



Internet-Exposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1498-1025-PB)



für den 45/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 3)  
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus  
bebauten Grundstück  
Hatzfelder Straße 18  
33104 Paderborn  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss,  
Nr. 3 des Aufteilungsplanes, verbunden mit dem Sonder-  
Nutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 des Aufteilungsplanes

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Grund-  
rissen 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 033/25

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 28.11.2025

### rd. 199.000,00 €

in Worten (Einhundertneunundneunzigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt .....	4
3. Beschreibung des Grundstücks bzw. des Miteigentumsanteils .....	5
3.1 Allgemeine Angaben .....	5
3.2 Sonstige Angaben .....	5
3.3 Lage .....	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit .....	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten .....	7
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	10
4.1 Allgemeines .....	10
4.2 Ortsbesichtigung .....	10
4.3 Bauart und Baujahr .....	11
4.4 Bauweise und Ausstattung .....	12
4.5 Baulicher Zustand .....	14
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung .....	14
4.7 Bauzahlen .....	15
5. Wertermittlungsverfahren .....	*
5.1 Allgemeines .....	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens .....	*
6. Ermittlung des Bodenwertes .....	*
6.1 Allgemeines .....	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB) .....	*
6.3 Ableitung des Richtwertes .....	*
6.4 Bodenwert .....	*
7. Ertragswertverfahren .....	*
7.1 Jahresrohertrag .....	*
7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	*
7.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....	*
7.4 Ertragswert des Miteigentumsanteils .....	*
8. Vergleichswertermittlung .....	*
8.1 Allgemeines .....	*
8.2 Überschlägige Vergleichswertberechnung .....	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB) .....	16
Anlagen im Originalgutachten .....	17
Literaturverzeichnis .....	21

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

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 18.10.2025, ihr zugestellt am 29.10.2025, beauftragt, ein Wertgutachten für den 45/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück

Gemarkung: Schloss Neuhaus  
Flur: 8  
Flurstück: 1072  
Größe: 2.869 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Hatzfelder Straße 18  
in 33104 Paderborn - im Gutachten **Grundstück** genannt -  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, Nr. 3 des Auf-  
teilungsplanes, verbunden mit der Terrasse Nr. 3 des Aufteilungsplanes  
- im Gutachten **Wohnung** genannt -  
zu erstellen.

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt ermittelbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

**Bewertungsstichtag:** 28.11.2025  
Qualitätsstichtag: 28.11.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
Tage der Ortsbesichtigungen: 17.11.2025 und 28.11.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
24	Seiten
5	Anlagen auf 11 Seiten, davon
3	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1498-1025-PB).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist der Miteigentumsanteil an dem Grundstück einschließlich dessen Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgten, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

#### Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 31.10.2025 und 05.11.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 11.11.2025
- Anliegerbescheinigung der Stadt Paderborn vom 03.11.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.11.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 05.11.2025
- Mündliche Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 10.11.2025
- Grundbuchauszug vom 10.06.2025
- Teilungserklärung vom 28.06.1989 und Ergänzung vom 21.12.1989
- Einsicht in die Bauamtsakte der Stadtverwaltung für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Stand 2025)
- Aufzeichnungen bei den Ortsbesichtigungen inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, also der 28.11.2025, 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

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Eigentumswohnungen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn zitiert:

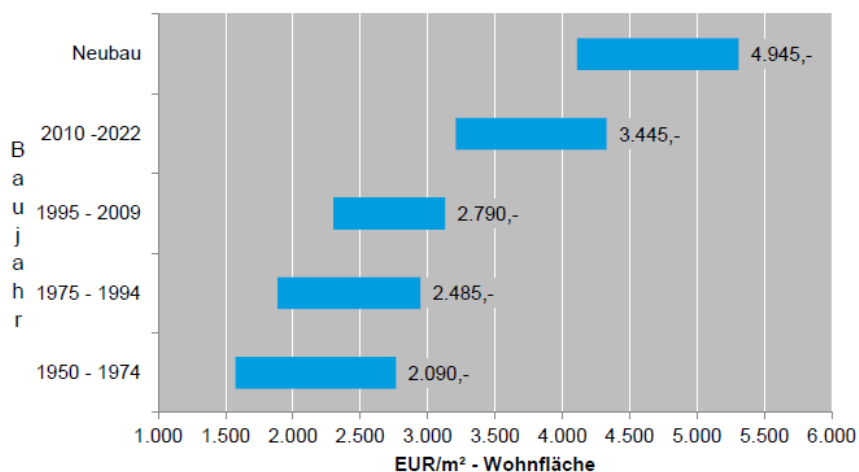
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen im Stadtteil Paderborn (Kernstadt) und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**Besondere wertbestimmende Merkmale wie**

