

Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen
zu Bielefeld öffentlich bestellt
und vereidigt

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

Büroanschrift:

Hilgenweg 10
33178 Borcheln

Tel.: 0 52 51 / 693 1649

Fax: 0 52 51 / 693 1650

Borcheln, den 16.02.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Gewerbeobjekt mit Betriebsleiterwohnung

- ursprüngliches Baujahr 1990/91
- ein- bis zweigeschossig

Lage: Bad Lippspringe,
Zum Strothebach 3

Grundstücksgröße: 1.994 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 auf der **Grundlage des äußeren
Eindrucks** zu rd.

405.000,- 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 enthält.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|-----------|
| A. | Erstattung des Gutachtens | 4 |
| A. 1. | Auftragstellung und Inhalt des Auftrages | 4 |
| A. 2. | Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand | 4 |
| A. 3. | Unterlagen | 5 |
| B. | Objektbeschreibung | 6 |
| B. 1. | Kataster- und Grundbuchbezeichnung | 6 |
| B. 2. | Eigentümer lt. Grundbuch | 6 |
| B. 3. | Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens | 6 |
| B.3.1. | Lage | 6 |
| B.3.2. | Form und Größe | 7 |
| B.3.3. | Erschließungszustand..... | 8 |
| B.3.4. | Zulässige Nutzung | 8 |
| B.3.5. | Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches..... | 9 |
| B.3.6. | Baulasten | 10 |
| B.3.7. | Weitere wertbeeinflussende Merkmale | 10 |
| B.3.8. | Ertragsverhältnisse | 11 |
| B. 4. | Bewertungsmerkmale der Aufbauten | 12 |
| B.4.1. | Gebäudebeschreibung..... | 12 |
| B.4.2. | Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche | 18 |
| B. 5. | Beschreibung der Außenanlagen | 21 |
| B. 6. | Mithaftendes Zubehör | 21 |
| C. | Wertermittlung | 22 |
| C. 1. | Grundlagen | 22 |
| C.1.1. | Definition des Verkehrswertes | 22 |
| C.1.2. | Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 22 |
| C.1.3. | Literatur..... | 22 |
| C. 2. | Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 23 |
| C. 3. | Bodenwert | 24 |
| C. 4. | Ertragswertverfahren | 25 |
| C. 5. | Verkehrswert des Grundstücks | 32 |

| | | |
|--------------|---|-----------|
| D. | Anlagen | 33 |
| D. 1. | Flurkartenauszug | 33 |
| D. 2. | Lageplan Transformatorenstation..... | 34 |
| D. 3. | Grundrißzeichnungen..... | 35 |
| D. 4. | Fotodokumentation | 39 |

Das Gutachten umfasst insgesamt 41 Seiten, die sich aus einem Textteil (32 Seiten) und einem Anlagenteil (9 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstattung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2025, Aktenzeichen 014 K 49/25 durch das Amtsgericht Paderborn.

Da bei dem auf den 16.01.2026 angesetzten Besichtigungstermin keine Innenbesichtigung durch den Eigentümer ermöglicht wurde, teilte das Gericht dem Eigentümer mit Schreiben vom 20.01.2026 mit, dass die Wertermittlung auf der Grundlage vorliegender Unterlagen und des äußeren Anscheins erfolgen würde, falls er sich nicht binnen 14 Tagen mit der Unterzeichnerin in Verbindung setzen sollte, um einen neuen Termin zur Ortsbesichtigung zu vereinbaren.

Da durch den Eigentümer keine Kontaktaufnahme mit der Unterzeichnerin erfolgte, ist der Bewertungszeitpunkt der Tag der erfolgten Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

16.01.2026.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 16.01.2026 von außen (straßenseitig) besichtigt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen, da durch den Eigentümer 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. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

A. 3. Unterlagen

Der Sachverständigen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung folgende Unterlagen vorgelegen:

- Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Stichtag 01.01.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Paderborn
- Bauakte des Bauordnungsamtes des Kreises Paderborn
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bad Lippspringe hinsichtlich erschließungsbeitragsrechtlichem Zustand vom 15.12.2025
- Mail-Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 04.02.2026
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn aus dem Baulastenverzeichnis (12.12.2025)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich der Altlastensituation (16.12.2025)
- Grundbuchausdruck vom 24.09.2025

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Bad Lippspringe, Flur 30,

Flurstück 569, Größe 1.994 m²

und ist im Grundbuch von

Bad Lippspringe, Blatt 1090A

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch ist

[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das Bewertungsobjekt (Gewerbeobjekt incl. Betreiberwohnung) ist in Bad Lippspringe gelegen. Bad Lippspringe hat rd. 17.200 Einwohner und ist ca. 8 km nordöstlich von Paderborn gelegen.

Bad Lippspringe verfügt über ausreichende Einkaufsmöglichkeiten; Kindergärten, Grundschulen sowie eine Gesamtschule sind in Bad Lippspringe ebenfalls vorhanden. Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten sowie Gymnasien und Hochschulen befinden sich in der 8 km entfernten Großstadt Paderborn mit 160.000 Einwohnern.

Seit 1982 ist Bad Lippspringe als einziges Heilbad in Nordrhein-Westfalen berechtigt, die beiden Prädikate „Staatlich anerkanntes Heilbad“ und „Heilklimatischer Kurort“ zu tragen.

Durch zahlreiche neue Wohnbaugebiete, attraktive Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche und umfangreiche Grünanlagen sind darüber hinaus gute Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Wohnen geschaffen worden.

Daneben verfügt Bad Lippspringe über ein reichhaltiges Sport- und Freizeitangebot. Hierzu gehören neben dem Thermal Freibad und der Westfalentherme auch der 200 ha große Kurwald, das Kurwaldstadion, Tennisplätze, Reitanlage, Golfplatz etc.

Bad Lippspringe ist durch die Lage an der Bundesstrasse B 1 (Paderborn – Hameln) gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Autobahn A 33 (Brilon – Bielefeld) ist hierdurch schnell zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt ist am westlichen Ortsrand im Gewerbegebiet „Vorderflöß“ gelegen. Die Nachbargrundstücke werden ebenfalls gewerblich genutzt.

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an der Straße „Zum Strothebach“ sowie einer hiervon abzweigenden Stichstraße gelegen. Bei der Straße handelt es sich um eine innerhalb des Gewerbegebietes verlaufende Erschließungsstraße, die überwiegend von Anliegern genutzt wird. Die Auffahrt auf die Bundesstraße B 1 ist rd. 1 km entfernt.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 569) verfügt über eine Größe von 1.994 m².

Das Eckgrundstück hat einen regelmäßigen Zuschnitt bei einer Frontbreite von rd. 41 m und einer Tiefe von rd. 49 m. Das Grundstück ist im Wesentlichen eben.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt ist als Eckgrundstück an der Straße „Zum Strothebach“ sowie einer hiervon abzweigenden Stichstraße gelegen.

