



Internet-Exposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1577-0226-PB)



für die

mit einem ehemaligen Bürokomplex,
dem sogenannten „Bürozentrum Almekpark“,
einschließlich Parkplatzflächen
bebaute Grundstückseinheit

Riemekestraße 160
33104 Paderborn

Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Grundrissen und Fotos keine weiteren Anlagen. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn (05251 - 126 0) eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Paderborn
Geschäftszeichen **014 K 013/24**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 26.03.2026

rd. 5.000.000,00 €

in Worten

(Fünf Millionen Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
3. Beschreibung der Grundstückseinheit	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Sonstige Angaben	4
3.3 Lage	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
4.1 Allgemeines	11
4.2 Ortsbesichtigung	11
4.3 Bauart und Baujahr	12
4.4 Bauweise und Ausstattung	14
4.5 Baulicher Zustand	15
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	15
4.7 Bauzahlen	16
5. Wertermittlungsverfahren	*
5.1 Allgemeines	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6. Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1 Allgemeines	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2026 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Richtwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Freilegung des Grundstücks	*
8. Verkehrswert (§ 194 BauGB)	17
Anhang	18
Anlagen im Originalgutachten	19
Literaturverzeichnis	26

Erläuterung: * nur in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 17.02.2026, ihr zugestellt am 19.02.2026 über das Justizpostfach, beauftragt, ein Wertgutachten für die Grundstücke

Gemarkung: Elsen
Flur: 8
a) Flurstück: 153 Größe: 3.284 m² (Grundstück I)
b) Flurstück: 190 Größe: 118.758 m² (Grundstück II)
c) Flurstück: 189 Größe: 285 m² (Grundstück III)
Postalische Anschrift: Riemekestraße 160
33106 Paderborn
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: 26.03.2026
Qualitätsstichtag: 26.03.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 26.03.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
22	Seiten
5	Anlagen auf 16 Seiten, davon
3	Zeichnungen
12	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1577-0226-PB).

2. Vorbemerkungen

Die Grundstücke I bis III sind im Grundbuch jeweils unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen und bilden somit selbständige Rechtsgegenstände, die theoretisch getrennt voneinander veräußert werden können. Sie sind zum Teil grenzübergreifend überbaut und bilden insgesamt eine wirtschaftliche Einheit; sie werden entsprechend gemeinschaftlich bewertet - im Gutachten **Grundstückseinheit** genannt. Gegenstand der Wertermittlung ist somit die Grundstückseinheit einschließlich ihrer Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und dem ggf. mit den Grundstücken verbundenen Rechte. Auftragsgemäß wird zudem der Wert der Einzelgrundstücke ausgewiesen (siehe Anhang).

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

Für dieselbe Grundstückseinheit ist durch die Unterzeichnerin im Jahr 2018 bereits ein Gutachten erstellt worden. Die seinerzeit erhaltenen Informationen werden in der vorliegenden Bewertung, soweit nötig und möglich, herangezogen.

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

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 23.02.2026
- Auskünfte der Stadtverwaltung von Paderborn zum Planungsrecht vom 23.04.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 26.01.2018
- Anliegerbescheinigung der Stadt Paderborn vom 25.01.2018
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn vom 31.03.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 25.02.2026
- Grundbuchauszug vom 19.02.2026
- Bauamtsunterlagen der Stadt Paderborn für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2026 und Grundstücksmarktbericht 2026)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird auftragsgemäß der Tag der Ortsbesichtigung, also der 26.03.2026, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

3. Beschreibung der Grundstückseinheit

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn	
Kataster-/ Vermessungsamt:	Kreis Paderborn	
Grundbuch von Elsen:	Blatt Nr. 5409	
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 1	(Grundstück I)
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 3	(Grundstück III)
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis:	Nr. 4	(Grundstück II)
Sämtliche Gemarkung:	Elsen	
Sämtliche Flur:	8	
Flurstücke:	153	(Grundstück I)
	190	(Grundstück II)
	189	(Grundstück III)
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Riemekestraße 160 (Grundstück I)	
	Gebäude- und Freifläche, Mittleres Feld,	
	Riemekestraße 160 (Grundstück II)	
	Gebäude- und Freifläche, Am Almerfeld (Grundstück III)	
Größe der Grundstücke:	3.284 m ²	(Grundstück I)
	118.758 m ²	(Grundstück II)
	285 m ²	(Grundstück III)
Größe der Grundstückseinheit:	122.327 m ²	

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/ Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt –
Stadtteil:	Elsen	
Postalische Anschrift:	Riemekestraße 160 in 33106 Paderborn	

3.3 Lage

Die Bewertungseinheit liegt am westlichen Rand der Kernstadt von Paderborn und zählt katastermäßig zu dem nordwestlich gelegenen Stadtteil Elsen. Lagetypisch ist die Grundstückseinheit jedoch eher dem Kernbereich von Paderborn zuzuordnen.

Die nordrhein-westfälische Stadt Paderborn hat ca. 150.000 Einwohner und ist als Universitätsstadt und eines der regionalen Oberzentren von Ostwestfalen-Lippe mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Der Kernstadtbereich ist mit rund 79.000 Einwohnern der größte Stadtbezirk und verfügt neben der Innenstadt mit seiner Fußgängerzone über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Die Grundstückseinheit liegt ca. 2,5 km westlich von der Paderborner Innenstadt entfernt.

Die allgemeine Anbindung von Paderborn an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 1 (Soest-Hamel), die Bundesstraße B 68 (Paderborn-Warburg) sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld-Wünnenberg), A 44 (Kassel-Dortmund) und A 2 (Berlin-Dortmund) - ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen. Auch die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als sehr gut zu bezeichnen. Paderborn verfügt über mehrere Bahnhöfe, ein gut ausgebautes Busnetz sowie über den Flughafen Paderborn-Lippstadt.

Die Anbindung der hier maßgeblichen Grundstückseinheit an das überregionale Straßennetz bzw. das Netz des ÖPNV ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen: Die Autobahnanschlussstelle Paderborn-Zentrum liegt verkehrsgünstig erreichbar in ca. 1 km Entfernung (Luftlinie). Der Hauptbahnhof ist mittels Linienbus in ca. 5 Minuten Fahrzeit erreichbar; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung in unmittelbarer Nähe an der *Riemekestraße*.