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

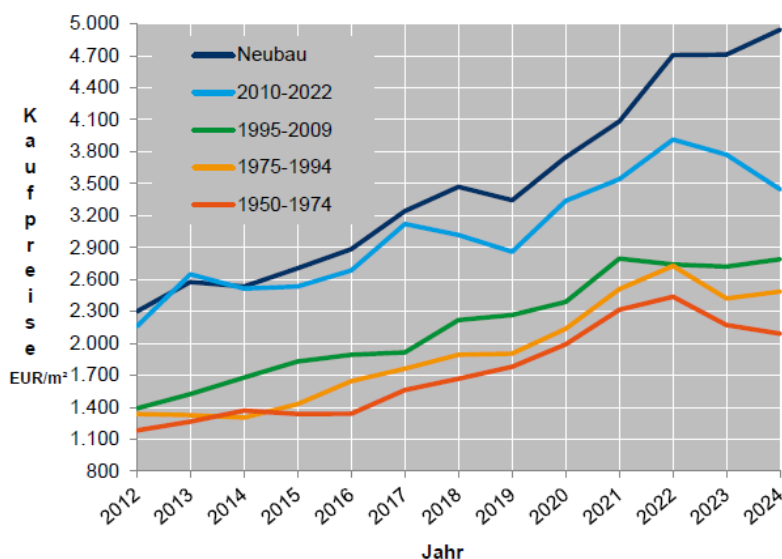
**bewirken Abweichungen** (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

**Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Baujahresklassen in der Kernstadt**



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

**Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt**



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

### 3. Beschreibung des Grundstücks bzw. des Miteigentumsanteils

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn
Wohnungsgrundbuch Schloss Neuhaus:	Blatt Nr. 4844 (Wohnung Nr. 3)
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Schloss Neuhaus
Flur:	8
Flurstücke:	1072
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hatzfelder Straße 18
Größe des Grundstücks:	2.869 m <sup>2</sup>

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

#### 3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt –
Ortsteil:	Schloss Neuhaus	
Postalische Anschrift der Wohnung:	Hatzfelder Straße 18 in 33104 Paderborn	

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in Schloß Neuhaus, einem Stadtteil, der zu Paderborn zählt.

Die nordrhein-westfälische Stadt Paderborn hat insgesamt ca. 150.000 Einwohner und ist als eines der regionalen Oberzentren von Ostwestfalen-Lippe mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen (einschließlich einer Universität) und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Stadtteil Schloß Neuhaus ist mit rd. 25.000 Einwohnern der größte Stadtteil neben dem Kernstadtbereich von Paderborn und verfügt ebenfalls über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Schloß Neuhaus ist an mehreren Straßen (*Neuhäuser Straße, Elsener Straße, Marienloher Straße, Talle* und *Dubelohstraße*) mit dem Paderborner Stadtzentrum zusammengewachsen. Das Grundstück liegt ca. 300 m von dem Stadtteilzentrum von Schloß Neuhaus und ca. 5 km (Luftlinie) von der Paderborner Innenstadt entfernt.

Die Anbindung von Paderborn an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 1 (Soest - Hameln), B 68 (Paderborn - Warburg), B 64 (Telgte - Seesen) sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld - Wünnenberg), A 44 (Kassel - Dortmund) und A 2 (Berlin - Dortmund) ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Anbindung des hier maßgeblichen Grundstücks an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen: Die Autobahnanschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus sowie Sennelager liegen verkehrsgünstig erreichbar.

