



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1517-1225-PB)



für das

mit einem Mehrfamilienhaus (im Rohbauzustand)
bebaute Grundstück

Ledeburstraße 23
33102 Paderborn

Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Grundrissen und Fotos keine weiteren Anlagen. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn (05251 - 126 0) eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Paderborn
Geschäftszeichen **014 K 013/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 05.01.2026

rd. 370.000,00 €

in Worten

(Dreihundertsiebzigttausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
3. Beschreibung des Grundstücks	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Sonstige Angaben	4
3.3 Lage	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	5
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
4.1 Allgemeines	9
4.2 Ortsbesichtigung	9
4.3 Bauart und Baujahr	10
4.4 Bauweise und Ausstattung	11
4.5 Baulicher Zustand	12
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	13
4.7 Bauzahlen	13
5. Wertermittlungsverfahren	*
5.1 Allgemeines	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6. Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1 Allgemeines	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Richtwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Sachwertverfahren (überschlägig)	*
7.1 Gebäudedaten	*
7.2 Außenanlagen	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage	*
7.5 Marktanpassung	*
8. Alternativbewertung/Liquidation	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)	16
Anlagen im Originalgutachten	17
Literaturverzeichnis	25

Erläuterung: * nur in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 02.12.2025, ihr zugestellt am 04.12.2025, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Paderborn
Flur: 64
Flurstück: 790
Größe: 480 m²
Postalische Anschrift: Ledeburstraße 23
in 33102 Paderborn - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt ermittelbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungstichtag: 05.01.2026
Qualitätstichtag: 05.01.2026 – entspricht dem Bewertungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 05.01.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
23	Seiten
5	Anlagen auf 17 Seiten, davon
6	Zeichnungen
12	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1517-1225-PB).

2. Vorbemerkungen

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich dessen Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 04.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 08.12.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 08.12.2025
- Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 07.01.2026
- Grundbuchauszug vom 05.03.2025
- Bauamtsakten der Stadtverwaltung für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Stand 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 05.01.2026, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn
Grundbuch von Paderborn:	Blatt Nr. 3897
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 10
Gemarkung:	Paderborn
Flur:	64
Flurstück:	790
Liegenschaftsbuch:	3897
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Ledeburstraße 23
Größe des Grundstücks:	480 m ²

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt –
Ortsteil:	Kernstadtbereich / Riemekeviertel	
Postalische Anschrift:	Ledeburstraße 23 in 33102 Paderborn	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem sogenannten Riemekeviertel, einen Wohnquartier im Kernstadtbereich von Paderborn.

Die nordrhein-westfälische Stadt Paderborn hat insgesamt ca. 150.000 Einwohner und ist als eines der regionalen Oberzentren von Ostwestfalen-Lippe mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie mit Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Kernstadtbereich ist mit rund 79.000 Einwohnern der größte Stadtbezirk und verfügt neben der Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Das Grundstück liegt knapp einen Kilometer von der Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zudem in der näheren Umgebung vorhanden.

Die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone liegt südöstlich des Grundstücks und ist fußläufig erreichbar.

Die allgemeine Anbindung von Paderborn an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 1 (Soest - Hameln), die Bundesstraße B 64 (Telgte - Seesen) sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld-Wünnenberg), A 44 (Kassel - Dortmund) und A 2 (Berlin - Dortmund) ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Anbindung von Paderborn an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Paderborn verfügt über mehrere Bahnhöfe, ein gut ausgebautes Busnetz sowie über den Flughafen Paderborn-Lippstadt.

Die Anbindung des hier maßgeblichen Grundstücks an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Der Nordbahnhof sowie der Hauptbahnhof sind noch zu Fuß (jeweils ca. 1 km) oder mittels Linienbus erreichbar; die nächsten Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der *Neuhäuser Straße* und an der *Friedrichstraße*.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich an der *Ledeburstraße*, welche als einspurige Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und einer, mit Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn als Einbahnstraße in östlicher Richtung ausgebaut ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Für das umliegende Wohngebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Für eine zusätzliche Verkehrsberuhigung sind vereinzelt kleinere Bäume im Straßenraum angepflanzt, zwischen denen zudem Parkmöglichkeiten (für Anwohner) gekennzeichnet sind.

Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück sind bislang noch nicht angelegt, stehen (theoretisch) jedoch auf der südlichen Fläche des Grundstücks zur Verfügung. Die ehemals vorhandenen Garagen sind mittlerweile abgerissen worden. Eine Zuwegung zu der Fläche ist noch zu regeln bzw. nachzuweisen (vgl. Punkt 3.5).

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist durch eine mehrgeschossige Wohnbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind, außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Breite von ca. 20 m und einer mittleren Tiefe von ca. 24 m einen regelmäßigen, geringfügig trapezförmigen Zuschnitt auf; die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem anliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich – soweit unter der Schneedecke erkennbar - eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau der *Ledeburstraße*. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation sowie Strom sind auf dem Grundstück vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, eine Wohnbaufläche vor.

