



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1539-0126-PB)



für das

mit einer Doppelhaushälfte
sowie einer Garage mit angeschlossener Überdachung
bebaute Grundstück

Engernweg 35 A
33100 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 021/25

Verkehrswert (Marktwert)

zum 16.02.2026

(ohne Berücksichtigung der Photovoltaikanlage)

rd. 248.000,00 €

in Worten

(Zweihundertachtundvierzigtausend 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	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 Bodenwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Sachwertverfahren	*
7.1 Gebäudedaten	*
7.2 Außenanlagen	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes 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)	16
Anlagen im Originalgutachten	17
Literaturverzeichnis	23

Erläuterung: * nur in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 29.12.2025, ihr zugestellt am 02.01.2026, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Paderborn
Flur: 14
Flurstück: 984
Größe: 141 m²
Postalische Anschrift: Engernweg 35 A
33100 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: 16.02.2026
Qualitätsstichtag: 16.02.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 16.02.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Luftbild)
28	Seiten
5	Anlagen auf 14 Seiten, davon
5	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1539-0126-PB).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör sowie den ggf. damit verbundenen Rechten und Belastungen.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen zu dem Bewertungsstichtag 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 (www.tim-online.nrw.de) als nicht amtliche Lagepläne vom 02.01.2026
- Auskünfte zum Planungsrecht der Stadtverwaltung von Paderborn vom 06.02.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 12.01.2026
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn vom 13.02.2026
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2025
- Bauamtsakten der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Paderborn mit dem Mietpreiskalkulator (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 zu dem Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung, also der 16.02.2026, 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. Drei- familienhaus
		Einfamilienhaus			
		freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel- haus	
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 Paderborn:	Blatt 14170 A
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Paderborn
Flur:	14
Flurstück:	984
Liegenschaftsbuch:	14170 A
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Engernweg 35 A
Größe:	141 m²

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/ Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Stadtteil:	Kernstadtbereich	
Postalische Anschrift:	Engernweg 35 A	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Kernstadtbereich von Paderborn nordöstlich der Innenstadt.

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 Kernstadtbereich ist mit rd. 79.000 Einwohnern der größte Stadtbezirk und verfügt neben der Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf.

Das Grundstück liegt knapp 1,5 Kilometer von der Innenstadt (Luftlinie zum Rathaus) entfernt; Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

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

Die Anbindung des hier maßgeblichen Grundstücks an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als sehr gut einzustufen; der Nordbahnhof ist zu Fuß (knapp 900 m) oder mit dem Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung an der *Detmolder Straße*.

Das Grundstück liegt in sogenannter zweiten Reihe nördlich des *Engernwegs*, welcher als Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn innerhalb einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone (30 km/h) ausgebaut ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Es ist über einen schmalen, privaten Stichweg erschlossen. Ausgewiesene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht gekennzeichnet, das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten des *Engernwegs* möglich. Für die Bewohner und Besucher des hier maßgeblichen Bewertungsobjektes stehen zudem eine kleine Hoffläche vor der Garage sowie die Garage auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Fahrzeugen zur Verfügung, wobei die Zufahrt hier sehr eng und für größere Pkw eingeschränkt ist.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.

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 mittleren Breite von ca. 9 m und einer Tiefe von ca. 15 m im Wesentlichen regelmäßig, geringfügig trapezförmig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich etwa eben und liegt etwa höhengleich mit den anliegenden Straßenniveaus. Der kleine Bereich im Westen hinter dem Gebäude ist abgetragen worden und liegt entsprechend tiefer. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Strom sowie Telefon sind 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.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht aufgestellt worden.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. 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.

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 Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Grundstück besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Lt. mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung, besteht für das Grundstück keine dienende Baulast. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt. In der Bauakte war dokumentiert, dass das Wegerecht und das Recht zur Verlegung der Versorgungsleitungen im Grundbuch des Grundstücks 973 als Verbindung zum *Engernweg* eingetragen werden soll, so dass offenbar auf die Eintragung einer entsprechenden Baulast verzichtet werden konnte. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass diese Eintragung auch erfolgt ist.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des Grundbuches war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1

„Grunddienbarkeit (Wegerecht und Recht zur Verlegung von Versorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Paderborn Flur 14 Flurstück 985 (...). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. August 1985 (...) eingetragen am 13. Dezember 1985.“

Das Wegerecht bezieht sich auf den östlichen Grundstücksbereich, welcher als Zufahrt für die nördlich gelegenen Grundstücks freizuhalten ist.