Die Straße „Zum Strothebach“ verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine geteerte Fahrbahn, einen einseitigen, geteerten Gehweg sowie Straßenentwässerung und –beleuchtung. Die abgehende Stichstraße ist gepflastert.

Von Seiten der Stadt Bad Lippspringe wurde mit Schreiben vom 15.12.2025 Folgendes mitgeteilt:

- Die Straße „Zum Strothebach“ ist endgültig ausgebaut.
- Das Grundstück unterliegt nicht der Erschließungsbeitragspflicht (nach BauGB).
- Ein Kanalanschlussbeitrag gem. § 8 KAG NW wird nicht erhoben.
- Straßenbaubeiträge gem. § 8 KAG NW fallen zur Zeit nicht an.

Das Flurstück ist dementsprechend als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Am Vorderflöß“, 6. Änderung der Stadt Bad Lippspringe.

Dieser Bebauungsplan trifft für den Bereich des Bewertungsobjektes folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0
- Maximal III-geschossige Bauweise, max. 12 m Gebäudehöhe

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein amtlicher Ausdruck des Grundbuchs vom 24.09.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Errichten, Betreiben und Unterhalten einer Transformatorenstation, Zufahrts-, Zugangs- und Betretungsrecht und Recht zu Verlegung von Kabelleitungen für die [REDACTED] Aktiengesellschaft in Paderborn. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. April 1991/27. Juni 1991 am 3. Juli 1991.*

In der entsprechenden Bewilligungserklärung wurde Folgendes formuliert:

Die [REDACTED] Paderborn ist berechtigt auf dem Grundstück Gemarkung Bad Lippspringe Flur 30 Flurstück 569 eine Transformatorenstation mit einer Grundfläche von 11 qm zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, von der nächstliegenden öffentlichen Straße aus eine Zufahrt und einen Zugang zur Transformatorenstation zu benutzen und das/die belastete(n) Grundstück(e) zum Zwecke aller erforderlichen Bau-, Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten an der Transformatorenstation und den sonstigen Leitungsanlagen jederzeit durch ihre Beauftragten betreten zu lassen, ferner in dem belasteten Grundstücksteil die erforderlichen Kabelleitungen zur Stromzuführung in die Transformatorenstation und zur Stromableitung aus der Transformatorenstation zu verlegen.

Hinsichtlich der genauen Lage der betroffenen Fläche wird auf die Anlage 2 verwiesen.

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Belassung eines Schmutzwasserkanals, Betretungsrecht) für die [REDACTED] unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. September 1990 (UR. 846/90 Notar Selker, Paderborn) eingetragen am 16. Juni 1994.*

In der entsprechenden Bewilligungserklärung wurde Folgendes formuliert:

Die [REDACTED] ist berechtigt, auf dem fertigen Kaufgrundstück parallel zur Grundstücksgrenze „Am Strothebach“ in einer Breite von 5 m einen Schmutzwasserkanal zu verlegen, dort zu belassen und zur Verlegung und Reparatur das Kaufgrundstück zu betreten.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn vom 12.12.2025 ist bzgl. des Bewertungsobjektes keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Allerdings wurde das 2019 errichtete Nebengebäude tlw. grenzüberschreitend errichtet und befindet sich mit einer Fläche von 13,5 m² auf dem Nachbargrundstück „Zum Strothebach 3a“.

Nach Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Paderborn ist das Gebäude entweder teilweise zurückzubauen oder eine Vereinigungsbaulast einzutragen.

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 16.12.2025 ist das Grundstück im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Paderborn vom 04.02.2026 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

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

- Der Bürotrakt des Hauptgebäudes wird anscheinend von einer Vermögensberatung genutzt.
- Hinsichtlich der übrigen Räume im Erdgeschoß des Hauptgebäudes erfolgte vor einigen Jahren eine Nutzungsänderung zur Tischlerei/Werkstatt zwecks Wartung und Reparatur von Krankenhausmobiliar. Während der Außenbesichtigung fand entsprechender Kfz-Verkehr auf dem Gelände statt, der der zuvor genannten Nutzung entsprechend könnte.
- Die Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss des Hauptgebäudes wird anscheinend durch den Eigentümer bewohnt
- Weiterhin befand sich auf einem der Klingelschilder der Name eines Trockenbauunternehmens. Welche Räumlichkeiten durch dieses Unternehmen genutzt werden, ist nicht bekannt.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- Hauptgebäude (A)
- Nebengebäude (B)

Hauptgebäude (A)

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1990/91 als 1 – 2 geschossiges Lager- und Bürogebäude mit Sozialbereich für den Textilhandel errichtet. Im Jahre 2014 wurde im Obergeschoss eine Betriebsleiterwohnung geschaffen – zudem wurden einige Lagerflächen zu Büroräumen umgenutzt. Im Jahre 2017 erfolgte eine weitere Umnutzung in Büro, Lager und Tischlerei/Werkstatt, sowie Wartung und Reparatur von Krankenhausmobiliar.

Da eine Innenbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde, erfolgt die nachfolgende Baubeschreibung auf der Grundlage der vorliegenden Bauakten in Verbindung mit den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Erkenntnissen.

Ausgehend von den Bauzeichnungen befindet sich im Erdgeschoss eine Büroeinheit sowie eine Werkstatt mit entsprechenden Büro-/Sozialräumen.

Die Büroeinheit verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 159 m² und setzt sich zusammen aus drei Büroräumen, einen Besprechungsraum, Küche, 2 WC-Räumen mit Vorraum, Server-Raum und Flur. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die Büroeinheit anscheinend durch eine Vermögensberatung genutzt.

Die Werkstatteinheit verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 235 m² und verfügt über eine Werkstatt mit Verladebereich, 3 Büroräume, einen Personalraum, 2 WC-Räume mit Vorraum und einen Flur. Bei der Ortsbesichtigung wurde der Eindruck gewonnen, dass auch dieser Bereich genutzt wird.

Im Obergeschoss befindet sich eine Betriebsleiterwohnung, welche über eine Wohnfläche von 148 m² verfügt. Die Wohnung ist über eine Außentreppe erreichbar und setzt sich zusammen aus einem Wohnzimmer mit Küche, 3 Schlafzimmern, einem Hauswirtschaftsraum, Flure, Bad und Gäste-WC. Neben der Wohnung befinden sich noch zwei Abstellräume mit einer Größe von 83 m², die nicht in die Wohnfläche eingeflossen sind. Die Wohnung wird anscheinend durch den Eigentümer selbst genutzt.

Das Gebäude hinterließ insgesamt einen zeitgemäßen und gepflegten Eindruck.