Das Bewertungsobjekt liegt in dem Gewerbegebiet „Almepark“ räumlich zwischen der Autobahn A 33 im Westen und dem *Heinz-Nixdorf-Ring* im Osten. Es ist über die *Riemekestraße* erschlossen, welche in dem hier maßgeblichen Bereich als breite Anliegerstraße mit einer Schwarzdecke ausgebaut ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sowie Grünflächen und Bepflanzungen sind straßenbegleitend vorhanden. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bestehen nicht. Das Parken ist jedoch theoretisch in ausreichender Form auf der Bewertungseinheit möglich. Die auf dem südlichen Grundstück II angelegten und gepflasterten Parkplatzflächen sind über eine private, mit einer Schwarzdecke befestigte Zufahrtsstraße erschlossen. Eine Schrankenanlage zur *Riemekestraße* ist vorhanden. Derzeit ist das Betreten und Befahren des gesamten Areals durch die Stadt untersagt.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist durch eine gewerbliche Nutzung mit überdurchschnittlich großflächigen Bürobauten des Almeparks geprägt. Die hier vorhandenen Gebäude weisen überwiegend denselben Baustil und vergleichbare Fassaden auf.

Die ca. 600 m westlich des Bewertungsobjektes verlaufende Autobahn ist durch hohen Baumbestand sowie die Grünflächen entlang des hier verlaufenden Flusses *Alme* abgeschirmt. Im Süden verlaufen die Gleisanlagen der Eisenbahn und im Osten liegt eine Kleingartenanlage.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Grundstückseinheit ist insgesamt trapezförmig, leicht unregelmäßig geschnitten, wobei die Grenzen – abgesehen von der westlichen – geradlinig verlaufen. Das Grundstück I besteht als schmaler, ca. 8 m breiter Streifen, der das Hauptgrundstück II durchläuft und in zwei Teilflächen separiert. Das Grundstück III ist dreieckig geschnitten und dient dem Grundstück II als Arrondierungsfläche im Bereich der Zufahrt zu der *Riemekestraße*. Der genaue Grenzverlauf, die Lage und die Stellung der baulichen Anlage, auf der Liegenschaft können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Der östliche Bereich des Grundstücks II liegt ca. 5 m höher als die restliche Fläche. Der Höhenunterschied wird durch eine Abböschung mit Baumbestand und Buschwerk überbrückt. Die Fläche hier scheint bewirtschaftet zu sein. Die übrigen Grundstücksflächen sind in sich in etwa eben und folgen im Wesentlichen dem allgemeinen Geländeverlauf, der ein Gefälle in südlicher sowie in westlicher Richtung aufweist. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine kleine Wallanlage zur *Alme* hin vorhanden, welche zu Zwecken des Hochwasserschutzes in den 1980er Jahren angelegt wurde. Die Fläche hinter dem Wall liegt in einem Überschwemmungsgebiet und ist mit Wildwuchs und Baumbestand versehen. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

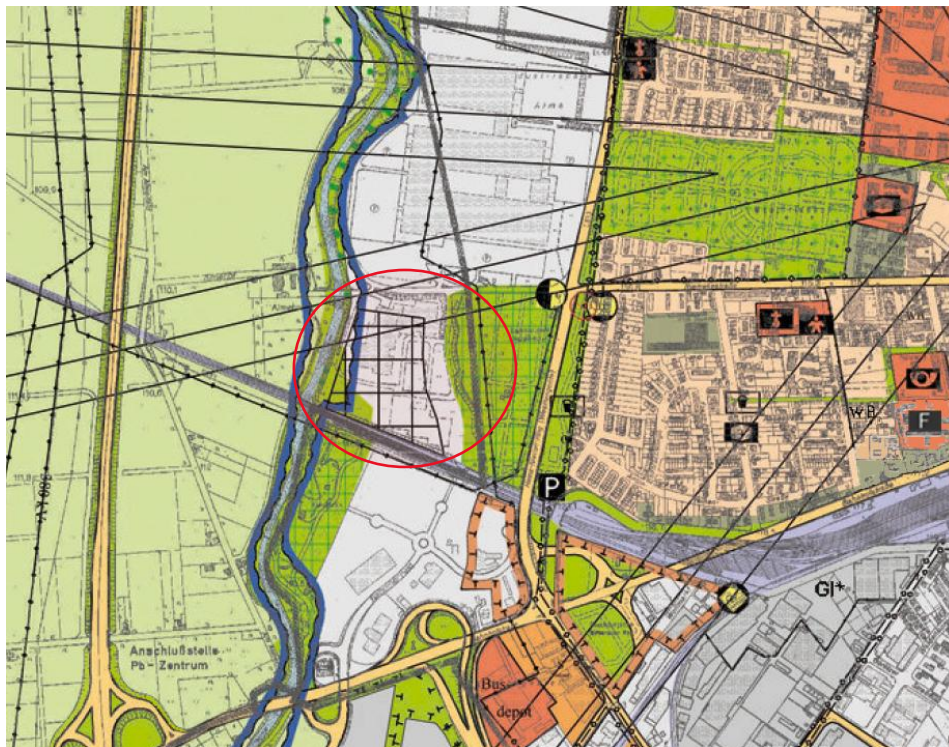
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

