



**Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe**

Sachverständige für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen  
zu Bielefeld öffentlich bestellt  
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /  
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Hilgenweg 10  
33178 Borchten

Tel.: 0 52 51 / 693 1649  
Fax: 0 52 51 / 693 1650

Borchten, den 27.02.2026

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

**Art des Objektes:**

Einfamilienhaus

- Baujahr 1986 / 87
- eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- insgesamt 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Garagen

**Lage:**

Bad Wünnenberg,  
Zum Schlankerberg 2

**Grundstücksgröße:**

608 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungstichtag 15.01.2026 – incl. Berücksichtigung der Photovoltaik-  
anlage - zu rd.

**334.000,- EUR**

ermittelt.

**Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens**

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des  
Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält.

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                             |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Erstattung des Gutachtens.....</b>                                       | <b>4</b>  |
| A. 1.     | Auftragstellung und Inhalt des Auftrages .....                              | 4         |
| A. 2.     | Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand .....         | 4         |
| A. 3.     | Unterlagen .....                                                            | 5         |
| <b>B.</b> | <b>Objektbeschreibung .....</b>                                             | <b>6</b>  |
| B. 1.     | Kataster- und Grundbuchbezeichnung .....                                    | 6         |
| B. 2.     | Eigentümer lt. Grundbuch.....                                               | 6         |
| B. 3.     | Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens .....                               | 6         |
| B.3.1.    | Lage .....                                                                  | 6         |
| B.3.2.    | Form und Größe .....                                                        | 7         |
| B.3.3.    | Erschließungszustand.....                                                   | 8         |
| B.3.4.    | Zulässige Nutzung .....                                                     | 8         |
| B.3.5.    | Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches..... | 9         |
| B.3.6.    | Baulasten .....                                                             | 9         |
| B.3.7.    | Weitere wertbeeinflussende Merkmale .....                                   | 9         |
| B.3.8.    | Ertragsverhältnisse .....                                                   | 10        |
| B. 4.     | Bewertungsmerkmale der Aufbauten .....                                      | 11        |
| B.4.1.    | Gebäudebeschreibung.....                                                    | 11        |
| B.4.2.    | Berechnung der Bruttogrundfläche .....                                      | 15        |
| B.4.3.    | Berechnung der Wohnfläche .....                                             | 16        |
| B. 5.     | Beschreibung der Außenanlagen.....                                          | 18        |
| <b>C.</b> | <b>Wertermittlung .....</b>                                                 | <b>19</b> |
| C. 1.     | Grundlagen.....                                                             | 19        |
| C.1.1.    | Definition des Verkehrswertes .....                                         | 19        |
| C.1.2.    | Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....                                   | 19        |
| C.1.3.    | Literatur.....                                                              | 19        |
| C. 2.     | Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                                    | 20        |
| C. 3.     | Sachwertverfahren.....                                                      | 21        |
| C.3.1.    | Bodenwert.....                                                              | 22        |
| C.3.2.    | Gebäudesachwerte .....                                                      | 23        |
| C.3.3.    | Sachwert der Außenanlagen .....                                             | 25        |
| C.3.4.    | Vorläufiger Sachwert.....                                                   | 26        |
| C.3.5.    | Marktangepasster Sachwert .....                                             | 27        |
| C. 4.     | Verkehrswert des Grundstücks .....                                          | 30        |

|              |                                |           |
|--------------|--------------------------------|-----------|
| <b>D.</b>    | <b>Anlagen .....</b>           | <b>31</b> |
| <b>D. 1.</b> | <b>Lageplan .....</b>          | <b>31</b> |
| <b>D. 2.</b> | <b>Bauzeichnungen .....</b>    | <b>32</b> |
| <b>D. 3.</b> | <b>Fotodokumentation .....</b> | <b>35</b> |

Das Gutachten umfasst insgesamt 43 Seiten, die sich aus einem Textteil (30 Seiten) und einem Anlagenteil (13 Seiten) zusammensetzen.

## **A. Erstattung des Gutachtens**

### **A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages**

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2025, Az.: 014 K 40/25 durch das Amtsgericht Paderborn. Da bereits in einem Vorverfahren ein Gutachten (18.01.2022) durch mich über den Verkehrswert des Objektes erstellt wurde, wurde ich gebeten, dieses Gutachten soweit wie möglich heranzuziehen und zu aktualisieren.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

15.01.2026.

### **A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand**

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 15.01.2026 in Anwesenheit von Frau [REDACTED] ([REDACTED]) sowie der Mieter besichtigt. Der Eigentümer war bei der Besichtigung nicht anwesend. Die Mieter hatten zu Beginn der Besichtigung telefonisch die Erlaubnis des Eigentümers erfragt.

