



Internetexposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1511-1125-PB)



für das

mit einem Einfamilienhaus  
sowie einer Garage  
bebaute Grundstück

Römerstraße 52  
33106 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 028/25**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 05.01.2026

**rd. 363.000,00 €**

in Worten

(Dreihundertdreiundsechzigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2. Regionaler Immobilienmarkt.....	4
3. Beschreibung des Grundstücks .....	5
3.1 Allgemeine Angaben .....	5
3.2 Sonstige Angaben .....	5
3.3 Lage .....	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten.....	7
4. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	10
4.1 Allgemeines .....	10
4.2 Ortsbesichtigung .....	10
4.3 Bauart und Baujahr .....	11
4.4 Bauweise und Ausstattung.....	12
4.5 Baulicher Zustand .....	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung.....	13
4.7 Bauzahlen .....	14
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 .....	*
7.1 Gebäudedaten.....	*
7.2 Außenanlagen .....	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen .....	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen .....	*
7.5 Marktanpassung.....	*
8. Ertragswertverfahren.....	*
8.1 Jahresrohertrag .....	*
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	*
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....	*
8.4 Ertragswert des Grundstücks .....	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB) .....	15
Anlagen im Originalgutachten .....	16
Literaturverzeichnis .....	21

**Erläuterung:** \* nur in der Originalausgabe enthalten

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 20.11.2025, ihr zugestellt am 21.11.2025, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Elsen  
Flur: 7  
Flurstück: 1028  
Größe: 450 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Römerstraße 52  
in 33106 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.

**Bewertungsstichtag:** 05.01.2026  
**Qualitätsstichtag:** 05.01.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 05.01.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
26	Seiten
4	Anlagen auf 12 Seiten, davon
5	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1511-1125-PB).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner 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](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 27.11.2025
- Auskünfte der Stadtverwaltung von Paderborn zum Planungsrecht vom 09.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 08.12.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadt Paderborn vom 05.12.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn vom 12.12.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 02.12.2025
- Grundbuchauszug vom 21.08.2025
- Bauamtsakten der Stadt Paderborn für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025 und Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietpreiskalkulator der Stadt Paderborn (aktueller 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.

## 2.2. Regionaler Immobilienmarkt

Aktuelle Daten zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag wird daher auszugsweise für den Teilmarkt der Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser bzw. der Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn zitiert:

### 6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert sowie dem Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

In den nachfolgenden Tabellen werden bei den Einfamilienhäusern auch Objekte mit einer Einliegerwohnung erfasst. Es wurden nur die Kauffälle des Jahres 2024 herangezogen.

		Gebäudetyp			Zwei- u. Dreifamilienhaus
		freistehend	Einfamilienhaus Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihemittelhaus	
Baujahr	1950 – 1974	483.000,- EUR	339.000,- EUR	276.000,- EUR	413.000,- EUR
	1975 – 1994	522.000,- EUR	352.000,- EUR	303.300,- EUR	417.000,- EUR
	1995 – 2023	591.000,- EUR	421.000,- EUR	407.000,- EUR	666.000,- EUR

Bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **Neubauobjekten** ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten. Es wurden auch Fälle berücksichtigt bei denen die Gebäude als Wohnungseigentum veräußert wurden.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Seite 22

### 3. Beschreibung des Grundstücks

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn
Grundbuch von Elsen:	Blatt 744
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 12
Gemarkung:	Elsen
Flur:	7
Flurstück:	1028
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 52
Größe des Grundstücks:	450 m <sup>2</sup>

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 <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt –
Stadtteil:	Elsen	
Postalische Anschrift:	Römerstraße 52 in 33106 Paderborn	

### 3.3 Lage

Das Grundstück liegt am Siedlungsrand des Stadtteils Elsen, der zum Stadtgebiet von Paderborn zählt.

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 Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Der Stadtteil Elsen mit rund 16.000 Einwohnern ist neben kleineren Gewerbegebieten im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung geprägt und liegt, räumlich durch die Autobahn A 33 getrennt, etwa 4 Kilometer westlich der Paderborner Innenstadt. Elsen verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen sowie über Geschäfte für den täglichen sowie den nicht alltäglichen Bedarf.

Die allgemeine Anbindung von Paderborn an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 1 (Soest-Hameln) und 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. Paderborn verfügt zudem über mehrere Bahnhöfe, ein gut ausgebautes Busnetz sowie über den Flughafen Paderborn-Lippstadt.