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

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird durch die §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen. 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.

Der *Engernweg* ist endgültig ausgebaut. Die äußere und innere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. In dem hier maßgeblichen Fall wurden die Erschließungskostenbeiträge nach BauGB bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (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 Gutachterstattung 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 Bebauungen geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Wohnmobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 16.02.2026 zwischen 10:00 Uhr und 10:30 Uhr statt. Anwesend waren der Eigentümer mit seiner Ehefrau sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurden das Wohnhaus in allen Geschossen von innen sowie die Bebauung von außen. Des Weiteren wurden die Garage mit dem Anbau von innen und außen und das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Es wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären. Bei der Photovoltaikanlage, die auf der Dachfläche installiert wurde, handelt es sich um eine Leasinganlage, die im Weiteren nicht berücksichtigt wird.

Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Das Wohnhaus wird durch den Eigentümer mit seiner Familie eigengenutzt. Mietverträge mit Dritten sind nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung handelt es sich um eine Doppelhaushälfte sowie eine daran angebaute Garage mit angebauter Überdachung.

Das Gebäude ist als sogenanntes Split-Level-Gebäude errichtet worden, wobei die Geschossebenen innerhalb des Gebäudes jeweils etwa um ein halbes Geschoss versetzt errichtet wurden und durch entsprechende Treppen miteinander verbunden sind. Bei dem hier gegebenen Gebäude liegt die östliche Erdgeschossenebene etwa auf der Höhe des umliegenden Geländes und der westliche Bereich unterhalb des Geländeneiveaus. Das Erdreich ist im Westen entsprechend abgetragen worden, so dass hier der Zugang über eine Terrassentür möglich ist. Der Höhenunterschied zu der südlich gelegenen Garage mit der angebauten Überdachung ist über Stützmauern und eine Treppe mit Holzbelag überbrückt.

Die Doppelhaushälfte ist – entsprechend des Gebäudetyps – einseitig an eine etwa baugleiche Doppelhaushälfte angebaut. Das Gesamtgebäude ist voll unterkellert und im Übrigen in zweieinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden. Die Fassaden sind verputzt. Die zu dem Objekt gehörige Dachhälfte ist mit einer Dachgaube versehen. Der Kriechboden ist über einer Bodeneinschubtreppe erreichbar. Im November 2025 sind die Solarmodule als Leasinganlage installiert worden (vgl. Punkt 4.2).

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert. Die Grundrissaufteilung ist im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Gemäß den Bauunterlagen ist der Neubau des Gebäudes im Juni 1984 mit Bauschein 792/1984 bzw. Nachtragsbauschein 498/1985 behördlicherseits genehmigt und errichtet worden. Die Rohbauabnahme erfolgte am 30.10.1984, so dass dieses Jahr im Weiteren als Ursprungsbaupjahr herangezogen wird. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 42 Jahre alt.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese ergibt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes, wobei das Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgibt. 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 ordnungsgemäße Instandhaltung, die im Laufe der Jahre an einer Immobilien anfällt, ist überwiegend durchgeführt worden; hierzu zählt z.B. die Erneuerung der Bodenbeläge und die Sanierung der Badezimmer. Die Maßnahmen (vgl. Punkt 4.5) führen unter Berücksichtigung des Baujahrs zu keiner Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, so dass, entsprechend dem vorgegebenen Berechnungsmodell, eine rechnerische Restnutzungsdauer von **rd. 38 Jahren** in Ansatz gebracht wird (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. 42 Jahre Gebäudealter).

Die Garage ist ursprünglich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus im Jahr 1984 errichtet worden. Diese wurde nachträglich nach Osten erweitert und der hintere Bereich als Überdachung beibehalten. Die Garage ist über ein elektrisches Sektionaltor verschließbar und ist zu der westlichen Überdachung offen gestaltet. Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion mit Flachdachabklebung, im Bereich der Überdachung ist teilweise eine Glasabdeckung gegeben. Die Überdachung kann über Kunststofftüren zum Garten verschlossen werden, so dass von einer Art Wintergarten zu sprechen ist.

Der Wert der Garage mit der angeschlossenen Überdachung wird anhand der Tabellen der ImmoWertV bzw. anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt (Sachwertverfahren) bzw. über einen entsprechenden Mietwert berücksichtigt (Ertragswertverfahren).