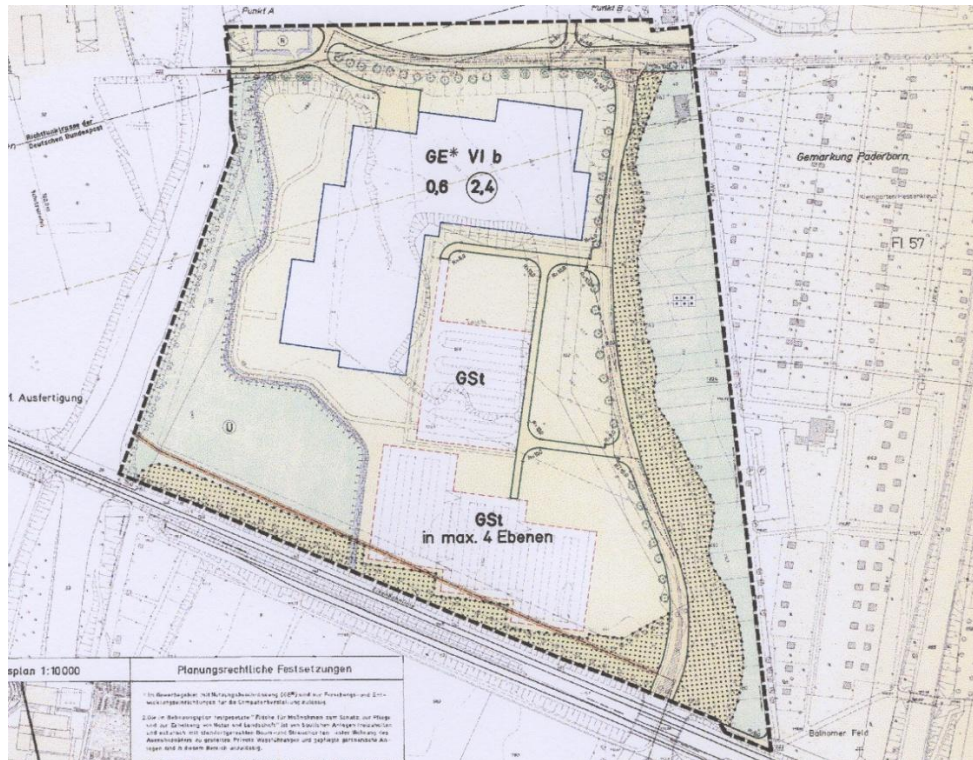
Im Flächennutzungsplan ist die Grundstückseinheit überwiegend als Gewerbefläche ausgewiesen. Im östlichen Grundstücksbereich liegt das Grundstück II in einem Bereich, der für Grünflächen und Dauerkleingärten vorgesehen ist, im Westen liegen Teilbereiche in einem Überschwemmungsgebiet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem Bereich, für den der Bebauungsplanes Nr. 58 F „Gewerbegebiet Almpark“ aufgestellt wurde. Dieser ist seit dem 05.07.1989 rechtsverbindlich und enthält für die Grundstückseinheit im Wesentlichen die Festsetzungen GE* VI b 0,6, 2,4:



Quelle: B-Plan Nr. 58 F der Stadt Paderborn

Es handelt sich dabei um ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (zulässig sind lediglich Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen für die Computerherstellung) mit einer maximal sechs-geschossigen Bebauung (Vollgeschosse) in besonderer Bauweise. Die besondere Bauweise bezieht sich darauf, dass eine offene Bauweise vorgeschrieben ist, jedoch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl ist mit 2,4 festgesetzt. Im vorliegenden Fall sind die Berechnungsvorschriften der Baunutzungsverordnung von 1986 maßgeblich (Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung).

Entsprechend den Festsetzungen in dem Flächennutzungsplan sind neben der gewerblichen Hauptfläche und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zudem auch die Flächen für die Dauerkleingärten, die Flächen des Überschwemmungsgebiets und Flächen für einen Grünstreifen bzw. Wald im Bebauungsplan festgeschrieben (siehe Abb. oben).

Für eine Umbaumaßnahme an dem Gebäude im Jahr 1996 stimmte die Stadt einem Befreiungsbeschluss von zwingenden Festsetzungen im B-Plan (Nutzungseinschränkung) zu, um eine ungewollte und unzumutbare Härte zu vermeiden. Nach dem regionalen Strukturwandel der letzten Jahre ist von der Annahme auszugehen, dass auf dem Grundstück – nach Absprache mit dem Bauamt – auch andere gewerbliche Nutzungen als die im B-Plan vorgeschriebenen – genehmigt werden können. Eine verbindliche Auskunft kann hier jedoch lediglich die Stadt nach einer förmlichen Bauvoranfrage geben.

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet. Bezüglich wasserrechtlicher Festsetzungen ist für den südwestlichen Teilbereich sowie eine kleine Fläche an der nordwestlichen Grenze ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt (vgl. Bebauungsplan).

Altlasten

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

Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist die Grundstückseinheit mit allen Grundstücken im Altlastenkataster registriert. Die Eintragung basiert auf der Tatsache, dass die Grundstücke in den Jahren 1945 bis 1965 als Deponie für Hausmüll, Boden und Bauschutt genutzt wurden. Nach einer Gefahrenabschätzung vor Baubeginn der heute aufstehenden Bebauung bestanden keine Bedenken gegen die Bebauung, da eine großräumige Auskofferung und Entsorgung bei den Gründungsarbeiten vorgenommen wurde.

Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial festgestellt werden.

Die Grundstückseinheit 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.

Eine Luftbildüberprüfung des Kampfmittelräumdienstes aus dem Jahr 1988 hat bezüglich Bombenblindgängern seinerzeit keine Auffälligkeiten ergeben.

Wasserbuch

Gemäß Angabe der Bezirksregierung Detmold ist für die Liegenschaft im Wasserbuch folgendes Recht eingetragen:

„Grundwasserentnahme aus einem 6 m tiefen Brunnen, um es als Brauchwasser zum Betrieb eines Springbrunnens auf dem Grundstück Paderborn-Elsen, Riemekestr. 160, zu ge- und verbrauchen.“

Das Recht ist bis zum 31.01.2035 befristet. Es hat auf den Verkehrswert keinen nennenswerten Einfluss.

Denkmalschutz

Für die Bewertungseinheit besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

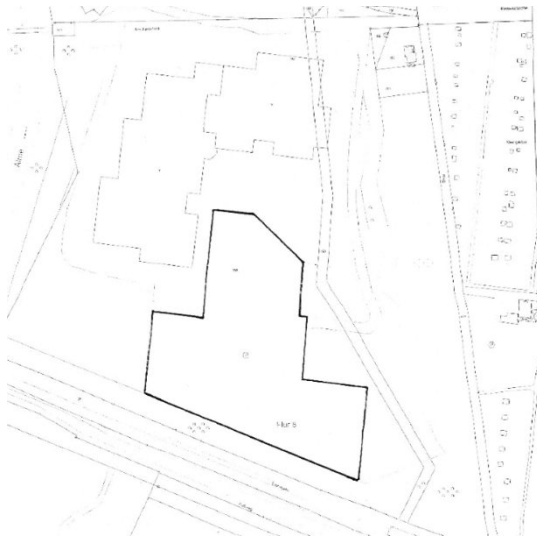
Öffentliche Förderung

Da es sich bei der Bebauung auf der Grundstückseinheit um eine Gewerbeimmobilie handelt, sind die Belange des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht relevant. Die Grundstückseinheit gilt als frei finanziert.

Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung sind die Grundstücke I und III baulastenfremd auch wenn hier – aufgrund der Grenzübergang – für das Grundstück I und II eine Vereinigungsbauast zu erwarten gewesen wäre. Für das Grundstück II ist im Baulastenblatt BL-0036/08 unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragung vorgenommen worden:

„Sicherung von 300 notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 Abs. 3 BauO NRW. Es wird die Verpflichtung übernommen, diese auf dem beiliegenden Lageplan dargestellten Stellplätze an Samstagen, Sonn- und Feiertagen, an Freitagen nach 16:00 Uhr und an den übrigen Werktagen nach 18:00 Uhr durch den jeweiligen Eigentümer des begünstigten Grundstückes als Stellplätze für Besucher des Fußballstadions nutzen zu lassen.“



Quelle: Lageplan als Anhang im Baulastenverzeichnis (Baulastenblatt 0036/08)

Gemäß dem Vertrag vom 17.03.2008 zwischen dem Grundstückseigentümer, der Stadiongesellschaft sowie der Stadt Paderborn ist ein Nutzungsentgelt von 250,00 € zzgl. der MwSt. für jeden Spieltag, an dem in dem Stadion gespielt wird, vereinbart (auch wenn der Parkplatz nicht durch die Stadiongesellschaft genutzt wird) und ein Betrag von zusätzlich 37,40 € zzgl. der MwSt. als Beteiligung an den laufenden Betriebskosten für jeden Tag, an dem die Stellplätze tatsächlich genutzt werden.

Dem Grundstückseigentümer steht ein Kündigungsrecht (ohne Angabe von Gründen) zu, wobei eine Kündigungsfrist von 18 Monaten festgeschrieben wurde.

Ein Werteinfluss ergibt sich nach Ansicht der Sachverständigen durch die Eintragung nicht. Sollten die Parkplätze auch weiterhin erhalten bleiben, stellen sie keine Nutzungseinschränkung dar, denn die Bereitstellung der Stellplätze erfolgt außerhalb der normalen Öffnungszeiten eines Bürogebäudes. Der Ertrag, der etwa für 20 bis 25 Tage im Jahr kalkuliert wurde, kann, nach Ansicht der Sachverständigen, unter Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung vernachlässigt werden.

Grundbucheintragen - Abteilung II

In der Abteilung II des Grundbuchs waren am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 (bezieht sich auf das Grundstück II):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betreuung und Unterhaltung einer Regenwasserentleerungsleitung mit einer OMS-Klärgrube) für die Stadt Paderborn. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. Januar 1974 eingetragen am 23. Januar 1974. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 5225 hierher übertragen am 27. Juli 2005.“

Lfd. Nr. 2 (bezieht sich auf das Grundstück II):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung, Betreuung und Unterhaltung einer Schmutzwasserleitung verbunden mit einem Bebauungs- und Bepflanzungsverbot im Schutzstreifen) für die Stadt Paderborn, und zwar soweit die Grundstücke Flur 8 Flurstück 47 und 67 in Betracht kommen. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Juni 1979 am 18. Oktober 1979. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 5225 hierher übertragen am 27. Juli 2005.“

Lfd. Nr. 3 (bezieht sich auf das Grundstück II):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht zum Gehen und Fahren in landesüblicher Weise) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Elsen Flur 8 Flurstück 92 – z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Elsen Blatt 0411 - Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. April 1985 und 02. April 1986 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 14. April 1987. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 5225 hierher übertragen am 27. Juli 2005.“

Lfd. Nr. 4 (bezieht sich auf das Grundstück II):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht zum Gehen und Fahren in landesüblicher Weise) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Elsen Flur 8 Flurstück 28 – z.Zt. eingetragen im Grundbuch von Elsen Blatt 0411 - Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. April 1985 und 02. April 1986 im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 3 eingetragen am 14. April 1987. Mit dem belasteten Grundstück von Blatt 5225 hierher übertragen am 27. Juli 2005.“

Lfd. Nr. 13 (bezieht sich auf alle Grundstücke):

*„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, 14 K 013/24).
Eingetragen am 14.02.2024.“*

Aus der Grundakte zu dem Grundbuch geht nicht hervor, wo genau die betroffenen Flächen der unter den laufenden Nummern 1 bis 4 verzeichneten Dienstbarkeiten liegen. Die Eintragungen beziehen sich alle auf das Grundstück II, also das Hauptgrundstück. Die Eintragungen stammen aus den Jahren 1974, 1979 bzw. 1985. Das Grundstück wurde in den 1980er Jahren umfangreich umgestaltet und bebaut, so dass von der Annahme ausgegangen wird, dass die Leitungs- und Wegerechte – wenn überhaupt noch relevant – in den Randbereichen liegen. Die Grundstückseinheit bietet im Übrigen ausreichend Platz für Ausweichmöglichkeiten; eine Nutzungseinschränkung ist durch die Eintragungen nicht gegeben. Ein Werteinfluss wird entsprechend nicht unterstellt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk ebenfalls kein Werteinfluss beigemessen.

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 *Riemekestraße* ist fertiggestellt; die äußere und innere Erschließung der Grundstückseinheit ist vorhanden. Für den hier maßgeblichen Fall wurden nach Auskunft des zuständigen Bauamtes die Erschließungskostenbeiträge für die Straße erhoben und sind abgegolten. Die Grundstückseinheit 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 – soweit erkennbar – 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 sowie Arbeitsschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

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

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

Das in dem Bürokomplex teilweise noch vorhandene Mobiliar ist überwiegend durch Vandalismus zerstört worden. Dies gilt auch für die teilweise noch vorhandenen Großküchengeräte, die offenbar ebenfalls mutwillig zerstört wurden. Die Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 26.03.2026 zwischen 11:30 Uhr und 12:30 Uhr statt. Anwesend waren zwei von der Eigentümerin bestellte Vertreter, sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde der Großteil der Bebauung von innen. Aufgrund der Größe des Objektes wurde auf eine detaillierte Besichtigung eines jeden Einzelraumes verzichtet. Vielmehr wurden die einzelnen Bauteile durchschritten und die maßgeblichen Strukturen und Konstruktionen des Gebäudes in Augenschein genommen.

