



Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

Büroanschrift:

Hilgenweg 10
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649

Fax: 0 52 51 / 693 1650

Email: grothe-gutachten@
t-online.de

Borchten, den 01.12.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Art des Objektes: Eigentumswohnung (Nr. 10 des Aufteilungsplanes)

- im Erdgeschoss eines 1967 errichteten Wohnhauses
- 102 m² Wohnfläche
- 1 Kellerraum

Lage: Paderborn,
Reumontstraße 67a

Der Verkehrswert des oben genannten Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 auf der **Grundlage des äußeren
Eindrucks** zu rd.

150.000,- 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 Mieter bzw. der Miete enthält. Auch die Anlagen können evtl. unvollständig sein

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens.....	3
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	3
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand.....	3
B.	Objektbeschreibung.....	4
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	4
B. 2.	Eigentümerin lt. Grundbuch	4
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens.....	5
B.3.1.	Lage.....	5
B.3.2.	Form und Größe	6
B.3.3.	Erschließungszustand.....	6
B.3.4.	Zulässige Nutzung	7
B.3.5.	Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	7
B.3.6.	Baulasten	7
B.3.7.	Weitere wertbeeinflussende Merkmale	7
B.3.8.	Mietverhältnisse	8
B.3.9.	Verwaltung	8
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	9
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	9
B.4.2.	Berechnung der Wohnfläche	11
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	12
C.	Wertermittlung	13
C. 1.	Grundlagen.....	13
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	13
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	13
C.1.3.	Literatur.....	13
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
C. 3.	Bodenwert	15
C. 4.	Ertragswert.....	16
C. 5.	Verkehrswert des Wohnungseigentums	20
D.	Anlagen	21
D. 1.	Lageplan	21
D. 2.	Grundrisszeichnungen.....	22
D. 3.	Fotodokumentation	24

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2025, Gesch.-Nr. 14 K 19/25 durch das Amtsgericht Paderborn.

Da bei dem angesetzten Besichtigungstermin (31.10.2025) eine Innenbesichtigung durch die Eigentümerin nicht ermöglicht wurde, teilte das Gericht der Eigentümerin Frau [REDACTED] mit Schreiben vom 11.11.2025 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls sie sich nicht binnen 10 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollte, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch Frau [REDACTED] keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

31.10.2025.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 31.10.2025 von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch die Eigentümerin 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 auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat im Liegenschaftskataster und Grundbuch die Bezeichnung:

760 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Paderborn, Flur 68, Flurstück 472

Reumontstraße 67, 67a Größe 1.865 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplanes (Erdgeschoss)

und ist im Wohnungsgrundbuch von

Paderborn, Blatt 3340

eingetragen.

B. 2. Eigentümerin lt. Grundbuch ist



B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im nordwestlichen Bereich der Kernstadt Paderborns gelegen.

Paderborn liegt im östlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalen. Die ostwestfälische Stadt Paderborn hat rd. 157.000 Einwohner. Die über 1.200 Jahre alte Dom- und Universitätsstadt ist der Mittelpunkt des Paderborner Landes mit einem Einzugsgebiet von rd. 800.000 Einwohnern.

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 (A 33).

Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt hat Anschluss an mehrere innerdeutsche und internationale Ziele – überwiegend im Bereich von Urlaubsreisen.

Die Wohnanlage (2 aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser) mit der zu bewertenden Eigentumswohnung befindet sich in einem nordwestlich des Stadtzentrums gelegenen Mischgebiet. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt rd. 800 m.

In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung, die entlang der Neuhäuser Straße mehrgeschossig und auch überwiegend in geschlossener Bauweise erfolgt ist. Im Bereich der Reumontstraße wird die Bebauung aufgelockerter mit niedrigeren Gebäudehöhen und stärkerer Durchgrünung. In einer Entfernung von rd. 100 m befindet sich an der Neuhäuser Straße ein Nahversorger.

Das Gesamtgrundstück ist im vorderen Bereich an der stark befahrenen Neuhäuser Straße gelegen – hier befindet sich auch die zu bewertende Eigentumswohnung. Neben dem Gebäude verläuft ein von der Reumontstraße abzweigender Stichweg (Sackgasse). Die Reumontstraße ist überwiegend von Anliegern befahren und vergleichsweise ruhig.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Grundstück (Flurstück 472) verfügt über eine Größe von 1.865 m².

