



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Hilgenweg 10
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649

Fax: 0 52 51 / 693 1650

Borchten, den 08.09.2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Art des Objektes:** Zweifamilienhaus
- Baujahr 1962
 - ein-/zweigeschossig, unterkellert
 - Garagengebäude (2-3 Garagen)
- Lage:** Paderborn - Wewer,
Meerschlag 59
- Grundstücksgröße:** 576 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 05.09.2022 auf der **Grundlage des äußeren
Eindrucks und ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes** zu rd.

450.000,- EUR

ermittelt.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Bewohner/Mieter enthält. Die Anlagen können evtl. unvollständig sein.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens	4
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	4
A. 3.	Unterlagen	5
B.	Objektbeschreibung	6
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	6
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch	6
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	6
	B.3.1. Lage.....	6
	B.3.2. Form und Größe.....	8
	B.3.3. Erschließungszustand.....	8
	B.3.4. Zulässige Nutzung	9
	B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches	9
	B.3.6. Baulasten	10
	B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale	11
	B.3.8. Ertragsverhältnisse	11
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	12
	B.4.1. Gebäudebeschreibung.....	12
	B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche.....	15
	B.4.3. Berechnung der Wohnfläche	16
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen	17
C.	Wertermittlung	18
C. 1.	Grundlagen	18
	C.1.1. Definition des Verkehrswertes	18
	C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
	C.1.3. Literatur	18
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
C. 3.	Sachwertverfahren	20
	C.3.1. Bodenwert	21
	C.3.2. Gebäudesachwert	22
	C.3.3. Sachwert der Außenanlagen	24
	C.3.4. Vorläufiger Sachwert.....	25
	C.3.5. Marktangepasster Sachwert	26
	C.3.6. Jahresmietwert des Wohnrechtes	27

C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks	28
D.	Anlagen	29
D. 1.	Lageplan 1 : 1.000	29
D. 2.	Fotodokumentation.....	30

Das Gutachten umfasst insgesamt 33 Seiten, die sich aus einem Textteil (28 Seiten) und einem Anlagenteil (5 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 19.04.2022, Aktenzeichen 14 K 003 / 22 durch das Amtsgericht Paderborn.

Auftragsgemäß soll das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Wohnrecht im Rahmen der Bewertung unberücksichtigt bleiben. Anzugeben ist allerdings der Jahresmietwert der betroffenen Wohnung.

Da bei zwei angesetzten Besichtigungsterminen keine Innenbesichtigung durch den Eigentümer ermöglicht wurde, teilte das Gericht dem Eigentümer mit Schreiben vom 18.08.2022 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls eine Innenbesichtigung weiterhin nicht ermöglicht werden sollte.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der darauffolgenden Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

05.09.2022.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 05.09.2022 von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer bei drei angesetzten Besichtigungsterminen (15.07.2022, 02.08.2022 und 05.09.2022) kein Zutritt ermöglicht wurde.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt anhand vorliegender Unterlagen, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

A. 3. Unterlagen

Der Sachverständigen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung folgende Unterlagen vorgelegen:

- GEOportal NRW
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Stichtag 01.01.2022)
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn
- Schriftliche Auskunft der Stadt Paderborn hinsichtlich erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 07.07.2022
- Telefonische Auskunft der Stadt Paderborn hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 06.09.2022
- Schriftliche Auskunft der Stadt Paderborn aus dem Baulastenverzeichnis (27.04.2022)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich der Altlastensituation (03.05.2022)
- Amtlicher Grundbuchausdruck vom 02.02.2022
- Bewilligung vom 16.11.2006 (UR-Nr. 764/2006 (H), Notar Hermann Auffenberg, Paderborn)
- Nicht vorgelegen hat die Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Paderborn, da diese vor rd. 10 Jahren verliehen wurde und bislang nicht zurückgegeben worden ist
- Online-Planauskunft der Westfalen Weser Netz GmbH vom 06.09.2022

Paderborn erfüllt die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf das alltägliche Leben in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Art. Im Innenstadtzentrum sind alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nicht alltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Paderborn ist über die Bundesstraßen B 1, B 64 und B 68 an das überregionale Straßennetz angebunden, daneben besteht über mehrere Anschlussstellen an die A 33 auch Anschluss an das Bundesautobahnnetz.

Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt hat Anschluss an mehrere innerdeutsche und internationale Ballungsräume. Darüber hinaus besteht auch Urlaubscharterflugverkehr.