Von Seiten des Bauordnungsamtes des Kreises Paderborn wurde ich darauf hingewiesen, dass bezüglich der 2014 erfolgten Baugenehmigung „Nutzungsänderung von gewerblichen Lager- zu Büroflächen sowie Errichten einer Betriebsleiterwohnung“ noch folgende Nachweise fehlen:

- Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach §§ 3 (Wohngebäude) oder 4 (Nichtwohngebäude) EnEV in der Fassung vom 24. Juli 2007 geändert am 29.04.2009 unter Berücksichtigung des klimabedingten Wärme- und Feuchteschutzes
- Energieausweis
- Bescheinigung über die stichprobenhaften Kontrollen (Wärmeschutznachweis)

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 3) und die Fotodokumentation (Anlage 4) verwiesen.

| | | |
|----------|---------|---------------------------------------|
| Baujahr: | 1990/91 | ursprüngliche Errichtung |
| | 2014 | Ausbau Betriebsleiterwohnung |
| | 2017 | tlw. Umnutzung Tischlerei / Werkstatt |

| | | |
|-------------|--------------|--------------------------|
| Nutzfläche: | Erdgeschoss: | |
| | Werkstatt: | 235 m ² |
| | Büroeinheit: | <u>159 m²</u> |
| | Summe: | 394 m ² |

| | | |
|-------------|---------------|--------------------|
| Wohnfläche: | Obergeschoss: | 148 m ² |
|-------------|---------------|--------------------|

Bauart

Fundament: - Stahlbetonbodenplatte

Umfassungswände: - lt. Bauakte in Stahlbeton-Rahmenbauweise bzw. Stahlbetonfertigteile-Wandelemente, o. ä.

Innenwände: - tragende Innenwände: lt. Bauakte in Kalksandsteinmauerwerk
- nichttragende Innenwände: lt. Bauakte in Kalksandleichtsteinmauerwerk bzw. Gipskartonständerwände

Fassadenausführung: - verputzt und gestrichen

- Dachkonstruktion - Flachdächer mit vermutlich üblichem Flachdachaufbau
- Treppen: - Stahlaußentreppe zum Obergeschoss
- Energiestandard: - ein Energieausweis lag nicht vor

Ausstattung

- Fußböden: - nicht bekannt
- Wand- und Deckenbekleidung: - in den Bürobereich vermutlich abgehängte Gipskartondecken
- Bäder und WC-Räume vermutlich raumhoch oder sockelhoch gefliest
- Fenster: - soweit erkennbar Kunststoff- bzw. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und tlw. Außenjalousetten
- in den Flachdächern vermutlich auch Lichtkuppeln
- Tore: - Sektionaltor
- Sanitäre Ausstattung: EG: - Büroeinheit lt. Bauzeichnung mit 2 WC-Räumen
- Werkstatt lt. Bauzeichnung mit 2 WC-Räumen
OG: - Wohnung lt. Bauzeichnung mit einem Badezimmer und einem Gäste-WC
- Beheizung: - lt. Bauakte Gaszentralheizung
- Warmwasseraufbereitung: - nicht bekannt
- Elektroinstallation: - vermutlich baualters- und nutzungstypische Ausstattung
- Besondere Bauteile: - Eingangsüberdachung Büro
- Außentreppe zur Wohnung
- Baulicher Zustand: - soweit erkennbar altersentsprechend
- lt. Auskunft des Bauordnungsamtes fehlen jedoch noch folgende Nachweise:

- Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach §§ 3 (Wohngebäude) oder 4 (Nichtwohngebäude) EnEV in der Fassung vom 24. Juli 2007 geändert am 29.04.2009 unter Berücksichtigung des klimabedingten Wärme- und Feuchteschutzes
- Energieausweis
- Bescheinigung über die stichprobenhaften Kontrollen (Wärmeschutznachweis)

Nebengebäude (B)

Das Gebäude wurde vermutlich im Jahre 2019/20 als 1 – 2 geschossiges Bürogebäude mit Garagen errichtet.

Lt. Bauzeichnungen befinden sich im Erdgeschoss zwei Garagen, ein Abstellraum sowie eine Büroeinheit. Die Büroeinheit verfügt über eine Nutzfläche von 37 m² und setzt sich zusammen aus einem Büroraum, einer Teeküche sowie einem WC-Raum mit Dusche.

Im Obergeschoss wurde eine weitere Büroeinheit mit einer Nutzfläche von 52 m² geschaffen. Die Büroeinheit verfügt über zwei Büroräume, eine Teeküche, einen Technikraum, WC-Raum mit Dusche und Flur.

Ausgehend von dem äußeren Erscheinungsbild wurde das Gebäude nicht vollständig fertiggestellt. Ob eine Nutzung stattfindet, konnte nicht festgestellt werden.

Das Gebäude wurde über die Gebäudegrenze hinaus gebaut und befindet sich mit einer Fläche von 13,5 m² auf dem Nachbargrundstück „Zum Strothebach 3a“.

Darüber hinaus wurde ich von Seiten des Bauordnungsamtes des Kreises Paderborn darauf hingewiesen, dass bezüglich der erteilten Baugenehmigung noch folgender Nachweis fehlt:

- Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder sachverständigen Stelle nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

In diesem Zusammenhang wurde durch das Bauordnungsamt jegliche Nutzung des Gebäudes ab dem 30.05.2025 untersagt.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Flurkartenauszug (Anlage 1), die Grundrißzeichnungen (Anlage 3) und die Fotodokumentation (Anlage 4) verwiesen.

| | | |
|-------------|--|---|
| Baujahr: | 2019 2025 | Baugenehmigung Nutzungsuntersagung durch das Bauordnungsamt |
| Nutzfläche: | Büro EG: 37 m ² Büro OG: <u>52 m²</u> Summe: 89 m ² | |

Bauart

| | |
|---------------------|---|
| Fundament: | - Stahlbeton |
| Umfassungswände: | - vermutlich massives Mauerwerk |
| Innenwände: | - unbekannt |
| Fassadenausführung: | - verputzt und gestrichen, tlw. Verkleidung mit Materialmix |
| Dachkonstruktion | - Flachdächer bzw. leicht geneigte Pultdächer mit vermutlich üblichen Dachaufbauten |
| Treppen: | - Stahlbetonaußentreppe zum Obergeschoss |
| Energiestandard: | - ein Energieausweis lag nicht vor |

Ausstattung

| | |
|----------------------------------|--|
| Fußböden: | - nicht bekannt |
| Wand- und Decken- bekleidung: | - WC-Räume vermutlich raumhoch oder sockelhoch gefliest |

- Fenster: - soweit erkennbar Kunststoff- bzw. Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
- Tore: - Sektionaltore
- Sanitäre Ausstattung: EG: - Büroeinheit lt. Bauzeichnung mit 1 WC-Raum mit Dusche
OG: - Büroeinheit lt. Bauzeichnung mit 1 WC-Raum mit Dusche
- Beheizung: - vermutlich Gaszentralheizung
- Warmwasser-aufbereitung: - nicht bekannt
- Elektroinstallation: - vermutlich baualters- und nutzungstypische Ausstattung
- Besondere Bauteile: - Außentreppe zur oberen Büroeinheit
- Baulicher Zustand: - soweit erkennbar noch nicht fertig gestellt
- das Gebäude ist mit rd. 13,5 m² über die Grenze gebaut
- lt. Auskunft des Bauordnungsamtes fehlt zudem noch folgender Nachweis:
- Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder sachverständigen Stelle nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

In diesem Zusammenhang wurde durch das Bauordnungsamt jegliche Nutzung des Gebäudes ab dem 30.05.2025 untersagt.

