



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**RUDOLPHI**

IMMOBILIENBEWERTUNG  
GUTACHTEN  
BERATUNG

## Gutachten

### zur Ermittlung des Verkehrswertes

des mit einem Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnungen und integrierter Garage bebauten Grundstücks in der Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196, *Elser Bruch 39*, 33106 Paderborn



Auftraggeber: Amtsgericht Paderborn  
im Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer 014 K 12/25

**ermittelter Verkehrswert zum 10.02.2026: 615.000, -- €**

Paderborn, den 25. März 2026

Gutachten Nr. 1 48 1125

Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4 **pdf** (davon 1 schriftl. Exemplar f. Sachverständigenakte)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
RUDOLPHI

Im Lipphorn 5 | 33104 Paderborn

T 05252 / 93 78 88

F 05252 / 93 78 89

M 0172 / 2 38 97 34

info@taxation-rudolphi.de

www.taxation-rudolphi.de



Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie lebendem und totem Inventar - Landwirtschaft

vom Institut für Sachverständigenwesen, Köln  
qualifizierter und geprüfter Immobilienbewerter IfS



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Ortsbesichtigung und Auskünfte</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Wertermittlungstichtag</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Gesetzliche Grundlagen und Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>6</b>
4.1 Begriffsdefinition des Verkehrswertes nach BauGB .....	6
4.2 Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV- .....	6
4.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Gutachten .....	7
4.4 Definitionen Bauplanungsrecht .....	8
<b>5 Beschreibung des Wohngrundstücks</b> .....	<b>9</b>
5.1 Lage .....	9
5.1.1 Makrolage .....	9
5.1.2 Mikrolage.....	10
5.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
5.2.1 Grundbuch .....	12
5.2.2 Baulasten .....	13
5.2.3 Altlasten .....	13
5.2.4 Wohnungsbindung.....	14
5.2.5 Planungsrechtliche Einordnung .....	14
5.2.6 Abgabenrechtliche Situation / Erschließungsbeiträge .....	15
5.2.7 Sonstige Einschränkungen, Schutzgebiete, Denkmalschutz.....	15
5.3 Beschreibung und Fotodokumentation des Gebäudes .....	15
5.4 Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Objekts Elser Bruch 39 .....	18
5.5 Wohnflächenermittlung .....	23
<b>6 Verkehrswertermittlung versus Bauschadengutachten</b> .....	<b>25</b>
6.1 Anmerkungen/Einschränkungen des Gutachtenumfangs .....	25
6.2 Bewegliches Inventar versus bauliche Einrichtungen .....	25
6.3 Zubehör .....	25
<b>7 Bodenbewertung</b> .....	<b>26</b>
7.1 Bodenrichtwert zum 01.01.2026 .....	26
7.2 Anpassung und Ergebnis der Bodenbewertung .....	27



<b>8</b>	<b>Gebäude- und Objektbewertung.....</b>	<b>28</b>
8.1	Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV).....	28
8.1.1	Ermittlung der Bruttogrundflächen .....	29
8.1.2	Normalherstellungskosten (NHK) .....	30
8.1.3	Wertminderung wegen Alters / Alterswertminderungsfaktor.....	31
8.1.4	Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen .....	34
8.1.5	Marktanpassung / Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	34
8.1.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -BOG-.....	35
8.1.7	Ergebnis des Sachwertverfahrens .....	36
8.2	Ertragswertverfahren (§ 31-34 ImmoWertV) .....	37
8.2.1	Nettokaltmiete nach aktuellem Mietspiegel der Stadt Paderborn .....	37
8.2.2	Liegenschaftszinssatz .....	40
8.2.3	Bewirtschaftungskosten.....	40
8.2.4	Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt.....	41
8.2.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	41
8.2.6	Ergebnis des Ertragswertverfahrens.....	42
8.3	Plausibilisierung / Rohertragsfaktor .....	42
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>43</b>
<b>10</b>	<b>Anlage Fotodokumentation (Aufnahmen vom 10.02.2026) .....</b>	<b>44</b>



## Quellenverzeichnis

### Rechtsvorschriften, Literatur, verwendete Unterlagen (Auswahl)

- Auszug aus dem Bebauungsplan E019 der Stadt Paderborn;
- Auszüge aus der digitalen Bauakte des Objekts Elser Bruch 39, Bauaktenarchiv Stadt Paderborn;
- Auszug aus dem Grundbuch von Elsen, Amtsgericht Paderborn, Blatt 5428, vom 20.11.2025;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils geltenden Fassung;
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 und 01.01.2026 sowie Grundstücksmarktbericht für die Stadt Paderborn, Jahrgänge 2025 und 2026, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn;
- Fischer R., Lorenz H.-J.: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 2013;
- Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2025;
- Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2023;
- Mietspiegel der Stadt Paderborn;
- Unglaube, D.: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis-Fachmedien GmbH, Köln, 2021;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) gültig ab 01.01.2022 mit den jeweils gültigen Änderungen;



## 1 Auftrag

Mit Schreiben vom 16.11.2025, Eingang beim Unterzeichnenden am 27.11.2025, erteilte das Amtsgericht Paderborn dem Unterzeichnenden den Auftrag, im Zwangsversteigerungsverfahren 014 K 12/25 betreffend das Grundstück mit der Grundbuchbezeichnung: *Grundbuch von Elsen, Blatt 5428*,

- *lfd. Nr. 1, Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196, Gebäude- und Freifläche, Elser Bruch 39, Größe: 674 m<sup>2</sup>,*

ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen.

## 2 Ortsbesichtigung und Auskünfte

Die Objektbesichtigung und -aufnahme fand nach Terminabstimmung und schriftlicher Einladung vom 19.01.2026 am **10.02.2026** statt. Daran nahm der Eigentümer, zeitweise Mitglieder der Familie des Eigentümers, ein Vertreter der Gläubigerin sowie der Unterzeichnende und ein Mitarbeiter des Unterzeichnenden teil.

Das Objekt wurde vollständig von innen und außen gemeinsam besichtigt, wertrelevante Gegebenheiten in Wort und Bild aufgenommen und ein Aufmaß der Wohnfläche vorgenommen.

Die zur Bewertung nötigen Unterlagen und Auskünfte wurden bei den zuständigen Behörden u.a. wie folgt eingeholt:

- Recherche und Anforderung der verfügbaren digitalen Bauakten des Objekts aus dem *Bauaktenarchiv der Stadt Paderborn*;
- Auskunft über aktuelle Bodenrichtwerte, Erörterung verfügbarer Vergleichswerte in der Gemarkung Elsen sowie verschiedener Wertansätze mit dem *Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn*;
- Auskunft und Erörterung des planungsrechtlichen Stands, *Bau- und Planungsamt der Stadt Paderborn*;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der *Stadt Paderborn*;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, *Kreis Paderborn, Fachbereich 66 Gewässerschutz und Abfall, Altlasten*;
- Auskunft über Landschafts- und Naturschutz, *Kreis Paderborn, Fachbereich 61 Landschaftspflege und Naturschutz*;
- Auskunft zu etwaigen offenen Erschließungsbeiträgen, *Stadt Paderborn*;
- Auskunft zur Wohnungsbindung, *Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen Stadt Paderborn*;



### 3 Wertermittlungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Zeitpunkt der Besichtigung durch den Unterzeichnenden, somit der **10.02.2026** festgelegt.

## 4 Gesetzliche Grundlagen und Wertermittlungsverfahren

### 4.1 Begriffsdefinition des Verkehrswertes nach BauGB

Gemäß **§ 194 BauGB** wird der *„Verkehrswert von Grundstücken 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

1. Der Verkehrswert ist somit in möglichst enger Anlehnung an das Marktgeschehen einzuschätzen. Gibt es Marktpreise für die einzelnen Wirtschaftsgüter, dann sind solche Preise vorzugsweise für die Wertermittlung heranzuziehen.

2. Werden Wirtschaftsgüter, für die der Verkehrswert festzustellen ist, nicht am Markt gehandelt, muss zwangsläufig auf Hilfswerte zurückgegriffen werden. Häufig bestehen aufgrund nicht vergleichbarer Lagen oder der speziellen Art und Ausstattung der zu bewertenden Gebäude keine passenden Vergleichswerte, so dass Substanz- oder Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen sind.

### 4.2 Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV-

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)* die maßgebliche Bewertungsvorgabe. Am 01.01.2022 ist die *ImmoWertV 2021* in Kraft getreten.

Die Wahl des zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahrens ist im *Teil 3 -Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren-* der ImmoWertV festgelegt, wobei der Verkehrswert vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Um dabei zu einer sicheren Aussage zu



kommen, ist allerdings eine genügende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich.

Der mittelbare Preisvergleich erfolgt dabei auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Entsprechendes Datenmaterial wird von den Gutachterausschüssen der Kreise und der kreisfreien Städte, der Ämter für ländliche Räume sowie vom Statistischen Landesamt gesammelt, ausgewertet und veröffentlicht.

- Für bebaute Grundstücke kann das **Vergleichswertverfahren** überwiegend nur bei marktgängigen Immobilien, wie z.B. Eigentumswohnungen oder Ein-/Zweifamilienhäusern, angewendet werden. Aufgrund der stark differierenden Ausgestaltung der Bausubstanz, Ausstattung und des Zustandes liegen jedoch häufig auch bei diesen Objekten nicht genügend direkt (vergleichbare) Kauffälle vor, so dass die Wertermittlung mit Hilfe der Wertermittlungsverfahren Sachwert- und / oder Ertragswertverfahren erfolgt.
- Das **Sachwertverfahren** eignet sich dabei vorwiegend für solche Objekte, bei denen eine Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie selbstgenutzte Gebäude (überwiegend Wohnhäuser, Eigentumswohnungen, Gebäude zur Freizeitnutzung, alte Wirtschaftsgebäude ohne Nutzung). Ertragsgedanken sind beim Kauf weitgehend ausgeschaltet.
- Das **Ertragswertverfahren** ist immer dann anzuwenden, wenn eine Eigennutzung nicht im Vordergrund steht. Dieses Verfahren kommt vorwiegend bei der Wertermittlung von Mietwohn- und Gewerbegrundstücken, landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (mit Nutzung) aber auch (wie das Sachwertverfahren) bei älteren marginal genutzten Gebäuden zur Anwendung.

Neben der Nutzung, bzw. dem Objekttyp ist bei der Wahl Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren vorrangig das Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes zu wählen, für das **die aussagekräftigsten wertrelevanten Daten** zur Verfügung stehen. Je nach Datenlage wird das jeweils zweitrangige Verfahren oftmals zur Unterstützung des primär gewählten Verfahrens angewandt.

#### 4.3 Wahl der Wertermittlungsverfahren im vorliegenden Gutachten

Im vorliegenden Gutachten werden für das zu bewertende Grundstück, das mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen und integrierter Garage bebaut ist, **sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert bestimmt.**

Das Vergleichswertverfahren kommt nicht zur Anwendung. Zwar sind in der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses Kaufpreise für



Zweifamilienhäuser verzeichnet, es bestehen jedoch hohe Unsicherheiten hinsichtlich des unzureichend bekannten (inneren) Modernisierungszustands. Außerdem wurde das Bewertungsobjekt nach und nach erweitert und verfügt über Einliegerwohnungen, so dass ein sachgerechtes Vergleichsverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Der **Verkehrswert** wird abschließend entsprechend des Objekttyps Zweifamilienhaus (potenzielle Eigennutzung = Sachwert) und der Nutzung (4 Wohneinheiten (potenzielle Teilvermietung = Ertragswert) vom ermittelten **Ertrags- und Sachwert gleichgewogen** abgeleitet.

#### 4.4 Definitionen Bauplanungsrecht

Wesentliche Merkmale der Baureife aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften sind der nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB bestehende Anspruch auf Genehmigung eines baulichen Vorhabens, das die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zum Inhalt hat.

Das BauGB unterscheidet nach Vorhaben im Geltungsbereich

- **eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB,**
- eines einfachen Bebauungsplans,
- im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und
- im Außenbereich nach § 35 BauGB; i.d.R. nur privilegierte Bauvorhaben (Landwirtschaft, Energieerzeugung) zulässig.

Das zu bewertende Objekt *Elser Bruch 39* liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans E019 der Stadt Paderborn (siehe Punkt 5.2.3).

