Ausfertigung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Paderborn
GA-Nr. 03/2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks (Einfamilienhaus mit Anbau) in 33184 Altenbeken, Am Hammer 12

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am **30.06.2026** in der Besetzung:

1.) Dipl.-Ing. Steffen Jahn, Kreisvermessungsdirektor	(stellv. Vorsitzender)
2.) Dipl.-Betriebsw. (FH) Bianca Claudia Born, Betriebswirtin	(ehrenamtl. Gutachterin)
3.) Dipl.-Ing. Michael Schmidt, Architekt	(ehrenamtl. Gutachter)

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

zu **105.000 €** ermittelt.

Wertermittlungsstichtag: **30.06.2026**

Fotografische Aufnahmen	(Anlage 1)
Baubeschreibung	(Anlage 2)
Brutto-Grundfläche	(Anlage 3)
Wohn- und Nutzfläche	(Anlage 4)
Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Bewertungsliteratur	(Anlage 5)
Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Amtliche Basiskarte	(Anlage A)
Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte	(Anlage B)

Inhaltsgliederung des Gutachtens

Seite

1. Allgemeine Angaben ... 3

1.1 Antrag ... 3
1.2 Gegenstand des Antrages ... 3
1.3 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag ... 3
1.4 Ortsbesichtigung ... 3

2. Beschreibung des Bewertungsobjekts ... 4

2.1 Lage ... 4
2.1 Rechtliche Gegebenheiten ... 5
2.2.1 Verzeichnisse ... 5
2.2.1.1 Liegenschaftskataster ... 5
2.2.1.2 Grundbuch ... 5
2.2.1.3 Baulastenverzeichnis ... 6
2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ... 7
2.2.3 Abgabenrechtliche Situation ... 9
2.2.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen ... 9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften ... 9
2.3.1 Erschließung ... 9
2.3.2 Beschaffenheit, Nutzung und Aufbau ... 10

3. Wertermittlung ... 12

3.1 Definition des Verkehrswertes ... 12
3.2 Wertermittlungsgrundlagen ... 12
3.3 Wertermittlungsverfahren ... 12
3.4 Ermittlung des Bodenwertes ... 14
3.5 Sachwertverfahren ... 16
3.5.1 Bodenwert ... 17
3.5.2 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ... 17
3.5.2.1 Bauliche Anlage: Einfamilienhaus mit Anbau ... 17
3.5.2.2 Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie der Anschlussbeiträge ... 19
3.5.3 Sachwert des Grundstücks ... 20
3.5.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ... 20
3.5.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ... 21
3.6 Ertragswertverfahren ... 23
3.6.1 Bodenwert ... 23
3.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen ... 23
3.6.2.1 Ertragsverhältnisse ... 25
3.6.2.2 Berechnung der Gebäudeertragswerte ... 26
3.6.3 Ertragswert des Grundstücks ... 26
3.6.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ... 26
3.6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ... 27

4. V E R K E H R S W E R T ... 27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Antrag

Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 09.01.2026 durch das Amtsgericht Paderborn (AZ 014 K 28/24) beantragt.

Damit ist die Antragsberechtigung gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gegeben.

1.2 Gegenstand des Antrages

Gegenstand der Wertermittlung ist ein bebautes Grundstück (Einfamilienhaus mit Anbau) in 33184 Altenbeken, Am Hammer 12.

1.3 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den **30.06.2026.**

1.4 Ortsbesichtigung

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

Am 15.04.2026 wurde durch Mitarbeitende der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Es konnten somit keine eventuell durchgeführten wertrelevanten baulichen Veränderungen festgestellt werden.

Die bautechnischen Berechnungen wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen vorgenommen.

Der Gutachterausschuss hat am Tage der Beratung eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Diese konnte ebenfalls nur von **außen** erfolgen. Ein Betreten der Gebäude wurde trotz schriftlicher Benachrichtigung nicht ermöglicht.