Der Stadtteil Elsen verfügt über keinen eigenen Anschluss an das Verkehrsnetz der Bahn, ist jedoch vergleichsweise gut in das Busnetz integriert. Die Bahnhöfe von Paderborn sind in kurzer Taktfolge mittels Linienbus erreichbar; die nächste Bushaltestelle zu dem Bewertungsgrundstück liegt in fußläufiger Entfernung an der *Römerstraße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt südlich an der *Römerstraße*, welche als einspurige Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und mit einer, mit Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ausgebaut und als Fahrradstraße gekennzeichnet ist, Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Stellplätze bestehen im öffentlichen Straßenraum nicht, das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten möglich. Für die Bewohner des Objektes stehen zudem die Hoffläche sowie die zurückliegende Garage auf dem Bewertungsgrundstück zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Zum Süden liegen unbebaute Wiesen und Flächen des Außenbereichs.

Ca. 500 m östlich verläuft die Bundesautobahn A 33 mit der Autobahnanschlussstelle Schloß Neuhaus.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft und der Autobahn ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Breite von ca. 18 m und einer mittleren Tiefe von ca. 25 m einen regelmäßigen Zuschnitt auf; die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

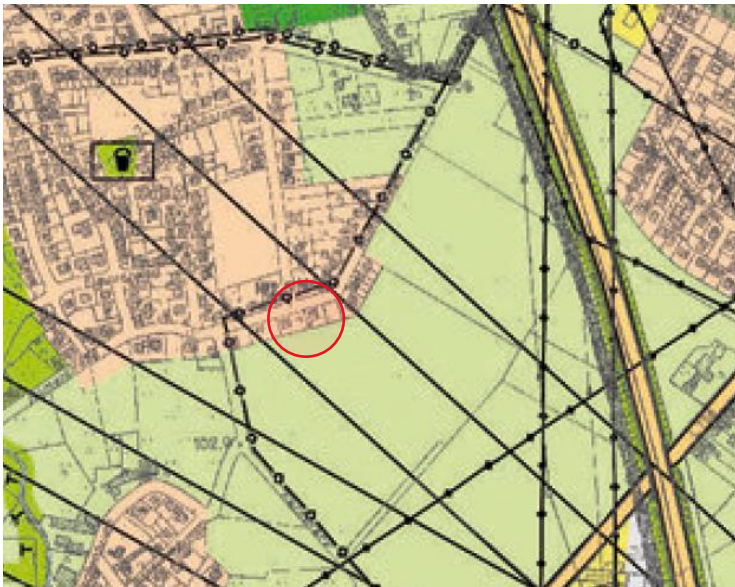
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation sowie Strom sind auf dem Grundstück vorhanden.

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

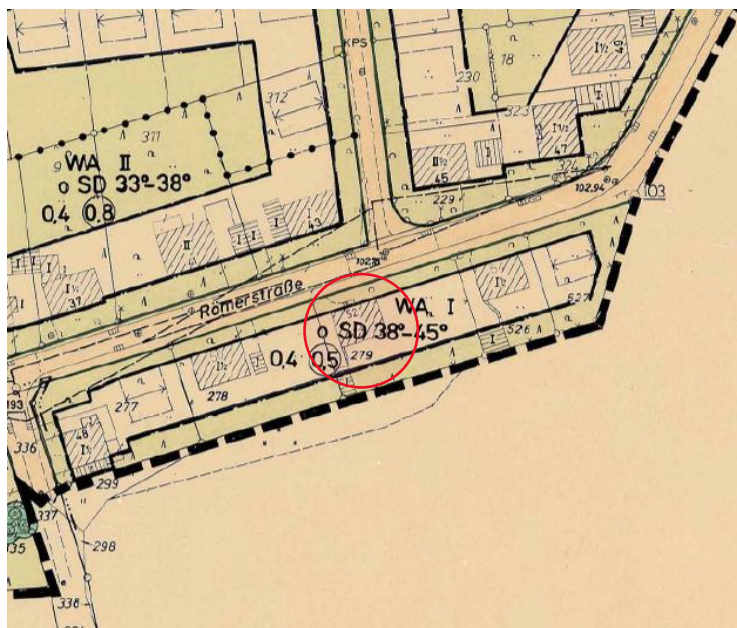
Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. E 145 „Sanddornweg“ aufgestellt wurde. Diese ist seit dem 18.06.1988 rechtsverbindlich und enthält für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WA I o 0,4, SD 0,4, 0,5; das heißt, dass es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in dem eine eingeschossige Bebauung (Vollgeschosse) in offener Bauweise zulässig ist. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 beschränkt. Zudem sind Baufenster festgesetzt, in denen bauliche Anlagen mit geneigten Dächern (38 ° - 45° Dachneigung) errichtet werden dürfen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan E 145 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 Alttablagerungen 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. Angabe der Stadtverwaltung liegen auf dem Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten. Baulasten zugunsten des Grundstücks sind ebenfalls nicht bekannt.