Die Anbindung von Paderborn an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Paderborn verfügt über mehrere Bahnhöfe, ein gut ausgebautes Busnetz sowie über den Flughafen Paderborn-Lippstadt. Der Bahnhof von Schloß Neuhaus liegt in fußläufiger Entfernung zu dem Bewertungsgrundstück, die nächste Bushaltestelle liegt ebenfalls gut erreichbar direkt an der *Hatzfelder Straße*. Das Stadtzentrum ist in vergleichsweise enger Taktfolge erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Zweifrontengrundstück südlich an der *Hatzfelder Straße* und nördlich an dem *Schatenweg*. Beide Straße sind einspurig - je Richtung - mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen ausgebaut und mit einer Schwarzdecke befestigt. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum befinden sich auf seitlichen Parkstreifen entlang der Straßenseiten. Zudem ist eine große Parkplatzfläche auf dem Bewertungsgrundstück angelegt, die für die Kunden des Supermarkts im Erdgeschoss des Gebäudes zur Verfügung stehen.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine gemischte Bebauung geprägt, wobei in der Erdgeschossebene gewerbliche Nutzungen und in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung überwiegt.

Ca. 200 m östlich verlaufen Gleisanlagen der Eisenbahn und im weiteren Verlauf der *Hatzfelder Straße* liegt der Waldfriedhof. Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Hauptfläche ist dabei ca. 45 m breit und ca. 50 m tief, im Norden verspringt die westliche Grenze auf eine Breite von ca. 32 m. Die Grenzverläufe sind im Wesentlichen geradlinig. Die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem anliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

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

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

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

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

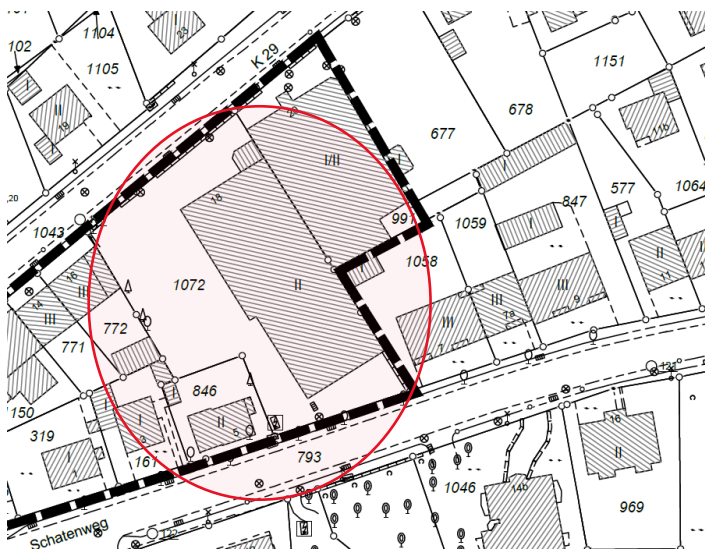


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Bereich des Bebauungsplans SN 267 „Ortskern Schloß Neuhaus“, welcher seit dem 27.03.2013 rechtsverbindlich ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richten sich die Bebauungsmöglichkeiten nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB), mit der abweichenden Festsetzung, dass Vergnügungsstätten in dem Planbereich ausgeschlossen sind.

Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan SN 267 der Stadt Paderborn

### Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem festgesetzten Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

### Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Lt. Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

### Wasserbuch

Gemäß Angabe der Bezirksregierung Detmold sind für das Bewertungsgrundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

### Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

### Öffentliche Förderung

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

### Baulasten

Lt. Angabe der Stadtverwaltung liegt auf dem Bewertungsgrundstück zwei ältere Abstandsflächenbaulasten, zu denen keine Lagepläne aufgefunden werden konnten.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und deren Alter wird kein Werteeinfluss für den hier maßgeblichen Miteigentumsanteil unterstellt, da kein wirtschaftlicher Nachteil besteht.

### Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 2:

*„Eigentumsübertragungsvormerkung für (...). Es besteht ein Vorrechtsvorbehalt für Grundpfandrechte (...).  
Eingetragen am 07.06.2023.“*

Im Rahmen dieses Gutachtens wird der Eigentumsübertragungsvormerkung kein Werteeinfluss beigemessen.

Zudem ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesem Zwangsversteigerungsvermerk ebenfalls 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 geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die *Hatzfelder Straße* und der *Schatenweg* sind endgültig ausgebaut. Erschließungskostenbeiträge für die Straße und den Kanal sind bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch – wie für jedes Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

## **4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **4.1 Allgemeines**

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

In der Wohnung vorhandenen Möbel einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### **4.2 Ortsbesichtigung**

Eine erste Ortsbesichtigung fand am 17.11.2025 zwischen 10:00 Uhr und 10:10 Uhr statt. Anwesend waren die eingetragene Eigentümerin sowie die Sachverständige. Besichtigt werden konnte der Gebäudekomplex von außen sowie das Grundstück mit seinen Außenanlagen.

