



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1545-0106-PB)



für den 321/10.000 Miteigentumsanteil (Haus 2 Wohnung Nr. 4)
an dem mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern, einem
Mehrfamilienwohnhaus sowie einem kleinen Nebengebäude
bebauten Grundstück
Bielefelder Straße 165 und 167, Alte Waage 1 a
33104 Paderborn
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links,
nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan
Haus 2 sämtliche mit Nr. 4 bezeichnet

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 061/25

Verkehrswert (Marktwert)

zum 28.01.2026

rd. 205.000,00 €

in Worten (Zweihundertfünftausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks bzw. des Miteigentumsanteils	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 (Hausnummer 165)	12
4.5 Baulicher Zustand	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
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. Ertragswertverfahren	*
7.1 Jahresrohertrag	*
7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	*
7.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	*
7.4 Ertragswert des Miteigentumsanteils	*
8. Vergleichswertermittlung	*
8.1 Allgemeines	*
8.2 Überschlägige Vergleichswertberechnung	*
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 12.01.2026, ihr zugestellt über das Justizpostfach am selben Tag, beauftragt, ein Wertgutachten für den 321/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück

Gemarkung: Schloss Neuhaus
Flur: 18
a) Flurstück: 257 Größe: 822 m²
b) Flurstück: 661 Größe: 2.390 m²
c) Flurstück: 660 Größe: 202 m²
Postalische Anschrift: Bielefelder Straße 165 und 167,
Alte Waage 1 a
in 33104 Paderborn - im Gutachten **Grundstück** genannt -
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, nebst
Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan Haus 2 sämtliche mit
Nr. 4 bezeichnet - im Gutachten **Wohnung** 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: 28.01.2026
Qualitätsstichtag: 28.01.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 28.01.2026

Das Originalgutachten umfasst: 1 Deckblatt (einschließlich Foto)
24 Seiten
5 Anlagen auf 13 Seiten, davon
5 Zeichnungen
3 Fotos
1 Literaturverzeichnis

und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1545-0126-PB).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Die Flurstücke 257, 660 und 661 sind alle unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs verzeichnet und bilden somit rechtlich ein Grundstück.

Gegenstand der Wertermittlung ist der Miteigentumsanteil an diesem 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 12.01.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 11.06.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 27.06.2025
- Mündliche Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 28.01.2025
- Grundbuchauszug vom 01.12.2025
- Teilungserklärung vom 14.07.2021
- Einsicht in die Bauamtsakte 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 28.01.2026, 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 Eigentumswohnungen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn zitiert:

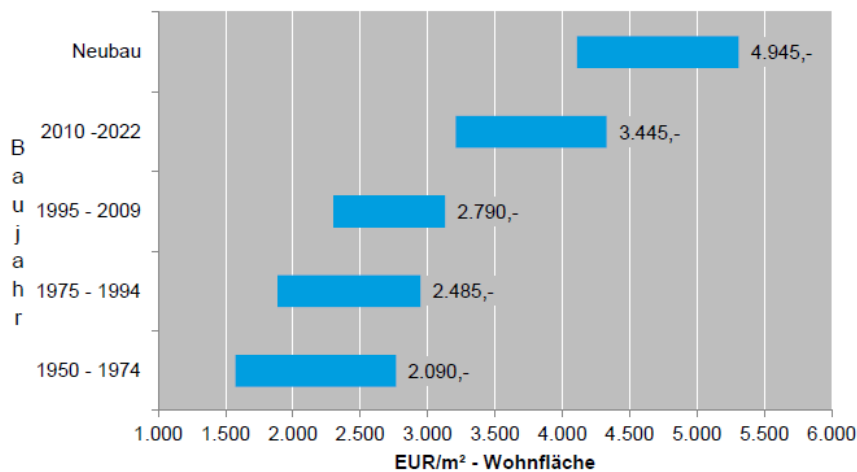
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen im Stadtteil Paderborn (Kernstadt) und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- Wohnlage inkl. des unmittelbaren Umfeldes der Anlage
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Geschosslage der Wohnung
- Baujahr sowie Zuschnitt und Ausstattung und die
- Wohnflächengröße