B. 4. 2. Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die nachfolgende Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurde den Bauakten entnommen. Eine örtliche Überprüfung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Hauptgebäude (A)Erdgeschoss, Büroeinheit

| | | |
|---|---|---------------------------------|
| Büro | = | 27,29 m ² |
| Büro | = | 15,99 m ² |
| Büro | = | 41,46 m ² |
| Besprechung | = | 35,94 m ² |
| Küche | = | 3,88 m ² |
| Windfang | = | 2,98 m ² |
| Flur | = | 14,74 m ² |
| WC | = | 4,50 m ² |
| WC | = | 3,00 m ² |
| Server-Raum | = | <u>8,90 m²</u> |
| | | 158,68 m ² |
| Nutzfläche Büroeinheit Erdgeschoss | | <u>159 m²</u> |

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 16. Februar 2026

Seite 19

Objekt: Gewerbeobjekt mit Betriebsleiterwohnung, Zum Strothebach 3, Bad Lippspringe

Erdgeschoss, Werkstatt

| | | |
|----------------|---|---------------------------|
| Werkstatt | = | 130,48 m ² |
| Verladebereich | = | 15,45 m ² |
| Büro | = | 32,64 m ² |
| Büro | = | 11,78 m ² |
| Büro | = | 10,94 m ² |
| Personal | = | 11,58 m ² |
| Flur | = | 13,90 m ² |
| WC | = | 4,37 m ² |
| WC | = | <u>3,43 m²</u> |
| | | 234,57 m ² |

Nutzfläche Werkstatt Erdgeschoss

235 m²

Reine Funktionalflächen wie Heizung, Hausanschlussraum sowie dazugehöriger Flur blieben bei der Nutzflächenberechnung unberücksichtigt.

Obergeschoss, Betriebsleiterwohnung:

| | | |
|---------------------|---|----------------------|
| Wohnen | = | 33,20 m ² |
| Schlafen | = | 13,38 m ² |
| Schlafen | = | 14,97 m ² |
| Schlafen | = | 21,32 m ² |
| Küche | = | 12,02 m ² |
| Hauswirtschaftsraum | = | 24,85 m ² |
| Flur | = | 5,68 m ² |

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 16. Februar 2026

Seite 20

Objekt: Gewerbeobjekt mit Betriebsleiterwohnung, Zum Strothebach 3, Bad Lippspringe

| | | |
|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Flur | = | 11,56 m ² |
| Bad | = | 9,39 m ² |
| WC-Raum | = | <u>1,34 m²</u> |
| | | 147,71 m ² |
| Wohnfläche Obergeschoss | | <u>148 m²</u> |

Neben der Wohnung befindet sich noch zwei Abstellräume mit einer Gesamtfläche von rd. 83 m², die aufgrund des Überangebots an Abstellfläche nicht auf die Wohnfläche angerechnet wurden.

Nebengebäude (B)

Erdgeschoss, Büroeinheit

| | | |
|-------------|---|---------------------------|
| Büro | = | 29,00 m ² |
| Teeküche | = | 4,10 m ² |
| WC / Dusche | = | <u>3,99 m²</u> |
| | | 37,09 m ² |

Nutzfläche Büroeinheit Erdgeschoss **37 m²**

Obergeschoss, Büroeinheit

| | | |
|----------|---|----------------------|
| Eingang | = | 5,04 m ² |
| Büro | = | 11,89 m ² |
| Büro | = | 24,00 m ² |
| Teeküche | = | 5,16 m ² |
| Technik | = | 2,07 m ² |

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| WC / Dusche | = | <u>3,45 m²</u> |
| | | 51,61 m ² |
| Nutzfläche Büroeinheit Obergeschoss | | <u>52 m²</u> |

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

lebende Hecke, Doppelstabmattenzaun, Sichtschutzelemente

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenflächen, Freisitz, Busch- und Strauchwerk

Wege- und Hofbefestigung

Hallenzufahrt, Hauseingangsbereich, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze mit Verbundsteinpflaster

Anmerkung

Da das Grundstück nicht vollständig begangen werden konnte, können die Angaben zu den Außenanlagen unvollständig sein

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden.

C. Ermittlung des Verkehrswertes

C. 1. Grundlagen

C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes

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

C. 1. 2. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- 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)
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) 2017
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

C. 1. 3. Literatur

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

C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

Da bei dem vorliegenden Objekt die renditeorientierte Fremdnutzung (Vermietung) im Vordergrund steht, wird zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren herangezogen.

C. 3. Bodenwert

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

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

| Lage- beschreibung | Nutzung | Bezug | ebp / ebf | Stichtag | Richtwert EUR/m ² |
|--|---------------|-------------|--------------------------------|----------|---------------------------------|
| Bad Lippspringe, Gewerbegebiet „Am Vorderflöß“ | Gewerbegebiet | GFZ von 2,1 | erschließungs- beitragsfrei | 01.01.25 | 100,00 |

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in dem Bereich des Gewerbegebietes „Am Vorderflöß“ gelegene Baugrundstücke mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1, für die keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

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

Das Grundstück entspricht im Wesentlichen dem typischen Richtwertgrundstück, so dass aus diesem Grund keine Anpassungen erforderlich sind.

Zu berücksichtigen sind jedoch die Nutzungseinschränkungen durch die Trafostation sowie das im vorderen Grundstücksbereich verlaufende Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal).

Die Trafo-Station befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich in Grenznähe. Beeinträchtigt wird aktuell eine Fläche von rd. 12 m². Neben dem reinen Verlust der Verfügungsgewalt über die betroffene Fläche ist aber auch noch die optische Beeinträchtigung des Zuschnitts u sehen. Von daher wird hier eine pauschale Wertminderung von 1.500,- EUR getroffen.