Es verfügt im Wesentlichen über einen regelmäßigen Zuschnitt mit einer Abrundung im südöstlichen Bereich. Es verfügt über eine Breite von rd. 63 m und eine Tiefe von rd. 30 m. Die Fläche ist weitgehend eben.

1967 wurden auf dem Flurstück die beiden Mehrfamilienhäuser „Reumontstraße 67 und 67a“ errichtet.

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

B. 3. 3. Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Das Grundstück wird sowohl über die Reumontstraße als auch über die Neuhäuser Straße erschlossen.

Die Reumontstraße fungiert als Anliegerstraße/Sammelstraße. Das Grundstück ist zudem an einem kleinen Stichweg gelegen, der als Sackgasse ausgebildet ist. Der Stichweg verfügt über eine geteerte Fahrbahn sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Darüber hinaus ist das Grundstück an der stärker befahrenen Neuhäuser Straße gelegen, die über eine vierspurige Fahrbahn mit beidseitigen Fußwegen sowie Straßenbeleuchtung und -entwässerung verfügt. Im Bereich des Bewertungsobjektes wurde auch eine kleine Grünanlage sowie einige öffentlich Parkplätze geschaffen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 16.10.2025 stehen beide Straßen in der Baulast der Stadt Paderborn und seien endgültig ausgebaut.

Für das Grundstück seien keine Erschließungsbeiträge mehr zu bezahlen.

Das Grundstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das Grundstück ist jedoch dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

Entsprechend § 34 BauGB sind in einem solchen Fall Bauvorhaben bzw. bauliche Änderungen zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein Grundbuchabdruck vom 24.03.2024 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragung vorhanden.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 21.10.2025 sind bzgl. des Bewertungsobjektes keine Eintragungen 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 23.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert.

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Paderborn vom 19.11.2025 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit keine Wohnungsbindung vor.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer im Jahre 1967 errichteten Wohnanlage (Reumontstraße 67, 67a) mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Das Gesamtgebäude ist dreigeschossig und unterkellert.

Eine Innenbesichtigung wurde durch die Eigentümerin nicht ermöglicht. Die nachfolgende Beschreibung erfolgte daher auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen, des äußeren Eindrucks, sowie sonstiger Informationen bzw. baujahrstypischer Annahmen.

Die Wohnung befindet sich im südlichen Gebäudebereich und ist zur Neuhäuser Straße hin orientiert. Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Diele/Flur, Abstellraum und Loggia. Insgesamt verfügt die Wohnung über eine Wohnfläche von 102 m². Das Wohnzimmer und die Loggia sind nach Nordwesten hin orientiert.

Im Kellergeschoss befindet sich ein eigenständig nutzbarer Kellerraum.

Im Kellergeschoss befindet sich lt. Aufteilungsplan zudem ein im Gemeinschaftseigentum befindlicher Wasch- und Trockenraum. Auf dem Grundstück befindet sich auch eine Garagenanlage (9 Garagen). Der zu bewertenden Wohnung ist jedoch kein Sondereigentum an einer der Garagen bzw. ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz zugeordnet.

Das Gesamtgebäude befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem gepflegten Zustand. Im Bereich der zu bewertenden Wohnung konnten jedoch leichte Feuchtigkeitsschäden an der Fassade sowie Schäden an den Fenstern festgestellt werden. Der innere Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht vermutlich dem Baujahr. Von außen waren ansonsten keine weiteren Besonderheiten/Auffälligkeiten erkennbar.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 2) und die Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

Gesamtgebäude:

Baujahr:	1967 Baugenehmigung und Fertigstellung
Fundament:	- Kiesbeton, B 160/120, tlw. mit Armierung
Außenwände:	- Kellergeschoss: KSV-Wände, 36,5 cm stark - aufgehendes Mauerwerk: Kalksandschaumsteine, 30 cm stark
Innenwände:	- Kalksandvollstein- bzw. Kalksandleichtmauerwerk, 11,5 cm bis 24 cm stark
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen, tlw. Verblender (rotbraun)
Dachkonstruktion	- Flachdach
Geschossdecken:	- Stahlbetonrippendecken
Treppenhaus:	- Stahlbetonkonstruktion mit Kunststeinbelag, Geländer in Stahlkonstruktion
Energieausweis:	- lt. Energieausweis (vom 17.07.2018) liegt der Energieverbrauch bei 109,7 kWh/(m ² x a). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist hierin enthalten. Das Gebäude entspricht somit der Energieausweisklasse D.