Nicht zugänglich war die rückwärtige, untere Garage, die ausschließlich durch den Eigentümer genutzt wird. Ansonsten ist der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

### **A. 3. Unterlagen**

Der Sachverständigen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung folgende Unterlagen vorgelegen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Abdruck des Grundbuchs vom 06.08.2025
- Bauakte des Kreises Paderborn
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn (Stichtag 01.01.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bad Wünnenberg hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 25.11.2021
- Email des Kreises Paderborn hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 21.01.2026
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn aus dem Baulastenverzeichnis (21.01.2026)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich der Altlastensituation (04.02.2026)
- Verkehrswertgutachten über das Objekt „Bad Wünnenberg, Zum Schlankerberg 2“ vom 18.01.2022, erstellt durch Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe

## **B. Objektbeschreibung**

### **B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung**

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Wünnenberg, Flur 8,

Flurstück 359, Größe 608 m<sup>2</sup>

und ist im Grundbuch von

Bad Wünnenberg, Blatt 539 A

eingetragen

### **B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch** ist

[REDACTED]

### **B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

#### **B. 3. 1. Lage**

Das zu bewertende Grundstück (Einfamilienhaus) befindet sich in einem kleinen Siedlungsgebiet von Bad Wünnenberg. Bad Wünnenberg ist eine Kleinstadt mit rd. 12.500 Einwohnern und ist im Süden des Kreises Paderborn gelegen.

Bad Wünnenberg ist Luftkurort und Kneippkurort. Südlich der Aata Klinik erstreckt sich ein rd. 25 ha großes Erholungs- und Freizeitgebiet mit Kurpark, Teichen und Wassertretbecken.

Im Stadtgebiet Bad Wünnensbergs sind die wesentlichen Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs vorhanden. In einer Entfernung von rd. 26 km befindet sich die Großstadt Paderborn (160.000 Einwohner). Hier sind alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nichtalltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Kindergärten und Grundschule sind in Bad Wünnenberg vorhanden. Eine Sekundarschule befindet sich im benachbarten Fürstenberg (rd. 4 km), gymnasiale Angebote gibt es in Büren (rd. 11 km).

Die Verkehrsverbindungen sind von Bad Wünnenberg aus gut. Über die B 480 besteht in einer Entfernung von rd. 8 km Anschluss an das Bundesautobahnnetz (Autobahnkreuz A 44 / A 33). Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt bietet Anschluss an innerdeutsche und internationale Ballungsräume sowie Urlaubscharterverkehr. Daneben verkehren von Bad Wünnenberg aus regelmäßig (Schul)Busse in Richtung Fürstenberg, Büren, Paderborn und Brilon.

Das Bewertungsobjekt ist in einem Siedlungsgebiet am südwestlichen Ortsrand von Bad Wünnenberg gelegen. In der Nachbarschaft befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Unmittelbar gegenüber ist ein Gasthof gelegen. Östlich angrenzend befindet sich der Friedhof von Bad Wünnenberg. Die östlich an das Bewertungsobjekt angrenzende Fläche wird als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über die ausschließlich von Anliegern genutzte und als Sackgasse ausgebaute Straße „Zum Schlankerberg“. Daneben verläuft hinter dem Grundstück der Heuweg.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) verwiesen.

### **B. 3. 2. Form und Größe**

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 359) verfügt über eine Größe von 608 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück verfügt über einen leicht trapezförmigen Zuschnitt bei einer Frontbreite zur Straße „Zum Schlankerberg“ von rd. 29 m und einer mittleren Tiefe von rd. 24,5 m. Das Grundstück fällt vom vorderen zum rückwärtigen Bereich hin ab.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

### **B. 3. 3. Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt wird über die Straße „Zum Schlankerberg“ erschlossen. Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück zudem am „Heuweg“ gelegen.

Bei der Straße „Zum Schlankerberg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße, die im weiteren Verlauf als Sackgasse endet. Im Bereich des Bewertungsobjektes verfügt die Straße über eine geteerte Fahrbahn mit begrünten bzw. gepflasterten Seitenstreifen sowie Straßenbeleuchtung und Entwässerung.

Der Heuweg verfügt über eine gepflasterte Fahrbahn mit Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Wünnenberg vom 25.11.2021 (Auskunft aus dem Vorverfahren) sind die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet.

Das Grundstück ist dementsprechend als vollständig erschlossen zu bewerten.

### **B. 3. 4. Zulässige Nutzung**

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlankerberg“, 3. Änderung der Stadt Bad Wünnenberg.

Dieser rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für das betroffene Flurstück u. a. folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal eingeschossige, offene Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5
- Satteldächer

### **B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches**

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein Abdruck des Grundbuchs vom 06.08.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen vorhanden.

### **B. 3. 6. Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn vom 21.01.2026 ist im Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt belastende Eintragung vorhanden.