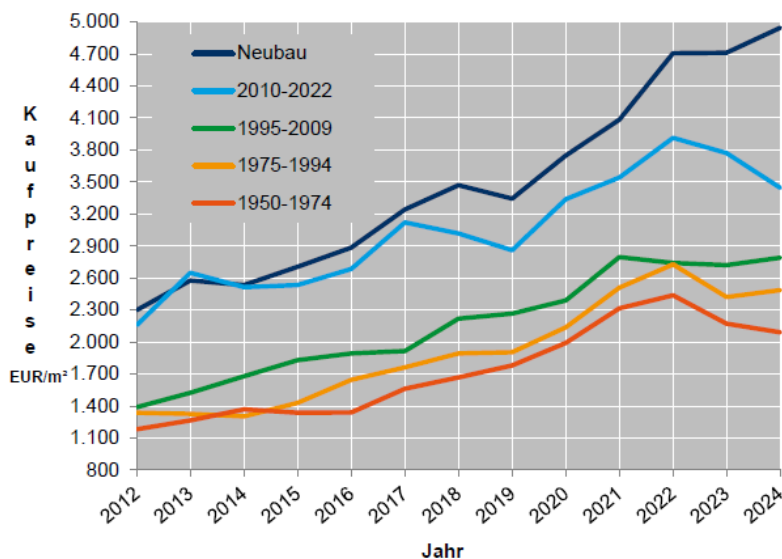
bewirken Abweichungen (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in der Kernstadt



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn Seite 25

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn Seite 26

3. Beschreibung des Grundstücks bzw. des Miteigentumsanteils

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn	
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn	
Wohnungsgrundbuch Schloss Neuhaus:	Blatt Nr. 9573	
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1 bzw. 2/zu1	
Gemarkung:	Schloss Neuhaus	
Flur:	18	
Flurstücke:	257, 660 und 661	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Bielefelder Straße 165 Bielefelder Straße 167, Alte Waage 1 a	
Größe des Grundstücks:	822 m ²	(Flurstück 257)
	202 m ²	(Flurstück 660)
	<u>2.390 m²</u>	(Flurstück 661)
	3.414 m ²	

Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und Herrschvermerke (Eintragung 2/zu 1) werden unter Punkt 3.5 dieses Gutachtens dargelegt.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt –
Ortsteil:	Schloss Neuhaus	
Postalische Anschrift der Wohnung:	Bielefelder Straße 165 in 33104 Paderborn	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in Schloß Neuhaus/Sennelager, einem Stadtteil, der zu 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 (einschließlich einer Universität) und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Stadtteil Schloß Neuhaus ist mit rd. 25.000 Einwohnern der größte Stadtteil neben dem Kernstadtbereich von Paderborn und verfügt ebenfalls über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Schloß Neuhaus ist an mehreren Straßen (*Neuhäuser Straße, Elsener Straße, Marienloher Straße, Talle* und *Dubelohstraße*) mit dem Paderborner Stadtzentrum zusammengewachsen. Das Grundstück liegt in Sennelager, etwa 3,5 km von dem Stadtteilzentrum von Schloß Neuhaus und ca. 7 km (Luftlinie) von der Paderborner Innenstadt entfernt.

Die Anbindung von Paderborn an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 1 (Soest - Hameln), B 68 (Paderborn - Warburg), 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 des hier maßgeblichen Grundstücks an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen: Die Autobahnanschlussstelle Paderborn-Sennelager liegt verkehrsgünstig erreichbar in rd. 1 km Entfernung.

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. Der Bahnhof von Sennelager liegt in fußläufiger Entfernung zu dem Bewertungsgrundstück, die nächste Bushaltestelle liegt ebenfalls gut erreichbar direkt an der *Bielefelder Straße*. Das Stadtzentrum ist in vergleichsweise enger Taktfolge erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück westlich an der *Bielefelder Straße* und südlich an der Straße *Alte Waage*. Die Landstraße *Bielefelder Straße* ist einspurig - je Richtung - mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen ausgebaut und übernimmt als eine der Hauptausfallstraßen eine überörtliche Verbindungsfunktion. Die Straße *Alte Waage* ist als verkehrsberuhigter Bereich mit ebenerdig gepflasterter Fahrbahn als Sackgasse ausgebaut und dient der Erschließung der hier liegenden Wohnbebauung. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind vereinzelt an der Straße *Alte Waage* ausgewiesen, für die Bewohner und Besucher des Bewertungsgrundstücks stehen diverse gepflasterte Hofflächen und gekennzeichnete Stellflächen auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch die vorbeiführende Straße geprägt, an deren Seiten sich Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt haben sowie zum anderen durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zum Westen und Norden.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 61 m und einer Tiefe von ca. 56 m insgesamt regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind im Wesentlichen geradlinig. Die Lage und Stellung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück sind dem anliegenden Lageplan zu entnehmen (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

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

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

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Grundstück im östlichen Bereich eine gemischte Baufläche und im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche vor.