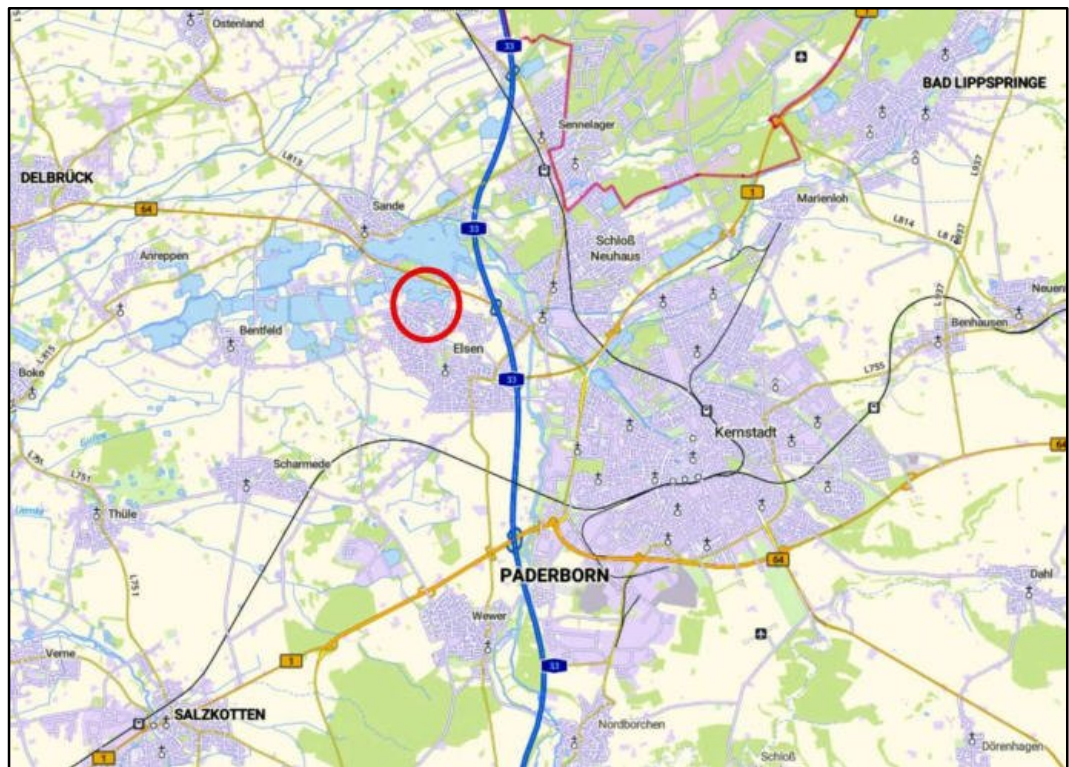


## 5 Beschreibung des Wohngrundstücks

### 5.1 Lage

#### 5.1.1 Makrolage

Das zu bewertende Wohnobjekt liegt in Paderborn im nordöstlichen Teil des Stadtteils Elsen ca. 0,8 km (Luftlinie) nördlich der Kath. Kirche „Sankt Dionysius“ in der Gemarkung Elsen im Kreis Paderborn, Regierungsbezirk Detmold, NRW.



Auszug aus tim-online.nrw.de

Paderborn hat mit den 8 zugehörigen Ortsteilen insgesamt rd. 157.500 Einwohner und verfügt über eine Gemeindefläche von knapp 180 km<sup>2</sup>.

Die Stadt Paderborn ist Universitätsstadt, Kreisstadt und zugleich Oberzentrum der Region „Südliches Ostwestfalen“. Die mittlere Höhe der Stadt Paderborn bewegt sich um 120 m über NN. Der höchste Punkt befindet sich mit 347 m über NN am Rand des Stadtteils Neuenbeken, der tiefste Punkt mit 94 m in Nähe des Stadtteils Sande.

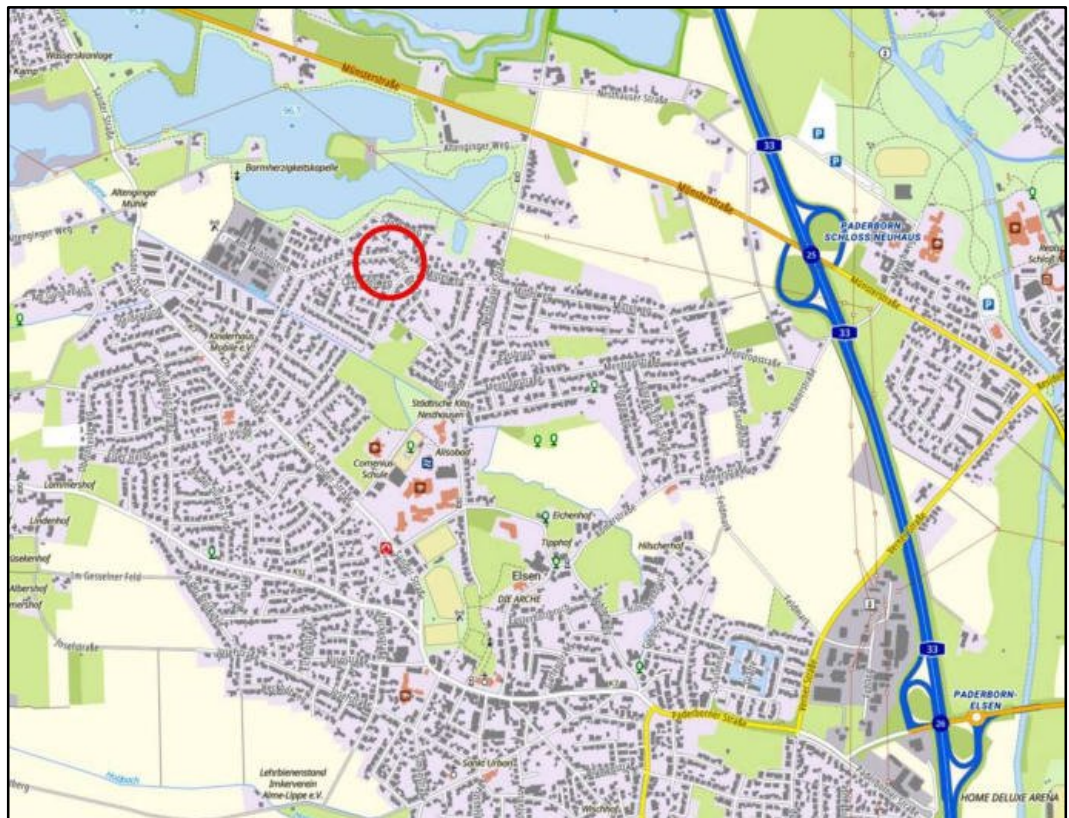
In Paderborn werden alle Dienstleistungen im schulischen, kulturellen, medizinischen und privaten Versorgungsbereich angeboten.

Der Stadtteil Elsen liegt rd. 5 km nordwestlich der Kernstadt. Er ist über die Landstraße L756 und die Kreisstraße K7 an das übergeordnete Verkehrsnetz Autobahn A 33 und die Bundesstraße B 64 und die B 1 gut angeschlossen.



Der Stadtteil Paderborn-Elsen hat rd. 16.300 Einwohner und eine Fläche von rd. 20,2 km<sup>2</sup>. Elsen verfügt über mehrere Supermärkte und Discounter, sowie weitere Einzelhandelsbetriebe und zwei Gewerbegebiete.

Der Stadtteil Elsen hat zwei Grundschulen und eine Gesamtschule, die medizinische Versorgung ist über mehrere Hausarztpraxen sichergestellt.



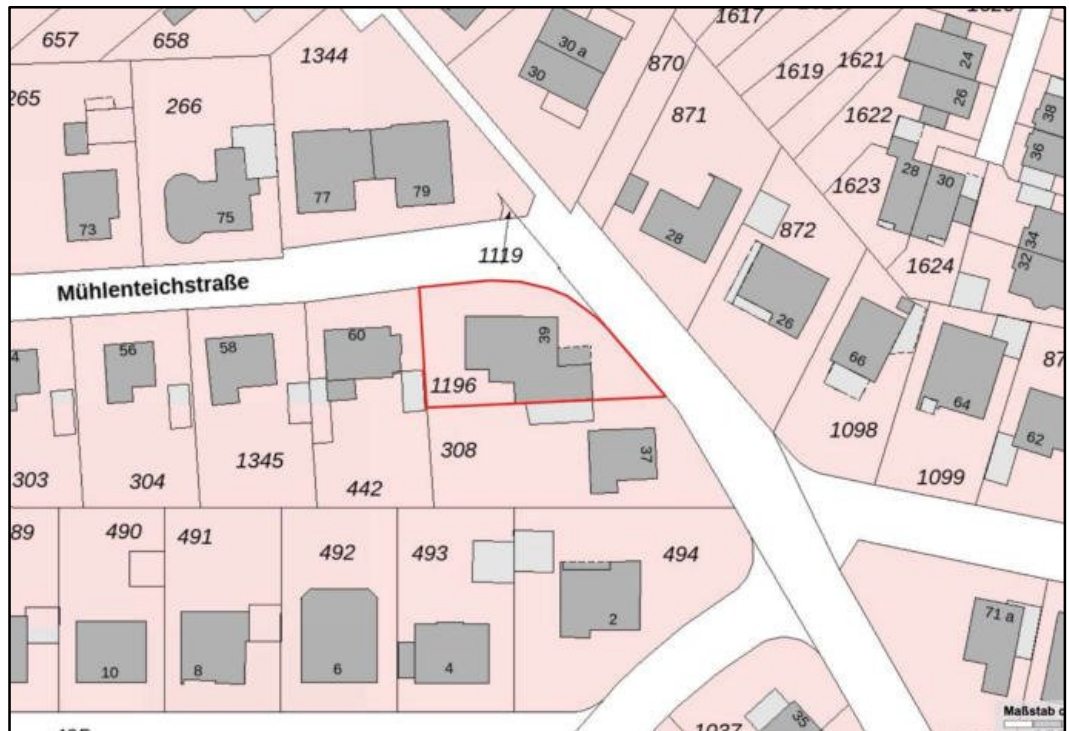
Auszug aus tim-online.nrw.de

### 5.1.2 Mikrolage

Der Bereich umliegend des Bewertungsobjekts „*Elser Bruch 39*“ ist gekennzeichnet durch eine gute Wohnlage. In der direkten Nachbarschaft zum Bewertungsobjekt befindet sich weitere Wohnbebauung. Die Garage des südlichen Nachbargrundstücks ist baulich mit dem Objekt verbunden. Vor den beiden integrierten Garagen, von denen eine auf Grund der Wohnraumerweiterung nur als Abstellraum zu nutzen ist, bestehen Außenstellplätze.

Die Straße „*Elser Bruch*“ hat einen beidseitigen Gehweg. Die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs ist gegeben.

Der nachstehende Ausschnitt zeigt die nähere Lage des Wohngrundstücks, *Elser Bruch 39*, Flurstück 1196, auf den Abbildungen der folgenden Seite rot umrandet.



Auszug aus tim-online.nrw.de



Luftbild - Auszug aus tim-online.nrw.de

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196, ist ungleichmäßig geschnitten und liegt im Kurvenbereich der Mühlenteichstraße und dem Elser Bruch. Der Hauptzugang erfolgt von der östlichen Seite. Auf der nördlichen Seite besteht eine Zufahrt zum rückwärtigen Garten.



## 5.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 5.2.1 Grundbuch

Das Wertermittlungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag im Grundbuch eingetragen unter

Amtsgericht: Paderborn  
 Grundbuchbezirk: Elsen  
 Grundbuchblatt: 5428

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Elsen	1	1196	Gebäude- und Freifläche, <i>Elser Bruch 39</i>	674 m <sup>2</sup>

Abteilung I: Lfd. Nr. 1

Eigentümer: \_\_\_\_\_ (aus Datenschutzgründen keine Angabe)

Nach dem Grundbuchauszug vom 20.11.2025 (letzte Änderung vom 10.03.2025) ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungstichtag keine Eintragung zugunsten des Bewertungsobjekts vermerkt.

In **Abt. II des Grundbuchs** ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung vermerkt:

lfd. Nr. 5 lastend auf lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 14 K 12/25).  
 Eingetragen am 10.03.2025.“*

Ansonsten bestehen keine wertrelevanten Eintragungen in Abt II des Grundbuchs.

Hinsichtlich evtl. eingetragener Grundpfandrechte (Abteilung III) sei darauf hingewiesen, dass die zur Sicherung einer Forderung bestellten und in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Rechte (z.B. Grundschuld) zwar u.U. den Barpreis, nicht jedoch den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussen und somit bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Gleiches gilt für etwaige Neben-, bzw. Veräußerungskosten (Maklercourtage, Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Gebühren für Grundbuchumschreibungen o.ä.), die ebenso bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.



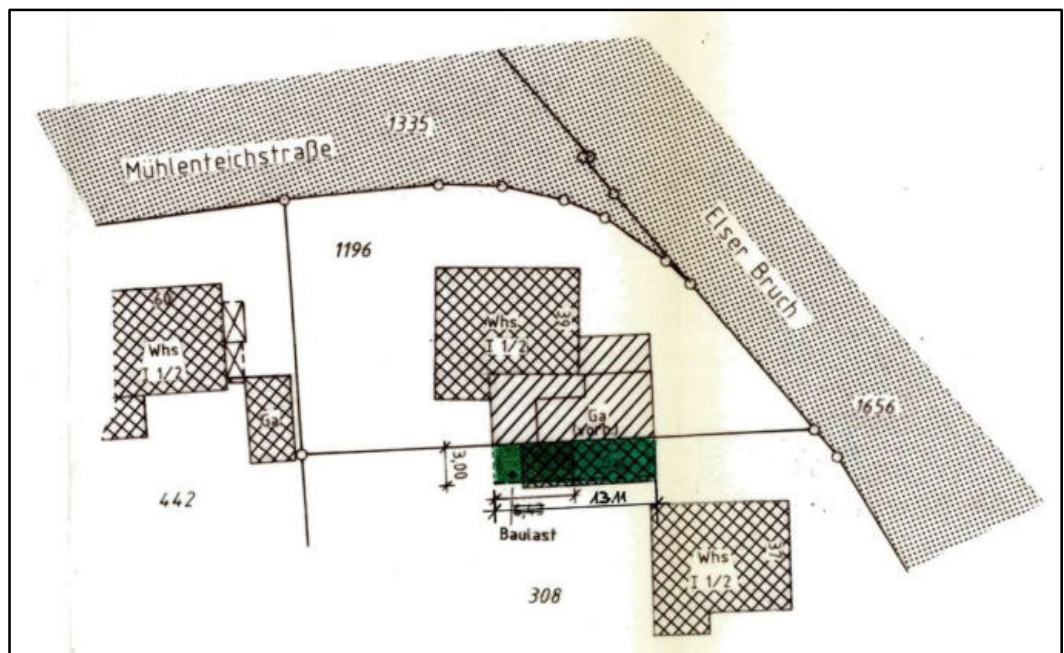
## 5.2.2 Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn vom 02.03.2026 sind an dem zu bewertenden Grundstück Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196 **keine Baulasten zu Lasten** des Grundstücks eingetragen.