Das Wohnhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im westlichen Bereich von Wewer. Die Entfernung zur Innenstadt Paderborn beträgt rd. 6,5 km, das Weweraner Stadtteilzentrum ist rd. 1,1 km entfernt. Die Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs (Lebensmittelläden, Banken etc.) sind hier in vollem Umfang vorhanden.

Das direkte Umfeld des Bewertungsobjekts ist geprägt durch eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. In der Nähe befindet sich das Weweraner Schulzentrum mit Kindertagesstätte, Grundschule, Sportplatz und dem angrenzenden Bürgerhaus.

Als Eckgrundstück ist das Bewertungsobjekt an der Straße „Meerschlag“ und dem Delbrücker Weg gelegen. Die Straße „Meerschlag“ fungiert als Anliegerstraße, während es sich bei dem Delbrücker Weg um eine etwas stärker befahrene Verbindungsstraße handelt. Vom Delbrücker Weg aus besteht auch regelmäßige Busverbindung in die Paderborner Innenstadt sowie in andere Richtungen.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 1434) verfügt über eine Größe von 576 m².

Das Eckgrundstück hat einen regelmäßigen, nahezu rechteckigen Zuschnitt bei einer Frontbreite zur Straße „Meerschlag“ von rd. 27 m und einer Tiefe von rd. 21 m.

Das Grundstück ist im Wesentlichen eben.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird als Eckgrundstück über die Straße „Meerschlag“ und den Delbrücker Weg erschlossen.

Die Straße „Meerschlag“ verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn, beidseitige, plattierte Gehwege sowie Straßenentwässerung und –beleuchtung.

Der Delbrücker Weg verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn, beidseitige, plattierte Gehwege mit Grünstreifen und Straßenbäumen sowie Straßenentwässerung und –beleuchtung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 07.07.2022 sind die Straßen endgültig ausgebaut und stehen in der Baulast der Stadt Paderborn.

Für das Grundstück sind keine Erschließungsbeiträge gem. § 127 BauGB mehr zu zahlen.

Maßnahmen, die Straßenbaubeiträge gem. § 8 Kommunalem Abgaben-gesetz (KAG) auslösen könnten, seien derzeit nicht geplant.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. W 129 „Meerschlag“ der Stadt Paderborn.

Dieser Bebauungsplan trifft neben der grafischen Festsetzung der Baufelder für das Bewertungsobjekt u. a. folgende Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet
- maximal II-geschossige offene Bauweise
- Satteldach
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) vom 0,8
- Naturdenkmal, nachrichtlich dargestellt (der Baum existiert nicht mehr)

B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 02.02.2022 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 16.11.2006 (UR-Nr. 764/2006 (H), Notar Hermann Aufferberg, Paderborn). Eingetragen am 02.04.2007.*

Gemäß vorliegendem Auftrag soll das vorhandene Wohnrecht im Rahmen der Bewertung unberücksichtigt bleiben. Anzugeben ist jedoch der Jahresmietwert der betroffenen Wohnung.

Um den räumlichen Umfang des vorhandenen Wohnrechtes in Erfahrung zu bringen, wurde die entsprechende Bewilligungserklärung eingesehen. Diese enthält u. a. Folgendes:

„Der Erwerber [REDACTED] räumt seiner Mutter [REDACTED] [REDACTED] eine beschränkte persönlich Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) ein mit dem Inhalt, dass die Berechtigte auf Ihre Lebenszeit befugt ist unter Ausschluss des Eigentümers sämtliche Räume des Erdgeschosses des Hauses Meerschlag 59, Paderborn-Wewer als Wohnung zu benutzen und die gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen des Hauses sowie die unbebauten Grundstücksteile wie insbesondere den Garten mitzubedenutzen. Zum Wohnungsrecht gehört auch die Pkw-Garage und zwar von der Doppelgarage der rechte Teil.“

Hinsichtlich der Ermittlung des Jahresmietwertes der von dem Wohnrecht betroffenen Wohnung wird auf „C.3.6.“ verwiesen.

- *Eigentumsübertragungsvormerkung für [REDACTED]. [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 16.11.2006 (UR-Nr. 764/2006 (H), Notar Hermann Auffenberg, Paderborn). Eingetragen am 29.05.2007.*

Dieser Vermerk hat keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 014 K 003/22). Eingetragen am 02.02.2022.*

Dieser Vermerk hat keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 27.04.2022 ist bzgl. des Bewertungsobjektes keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn (Untere Bodenschutzbehörde) vom 03.05.2022 ist das Grundstück im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Paderborn vom 06.09.2022 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Informationen zu evtl. Mietverhältnissen liegen nicht vor. Zum Zeitpunkt der Außenbesichtigung lag folgende Situation vor:

- Es befanden sich keine Türklingeln mit entsprechenden Namensschildern im zugänglichen Hauseingangsbereich.
- Ein Briefkasten (links) war mit den Namen „[REDACTED]“ und „[REDACTED]“ beschriftet.
- Ein weiterer Briefkasten (rechts) war mit den Namen „[REDACTED]“ und „[REDACTED]“ beschriftet.