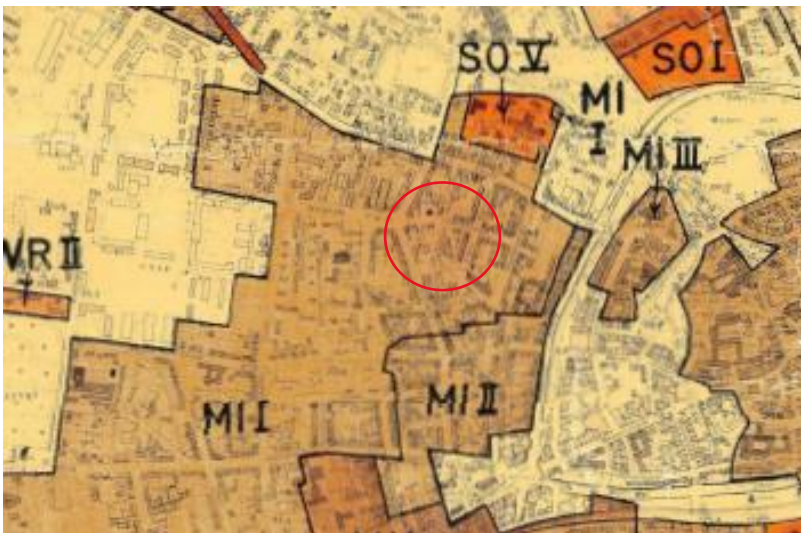


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den kein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wurde. Es liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Paderborn (II. Änderung); dieser ist jedoch aufgrund fehlender Festsetzungen nicht qualifiziert und gilt somit lediglich als sogenannter Masterplan. Der Bebauungsplan Nr. 1 nennt für den hier maßgeblichen Bereich die folgenden Festsetzungen: Mischgebiet der Gruppe I mit einer zulässigen Bebauung von bis zu drei Vollgeschossen, die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl, abhängig von der Geschosshöhe, bei bis zu 1,0.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Bebauungen erfolgt im Übrigen - gemäß Angabe der Stadt - nach § 34 Baugesetzbuch, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Paderborn

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem festgesetzten Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Lt. Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß Angabe der Bezirksregierung Detmold sind für das Bewertungsgrundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das hier maßgebliche Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Lt. Auskunft der Stadtverwaltung, besteht für das Grundstück keine dienende Baulast. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs waren keine Eintragungen vorhanden.

Es ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk und wahrscheinlich auch ein Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen wurden. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesen Eintragungen kein Werteeinfluss beizumessen

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die *Ledeburstraße* ist endgültig ausgebaut. Erschließungskostenbeiträge für die Straße und den Kanal sind bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch – wie für jedes Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Für das Gebäude ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aufgrund der eingereichten Zeichnungen am 07.03.2025 erteilt worden. Die Wohnungen sollten in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Eine Teilungserklärung lag den Grundakten beim Amtsgericht nicht bei. Eine Aufteilung ist entsprechend noch nicht erfolgt.

Der geplante Umbau ist begonnen jedoch nicht abgeschlossen worden (vgl. Punkt 4.3).

Eine Zuwegung zu dem südlichen Grundstück, auf dem die Stellplätze angelegt werden sollen, ist bislang nicht endgültig geklärt.

Theoretisch könnte diese zum einen westlich und zum anderen östlich, zwischen dem Wohnhaus und den Grundstücksgrenzen, erfolgen. Mit dem geplanten Aufzug an der Südwestecke des Gebäudes, verbleibt die Zuwegung entlang der östlichen Grundstücksgrenze, wobei fraglich ist, ob der Aufzug tatsächlich errichtet werden sollte. Die Zuwegungen sollte, nach Rücksprache mit der Stadt Paderborn, eine Breite von 2,60 m bis 2,65 m nicht unterschreiten, um sie für die Zuwegung mit dem Pkw genehmigen zu können.

Die vorhandene Breite ist vergleichsweise schmal. Bedingt durch diesen Umstand ist für das Gebäude an den Giebelseiten eine Innendämmung vorgesehen worden, um die Durchfahrt nicht zusätzlich zu verkleinern.

Die derzeit gegebene Durchfahrtsbreite ist für heutige Fahrzeuge bereits sehr eng.

Die Dachneigung des Gebäudes ist vergleichsweise gering. Ein Dremmel ist im Dachgeschoss nicht vorhanden, so dass hier eine eingeschränkte lichte Höhe unter den Dachschrägen gegeben ist. Durch die Dachgauben wird die Wohnfläche zwar vergrößert, berücksichtigt man jedoch den Aufbau des Estrichs und die Stärke der Unterkonstruktion der Dachschrägenverkleidung, so verbleibt eine vergleichsweise geringe Höhe im Bereich außerhalb der Gauben.

Im Bereich des Badezimmers im Dachgeschoss wurde begonnen, die Trennwand hochzuziehen, wobei – entgegen der Zeichnung - eine Verbreiterung des Badezimmers vorgesehen wurde. Die Wand konnte nicht zu Ende gemauert werden, da der Durchgang zwischen der Wand und der (im Büro liegenden Dachschräge) keine 2 m mehr aufweist. Hier ist eine Umplanung vorzunehmen.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 05.01.2026 zwischen 12:00 Uhr und 12:30 Uhr statt. Anwesend waren eine Vertreterin der Gläubigerbank sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurden das Mehrfamilienhaus in allen Geschossen von innen und das Gebäude von außen sowie das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen.