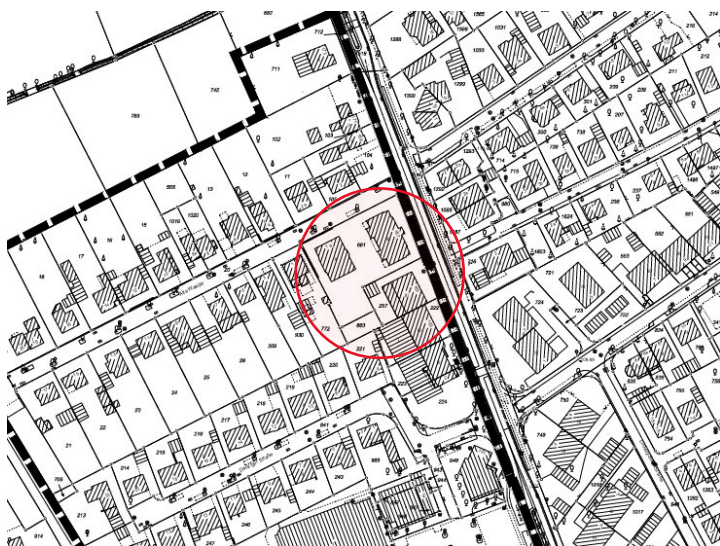


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Bereich des ehemaligen Bebauungsplans SN 17, „Sennelager Mitte“, welcher im Jahr 2021 durch die Aufhebungssatzung bzw. den Bebauungsplan SN 335 überplant wurde. Dieser schreibt im Wesentlichen die Bebauungsmöglichkeiten nach dem § 34 BauGB vor, mit der einzigen abweichenden Festsetzung, dass Vergnügungsstätten in dem Planbereich ausgeschlossen sind.

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, 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 Aufhebungsplan bzw. Satzungsplan 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. Angabe der Stadtverwaltung liegen auf dem Bewertungsgrundstück Vereinigungsbaulasten, welche die einzelnen Flurstücke, bauordnungsrechtlich zu einem Grundstück verbinden. Mit der Verschmelzung der drei Flurstücke zu einem Grundstück im Jahr 2017 ist die Baulast gegenstandslos geworden.

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Unter der laufenden Nummer 2/1 ist eine Grunddienstbarkeit (Betretungs- und Entsorgungsleitungsrecht) auf den Grundstücken a) Schloß Neuhaus Flur 18, Flurstück 660 (...) und b) Schloß Neuhaus Flur 18 Flurstück 661 eingetragen.

Mit der Vereinigung der Grundstücke zu dem Gesamtgrundstück ist die Eintragung gegenstandslos geworden (vgl. Ausführungen unter Baulasten).

Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Unter den lfd. Nrn.1 und 3 ist jeweils eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Flurstücks 257 eingetragen, welche der Eintragung im Bestandverzeichnis entspricht. Mit der Vereinigung der Grundstücke sind die Eintragungen gegenstandslos geworden.

Lfd. Nr. 2:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Installation, zum Betrieb und zur Unterhaltung eines Blockheizkraftwerks nebst Betretungsrecht) für (...). Bezug Bewilligung vom 15.08.2017 (...) eingetragen am 15.01.2018.“

Der Eintragung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Zudem ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre dieser Eintragung ebenfalls kein Werteeinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs 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 Erschließungskostenbeiträge 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.

Weitere Informationen:

Gemäß Auskunft der WEG -Verwaltung

- ist für jedes der drei Objekte auf dem Grundstück ein eigenes Verwaltungskonto angelegt
- beträgt das derzeitige monatliche Hausgeld (Wohnung Nr. 4) 145,34 €; wobei der Rücklagenanteil für das Gebäude 31,66 € beträgt
- ist in der Wohnung der Plattenwärmetauscher defekt
- sind keine größeren Schäden oder Mängel an dem Gebäude (Gemeinschaftseigentum) bekannt
- wurde erst kürzlich die Fassade neu gestrichen
- ist derzeit keine weitere Sonderumlage beschlossen worden oder geplant. Allerdings war eine solche beschlossen, die Kosten in Höhe von rd. 1.200 € wurden durch den Eigentümer bislang nicht bezahlt.

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.

Das ggf. in der Wohnung vorhandene Wohnmobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 28.01.2026 zwischen 10:00 Uhr und 10:15 Uhr statt.

Der Eigentümer konnte zu dem angesetzten Termin nicht angetroffen werden, so dass allein die Sachverständige anwesend war. Besichtigt wurden die Bebauungen auf dem Gesamtgrundstück von außen, die Freiflächen mit ihren Außenanlagen und die nähere Umgebung. Eine Innenbesichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen.

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 insgesamt um drei freistehende Gebäude, für die jeweils eigene Hausnummern vergeben wurden.