Wohnungseigentum (Erdgeschoss, Nr. 10 des Aufteilungsplanes):

Wohnfläche:	- 102 m ²
Sonstige Nutzfläche:	- 1 Kellerraum (rd. 13 m ² Nutzfläche)
Fußböden:	- gem. Unterlagen in der Wohnung schwimmender Estrich auf Styroporplatten
Wand- und Deckenbekleidungen:	- gem. Unterlagen Bad und WC mit keramischen Wandfliesen - gem. Unterlagen Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche - Decken mit Rigips verkleidet
Fenster:	- Holzfenster mit Kunststoffrollläden
Türen:	- Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz, Seitenelement mit Briefkastenanlage, Gegensprechanlage und elektr. Türöffner

	- Innentüren: gem. Unterlagen glatt abgesperrte Türen
Sanitäre Ausstattung:	- Bad, Ausstattung unbekannt - Gäste-WC, Ausstattung unbekannt
Beheizung:	- gem. Unterlagen Gaszentralheizung
Warmwasserheizung:	- gem. Unterlagen über die Heizung
Besondere Bauteile:	- Loggia
Baulicher Zustand:	- Gesamtgebäude: gepflegter altersentsprechender Zustand - leichte Feuchtigkeitsschäden an der Fassade im Bereich der Wohnung (evtl. Schimmelbildung im Inneren) - Fenster überarbeitungs- bzw. erneuerungsbedürftig - Wohnung: innerer baulicher Zustand unbekannt

B. 4. 2. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung wurde den Bauakten entnommen. Eine örtliche Überprüfung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Erdgeschoss, Wohnung 10:

Wohnen	=	26,37 m ²
Essen	=	14,60 m ²
Schlafen	=	21,59 m ²
Kind	=	13,54 m ²
Küche	=	5,87 m ²
Diele	=	5,52 m ²
Flur	=	3,42 m ²

Bad	=	5,55 m ²
WC-Raum	=	2,36 m ²
Abstell-Raum	=	1,26 m ²
Loggia (25 % der Grundfläche)	=	<u>1,79 m²</u>
Wohnfläche rd.		<u>102 m²</u>

Zusätzlich steht im Keller noch ein separat nutzbarer Kellerraum mit einer Nutzfläche von rd. 13 m² zur Verfügung.

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum)

Hausanschlüsse

Kanal- und Versorgungsanschlüsse für Gas, Wasser und Strom sind vorhanden

Einfriedung

Vorderer Bereich mit Kantensteinen (Auffahrsperr), zur Neuhäuser Straße Stützmauer mit Metallzaun und lebender Hecke

Gartenanlage und Aufwuchs

Laub- und Nadelbäume, Rasenflächen, Koniferen, Busch- und Strauchwerk, Beetflächen, Bodendecker

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereiche und Gartenwege mit Waschbetonplatten, Garagenzufahrt mit Verbundsteinpflaster

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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 Immobilien-Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung ausgerichtet sind.

Das Sachwertverfahren wird benutzt, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Aus den Gepflogenheiten des normalen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

Da Objekte wie die zu bewertende Eigentumswohnung im Allgemeinen unter dem Gesichtspunkt der Vermietung erworben werden, wird im Folgenden der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet.

C. 3. Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung des Baulandrichtwertes in diesem Bereich und der individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Für den Stadtbereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn folgender Bodenrichtwert abgeleitet und veröffentlicht.

lfd. Nr.	Lagebeschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
1	Paderborn, Neuhäuser Straße	Allgemeines Wohngebiet	III-gesch.	ebf	01.01.25	590,-

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Paderborn im Bereich der Neuhäuser Straße gelegene Grundstücke mit einer drei-geschossigen Bebauung.