**Zugunsten** des Bewertungsgrundstücks ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn auf dem Nachbargrundstück, Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 308, Elser Bruch 37 folgende **Abstandsflächenbaulast** eingetragen:

### Baulastenblatt Nr. BL-0091/98

„Übernahme einer Abstandsfläche gemäß § 7 Abs. 1 BauO NW. Die Abstandsfläche nach Eintragung im beiliegenden Lageplan von 13,11 m x 3,00 m gem. § 6 BauO NW wird auf das belastete Grundstück übernommen. Diese Fläche wird nicht überbaut und nicht auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet.“



Lageplan zum Baulastenblatt 0091/98, Abstandsbaulast zu Gunsten des Objekts

## 5.2.3 Altlasten

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 19.01.2026 ist das zu bewertende Grundstück Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196 nicht im Altlastenkataster als Verdachtsfläche registriert. Es handelt sich um ein ordnungsgemäß genutztes Wohngrundstück ohne Altlasten.



## 5.2.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften, liegt keine Wohnungsbindung vor.

## 5.2.5 Planungsrechtliche Einordnung

Das Grundstück, Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196, liegt im Geltungsbereich des *Bebauungsplan E 019 der Stadt Paderborn, III. und V. Änderung – Gunne*, der am 09.08.1980 nach § 10 (3) BauGB rechtsverbindlich wurde.



Auszug aus dem aktuellen Bebauungsplan E 019 der Stadt Paderborn

Gemäß B-Plan bestehen folgende baurechtliche Vorgaben:

Art der baulichen Nutzung	:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	:	
Grundflächenzahl	:	0,40
Geschossflächenzahl	:	0,80 (maximal)
Zahl der Vollgeschosse	:	II (zweigeschossig)
Bauweise	:	offen
Dachform	:	Satteldach
Dachneigung	:	30°



### 5.2.6 Abgabenrechtliche Situation / Erschließungsbeiträge

Offene Erschließungsbeiträge bestehen lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Paderborn vom 19.01.2026 nicht. Die Straßen „Elser Bruch“ und die „Mühlenteichstraße“ sind endgültig ausgebaut und stehen in der Baulast der Stadt Paderborn. Folgemaßnahmen sind derzeit nicht absehbar.

### 5.2.7 Sonstige Einschränkungen, Schutzgebiete, Denkmalschutz

Es bestehen keine einschränkenden Schutzgebietsausweisungen. Es bestehen keine schützenswerte Naturdenkmäler und die Bausubstanz unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

## 5.3 Beschreibung und Fotodokumentation des Gebäudes

Das Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnungen *Elser Bruch 39, 33106 Paderborn* in massiver Bauweise mit Satteldächern wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet.

Im Jahr **1957** wurde ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss im nördlichen Teil des heutigen Gebäudekomplexes errichtet. Südlich wurde eine große Garage angebaut. Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garage wurde überdacht.

Im Jahr **1999** entstand aus der Garage und unter Aufstockung ein zweites, angebautes Wohngebäude ebenfalls mit Satteldach. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurde das gesamte Gebäude verklindert, das Dach des älteren Wohnhauses erneuert und Fenster des Dachgeschosses ausgetauscht.

Der angebaute Gebäudeteil ist nicht unterkellert und beinhaltet im östlichen Bereich eine Garage und daneben einen, über ein Garagentor zugänglichen, kleineren Fahrradraum.

Im westlichen Teil des Anbaus befindet sich auf Erdgeschossebene eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von rd. 33 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich besitzt eine eigene Eingangstür, die sich im überdachten Hauseingangsbereich befindet.

Darüber befindet sich das ausgebaute Dachgeschoss mit einer gesamten Wohnfläche von rd. 134 m<sup>2</sup>, die sich über beide Hauptgebäudeteile erstreckt. Von dieser Wohnung aus besteht ein Zugang zum ausgebauten Spitzboden, der über eine Raumpartrepe zu erreichen ist. Diesbezüglich der Hinweis:

**Es fehlt ein Geländer und eine Absturzsicherung im oberen Bereich des Zugangs zum Spitzboden.** Der Eigentümer wurde bei der Besichtigung ausdrücklich auf diesen nicht zulässigen und gefährlichen Zustand hingewiesen.



Der ausgebaute Spitzboden mit einer Fläche von rd. 15 m<sup>2</sup> wird aus diesen Gründen nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Im Rahmen der Baumaßnahme im Jahr 1999 wurde auch die Wohnung im Erdgeschoss des älteren Gebäudeteils im südwestlichen Bereich um einen angebauten Raum erweitert, der in der Bauzeichnung als „Wintergarten“ bezeichnet wird.

Im Jahr **2014** erfolgte an der westlichen Seite des älteren Gebäudes ein nicht unterkellertes, eingeschossiger Anbau, auf dem sich die Dachterrasse der Wohnung im Dachgeschoss befindet. Zeitgleich erfolgte eine Modernisierung der insgesamt rd. 119 m<sup>2</sup> großen Erdgeschosswohnung mit Innenausbau, Bad und Gäste-WC. Zum Teil wurden auch Leitungen erneuert. Die Wohnung besitzt eine Terrasse in Holzbauweise an der nördlichen Gebäudeseite.



Elser Bruch 39, links Anbau/Aufstockung 1999, rechts hinterer, älterer Gebäudeteil

Der ältere Gebäudeteil besitzt eine Einliegerwohnung im Spitzboden mit einer Wohnfläche von rd. 28 m<sup>2</sup>. Mit den beiden kleinen Einliegerwohnungen bestehen somit **insgesamt 4 Wohneinheiten**, die allesamt von der Familie **eigengenutzt** werden.

Nur die 119 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung besitzt eine eigene Elektroversorgung, ansonsten besteht **keine Trennung der Haustechnik**.



Das Objekt wird über eine Gasheizung aus dem Jahr 1993 beheizt. Die Wärmeausstrahlung erfolgt über Wandheizkörper. Der 258 Liter-Warmwasserspeicher wurde im Jahr 2025 erneuert. Es bestehen Anschlüsse an die öffentliche Elektro-, Gas-, Wasserver- und -entsorgung. Ein Glasfaseranschluss wurde bis dato lediglich vorbereitet.

Die Zugänge und Zufahrt zur Garage sind gepflastert. Der rückwärtige, westliche Garten wurde durch neuwertige hohe Sichtschutzelemente (WPC) umfasst. Im südwestlichen Bereich besteht ein Gartenhäuschen.

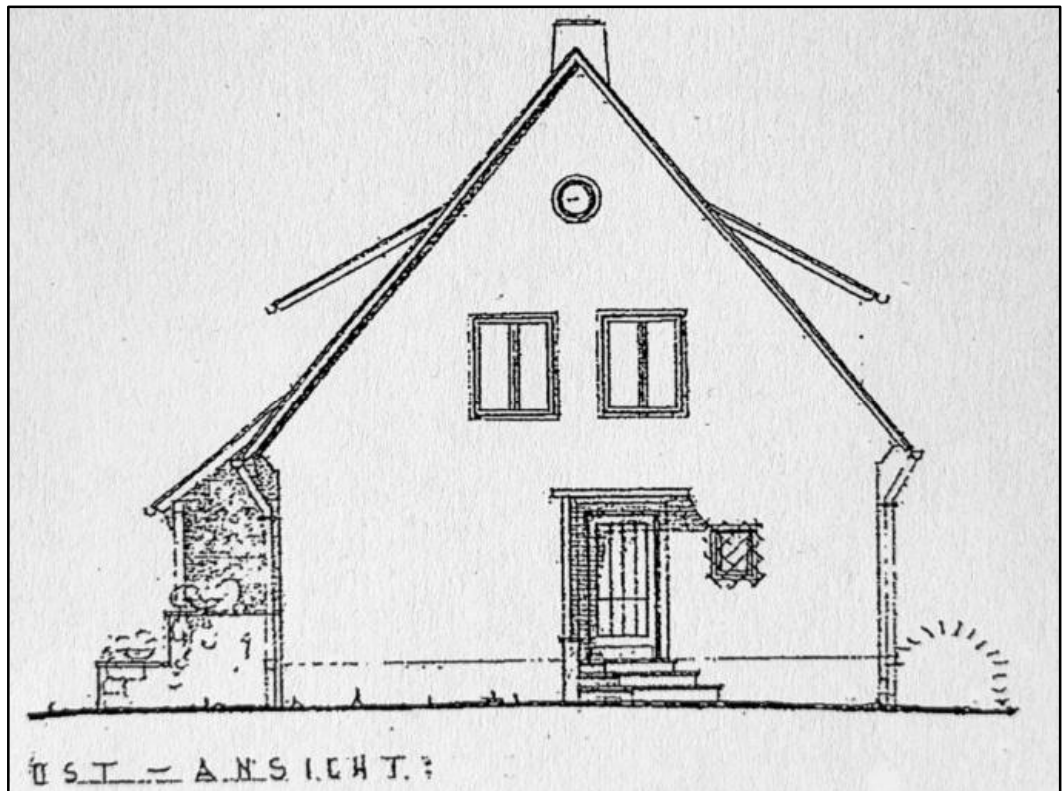
Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem normalen, ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand, es sind jedoch verschiedene kleinere Restfertigstellungsarbeiten erforderlich (Fensterbänke im Spitzboden und im Anbau von 2014 und teilweise fehlende Zink-/ Bleiabdeckungen am Dach).

<b>Bauausführung gemäß Bauakte/Ortsbesichtigung</b>	
Mauerwerk	massives Mauerwerk
Decken	Stahlbeton über DG: Holzbalkendecke
Außenwände	Verklinkerung mit Wärmeisolierung
Fußböden	Estrich, Beläge unterschiedlich
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach verglast
Dach	Pfettendach
Dachziegel	Tondachziegel
Treppe	Stahlbeton
Türen	verschiedene Ausführungen
Heizung	Gaszentralheizung, die Wärmeausstrahlung erfolgt über Wandheizkörper, zentrale Warmwasseraufbereitung

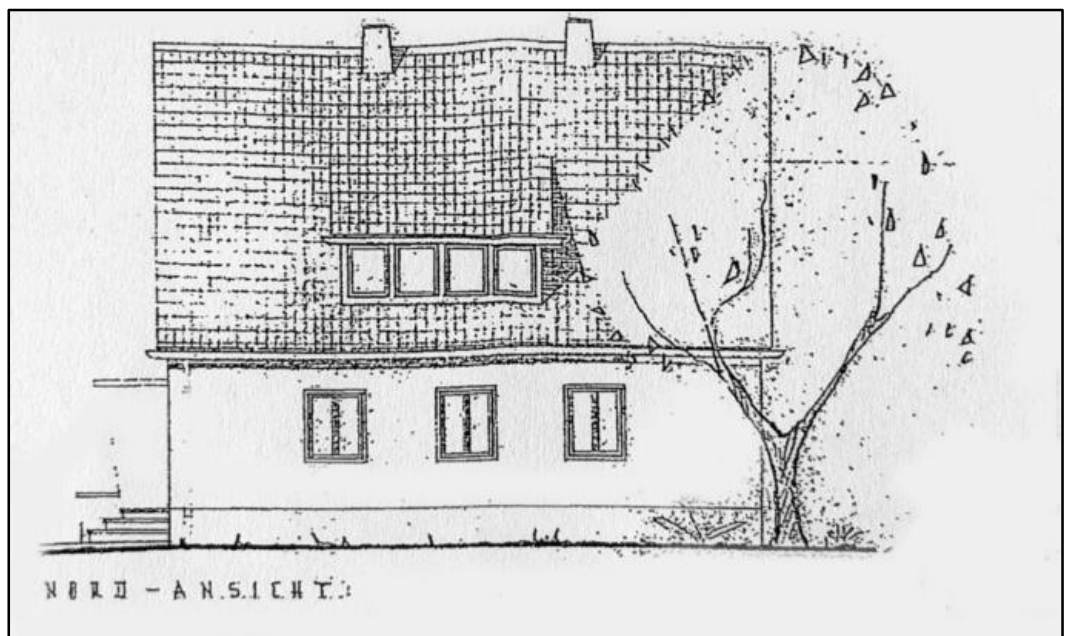
Das Gebäude verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung und Bauausführung. Weitere Details sind u.a. der Fotodokumentation (siehe Anlage zum Gutachten) zu entnehmen. Nachstehend werden einige Grundrisse und Ansichten gemäß Bauakte abgebildet.