Bei der Begehung der Technikräume im Staffelgeschoss wurde eine unbefugte Person überrascht. Diese flüchtete durch die zerstörten Fenster auf das Flachdach. Die Besichtigung wurde daraufhin abgebrochen, da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass sich weitere Personen in den Räumlichkeiten aufhalten.

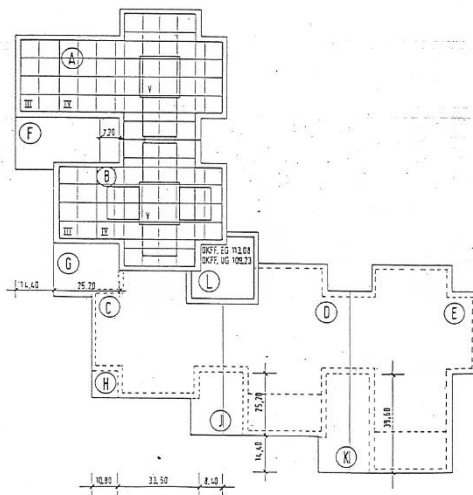
Das Gebäude steht seit Jahren leer. Mietverträge mit Dritten bestehen – soweit bekannt – nicht.

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand und ist im gegebenen Zustand nicht nutzbar.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der zu bewertenden Bebauung auf der Grundstückseinheit handelt es sich um einen Bürokomplex, der ursprünglich von der bekannten Computer AG für Forschungs- und Entwicklungszwecke für die eigene Nutzung errichtet wurde.

Die ursprüngliche Planung sah einen wesentlich größeren Gebäudekomplex vor, der aus insgesamt fünf etwa baugleichen, mehrgeschossigen Bauteilen bestehen sollte. Soweit nachvollziehbar, wurde auf die Errichtung von drei der geplanten Gebäudetürme (über den Gebäudebereichen C, D und E) verzichtet, nachdem die sogenannte Ebene 0 und die Ebene 1 der ursprünglichen Planung über die gesamte Fläche (Gebäude A bis E) erstellt worden war. Lediglich die heute vorhandenen, mehrgeschossigen Gebäude A und B sind entsprechend der Planung ausgeführt worden.



Gemäß den Bauunterlagen wurde der Neubau des Komplexes im Jahr 1988 mit Bauschein 1015/1988 behördlicherseits genehmigt. Nach verschiedenen genehmigten Nachträgen zu dem Bauschein erfolgte eine mängelfreie Rohbauabnahme der Gebäude A und B im Jahr 1989.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wurde lediglich im westlichen Bereich ein Untergeschoss (die Ebene 0) errichtet. Die Ebene 1 erstreckt sich über die gesamte Fläche und bildet im westlichen Bereich das Erd- und im östlichen Bereich das Untergeschoss. Die Gebäudeteile A und B verfügen über jeweils vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss, in dem die Haustechnik untergebracht ist. Die Gebäudeteile sind in den einzelnen Geschossen jeweils miteinander verbunden.

Der Gebäudekomplex ist in Stahlbetonskelettbauweise erstellt worden und weist in allen Ebenen Stahlbetonstützen in einem durchgehenden Raster von ca. 7,20 m x ca. 7,20 m auf.

Die Erschließung der einzelnen Geschosse in den Gebäuden erfolgt über jeweils ein zentrales, offenes Treppenhaus, welches vom Untergeschoss bis in das Obergeschoss führt. Zudem sind an beiden Treppenhäusern Aufzugsanlagen vorhanden, wobei im Gebäude A zwei Kabinen und im Gebäude B eine Kabine zur Verfügung stehen. Eine Funktionsfähigkeit ist heute wahrscheinlich nicht mehr gegeben.

Die Fassaden der Gebäude sind durchgehend mit einer Vorhangfassade aus einer verspiegelten Glaskonstruktion versehen. Die Fassaden verspringen zum Teil mit den Geschossebenen. In den Untergeschossen ist Sichtbeton ohne eine weitere Verkleidung verwendet worden.

Der gesamte Gebäudekomplex ist mit Flachdächern versehen. Das Flachdach über der Ebene 1 der Gebäudebereiche C, D und E wurde mit Erdreich aufgeschüttet und als Gründach ausgebildet. Die Belichtung der innenliegenden Räume erfolgt hier über entsprechende Lichtkuppeln. Die übrigen Flachdächer im Bereich der Büroflächen sind mit einer Abklebung und einer Kiesschüttung versehen.

Das Untergeschoss (Ebene 0) im Osten war ursprünglich als Lagerfläche vorgesehen. An der südlichen Fassade sind zwei Lastenaufzüge vorhanden, über welche die Beschickung der tiefergelegenen Flächen erfolgen sollte. Die Flächen stehen jedoch seit der Errichtung leer.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bebauung von ausschlaggebender Bedeutung. Gemäß der Anlage 1 der ImmoWertV wird für Bürogebäude eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung über die Jahre unterstellt wird. Die angegebene Gesamtnutzungsdauer bezieht sich dabei nicht allein auf die Lebensdauer der einzelnen Bauteile, sondern berücksichtigt auch die Beschaffenheit der Nutzflächen sowie die technische Ausstattung.

Der hier zu bewertende Gebäudekomplex weist zum Bewertungsstichtag ein Alter von rd. 37 Jahren auf. Er befindet sich allerdings in einem desolaten Zustand: Diverse Glasscheiben an den Fassaden sind eingeschlagen worden. Die Glasschiebetüren der Eingangsbereiche sind komplett zerstört worden. Die Glasbrüstungen an den Treppenhäusern sind zertrümmert worden; es liegen Glasscherben herum. Diverse Kabel und Leitungen sowie technische Elemente der Haustechnik sind entwendet worden. Die Wände sind mit Graffiti besprüht, die Doppelböden und die Akustikverkleidungen an der Decke sind teilweise herausgerissen worden. Die Fahrstühle und sanitären Anlagen sind nicht mehr verwendbar, die Sanitärobjekte sind zerschlagen worden. Eine funktionierende Heizung oder sonstige Haustechnik sind nicht mehr vorhanden.