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

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der Lagequalität sowie der sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar. Eine Anpassung des Richtwertes ist daher nicht erforderlich.

Der Bodenwertanteil des Wohnungseigentums ergibt sich damit zu:

$$760 / 10.000 \times 1.865 \text{ m}^2 \times 590,- \text{ EUR/m}^2 = \underline{\underline{\text{rd. } 84.000,- \text{ EUR}}}$$

C. 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei – wie bereits vorweg erläutert – vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden – Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. Abweichungen der tatsächlichen von der Marktmiete) sind sachgemäß zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter Ziffer C. 3. zu 84.000,- EUR ermittelt. Dieser Betrag ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Verzinsung des Bodenwertes zugrunde zu legen.

Rohertrag

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 102 m² große Wohnung im Erdgeschoss eines im Jahre 1967 errichteten Mehrfamilienhauses.

Das Gesamtgebäude befindet sich im Wesentlichen in einem zufriedenstellenden baulichen Zustand und hinterlässt einen gepflegten Eindruck. Ausstattung und Zustand der Wohnung sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt.

Über den Mietpreiskalkulator der Stadt Paderborn ergibt sich für innenstadtnahe Wohnungen mit entsprechendem Baujahr und Größe sowie vergleichbaren Ausstattungsmerkmalen eine Mietwertspanne von 5,48 EUR/m² - 7,32 EUR/m²-Wohnfläche.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall die Nähe zur stark befahrenen Neuhäuser Straße sowie der möglicherweise unterdurchschnittliche Modernisierungsgrad der Wohnung.

Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall mit 6,- EUR/m²-Wohnfläche ein Ansatz im unteren Bereich der aufgezeigten Spanne angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewandten Ertragswertmodells (Empfehlung der AGVGA) ermittelt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der Art des Bewertungsobjektes und der allgemeinen Marktlage sind hier für die Bewirtschaftungskosten rd. 25 % des Jahresrohertrages als angemessen anzusehen.

Aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (1) ImmoWertV definiert Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn wurde für weiterveräußerte Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 – 1974 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,7 % ($\pm 1,1$ %) abgeleitet und veröffentlicht.

Aufgrund der diesbezüglich durchschnittlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes wird im vorliegenden Fall ebenfalls der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes zugrunde zu legen. Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichen Lebensalter.

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Häusern in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 80 Jahre.

Das Gebäude wurde 1967 errichtet. Es ergibt sich somit ein Alter von 58 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Bauschäden, Baumängel, Sonstiges

Der bauliche Zustand wurde bereits durch die getroffenen Ansätze (Mietansätze, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Ein darüber hinaus gehender Ansatz ist daher nicht erforderlich.

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 01. Dezember 2025

Seite 19

Objekt: Eigentumswohnung (EG), Reumontstraße 67a, Paderborn

Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Ertragswert:

Ertragswertverfahren				
Gebäude- teil	Mieteinheit	Wohnfläche	Marktmiete	
			€/m ² -Wohnfläche	Monat
Reumontstraße 67a	Wohnung Nr. 10 (EG)	102 m ²	6,00 €/m ²	612 €
Monatsrohertrag:				612 €
Jahresrohertrag:				7.344 €
Bewirtschaftungskosten:		25 %		<u>-1.836 €</u>
Jahresreinertrag:				5.508 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:				5.508 €
Bodenwert:		84.000 €		
Liegenschaftszins:		1,7 %		
Reinertragsanteil des Bodens:				<u>-1.428 €</u>
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				4.080 €
Ertragsanteil der baulichen Anlage:				4.080 €
Restnutzungsdauer:		22 Jahre		x
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV):				<u>18,227</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen:				74.366 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:				74.366 €
Bodenwert:				<u>84.000 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:				158.366 €
Bauschäden				<u>0 €</u>
Ertragswert:				158.366 €
Ertragswert rd.:				<u>158.000 €</u>

C. 5. Verkehrswert des Wohnungseigentums

Der Verkehrswert ergibt sich aus der vorangegangenen Wertermittlung unter Berücksichtigung der Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjektes.

Der **Ertragswert von rd. 158.000,- EUR** ist grundsätzlich mit marktgerechten Daten ermittelt worden.