2. Beschreibung des Bewertungsobjekts

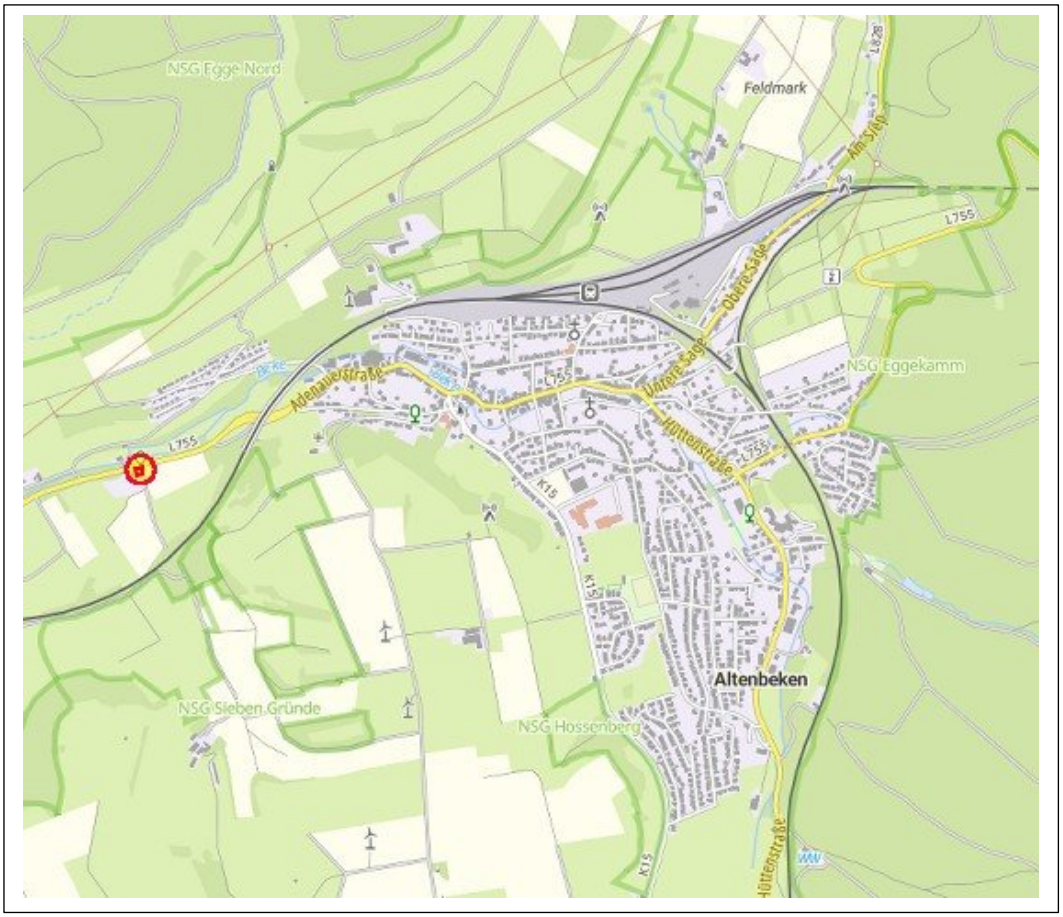
2.1 Lage

Makroökonomische Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Altenbeken des Kreis Paderborn, ca. 1,6 km in Luftlinie gemessen westlich des Ortsmittelpunktes (Bahnhofstraße/ Adenauerstraße / kath. Kirche).

Der Ort Altenbeken hat ca. 4.200 Einwohner und befindet sich im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge. Die bebaute Ortslage besteht aus einem älteren Ortskern mit gemischter Bebauung umgeben von Wohnbaugebieten. Größere Bereiche mit gewerblicher Nutzung sind in Buke gelegen. Altenbeken verfügt über die Grundversorgungsinfrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

An das überörtliche Straßennetz ist Altenbeken über Land- bzw. Kreisstraßen angeschlossen. Die Trassen der Eisenbahn verlaufen am nördlichen und östlichen Rand der bebauten Ortslage. Der örtliche Bahnhof ist Knotenpunkt verschiedener Bahnverbindungen.



Mikroökonomische Lage

Das Bewertungsobjekt liegt auf der südlichen Seite der Landstraße 755 und auf der westlichen Seite der Straße „Am Hammer“. In der unmittelbaren Nachbarschaft ist vereinzelte Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Grundstücke vorhanden.

Entfernungen (in Luftlinie gemessen)

1,6 km Gemeindeverwaltung Altenbeken
12 km Kreisstadt Paderborn
27 km Flughafen Paderborn/ Lippstadt
16 km Autobahnanschlussstelle Paderborn-Zentrum (A 33)

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Wertermittlungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis : **Paderborn**
Gemeinde : **Altenbeken**
Gemarkung : **Altenbeken**

Flur	Flurstück	Fläche	Tatsächliche Nutzung	Lage
15	**133**	**637 m²**	Wohnbaufläche	Am Hammer 12

2.2.1.2 Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist im Grundbuch eingetragen unter:

Amtsgericht : **Paderborn**
Grundbuch von : **Altenbeken**
Grundbuchblatt : **338**
Bestandsverzeichnis : **lfd. Nr. 4**
Abteilung I : **lfd. Nr. 6**
Eigentümer : **…**

Nach dem Grundbuchauszug vom 08.11.2024 (letzte Änderung 08.11.2024) sind in Abteilung II des Grundbuchs unter „Lasten und Beschränkungen“ für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 lastend auf lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:
„Der jeweilige Eigentümer des Planes 215 – Parzelle Flur 15 Nr. 44, zur Zeit Josef Backhaus zu Altenbeken - hat zugunsten der katholischen Kirchengemeinde in Altenbeken zu dulden, daß jährlich zweimal die Prozession den belasteten Plan

in der bisherigen Weise betritt und daß dort stets ein Kreuz unterhalten wird, unter Bezugnahme auf § 16 No. 3 des am 23. Januar 1915 bestätigten Altenbekener Separationsrezesses eingetragen am 31. Mai 1919. Umgeschrieben am 27. Juni 1969."