Das Gebäude befindet sich derzeit in einem Rohbauzustand, da die geplante und begonnene Kernsanierung noch nicht abgeschlossen wurde.

Zubehör, welches gesondert zu berücksichtigen wäre, konnte nicht festgestellt werden.

Miet- oder Pachtverträge bestehen - nach Kenntnis der Beteiligten - nicht.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus (im Rohbauzustand). Die ehemals an das Gebäude angebauten Garagen sowie die (auf dem Lageplan dargestellten) Garagen an der südlichen Grenze sind mittlerweile abgebrochen worden.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Die lichte Höhe im Kellergeschoss beträgt etwa 1,75 m und somit ist deutlich unterdurchschnittlich. Im Übrigen ist es in dreieinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach einschließlich vier großen Flachdachgauben erstellt worden. Die Dachflächen sind mit Pfannen eingedeckt und die Gauben augenscheinlich mit einer Abklebung versehen worden. Die Fassaden sind verputzt.

Ursprünglich waren wahrscheinlich 6 Wohnungen in dem Gebäude untergebracht, von denen jeweils zwei Einheiten pro Geschoss eingerichtet waren.

Mit der neuen Planung sind 7 Wohnungen vorgesehen, da zusätzlich eine Wohnung im Dachgeschoss eingerichtet werden soll.

Die Einheiten werden durch ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen, von dem aus auch der Keller und das Dachgeschoss zugänglich sind. Gemäß der Neuplanung sollte eine Aufzugsanlage an der Südwestecke des Gebäudes neu erstellt werden, welche jedoch lediglich die Dachgeschosswohnung erschließen sollte.

Die geplante Grundrissaufteilung ist den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Das genaue Baujahr des Gebäudes geht aus den Unterlagen nicht hervor. Gemäß der Bauakte ist das ursprüngliche Gebäude durch Kriegseinwirkungen größtenteils zerstört worden. Mit Bauschein 250/52 vom 22.03.1952 ist der Wiederaufbau behördlicherseits genehmigt worden.

Das ursprüngliche Wohnhaus ist zum Bewertungsstichtag nahezu komplett entkernt worden; lediglich die Ausstattung im Treppenhaus (Bodenbelag, Geländer, alte Haustür) ist erhalten geblieben:

Die wahrscheinlich ehemals vorhandenen Holzdielen sind entfernt worden, so dass die alten Trägerdecken sichtbar sind. Die Ausbauten, wie Türzargen und Türen, Tapeten, Bodenbeläge und ein Großteil der Elektrokabel sind ebenfalls entfernt worden, ebenso ein Großteil der wasserführenden Leitungen. Ein Teil der Innenwände ist - entsprechend der Umplanung - abgerissen worden. Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden; wahrscheinlich wurde ehemals mit elektrischen Einzelöfen geheizt.

In Bezug auf den Neuausbau sind bislang der Dachstuhl mit den Dachgauben neu aufgebaut und die neuen Fenster und Balkontüren mit den Rollläden eingebaut worden.

Für die Wertermittlung ist in der Regel die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes zu ermitteln, die für die gängigen Bewertungsverfahren eine ausschlaggebende Rolle spielt. Aufgrund des Gebäudezustandes (vgl. Punkt 4.5) kann im vorliegenden Fall nicht nach den klassischen Berechnungsverfahren ermittelt werden, so dass eine Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hier zunächst nicht erfolgt.

Sonstige bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports o.Ä. sind auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden.

4.4 Bauweise und Ausstattung

Die folgende Beschreibung bezieht sich auf den vorgefundenen Bestand, nicht auf die geplante Ausführung.

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Mehrfamilienhaus (freistehend)
Vollgeschosse:	Drei
Unterkellerung:	Voll unterkellert (lichte Höhe hier ca. 1,75 m)
Dachgeschoss:	Wohnlicher Ausbau geplant

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz (bislang ohne Wärmeisolierung)
Dach:	Satteldach mit insgesamt vier Flachdachgauben
Eindeckung:	Pfanneneindeckung (Dachgauben mit Flachdachabklebung)
Treppe:	Massiv mit Natursteinbelag (aus dem Jahr des Wiederaufbaus) Stahlgeländer (vergleichsweise niedrig)
Aufzüge:	Keine

◆ Ausstattung

Fenster:	Kunststoffelemente mit Dreifachverglasung (ca. 2023) Rollläden mit geplantem elektrischen Antrieb vorhanden
Hauseingangstür:	Holz- oder Glas-Einstiegtür (wahrscheinlich aus den 1950ern)
Innentüren:	Nicht vorhanden
Fußböden / Oberböden:	Rohdecke (Trägerdecken ca. 12 cm stark), Estrich fehlt
Wand- und Deckenbehandlungen:	Putz (aus den 1950ern)
Heizung und Warmwasserbereitung:	Nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Nicht vorhanden bzw. wo vorhanden, nicht mehr brauchbar
Belichtung und Belüftung:	Natürliche Belichtung, natürliche Belüftung
Grundrissgestaltung:	Zeitgemäß Sehr geringe Deckenhöhe im Keller und teilweise im Dachgeschoss
Ausstattung der Nassräume:	Nicht vorhanden
Balkone:	Nicht vorhanden
Besondere Einbauten:	Keine

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wahrscheinlich: Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Nicht vorhanden
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden, Wildwuchs
Einfriedung:	Teilweise Nachbarbebauung bzw. Gartenmauern, derzeit ist das Areal zudem durch einen Bauzaun gesichert
Sonstige bauliche Anlagen:	Keine

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Neben dem Rückbau der ehemals vorhandenen Ausstattungen (Holzböden, Türen, Wandverkleidungen, Elektrokabel, Rohrleitungen, etc.) sind augenscheinlich der Dachstuhl mit den Dachgauben aufgestellt und das Dach eingedeckt worden. Eine Wärmeisolierung ist bislang kaum vorhanden.