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Doppelhaushälfte, einseitig angebaut
Unterkellerung:	Voll unterkellert (im Westen wohnlich ausgebaut)
Vollgeschosse:	Zwei
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz
Decken:	Stahlbeton
Treppen:	Massiv mit Fliesenbelag
Dach:	½ Satteldach mit Gaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung

◆ Ausstattung

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glasausschnitt
Innentüren:	Füllungstüren in Stahlumfassungszargen, eine Ganzglastür
Deckenbehandlungen:	Überwiegend geputzt, z.T. mit Holz vertäfelt
Wandbehandlungen:	Überwiegend geputzt bzw. tapeziert, Küche: Fliesenspiegel Nassräume: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	Naturstein (Marmor) und Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Elektrische Fußbodenheizung (im Wohnzimmer und im Arbeitszimmer lt. Angabe des Eigentümers keine Heizung), Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer
Elektroinstallationen:	Baualterstypische Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Brennstellen, tlw. Einbauleuchten vorhanden
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	Gäste-WC EG: Waschtisch und Toilette (hier nur Kaltwasser) Bad OG: Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette Bad DG Westen: Badewanne, Dusche, zwei Waschtische und Toilette
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, überdurchschnittlich viele Stufen, kleine Räume
Belichtung/Belüftung:	Normale Belichtung und natürliche Belüftung, Querlüftung möglich
Besondere Bauteile:	Kaminofen im Wohnzimmer, Dachgaube

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.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Terrasse/Überdachung:	Betonsteinpflaster, Holzdeck
Einfriedung:	Westen: Holzzaun
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden
Sonstige bauliche Anlagen:	Keine

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Gemäß den Bauakten ist die Dachgauben ca. im Jahr 2001 neu eingebaut worden. Die Kunststofffenster wurden ca. im Jahr 2004 eingebaut.

Nach Kenntnis der Eigentümer sind in den 1990er Jahren die Räume überwiegend renoviert und das Gäste-WC im Erdgeschoss saniert worden. Nach dem Erwerb des Grundstücks ca. im Jahr 2019 sind die Bodenbeläge in den Wohnräumen und dem Schlafzimmer ausgetauscht und hier die Dachdämmung erneuert worden. Zudem ist das Badezimmer im Obergeschoss saniert worden (Austausch der Sanitärobjekte sowie Anbringen der Natursteinfliesen an den Wänden).

Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen waren augenscheinlich keine Schäden an der Doppelhaushälfte festzustellen.

Die Dachabdichtung der Garage scheint sanierungsbedürftig zu sein; hier waren mehrere Verformungen und Verfärbungen an der Deckenverkleidung festzustellen, die auf eine entsprechende Feuchtigkeitsproblematik hinweisen.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - als normale bis gute Wohnlage einzustufen. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist als gut zu bezeichnen. Die Verkehrslage ist ebenfalls als gut einzustufen.

Das **Grundstück** ist vergleichsweise klein. Die Bebauung liegt östlich auf dem Grundstück, so dass die Freiflächen nach Westen ausgerichtet sind. Diese liegen tiefer und sind komplett eingezäunt. Rasenflächen sind nicht vorhanden. Die östliche Grundstücksfläche ist als Durchfahrt für die nördlichen Grundstücke bereitzustellen. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach bis durchschnittlich einzustufen.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV, wobei mit den neueren Kunststofffenstern auch die Standardstufe 3 erreicht wird.

Die Wohnräume befinden sich in einem gepflegten Zustand. Bedingt durch die Bauweise liegt zumeist nur ein Raum auf jeder Zwischenebene (zzgl. der Nassräume). Die Räume sind vergleichsweise klein.

Die energetische Ausstattung, die eine zunehmend starke Rolle am Immobilienmarkt spielt, ist baualtersbedingt als unterdurchschnittlich einzustufen. Parkplatzmöglichkeiten sind aufgrund der engen Bauweise lediglich bedingt vorhanden.

4.7 Bauzahlen

Die tatsächliche Grundrissgestaltung weicht geringfügig von den beiliegenden Zeichnungen ab, so ist das Kinderzimmer im Souterrain um den Vorratsraum vergrößert worden, ein Badezimmer ist hier nicht eingebaut. Der Vorratsraum und der Waschraum sind als Kellerräume vorhanden. Im Badezimmer im Dachgeschoss ist die Dachgaube noch nicht eingetragen.