Die hier maßgebliche Wohnung liegt in dem Gebäude mit der Hausnummer 165 und wird im Weiteren genauer beschrieben. Die übrigen Gebäude bleiben im Weiteren unberücksichtigt; sie sind für den Wert der Eigentumswohnung nicht relevant.

Das hier maßgebliche Gebäude ist als einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus teilunterkellert und ist in Massivbauweise mit einem Flachdach errichtet worden. Das Erdgeschoss springt im Westen vor (ist also tiefer als die oberen Geschosses), so dass hier ein eingeschossiger Flachdachbereich gegeben ist. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämm-verbundsystem mit abschließendem Putz versehen.

Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse, wobei in der Erdgeschossebene überwiegend eine gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung gegeben ist.

Das Gebäude ist als konzipiert, d.h. es sind jeweils 3 Einheiten auf einer Wohngeschossebene untergebracht. Insgesamt sind 3 Gewerbeeinheiten und 8 Wohnungen in dem Gebäude untergebracht, von denen zwei Wohnungen in dem Flachdachbereich des Erdgeschosses und jeweils 3 Wohnungen in den oberen Geschossen eingerichtet sind. In den Wohngeschossebenen handelt es sich somit um einen sogenannter Dreispänner. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über separate Hauseingangstüren im Westen. Die übrigen Wohnungen sind über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen, von dem auch der Keller erreicht werden kann.

Die hier maßgebliche Wohnung liegt im 2. Obergeschoss auf der südlichen Gebäudehälfte; der Balkon ist nach Westen ausgerichtet.

Der Grundriss ist der beiliegenden Zeichnung zu entnehmen, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass das Gebäude südlich an das Nachbargebäude angebaut ist und somit das Badezimmerfenster nicht vorhanden sein kann.

Gemäß der Bauakte, wurde der Neubau des Gebäudes mit Bauschein A 819/69 im Jahr 1969 behördlicherseits genehmigt. Der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 19.06.1970, so dass im Weiteren das Jahr 1970 als Ursprungsbaujahr herangezogen wird. Bezogen auf den Stichtag ist das Gebäude somit rd. 56 Jahre alt. In der Bauakte war eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2016 enthalten, mit der die Aufstockung des Gebäudes mit einem Satteldach und der Einbau zweier weiterer Wohnungen genehmigt wurde; diese Maßnahme ist offensichtlich nicht ausgeführt worden. Die weiteren Unterlagen aus der Bauakte beziehen sich im Wesentlichen auf verschiedene Nutzungsänderungen in den gewerblichen Einheiten.

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

Gemäß dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses, wird für vergleichbare Gebäude eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Dabei wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung über die Jahre unterstellt. Die Instandhaltungs- und ggf. Modernisierungsmaßnahmen können dabei – 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.

Mit der Zusammenlegung der Flurstück zu einem Grundstücke und dem Neubau der Wohnhäuser im Norden ist auch das hier maßgebliche Gebäude modernisiert und den Neubauten optisch angepasst worden. Die durchgeführten Maßnahmen (vgl. Punkt 4.5) haben zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt.

Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV ergibt sich unter Berücksichtigung der Modernisierung eine modifizierte Restnutzungsdauer von **rd. 55 Jahren** (16 Modernisierungspunkte). Da nicht bekannt ist, ob auch das Bad in der Wohnung und der Innenausbau komplett erneuert wurde, wurde hier nicht die volle Punktzahl vergeben.

4.4 Bauweise und Ausstattung (Hausnummer 165)

Gemeinschaftseigentum

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Wohn- und Geschäftshaus aufgeteilt in Miteigentumsanteile
Baujahr:	1970
Vollgeschosse:	Drei
Unterkellerung:	Teilkeller

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Wärmedämmverbundsystem mit abschließendem Putz
Dach:	Flachdachkonstruktion
Eindeckung:	Flachdachabklebung
Treppenhaus:	Unbekannt
Aufzüge:	Gemäß Zeichnung: Keiner

◆ Wohnung Nr. 4

Lage:	2. Obergeschoss
Ausrichtung:	Fenster liegen zum Westen und Osten
Größe:	Wohnfläche gemäß Berechnung: Rd. 78,23 m ² zzgl. Balkon und Kellerraum