Zudem sind die neuen Fenster und Türelemente eingebaut worden – zusammen mit den Rollläden, die später augenscheinlich elektrisch betrieben werden sollen.

Im Bereich der geplanten Badezimmer sind die Leichtbauwände rudimentär eingezogen worden. Die Aluminiumkonstruktion ist aufgestellt worden und teilweise mit Gipskartonplatten beplankt worden. Eine Verspachtelung ist noch nicht erfolgt.

Im Keller sind einige Innenwände mit einer sogenannten Verkieselung behandelt worden, d.h. hier ist nachträglich eine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebracht worden; zudem ist der Großteil der nördlichen Außenwand im Keller augenscheinlich gegen Feuchtigkeit behandelt und neu verputzt worden.

An der Gebäudeaußenseite war eine Noppenfolie im Bereich des Erdreichs um das Gebäude erkennbar, die darauf schließen lässt, dass das Kelleraußenmauerwerk ggf. von außen behandelt wurde.

Schäden

Im Dachbereich fehlen zum Teil die Dachrinnen und Fallrohre. Eine Außenverkleidung der Dachgauben ist noch nicht angebracht, so dass die vorhandenen Dämmplatten über längere Zeit der Witterung ausgesetzt waren. Inwieweit diese erneuert werden müssten, konnte bei dem Ortstermin nicht geklärt werden.

Die Scheibe in dem runden Fenster am Treppenhaus fehlt. Hier ist provisorisch eine OSB-Platte eingesetzt worden. Eine Glasscheibe in der alten Haustür ist zerbrochen.

Die Fenster sind in die vorhandenen Fensteröffnungen eingebaut worden. Die teilweise zu großen Öffnungen sind noch nicht überall zugemauert und lediglich provisorisch mit Steinen zugestellt worden.

Sonstiges

Die Zimmererarbeiten im Dachgeschoss – insbesondere im Bereich der eingebauten Dachgauben – sind in Teilen augenscheinlich nicht fachmännisch ausgeführt worden; hier kann jedoch mit nachträglichen Winkeln eine konstruktive Nacharbeitung erfolgen.

Mit der Entfernung der Holzdielenkonstruktion des Fußbodens ist die Roh-Trägerdecke freigelegt worden. Teilweise sind Durchbrüche in den Decken vorhanden (insbesondere in den geplanten Badezimmerbereichen). Die vorhandene Stärke der Zwischendecken erscheint vergleichsweise gering. Hier ist zu prüfen, ob vor dem Einbringen des neuen Estrichs ggf. durch Einbringen eines Aufbetons, noch eine Aussteifung eingebracht werden sollte.

Offenbar haben Tauben ein Schlupfloch in das Gebäude gefunden; eine entsprechende Verschmutzung ist gegeben. Es waren - insbesondere im Dachgeschoss - mehrere lebende Tiere sowie auch einige Kadaver vorhanden.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist - bezogen auf das Stadtgebiet - als gute bis sehr Wohnlage zu bezeichnen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück lediglich bedingt gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal bis gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich – soweit erkennbar – in einem leicht verwilderten Zustand, welches aufgrund der begonnenen Bauarbeiten und des Leerstands nicht ungewöhnlich ist. Es ist von der Annahme auszugehen, dass nach Fertigstellung der Bauarbeiten auf dem Grundstück auch die Außenanlagen neu angelegt werden müssen.

Das **Gebäude** entspricht in seinem derzeitigen Zustand einem Rohbau mit Dacheindeckung und Fenstern. Die Gebäudestandardstufe ergibt sich mit den fehlenden Ausbauten und der fehlenden Isolierung im Dachgeschoss als Gebäude der Standardstufe 1 – gemäß den Tabellen der ImmoWertV, lediglich die dreifachverglaste Fenster sind als Standardstufe 4 einzuordnen.