#### 5.4 Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Objekts *Elser Bruch 39*

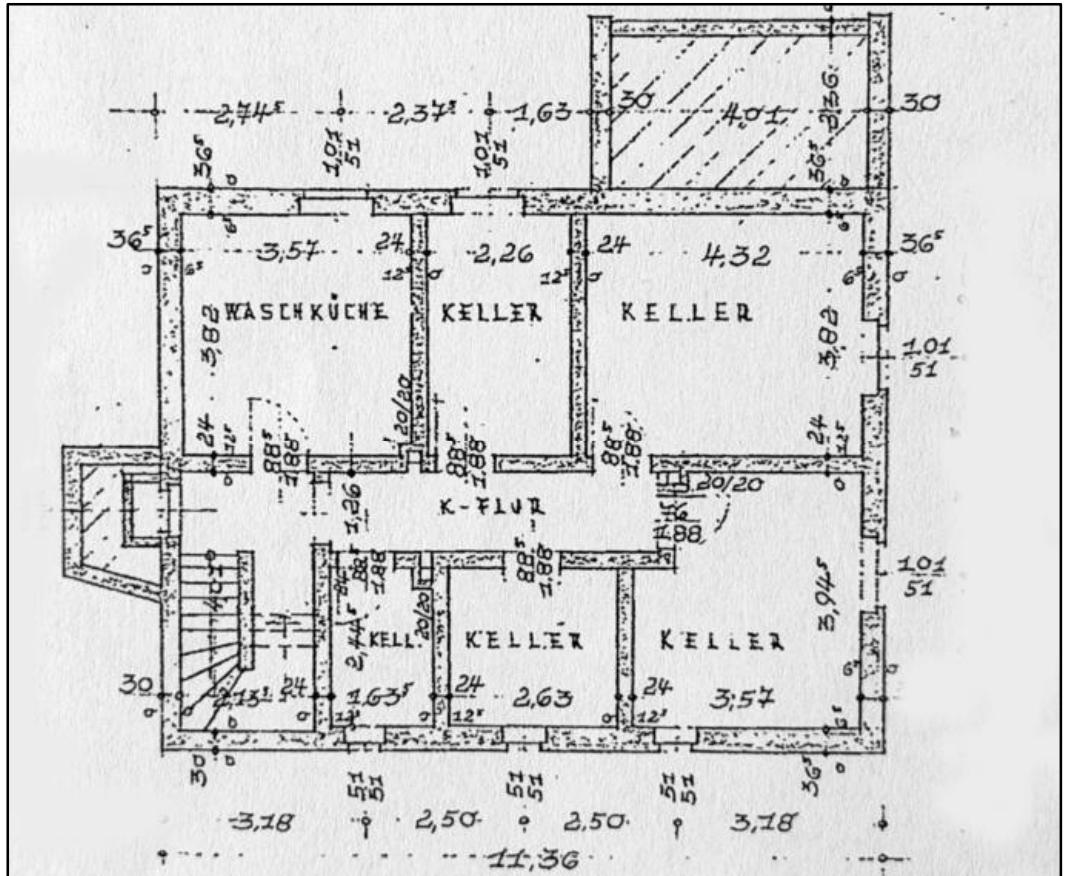


Ost-Ansicht des ursprünglichen Objekts/Altbaus als EFH *Elser Bruch 39*  
(Auszug aus der Bauakte)

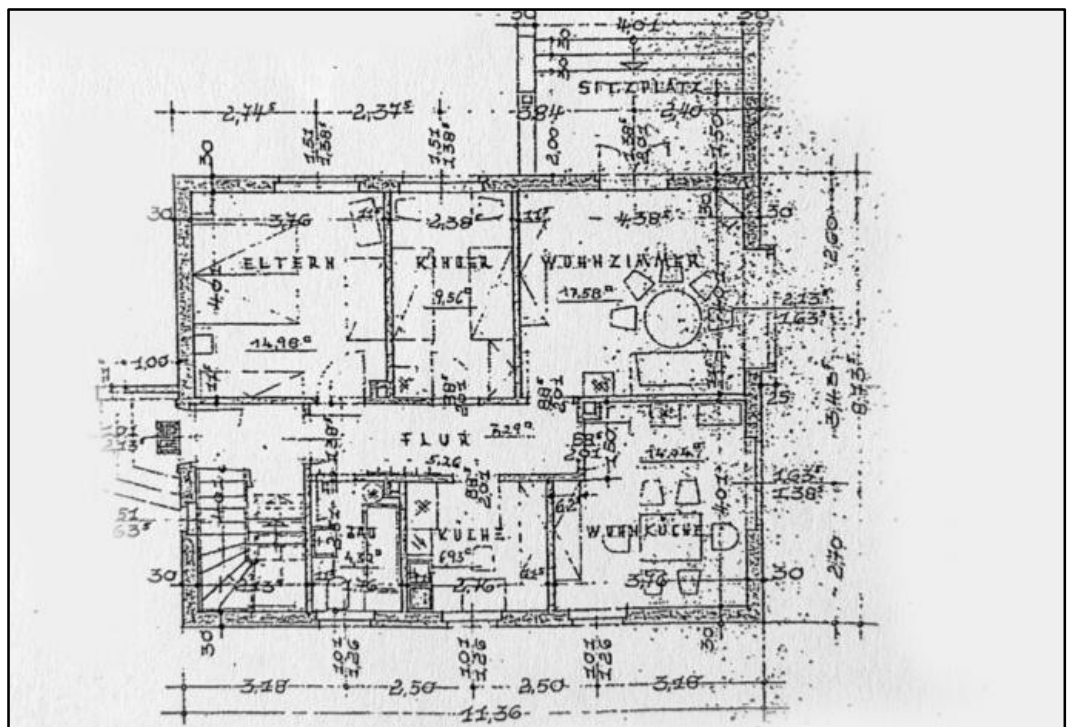


Nordansicht des Objekts/Altbaus als EFH *Elser Bruch 39* (Auszug aus der Bauakte)

Die dargestellten Ansichten zeigen das ursprüngliche Einfamilienhaus, das im Jahr **1957 errichtet** wurde.

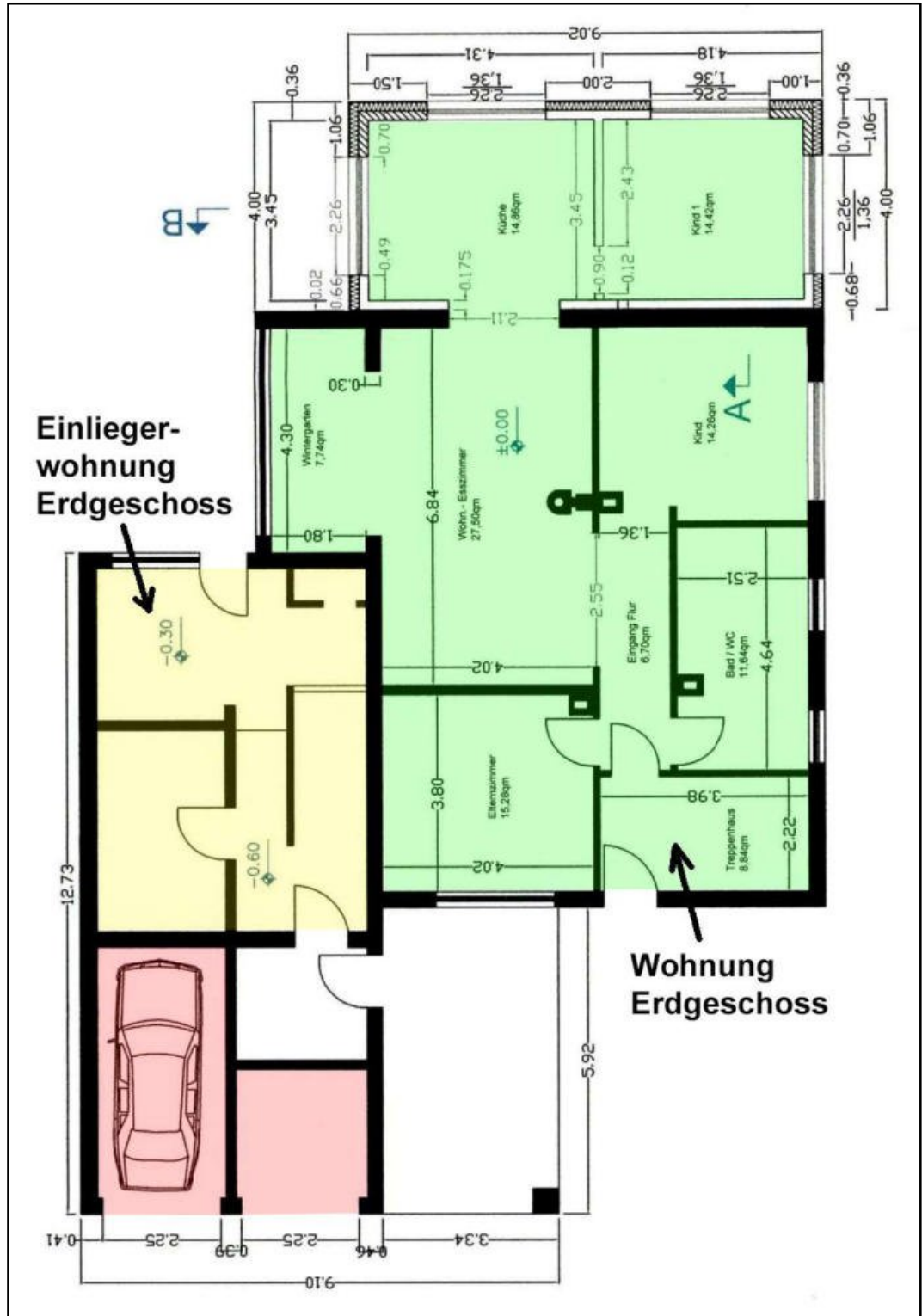


Kellergeschoss des Objekts *Elser Bruch 39* (Auszug aus der Bauakte)



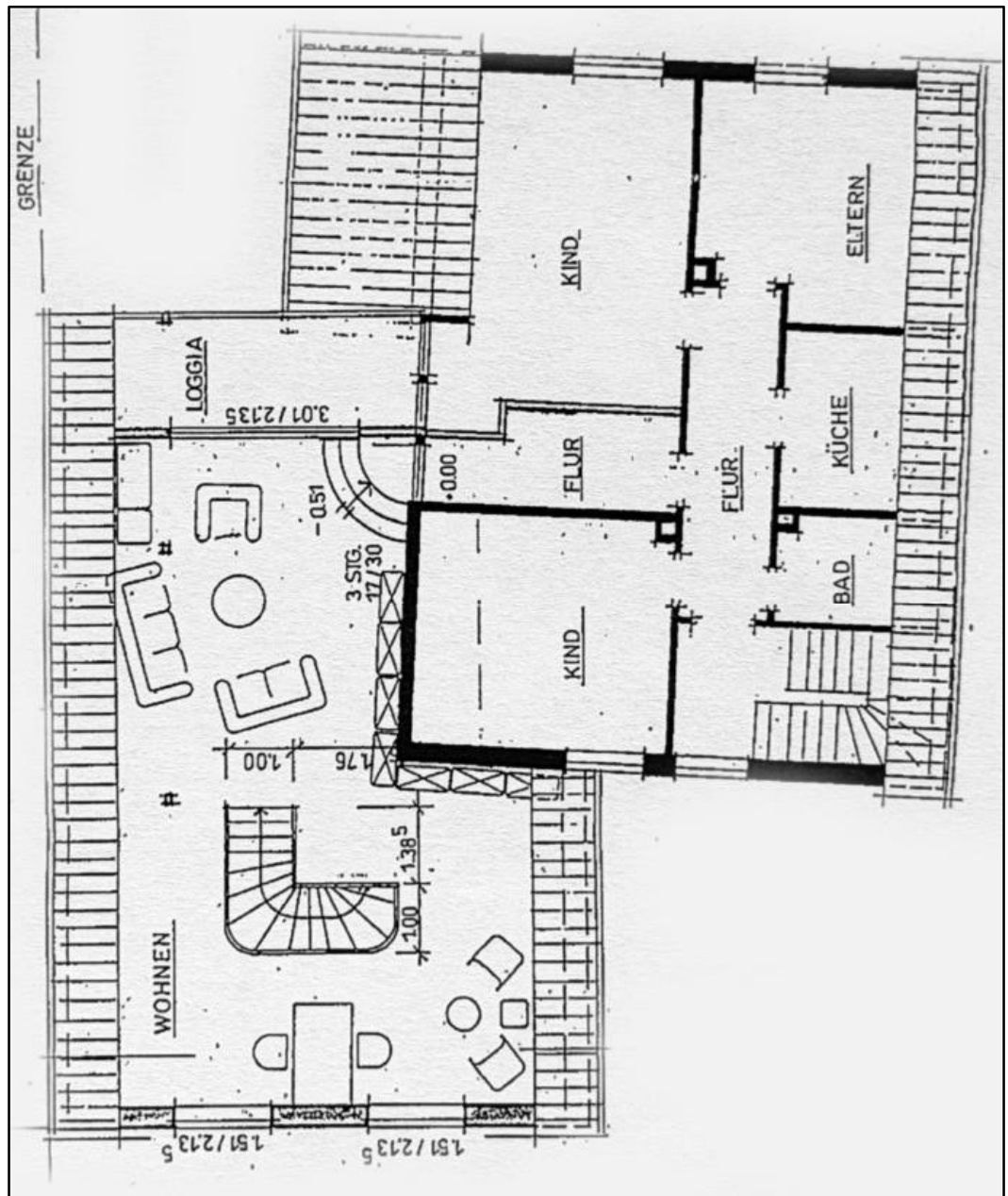
Erdgeschoss des Objekts *Elser Bruch 39* (Auszug aus der Bauakte)

Die dargestellten Grundrisse zeigen das ursprüngliche Einfamilienhaus, das im Jahr **1957** errichtet wurde.