### **B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale**

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Paderborn (Untere Bodenschutzbehörde) vom 04.02.2026 ist das Grundstück im Kataster über Altablagerungen / Altstandorte des Kreises Paderborn nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Paderborn vom 21.01.2026 unterlag das Bewertungsobjekt bis zum 30.11.1999 einer Zweckbindung. Die Fördermittel wurden am 03.12.2003 zurückgezahlt. Eine Wohnungsbindung besteht somit nicht mehr.

### **B. 3. 8. Mietverhältnisse**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war nahezu das gesamte Gebäude vermietet. Von dem Mietverhältnis ausgenommen sei nach Auskunft der Mieter die untere rückwärtige Garage, die weiterhin durch den Eigentümer genutzt würde.

Nach Auskunft der Mieter habe das Mietverhältnis im März 2024 begonnen und sei für eine Laufzeit von 7 Jahren vereinbart worden.

Ursprünglich sei eine Nettomiete von 1.700,- EUR vereinbart worden. Diese Miete sei aufgrund wirtschaftlicher Probleme der Mieter jedoch ab dem 01.12.2025 auf 1.000,- EUR gemindert worden. Die ursprünglich vereinbarte Miete sei erst bei verbesserter wirtschaftlicher Situation der Mieter wieder fällig. Ein entsprechendes Zustimmungsschreiben des Eigentümers wurde durch die Mieter vorgelegt.

Der ursprüngliche Mietvertrag konnte durch die Mieter nicht vorgelegt werden.

Der Eigentümer wurde nach der Besichtigung mit Schreiben vom 19.01.2026 aufgefordert, den ursprünglichen Mietvertrag incl. etwaiger Nachtragsmietverträge vorzulegen. Dieses ist nicht erfolgt.

**B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten****B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- a.) Einfamilienwohnhaus ( A )
- b.) Garage ( B )

**Einfamilienhaus ( A )**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in den 80er Jahren errichtetes Einfamilienhaus. Das Gebäude ist eingeschossig und unterkellert. Bedingt durch die Hanglage ist das Kellergeschoss tlw. ebenerdig und zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Dachgeschoß ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude verfügt im Erd- und Dachgeschoss insgesamt über eine Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss (Appartement) habe eine zusätzliche Wohnfläche von 36 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Hauseingangsbereich mit Diele und Geschoßtreppe ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein weiteres Zimmer, ein Gäste-WC und der Flur. Von der Küche sowie vom Esszimmer aus bestehen Ausgänge auf die Terrasse bzw. in den Garten.

Das Dachgeschoss umfasst das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, die Diele und das Bad. Vom Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer aus bestehen Ausgänge zum Balkon.

Im Keller-/Untergeschoss befinden sich die Waschküche, der Heizungskeller (mit Ausgang in den Garten), ein Abstellraum, der Flur und das Appartement. Das Appartement besteht aus einem Wohn-/Schlafzimmer, Flur, Bad und Garderobe. Das Appartement verfügt über einen separaten Zugang von außen, ist aber auch von Innen zugänglich.

Das Gebäude befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand. Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren kaum durchgeführt.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 2) und die Fotodokumentation (Anlage 3) verwiesen.

|          |      |                |
|----------|------|----------------|
| Baujahr: | 1985 | Baugenehmigung |
|          | 1987 | Schlussabnahme |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Bruttogrundfläche: | 346 m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------------------|

|               |                 |                         |
|---------------|-----------------|-------------------------|
| Geschosshöhe: | Kellergeschoss: | 2,47 m                  |
| (lichte Höhe) | Erdgeschoss:    | 2,49 m                  |
|               | Dachgeschoss:   | 2,35 m                  |
| Wohnfläche:   | UG:             | 36 m <sup>2</sup>       |
|               | EG:             | 79 m <sup>2</sup>       |
|               | DG:             | <u>61 m<sup>2</sup></u> |
|               | Summe:          | 176 m <sup>2</sup>      |

**Bauart**

|                                |                                                                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände:                    | - Keller: Kalksandsteinmauerwerk, 37,5 cm<br>- EG-DG: 24 cm Porotonziegel + 7 cm Wärmedämmung + 11,5 cm Klinkerverblendung             |
| Innenwände:                    | - tragende Wände: 24 cm Kalksandsteinmauerwerk<br>- Leichtwände: 11,5 cm Gitterziegelmauerwerk                                         |
| Fassadenausführung:            | - Klinkerverblendung                                                                                                                   |
| Dachkonstruktion und -deckung: | - Satteldach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, Spitzboden ungedämmt, ausgebauter Bereich mit Gipskartonverkleidung und Dämmung |
| Decken:                        | - KG-EG: Stahlbetondecken<br>- DG: Holzbalkendecke                                                                                     |
| Treppe:                        | - Spindel-Treppe mit Stahl-Konstruktion und Holzstufen                                                                                 |
| Energieausweis:                | - ein Energieausweis wurde weder durch die Mieter noch durch den Eigentümer vorgelegt.                                                 |