Das Leitungsrecht für die Abwasserleitung verläuft entlang der östlichen Grenze auf einer Länge von rd. 40 m. Unter Berücksichtigung der Leitungslänge, des einzuhaltenden Schutzstreifens sowie der Lage des Leitungsverlaufes wird hierfür eine pauschale Wertminderung von 4.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Der absolute Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

| Flurstück | Größe | Wertansatz | Bodenwert |
|---|----------------------|---------------------------|---|
| Flurstück 569 | 1.994 m ² | 100,00 EUR/m ² | 199.400,- EUR |
| Wertminderung Trafo-Station | | | - 1.500,- EUR |
| Wertminderung Leitungsrecht (Abwasserkanal) | | | - 4.000,- EUR |
| Summe | 1.994 m ² | | 193.900,- EUR rd. 194.000,- EUR |

C. 4. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei 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. Ggfls. 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.

Rohertrag

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes bildet die objektbezogene Marktmiete.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbeobjekt mit unterschiedlichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss.

Die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld hat in ihrem aktuellen Mietpreisatlas (2025) für OWL für den Bereich Bad Lippspringe folgende Mieten ermittelt und veröffentlicht:

Büronutzung: 5,00 - 8,50 EUR/m² - Nutzfläche

Lager / Produktion: 2,50 - 5,00 EUR/m² - Nutzfläche

Die oben genannten Mietwertspannen berücksichtigen die in den gewerblichen Mietverträgen üblichen Gepflogenheiten, wonach in den vereinbarten Mieten auch die Nutzung von Freiflächen enthalten ist.

Der Gutachterausschuss des Kreises Paderborn hat für Wohnungen in Bad Lippspringe folgende monatliche Mieten ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 ermittelt und veröffentlicht.

Baujahr 1990 - 1999: 6,80 EUR/m² - Wohnfläche

Baujahr 2000 - 2009: 7,20 EUR/m² - Wohnfläche

Garagen (Kreisgebiet) 35 – 50 EUR

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

Die Mietwertübersicht gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 60 m² bis 100 m². Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 m² bis etwa 150 m² ist ein Abschlag bis 10 % angemessen.

IRMTRAUD GROTHE DIPL. - ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 16. Februar 2026

Seite 27

Objekt: Gewerbeobjekt mit Betriebsleiterwohnung, Zum Strothebach 3, Bad Lippspringe

Unter Berücksichtigung der ermittelten Durchschnittsmieten sowie der erkennbaren Besonderheiten der jeweiligen Nutzungseinheit, werden im vorliegenden Fall folgende Marktmieten angesetzt:

Hauptgebäude:

Erdgeschoss, Büroeinheit:

Büroräume: 7,50 EUR/m² Nutzfläche

Erdgeschoss, Werkstatteinheit:

Werkstatträume: 3,50 EUR/m² Nutzfläche

Büro-/Sozialräume: 6,00 EUR/m² Nutzfläche

Obergeschoss, Betriebsleiterwohnung:

Wohnen: 6,00 EUR/m² Wohnfläche

Nebengebäude:

Erdgeschoss:

Büroeinheit: 8,00 EUR/m² Nutzfläche

Garage: 40,- EUR

Obergeschoss:

Büroeinheit: 8,00 EUR/m² Nutzfläche

Garage: 40,- EUR

Bei den obigen Ansätzen wird von einer Nutzbarkeit der Flächen ausgegangen. Die entsprechenden Aufwendungen bzw. Risiken werden im weiteren Verlauf der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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.

Unter Berücksichtigung des Bauzustandes sowie der Art des Bewertungsobjektes ergeben sich hier Bewirtschaftungskosten von rd. 35 % des Jahresrohertrages.

Liegenschaftszinssatz

§ 21 (2) ImmoWertV 2021 definiert Liegenschaftszinssätze als „Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden“.

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

Der Gutachterausschuss des Kreises Paderborn hat für gewerblich genutzte Objekte (gewerblicher Anteil über 80 %) einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ($\pm 2,2$) abgeleitet und veröffentlicht.

Die zu bewertende Immobilie verfügt über eine Reihe unterschiedlicher Nutzungseinheiten (Werkstatt, Büroeinheiten, Wohnen) und ist insofern wenig auf eine Eigennutzung ausgerichtet. Der Schwerpunkt liegt auf der kapitalorientierten Vermietung. Aufgrund dessen wird im vorliegenden Fall ein erhöhter Liegenschaftszinssatz von 4,25 % in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Als durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer sind in der ImmoWertV folgende Angaben veröffentlicht worden:

| | |
|------------------------------|----------|
| Wohnhäuser mit Mischnutzung: | 80 Jahre |
| Bürogebäude, Banken: | 60 Jahre |
| Betriebs-/Werkstätten: | 40 Jahre |
| Lager-/Versandgebäude: | 40 Jahre |

Unter Berücksichtigung der Art des Gebäudes, der Bauweise sowie dem Umfang der einzelnen Nutzungseinheit wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1990/91 errichtet. Der Ausbau der Wohnung erfolgte 2014. Die Errichtung des Nebengebäudes erfolgte 2019. Unter Berücksichtigung des erkennbaren baulichen Zustands wird insgesamt von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen.

Bauschäden, Baumängel, Sonstiges (Besonderheiten)

Wie bereits zuvor ausgeführt weisen die Gebäude eine Reihe von Schwachstellen/Besonderheiten auf:

- Nach Auskunft des Bauordnungsamtes fehlen sowohl bei dem Hauptgebäude (A) als auch bei dem Nebengebäude (B) noch eine Reihe von Bescheinigungen/Nachweisen: Wärmeschutznachweis, ENEC, Energieausweis, Brandschutz etc.
- Das Nebengebäude ragt mit einer Fläche von rd. 13,5 m² auf das Nachbargrundstück
- Das Nebengebäude ist anscheinend noch nicht fertiggestellt

- Jegliche Nutzung des Nebengebäudes wurde durch das Bauordnungsamt untersagt

Die Klärung bzw. Beseitigung der zuvor genannten Problemstellen erfordert neben einem finanziellen Aufwand auch einen entsprechenden organisatorischen und zeitlichen Aufwand. Aktuell ist nicht zuletzt aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der tatsächlich entstehende Aufwand nicht absehbar. Eine exakte Bezifferung der entstehenden Kosten ist daher nicht möglich. Unter Berücksichtigung des Umfangs und Anteils der betroffenen Gebäudeteile wird der Aufwand bzw. das Risiko insgesamt mit einem Abschlag von 12,5 % berücksichtigt.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist auch noch die Tatsache, dass insgesamt eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte. Die Wertermittlung ist somit auch unabhängig von den zuvor genannten Besonderheiten mit einer gewissen Unsicherheit behaftet, die ein potenzieller Kaufinteressent im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen auch entsprechend berücksichtigt. Dieses zusätzliche Risiko wird mit 5 % in Abzug gebracht.

