abgehängte Decke mit Wärmedämmung unter Nagelbinder entfallen
Treppen:	entfallen
Dach:	Satteldach /Dachneigung ca. 20° <i>Deckhaut: rotbraun</i>
Türen:	Stahltor nach Detail
Fenster:	Betonfenster, 8/4 -Verglasung
Fußböden:	Betonboden
Innenräume:	1-lagiger Wandputz mit deckenparalleler Außenputz
San. Installation:	entfällt /Außenputz:heller Kalkputz
Elektroinstallation:	Nach Vorschrift der VEW u. VDE KREIS PADERBORN
Gasversorgung:	entfällt
Heizung:	"
Bauliche Einrichtungen:	keine / <u>Auf dem Grundstück:Erstellung v.Baumgruppen</u>
Hof, Garten u. Einfriedigung:	Weidegelände /Einzäunung für Geflügel/ <u>Anpflanzung</u>
Gebäude- und Grundstücksentwässerung:	Versickerung der anfallenden offenen Tagewässer auf dem eigenen Baugrundstück.
	Fürsterberg u.



Auszüge aus der Bauakte, Bauaktenarchiv Kreis Paderborn

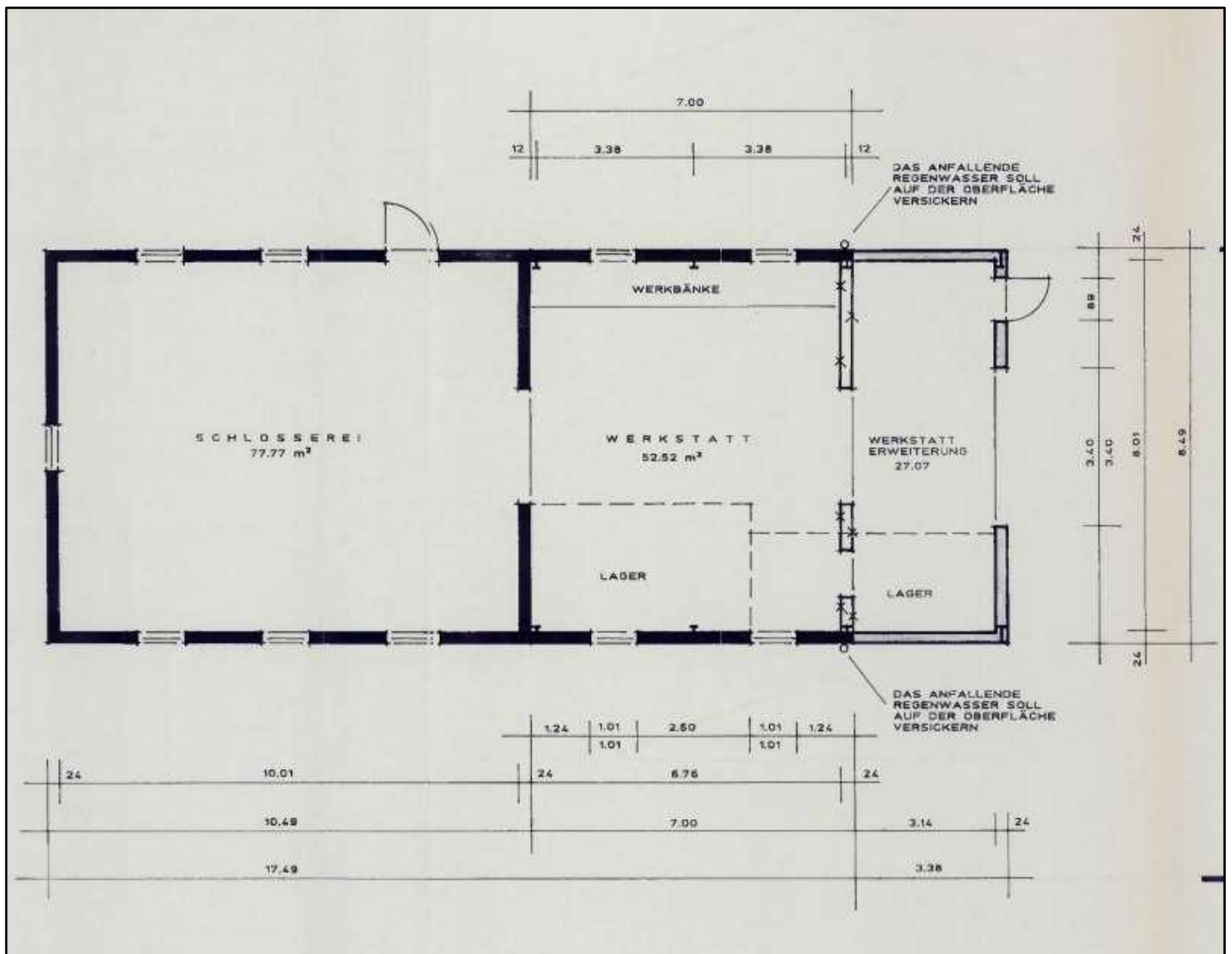


Im Jahr 1992 erfolgte die Umnutzung des Gebäudes zu einer Schlosserei und im Jahr 1996/97 erfolgte der Anbau einer Werkhalle/Werkstatt an die Schlosserei.

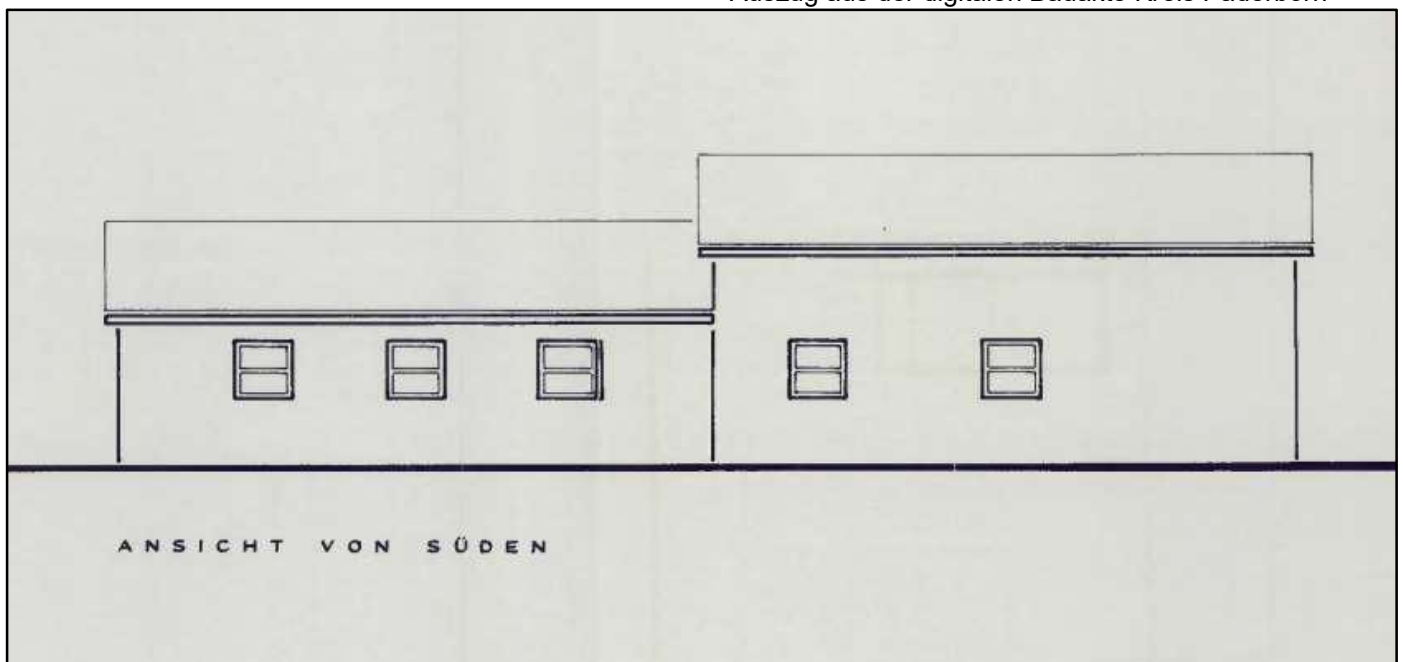
Die Bauausführung des Werkstatt-Anbaus fällt wie folgt aus:

Fundamente	B 25 nach Statik
Außenwände	KSV- Sichtmauerwerk
Gebäudeabschlusswände	KSV- Sichtmauerwerk
Böden	Betonsohle nach Statik
Tragwerk des Daches	Stahlkonstruktion nach Statik
Dachhaut	Trapez - Thermoblech
Fenster	Kunststofffenster
Türen	Fluchttür, Rolltor

Die im nachstehenden Grundriss abgebildete Erweiterung wurde zeitgleich errichtet und dann später nachgenehmigt.