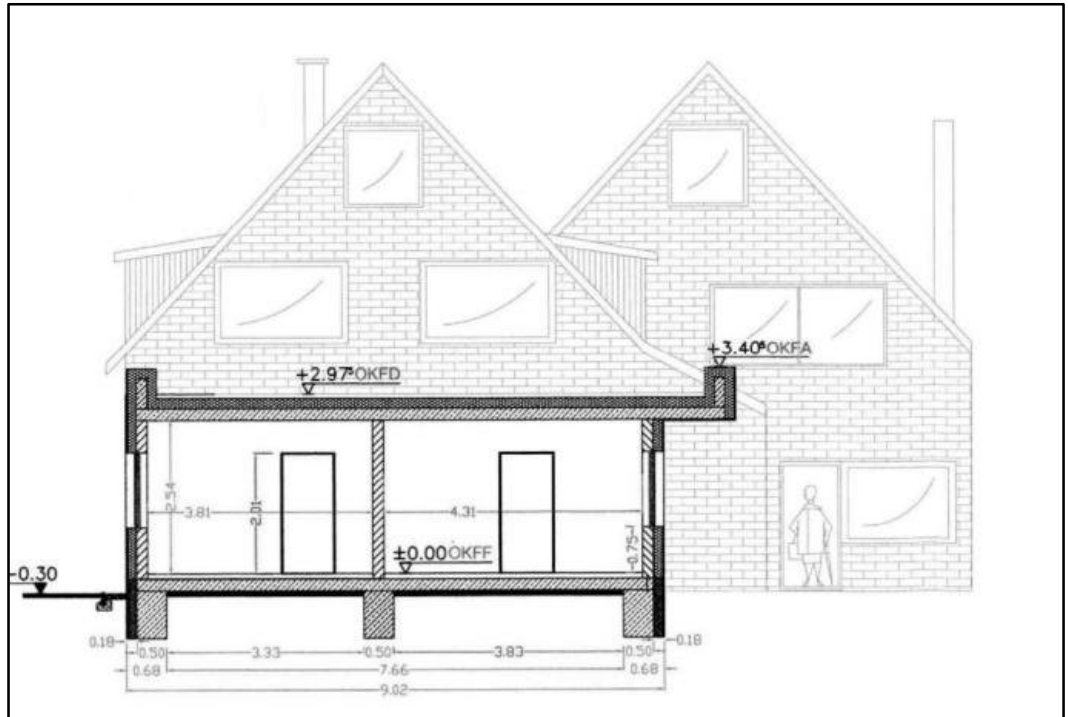
EG-Grundriss des Objekts *Elser Bruch 39* (Auszug aus der Bauakte)

Der vorstehende Grundriss zeigt das Erdgeschoss im Rahmen der Umbau-  
 maßnahmen im Jahr 1999 (linker Bereich) und dem westlichen (obere grüne  
 Räume) Anbau 2014. Dazu wurde ein Teil der ursprünglichen zweiten Garage als  
 Eingangsbereich umgebaut, so dass die zweite Garage nur als Abstellraum /  
 Fahrräder zu nutzen ist.

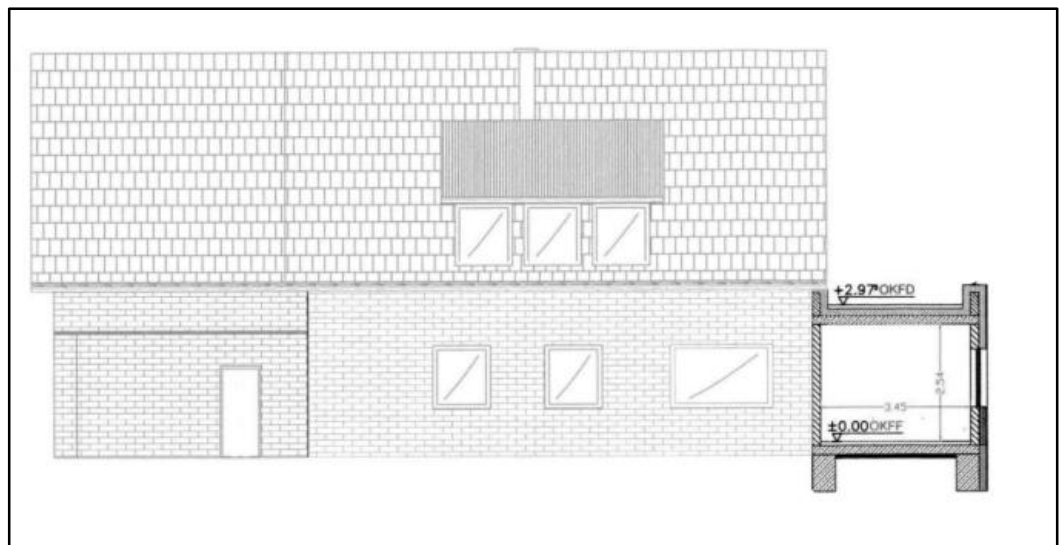


DG-Grundriss des Objekts *Elser Bruch 39* (Auszug aus der Bauakte)

Der vorstehende Grundriss zeigt die gesamten Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rd. 134 m<sup>2</sup>, die sich über den alten Gebäudeteil und den 1999 errichteten Anbau erstreckt.



Schnitt des westlichen Anbaus mit Dachterrasse 2014 *Elser Bruch 39*  
(Auszug aus der Bauakte)



Schnitt des westlichen Anbaus 2014 *Elser Bruch 39* (Auszug aus der Bauakte)

Die dargestellten Schnitte zeigen den eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau, der 2014 errichtet wurde. Auf dem Anbau wurde eine Dachterrasse eingerichtet. Es fehlen noch einige Restfertigstellungsarbeiten.

Nachstehend wird die Wohnflächenermittlung nach örtlichem Aufmaß zum Ortstermin abgebildet.



## 5.5 Wohnflächenermittlung

### Wohnung im Erdgeschoss

Wohnen / Küche

$$1,91 \times 3,80 + 2,78 \times 0,31 + 4,03 \times 6,92 + 2,41 \times 0,16 + 4,06 \times 3,73 - 0,49 \times 1,52 - 0,32 \times 0,28 = 50,70 \text{ m}^2$$

Kind

$$3,70 \times 4,08 = 15,10 \text{ m}^2$$

Schlafen

$$3,70 \times 4,01 = 14,84 \text{ m}^2$$

Flur

$$1,36 \times 5,02 = 6,83 \text{ m}^2$$

Gäste-WC

$$1,68 \times 2,43 - 0,19 \times 0,42 = 4,00 \text{ m}^2$$

Gast

$$3,78 \times 4,01 = 15,16 \text{ m}^2$$

Bad

$$2,56 \times 2,70 = 6,91 \text{ m}^2$$

Terrasse (1/4 Anteil)

$$3,50 \times 5,78 \times 0,25 = 5,06 \text{ m}^2$$

---

118,60 m<sup>2</sup>

**rd. 119 m<sup>2</sup>**

### Wohnung im Dachgeschoss

Wohnen

$$3,50 \times 3,92 + 3,18 \times 3,50 + 3,04 \times 0,15 = 25,31 \text{ m}^2$$

Flur

$$1,25 \times 4,96 = 6,20 \text{ m}^2$$

Bad

$$1,57 \times 2,30 = 3,61 \text{ m}^2$$

Kind

$$3,39 \times 3,69 = 12,51 \text{ m}^2$$

Küche

$$2,44 \times 2,55 = 6,22 \text{ m}^2$$

Schlafen

$$3,62 \times 3,50 - 1,45 \times 0,36 - 0,31 \times 0,31 = 12,05 \text{ m}^2$$

Wohnen

$$7,40 \times (5,01 - 0,80 \times 0,5) + 4,87 \times (2,18 - 0,80 \times 0,5)$$



+ 0,53 x 0,64 – 1,40 x 0,70	=	42,14 m <sup>2</sup>
Schlafen		
4,28 x 5,20 – 2,69 x 1,87 + 0,98 x 0,78	=	17,99 m <sup>2</sup>
Balkon (1/4 Anteil)		
3,70 x 8,26 x 0,25	=	7,64 m <sup>2</sup>
		133,67 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 134 m<sup>2</sup></b>

Zur Dachgeschosswohnung gehören zwei Räume im Spitzboden mit einer Größe von rd. 15 m<sup>2</sup>, die wegen des eingeschränkten Zugangs (Raumspartreppe) und einer fehlenden Absturzsicherung nicht zur Wohnfläche gerechnet werden.

#### Wohnung im Spitzboden (älterer Gebäudeteil)

Wohnen		
6,80 x 3,00	=	20,40 m <sup>2</sup>
Flur		
1,15 x 2,22	=	2,55 m <sup>2</sup>
Bad		
2,35 x 1,70 – 0,42 x 0,54 – 0,87 x 1,22 x 0,5	=	3,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum		
1,57 x 1,28	=	2,01 m <sup>2</sup>
		28,20 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 28 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnung im Erdgeschoss (hinter der Garage)

Wohnen / Küche		
4,35 x 3,32 – 0,56 x 1,17	=	13,79 m <sup>2</sup>
Vorrat		
1,09 x 1,66 + 0,60 x 1,13	=	2,49 m <sup>2</sup>
Bad		
3,02 x 3,32	=	10,03 m <sup>2</sup>
Flur		
2,57 x 2,11 – 1,97 x 0,20 + 1,06 x 0,56 + 1,06 x 0,76	=	6,43 m <sup>2</sup>
		32,74 m <sup>2</sup>
		<b>rd. 33 m<sup>2</sup></b>



## **6 Verkehrswertermittlung versus Bauschadengutachten**

### **6.1 Anmerkungen/Einschränkungen des Gutachtenumfangs**

Die vorstehende Beschreibung erfolgt auf Basis der Ortsbesichtigung sowie vorliegender Unterlagen aus der Bauakte und bezieht sich auftragsgemäß auf einige wesentliche Bau- und Ausstattungsmerkmale. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf vorliegenden Auszügen aus der Bauakte, Angaben des Auftraggebers zum Ortstermin und Annahmen einer bauzeittypischen Ausführung.

Zerstörende Bauteilöffnungen wurden nicht durchgeführt, so dass Baumängel oder Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen zur Standsicherheit der Bauwerke, zum Schallschutz, zum Wärmestandard, zur Einhaltung von Brandschutzanforderungen, der Wasserdichtigkeit sowie etwaiger Schadstoffbelastungen wurden nicht vorgenommen. Gleiches gilt für den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Korrosion in Leitungen.

**Das vorliegende Gutachten ist ausdrücklich kein Bausubstanz- oder Bauschadengutachten.**

Außerdem wurden keine Analysen hinsichtlich Immissionen und Emissionen bzw. Umwelteinwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen oder ähnlicher Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz) vorgenommen. Gleiches gilt für die Qualität energiesparender Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung) und die Qualität des Trinkwassers (Trinkwasserverordnung), die ebenso nicht untersucht wurden bzw. nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens sind.

### **6.2 Bewegliches Inventar versus bauliche Einrichtungen**

Das zur Objektbesichtigung vorhandene bewegliche Inventar (Möbel, Hausrat) ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wird nicht mitbewertet.

Dagegen werden feste Einbauten und Leitungen sowie die vorhandene Haustechnik mitbewertet. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Haustechnik -vorbehaltlich vorzunehmender Abzüge für überfällige / absehbare Reparaturen und Modernisierungen- funktionstüchtig ist.