4.7 Bauzahlen

Die folgenden Bauzahlen stammen aus der Bauakte zu dem Antrag auf Abgeschlossenheit, der bei der Stadt eingereicht wurde. Sie sind rein informativ. Die Räume sind im Wesentlichen im Rohbau angelegt, wie in den Zeichnungen dargestellt. Im Dachgeschoss ist das Bad breiter ausgeführt worden, was zu der Problematik einer fehlenden Durchgangshöhe geführt hat (hier ist ggf. eine Umplanung nötig). Zudem sind noch keine Balkone vorhanden und auch die Aufzugsanlage ist noch nicht errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Balkonflächen in der Wohnflächenberechnung voll einbezogen wurden; hier wird die Fläche auf die Hälfte reduziert:

Wohnung Nr. 1

EG	Schlafen		rd.	11,02 m ²	
	Büro/Kind		rd.	10,52 m ²	
	Wohnen / Kochen / Essen		rd.	26,25 m ²	
	Bad		rd.	4,03 m ²	
	Flur		rd.	9,20 m ²	
	Balkon	rd. 14,78 m ² x 0,5	rd.	7,39 m ²	
			rd.	<u>68,41 m²</u>	rd. 68,00 m ²

Wohnung Nr. 2

EG	Schlafen	rd.	11,01 m ²		
	Büro/Kind	rd.	11,03 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	rd.	26,65 m ²		
	Bad	rd.	4,27 m ²		
	Flur	rd.	9,17 m ²		
	Balkon	rd.	13,35 m ² x 0,5	rd.	6,68 m ²
				<u>rd.</u>	<u>68,81 m²</u>
				rd.	69,00 m²

Wohnung Nr. 3

1. OG	Schlafen	rd.	11,02 m ²		
	Büro/Kind	rd.	10,52 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	rd.	26,25 m ²		
	Bad	rd.	4,03 m ²		
	Flur	rd.	9,20 m ²		
	Balkon	rd.	14,78 m ² x 0,5	rd.	7,39 m ²
				<u>rd.</u>	<u>68,41 m²</u>
				rd.	68,00 m²

Wohnung Nr. 4

1. OG	Schlafen	rd.	11,01 m ²		
	Büro/Kind	rd.	11,03 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	rd.	26,65 m ²		
	Bad	rd.	4,27 m ²		
	Flur	rd.	9,17 m ²		
	Balkon	rd.	13,11 m ² x 0,5	rd.	6,56 m ²
				<u>rd.</u>	<u>68,69 m²</u>
				rd.	69,00 m²

Wohnung Nr. 5

2. OG	Schlafen	rd.	11,02 m ²		
	Büro/Kind	rd.	10,52 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	rd.	26,25 m ²		
	Bad	rd.	4,03 m ²		
	Flur	rd.	9,20 m ²		
	Balkon	rd.	14,50 m ² x 0,5	rd.	7,25 m ²
				<u>rd.</u>	<u>68,27 m²</u>
				rd.	68,00 m²

Wohnung Nr. 6

2. OG	Schlafen	rd.	11,01 m ²		
	Büro/Kind	rd.	10,53 m ²		
	Wohnen / Kochen / Essen	rd.	26,65 m ²		
	Bad	rd.	4,27 m ²		
	Flur	rd.	9,17 m ²		
	Balkon	rd.	13,08 m ² x	rd.	6,54 m ²
				<u>rd.</u>	<u>68,17 m²</u>
				rd.	68,00 m²

Wohnung Nr. 7

DG	Gäste-WC		rd.	3,06 m ²	
	Bad		rd.	8,08 m ²	
	Abstellraum		rd.	1,06 m ²	
	Büro		rd.	16,14 m ²	
	Wohnen / Essen		rd.	42,10 m ²	
	Flur		rd.	11,57 m ²	
	Schlafen		rd.	20,05 m ²	
	Balkon	rd. 28,27 m ² x 0,5	rd.	14,14 m ²	
			<u>rd.</u>	<u>116,20 m²</u>	rd. 116,00 m²

9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der Bodenwert (theoretisch unbebaut) am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 6.4 im Originalgutachten)	rd.	316.800,00 €
Der überschlägige Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten)	rd.	431.100,00 €
Der überschlägige Liquidationswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 8 im Originalgutachten)	rd.	286.800,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Das Ergebnis der überschlägigen Sachwertermittlung ist empirisch nicht gesichert, da die für dieses Verfahren erforderlichen Daten nicht vorliegen.

Der aus dem Bodenwert abzgl. der Freilegungskosten ermittelte Liquidationswert liegt naturgemäß unterhalb des reinen Bodenwertes.

Nach Ansicht der Sachverständigen, ist sowohl die Fertigstellung des Gebäudes möglich, als auch die Freilegung eine denkbare Variante. Ein Kaufpreis unterhalb des reinen Bodenwertes ist demnach nicht sachgerecht.

Erfahrungsgemäß wird auch für bebaute Grundstücke, die auf Abbruch erworben werden, ein Wertansatz für die vorhandene Substanz gezahlt. Hier wird ein mittlerer Wert zwischen dem reinen Bodenwert und dem überschlägigen Sachwert angenommen.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus (im Rohbauzustand)
bebaute Grundstück

Ledeburstraße 23
33102 Paderborn

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahrens (gerundet auf volle tausend Euro)

mit **rd. 370.000,00 €**

in Worten (Dreihundertsiebzigttausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **05.01.2026** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Paderborn, den 06. Februar 2026