### Grundbucheintragen - Abteilung II

In der Abteilung II des aktuellen Grundbuchauszugs war folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 9:

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 014 K 28/25). Eingetragen am 19.05.2025.“*

Im Rahmen dieses Gutachtens wird diesem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteeinfluss beigemessen.

### 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 *Römerstraße* ist fertiggestellt und endgültig ausgebaut. Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes wurden die Erschließungskostenbeiträge 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.

## 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.

Die ggf. in dem Gebäude vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### 4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 05.01.2026 zwischen 11:30 Uhr und 11:45 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige.

Die Eigentümer konnten zu dem angesetzten Termin nicht angetroffen werden, so dass keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Besichtigt wurden daher die Bebauungen - soweit zugänglich - von außen sowie das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen.

Die gesetzte Frist des Amtsgerichts, der Gutachterin doch noch eine Innenbesichtigung zu ermöglichen, ließen die Eigentümer verstreichen.

Die folgende Bewertung erfolgt daher anhand des äußeren Eindrucks, der vorhandenen Bauunterlagen, der vorliegenden Informationen und anhand von Vermutungen.

#### Hinweis:

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung **kein** gesonderter Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung vorgenommen, da die Höhe rein spekulativ wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Zustand vorhanden ist, als der Unterstellte. Die Entscheidung über die Höhe eines Abschlags bzw. ggf. eines Zuschlags wird im weiteren Verfahren dem Bieter bzw. Käufer überlassen.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein Wohnhaus sowie um eine Garage.

Das Wohngebäude ist - soweit erkennbar und gemäß der Zeichnungen - teilunterkellert. Es wurde in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt; die Fassaden sind verputzt.

Die Erdgeschossenebene liegt oberhalb des Geländeneiveaus, so dass die Hauseingangstür über eine massive Stufenanlage mit 4 Steigungen auf der Nordseite erreicht werden kann. Die Terrasse liegt etwa auf der Ebene des Erdgeschosses und ist entsprechend untermauert.

An der Westseite ist eine weitere Zugangstür vorhanden, die auf Höhe der Zufahrt liegt. Gemäß Zeichnung ist dieser Bereich nicht unterkellert. Hier ist die ehemalige Futterküche untergebracht, die heute wahrscheinlich als Abstellraum dient; der Zugang zum Wohnbereich ist, gemäß dem Grundrissplan, durch eine kleine Treppe innerhalb des Gebäudes möglich.

Das Gebäude scheint im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut zu sein. Es wird offenbar als Einfamilienhaus genutzt.

Die Grundrisse können den beiliegenden Zeichnungen entnommen werden; inwieweit diese mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Der Neubau des Wohnhauses ist mit Bauschein 383/1953 im August 1953 behördlicherseits genehmigt worden. Der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 22.10.1953, so dass als Ursprungsbaujahr das Jahr 1953 herangezogen wird. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 73 Jahre alt.

In der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können – je nach Art und Umfang – zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Die an dem Gebäude durchgeführten Maßnahmen (soweit ersichtlich vgl. Punkt 4.5) zählen zu einer ordnungsgemäßen Instandhaltung, die im Laufe der Jahre an einer Immobilie anfallen. Sie führen – unter Berücksichtigung des Baujahrs – jedoch zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV wird eine Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren abgeleitet, wobei 9 Modernisierungspunkte unterstellt wurden. Für die Bewertung ergibt sich so ein fiktives Baujahr von rd. 1981 (2026 zzgl. 35 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Die Errichtung der Garage ist zusammen mit der Terrassenanlage im Jahr 1975 behördlicherseits genehmigt worden (Bauschein 1188/75). Sie ist massiv aufgemauert und mit einer Betondecke und einer Flachdachabklebung versehen. Die Fassaden sind zum Süden mit einer Verklinkerung versehen. Das Tor ist mit einem Metallschwingtor verschließbar.