Bruttogrundfläche

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	5,490 m	x	ca.	9,000 m	rd.	49,41 m ²	
Erdgeschoss	ca.	5,490 m	x	ca.	9,000 m	rd.	49,41 m ²	
Dachgeschoss	ca.	5,490 m	x	ca.	9,000 m	rd.	49,41 m ²	
						rd.	148,23 m ²	rd. 148,00 m ²
Garage/Überdachung	ca.	3,750 m	x	ca.	8,200 m (i.M.)	rd.	30,75 m ²	rd. 31,00 m ²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten). Die Bauzahlen wurden anhand der Zeichnungen auf ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft, sie werden als richtig unterstellt. Die Ergebnisse liegen für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor.

EG Kind/Vorrat	ca. 15,26 m ² + 4,51 m ²	rd.	19,77 m ²	
Flur		rd.	2,10 m ²	
EG Kochen	(auf dem Zwischengeschoss)	rd.	7,66 m ²	
Flur		rd.	2,12 m ²	
WC		rd.	1,47 m ²	
Windfang		rd.	1,16 m ²	
OG Wohnen		rd.	24,07 m ²	
Galerie (Arbeiten)	(auf dem Zwischengeschoss)	rd.	8,61 m ²	
DG Flur		rd.	1,97 m ²	
Bad		rd.	5,90 m ²	
Schlafen		rd.	13,34 m ²	
		rd.	<u>88,17 m²</u>	rd. 88,00 m²

Die Fläche der Terrasse ist in der oben genannten Aufstellung nicht enthalten, sie wird bei der Ableitung des Mietwertes jedoch werterhöhend berücksichtigt.

9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.5 im Originalgutachten) rd. 253.400,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.4 im Originalgutachten) rd. 237.200,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Doppelhaushälften 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 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von 1/3 beigemessen.

rd. 253.400,00 € x 2/3 + rd. 237.200,00 € x 1/3 rd. 248.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte
sowie einer Garage mit angeschlossener Überdachung
bebaute Grundstück
Engernweg 35 A
33100 Paderborn

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Verfahren

mit **rd. 248.000,00 €**

in Worten (Zweihundertachtundvierzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **16.02.2026** 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 27. Februar 2026

Anlagen im Originalgutachten

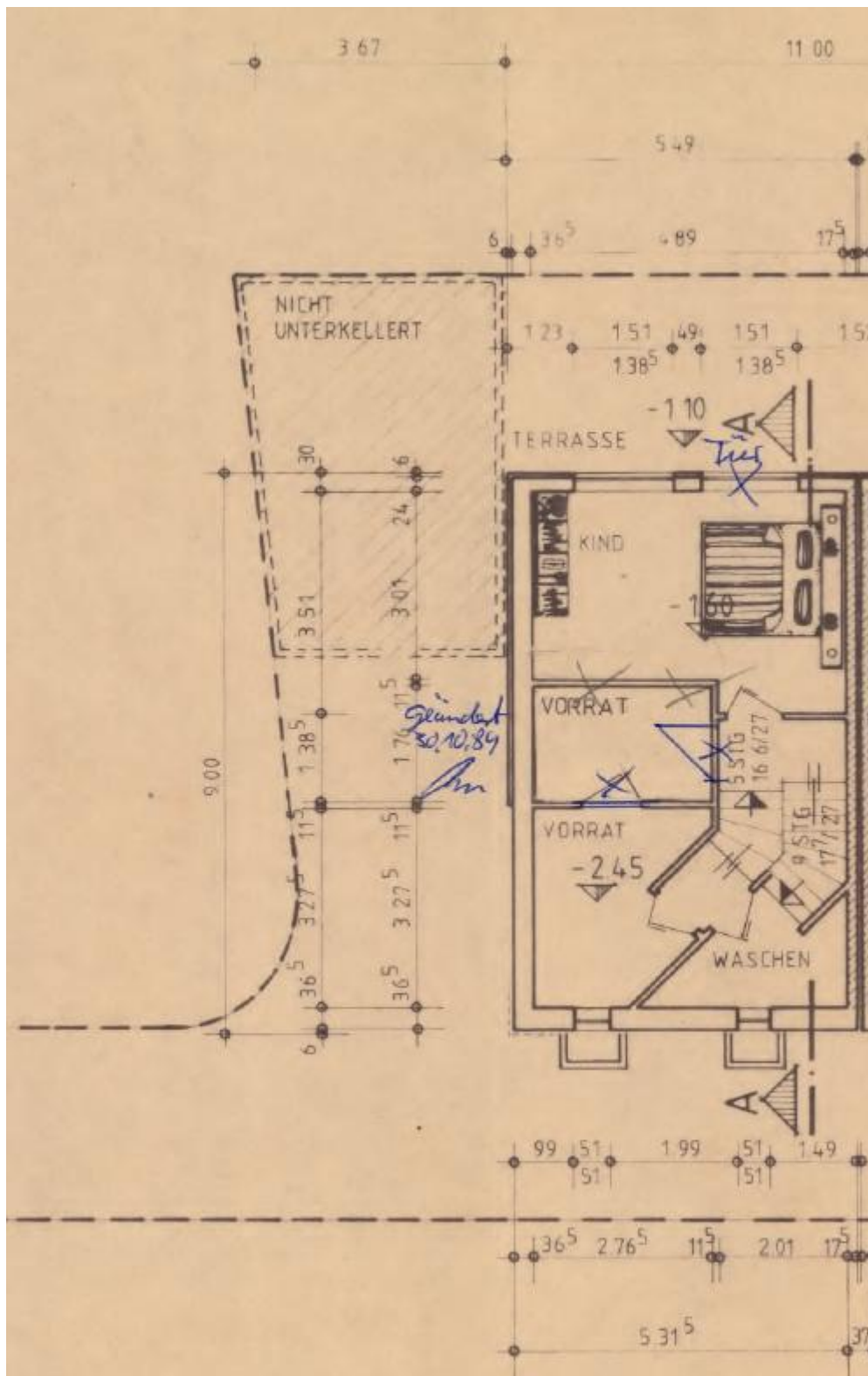
1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000
4. Baubeschreibungen
5. Bauzahlen aus den Bauunterlagen