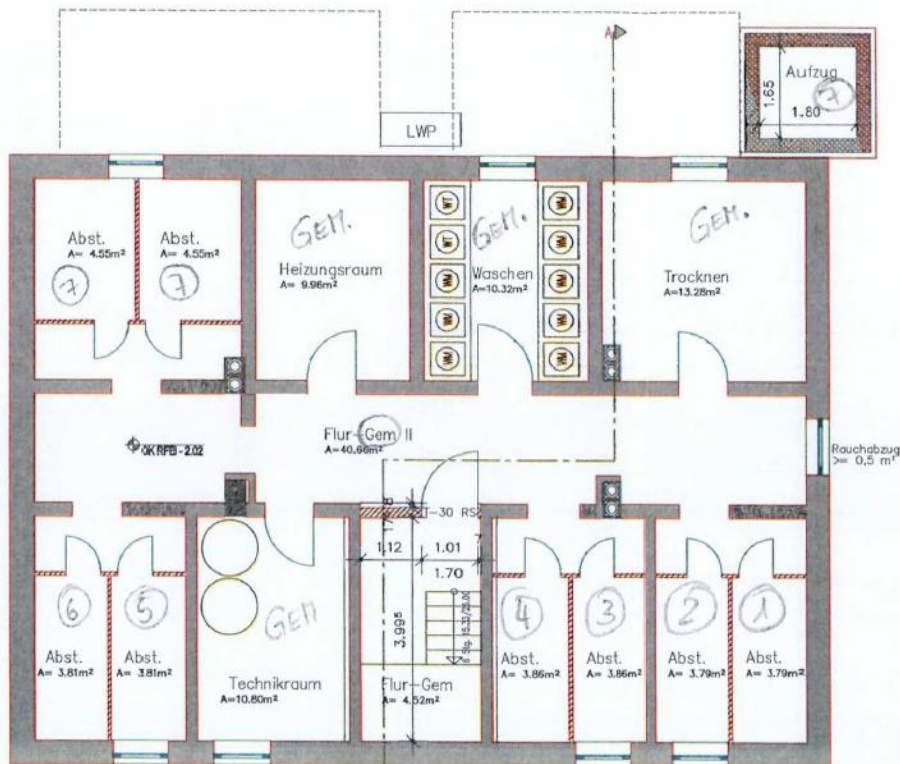
Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000
4. Baubeschreibung aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

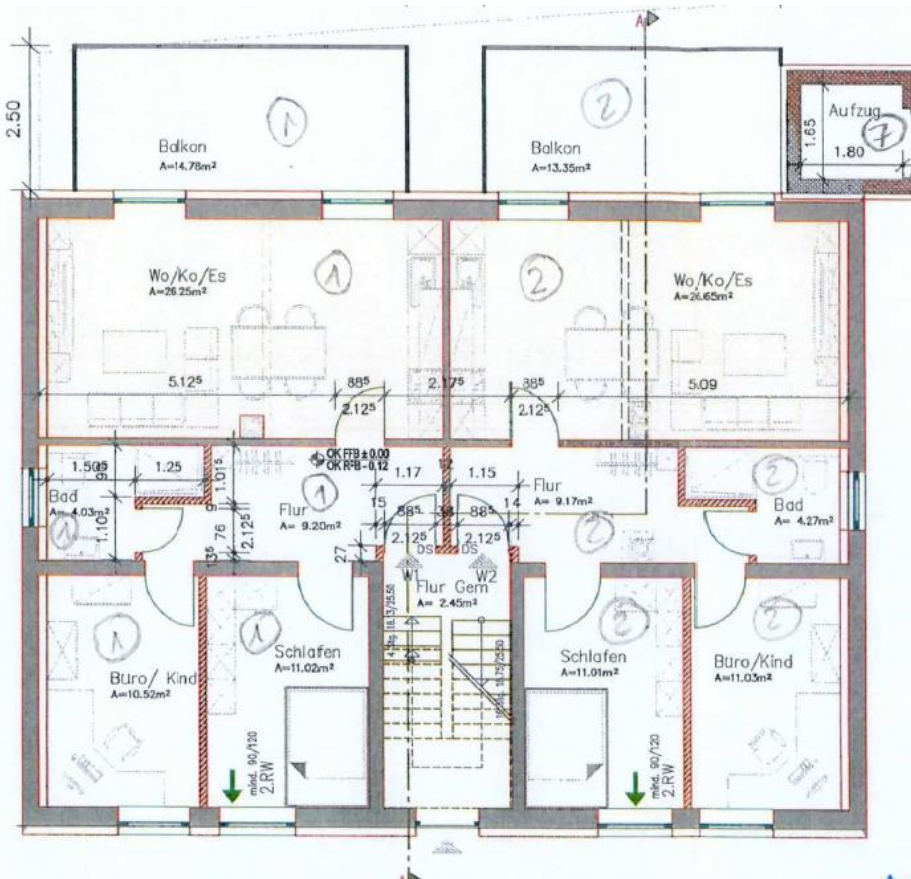
Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen

Bauzeichnungen (aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt)