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 16. Februar 2026

Seite 31

Objekt: Gewerbeobjekt mit Betriebsleiterwohnung, Zum Strothebach 3, Bad Lippspringe

Es ergibt sich somit für das Bewertungsobjekt folgender Ertragswert:

| Ertragswertverfahren | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Gebäudeteil | Nutzung | Wohn- bzw. Nutzfläche | Ortsübliche Netto-Miete | |
| Hauptgebäude (A) | | | | |
| EG, Büroeinheit | Büroräume | 159 m ² | 7,50 €/m ² | 1.193 € |
| EG, Werkstatteinheit | Werkstatt, Lager | 146 m ² | 3,50 €/m ² | 511 € |
| | Büro-/Sozialräume | 89 m ² | 6,00 €/m ² | 534 € |
| OG, Betriebsleiterwohnung | Wohnen | 148 m ² | 6,00 €/m ² | 888 € |
| Nebengebäude (B) | | | | |
| EG, Büroeinheit | Büroräume | 37 m ² | 8,00 €/m ² | 296 € |
| OG, Büroeinheit | Büroeinheit | 52 m ² | 8,00 €/m ² | 416 € |
| 2 Garagen | | | | 80 € |
| 0 Stellplatz | | | | 0 € |
| Monatsrohertrag: | | | | 3.918 € |
| Jahresrohertrag: | | | | 47.016 € |
| Bewirtschaftungskosten: | | 35,0 % | <u>-16.456 €</u> | |
| Jahresreinertrag: | | | | 30.560 € |
| Jahresreinertrag des Grundstücks: | | | | 30.560 € |
| Bodenwert: | | 194.000 € | | |
| Liegenschaftszins: | | 4,25 % | | |
| Reinertragsanteil des Bodens: | | | | <u>-8.245 €</u> |
| Ertragsanteil der baulichen Anlage: | | | | 22.315 € |
| Ertragsanteil der baulichen Anlage: | | | | 22.315 € |
| Restnutzungsdauer: | | 20 Jahre | x | |
| Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV): | | | | <u>13,294</u> |
| Ertragswert der baulichen Anlagen: | | | | 296.664 € |
| Ertragswert der baulichen Anlagen: | | | | 296.664 € |
| Bodenwert: | | | | <u>194.000 €</u> |
| Vorläufiger Ertragswert: | | | | 490.664 € |
| Bauschäden, Baumängel, Sonstiges (Risiken), insgesamt 17,5 %iger Abzug | | | | <u>-85.866 €</u> |
| Ertragswert: | | | | 404.798 € |
| Ertragswert rd.: | | | | <u>405.000 €</u> |

C. 5. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der Ertragswert wurde insgesamt zu **405.000,- EUR** ermittelt.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie die fehlende Innenbesichtigung wurden bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **405.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Bad Lippspringe, Zum Strothelbach 3" zum Wertermittlungstichtag 16.01.2025 **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** zu rd.

405.000,- EUR

(i. W.: vierhundertundfünftausend 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.