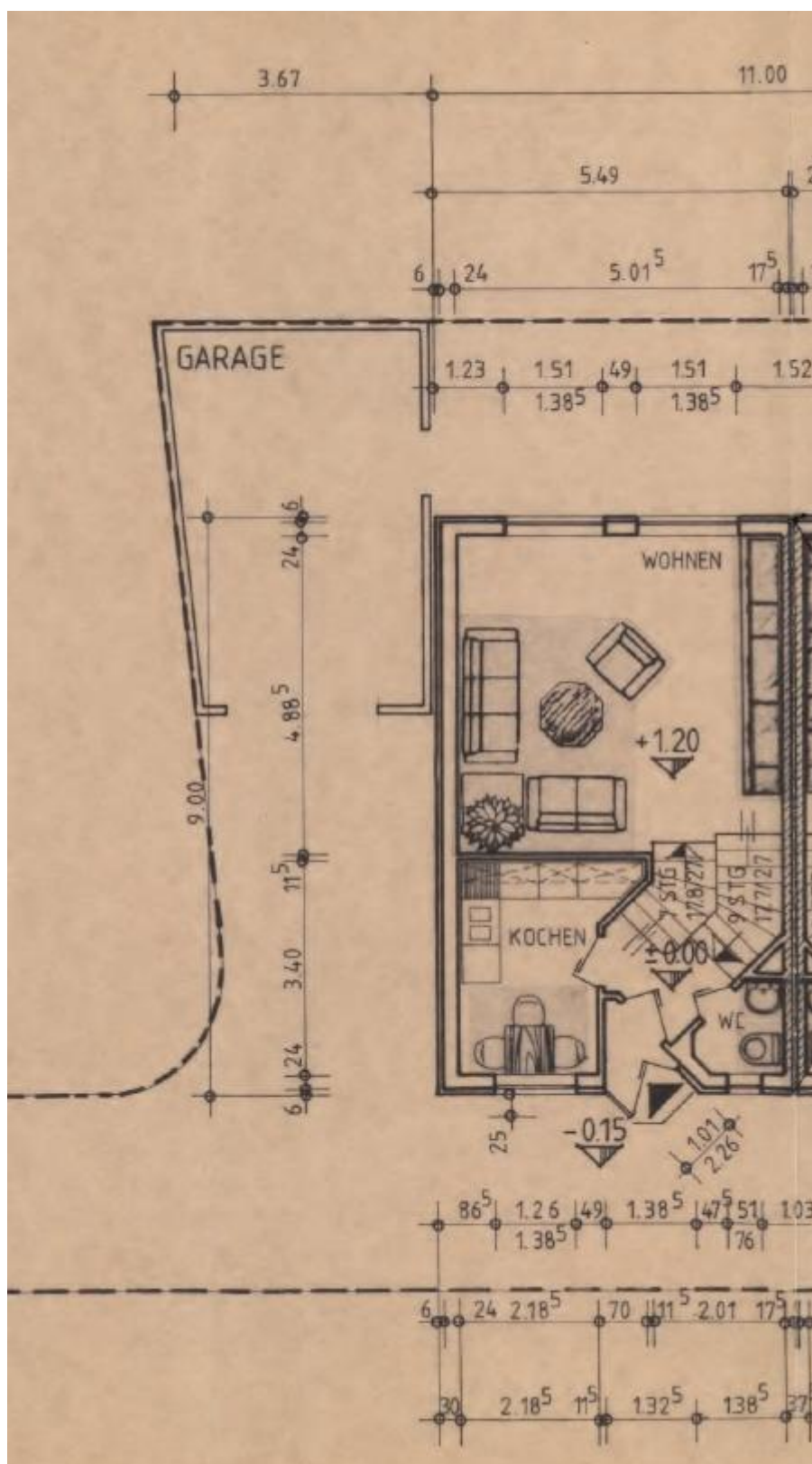
Zeichnungen

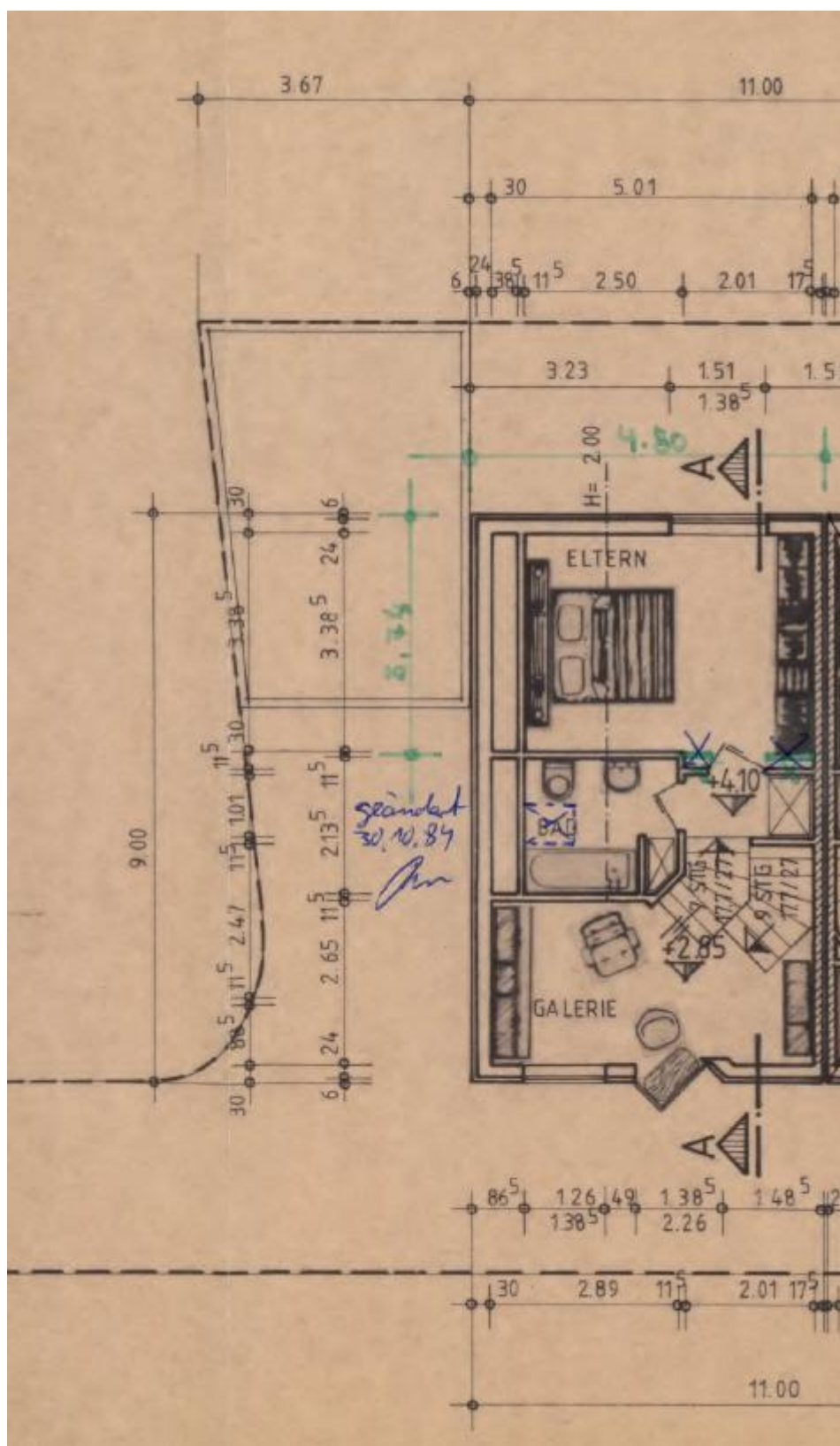
Fotos*

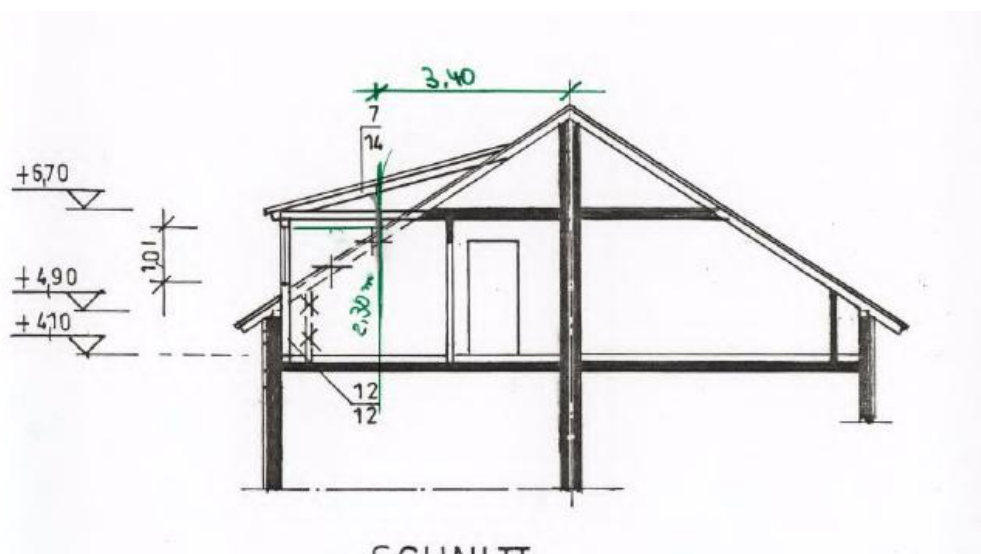