Lfd. Nr. 12 lastend auf lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 014 K 28/24). Eingetragen am 08.11.2024."

Die Eintragung lfd. Nr. 1 wird unter Ziffer 3.5.5 bzw. 3.6.5 berücksichtigt. Die Eintragung lfd. Nr. 12 sowie evtl. Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen direkten Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und können somit unberücksichtigt bleiben.

2.2.1.3 Baulastenverzeichnis

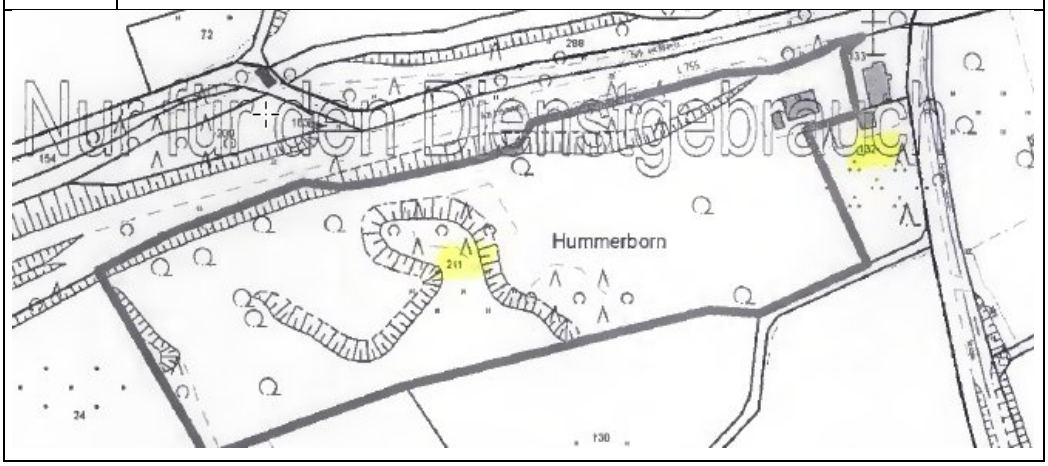
Im Baulastenverzeichnis von Altenbeken sind folgende Eintragungen (Baulasten nach § 85 BauO NW) verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von Altenbeken, Baulastenblatt Nr. 43 Seite 4
Grundstück Altenbeken, Am Hammer 12
Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 132 u. 133

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	Übernahme einer Verpflichtung für das Grundstück Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstücke 132 u. 133, nachstehenden Inhalts: „Die Flurstücke Nr. 132 und 133, Flur 15, Gemarkung Altenbeken, sollen mit allen aufstehenden baulichen Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen eine wirtschaftliche Einheit bilden und können nicht unabhängig voneinander veräußert werden." Eingetragen: Paderborn, den 16.08.1988

Baulastenverzeichnis von Altenbeken, Baulastenblatt Nr. 0178 Seite 1
Grundstück Altenbeken, Am Hammer 12
Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 132

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	Der Eigentümer des Grundstücks Altenbeken, Am Hammer 12 – Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 132 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem v.g. Grundstück das öffentliche Baurecht des Landes NRW so einzuhalten, als wären sein Grundstück und das Grundstück Altenbeken Am Hammer 13 – Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 211 – ein einziges Grundstück. Die Eintragung der Baulast erfolgt im Rahmen des Verwaltungsverfahrens, zu AZ.: 02270-10-26, Errichtung einer Terrasse mit Überdachung. Eingetragen am 07.10.2010