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. 5 % berücksichtigt.

Der endgültige **Verkehrswert** ergibt sich daher zu rd. **150.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des im Erdgeschoss des Gebäudes "Reumontstraße 67a, Paderborn" gelegenen Wohnungseigentums Nr. 10 zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2025 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

150.000,- EUR

(i. W.: einhundertfünfzigtausend 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 01. Dezember 2025

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Lageplan im Maßstab 1 : 1.000

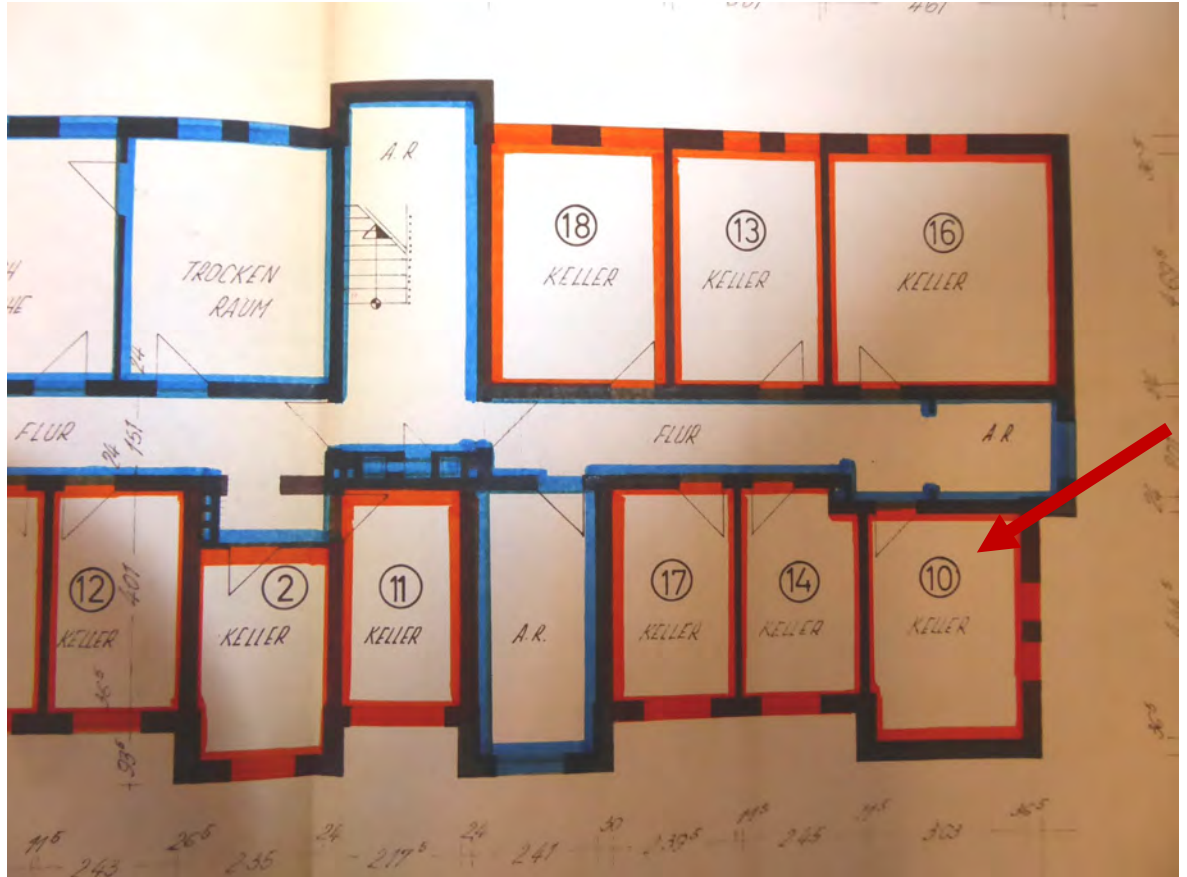
Gemeinde Paderborn
Flur 68

Gemarkung Paderborn
Flurstück 472

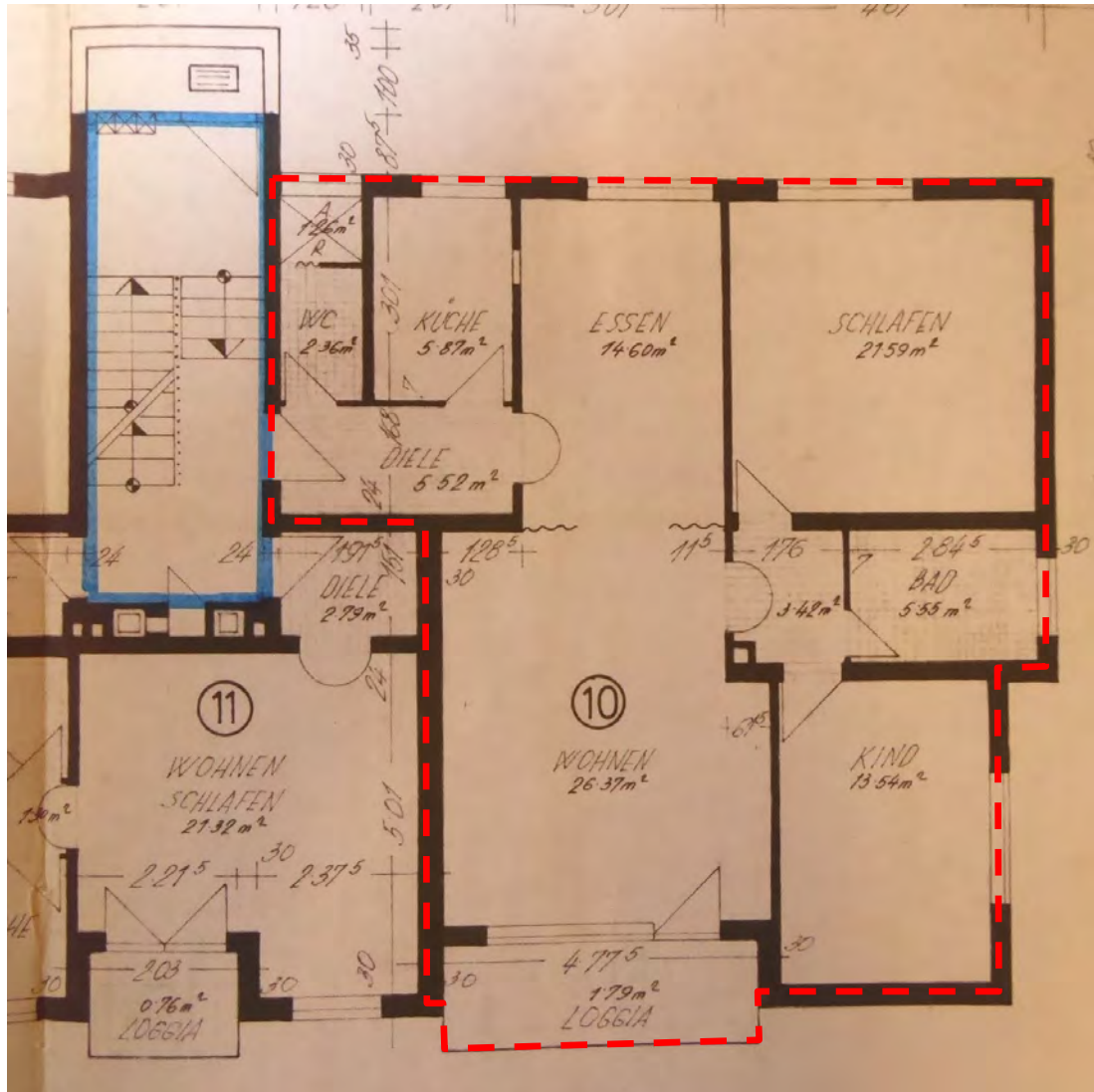


D. 2. Anlage 2 - Grundrisszeichnungen / Aufteilungsplan

Kellergeschoss (Kellerraum Nr. 10 gekennzeichnet)



Erdgeschoss (Bewertungsobjekt rot umrandet)



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation (Bewertungsobjekt gekennzeichnet)



Ansicht von Nordosten



Seitenansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt von Nordwesten



Gesamtgebäude von Südwesten