

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung bzw. wesentliche Anlagen (Lagepläne u. a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn eingesehen werden.



ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL

- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Paderborn
Zwangsversteigerungsabteilung
Am Bogen 2-4
33098 Paderborn

Datum: 20.05.2026
Az.: 14 K 011/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
in 33129 Delbrück, Bentfelder Str.72**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.05.2026 ermittelt mit rd.

508.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Doppelgarage	16
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Wertermittlungsergebnisse.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus (2-geschossig) mit Doppelgarage in Holzbauweise (Baujahr ca. 2017). Es fehlen div. erforderliche Bauleistungen.

Objektadresse: Bentfelder Str. 72, 33129 Delbrück

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bentfeld Blatt 1058

Katasterangaben: Gemarkung Bentfeld, Flur 4, Flurst. 298

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Paderborn
Zwangsversteigerungsabteilung
Am Bogen 2-4
33098 Paderborn

Auftrag vom 10.03.2026

Eigentümer: -
(zu je ½ Anteil)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Paderborn vom 10.03.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 13.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 13.05.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 13.05.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Es konnten sämtliche Räume aller Geschosse (außer Büro EG) und die Garage von innen besichtigt werden.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Delbrück (1 digitale Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Delbrück
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Delbrück
Erkundigungen bei der E.ON Westfalen Weser AG
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Del-
brück
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Delbrück
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Paderborn
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2026 für Kreis Paderborn
Mietenübersicht 2026 für Stadt Delbrück

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Paderborn
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Delbrück, ca. 30.000 Einwohner
Ortsteil:	Bentfeld, südöstlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Salzkotten, ca. 9 km; Paderborn, ca. 10 km; Bielefeld, ca. 46 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 64, ca. 3 km; B 1, ca. 7 km
Autobahnzufahrt:	A 33, ca. 6 km; A 44, ca. 19 km
Bahnhof:	Bf Scharmede, ca. 4 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 17 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Ortsrand Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Delbrück beträgt ca. 6 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung entfernt; Kindergarten, ca. 250 m entfernt; Grundschule, ca. 5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 6 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Straßenverkehr, Landwirtschaft)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: (vgl.a. Anlage 04)

Bentfeld Blatt 1058, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Bentfeld, Flur 4, Flurstück 298; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Bentfelder Str. 72; Größe: 509 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 24,5 x 20,7 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	klassifizierte Straße K 5; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und DSL-Internetanschluss; Eine öffentliche Gasleitung ist nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Doppelgarage; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 03.03.2025 vor.
Anmerkung:	Nach tel. Auskunft beim Grundbuchamt am 19.05.2026 wurde am 08.01.2026 der Zwangsversteigerungsvermerk ergänzt.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Bentfeld Blatt 1058 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 30.04.2026 beim Planungsamt Stadt Delbrück.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Paderborn enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 13.05.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Delbrück eingeholt am 04.05.2026. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 30.04.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Delbrück.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte", 4. Änderung v. 12/2005 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

II = 2 Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl): 0,4

GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,8

offene Bauweise

Vorgaben zu Sockelhöhe, Dachgauben, Einfriedungen

Auskunft eingeholt am 30.04.2026 beim Planungsamt Stadt Delbrück.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden i.W. nicht festgestellt.

Das Bad wurde im Bereich der Außenwand etwas vergrößert.

Die geplante Innenwand der Garage wurde nicht ausgeführt. Die Garage besitzt eine Außentür zum Garten. Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 220 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: II; Tiefe: 650 m ²
Liegenschaftszinssatz:	freist. Einfamilienhäuser: 0,8 % (StdAbw: ± 0,8 %)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor ist der entsprechenden Matrix für freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser entnommen worden.
Immobilienrichtwert:	Der nicht angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.880 €/m ² Wf. (ohne Garage); der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.670,- €/m ² Wf. (ohne Garage).
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 06.05.2026 beim Bauverwaltungsamt Stadt Delbrück.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Architektenhaus) , 2-geschossig, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Ein Dachgeschoss existiert nicht.
Baujahr:	2017 (gem. Angabe des Eigentümers)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand des Baujahres.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur im geringen Umfang auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	verputzt (Wärmedämm-Verbundsystem), Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Holzbauweise (Holzständerbau)
Fundamente:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Stahlbetonwanne, wärmegeklämmt mit Perimeter- dämmung
Kellerinnenwände:	Hochlochziegel, Holzständerwerk, beplankt
Außenwände:	Holzständerwerk, gedämmt mit Zellulose; außen 6 cm Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS); innen wärme- gedämmte Installationsschale mit Gipsfaserplatten beplankt
Innenwände:	Holzständerwerk, beidseitig mit OSB- u. Gipskarton- platten beplankt
Geschoßdecken:	Stahlbeton über KG, ansonsten Holzbalkendecken, Un- terdecke mit Gipskartonplatten beplankt
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung; Eingangsbereich un- fertig
Treppe/Treppenhaus:	Treppen unfertig
Garagentreppe:	Stahlbeton ohne Belag
Kellertreppe:	Stahlbeton mit Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)
Geschoßtreppe:	Stahlkonstruktion mit Teppichboden; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest
Anmerkung:	fehlende Treppengeländer