Nur für den Dienstgebrauch

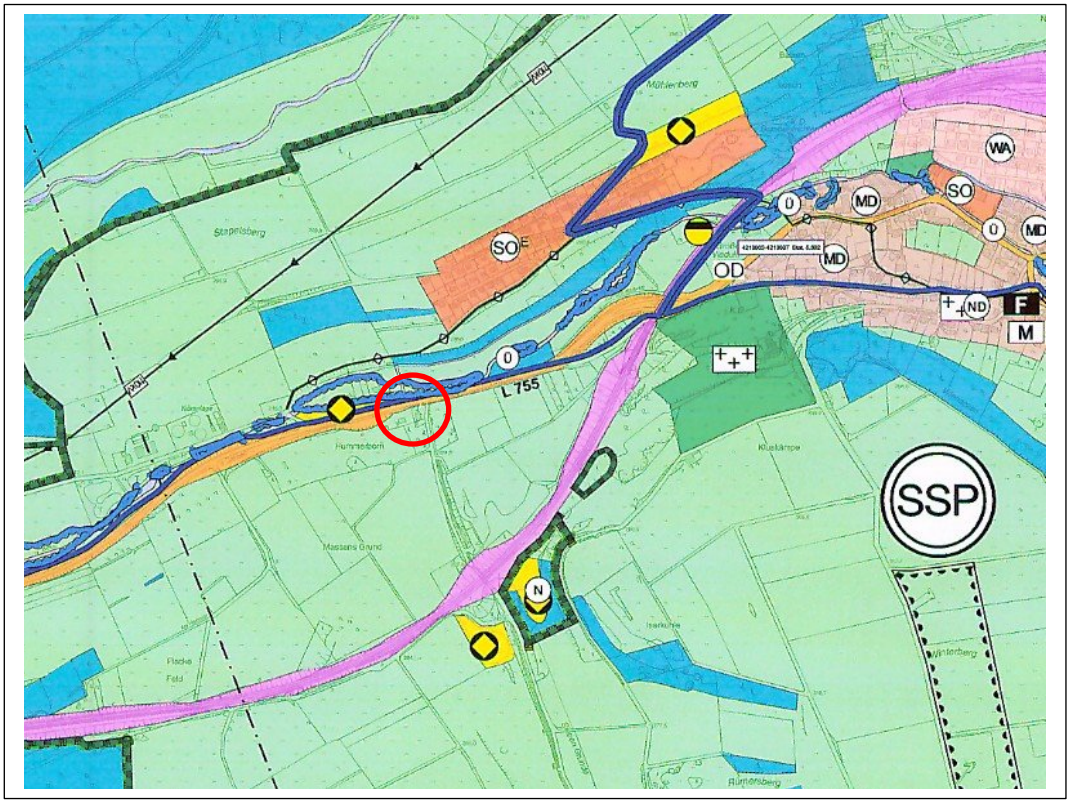
Baulastenverzeichnis von Altenbeken, Baulastenblatt Nr. 0179 Seite 1
Grundstück Altenbeken, Am Hammer 13
Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 211

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung
1	Der Eigentümer des Grundstücks Altenbeken, Am Hammer 13 – Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 211 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem v.g. Grundstück das öffentliche Baurecht des Landes NRW so einzuhalten, als wären sein Grundstück und das Grundstück Altenbeken Am Hammer 12 – Gemarkung Altenbeken, Flur 15, Flurstück 132 – ein einziges Grundstück. Die Eintragung der Baulast erfolgt im Rahmen des Verwaltungsverfahrens, zu AZ.: 02270-10-26, Errichtung einer Terrasse mit Überdachung. Eingetragen am 07.10.2010

Die o. a. Baulasten werden unter Ziffer 3.5.5 bzw. 3.6.5 berücksichtigt.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenbeken liegt das Wertermittlungsobjekt im Außenbereich. Dieser Bereich ist nach § 35 BauGB grundsätzlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.



Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (z.B. Urteil vom 17.01.1986 - 4 C 80/82 – NJW 1986, 2126) erstreckt sich der Bestandsschutz nur auf die vorhandenen Gebäude und dessen bisherige Nutzung für die Dauer seines Bestandes. Er gewährt das Recht, Instandsetzungen durchzuführen, die die Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Bauteile schützen. Daneben deckt der Bestandschutz lediglich untergeordnete bauliche Erweiterungen ohne die eine angemessene und zeitgemäße Nutzung des vorhandenen Bestands fraglich wäre. Zur Errichtung eines neuen anstelle eines alten, baufällig gewordenen Gebäudes berechtigt er dagegen nicht.

Für die bauliche und sonstige Nutzung sind die Bestimmungen des § 35 BauGB zu beachten.

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

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

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

2.2.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Das Bewertungsobjekt liegt im Landschaftsschutzgebiet „Offene Kulturlandschaft LP Altenbeken“ (LSG 06.2.2.2). Inhalt des Schutzes sowie weitere Informationen sind in der Verordnung zum Schutze von Landschaften im Kreis Paderborn vom 29.10.2008 zu entnehmen.

An der nordöstlichen Grundstücksecke befindet sich ein Naturdenkmal in Form einer Linde (Nr. 06 2.3.3). Details zu Verboten, Ausnahmen und Pflichten können den textlichen Festsetzungen des Landschaftsplanes Altenbeken entnommen werden. Die Beseitigung der genannten Naturdenkmale sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Naturdenkmale oder ihrer geschützten Umgebung führen können, sind gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG verboten. „Der Schutz erstreckt sich bei Bäumen auch auf den Wurzelbereich, d. h. die unter den Kronen gelegenen Flächen zuzüglich 1,5 m nach allen Richtungen, jedoch mindestens auf einen Radius von 5 m um den Stammfuß.“

Hinsichtlich weiterer öffentlich-rechtlicher Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Wasserschutzes und des Denkmalschutzes sind keine Eintragungen bekannt.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird an der östlichen Grundstücksgrenze durch die Straße „Am Hammer“ (Bitumenfahrbahn) erschlossen.