Die Mieter erklärten, im Gespräch der Beteiligten, dass die postalische Einladung zu der Ortsbesichtigung bei Ihnen nicht angekommen sei, so dass eine zweite Besichtigung angesetzt wurde. Diese fand am 28.11.2025 zwischen 15:00 Uhr und 15:15 Uhr statt. Zu diesem Zeitpunkt erfolgte eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 3 gemeinsam mit den Mietern, der eingetragenen Eigentümerin und der Sachverständigen.

Die Wohnung ist vermietet und wird bewohnt.

Die Mietdaten wurden von der eingetragenen Eigentümerin zur Verfügung gestellt.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus, welches in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist.

Der Komplex besteht aus einem nicht unterkellerten Einzelhandelsgeschäft, auf dessen Flachdach zwei zurückspringende Wohngebäude errichtet wurden. Diese sind jeweils in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt. Die Flachdachbereiche des darunterliegenden Gewerbegeschosses werden als Zuwegungs- und Hofflächen bzw. als Terrassenflächen genutzt. Der Zugang erfolgt über eine massive Treppe an der westlichen Außenfassade. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Die hier maßgebliche Wohnung Nr. 3 liegt in dem nördlichen Wohngebäude und hier im unteren Geschoss auf der nördlichen Seite; sie liegt somit in einem Vollgeschoss. Der nordwestliche Flachdachbereich (Terrasse) ist der Wohnung zur alleinigen Nutzung über ein Sondernutzungsrecht zugeschrieben.

Der Grundriss ist den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Gemäß der Bauakte, wurde der Neubau des Gebäudes mit Bauschein 679/1989 im Mai 1989 bzw. mit Nachtragsbauschein 42/1990 vom 10.01.1990 als „Neubau eines Einkaufsmarktes mit Wohnungen“ behördlicherseits genehmigt. Der Baubeginn wurde zum 21.08.1989 angezeigt, der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 21.02.1990. Im Weiteren wird das Jahr 1990 als Ursprungsbaujahr herangezogen; bezogen auf den Stichtag ist das Gebäude somit rd. 35 Jahre alt.

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

Gemäß dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses, wird für vergleichbare Gebäude eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Dabei wird eine ordnungsgemäße Instandhaltung über die Jahre unterstellt. Die Instandhaltungs- und ggf. Modernisierungsmaßnahmen können dabei – je nach Art und Umfang – zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Durchgreifende Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum sind bislang nicht vorgenommen worden. Ein Instandhaltungsrückstau im Sinne der ImmoWertV war nicht festzustellen. Der normale Erhaltungsaufwand (Reparaturen, wenn notwendig) wurde augenscheinlich durchgeführt. Das Gebäude befindet sich – soweit besichtigt und den Beteiligten bekannt - in einem normalen, baualtersgemäßen Zustand.

Entsprechend dem Berechnungsmodell wird für das Gebäude eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **rd. 45 Jahren** zugrunde gelegt (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter).

Sonstige bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports o.Ä. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### Gemeinschaftseigentum

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Wohn- und Geschäftshaus aufgeteilt in Miteigentumsanteile
Vollgeschosse:	Zwei (Ladengeschäft und Erdgeschoss der aufgesetzten Wohnhäuser)
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Dachgeschosse:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Verblendmauerwerk
Dach:	Flachdach (Supermarkt), Wohnungen mit Satteldach
Eindeckung:	Flachdachabklebung (Supermarkt) bzw. Plattenbelag sonst: Pfanneneindeckung
Außentreppe:	Massiv mit Naturstufen
Aufzüge:	Keine

##### ◆ Wohnung Nr. 3

Lage:	Obergeschoss (Erdgeschoss der Wohnhäuser)
Geschosslage:	Vollgeschoss (keine Treppe innerhalb der Wohnung vorhanden)
Ausrichtung:	Fenster liegen zum Norden, Westen und Osten
Größe:	Wohnfläche gemäß Berechnung: rd. 90,55 m <sup>2</sup> zzgl. Terrasse