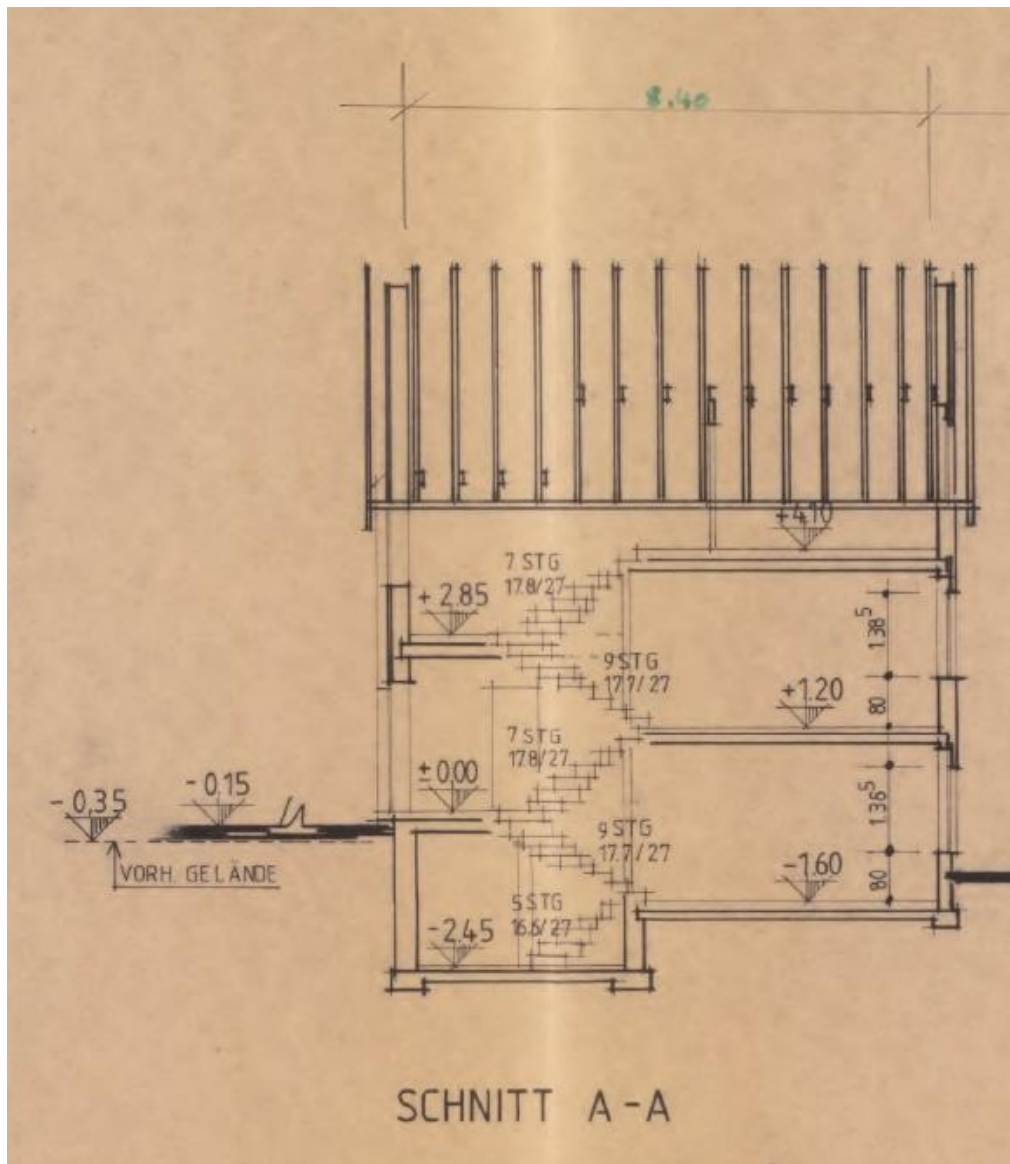
* Dem Anfertigen von Innenraumfotos sowie Fotos auf dem Grundstück wurde nicht zugestimmt, so dass lediglich bedingt verwertbare Fotos angefertigt werden konnten (Aufnahmen von den öffentlichen Straßen aus).