### **6.3 Zubehör**

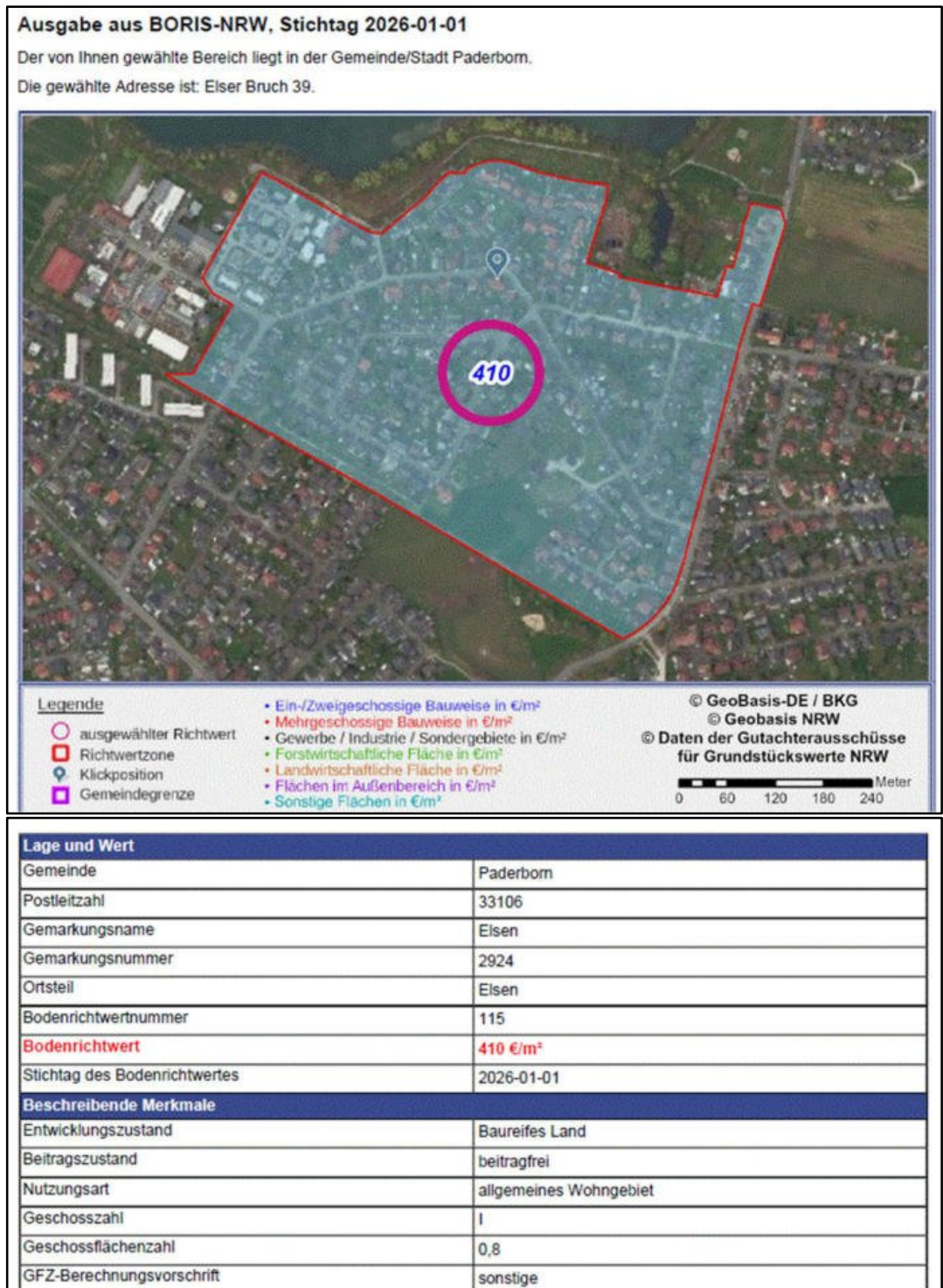
Wertrelevantes Zubehör wurde nicht festgestellt.



## 7 Bodenbewertung

### 7.1 Bodenrichtwert zum 01.01.2026

Für das im allgemeinen Wohngebiet liegende Wohngrundstück, *Elser Bruch 39*, wird nachstehend der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2026 in Höhe von **410,-- €/m<sup>2</sup>** abgebildet:



Auszüge aus boris.nrw.de



## 7.2 Anpassung und Ergebnis der Bodenbewertung

Ausgehend vom zum Bewertungsstichtag vorliegenden Bodenrichtwert Nr. 115, *Elsen*, in Höhe von **410, -- €/m<sup>2</sup>** zum 01.01.2026 ist nun zu überlegen, inwieweit Anpassungen (Zu- bzw. Abschläge) vorzunehmen sind, da es sich bei dem ausgewiesenen Wert um einen Mittelwert mit den vorstehend abgebildeten Kriterien der Richtwertzone handelt.

Das Bewertungsobjekt *Elser Bruch 39* liegt im nördlichen Bereich von *Elsen* im nördlichen Bereich der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung für eine besonders gute oder nachteilige Lage innerhalb der Richtwertzone erfolgt nicht.

Das Baufenster wird nach Onlinekarten graphisch zu rd. 293 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich nach dem Baufenster im Verhältnis zur Grundstücksfläche:

$$\text{GRZ} = 293 \text{ m}^2 / 674 \text{ m}^2 = \mathbf{0,43}$$

Da dieser Wert größer ist als die Grundflächenzahl nach dem Bebauungsplan in Höhe von 0,40, wird die planungsrechtlich mögliche Ausnutzung mit einem Wert von **0,40** angehalten.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ergibt sich sodann aus der Anzahl der möglichen Vollgeschosse zuzüglich eines Zuschlages von 0,75 für ein ausgebautes/ausbaubares Dachgeschoss multipliziert mit der GRZ:

$$\text{WGFZ} = 0,40 \times (2 + 0,75) = \mathbf{1,10}$$

	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
0,6	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57
0,7	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62
0,8	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67
0,9	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
1	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76
1,1	1,89	1,70	1,54	1,41	1,31	<b>1,21</b>	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81
1,2	2,00	1,80	1,63	1,50	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86
1,3	2,11	1,90	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91
1,4	2,22	2,00	1,81	1,66	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
1,5	2,33	2,10	1,91	1,75	1,61	1,50	1,40	1,31	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

Quelle: boris.nrw.de

Aus dieser WGFZ von 1,10 und der WGFZ der Bodenrichtwertzone von 0,80 ergibt sich gemäß erhobener und veröffentlichter Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn für Lagen außerhalb des Stadtzentrums ein Koeffizient von **1,21**.



Damit ergibt sich folgender Bodenwert:

<b>Bodenwertermittlung Wohngrundstück <i>Elser Bruch 39</i></b>	
Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG zum 01.01.2026	410 €/m <sup>2</sup>
Korrektur Wertentwicklung: keine (Richtwert unweit Stichtag)	- %
Korrektur bauliche Ausnutzung: Gemäß GAA (WGFZ-Anpassung) Umrechnungskoeffizient	1,21
<b>korrigierter Bodenwert:</b> 410 €/m <sup>2</sup> x 1,21	rd. <b>496 €/m<sup>2</sup></b>
<b>gesamter Bodenwert:</b> 674 m <sup>2</sup> x 496 €/m <sup>2</sup>	<b>334.304 €</b>

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks *Elser Bruch 39* wird zum 10.02.2026 somit auf **334.304, -- €** taxiert und geht nun als (vorläufige) Größe in das Ertragswert- und Sachwertverfahren ein.

## 8 Gebäude- und Objektbewertung

Es ist das Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen und integrierter Garage *Elser Bruch 39, 33106 Paderborn* zu bewerten.

Nachstehend werden sowohl das Sachwert- als auch das Ertragswertverfahren im Detail berechnet, wobei die wichtigsten Faktoren, Indizes und einige grundsätzliche Anmerkungen zu den Bewertungsverfahren im Folgenden erläutert werden.

### 8.1 Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV)

Dem Sachwertverfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für ein bebautes Grundstück an den Kosten orientiert wird, die entstehen, um ein vergleichbares unbebautes Grundstück zu beschaffen und um vergleichbare bauliche Anlagen darauf zu errichten.

Dabei sind Wertminderungen zu berücksichtigen, die den vorhandenen baulichen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks durch das (technische) Baualter, durch Baumängel oder Bauschäden sowie durch eine wirtschaftliche Überalterung anhaften können.



### 8.1.1 Ermittlung der Bruttogrundflächen

Die **Bruttogrundfläche** des **Wohnhauses Elser Bruch 39** wird auf Basis der verfügbaren Bauunterlagen wie folgt zu **rd. 485 m<sup>2</sup>** ermittelt (Angaben in m):

#### nördlicher Gebäudeteil (ursprünglich 1957)

Kellergeschoss	: 11,36 x 8,755	=	99,46 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	: 11,36 x 8,755 + 9,02 x 4,00 + 2,21 x 4,71	=	145,95 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	: 11,36 x 8,755	=	99,46 m <sup>2</sup>

---

**BGF nördlicher Teil** **344,87 m<sup>2</sup>**

#### südlicher Gebäudeteil (Anbau/Aufstockung 1999)

Erdgeschoss	: 7,61 x 5,76 + 2,20 x 2,71	=	49,80 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	: 12,73 x 9,10 – 6,80 x 3,80	=	90,00 m <sup>2</sup>

---

**BGF südlicher Teil** **139,80 m<sup>2</sup>**

**gesamte Bruttogrundfläche:** 344,87 m<sup>2</sup> + 139,80 m<sup>2</sup> = 484,67 m<sup>2</sup> od. **rd. 485 m<sup>2</sup>**

Das Bewertungsobjekt besteht im Wesentlichen aus zwei verschiedenen Gebäudetypen:

#### **Gebäudetyp: TYP 1.01 - NHK 2010**

rd. **71 %**

(freistehendes Einfamilienwohnhaus, unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss – Gebäudeteil von 1957) 344,87 m<sup>2</sup>.

Anmerkung: Der anteilig untergeordnete, westlich im Jahr 2014 errichtete eingeschossige Anbau und der Wintergarten sind nicht unterkellert. Unter Abwägung der Bauweise und anteiligen Größe erfolgt jedoch auch hier ein Ansatz nach dem Typ 1.01.

#### **Gebäudetyp: TYP 1.21 - NHK 2010**

rd. **29 %**

(freistehendes Einfamilienwohnhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss – Gebäudeteil von 1999) 139,80 m<sup>2</sup>

Die **Bruttogrundfläche** der integrierten **Garage** wird auf Basis von Bauunterlagen wie folgt zu **rd. 24 m<sup>2</sup>** ermittelt (Angaben in m):

	5,12 x 5,76 – 2,20 x 2,71	=	23,53 m <sup>2</sup>
<b>BGF – integrierte Garage:</b>			<b>rd. 24 m<sup>2</sup></b>



### 8.1.2 Normalherstellungskosten (NHK)

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind gemäß § 36 ImmoWertV zur Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Raum- oder Flächeneinheiten, hier der BGF, zu multiplizieren.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer sowie die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) bereits eingerechnet.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Entsprechend wird die Baupreientwicklung zum 10.02.2026 der vergangenen 16 Jahre für Wohngebäude auf Basis der Preise 2010 (= 100) mit Index für das IV. Quartal 2025 gemäß Angabe des statistischen Bundesamtes, veröffentlicht am 09.01.2026, mit dem Faktor **190,60** angesetzt. Die Baukostensteigerung zwischen 2010 - 2026 beträgt demnach 90,60 %.

Entsprechend der Bauausführung und entsprechenden Einordnung der Gewerke wird zunächst von folgenden Normalherstellungskosten in €/m<sup>2</sup> BGF im Jahr 2010 ausgegangen:

**Objekttypen Wohnhaus gemäß NHK 2010: 1.01 und 1.21**, Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen, *Elser Bruch 39* (teilunterkellert).

Einordnung Sachwert Objekt: Einfamilienhaus	Stufe					je m <sup>2</sup> BGF	
	%	1	2	3	4		
Kostenkennwerte Typ 1.01	71%	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	je m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwerte Typ 1.21	29%	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	je m <sup>2</sup> BGF
gewogener Ansatz	100%	694 €	769 €	884 €	1.066 €	1.334 €	Wägung
Außenwände				0,50	0,50		23%
Dächer				0,90		0,10	15%
Außentüren und Fenster				1,00			11%
Innenwände und -türen				0,80	0,20		11%
Deckenkonstruktionen und Treppen				1,00			11%
Fußböden				1,00			5%
Sanitäreinrichtungen					1,00		9%
Heizung				0,80	0,20		9%
Sonstige technische Einrichtungen				1,00			6%
							100%
							935,54 €
						Zuschlag 2-FH	5%
							982,31 €

Für den Typ *Zweifamilienhaus* erfolgt ein Zuschlag in Höhe von + 5,0% zum Einfamilienhaus.

Vor Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag ergeben sich unter Berücksichtigung der Einordnung der Ausführung der jeweiligen Einzelgewerke durch-



schnittliche Normalherstellungskosten für das Wohnhaus *Elser Bruch 39* in Höhe von rd. **982,-- €/m<sup>2</sup> BGF**. Nach Indexierung (+ 90,6 %) zum Stichtag im Jahr 2026 ergibt sich ein Bruttogrundflächenpreis in Höhe von

rd. **1.872, -- €/m<sup>2</sup> BGF**.

Für die nördliche **Dachgaube und die beiden ausgebauten Spitzböden**, die nicht in die BGF eingerechnet werden, erfolgen Zuschläge als **Sonderbauteile** in Höhe von insgesamt rd. **40.000, -- €** (bereits auf den Stichtag indexiert).