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, übliche Beschlüge, mit Rollläden aus Kunststoff, mit elektr. Antrieb und Programmsteuerung; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium und verglasten Seitenteilen

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss; elektronische Klingelanlage
Heizungsanlage:	Sole/Wasser-Wärmepumpe (Fa. Viessmann, Vitocal 300-G); bis 15,9 kW; Baujahr ca. 2017; mit Eisspeicher, 10.000 l (Stahlbeton-Zisterne im Erdreich gelegen) u. Solar-Luftabsorber (auf Garagendach)
Warmwasserversorgung:	WW-Speicher, ca. 390 l, Pufferspeicher, ca. 400 l (über Heizungsanlage versorgt)
Lüftung-/Klimaanlage:	zentrale Lüftungsanlage
Anmerkung:	gem. Angaben des Eigentümers

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag:	tlw. Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Anstrich (nur Außenwände)
Deckenbelag:	überwiegend Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster
Innentüren/Zargen:	nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzbalkendecke mit Warmdachaufbau
Hauptdach:	Flachdach
Dacheindeckung:	Elastomerdachbahnen aus EPDM (Kautschuk-Bahn)
Wärmedämmung:	Holzfaserplatten in Warmdachkonstruktion
Dachentwässerung:	Flachdach-Gullys; fehlende Fallrohre
Schornstein:	nicht vorhanden, da nicht erforderlich

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	überdachter Balkon (ohne Bodenbelag), Eingangsüberdachung (ohne Unterdecke)
Besondere Einrichtungen:	Lüftungsanlage, Alarmanlage (in NHK enthalten); im KG überwiegend WW-Fußbodenheizung, Anschlüsse f. Dusche; Photovoltaikanlage mit 36 Modulen, ins. ca. 15,5 kWp (ohne Batteriespeicher u. Wechselrichter), Installation ca. 2022; bisher keine Inbetriebnahme
Unterhaltsstau:	erheblicher Unterhaltsstau aufgrund fehlender Bauleistungen vorhanden
Baumängel:	Folgende Baumängel wurden gesichtet: • Aufgrund der fehlenden Attika-Abdeckungen ist der Putz (Wärmedämm-Verbundsystem) im Bereich der Attika stark beeinträchtigt und durchfeuchtet, so dass dieser eine Algenbildung aufweist. • An der Fassade fehlt tlw. der Oberputz; • Sämtliche Fallrohre fehlen (tlw. prov. Fallrohre); • Der Balkon besitzt keinen Bodenbelag; • Bei sämtlichen Dachüberständen fehlt die Unterdecke; • Im KG fehlen die Innentüren/Zargen sowie eine Abkastungen; • Im KG fehlt der Anstrich der Innenwände; • Die PV-Anlage auf dem Dach ist nicht betriebsbereit, da der Wechselrichter fehlt. (s.a. Anlage 09)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Hausanschlussraum, 3 weitere Kellerräume, Garagentreppe (ca. 105 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Diele mit Garderobe, Gäste-WC, Abstellraum, offene Küche, Wohn-/Esszimmer, Flur mit Treppe, Büro (ca. 106 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Kinderzimmer, Bad, Büro 2, Elternschlafzimmer mit Ankleide, Gast, Loggia (ca. 95 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 201 m ² Wf. / 105 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	schwimmender Estrich tlw. mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Diele, Abstellraum, offene Küche, Wohn-/Esszimmer, Flur mit Treppe, Büro (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)
Wandbelag:	Anstrich
Deckenbelag:	Anstrich