Bauzeichnungen









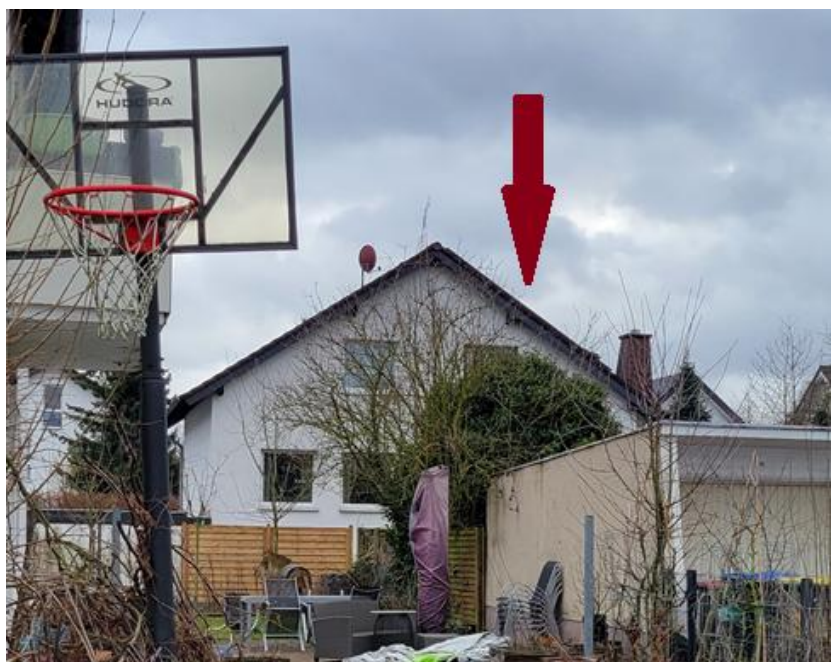
Ansicht vom
Engernweg



Ansicht vom
Malvenweg



Ansicht vom
Malvenweg



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 „*Verkehrswertermittlung 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 „*Verkehrswertermittlung 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: *Verrentung 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 Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001