◆ Ausstattung

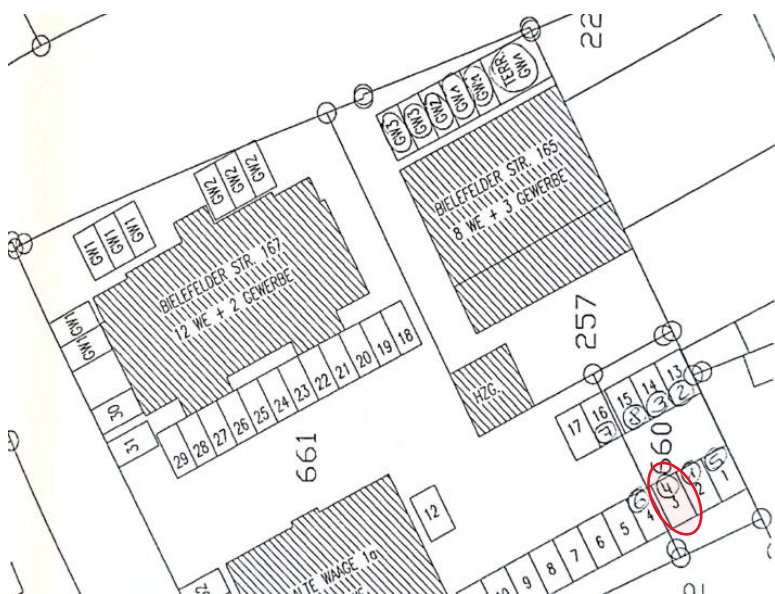
Fenster:	Kunststoffelemente mit Dreifachverglasung (ca. 2017)
Hauseingangstür (Treppenhaus):	Aluminiumelement mit Glasausschnitt
Wohnungseingangstür:	Unbekannt, unterstellte normale Ausstattung
Innentüren:	Unbekannt, unterstellte normale Ausstattung
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt, unterstellte normale Ausstattung
Wand- und Deckenbehandlungen:	Unbekannt, unterstellte normale Ausstattung
Heizung und Warmwasserbereitung:	Zentrales Heizkraftwerk der Westfalenweser für alle Gebäude zusammen; Wärmeabgabe wahrscheinlich über Fußbodenheizung
Elektroinstallationen:	Unbekannt, unterstellte normale Ausstattung
Belichtung und Belüftung:	Natürliche Belichtung, natürliche Belüftung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Gemäß Zeichnung: Zweckmäßig (Bad innenliegend), zeitgemäß
Ausstattung der Nassräume:	Unbekannt, unterstellte normale Ausstattung
Balkon:	Unbekannt

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas,- Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden, kleine Rasenfläche hinter dem Gebäude mit der Hausnummer 165, welche als Spielplatz dienen sollte
Einfriedigung:	Keine
Sonstige bauliche Anlagen:	Sichtschutzzäune im Bereich der Erdgeschosswohnungen

Da der Wert des Objektes anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt wird, in dem der Wert der Außenanlagen im Regelfall in den Mietpreisen enthalten ist und lediglich in speziellen Fällen gesondert zu berücksichtigen ist (welches hier nicht gegeben ist), wird keine separate Wertermittlung der Außenanlagen durchgeführt.

Der hier maßgeblichen Wohnung ist der Stellplatz mit der Nr. 4 zugewiesen



4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Ca. im Jahr 2017 ist das Gebäude umfassend modernisiert worden: Laut Angabe der WEG-Verwaltung wurde das Gebäude im Wesentlichen dem Standard der Neubauten angeglichen worden. Augenscheinlich sind die Fenster erneuert und die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden. Nach Angabe der WEG Verwaltung ist das Gebäude an das Blockheizkraftwerk angeschlossen worden.

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen (z.B. Verfärbungen am Außenputz) waren an dem Gebäude keine gravierenden Baumängel oder Bauschäden erkennbar.

Der WEG-Verwaltung machte auf den defekten Wärmetauscher in der Wohnung aufmerksam. Die Kosten für den Austausch sind vom Eigentümer zu tragen.

Hier wird ein gesonderter Wertabzug in Höhe von rd. 1.000,00 € als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal angenommen.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als einfache bis normale Wohnlage - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend befestigt und als Parkplatzfläche bzw. Hoffläche angelegt. Eine kleine Grünfläche hinter dem Wohn- und Geschäftshaus mit der Hausnummer 165 ist vorhanden; hier war ursprünglich ein Kinderspielplatz vorgesehen, Spielgeräte, wie Rutsche, Schaukel oder Wippe, sind nicht vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 3 bis 4 gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Es befindet sich – soweit erkennbar – in einem gepflegten Zustand. Die Energieeffizienz, die am heutigen Markt eine gesteigerte Rolle spielt, ist als zeitgemäß einzustufen

Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt.

4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissituation überein. Sie geben einen guten Überblick über die Bebauung.