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

2.3.2 Beschaffenheit, Nutzung und Aufbau

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



Bebaut ist das Grundstück mit einem eingeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienhaus mit Anbau. Das Wohngebäude wurde im Jahre 1950 errichtet. Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt. Allerdings geht aus alten Luftbildern hervor, dass dieser im Jahr 1976 bereits vorhanden war.

Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen sind nicht bekannt. Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist augenscheinlich unter Berücksichtigung des Alters als ungepflegt zu bezeichnen. An Baumängeln und -schäden wurden u.a. festgestellt:

- schadhafte Regenfallleitungen und Traufe (Verkleidungen)
- defekte bzw. fehlende Fassadenplatten
- defekter Schornsteinkopf

Da keine Innenbesichtigung möglich war, kann eine Beurteilung über den inneren baulichen Zustand nicht getroffen werden. Der Gutachterausschuss unterstellt, dass der innere Zustand des Gebäudes dem Instandhaltungszustand der äußeren Inaugenscheinnahme entspricht.

Die anrechenbare Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde nach Aktenlage zu rd. 115 m² ermittelt. Davon entfallen auf die Räume im Erdgeschoss rd. 68 m² und auf die Räume im Dachgeschoss rd. 47 m². Die ebenerdige Nutzfläche des Anbaus beträgt rd. 31 m². Das Objekt ist vermietet. Die Höhe der Miete ist nicht bekannt (Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt). Ein detaillierter Nachweis der Brutto-Grundflächen sowie der Wohn- und Nutzflächen ist in den Anlagen aufgeführt.

Die Freiflächen des Grundstücks werden als befestigte Zuwegung bzw. Zufahrt und als ungepflegte Grünanlage mit Rasen, Büschen, Bäumen und Hecken genutzt. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Gartenteich.

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

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

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

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

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

3. Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

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

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

3.2 Wertermittlungsgrundlagen

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

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

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

3.3 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall kommen das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Vergleichswertverfahren findet keine Anwendung, weil keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Kauffälle bebauter Grundstücke in der Kaufpreissammlung registriert ist.