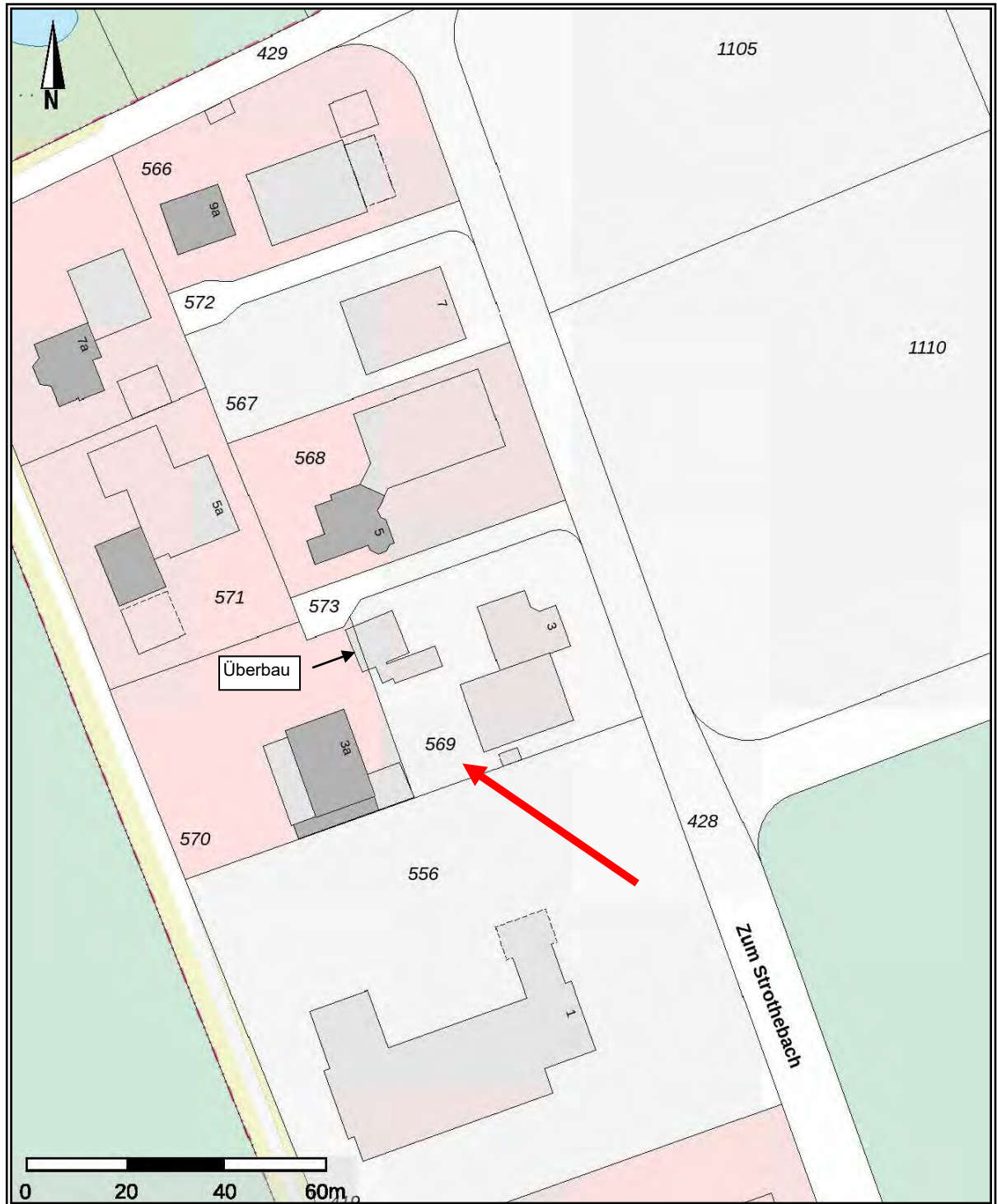
Borchen, den 16. Februar 2026

Grothe

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

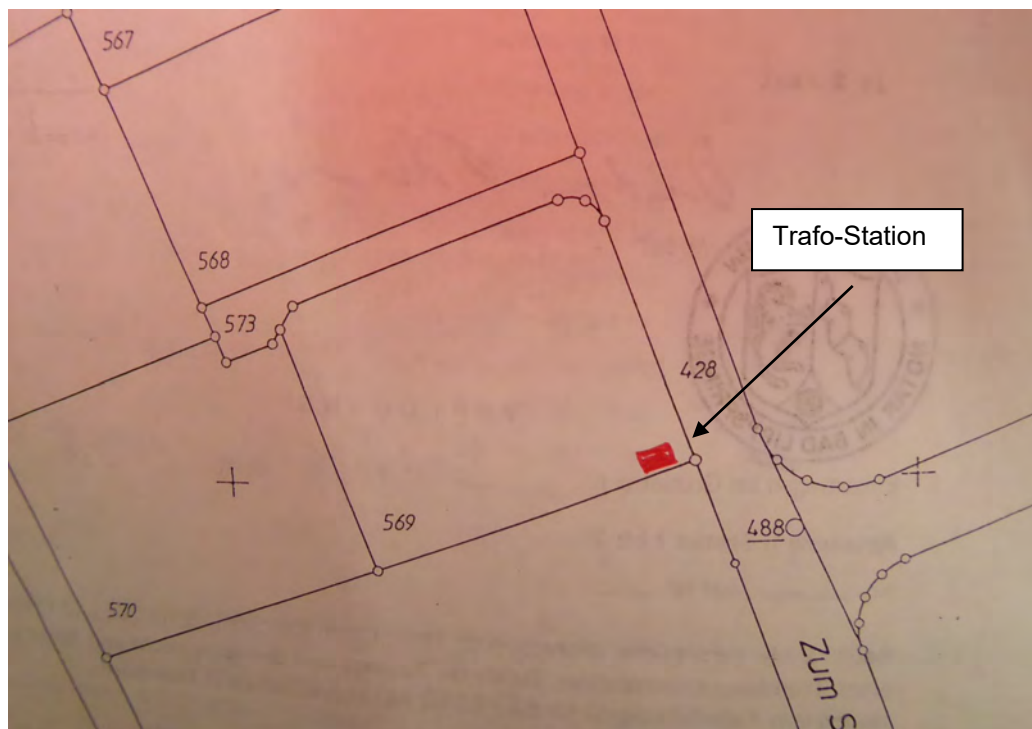
Gemeinde Bad Lippspringe
Flur 30

Gemarkung Bad Lippspringe
Flurstück 569



D. 2. Anlage 2 - Lageplan Transformatorstation

Die nachfolgende Zeichnung wurde der Grundakte des Grundbuchamtes entnommen.

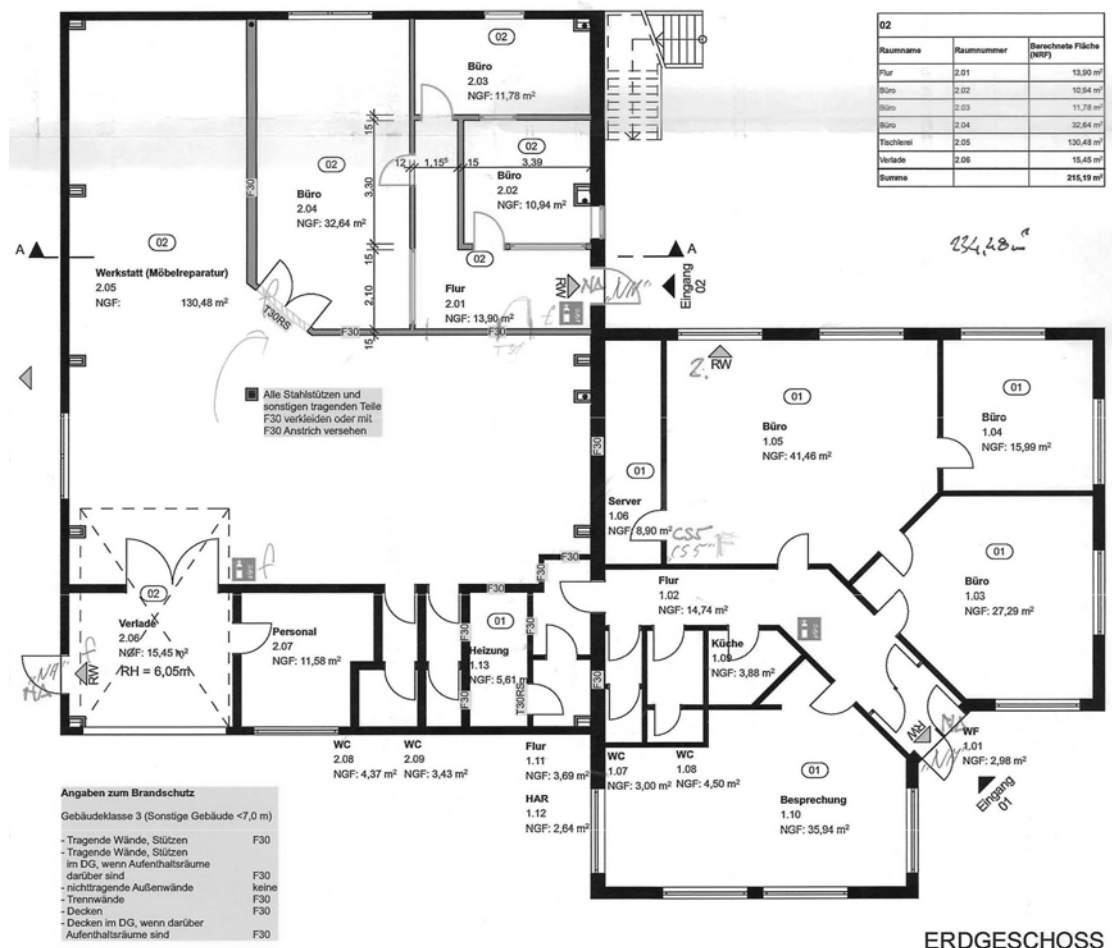


D. 3. Anlage 3 - Grundrißzeichnungen

Die nachfolgenden Zeichnungen wurden der Bauakte des Bauordnungsamtes des Kreises Paderborn entnommen.