Auszug aus der digitalen Bauakte Kreis Paderborn



Auszug aus der digitalen Bauakte Kreis Paderborn (rechts der etwas höhere Werkstattanbau)



7 Verkehrswertermittlung versus Bauschadengutachten

7.1 Anmerkungen/Einschränkungen des Gutachtenumfangs

Die vorstehende Beschreibung erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung sowie vorliegender Unterlagen aus der Bauakte und bezieht sich auftragsgemäß auf einige wesentliche Bau- und Ausstattungsmerkmale. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Auszügen aus der Bauakte, Angaben des Auftraggebers zum Ortstermin und Annahmen einer bauzeittypischen Ausführung.

Zerstörende Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen zur Standsicherheit der Bauwerke, zum Schallschutz, zum Wärmestandard, zur Einhaltung von Brandschutzanforderungen, der Wasserdichtigkeit sowie etwaiger Schadstoffbelastungen wurden nicht vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

Das vorliegende Gutachten ist ausdrücklich kein Bausubstanz- oder Bauschadengutachten.

Außerdem wurden keine Analysen hinsichtlich Immissionen und Emissionen bzw. Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen oder ähnlicher Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) vorgenommen. Gleiches gilt für die Qualität energiesparender Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung) und die Qualität des Trinkwassers (Trinkwasserverordnung), die ebenso nicht untersucht wurden bzw. nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswert-gutachtens sind.

7.2 Bewegliches Inventar versus bauliche Einrichtungen

Das zur Objektbesichtigung vorhandene bewegliche Inventar (Werkstatt-Altinventar, Küchenzeile, Hausrat) ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wird nicht mitbewertet.

Dagegen werden feste Einbauten und Leitungen sowie die vorhandene Haustechnik mitbewertet. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Haustechnik -vorbehaltlich vorzunehmender Abzüge für überfällige / absehbare Reparaturen und Modernisierungen- funktionstüchtig ist.

7.3 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör wurde nicht festgestellt.



8 Bodenbewertung

8.1 Bodenrichtwert zum 01.01.2026

Für das im Außenbereich liegende Grundstück werden nachstehend die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 abgebildet.



Auszug aus boris.nrw.de

- Ackerland: **6,50 €/m²**
- Grünland: 3,40 €/m²
- Wohnbauflächen im Außenbereich: 45,-- €/m²
- Waldboden (ohne Aufwuchs): 0,80 €/m²

8.2 Wertableitung für das bebaute Objekt im Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich, die landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt werden, erhebt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn keine eigenständigen Richtwerte.

Eine Werteinordnung erfolgt in diesen Fällen idR als Mehrfaches des Ackerlandwertes (2-4-facher Ansatz) oder als Ableitung von nächstgelegenen Gewerbelandrichtwerten unter Abzug auf Grund eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten (Werteinordnung 50-75%).

Der Bodenrichtwert des direkt südwestlich angrenzenden Gewerbegebietes wurde zum 01.01.2026 zu **35,-- €/m²** erhoben und veröffentlicht. Auf Grund der grundsätzlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich unter Berücksichtigung, dass für das Bewertungsobjekt aber eine Umnutzung zur Schlosserei/Werkstatt baurechtlich genehmigt wurde und dem Bestandsschutz unterliegt, hält der Unterzeichnende eine Einordnung im Bereich von rd. 65 % des angrenzenden Gewerbelandrichtwertes für



sachgerecht. Dieser Ansatz entspricht dem 3,5-fachen Ackerlandwert, der damit auch innerhalb der üblichen Wertspanne liegt. Damit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$35,-- \text{ €/m}^2 \times 0,65 = 22,75 \text{ €/m}^2 \quad \text{oder} \quad 6,50 \text{ €/m}^2 \times 3,50 = \mathbf{22,75 \text{ €/m}^2}.$$

Der Bodenwert des Grundstücks wird somit zum 10.04.2026 wie folgt taxiert:

$$22,75 \text{ €/m}^2 \times 1.694 \text{ m}^2 = \mathbf{38.539, -- \text{ €}}$$

Weitere Anpassungen erfolgen nicht. Während der Richtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich auf eine übliche Grundstücksfläche bis 1.000 m² abstellt, sind gewerbliche oder landwirtschaftliche Objekte regelmäßig größer, so dass keine Größenanpassung erfolgt.