Die gewöhnlichen Herstellungskosten der integrierten Garage werden wie folgt kalkuliert:

#### Objektyp Garage gemäß NHK 2010: 14, Stufe 4 (massiv)

Standardstufe	1	2	3	4	5
Einzelgarage/ Mehrfachgarage			245	485	780

Standardstufe 3: Fertiggaragen

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä.

In der weiteren Berechnung wird ein Kostenkennwert von

**485 €/m<sup>2</sup>**

in Ansatz gebracht.

Für die massive integrierte Garage ergibt sich dann nach Indexierung (+ 90,6 %) zum Stichtag ein Bruttogrundflächenpreis in Höhe von

rd. **924, -- €/m<sup>2</sup> BGF**.

### 8.1.3 Wertminderung wegen Alters / Alterswertminderungsfaktor

Der ermittelte Gebäudenormalherstellungswert entspricht dem Sachwert eines neuen, am Bewertungsstichtag in Benutzung genommenen Gebäudes. Jedes Gebäude unterliegt aber - auch bei ordnungsgemäßer Unterhaltung - durch Alterung und Abnutzung dem Wertverzehr.

Durch die Wertminderung wegen Alters wird der Wertverlust berücksichtigt, den ein Gebäude insbesondere infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und Baustoffe seit seiner Erstellung erlitten hat. Die Wertminderung wegen Alters wird von zwei Faktoren bestimmt:

- vom Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag
- von der gewöhnlichen Lebensdauer

Die gewöhnliche Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von dessen Bauart, der Bauweise und der Nutzung ab, außerdem ist explizit zu beachten, aus welchen Bauteilen und Baustoffen ein Gebäude besteht. So haben



die tragenden Bauteile im Allgemeinen eine Lebensdauer von mehr als 100 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer z. T. mehrmals ersetzt.

Wirtschaftlich gesehen, fällt die Gesamtnutzungsdauer vieler Gebäude kürzer oder aber auch länger aus, wobei bei letzteren zwischenzeitliche Modernisierungen nötig werden. Dies hat dann zur Folge, dass das ursprüngliche Baujahr nicht mehr als Ausgangsjahr der Alterswertminderung sachgerecht zu verwenden ist.

Zur Erfassung der Alterswertminderung sind Abschreibungsmethoden entwickelt worden, die nach der Gebäudeart zu differenzieren sind.

Da die übliche Gesamtnutzungsdauer der unterschiedlichen Gebäudearten (Wohnhäuser, landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, gewerbliche Lagerhallen etc.) verschieden ist, ist die Alterswertminderung in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer und dem jeweiligen Gebäudealter zu bestimmen.

- Bei der **linearen Abschreibung** wird der Herstellungswert für den Zeitraum der Gesamtnutzungsdauer mit gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie kommt im Allgemeinen bei Gebäuden in Betracht, die aufgrund ihrer Nutzung einem stärkeren Verschleiß, Veränderungen in den Raumanforderungen und einer schnelleren funktionellen Alterung der Bausubstanz infolge technischer Fortschritte unterliegen.
- Der progressiven Abschreibung liegt der Gedanke zugrunde, dass die technische Wertminderung sich bei einem neuen Gebäude in den ersten Jahrzehnten nur gering bemerkbar macht, dann aber ansteigt. Sie kommt allgemein bei (selbstgenutzten) neueren Wohngebäuden in Betracht.

Entsprechend des Sachwertmodells des *Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn* setzt der Unterzeichnende die lineare Alterswertminderung an.

Der nördliche Gebäudeteil (altes Wohnhaus) wurde nach Bauunterlagen und Angaben bei der Besichtigung ursprünglich im Jahr **1957** errichtet. Die südlich vorhandene Garage wurde **1999** umgebaut und zu einem Wohnhaus aufgestockt. In Zusammenhang mit dieser Baumaßnahme wurde das gesamte Wohnhaus verklindert. Ebenfalls wurde die Dacheindeckung komplett erneuert.

Gleichzeitig wurde das alte Wohnhaus an der südwestlichen Seite geringfügig erweitert. In der Bauzeichnung ist dieser Teil als „Wintergarten“ bezeichnet.

Im Jahr **2014** erfolgte an der westlichen Seite des ursprünglichen Wohnhauses ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau mit zwei Zimmern und einer darüberliegenden Dachterrasse.



Aus der zeitlichen Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen errechnet sich, gewichtet nach den jeweiligen Bruttogrundflächen, ein mittleres Gebäudealter von 51 Jahren. Damit ergibt sich ein **fiktives Baujahr von 1975**.

Neben den im Zuge der Erweiterung im Jahr 1999 auch am alten Wohnhaus durchgeführten Modernisierungen (Dacherneuerung, Verklinkerung) wurden darüber hinaus zum Teil verschiedene Fenster erneuert.

Im Zuge des westlich gelegenen Anbaus an das alte Wohnhaus im Jahr 2014 fanden im Erdgeschoss umfangreiche Modernisierungen (Innenausbau mit Bodenbelägen und Türen) statt. Dabei wurden auch tlw. Leitungssysteme erneuert.

Die aufgeführten Modernisierungen werden unter Berücksichtigung der zeitlichen Durchführung sowie des Anteils am Gesamtobjekt mit entsprechenden Modernisierungspunkten sachverständig veranschlagt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus Anlage 1 zur ImmoWertV (Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser) mit 80 Jahren.

Gesamt- und Restnutzungsdauer der in das Gebäude integrierten Garage werden der des Wohnhauses gleichgesetzt.

Nachfolgend ist die Bestimmung der **modifizierten Restnutzungsdauer** auf Basis von **6 Modernisierungspunkten zu 36 Jahren** abgebildet:

mittleres, fiktives Baujahr	<b>1975</b>	
Stichtag	<b>10.02.2026</b>	
Art der baulichen Anlage:	<b>Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen</b>	
<b><i>I. Ermittlung der Modernisierungspunktzahl</i></b>		
<b>Modernisierungselemente</b>	max. Punktzahl	hier
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
		<b>6</b>



Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>	<b>6 bis 10 Punkte</b>
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

**II. Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen**

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer  
 $RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich eine Restnutzungsdauer von **36 Jahren**.

#### 8.1.4 Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen

Die Außen- und Nebenanlagen (Garten, Befestigungen, Einfriedung, Gartenhaus) sowie die bestehende Erschließung des Objekts (Straßenanbindung, Kanal-, Gas-, Elektro- und Wasseranschluss) werden insgesamt als „durchschnittlich“ eingestuft und mit einem Zeitwert-Zuschlag von **15.000, -- €** berücksichtigt.

#### 8.1.5 Marktanpassung / Lage auf dem Grundstücksmarkt

Abschließend ist im Sachwertverfahren je nach Bodenwert, der Lage und des ermittelten vorläufigen Objektwertes gegebenenfalls eine Marktanpassung vorzunehmen. Zwecks Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Grundstücksmarkt sind dazu die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren heranzuziehen.

Gemäß § 21 Absatz 3 ImmoWertV geben diese Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an, wobei die Sachwertfaktoren nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach §§ 35-38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn ermittelt die Sachwertfaktoren für Zwei- und Dreifamilienhäuser lt. Grundstücksmarktbericht 2026 nach folgender Regressionsgleichung:

$$\text{marktangepasster Sachwert} = 0,5894 \times \text{vorläufiger Sachwert} + 159.773, -- \text{ €}$$

Im vorliegenden Fall führt die Anwendung der Regressionsgleichung zu einer **Marktanpassung von rd. 0,79** bzw. einem Abzug von rd. -21 %.

#### **8.1.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -BOG-**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass kleinere Bauschäden durch die jährlich angesetzten Instandhaltungskosten abgedeckt werden, bzw. durch den natürlichen Alterungsprozess (kein Reparaturstau) entstehen. Dieses schließt jedoch nicht die überfällige Erneuerung wesentlicher Bauteile bzw. umfangreiche Sanierungsarbeiten (z.B. Erneuerung veralteter Fenster mit Einfachverglasung, einer schadhafte Dachhaut, -entwässerung, o. ä.) ein.

Das Wohnhaus *Elser Bruch 39* weist kleinere erforderliche Restfertigstellungsarbeiten (Fensterbänke Spitzboden und Außenanbau, Teilbereich mit fehlenden Zink-/ Bleiabdeckungen am Dach) auf. Für diese überfälligen Arbeiten wird insgesamt ein Betrag von **3.000, -- €** in Abzug gebracht.

Dieser Betrag stellt nicht die exakten Reparaturkosten dar, sondern dient der wertmäßigen Anpassung an ein mängelfreies Objekt.



### 8.1.7 Ergebnis des Sachwertverfahrens

Der Gebäudesachwert des zu taxierenden Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen und mit integrierter Garage, *Elser Bruch 39*, wird auf Basis der vorstehenden Daten zum 10.02.2026 wie folgt ermittelt:

<b>Sachwertermittlung</b>	
Bruttogrundfläche Wohnhaus	rd. 485 m <sup>2</sup>
Grundflächenpreis	1.872 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten Wohnhaus	907.920 €
Bruttogrundfläche Garage	rd. 24 m <sup>2</sup>
Grundflächenpreis	924 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten Garage	22.176 €
Zuschläge Sonderbauteile (zwei ausgebaute Spitzböden und Dachgaube)	40.000 €
heutiger Herstellungswert	970.096 €
Alterswertminderung (NHK 2010 linear), 36 Jahre RND	- 533.553 €
Gebäudesachwert / Zeitwert	436.543 €
Regionale Korrektur (Regionalfaktor 1,0)	0 €
Örtliche Korrektur	0 €
Gebäudesachwert vorläufig	436.543 €
Zeitwert Außenanlagen / Erschließung	15.000 €
objektspezifisch angepasster Bodenwert	334.304 €
vorläufiger Sachwert	785.847 €
Sachwertfunktion für Zwei- u. Dreifamilienhäuser Gutachterausschuss Stadt Paderborn: 0,5894 x vorläufiger Sachwert + 159.773, -- €	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	622.951 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Restfertigstellungsarbeiten;	- 3.000 €
<b>Sachwert</b>	619.951 €
<b>rd.</b>	<b>620.000 €</b>

Hinweis: Geringe Differenzen beruhen auf Berechnung mit Nachkommastellen/Rundung

Der **Sachwert** des Objekts *Elser Bruch 39*, 33106 Paderborn, wird somit zum 10.02.2026 zu

rd. **620.000, -- €**

taxiert.



## 8.2 Ertragswertverfahren (§ 31-34 ImmoWertV)

Dem Ertragswertverfahren liegt die Überlegung zugrunde, dass der Grundstückswert im Wesentlichen durch den marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt wird. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens wird der mögliche Rohertrag eines Mietobjekts abzüglich der Bewirtschaftungskosten (= Reinertrag) und der Bodenwertverzinsung über die angenommene Restnutzungsdauer kapitalisiert.

### 8.2.1 Nettokaltmiete nach aktuellem Mietspiegel der Stadt Paderborn

Für die Ertragswertermittlung des Zweifamilienhauses *Elser Bruch 39* mit zwei Einliegerwohnungen und Garage ist zunächst der erzielbare Mietertrag je Einheit Wohn- bzw. Nutzfläche maßgeblich. Auf Basis des aktuellen Mietspiegels der Stadt Paderborn ergeben sich folgende Mieten:

#### Wohnung im Erdgeschoss

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete				
Beschreibung des Vorgangs		Unterer Spannerwert	Mittelwert	Oberer Spannerwert
Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		4,57	6,02	6,77
Summe der Zuschläge in €/m <sup>2</sup>	+		1,89	
Summe der Abschläge in €/m <sup>2</sup>	-		0,35	
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>6,11</b>	<b>7,56</b>	<b>8,31</b>
Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>	x		119	
<b>Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €</b>	<b>=</b>	<b>727,09</b>	<b>899,64</b>	<b>988,89</b>

Auszug/Ergebnis des Mietwertkalkulators für die EG-Wohnung

Die **Wohnfläche** der Wohnung im Erdgeschoss beträgt insgesamt rd. **119 m<sup>2</sup>**. Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Paderborn wird die ortsübliche Vergleichsmiete (Mix aus Bestands- und Neumieten aus den vergangenen 6 Jahren) für die Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und inkl. Gartennutzung nach Eingabe der wohnungsspezifischen Ausstattungsmerkmale mit einer **Spanne von rd. 727, -- €/Monat (6,11 €/m<sup>2</sup>) bis rd. 989, -- €/Monat (8,31 €/m<sup>2</sup>)** ausgewiesen.

Der Unterzeichnende setzt für die ansprechend gestaltete und **modernisierte Wohnung im Erdgeschoss** mit rd. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Nettokaltmiete in Höhe von **950, -- €/Monat** an. Dieser Mietansatz liegt in der oberen Hälfte des Mietspiegels, entspricht einer Quadratmetermiete von 7,98 € je Monat und wird vom Unterzeichnenden entsprechend des Zustandes und der Lage als marktüblich und als nachhaltig erzielbar erachtet.