Eine massive Gartenmauer mit Durchgangstür verbindet die Garage und das Wohnhaus.

Der Wert der Garage wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Betrag in die Bewertung eingebracht (Sachwertverfahren) bzw. bei der Ableitung der Miete für das Objekt entsprechend gewürdigt (Ertragswertverfahren).

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus
Unterkellerung:	Teilunterkellert
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz
Decken:	Unbekannt
Dach:	Satteldach mit beidseitigen Gauben
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppen:	Unbekannt

##### ◆ Ausstattung

Fenster:	Kunststoffelemente mit Isolierverglasung, Rollläden augenscheinlich vorhanden
Hauseingangstür:	Älteres Aluminiumelement mit Glasausschnitt (einfachverglast)
Innentüren:	Unbekannt, unterstellte baualterstypische Ausstattung
Wandbehandlungen:	Unbekannt, unterstellt: Tapete
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt, unterstellte mittlere Ausstattung
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gemäß Bauunterlagen: Ölheizung Unterstellte Wärmeabgabe über Wandheizkörper
Elektroinstallationen:	Unterstellte baualterstypische Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattung der Nassräume:	Unbekannt: Unterstellte mittlere Ausstattung
Belichtung und Belüftung:	Unterstellt: Normale Ausstattung, natürliche Belichtung und Belüftung
Grundrissgestaltung:	Gemäß Zeichnung: Zeitgemäß und zweckmäßig
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen, untermauerte Terrasse zum Süden

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasseranschluss, Strom, wahrscheinlich Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflaster
Terrasse:	Waschbetonplatten
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Einfriedung:	Lebende Hecke, Stahlmattenzaun
Sonstige bauliche Anlagen:	Nicht erkennbar

#### 4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Ohne eine Innenbesichtigung konnten diesbezüglich keine Einzelheiten geklärt werden.

Augenscheinlich ist in den letzten Jahren das Dach neu eingedeckt und wahrscheinlich wärmeisoliert worden. Die Fenster wurden offenbar zwischenzeitlich erneuert (Zeitpunkt unbekannt). Die Seitentür an der Westfassade stammt offenbar jedoch noch aus dem Ursprungsbaujahr.

Es wird unterstellt, dass im Innenbereich zumindest die Schönheitsreparaturen (Maler- und Bodenbelagsarbeiten) durchgeführt wurden.

Das Alter der Heizungsanlage sowie die Ausstattung der Nassräume konnten nicht geklärt werden.

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbefindlichen Abnutzungserscheinungen, waren von außen keine gravierenden Schäden erkennbar.

Ob Bauschäden innerhalb des Gebäudes vorhanden sind, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist - bezogen auf den Stadtteil - als gute Wohnlage zu bezeichnen; in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet ist von einer mittleren bis guten Wohnlage zu sprechen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal einzustufen.

Die Außenanlagen auf dem **Grundstück** befinden sich – soweit unter der Schneedecke erkennbar - in einem gepflegten Zustand. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und grenzt unmittelbar an die Freiflächen des Außenbereichs an. Der Garten ist von der Straße gut abgeschirmt und kaum einsehbar. Insgesamt werden die Außenanlagen als durchschnittlich eingestuft.

Das **Wohngebäude** entspricht in seiner Ausstattung - soweit erkennbar - überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 2 bis 3 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Der Zustand und die Ausstattung konnten nicht beurteilt werden, es wird von einem normalen Renovierungszustand ausgegangen. Ein Energieausweis lag für das Gebäude nicht vor. Die energetische Ausstattung des Gebäudes, die am Markt eine zunehmend starke Rolle spielt, ist wahrscheinlich als mittelmäßig einzustufen. Mit dem neuen Dach ist die Energieeffizienz sicherlich verbessert worden. Aus welchem Jahr die Fenster und die Heizungsanlage stammen, konnte nicht geklärt werden.

#### 4.7 Bauzahlen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Bauunterlagen oder eine Bauzahlenberechnung lagen nicht vor. Die Flächenermittlung erfolgt anhand des Lageplans (die Maße sind graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachten-erstattung.