Feuchtigkeitsflecken an diversen Bereichen der Deckenplatten lassen auf Undichtigkeiten der Flachdachkonstruktion schließen. Im Untergeschoss standen zudem mehrere Zentimeter Wasser.

Neben dem vorgefundenen Zustand ist auch die Größe der Büroflächen für die heutigen Bedürfnisse nicht mehr zeitgemäß. Mit den heutigen Homeoffice- und Jobsharing-Angeboten werden am Markt zunehmend kleinere Büroflächen nachgefragt.

Im derzeitigen Zustand ist somit keine Restnutzungsdauer mehr zu unterstellen.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Bürogebäude
Baujahr:	Ca. 1988 / 1989
Geschosse:	Gebäude A und B: 4 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss
Dachform:	Flachdach (wahrscheinlich undicht)

◆ Rohbau

Konstruktion:	Stahlbetonskelettbauweise (Rastermaß ca. 7,20 m)
Außenfronten:	Vorhangsfassade aus einer Glaskonstruktion und Natursteinplatten (an mehreren Stellen zerstört)
Deckenkonstruktion:	Stahlbeton
Dacheindeckung:	Flachdachabklebung mit baualterstypischer Dämmung und Kiesschüttung; Gründach mit Lichtkuppeln im südwestlichen Bereich
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag, Stahlgeländer mit Glasbrüstungen und Holzhandlauf (überwiegend zerschlagen); Aufzugsanlagen vorhanden (defekt)

◆ Ausstattung

Fenster:	Fassadenfenster aus dem Ursprungsbaupjahr als Sonnenschutzverglasung (1989); z.T. Lichtkuppeln (tlw. zerschlagen)
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen, in den Untergeschossen z.T. Stahltüren und Stahlzargen, tlw. eingetreten, fehlende Beschläge
Wandverkleidungen:	Trennwandsysteme aus beschichteten Spanplatten, z.T. Glasfasertapete gestrichen (mit Graffiti besprüht) Nassräume raumhoch gefliest
Deckenbehandlungen:	Überwiegend abgehängte Akustik-Kassettendecke (defekt)
Fußböden / Oberböden:	Doppelböden mit Teppich und Linoleumbelag (teilweise defekt) Naturstein in den Treppenhäusern, Nassräume: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Nicht mehr vorhanden
Elektroinstallationen:	Nicht mehr funktionsfähig
Belichtung und Belüftung:	Gute Ausstattung im Fassadenbereich, kaum Belichtung in den inneren Bereichen
Ausstattung Nassräume:	Je Gebäude und Geschoss eine Damen- und eine Herren-WC-Anlage vorhanden (derzeit nicht mehr nutzbar)
Besondere Bauteile:	Keine

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas,- Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege, Hof und Parkplätze:	Beton-Verbundsteinpflasterung, Plattenbelag
Zuwegung zu den Parkplätzen und zu der Anlieferung (Gebäude E):	Privatstraßen mit Schwarzdecke
Einfriedung:	Bewuchs, Gehölz Schranksanlage an der Parkplatzzufahrt vorhanden
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün mit Sträuchern und kleineren Bäumen, lebende Hecke, leicht verwildert
Sonstige bauliche Anlagen:	Brunnen mit Wasserfontaine, drei Fahrradständer aus einer Holzkonstruktion mit Trapezdachabdeckung; Unterstand für Raucher (offenbar mutwillig zerstört)

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Keine.

Schäden

In Bezug auf den Gebäudezustand wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.3 und 4.4 verwiesen.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Geschäftslage** ist für eine Büronutzung als einfach bis mittel einzustufen. Aufgrund der Entfernung zu dem *Heinz-Nixdorf-Ring* ist zwar eine ruhige Lage gegeben, für repräsentative Zwecke und die Sichtbarkeit eines Unternehmens ist die Lage nicht geeignet.

Die Verkehrslage ist aufgrund der Nähe zu der nächsten Autobahnanschlussstelle sowie der Anschluss an das Netz des ÖPNV als sehr gut zu bezeichnen.

Die **Grundstückeinheit** befindet sich in einem verwilderten Zustand. Das gesamte Areal ist durch Plastikband abgesperrt. Das Betreten ist durch die Stadt untersagt worden. Entsprechende Hinweisschilder sind aufgestellt. Die Grundstückseinheit ist dreiseitig von relativ hohem Baumbestand umschlossen und somit gut zu der Autobahn im Westen, den Bahngleisen im Süden bzw. der Kleingartenanlage im Osten abgeschirmt.

Der **Gebäudekomplex** befindet sich in einem desolaten Zustand. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mehr gegeben.

4.7 Bauzahlen

Zeichnungen für jedes der Geschosse des Gebäudekomplexes lagen der Bauakte nicht bei. Für einzelne Geschosse waren Zeichnungen vorhanden. Exemplarisch wird eine Grundrisszeichnung beigelegt. Die übrigen Geschosse entsprechen im Wesentlichen demselben Grundriss.

Bauzahlen lagen der Bauakte lediglich bedingt bei (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten):

Bruttogrundfläche aller Gebäudeteile und deren Ebenen
(ohne die Lagerflächen in der Ebene 0)

rd. 40.575,00 m²

Bruttorauminhalt des Gebäudekomplexes

rd. 169.000,00 m³

8. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der Bodenwert nach Freilegung am Wertermittlungstichtag beträgt (vgl. Punkt 7)	rd.	5.022.800,00 €
---	-----	----------------

Der reine (unbebaute) Bodenwert am Wertermittlungstichtag beträgt (vgl. Punkt 6.4)	rd.	10.095.300,00 €
---	-----	-----------------

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Wie bereits unter Punkt 5 ausführlich dargelegt ist im vorliegenden Fall mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das Grundstück freigelegt und neu bebaut werden wird. In dem gegebenen Zustand ist nicht davon auszugehen, dass mit der vorhandenen Bausubstanz argumentiert werden kann.

Der Verkehrswert für die	mit einem ehemaligen Bürokomplex, dem sogenannten „Bürozentrum Almepark“, einschließlich Parkplatzflächen bebaute Grundstückseinheit
	Riemekestraße 160 in 33106 Paderborn

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt mit einem vergleichsweise geringen Teilnehmerkreis anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle 100.000 Euro)

mit	<u>rd. 5.000.000,00 €</u>
in Worten	(Fünf Millionen Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **26.03.2026** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Paderborn, den 24. April 2026

Jytte Droste

Anhang

Bei den zu bewertenden Grundstücken I bis III handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit. Die Grundstücke sind zum Teil gemeinschaftlich bebaut. Entsprechend wurden sie gemeinschaftlich bewertet.