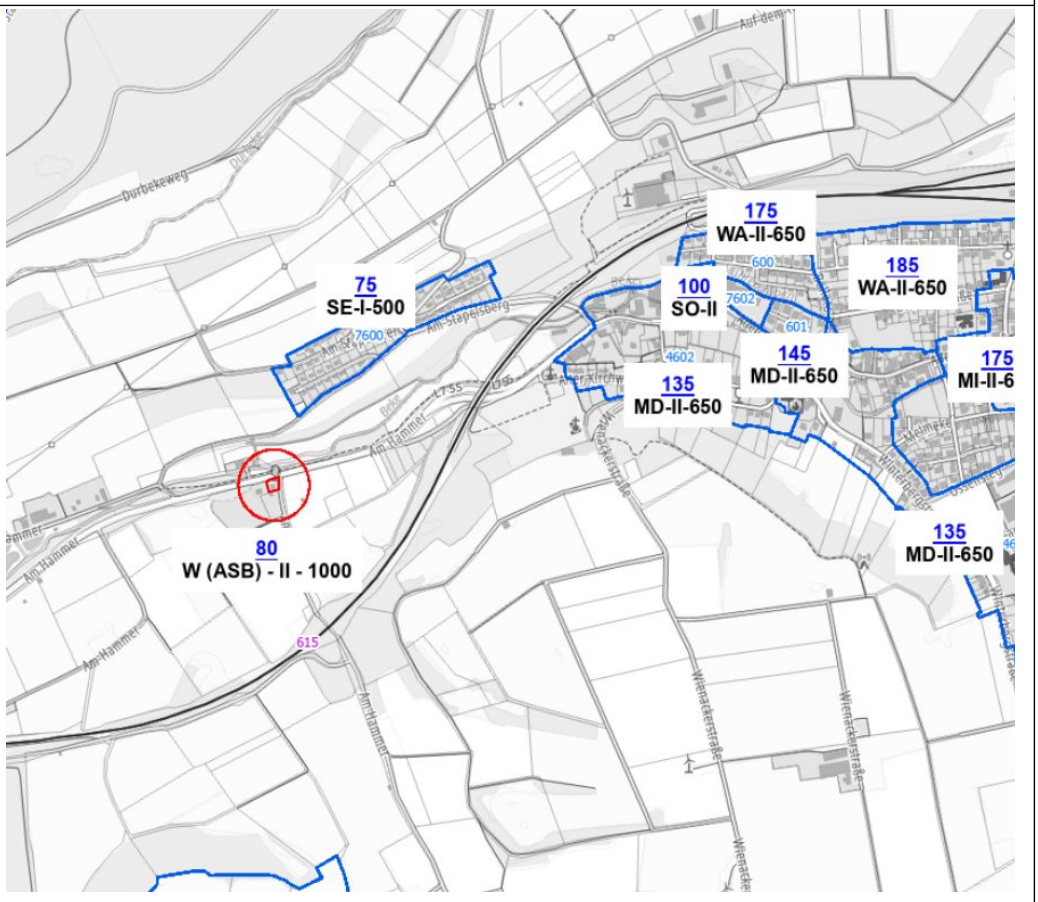
3.4 Ermittlung des Bodenwertes

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

In der Kaufpreissammlung ist in den letzten 12 Monaten (vor dem Stichtag) keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Paderborn hat zum Stichtag **01.01.2026** den Bodenrichtwert für den Bereich Altenbeken-Kern - Außenbereich (Bodenrichtwertzone 615) zu **80 €/m²** ermittelt.

Bodenrichtwerte von Altenbeken – Stichtag 01.01.2026



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit folgenden Merkmalen:

- **W (ASB)** – Wohnbaufläche im Außenbereich
- **II** – zweigeschossige Bauweise
- **1000** m² Grundstücksgröße
- normaler Zuschnitt

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist unter Berücksichtigung der Lage, des Zuschnitts, der zeitlichen Entwicklung und der Größe der Bodenrichtwert mit **80 €/ m² ohne Zu- oder Abschläge** anzuhalten.

Damit ergibt sich der Bodenwert zum Bewertungsstichtag zu

637 m² x 80 €/m² = **50.960 €**

3.5 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Bodenwert

nach Ziffer 3.4 **50.960 €**

3.5.2 Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen

3.5.2.1 Bauliche Anlage: Einfamilienhaus mit Anbau

a) durchschnittliche Herstellungskosten

Brutto-Grundfläche: Wohnhaus	=	**264 m²**
Brutto-Grundfläche: Anbau	=	**83 m²**

Freistehende Einfamilienhäuser - Typ 1.01 (NHK 2010)
Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss

Wohngebäude

Standardstufe	1	2	3	4	5	Anteil	
Außenwände	100%	0%	0%	0%	0%	23%	151
Dach	50%	50%	0%	0%	0%	15%	104
Fenster u. Außentüren	0%	100%	0%	0%	0%	11%	80
Innenwände u. -türen	0%	50%	50%	0%	0%	11%	86
Deckenkonstruktion u. Treppen	0%	100%	0%	0%	0%	11%	80
Fußböden	0%	100%	0%	0%	0%	5%	36
Sanitäreinrichtungen	0%	100%	0%	0%	0%	9%	65
Heizung	0%	50%	50%	0%	0%	9%	70
Sonstige techn. Ausstattung	0%	100%	0%	0%	0%	6%	44
Typ 1.01	**655**	**725**	**835**	**1005**	**1260**	**716**	

715 €/m²

Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen: **x** **0,95**

- nicht vorhandener Drempel

Zuschläge für nicht erfasste Bauteile: **+** **10.000 €**

- Zwerchgiebel

Anbau

Unter Berücksichtigung der Bauweise (zweigeschossig; mit Satteldach) und der Gebäudegröße wird ein Kostenkennwert von **350 €/m²**
als Ausgangswert angehalten.

Baupreisindex des Bundes (**2010 = 100**)
für Wohngebäude am Bewertungsstichtag **193,4 Punkte**

Regionalfaktor: **1,0**

Durchschnittliche Herstellungskosten am Stichtag (inkl. Regionalfaktor):

Einfamilienhaus:
(264 m² x 715 €/m² x 0,95 + 10.000 €) x 1,934 x 1,0 = **366.149 €**

Anbau:
83 m² x 350 €/m² x 1,934 x 1,0 = **56.183 €**

422.332 €

b) Alterswertminderungsfaktor

Baujahr: 1950
Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung auf 80 Jahre festgelegt.
Berücksichtigung von Modernisierungen: **Modernisierungspunktzahl 0 von 20 (nicht modernisiert)**
Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 13 Jahren (nach Teil 5, Anl. 2 ImmoWertV).

Linearer Alterswertminderungsfaktor:

13 (RND) / 80 (GND)	x	**0,163**

Wert der baulichen Anlagen am Stichtag **68.840 €**

3.5.2.2 Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen sowie der Anschlussbeiträge

nach Vogels (Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht) sowie nach örtlicher Besichtigung und Bestandsaufnahme	**rd.**	**3.500 €**

In diesem Zeitwert sind berücksichtigt:

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

3.5.3 Sachwert des Grundstücks

Bodenwert	**50.960 €**
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	
• Einfamilienhaus mit Anbau	**68.840 €**
• Zeitwert der Außen- u. Nebenanlagen sowie der Anschlussbeiträge	**3.500 €**
	123.300 €

3.5.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Gebäudes) muss an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Marktanpassungsfaktoren nach § 7 ImmoWertV sind insbesondere

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

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

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

Im vorliegenden Fall hält der Gutachterausschuss im Hinblick auf den Bauzustand, die Raumaufteilung, die Größe, die Optik, die Ausstattung und Bauart der Gebäude sowie auch unter Berücksichtigung der Lage und Infrastruktur **keinen Zu- oder Abschlag** am Sachwert des Grundstücks für angemessen.