## Wohnung im Dachgeschoss

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete				
Beschreibung des Vorgangs		Unterer Spannerwert	Mittelwert	Oberer Spannerwert
Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		4,57	6,02	6,77
Summe der Zuschläge in €/m <sup>2</sup>	+		0,17	
Summe der Abschläge in €/m <sup>2</sup>	-		0,35	
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>4,39</b>	<b>5,84</b>	<b>6,59</b>
Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>	x		134	
<b>Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €</b>	<b>=</b>	<b>588,26</b>	<b>782,56</b>	<b>883,06</b>

Auszug/Ergebnis des Mietwertkalkulators für die DG-Wohnung

Die **Wohnfläche** der Wohnung im Dachgeschoss beträgt insgesamt rd. **134 m<sup>2</sup>**. Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Paderborn wird die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon nach Eingabe der wohnungsspezifischen Ausstattungsmerkmale mit einer Spanne in Höhe von rd. **588, -- €/Monat (4,39 €/m<sup>2</sup>) bis rd. 883, -- €/Monat (6,59 €/m<sup>2</sup>)** ausgewiesen.

Der Unterzeichnende setzt für die **Wohnung im Dachgeschoss** mit rd. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Nettokaltmiete von **780, -- €/Monat** an. Dieser Mietansatz liegt in der Mitte des Mietspiegels, entspricht einer Quadratmetermiete von 5,82 € und wird vom Unterzeichnenden entsprechend des Zustandes und der Lage als marktüblich und als nachhaltig erzielbar erachtet. Die von der Wohnung aus zugänglichen Räume im Spitzboden mit rd. 15 m<sup>2</sup> bleiben wegen des eingeschränkten Zugangs unberücksichtigt.

## Einliegerwohnung im Erdgeschoss

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete				
Beschreibung des Vorgangs		Unterer Spannerwert	Mittelwert	Oberer Spannerwert
Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		7,28	8,74	10,43
Summe der Zuschläge in €/m <sup>2</sup>	+		0,00	
Summe der Abschläge in €/m <sup>2</sup>	-		0,52	
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>6,76</b>	<b>8,22</b>	<b>9,91</b>
Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>	x		33	
<b>Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €</b>	<b>=</b>	<b>223,08</b>	<b>271,26</b>	<b>327,03</b>

Auszug/Ergebnis des Mietwertkalkulators für die DG-Wohnung

Die **Wohnfläche** der Einliegerwohnung im Erdgeschoss beträgt rd. **33 m<sup>2</sup>**. Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Paderborn wird die ortsübliche



Vergleichsmiete für die Einliegerwohnung im Erdgeschoss nach Eingabe der wohnungsspezifischen Ausstattungsmerkmale mit einer Spanne in Höhe von rd. **223, -- €/Monat** (6,76 €/m<sup>2</sup>) bis rd. **327, -- €/Monat** (9,91 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Der Unterzeichnende setzt für die Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit rd. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Nettokaltmiete von **270, -- €/Monat** an. Dieser Mietansatz liegt in der Mitte des Mietspiegels, entspricht einer Quadratmetermiete von 8,18 € und wird vom Unterzeichnenden entsprechend des Zustandes, der Lage und geringen Wohnungsgröße als marktüblich erachtet.

### Einliegerwohnung im Spitzboden

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete				
Beschreibung des Vorgangs		Unterer Spannenwert	Mittelwert	Oberer Spannenwert
Basisnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>		7,28	8,74	10,43
Summe der Zuschläge in €/m <sup>2</sup>	+		0,00	
Summe der Abschläge in €/m <sup>2</sup>	-		0,52	
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €/m<sup>2</sup></b>	=	<b>6,76</b>	<b>8,22</b>	<b>9,91</b>
Multipliziert mit der Wohnfläche der Wohnung in m <sup>2</sup>	x		28	
<b>Absolute ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung in €</b>	=	<b>189,28</b>	<b>230,16</b>	<b>277,48</b>

Auszug/Ergebnis des Mietwertkalkulators für die DG-Wohnung

Die **Wohnfläche** der Einliegerwohnung im Spitzboden beträgt insgesamt rd. **28 m<sup>2</sup>**. Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Paderborn ist die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im Spitzboden nach Eingabe der wohnungsspezifischen Ausstattungsmerkmale mit einer Spanne in Höhe von rd. **189, -- €/Monat** (6,76 €/m<sup>2</sup>) bis rd. **277, -- €/Monat** (9,91 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Der Unterzeichnende setzt für die Einliegerwohnung im Spitzboden mit rd. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Nettokaltmiete von **190, -- €/Monat** am unteren Rand des Mietspiegels an. Dieser Mietansatz entspricht einer Quadratmetermiete von 6,79 € und wird vom Unterzeichnenden entsprechend der Ausstattung, Lage und geringen Größe als marktüblich angesehen.

Für die integrierte **Garage** mit separatem Fahrradraum wird eine Miete in Höhe von **50,-- €/Monat** in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich die **gesamte Nettokaltmiete** des Objekts *Elser Bruch 39, 33106 Paderborn OT Elsen* zu:

950,-- €/Monat + 780,-- €/Monat + 270,-- €/Monat + 190,-- €/Monat + 50,-- €/Monat

**= 2.240, -- €/Monat**



### 8.2.2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird. Einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorausgesetzt, lassen sich aus den Verhältnissen der Kaufpreise von Immobilien und den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen der Objekte durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens iterativ durchschnittliche marktübliche Liegenschaftszinssätze ermitteln.

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn wurde für Zwei- und Dreifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,70 erhoben und veröffentlicht.

Der Unterzeichnende erachtet für das Bewertungsobjekt im Stadtteil PB-Eisen, bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen und Garage zum 10.02.2026 den mittleren Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,50 %** für sachgerecht.

### 8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Vom Jahresrohertrag (Mietansatz x 12) sind nun die nachstehend kalkulierten Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen, um den Reinertrag zu erhalten. Abzüglich der Bodenwertverzinsung auf Basis des vorstehend ermittelten Liegenschaftszinssatzes erhält man dann den Betrag, der entsprechend der kalkulierten Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert den Ertragswert des Gebäudes ergibt.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten werden üblicherweise die folgenden 4 Bereiche unterschieden:

- Instandhaltungskosten  
Dabei handelt es sich um die Kosten, die zur Erhaltung des Ertrags-niveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgrund Abnutzung/Alterung aufzuwenden sind.
- Verwaltungskosten  
Dabei handelt es sich um Kosten, die für die Verwaltung des Objekts anfallen. Hierzu gehören Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht durch Dritte, als auch der Wert persönlich geleisteter Verwaltungsarbeit durch den Eigentümer.



- Mietausfallkosten  
Dabei handelt es sich um das Risiko von Ertragsminderungen. Diese sind durch möglichen vorübergehenden Leerstand, uneinbringliche Rückstände bzw. Forderungen und den damit verbundenen Kosten (Mahnbescheid, Rechtskosten, Räumungskosten, etc.) begründet.
- Betriebskosten  
Dabei handelt es sich nur um die Betriebskosten, die nicht umgelegt werden können. Der Unterzeichnende geht davon aus, dass keine nicht umlagefähigen Betriebskosten zu berücksichtigen sind.

Nachfolgend werden die zum Stichtag auf Basis der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV 2021 kalkulierten und in Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten zusammengefasst dargestellt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> Wfl/NF und Jahr]	Kostenanteil [€/Einheit und Jahr]	Kostenanteil insgesamt [€ / Jahr]
<b>Wohnhaus</b>				
Verwaltungskosten	----	----	4 x 367	1.468 €
Instandhaltungskosten	----	14,40	----	4.522 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	----	----	526 €
<b>Garage</b>				
Verwaltungskosten	----	----	48	48 €
Instandhaltungskosten	----	----	108	108 €
Mietausfallwagnis	2,0 %	----	----	12 €
<b>Summe je Jahr</b>				<b>6.684 €</b>

Die ermittelten Bewirtschaftungskosten in Höhe von rd. 6.684, -- €/a entsprechen rd. 25 % des ermittelten Rohertrages [2.240, -- €/Monat x 12 = 26.880, -- €] und liegen entsprechend der Wohnnutzung in einem üblichen Bereich.

#### 8.2.4 Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Im Ertragswertverfahren kommen marktübliche Wertansätze zur Anwendung, so dass keine weitere Marktanpassung notwendig wird.

#### 8.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog zum Sachwertverfahren erfolgt ein Abzug von 3.000, -- € für Restfertigstellungsarbeiten (Fensterbänke, Dachverkleidung).



### 8.2.6 Ergebnis des Ertragswertverfahrens

Der Ertragswert des Zweifamilienhauses mit zwei Einliegerwohnungen und integrierter Garage *Elser Bruch 39* wird anhand der zuvor dargestellten Datengrundlage wie folgt ermittelt:

<b>Ertragswertermittlung</b>	
Wohnfläche gesamt (nach örtlichem Aufmaß)	314 m <sup>2</sup>
Miete Netto-Kalt pro Monat	2.240 €/Monat
Rohertrag / Jahr	26.880 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten absolut	- 6.684 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten relativ	- 25 %
Reinertrag pro Jahr	20.196 €/Jahr
Verzinsung des Bodenwertes [2,50% von 334.304, -- €]	-8.358 €/Jahr
Zwischensumme	11.838 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor [36 Jahre, LZ 2,50%]	23,556
Zwischensumme	278.856 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Abzug für Restfertigstellungsarbeiten	- 3.000 €
<b>Gebäudeertragswert (ohne Boden)</b>	<b>275.856 €</b>

Hinweis: Geringe Differenzen beruhen auf Berechnung mit Nachkommastellen/Rundung

Der **Ertragswert** des **Grundstücks** (Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen und integrierter Garage) *Elser Bruch 39, 33106 Paderborn OT Eisen*, errechnet sich somit **zum 10.02.2026** gesamt zu: Bodenwert 334.304, -- € + Gebäudeertragswert 275.856, -- € = 610.160, -- € bzw.

rd. **610.000, -- €**.

### 8.3 Plausibilisierung / Rohertragsfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat für Zwei- und Dreifamilienhäuser neben Liegenschaftszinssätzen auch Ertragsfaktoren erhoben und veröffentlicht. Für Zwei- und Dreifamilienhäuser ergibt sich aus 16 ausgewerteten Kauffällen aus dem Jahr 2025 ein durchschnittlicher **Ertragsfaktor von 24**. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichnende auf Grund der beiden kleinen Einliegerwohnungen eine Reduzierung um -5 % für sachgerecht, so dass sich ein Rohertragsfaktor von **22,8** ergibt. Nach dieser sogenannten Maklermethode fällt der Wert überschlägig wie folgt aus:

$$2.240, -- \text{ €/Monat} \times 12 \times 24 \times 0,95 = 612.864, -- \text{ € bzw. rd. } \mathbf{613.000, -- \text{ €}}$$

Der überschlägig ermittelte Wert bestätigt den ermittelten Sachwert (620.000, -- €) und den ermittelten Ertragswert (610.000, -- €) gut. Unter Abzug der Restfertigstellungskosten (-3.000,-- €) ergibt sich ein Hilfwert von **610.000, -- €**.



## 9 Zusammenfassung

Für die Wertermittlung des Zweifamilienhauses mit zwei Einliegerwohnungen und integrierter Garage wurden im vorliegenden Gutachten der Sachwert und der Ertragswert bestimmt. Darüber hinaus erfolgte eine Plausibilisierung anhand veröffentlichter Rohertragsfaktoren.

In der folgenden Übersicht sind die ermittelten Werte abschließend noch einmal zusammengefasst, wobei der **Verkehrswert** entsprechend des Objekttyps Zweifamilienhaus (potenzielle Eigennutzung = Sachwert) und der Nutzung (4 Wohneinheiten (potenzielle Teilvermietung = Ertragswert) vom **ermittelten Ertrags- und Sachwert gleichgewogen abgeleitet** wird.

<b>ermittelter marktorientierter Sachwert</b> (Eigennutzung)	<b>620.000 €</b>
<b>ermittelter Ertragswert</b> (Vermietung)	<b>610.000 €</b>
Hilfswert nach veröffentlichten Rohertragsfaktoren, hier 22,8	610.000 €
<b>taxierter Verkehrswert zum 10.02.2026</b>	<b>615.000 €</b>

Der **Verkehrswert** des mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Einliegerwohnungen und integrierter Garage bebauten Grundstücks mit der Grundbuchbezeichnung Grundbuch von Elsen, Blatt 5428, Gemarkung Elsen, Flur 1, Flurstück 1196, **Elser Bruch 39, 33106 Paderborn-Elsen**, Grundstücksgröße 674 m<sup>2</sup>, wird somit **zum 10.02.2026** insgesamt auf rd.

**615.000, -- €**

[i. W.: sechshundertfünfzehntausend EURO] taxiert.

Paderborn, den 25. März 2026

Es wird versichert, dass dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei und unter Beachtung der mit dem Sachverständigeneid übernommenen Pflichten erstattet wurde.

Gutachten Nr.: 1 48 1125

Seite 43 von 48

Anlage: Fotodokumentation  
(5 Seiten, 15 Fotos)



  
Dipl.-Ing. agr. Egmont Rudolphi

Anzahl der Ausfertigungen: 4+pdf (davon verbleibt 1 Ausfertigung beim Unterzeichnenden) Ausfertigung Nr.: pdf