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung sind die Werte der Einzelgrundstücke auszuweisen. Die Aufteilung erfolgt hier über den anteiligen Quadratmeterpreis, der sich aus dem ausgewiesenen Verkehrswert ergibt:

Ausgewiesener Verkehrswert für die Grundstückseinheit rd. 5.000.000,00 €

davon Grundstücksgrößen:	Grundstück I	285 m ²
	Grundstück II	118.758 m ²
	Grundstück III	3.284 m ²
		122.327 m ²

Der anteilige Quadratmeterpreis liegt somit bei $5.000.000,00 \text{ €} / 122.327 \text{ m}^2 = \text{rd. } 40,87 \text{ €/m}^2$

Aufgrund der Rundungsdifferenzen erfolgt die Aufteilung wie folgt:

Grundstück I	3.284 m ² x 40,87 €/m ²	134.217,08 m ²	rd. 134.200,00 €
Grundstück III	285 m ² x 40,87 €/m ²	11.647,95 m ²	rd. 11.600,00 €
			rd. 145.800,00 €

verbleiben für das Hauptgrundstück II

Grundstück II	5.000.000,00 € - 145.800,00,00 m ²	rd. 4.854.200,00 €
---------------	---	---------------------------

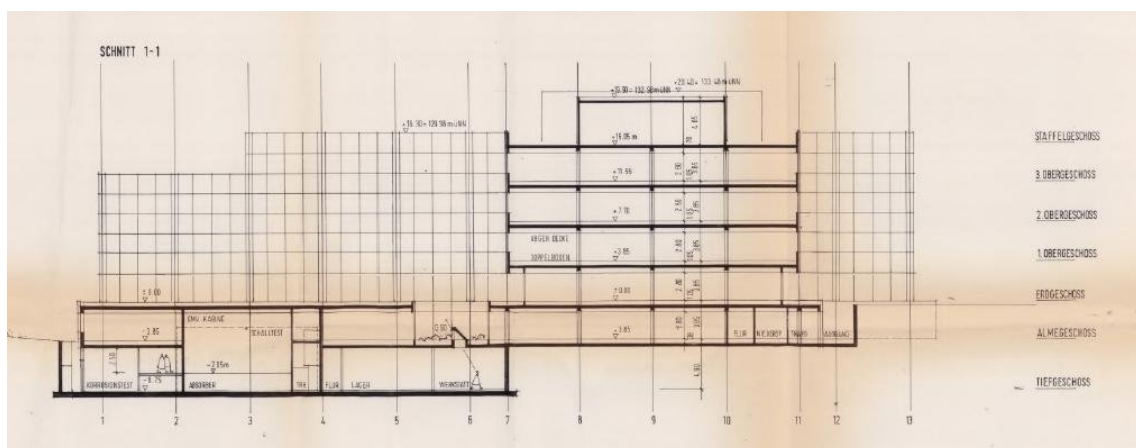
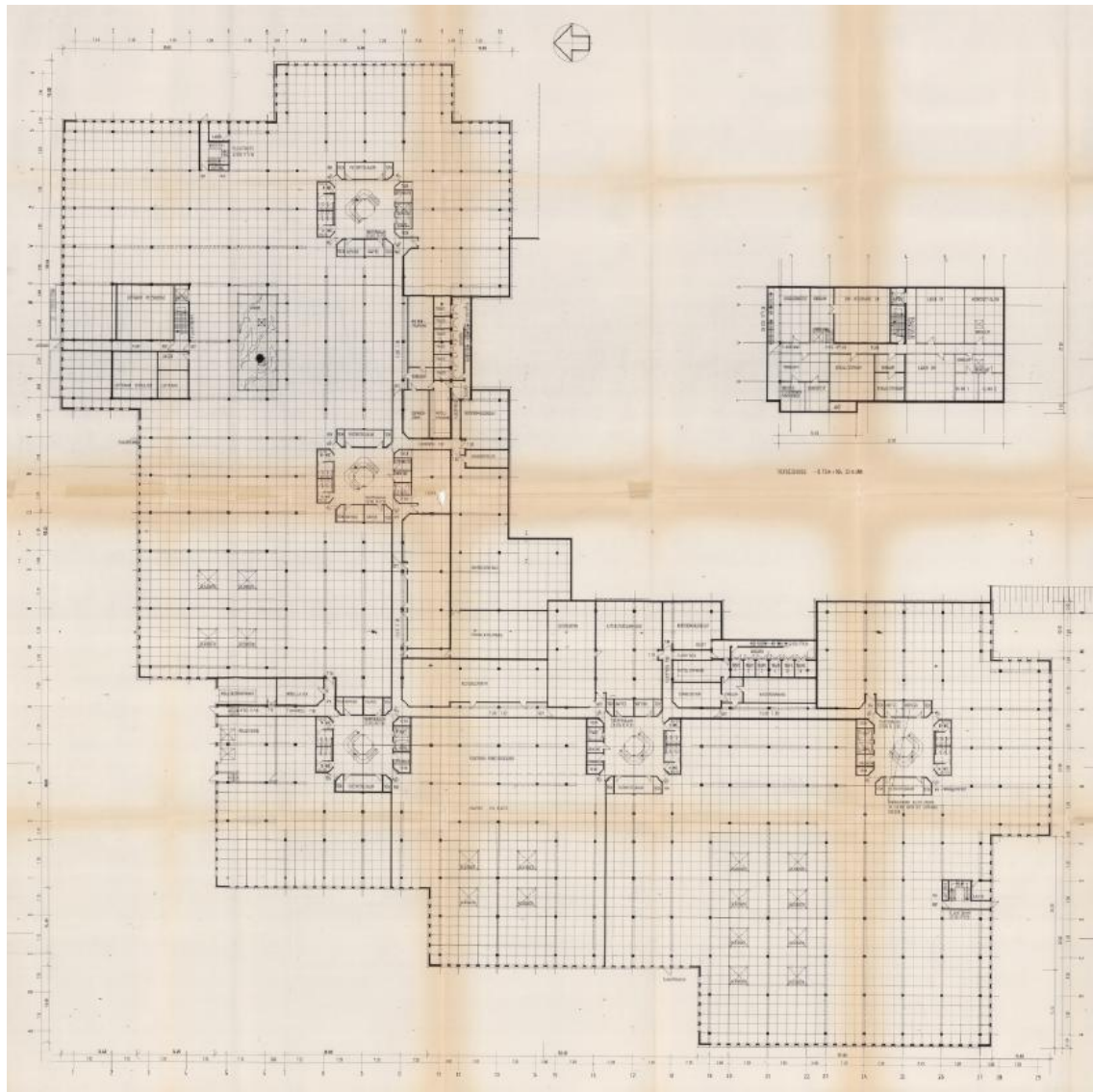
Anlagen im Originalgutachten