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks geht nun als (vorläufige) Größe in das Ertragswert- und Sachwertverfahren ein.



9 Gebäude- und Objektbewertung

Es sind das ursprünglich als Stall errichtete, dann zur Schlosserei umgenutzte sowie das angebaute Werkstattgebäude zu bewerten.

Nachstehend werden sowohl das Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren im Detail berechnet, wobei die wichtigsten Faktoren, Indizes und einige grundsätzliche Anmerkungen zu den Bewertungsverfahren im Folgenden erläutert werden.

9.1 Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV)

Dem Sachwertverfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für ein bebautes Grundstück an den Kosten orientiert wird, die entstehen, um ein vergleichbares unbebautes Grundstück zu beschaffen und um vergleichbare bauliche Anlagen darauf zu errichten.

Dabei sind Wertminderungen zu berücksichtigen, die den vorhandenen baulichen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks durch das (technische) Baualter, durch Baumängel oder Bauschäden sowie durch eine wirtschaftliche Überalterung anhaften können.

9.1.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die **Bruttogrundfläche** wird auf Basis der verfügbaren Bauunterlagen wie folgt ermittelt (Angaben in m):

Ehemalige Schlosserei: 10,49 x 8,49	=	89 m ²
Werkstattanbau : (7,0 + 3,38) x 8,49	=	88 m ²
Bruttogrundfläche gesamt		177 m²

9.1.2 Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind gemäß § 36 ImmoWertV zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Raum- oder Flächeneinheiten, hier der BGF, zu multiplizieren.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer sowie die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) bereits eingerechnet.



Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Entsprechend wird die Baupreisentwicklung zum 10.04.2026 der vergangenen 16 Jahre für gewerbliche Gebäude auf Basis der Preise 2010 (= 100) mit Index für das I. Quartal 2026 gemäß Angabe des statistischen Bundesamtes, veröffentlicht am 10.04.2026, mit dem Faktor **197,30** angesetzt. Die Baukostensteigerung zwischen 2010 - 2026 beträgt demnach 97,30 %.

Die Kalkulation der Herstellungskosten 2010 erfolgt nach den NHK-Gebäudetypen 16.1 (Kaltlager ohne Mischnutzung) und 18.5 (landwirtschaftliche Mehrzweckhalle mit Größenkorrektur). Für den als Stall errichteten Teil werden Normalherstellungskosten im Jahr 2010 in Höhe von 294,-- €/m² und für den neueren Werkstattteil Normalherstellungskosten in Höhe von 350,-- €/m² BGF angesetzt.

Gewogen und auf den Wertermittlungstichtag indexiert ergeben sich dann Herstellungskosten von rd. **635,-- €/m² BGF** bzw. insgesamt (gerechnet mit Nachkommastellen) **112.516, -- €**.

9.1.3 Wertminderung wegen Alters / Alterswertminderungsfaktor

Der ermittelte Gebäudenormalherstellungswert entspricht dem Sachwert eines neuen, am Bewertungsstichtag in Benutzung genommenen Gebäudes. Jedes Gebäude unterliegt aber - auch bei ordnungsgemäßer Unterhaltung - durch Alterung und Abnutzung dem Wertverzehr.

Durch die Wertminderung wegen Alters wird der Wertverlust berücksichtigt, den ein Gebäude insbesondere infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und Baustoffe seit seiner Erstellung erlitten hat. Die Wertminderung wegen Alters wird von zwei Faktoren bestimmt:

- vom Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag
- von der gewöhnlichen Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von dessen Bauart, der Bauweise und der Nutzung ab, außerdem ist explizit zu beachten, aus welchen Bauteilen und Baustoffen ein Gebäude besteht. So haben die tragenden Bauteile im Allgemeinen eine Lebensdauer von mehr als 100 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer z. T. mehrmals ersetzt.

Wirtschaftlich gesehen, fällt die Gesamtnutzungsdauer vieler Gebäude kürzer oder aber auch länger aus, wobei bei letzteren zwischenzeitliche Modernisierungen nötig werden. Dies hat dann zur Folge, dass das



ursprüngliche Baujahr nicht mehr als Ausgangsjahr der Alterswertminderung sachgerecht zu verwenden ist.