##### Bruttogrundfläche (BGF):

###### Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	8,740 m	x	ca.	4,380 m	rd.	38,28 m <sup>2</sup>	
		ca.	7,880 m	x	ca.	4,440 m	rd.	34,99 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	11,540 m	x	ca.	8,820 m	rd.	101,78 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	ca.	11,540 m	x	ca.	8,820 m	rd.	101,78 m <sup>2</sup>	
						rd.	276,83 m <sup>2</sup>	<b>rd. 277,00 m<sup>2</sup></b>

##### Wohnfläche

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte nicht bei, sie waren jedoch in den Bauzeichnungen eingetragen. Die Bauzahlen wurden anhand der Zeichnungen und Unterlagen auf Ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft. Sie werden als zutreffend unterstellt, wobei hier noch der Abzug von 3 % für den Innenputz vorgenommen wird. Die Ergebnisse liegen für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor. Sie gelten als Grundlage für diese Wertermittlung und können von der DIN 277/283 bzw. der Wohnflächenverordnung abweichen.

EG	Schlafzimmer		rd.	17,71 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	17,18 m <sup>2</sup>		
	Schlafzimmer		rd.	14,88 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	14,43 m <sup>2</sup>		
	Bad		rd.	4,02 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	3,90 m <sup>2</sup>		
	Diele		rd.	4,48 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	4,35 m <sup>2</sup>		
	Wohnküche		rd.	14,63 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	14,19 m <sup>2</sup>		
	Speisekammer		rd.	2,07 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	2,01 m <sup>2</sup>		
	Eingang	ca.	2,530 m	x	ca.	2,20 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	5,40 m <sup>2</sup>
							rd.	61,46 m <sup>2</sup>	rd.	61,00 m <sup>2</sup>
DG	Schlafzimmer		rd.	12,43 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	12,06 m <sup>2</sup>		
	Schlafzimmer		rd.	14,49 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	14,06 m <sup>2</sup>		
	Bad		rd.	3,61 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	3,50 m <sup>2</sup>		
	Flur		rd.	8,19 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	7,94 m <sup>2</sup>		
	Wohnküche		rd.	11,97 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	11,61 m <sup>2</sup>		
	Kochen		rd.	7,25 m <sup>2</sup>	x	0,97	rd.	7,03 m <sup>2</sup>		
	Boden	überschlägig					rd.	12,00 m <sup>2</sup>		
							rd.	68,20 m <sup>2</sup>	rd.	68,00 m <sup>2</sup>
	Gesamtwohnfläche								<b>rd. 129,00 m<sup>2</sup></b>	

Die Fläche der ehemaligen Futterküche sowie die Fläche der Terrasse sind in der oben genannten Aufstellung nicht enthalten, sie werden bei der Ableitung des Mietwertes jedoch entsprechend gewürdigt.

## 9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 374.200,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 329.20,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Jedoch spielt bei einer Kaufentscheidung auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen wird dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen.

rd. 374.200,00 € x 2/3 + 329.200,00 € x 1/3 rd. **362.500,00 €**

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus  
sowie einer Garage  
bebaute Grundstück  
Römerstraße 52  
33106 Paderborn

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

mit **rd. 363.000,00 €**

in Worten (Dreihundertdreiundsechzigtausend 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 20. Februar 2026