##### ◆ Ausstattung

Fenster:	Kunststoffelemente mit Zweifachverglasung (ca. 1990) Manuelle Rollläden vorhanden (außer Wohnzimmer, hier elektrisch)
Hauseingangstür:	Kunststoffelement mit Glasausschnitt (zweifachverglast, ca. 1990)
Innentüren:	Beschichtete Holztüren in Holzzargen
Fußböden / Oberböden:	Überwiegende Fliesen; Schlafräume: Laminat, HWR: PVC
Wand- und Deckenbehandlungen:	Tapeziert
Heizung und Warmwasserbereitung:	Elektro-Fußbodenheizung, Handtuchrockner im Bad Warmwasser mittels Durchlauferhitzer
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Brennstellen
Belichtung und Belüftung:	Natürliche Belichtung, natürliche Belüftung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, zeitgemäß
Ausstattung der Nassräume:	Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette
Balkon:	Betonplattenbelag
Besondere Einbauten:	Dachterrasse mit Betonplattenbelag

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas-, Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden, Gestaltungsgrün in Pflanztrögen auf dem Flachdach zwischen den Wohngebäuden
Einfriedigung:	Nachbarbebauung bzw. Gartenmauern
Sonstige bauliche Anlagen:	Transformatorstation am der südwestlichen Ausfahrt

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

Der hier maßgeblichen Wohnung ist die Terrasse Nr. 3 zugewiesen, die auf dem Flachdachbereich des Erdgeschosses liegt.



Ein gekennzeichnete Stellplatz ist nicht vorhanden; es stehen Parkplätze auf der Hoffläche zur Verfügung.

#### 4.5 Baulicher Zustand

##### Modernisierungen / Instandhaltung

Durchgreifende Modernisierungen an dem Gemeinschaftseigentum sind bislang nicht vorgenommen worden. In der Wohnung Nr. 3 ist vor ca. 6 bis 7 Jahren, nach Angabe der Eigentümerin, das Bad saniert worden (neue Fliesen, neue Badmöbel). Die Maßnahmen zählen zu einer ordnungsgemäßen Instandhaltung, die im Laufe der Jahre an einer Immobilien anfallen; die führen zu keiner Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

##### Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbewingten Abnutzungserscheinungen (z.B. Verfärbungen am Verblendmauerwerk) waren an dem Gebäude keine gravierenden Baumängel oder Bauschäden erkennbar. Der WEG-Verwaltung waren ebenfalls keine bekannt. Auch in der Wohnung waren keine Schäden erkennbar.

Die Mieterin machte darauf aufmerksam, dass die Fußbodenheizung im Bad und im Kinderzimmer nicht mehr ordnungsgemäß funktioniere.

Ein gesonderter Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht für notwendig erachtet. Die Reparaturkosten werden durch den Ansatz der Instandhaltungskosten in der Wertermittlung ausreichend gewürdigt.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist, aufgrund der zentralnahen Lage, als gut und, aufgrund der Lage über dem Einkaufsmarkt, als einfach - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - einzustufen. Insgesamt wird von einer mittleren Wohnlage ausgegangen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück ebenfalls gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als sehr gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand, wobei die Pflasterung des Kundenparkplatzes in Teilen sanierungsbedürftig ist. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend befestigt und als Parkplatzfläche bzw. Hoffläche angelegt. Grünflächen sind nicht vorhanden. Auf dem Flachdach ist - zwischen den Wohngebäuden, eine kleine bepflanzte Fläche vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht - baualtersgemäß - in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 2 gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Es befindet sich - soweit besichtigt - in einem baualtersgemäßen Zustand. Die Energieeffizienz, die am heutigen Markt eine gesteigerte Rolle spielt, ist, bedingt durch die Entwicklung der letzten Jahre, als unterdurchschnittlich einzustufen.

Die Räumlichkeiten in der **Wohnung** befinden sich in einem gepflegten Zustand.