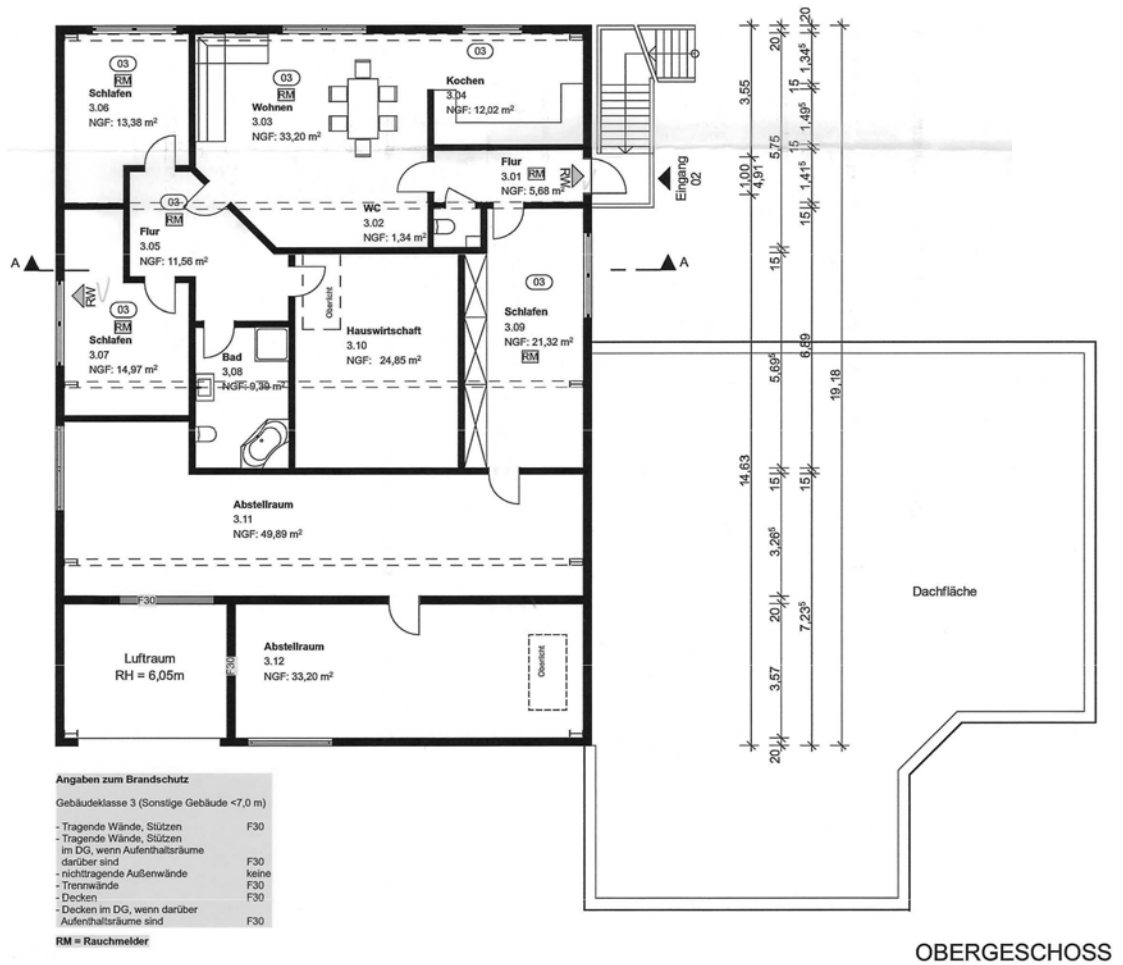
Hauptgebäude, Erdgeschoss:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Aussage getroffen werden, ob die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Bauzeichnung übereinstimmt.



Hauptgebäude, Obergeschoss:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Aussage getroffen werden, ob die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Bauzeichnung übereinstimmt.



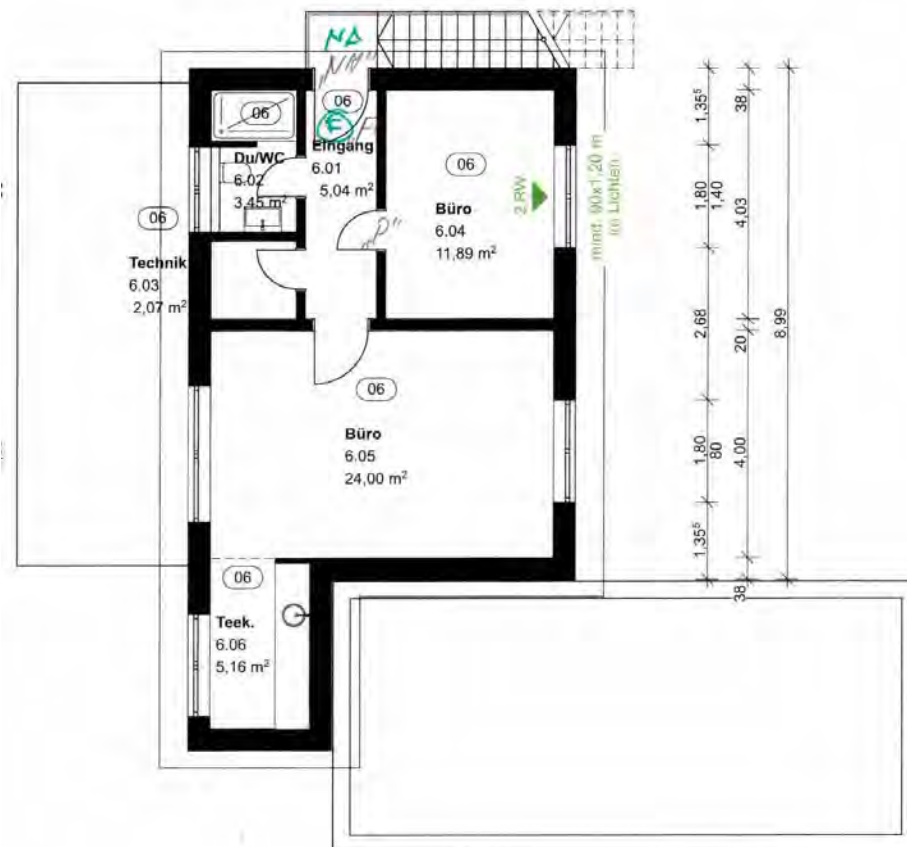
Nebengebäude, Erdgeschoss:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Aussage getroffen werden, ob die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Bauzeichnung übereinstimmt.



Nebengebäude, Obergeschoss:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine Aussage getroffen werden, ob die Örtlichkeit mit der Darstellung in der Bauzeichnung übereinstimmt.



D. 4. Anlage 4 - Fotodokumentation



Hauptgebäude von Osten



Hauptgebäude von Nordosten



Hauptgebäude von Norden



Hauptgebäude von Nordwesten



Nebengebäude von Nordosten



Nebengebäude von Nordwesten