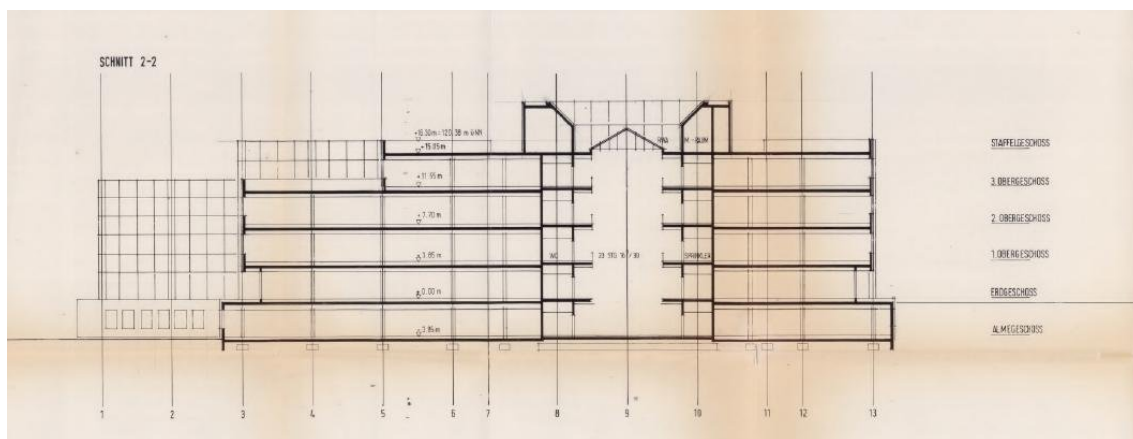
1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000
4. Baubeschreibung aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

Zeichnungen

Fotografische Aufnahmen

Zeichnung





Nord-Westansicht



Südansicht



Ehemaliger Unterstand
vor dem Gebäude



Eingangsbereich



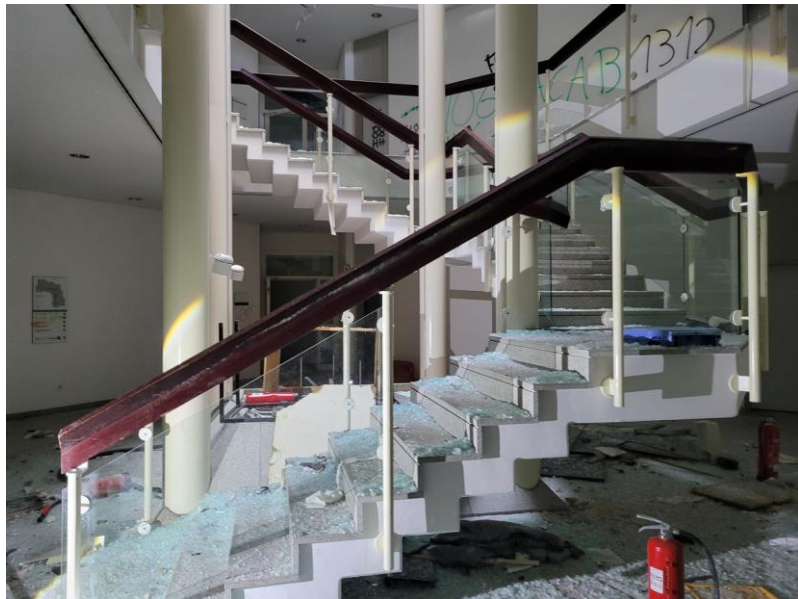
Empfangsbereich



Zerstörte Doppelböden



Treppenaufgang mit
zertrümmerten Glas-
brüstungen



Büro Obergeschoss mit
Feuchtigkeitsproblematik



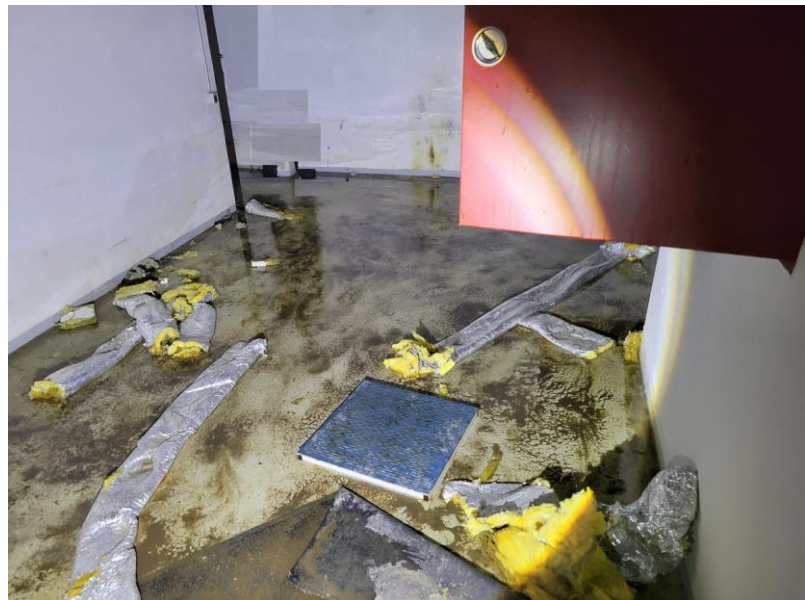
Lichtkuppel mit
zerschlagenen
Glasscheiben
(eindringendes Nieder-
schlagswasser)



Zwischengang im EG



Wasser im Untergeschoss



Ehemalige Großküche



Literaturverzeichnis

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