Zur Erfassung der Alterswertminderung sind Abschreibungsmethoden entwickelt worden, die nach der Gebäudeart zu differenzieren sind.

Da die übliche Gesamtnutzungsdauer der unterschiedlichen Gebäudearten (Wohnhäuser, landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, gewerbliche Lagerhallen etc.) verschieden ist, ist die Alterswertminderung in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer und dem jeweiligen Gebäudealter zu bestimmen.

- Bei der **linearen Abschreibung** wird der Herstellungswert für den Zeitraum der Gesamtnutzungsdauer mit gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie kommt im Allgemeinen bei Gebäuden in Betracht, die aufgrund ihrer Nutzung einem stärkeren Verschleiß, Veränderungen in den Raumanforderungen und einer schnelleren funktionellen Alterung der Bausubstanz infolge technischer Fortschritte unterliegen.
- Der progressiven Abschreibung liegt der Gedanke zugrunde, dass die technische Wertminderung sich bei einem neuen Gebäude in den ersten Jahrzehnten nur gering bemerkbar macht, dann aber ansteigt. Sie kommt allgemein bei (selbstgenutzten) neueren Wohngebäuden in Betracht.

Entsprechend des Sachwertmodells des *Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn* setzt der Unterzeichnende die lineare Alterswertminderung an.

Der westliche Gebäudeteil (ehemaliger Stall) wurde nach Bauunterlagen ursprünglich im Jahr **1983** errichtet. Die Umnutzung erfolgte im Jahr **1992**. Der östliche Anbau wurde im Jahr **1997** realisiert.

Danach erfolgten mit Ausnahme der Erneuerung einiger Fenster keine wertrelevanten Modernisierungen. Zwar erfolgte die beschriebene Raumaufteilung im westlichen Bereich. Dies führt aber nicht zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Gewogen nach den Baujahren, der Umnutzung und den jeweiligen Bruttogrundflächen hält der Unterzeichnende ein **mittleres Baujahr von 1992** an. Lagergebäude und Werkstätten werden gemäß ImmoWertV mit einer **gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren** taxiert.

Unter Ansatz von 2 Modernisierungspunkten und dem mittleren Gebäudealter von 34 Jahren taxiert der Unterzeichnende die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer der Gebäude** nach ImmoWertV zu $(40 + 2 - 34 \text{ Jahre})$ **8 Jahren**.



Bezogen auf die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren beträgt der Alterswertminderungsfaktor 0,20 (Abzug 80%).

9.1.4 Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen

Die Außen- und Nebenanlagen (hier Tor und Einfriedung, keine Befestigungen oder sonstige wertrelevanten Außenanlagen) sowie die bestehende Erschließung des Objekts (hier nur Elektroanschluss) werden insgesamt als „unterdurchschnittlich“ eingestuft und mit einem Zeitwert-Zuschlag in Höhe von **1.125, -- €** berücksichtigt. Dies entspricht rd. 5,0% des Gebäudezeitwertes.

9.1.5 Marktanpassung / Lage auf dem Grundstücksmarkt

Abschließend ist im Sachwertverfahren je nach Bodenwert, der Lage und des ermittelten vorläufigen Objektwertes gegebenenfalls eine Marktanpassung vorzunehmen. Zwecks Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind dazu die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren heranzuziehen.

Gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV geben diese Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an, wobei die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat keine Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche oder gewerbliche Objekte erhoben und veröffentlicht. Unter Abwägung der Lage, der Größe und der Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsobjekts hält der Unterzeichnende eine Marktanpassung von **0,80** (Abzug 20%) für sachgerecht.

9.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -BOG-

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass kleinere Bauschäden durch die jährlich angesetzten Instandhaltungskosten abgedeckt werden, bzw. durch den natürlichen Alterungsprozess (kein Reparaturstau) entstehen. Dieses schließt jedoch nicht die überfällige Erneuerung wesentlicher Bauteile bzw. umfangreiche Sanierungsarbeiten (z.B. Erneuerung veralteter Fenster mit Einfachverglasung, einer schadhafte Dachhaut, -entwässerung, o. ä.) ein.