#### 4.7 Bauzahlen

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

##### Wohnung Nr. 3

Kind	rd.	9,66 m <sup>2</sup>	
Bad	rd.	5,55 m <sup>2</sup>	
Eltern	rd.	12,87 m <sup>2</sup>	
Windfang	rd.	3,54 m <sup>2</sup>	
Diele	rd.	13,72 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	rd.	7,10 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	rd.	31,51 m <sup>2</sup>	
Küche	rd.	6,60 m <sup>2</sup>	
	rd.	<u>90,55 m<sup>2</sup></u>	rd. 91,00 m <sup>2</sup>

Die Fläche der Terrasse, deren Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 3 zugeschrieben ist, ist in der oben genannten Flächenberechnung 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 marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.4 im Originalgutachten) rd. 199.100,00 €

Der überschlägige Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.2 im Originalgutachten) rd. 198.200,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Der aus den individuell für das Objekt abgeleiteten Daten ermittelte Ertragswert wird durch den überschlägigen Vergleichswert im Wesentlichen bestätigt.

Der Verkehrswert für den 45/1.000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 3)  
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus  
bebauten Grundstück  
Hatzfelder Straße 18  
33104 Paderborn

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss,  
Nr. 3 des Aufteilungsplanes, verbunden mit dem Sonder-  
nutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 des Aufteilungsplanes

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

mit **rd. 199.000,00 €**

in Worten (Einhundertneunundneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **28.11.2025** 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 15. Dezember 2025

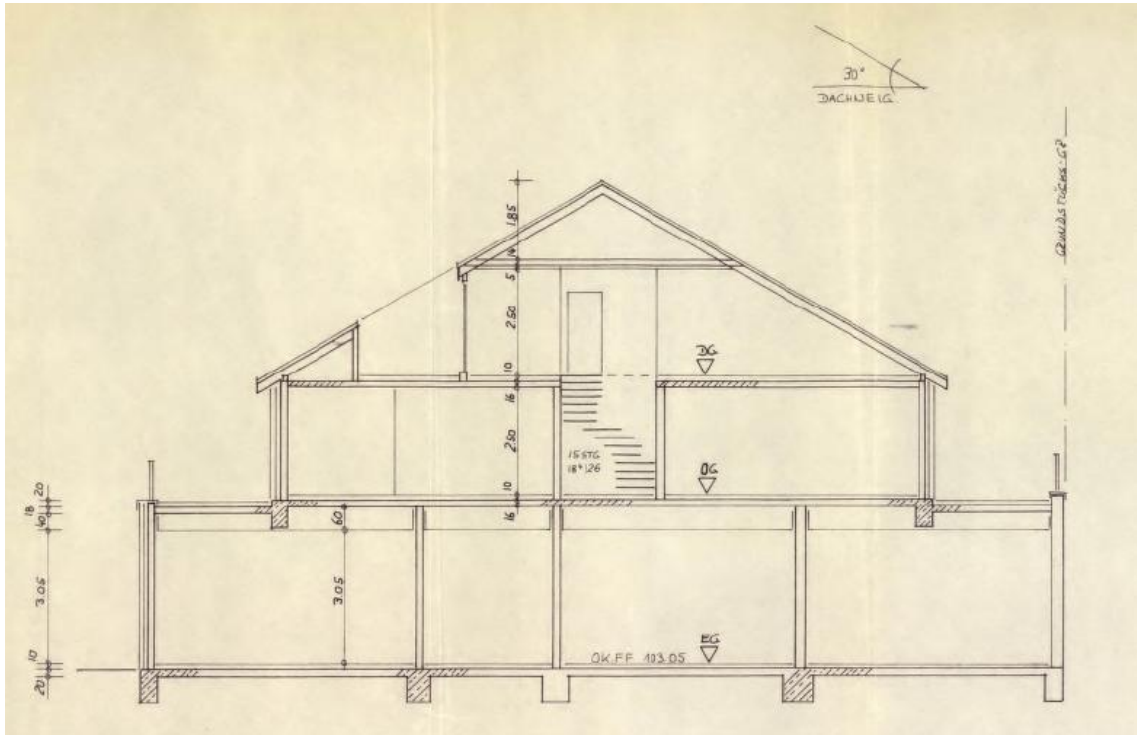
### Anlagen im Originalgutachten

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

Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen





Westansicht



Hoffläche auf dem Supermarkt  
Hier Ansicht der Südseite des nördlichen Wohngebäudes



Eingangsbereich Ostseite



## Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (BGBl. 2021 I S. 2850)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrantung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten*, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswervermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001