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche ausschlaggebend. Die notwendigen Wohnflächenberechnungen lagen den Bauunterlagen bei (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten). Diese wurden anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft und wie folgt als richtig unterstellt. Die Ergebnisse liegen für den vorliegenden Ermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor:

Wohnung Nr. 4

Wohnzimmer		rd.	23,86 m ²	
Elternzimmer		rd.	16,08 m ²	
Kinderzimmer		rd.	10,07 m ²	
Bad		rd.	4,59 m ²	
Garderobe		rd.	2,53 m ²	
Küche		rd.	12,38 m ²	
Diele		rd.	7,63 m ²	
Abstellraum		rd.	1,09 m ²	
Balkon	ca. 3,50 m x ca. 1,25 m x 0,5	rd.	2,19 m ²	
		rd.	<u>80,42 m²</u>	rd. 80,00 m ²

9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.4 im Originalgutachten) rd. 200.000,00 €

Der überschlägige Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.2 im Originalgutachten) rd. 209.100,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Der aus den individuell für das Objekt abgeleiteten Daten ermittelte Ertragswert sowie der aus tatsächlichen Verkaufspreisen abgeleitete Vergleichswert bestätigen sich im Wesentlichen. Die Ermittlungsergebnisse werden gleich stark gewichtet.

Der Verkehrswert für den 321/10.000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 10)
an dem mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern, einem
Mehrfamilienwohnhaus sowie einem kleinen Nebengebäude
bebauten Grundstück
Bielefelder Straße 165 und 167
Alte Waage 1 a
33104 Paderborn
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links,
nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan Haus 2
sämtliche mit Nr. 4 bezeichnet

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

mit **rd. 205.000,00 €**

in Worten (Zweihundertfünftausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **28.01.2026** 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

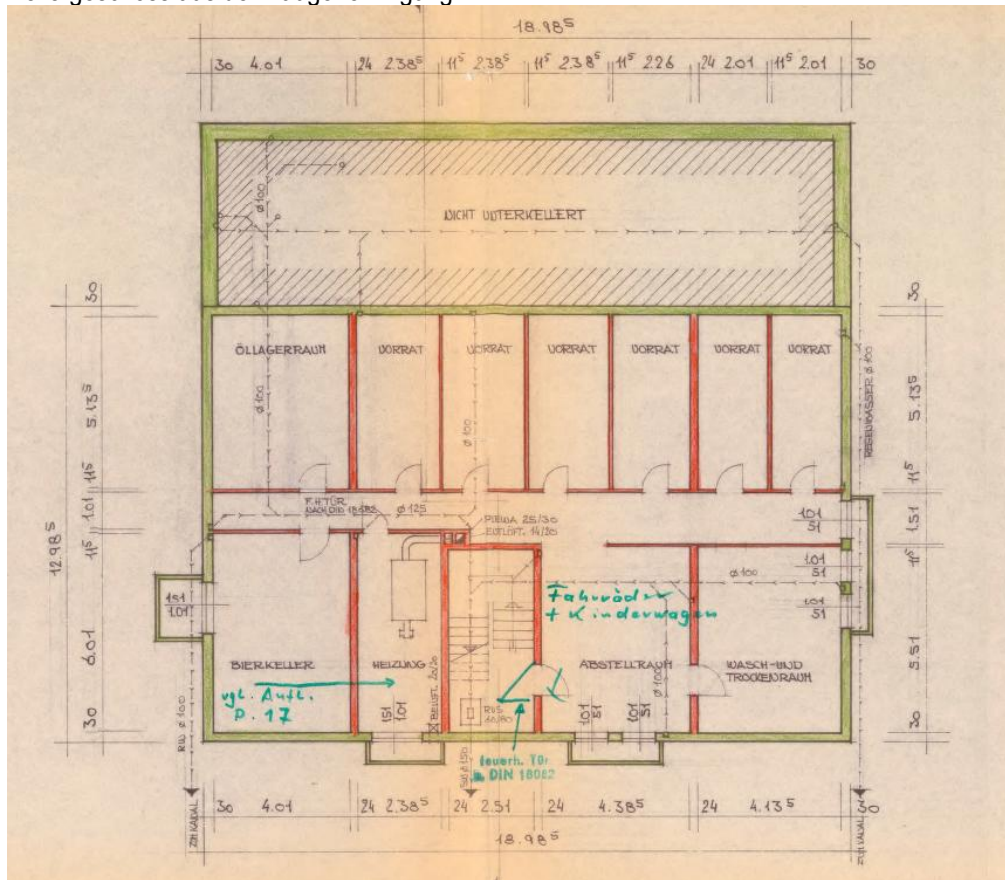
1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000
4. Baubeschreibung aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