Das Bewertungsobjekt weist **Schäden an der Dachentwässerung** und einen **Entsorgungsstau** verschiedener Materialien (innerhalb und außerhalb der Gebäude, u.a. ein eingefallener kleiner Schuppenanbau) auf. Darüber hinaus hält der Unterzeichnende einen Teilrückbau der rückwärtigen Raumaufteilung und provisorischen Einbauten für erforderlich, nicht zuletzt, um den Bestandsschutz aufrechtzuerhalten. Für den Reparaturstau und die bezifferten Arbeiten wird insgesamt ein Betrag von **7.500, -- €** in Abzug gebracht.

Hinweis: Dieser Betrag stellt nicht die exakten Reparatur- und Umbaukosten dar, sondern dient der wertmäßigen Anpassung entsprechend dem Gebäudealter bzw. der taxierten Restnutzungsdauer.

9.1.7 Ergebnis des Sachwertverfahrens

Der Gebäudesachwert der zu taxierenden ehemaligen Schlosserei mit Werkstattanbau wird auf Basis der vorstehenden Daten zum 10.04.2026 wie folgt ermittelt:

Sachwertermittlung	
Bruttogrundfläche	177 m ²
Grundflächenpreis (Mittel)	635 €/m ²
Normalherstellungskosten	112.516 €
Zuschläge Sonderbauteile (keine)	0 €
Herstellungswert	112.516 €
Alterswertminderung (NHK 2010 linear)	-90.013 €
Gebäudesachwert / Zeitwert	22.503 €
Regionale Korrektur [nach ImmoWertV 1,0]	0 €
Örtliche Korrektur	0 €
Zeitwert Außenanlagen / Erschließung (einfach, nur Elektro)	1.125 €
Gebäudesachwert vorläufig	23.628 €
Gebäudesachwert nach Marktanpassung 0,80	18.903 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale: Reparatur-/Modernisierungsstau Teilrückbau rückwärtige Raumaufteilung, Dachentwässerung, Entsorgungsstau abgängiges Inventar Sonstige	-7.500 € 0 €
Gebäudesachwert (ohne Boden)	11.403 €

Hinweis: Geringe Differenzen beruhen auf Berechnung mit Nachkommastellen/Rundung

Der **Sachwert** des Objekts in der Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, Flurstück 78, wird somit zum 10.04.2026 zu



Bodenwert vor Marktanpassung 38.539, -- € x 0,80 = Bodenwert marktangepasst 30.831, -- € zzgl. Gebäuderestwert bereits marktangepasst 11.403, -- € = Sachwert gesamt 42.234, -- € bzw.

rd. **42.000, -- €**

taxiert.

9.2 Ertragswertverfahren (§ 31-34 ImmoWertV)

Dem Ertragswertverfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass der Grundstückswert im Wesentlichen durch den marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt wird. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens wird der mögliche Rohertrag eines Mietobjekts abzüglich der Bewirtschaftungskosten (= Reinertrag) und der Bodenwertverzinsung über die angenommene Restnutzungsdauer kapitalisiert.

9.2.1 Nettokaltmiete

Für die Ertragswertermittlung des gewerblich nutzbaren Objekts ist zunächst der erzielbare Mietertrag je Einheit Nutzfläche maßgeblich. Für Lager- und Produktion weist der Mietpreisatlas 2025, erhoben u.a. auf Basis einer Umfrage der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld, folgende Mietwertspanne aus:

BAD WÜNNENBERG	Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
		von	bis	von	bis
	Innerstädtische Lage	5,50 €/m²	7,00 €/m²	4,50 €/m²	6,50 €/m²
	Ortsteilzentrum	5,00 €/m²	6,00 €/m²	4,00 €/m²	5,00 €/m²
	Büro	5,00 €/m²	7,00 €/m²	4,00 €/m²	5,50 €/m²
	Lager/Produktion	2,50 €/m²	5,50 €/m²	2,00 €/m²	3,00 €/m²

Auszug aus dem IHK-Mietpreisatlas 2025

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ländliche Außenbereichslage in Bad Wünnenberg OT Fürstenberg und ein kleines, veraltetes Gebäude, dass außerdem teilweise eine ungünstige Raumaufteilung durch provisorische Einbauten, für die allerdings ein gesonderter Abzug erfolgt, aufweist. Unter Abwägung des Objektzustandes, der Haustechnik (nur Elektro) und der Nutzung als genehmigte Werkstatt im Außenbereich (damit z.B. für Hobby geeignet) taxiert der Unterzeichnende die erzielbare Nettokaltmiete **pauschal mit 300,-- €/Monat**.