Ausgehend von der Beschriftung der Briefkästen kann davon ausgegangen werden, dass eine Wohnung von der Wohnungsberechtigten (evtl. mit Partner/in) und die andere Wohnung von dem Eigentümer (evtl. mit Partner/in) bewohnt wird.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich ein:

- Zweifamilienhaus (A)
- Garagengebäude (B)

Zweifamilienhaus (A)

Eine Innenbesichtigung wurde durch den Eigentümer nicht ermöglicht. Die Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Paderborn konnte der Unterzeichnerin ebenfalls nicht zur Verfügung gestellt werden. Die nachfolgende Beschreibung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks sowie sonstiger Informationen bzw. baujahrstypischer Annahmen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ein- bis zweigeschossiges Wohnhaus, welches lt. vorliegender Unterlagen im Jahre 1962 errichtet worden ist. Im Laufe der Jahre wurden weitere bauliche Maßnahmen (Anbau Windfang und Anbau Wintergarten) sowie Sanierungen/Modernisierungen (Erneuerung der Dacheindeckung und der Fenster, Anbringung von Riemchenklinker an der Nord- und Westseite des Gebäudes) durchgeführt.

Das Gebäude scheint vollständig unterkellert zu sein. Straßenseitig ist das Gebäude eingeschossig und im rückwärtigen Bereich zweigeschossig.

In dem Gebäude scheinen zwei Wohneinheiten untergebracht zu sein.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt zusätzlich zu den reinen Wohnräumen über einen Wintergarten mit Ausgang in den Garten. Ausgehend von der Bruttogrundfläche lässt sich für diese Wohnung eine Wohnfläche von rd. 85 m² ableiten.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt neben den reinen Wohnräumen über einen Balkon. Für diese Wohnung lässt sich eine Wohnfläche von rd. 70 m² ableiten.

Wie bereits zuvor beschrieben, ist von außen ersichtlich, dass an dem Gebäude im Laufe der Jahre einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind. Ob und inwieweit dieses auch den inneren Ausbau (z. B. Erneuerung der Heizung, Bäder, Fußbodenbeläge etc.) betrifft, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Trotz der durchgeführten Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen weist das Gebäude aber mittlerweile zumindest hinsichtlich der Außenhaut einen entsprechenden Nachholbedarf an Bauunterhaltung (z. B. Fassade, Dacheindeckung sowie Balkongeländer schadhafte) auf.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Fotodokumentation (Anlage 2) verwiesen.

Baujahr:	1962	ursprüngliches Baujahr
Bruttogrundfläche:	323 m ²	
Wohnfläche:	Erdgeschoss:	85 m ²
	OG/DG:	<u>70 m²</u>
	Summe:	155 m ²

Bauart

Umfassungswände:	- massives Mauerwerk, Nord- und Westseite zusätzlich mit Riemchenklinker
Innenwände:	- vermutlich massives Mauerwerk, im Ober-/ Dachgeschoss evtl. auch in Leichtbauweise
Fassadenausführung:	- Süd- und Ostseite verputzt und gestrichen - Nord- und Westseite mit Riemchenklinkern
Dachkonstruktion und -deckung:	- Satteldach mit Betondachsteinen - 1 Dachgaube (straßenseitig)
Decken:	- KG – EG : vermutlich Stahlbetondecken - OG/DG: vermutlich Holzbalkendecke
Treppen:	- vermutlich in Stahlbetonkonstruktion
Energiestandard:	- ein Energieausweis lag nicht vor - Im Hinblick auf das ursprüngliche Baujahr in Verbindung mit dem erkennbaren Zustand kann von einem nicht mehr zeitgemäßen Energie- standard ausgegangen

Garagengebäude (B)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vermutlich zeitgleich mit dem Wohnhaus errichtetes Garagengebäude. Der Gebäudekomplex besteht zum einen aus einer Doppelgarage (links) sowie einem weiteren Gebäudeteil (rechts), der evtl. als Motorradgarage und/oder Abstellraum dient. Eventuell besteht im rückwärtigen Bereich ein Ausgang in den Garten.