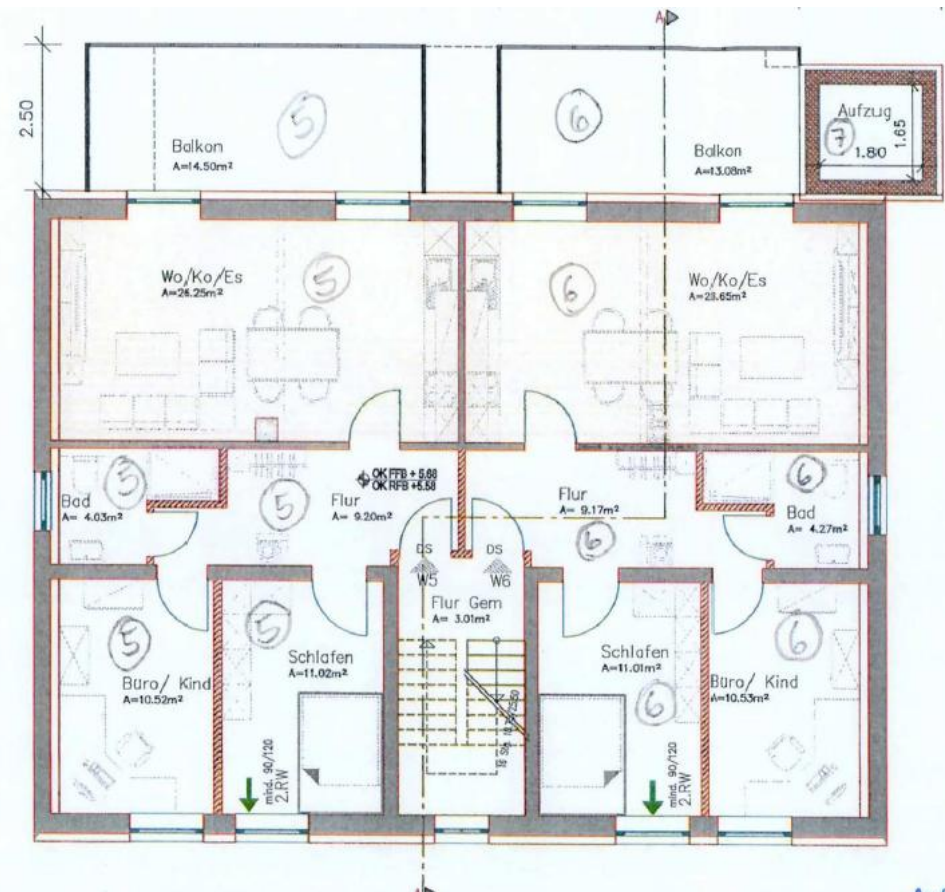
Aufteil Kellergeschoss



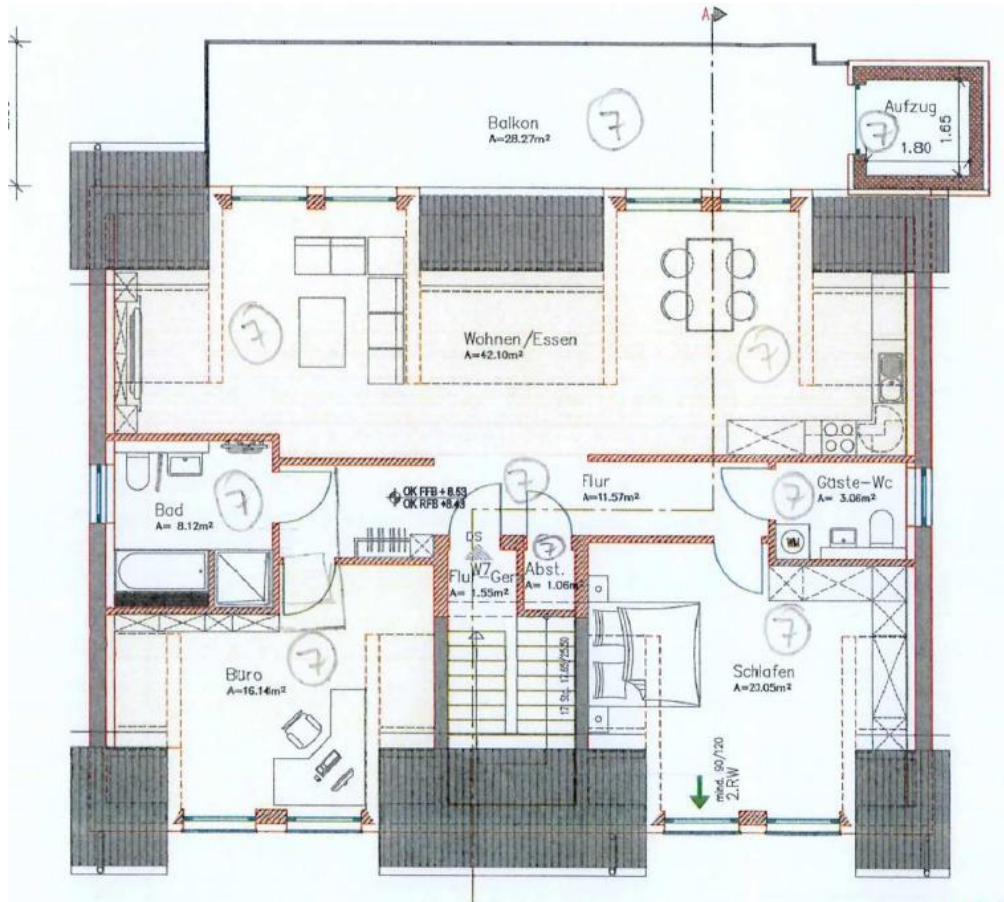
Aufteil Erdgeschoss



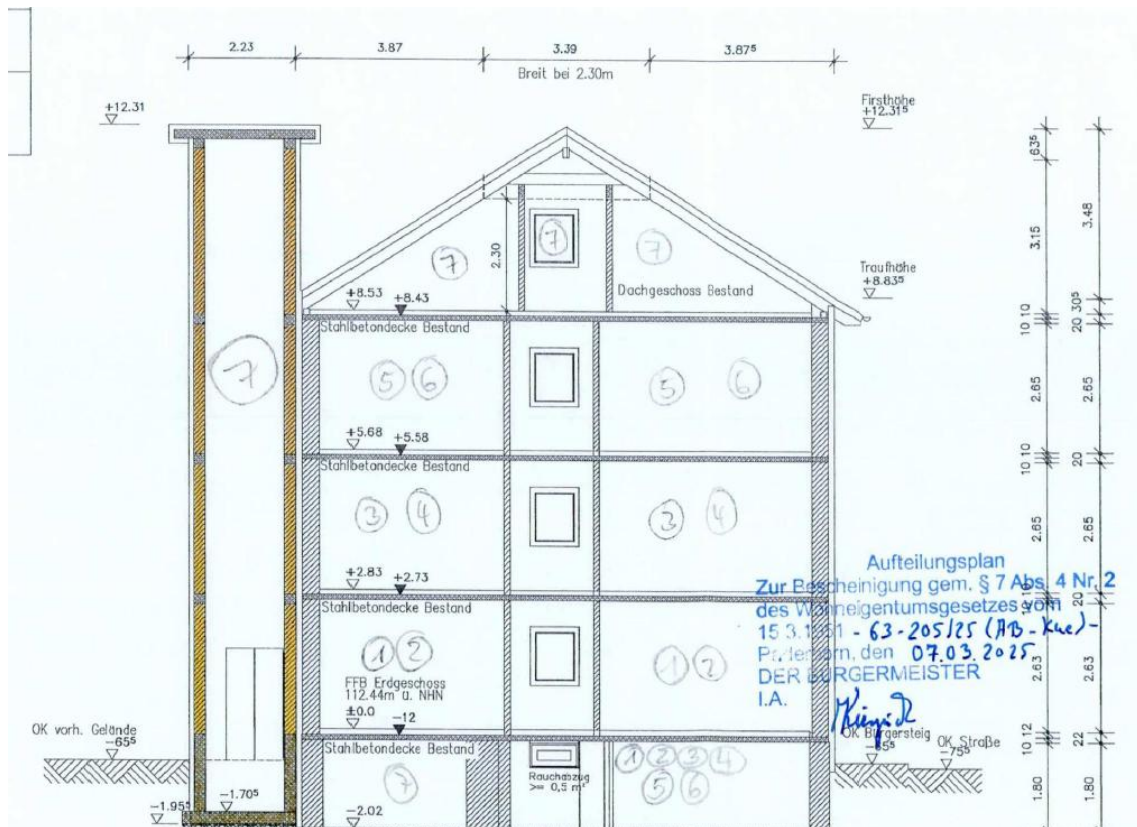
Aufte 1. Obergeschoss



Aufte 2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Nord-Westansicht



Nord-Ostansicht



Süd-Westansicht



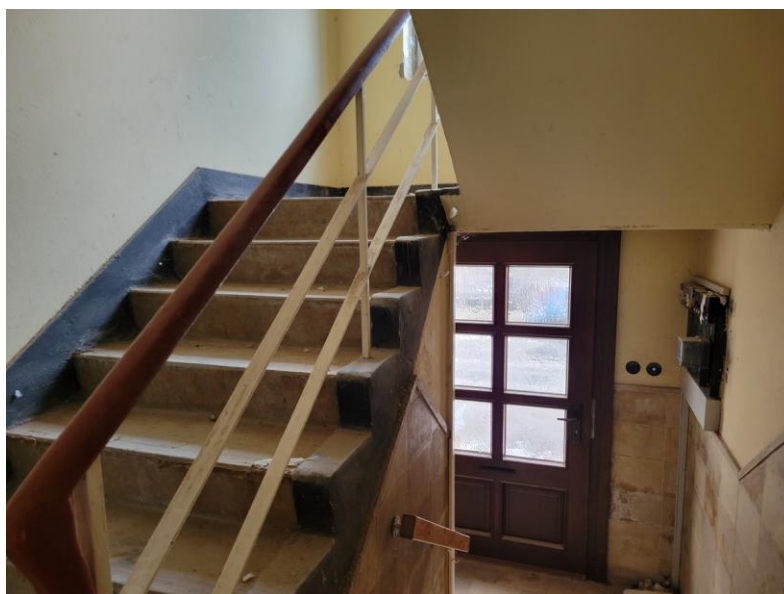
Kellertreppe



Kellerraum



Treppenhaus



Erdgeschoss



Fenster Erdgeschoss



Obergeschoss



Wohnraum Dachgeschoss



Bereich einer Dachgaube



Unfachmännische
Zimmermannskonstruktion



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (BGBl. 2021 I S. 2850)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten*, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001