Dies entspricht einer Miete von umgerechnet rd. **1,90 €/m²/Monat**, wobei der Unterzeichnende die insgesamt genehmigte Nutzfläche (157 m²) gemäß Bauakte, also ohne Trennwände im westlichen Bereich anhält. Bezogen auf



den ohne Ausbau nutzbaren Werkstattbereich, also ohne Berücksichtigung des rückwärtigen verbauten Bereichs, entspricht dies einer Miete in Höhe von (300,-- €/Monat / 88 m²) rd. 3,40 €/m²/Monat, die in der veröffentlichten Spanne des IHK-Mietpreissatlas liegt.

9.2.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorausgesetzt, lassen sich aus den Verhältnissen der Kaufpreise von Immobilien und den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen der Objekte durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ durchschnittliche marktübliche Liegenschaftszinssätze ermitteln.

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde für gewerblich genutzte Objekte ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,50 %** bei einer Standardabweichung von +/- 2,80 erhoben und veröffentlicht.

Der Unterzeichnende erachtet für das Bewertungsobjekt in ländlicher Lage im Außenbereich in Verbindung mit der geringen Größe, der eingeschränkten Erschließung und den damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten einen deutlichen Risikozuschlag zum Mittelwert bzw. eine Einordnung des Liegenschaftszinssatzes in der oberen Spanne zu **4,0 %** für sachgerecht.

9.2.3 Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag (Mietansatz x 12) sind nun die nachstehend kalkulierten Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um den Reinertrag zu erhalten. Abzüglich der Bodenwertverzinsung auf Basis des vorstehend ermittelten Liegenschaftszinssatzes erhält man dann den Betrag, der entsprechend der kalkulierten Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert den Ertragswert des Gebäudes ergibt.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten werden üblicherweise die folgenden 4 Bereiche unterschieden:

- Instandhaltungskosten
Dabei handelt es sich um die Kosten, die zur Erhaltung des Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgrund Abnutzung/Alterung aufzuwenden sind.



- Verwaltungskosten

Dabei handelt es sich um Kosten, die für die Verwaltung des Objekts anfallen. Hierzu gehören Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht durch Dritte, als auch der Wert persönlich geleisteter Verwaltungsarbeit durch den Eigentümer.

- Mietausfallkosten

Dabei handelt es sich um das Risiko von Ertragsminderungen. Diese sind durch möglichen vorübergehenden Leerstand, uneinbringliche Rückstände bzw. Forderungen und den damit verbundenen Kosten (Mahnbescheid, Rechtskosten, Räumungskosten, etc.) begründet.

- Betriebskosten

Dabei handelt es sich nur um die Betriebskosten, die nicht umgelegt werden können. Der Unterzeichnende geht davon aus, dass keine nicht umlagefähigen Betriebskosten zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die zum Stichtag auf Basis der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV 2021 kalkulierten und in Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten zusammengefasst dargestellt:

Bewirtschaftungskosten	
Instandhaltungskosten rd. 4,30 €/m ² potenzieller Nutzfläche	678 €/Jahr
Instandhaltungskosten Sonstige	0 €/Jahr
Verwaltungskosten 3,0 % des Rohertrages	108 €/Jahr
Mietausfallrisiko 4,0 % des Rohertrages	144 €/Jahr
Saldo absolut	930 €/Jahr
Saldo relativ	26 %

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 930, -- €/a entsprechen rd. 26 % des ermittelten Rohertrages [300, -- €/Monat x 12 = 3.600, -- €] und liegen entsprechend der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit der geringen Objektgröße in einem üblichen Bereich.

9.2.4 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Ertragswertverfahren kommen marktübliche Wertansätze zur Anwendung, so dass keine weitere Marktanpassung notwendig wird.



9.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog zum Sachwertverfahren erfolgt ein Abzug von -7.500, -- € für den vorliegenden Reparatur- und Entsorgungsstau sowie potenzieller Rückbauarbeiten im Bereich der ehemaligen Schlosserei.