Baujahr:	- 1962
Bruttogrundfläche:	- 67 m ²
Bauweise:	- massives Mauerwerk - Fassade tlw. verputzt und gestrichen, - tlw. mit Riemchenklinkern - Flachdach
Ausstattung:	- 2 Stahlschwingtore, 1 doppelflügeliges Stahltor - vermutlich Betonboden - evtl. Stromanschluss und Beleuchtung
Baulicher Zustand:	- Nachholbedarf an Bauunterhaltung

B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte

Wohnhaus (A)

Kellergeschoss:

$$9,20 \text{ m} \quad \times \quad 11,10 \text{ m} \quad = \quad 102,1 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{l} 9,20 \text{ m} \quad \times \quad 11,10 \text{ m} \\ 7,30 \text{ m} \quad \times \quad 1,60 \text{ m} \\ 3,50 \text{ m} \quad \times \quad 1,30 \text{ m} \end{array} = 118,4 \text{ m}^2$$

Ober-/Dachgeschoss:

$$9,20 \text{ m} \quad \times \quad 11,10 \text{ m} \quad = \quad \underline{102,1 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 323 m²**Garagengebäude (B)**

Erdgeschoss:

$$10,50 \text{ m} \quad \times \quad 6,40 \text{ m} \quad = \quad \underline{67,2 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche rd. 67 m²**B. 4. 3. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der zuvor ermittelten Grundfläche. Eine dezidierte Ermittlung war aufgrund fehlender Bauakte und fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcll} 9,20 \text{ m} & \times & 11,30 \text{ m} & \times & 0,76 \\ 7,30 \text{ m} & \times & 1,70 \text{ m} & \times & 0,5 \end{array} \quad = \quad 85,21 \text{ m}^2$$

Wohnfläche Erdgeschoss 85 m²Ober-/Dachgeschoss:

$$9,20 \text{ m} \quad \times \quad 11,30 \text{ m} \quad \times \quad 0,67 \quad = \quad 69,65 \text{ m}^2$$

Wohnfläche Obergeschoss 70 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Telekom sind vorhanden

Einfriedung

Straßenseitig Jägerzaun bzw. lebende Hecke, im rückwärtigen Bereich Holzlattenzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Busch- und Strauchwerk, Koniferen, Laub- und Nadelbäume, Gartenhaus und Gewächshaus

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich und Gartenwege gepflastert, Garagenzufahrt mit Verbundsteinpflaster

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

- Möckel/Gerardy Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O. Grundstücksbewertung, Eigenverlag

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicher Weise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt in erster Linie auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall über das Sachwertverfahren ermittelt.

C. 3. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Paderborn werden seit einigen Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

C. 3. 1. Bodenwert

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Paderborn-Wewer, Meerschlag.	Wohngebiet (WA)	I/II-geschossig	erschließungs- beitragsfrei	01.01.22	420,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in dem Bereich „Meerschlag“ gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung, für die keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Lagequalität ist das Bewertungsobjekt im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass aus diesem Grunde keine Anpassungen erforderlich sind.

Auch die bauliche Ausnutzbarkeit entspricht im Wesentlichen der des Bodenrichtwertgrundstückes.

Der Bodenwert des zu bewertenden Flurstücks ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 1434	576 m ²	420,- EUR/m ²	241.920,- EUR rd. 242.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

Zweifamilienhaus (freistehend)Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) ermittelten Modell.

Ausgangsdaten:

Zweifamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.01 bzw. 1.12

unterkellert, Erdgeschoss, tlw. Obergeschoss, tlw. ausgebautes Dachgeschoss,

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01 / 1.12	643	714	822	990	1239	
Gebäudestandardkennzahl						2,5

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 08. September 2022

Seite 23

Objekt: Zweifamilienhaus, Meerschlag 59, Paderborn-Wewer

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 714 + 0,5 \times 23\% \times 822$	177 €/m ² BGF
Dächer	$0,5 \times 15\% \times 714 + 0,5 \times 15\% \times 822$	115 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 714$	79 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 714$	79 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 11\% \times 822$	90 €/m ² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 714 + 0,5 \times 5\% \times 822$	38 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$0,5 \times 9\% \times 714 + 0,5 \times 9\% \times 822$	69 €/m ² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 822$	74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 714$	43 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		764 €/m² BGF

Der zuvor ermittelte Kostenkennwert (Zweifamilienhaus) ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 163,5.