Zeichnungen

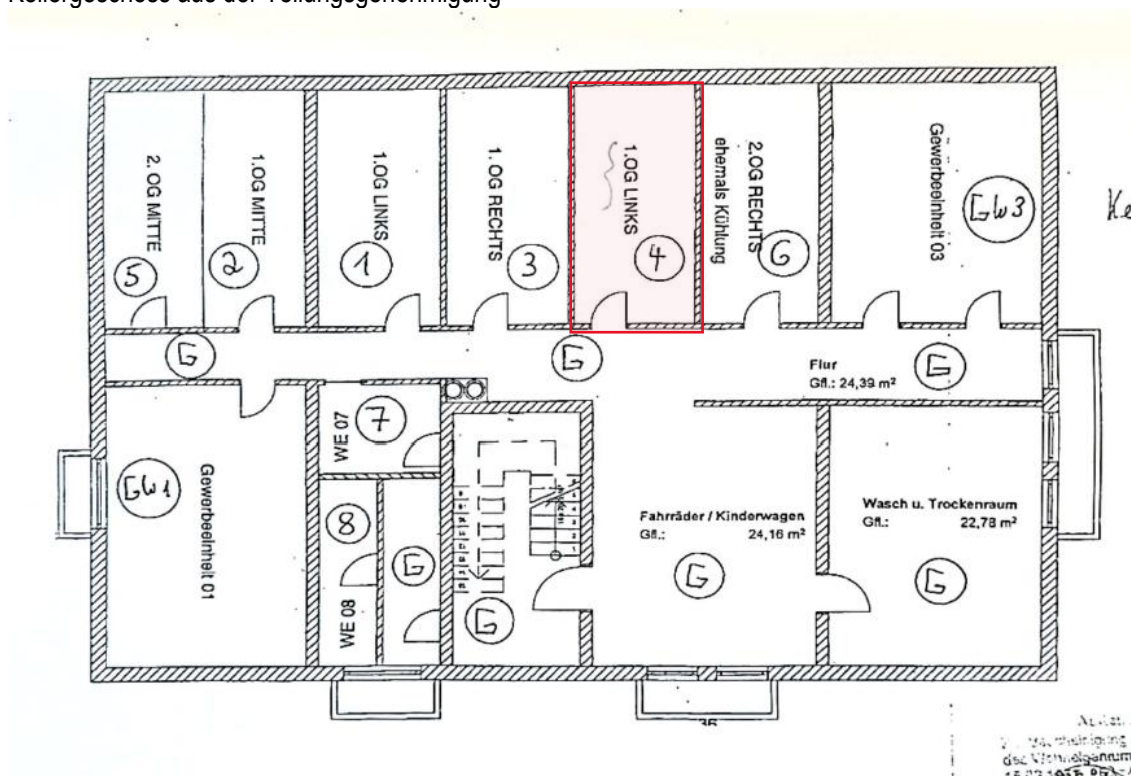
Fotografische Aufnahmen

Bauzeichnungen

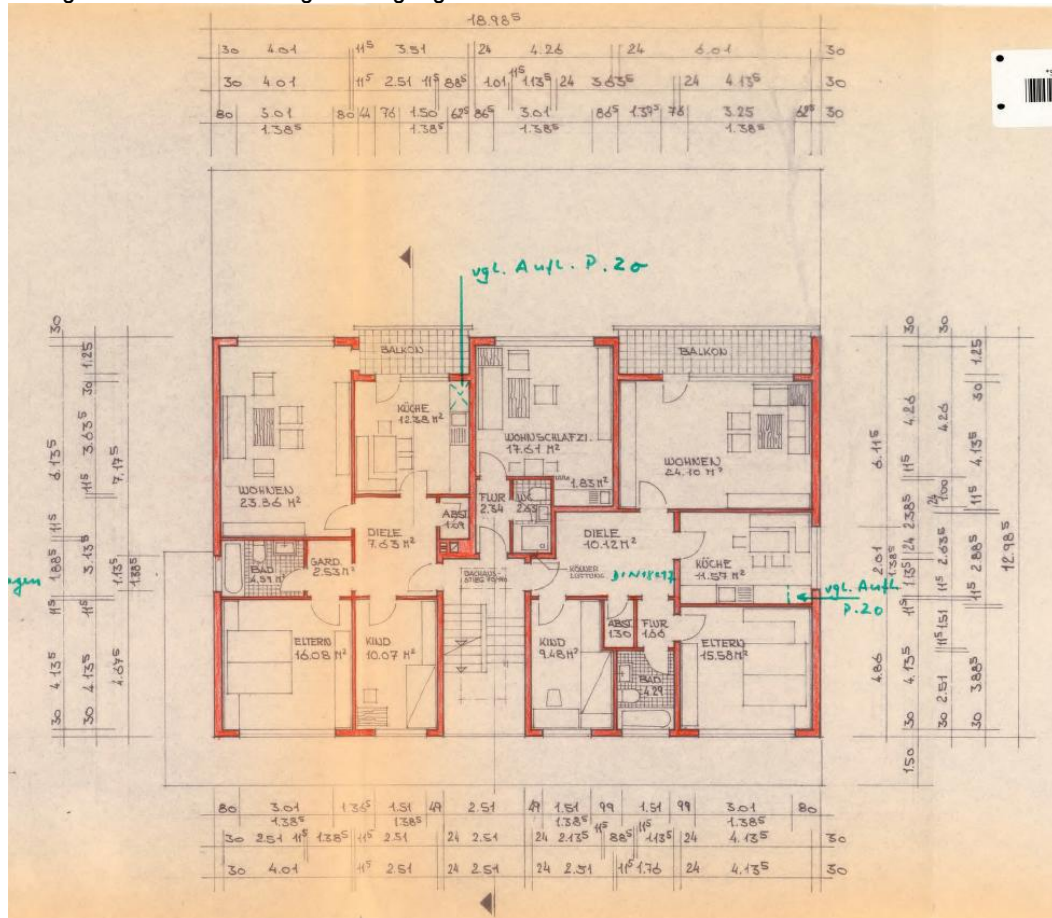
Kellergeschoss aus der Baugenehmigung



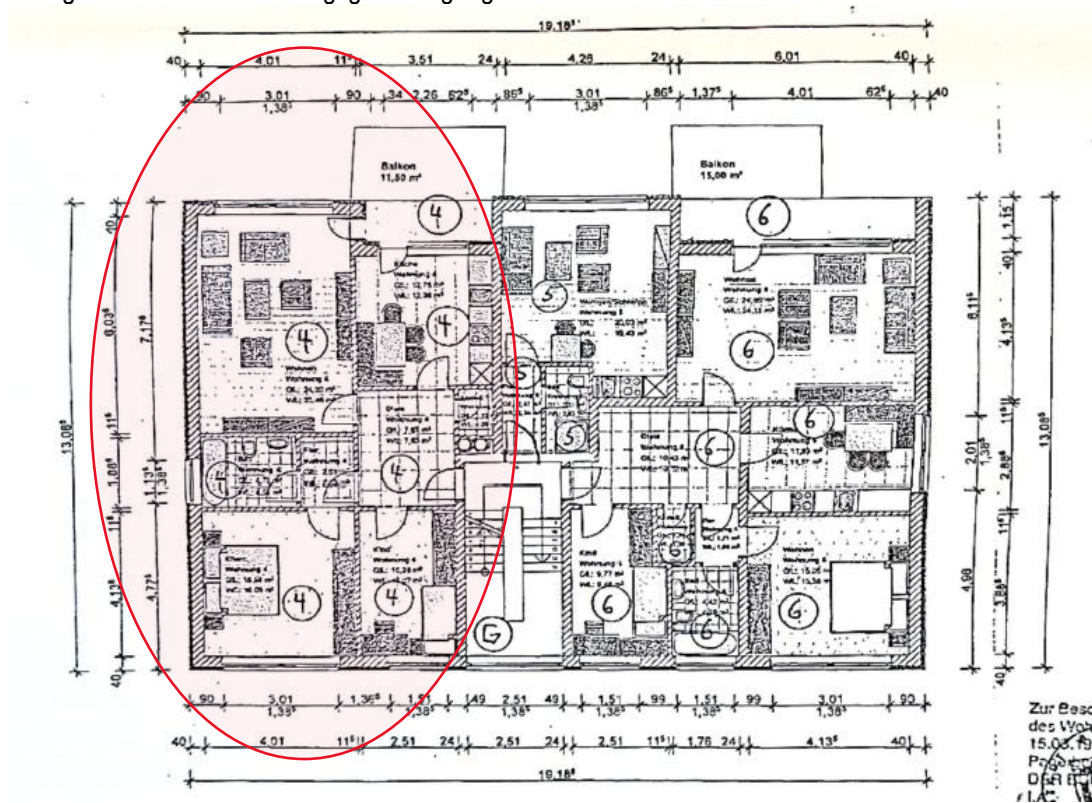
Kellergeschoss aus der Teilungsgenehmigung



Obergeschoss aus der Baugenehmigung



Obergeschoss aus der Teilungsgenehmigung



Nord-Ostansicht



Westansicht



Stellplätze



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