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: sand), darüber Anstrich
Deckenbelag:	Anstrich

Schlafzimmer, Ankleide, Büro, Flur (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Anstrich
Deckenbelag:	Anstrich

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: braun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch, im Bereich der Sanitär-objekte (Grundfarbton: sand), darüber Anstrich
Deckenbelag:	Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, Weißlack), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	in den Decken von ca. 7 Räumen sind LED-Strahler eingebaut.
Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Lüftungs-/Klimaanlage:	Lüftungsöffnungen für Zu- oder Abluft in den Decken verschiedener Räume
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (OG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur u. Handbrause; große Dusche (mit Verbundwerkstoff-Duschtasse) mit 2 Einhandhebelarmatur u. Hand- u. Kopfbrause; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur im Möbelstück integriert; solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster u. Lüftungsanlage; Duschabtrennung aus Glas
Gäste-WC (EG):	WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur im Möbelstück integriert; solide Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster u. Lüftungsanlage;

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Lüftungsanlage (in NHK enthalten)
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche, loses Wohnungsinventar)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau aufgrund fehlender Bauleistungen: • Bei den beiden Treppen fehlen die Treppengeländer • Beim Rand des betonierten Treppenauges sowie bei der Treppenunterseite und den -wangen aus Beton fehlt der Innenputz. • Bei allen Lüftungsöffnungen in den Decken fehlen die Abdeckungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	keine

3.3 Nebengebäude**3.3.1 Doppelgarage**

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze
Bauart:	Holzständer-Bauweise mit Holzverschalung
Baujahr:	ca. 2017
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 6,95/6,00 x 8,97 m
Fenster/Türen/Tore:	elektr. Sektionaltor, Außentür
Ausbau:	der komplette Ausbau fehlt (Abdichtung, Estrich, Bodenbelag, innere Beplankung der Außenwände)
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation und Wasseranschluss; Solar-Luftabsorber für Wärmepumpe auf Garagendach gelegen
Baulicher Zustand:	erheblicher Unterhaltsstau aufgrund fehlender Bauleistungen wie z.B. die fehlende Attika-Abdeckung, wodurch der Außenputz durch Algen beeinträchtigt ist.
Inventar / Zubehör:	kleine Maschinen, Lagergut u. Unrat

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Terrasse (Betonpflaster), Zufahrt unfertig (nur geschottert)
Garten:	Gartenanlage unfertig
Einfriedung:	Zäune (rückwärtig)
techn. Installationen:	einfache Elektroinstallation; Wasseranschluss über Hauswasserwerk (Brunnentechnik in Garage gelegen); Rasenberegungsanlage
Inventar / Zubehör:	freistehende Briefkastenanlage, Kinderschaukel, Klettergerüst
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen überdurchschnittlichen Unterhaltsstau aufgrund fehlender Bauleistungen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 33129 Delbrück, Bentfelder Str.72 zum Wertermittlungstichtag 13.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bentfeld	1058	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bentfeld	4	298	509 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 33129 Delbrück, Bentfelder Str.72

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bentfeld	1058	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bentfeld	4	298

wird zum Wertermittlungstichtag 13.05.2026 mit rd.

508.000,- €

in Worten: fünfhundertachttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 20. Mai 2026

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

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. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilienhaus mit Doppelgarage** in **Delbrück, Bentfelder Str.72**

Flur 4

Flurstücksnummer 298

Wertermittlungstichtag: 13.05.2026

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	220,00	509,00	100 %	111.980,00
Summe:				509,00		111.980,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	403,00	201,00	2017	80	71
Gesamtfläche	Doppelgarage	58,00	-	2017	60	51

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	17.362,20	21,68	1,50	0,74

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	557,11 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-154,23 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.527,36 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	29,26
Verkehrswert/Reinertrag:	37,36

Ergebnisse	
Ertragswert:	599.000,00 € (124 % vom Sachwert)
Sachwert:	484.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	508.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.05.2026

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Wertermittlung der PV-Anlage



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen

...



Ansicht von Norden



Blick in Richtung Osten (Hauptgarten)

...