Die in der BGF nicht erfassten Bauteile werden mit einem pauschalen Ansatz von 25.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 375,- EUR/m² in Ansatz gebracht. Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 80 Jahre (Wohnhaus) bzw. 60 Jahre (Garage).

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter.

Grundsätzlich können entsprechende Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus wurde lt. vorliegender Unterlagen im Jahre 1962 errichtet und ist somit 60 Jahre alt. Im Laufe der Jahre sind einige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Auf der anderen Seite weist das Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt einen deutlichen Nachholbedarf an Bauunterhaltung auf.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und des erkennbaren baulichen Zustandes wird im vorliegenden Fall von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 68,75 %

Das Garagengebäude wurde vermutlich ebenfalls 1962 errichtet und ist somit ebenfalls 60 Jahre alt. Unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustandes wird hier eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergibt sich ein Abschreibungssatz von 75,0 %

C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 7 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 10.000,- EUR.**

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstückes errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen:

Sachwertverfahren		
Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	323 m²	67 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	163,5	163,5
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	764 €/m ²	375 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1249 €/m ²	613 €/m ²
Besondere Bauteile	25.000 €	0 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	428.472 €	41.079 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	25 J	15 J
prozentual	68,8 %	75,0 %
Betrag	294.575 €	30.810 €
Zeitwert (incl. BNK)	133.898 €	10.270 €
Summe Gebäudezeitwerte		144.167 €
Summe Gebäudesachwert rd.		144.000 €
Außenanlagen (pauschal)		10.000 €
Bodenwert		242.000 €
Sachwert rd.:		<u>396.000 €</u>

C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Aus den Kaufpreisuntersuchungen des Gutachterausschusses für die Stadt Paderborn ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Sachwert von rd. 396.000,- EUR ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 1,165.

Dieser Faktor wird im vorliegenden Fall zunächst auch in Ansatz gebracht.

Der erkennbare bauliche Zustand ist in den getroffenen Ansätzen (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer) bereits enthalten, so dass hier zunächst keine weiteren Abschläge erforderlich sind.

Insgesamt ergibt sich somit folgender marktangepasster Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	396.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor = 1,165)	1,165
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>461.000,- EUR</u>

C. 3. 6. Jahresmietwert des Wohnrechtes

Auftragsgemäß soll das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Wohnrecht im Rahmen der Bewertung unberücksichtigt bleiben. Anzugeben ist allerdings der Jahresmietwert der betroffenen Wohnung.

Von dem Wohnrecht erfasst sind sämtliche Räume des Erdgeschosses incl. Mitbenutzung des Gartens. Darüber hinaus gehört zu dem Wohnrecht auch eine Pkw-Garage (von der Doppelgarage der rechte Teil).

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1962 errichtet. Die Wohnfläche wurde zu rd. 85 m² ermittelt.

Aus dem Mietpreiskalkulator zum Mietspiegel der Stadt Paderborn ergibt sich für die Wohnung zunächst eine durchschnittliche Miete von 5,35 EUR/m²-Wohnfläche.

Die Möglichkeit zur Gartenmitbenutzung wird mit einem 10 %igen Zuschlag berücksichtigt. Hiernach ergibt sich eine angepasste Miete von rd. 5,90 EUR/m²-Wohnfläche. Für die Garage wird eine monatliche Miete von rd. 50,- EUR angesetzt.

Der Jahresmietwert des Wohnrechtes ergibt sich somit wie folgt:

Wohnung:	85 m ²	x	5,90 EUR/m ² -Wohnfläche	x	12	=	6.018,- EUR
Garage:	50,- EUR	x	12	=	<u>600,- EUR</u>		
Summe (Jahresmietwert)						=	<u>6.618,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepasste Sachwertwert wurde zu **461.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und entsprechenden Annahmen bzw. Schätzungen. Die Wertermittlung ist somit mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem Risikoabschlag von rd. 2,5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **450.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Paderborn-Wewer, Meerschlag 59" zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2022 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes** zu rd.

450.000,- EUR

(i. W.: vierhundertfünfzigtausend Euro)

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

Borchen, den 08. September 2022

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Paderborn

Gemarkung Wewer

Flur 5

Flurstück 1434

- In der Internetversion nicht enthalten -

D. 2. Anlage 2 - Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten



Eingangsbereich



Straßenseitige Ansicht von Norden



Garagengebäude von Norden



Ansicht von Nordosten



Seitenansicht von Westen



Rückwärtige Ansicht von Süden



Rückwärtiger Gartenbereich