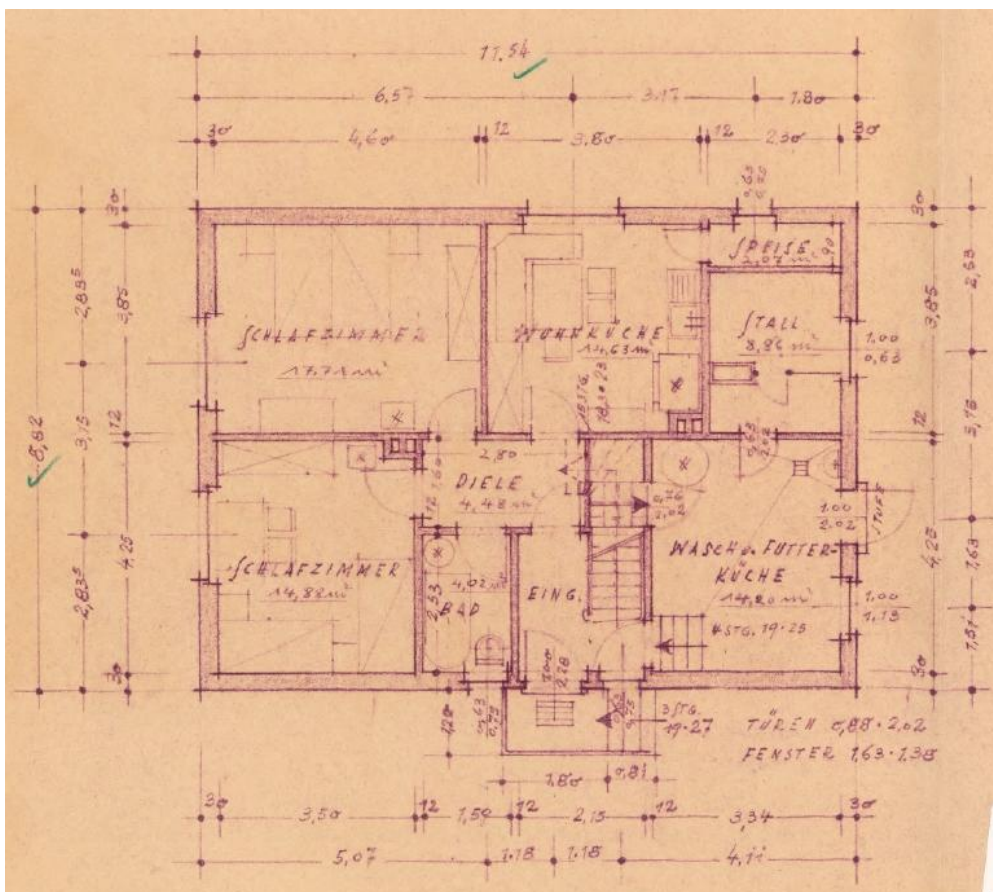
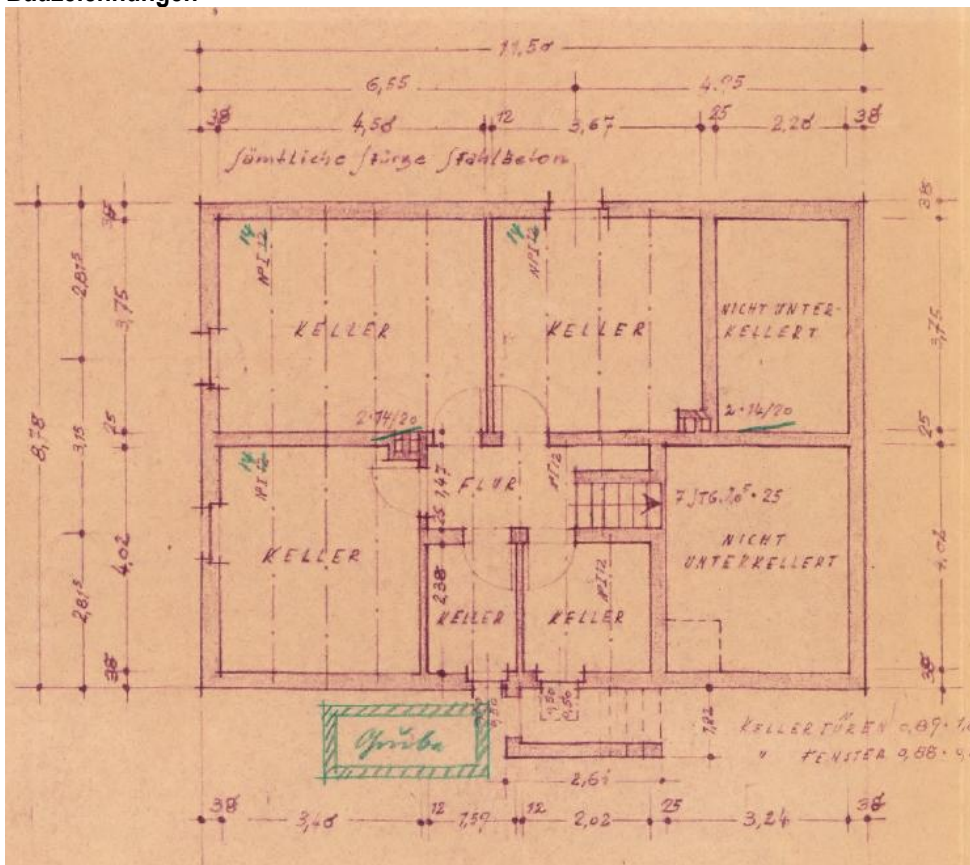
**Anlagen im Originalgutachten**

1.       Übersichtsplan
2.       Umgebungskarte M 1:25.000
3.       Lageplan M 1:1.000
4.       Baubeschreibungen aus der Bauakte

Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen

Bauzeichnungen







Süd-Ostansicht



Süd-Westansicht



Garage



## 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