Somit ergibt sich der marktangepasste Sachwert des Grundstücks zu

123.300 €

3.5.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Baumängel/ Bauschäden

Für die unter Ziffer 2.3.2 aufgeführten Mängel und Schäden hält der Gutachterausschuss einen **Abschlag von 5.000 €** für angemessen. Der angesetzte Geldbetrag ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf. Er dient lediglich der Angleichung an den Wert im altersgemäßen normalen Unterhaltungszustand.
Kleinere Baumängel und -schäden sind in der Alterswertminderung miterfasst worden. Der zeitbedingte Ausbau der Gebäude (Baustoffe, Dämmungen, sanitäre Einbauten etc.) wurde bereits in den angesetzten Brutto-Grundflächenpreisen berücksichtigt.

Eintragung im Grundbuch

Die o.a. Eintragung ist als ein beschränkt dingliches Recht Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB) und schränkt die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit ein, als er etwas zu dulden hat. Die Eintragung ist im Grundbuch in Abteilung II eingetragen und bleibt somit beim Verkauf eines herrschenden Grundstücks bestehen.
Die Belastung bezieht sich auf die alte Parzelle 44 der Flur 15. Diese wurde 1921 geteilt in die Flurstücke 106/44 und 107/44. Das Kreuz steht auf dem damaligen Flurstück 106/44 (heute Flurstück 133). Im vorliegenden Fall steht das zu unterhaltende Kreuz direkt an der Grundstücksgrenze, so dass die Einschränkung für das zu bewertende Grundstück als so gering gesehen wird, dass hierfür kein Werteinfluss bzw. Abschlag vorgenommen wird.

Vereinigungsbaulast

Bei den eingetragenen Baulasten handelt es sich um Vereinigungsbaulasten. Diese Baulasten dienen dazu, dem öffentlichen Baurecht des Landes NRW gerecht zu werden. Nachteilig zu betrachten ist, dass durch die Unveränderbarkeit der Baulasteneintragung die individuelle Nutzbarkeit des Flurstücks eingeschränkt ist. Andererseits kann durch eine Vereinigungsbaulast die Flexibilität eines Bauvorhabens erhöht und ggf. baurechtliche Hürden vermieden werden. Im Normalfall heben sich Vor- und Nachteile gegenseitig auf, so dass die Vereinigungsbaulast als wertneutral betrachtet werden kann.
Im vorliegenden Fall besteht eine Vereinigungsbaulast zwischen dem zu bewertenden Flurstück und dem Flurstück 132. Zudem besteht eine Vereinigungsbaulast zwischen den Flurstücken 132 und 211. Darüber hinaus ist in der Eintragung (Vereinigungsbaulast zwischen dem zu bewertenden Flurstück und dem Flurstück 132) die Formulierung „können nicht unabhängig voneinander veräußert werden“ vorhanden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Kreises Paderborn ist diese Formulierung durch die Genehmigung der Garage auf dem Flurstück 132 entstanden. Bei einem unabhängigen Verkauf eines der Flurstücke würde die Baugenehmigung der Garage erlöschen, sodass der Rückbau gefordert werden könnte. Zudem könnte ggf. ein Bauantrag für die Errichtung einer Garage bzw. eines Carports o. ä. auf dem zu bewertenden Flurstück versagt werden. Insgesamt hält der Gutachterausschuss für die vorliegenden Baulasten einen **Abschlag von 10.000 €** (entspricht rd. 10 % vom Sachwert) für angemessen.

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

123.300 € - 5.000 € - 10.000 €	=	108.300 €
	rd.	**108.000 €**

3.6 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der Ertragswert ermittelt

1. aus dem ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrages sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren) oder
2. aus dem kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) und dem nach Teil 4 ImmoWertV ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

3.6.1 Bodenwert

nach Ziffer 3.4 **50.960 €**

3.6.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Reinertrag / Rohertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der für die Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung
4. die Betriebskosten; sie umfassen die grundstücksbezogenen Kosten, Abgaben und regelmäßigen Aufwendungen, die für den bestimmungsmäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind zu berücksichtigen, soweit sie nicht umgelegt werden können.

Restnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.
Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) nach der in § 34 ImmoWertV angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

3.6.2.1 Ertragsverhältnisse

Auszug aus der Mietwertübersicht – Stichtag 01.01.2026

Mietwerte (Nettokaltmiete) in €/m² Wohnfläche *- mittlere Wohnlage mit Wohnungsgrößen von 60 bis 100 m² -*					
Stadt/ Gemeinde	Baujahr bzw. Jahr der Vollmodernisierung				
Stadt-/ Ortsteile	bis 1989*	1990-1999	2000-2009	2010-2020	ab 2021
Kernorte: … Altenbeken …	**5,40**	**5,50**	**5,90**	**7,40**	**8,60**

* = Zustand bei durchschnittlichem Ausbau und durchschnittlicher Instandhaltung (z.B. Zentralheizung, Fenster mit Isolierverglasung), mit einem Ausstattungsstandard der 1980er-Jahre, aber keine neuzeitlichen Dämmmaßnahmen der Außenhaut nach der Energieeinsparverordnung. Bei unterlassener Instandhaltung sind Abschläge bis zu **1,00 €/m²** zu berücksichtigen.

Die angegebenen Werte in €/m² sind Mittelwerte. Abweichungen vom Mittelwert in Bezug auf Lage und Ausstattung innerhalb der Kernstädte bzw. Stadt- und Ortsteile sind durch Zu- oder Abschläge von bis zu **10%** zu berücksichtigen.

- Die Mietwerte betragen für **Garagen 35 bis 50 €/Monat**, für **Carports bis 25 bis 40 €/ Monat** und für **Stellplätze 20 bis 30 €/Monat.**
- Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer **Wohnfläche von 60 m² bis 100 m²**. Bei Mietwohnungen mit einer **Wohnfläche** von **40 m² bis 60 m² ist ein Zuschlag bis 15 %,** bei Appartements mit einer Größe von **bis zu 40 m²** ein **Zuschlag von bis zu 30 %**, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von **mehr als 100 m² bis etwa 150 m² ein Abschlag bis 10 %** angemessen.
  Die Mietwertübersicht gilt in den Kernorten auch für **Einfamilienhäuser** mit einer **Wohnfläche von 110 m² bis 180 m²**.

Die anrechenbare Wohnfläche des Bewertungsobjektes wurde nach Bauakte zu rd. 115 m² ermittelt. Die ebenerdige Nutzfläche des Anbaus beträgt rd. 31 m².

Für das Bewertungsobjekt hält der Gutachterausschuss unter Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung folgende Nettokaltmieten für angemessen und marktüblich erzielbar.

Unter Berücksichtigung der Angaben in der Mietwertübersicht hält der Gutachterausschuss für das Bewertungsobjekt eine Nettokaltmiete von **600 €** (rd. 4,70 €/m² Wohnfläche zzgl. pauschal 60 € für den Anbau) für angemessen und marktüblich erzielbar.

Im Mietansatz wurden u.a. die Erstellungsjahre, der Ausbau, die Erneuerungsmaßnahmen, die Grundrissgestaltung und die Lage berücksichtigt.

3.6.2.2 Berechnung der Gebäudeertragswerte

Rohertrag

600 € x 12 (Monate)	=	**7.200 €**
Die Bewirtschaftungskosten wurden zu 30 % des Rohertrages ermittelt.	-	**2.160 €**
Reinertrag		**5.040 €**

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
Bodenwert: 50.960 €
Liegenschaftszins: 0,8 %
(Grundstücksmarktbericht: freist. Einfamilienhäuser: 0,8 % ± 0,8 %)

$$\frac{\text{Bodenwert x Liegenschaftszinssatz}}{100} = \frac{50.960\ € \times 0{,}8}{100}$$ - **408 €**

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	**4.632 €**

Restnutzungsdauer **13** Jahre
(Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)

Barwertfaktor = **12,300** (0,8 % Zinssatz)

Gebäudeertragswert	**56.974 €**

(Barwertfaktor x Anteil des Gebäudes am Reinertrag)

3.6.3 Ertragswert des Grundstücks

Bodenwert	**50.960 €**
Gebäudeertragswert	**56.974 €**
	107.934 €

3.6.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

3.6.5 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Entsprechend dem Sachwertverfahren wird für die Baumängel bzw. -schäden ein **Abschlag von 5.000 €** und für die Baulasten ein **Abschlag von 10.000 €** in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich der markt- und objektspezifisch angepasste Ertragswert des Bewertungsobjekts zu

107.934 € - 5.000 € - 10.000 €	=	92.934 €
	rd.	**93.000 €**

4. V E R K E H R S W E R T

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

Der markt- und objektspezifisch angepasste Sachwert ist unter Ziffer 3.5.5 zu **108.000 €** und der markt- und objektspezifisch angepasste Ertragswert ist unter Ziffer 3.6.5 zu **93.000 €** ermittelt worden.

Der Gutachterausschuss ermittelt den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt in Anlehnung an den markt- und objektspezifisch angepassten Sachwert zu

105.000 €

(i.W.: einhundertfünftausend Euro).

gez. Jahn gez. Born gez. Schmidt

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.

Paderborn, den 01.07.2026
Im Auftrag

(Schmalz)