9.2.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Der Ertragswert der zu taxierenden ehemaligen Schlosserei mit Werkstattanbau wird auf Basis der vorstehenden Daten zum 10.04.2026 wie folgt ermittelt:

Ertragswertermittlung	
Nutzfläche (lt. Bauakte)	157 m ²
Miete Netto-Kalt pro Monat	300 €/Monat
Rohertrag / Jahr	3.600 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten absolut	-930 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten relativ	26 %
Reinertrag pro Jahr	2.670 €/Jahr
Verzinsung des Bodenwertes [4,0%]	-1.542 €/Jahr
Zwischensumme	1.129 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor [RND 8 Jahre, LZ 4,0%]	6,73
Zwischensumme	7.599 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Reparatur-/Modernisierungsstau	0 €
Teilrückbau rückwärtige Raumaufteilung, Dachentwässerung, Entsorgungsstau abgängiges Inventar	-7.500 €
Sonstige	0 €
Gebäudeertragswert (ohne Boden) geht gegen Null	99 €

Hinweis: Geringe Differenzen beruhen auf Berechnung mit Nachkommastellen/Rundung

Der **Ertragswert** des Grundstücks in der Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, Flurstück 78, wird somit zum 10.04.2026 zu

Bodenwert 38.539, -- € zzgl. Gebäudewert 99, -- € = Ertragswert gesamt 38.638, -- € bzw.

rd. **39.000, -- €**

taxiert.



9.3 Plausibilisierung / Rohertragsfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat neben Liegenschaftszinssätzen auch Rohertragsfaktoren erhoben und veröffentlicht. Für gewerbliche Objekte wurde ein mittlerer Rohertragsfaktor von 18,0 bei einer Standardabweichung von +/- 10, also einer sehr weiten Spanne von Faktor 8 bis Faktor 28 erhoben und veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichnende auf Grund der geringen Restnutzungsdauer sowie in Anlehnung an die taxierte Marktanpassung eine Reduzierung um -25 % für sachgerecht, so dass sich ein Rohertragsfaktor von 13,50 ergibt. Nach dieser sogenannten Maklermethode fällt der Wert überschlägig wie folgt aus:

$$300, -- \text{ €/Monat} \times 12 \times 18 \times 0,75 = \mathbf{48.600, -- \text{ €}}$$

Unter Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von -7.500,-- € ergibt sich ein Hilfswert in Höhe von 41.100, -- € bzw.

rd. 41.000, -- €.

Der überschlägig ermittelte Wert bestätigt den ermittelten Sachwert in Höhe von 42.000, -- € und den ermittelten Ertragswert in Höhe von 39.000, -- € gut.



10 Zusammenfassung

Für die Wertermittlung des mit einer ehemaligen Schlosserei und Werkstatt im Außenbereich von Fürstenberg bebauten Grundstücks wurden im vorliegenden Gutachten der Sachwert und der Ertragswert bestimmt. Darüber hinaus erfolgte eine Plausibilisierung anhand veröffentlichter Rohertragsfaktoren.

In der folgenden Übersicht sind die ermittelten Werte abschließend noch einmal zusammengefasst, wobei der **Verkehrswert** entsprechend des Objekttyps (Werkstatt / Lager = Ertragswertansatz) und der potenziellen Nutzung (vorstellbar ist eine Hobbynutzung der Werkstatt = Sachwert) **vom ermittelten Ertrags- und Sachwert** annähernd gleichgewogen **abgeleitet** wird.

ermittelter Sachwert (Eigennutzung)	42.000 €
ermittelter Ertragswert (Vermietung)	39.000 €
Hilfswert nach veröffentlichten Rohertragsfaktoren	41.000 €
taxierter Verkehrswert zum 10.04.2026	40.000 €

Der **Verkehrswert** des mit einem einfachen Werkstattgebäude bebauten Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Fürstenberg, Blatt 737, lfd. Nr. 2, Gemarkung Fürstenberg, Flur 39, Flurstück 78, **Auf dem Knicke**, Grundstücksgröße 1.694 m², wird somit **zum 10.04.2026** insgesamt auf rd.

40.000, -- €

[i. W.: vierzigtausend EURO] taxiert.

Paderborn, den 15. Mai 2026

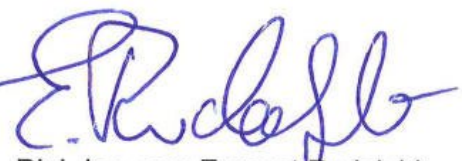
Es wird versichert, dass dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch und weisungsfrei und unter Beachtung der mit dem Sachverständigenamt übernommenen Pflichten erstattet wurde.

Gutachten Nr.: 1 49 1225

Seite 37 von 37

Anlagen: keine




Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

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