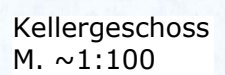


Umgebung in Richtung Osten

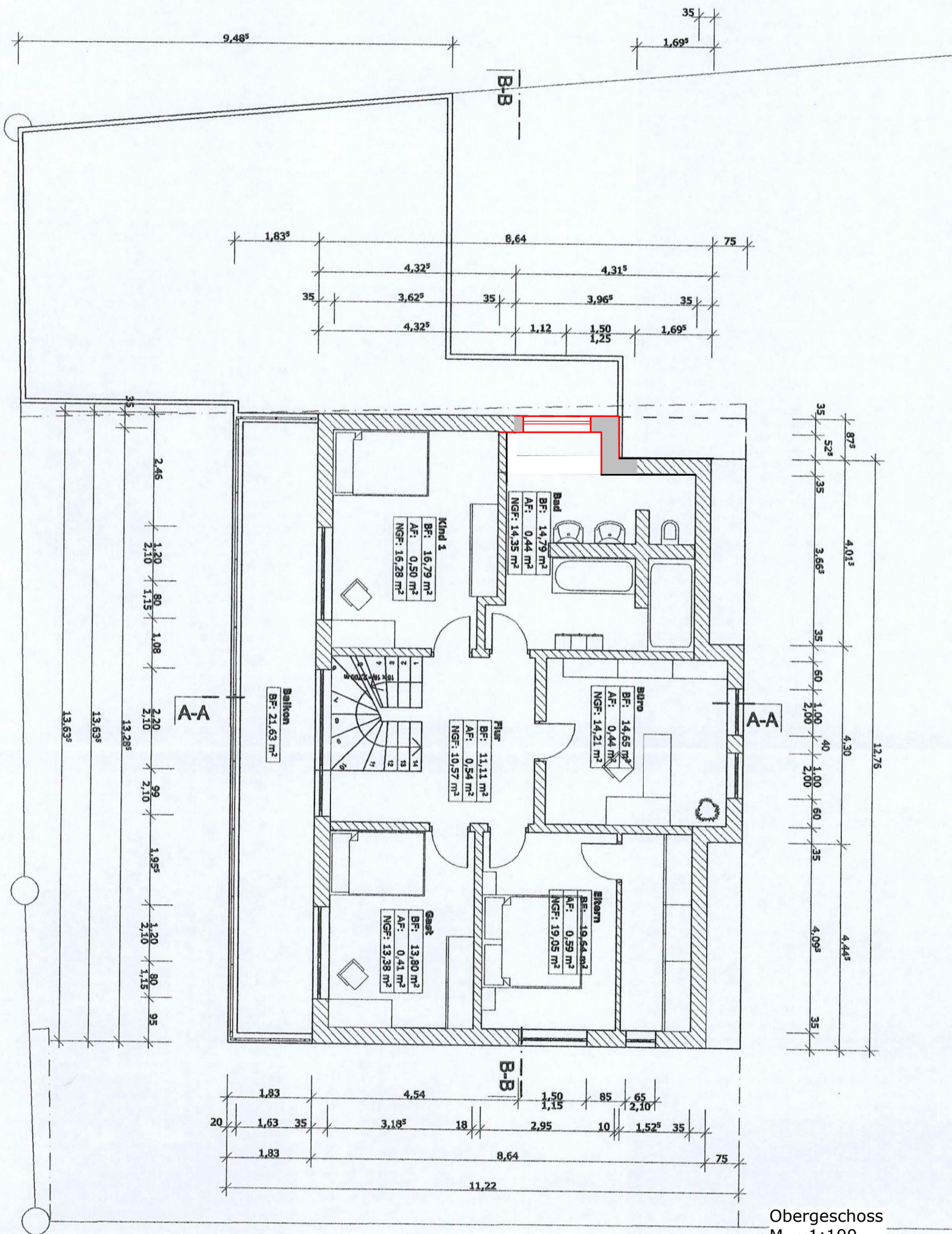


Umgebung in Richtung Westen

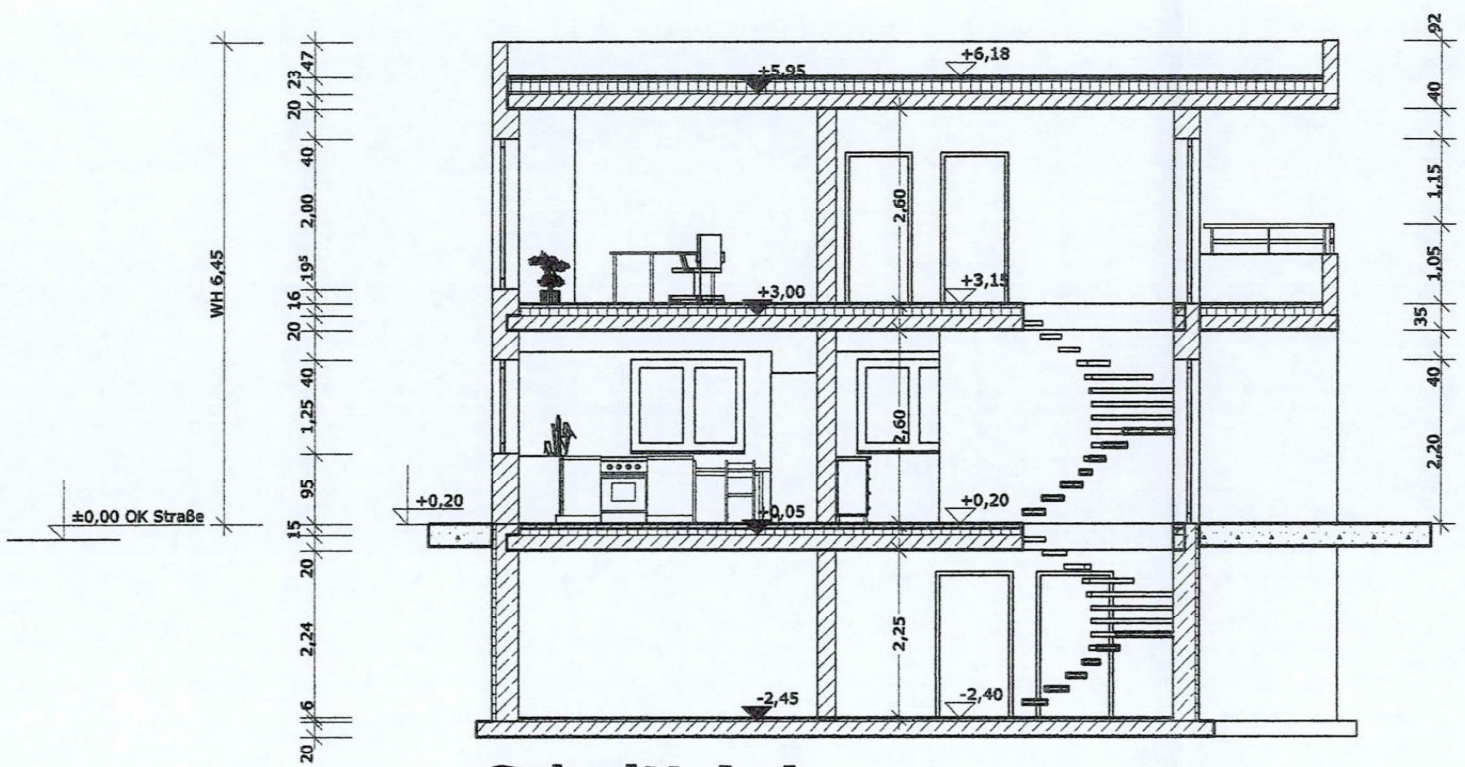
Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)



Kellergeschoss
M. $\sim 1:100$



Obergeschoss
M. ~1:100



Schnitt A-A

M. $\sim 1:100$

BV.

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage

Bentfelder Straße, 33129 Delbrück-Bentfeld

Berechnungen zum Bauantrag vom 09.02.2015

• Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoß:

Diele	15,00qm
Gäste WC	3,77qm
Abstellraum	4,34qm
Küche	14,44qm
Essen / Wohnen	41,97qm
Flur	11,25qm
Büro	14,91qm

EG Gesamt: **105,67qm**

Obergeschoß:

Flur	10,57qm
Bad	14,35qm
Kind 1	16,28qm
Gast	13,38qm
Eltern	19,05qm
Büro	14,21qm
Balkon	7,21 qm

OG Gesamt: ~~87,84qm~~
95,05 qm

EG + OG: ~~193,51qm~~
200,72 qm

**Alle Wohn- und Nutzflächen EDV-ermittelt.
Einschließlich Faktor x 0,97**

Paderborn 09.02.2015

DIRK MEYER, Dipl.-Ing. Architekt