**Ausstattung**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- schwimmender Estrich überwiegend mit Bodenfliesen</li><li>- Dachgeschoss und Zimmer im Untergeschoss mit Laminat</li></ul>                                                                                                                                                                                                       |
| Wand- und Deckenbekleidung: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche und der Waschküche</li><li>- Badezimmer und Gäste-WC raumhoch gefliest</li><li>- Decken bzw. Dachschrägen tlw. mit Paneelen verkleidet</li></ul>                                                                                                                                      |
| Fenster:                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Holzfenster, tlw. mit Sprossen, mit Isolierverglasung, im vorderseitigen Erdgeschossbereich mit Fensterläden</li></ul>                                                                                                                                                                                                           |
| Türen:                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Hauseingangstür aus Holz mit Verglasung und Seitenelementen</li><li>- Terrassen- und Balkontüren als Fenstertüren aus Holz mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden</li><li>- Innentüren als glatt abgesperrte Türen in Holz-zargen</li></ul>                                                                               |
| Sanitäre Ausstattung:       | <p>Untergeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken</li><li>- Waschküche</li></ul> <p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gäste-WC mit WC, Urinal und Waschbecken</li></ul> <p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bad mit WC, Bidet, Einbauwanne, Dusche und Waschbecken</li></ul> |
| Beheizung:                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gaszentralheizung</li><li>- zusätzlich Kachelofen im Erdgeschoss</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Warmwasseraufbereitung:     | <ul style="list-style-type: none"><li>- über Zentralheizung</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

- |                     |                                                                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile: | - Balkon<br>- Dachgaube                                                                                         |
| Sonstiges:          | - Photovoltaikanlage                                                                                            |
| Baulicher Zustand:  | - altersentsprechend<br>- leichter Nachholbedarf an Bauunterhaltung<br>- Heizung reparatur-/erneuerungsbefähigt |

### Anmerkung

Der Eigentümer wurde nach der Besichtigung mit Schreiben vom 19.01.2026 aufgefordert, hinsichtlich der auf dem Dach befindlichen Photovoltaikanlage entsprechende Unterlagen/Informationen (Anlagengröße, Zeitpunkt der Inbetriebnahme, Stromspeicher, Einspeisegewinne der letzten 3 Jahre) vorzulegen. Dieses ist nicht erfolgt.

### **Garage ( B )**

Die Garage wurde ebenfalls in den 80er Jahren als seitlicher Anbau an das Wohnhaus errichtet. Die Garage ist zweigeschossig und bietet Platz für zwei Pkw's.

Die Zufahrt zu der oberen Garage erfolgt von der Straße „Zum Schlankerberg“ aus. Die untere Garage ist über den Heuweg erreichbar – diese war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung jedoch nicht zugänglich.

- |                    |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| Baujahr:           | 1987 Baugenehmigung<br>1989 Schlußabnahme                  |
| Bruttogrundfläche: | - 54 m <sup>2</sup>                                        |
| Bauweise:          | - massives Mauerwerk, verklankert<br>- Stahlbetondecke     |
| Ausstattung:       | - Sektionaltore<br>- obere Garage mit rückwärtigem Fenster |

- Betonboden
- Stromanschluß, Beleuchtung
- untere Garage mit Waschbecken

Baulicher Zustand:

- altersentsprechend
- Undichtigkeit des Daches

**B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005**

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Flurkarte und den Bauzeichnungen.

**Wohnhaus ( A )**

Keller-/ Untergeschoss:

$$9,76 \text{ m} \quad \times \quad 11,685 \text{ m} \quad = \quad 114,5 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$9,86 \text{ m} \quad \times \quad 11,735 \text{ m} \quad = \quad 115,7 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$9,86 \text{ m} \quad \times \quad 11,735 \text{ m} \quad = \quad \underline{115,7 \text{ m}^2}$$

**Bruttogrundfläche rd.****346 m<sup>2</sup>**

**Garage ( B )**

Keller- /Untergeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 6,74 \text{ m} & \times & 4,115 \text{ m} \\ - 1,55 \text{ m} & \times & 0,365 \text{ m} \\ & = & 27,2 \text{ m}^2 \end{array}$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 6,74 \text{ m} & \times & 4,115 \text{ m} \\ - 1,55 \text{ m} & \times & 0,365 \text{ m} \\ & = & \underline{27,2 \text{ m}^2} \end{array}$$

**Bruttogrundfläche rd. 54 m<sup>2</sup>****B. 4. 3. Wohnflächenberechnung**

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen sowie stichprobenhafter Kontrollmessungen.

Die Angabe der Wohnfläche hat insofern überwiegend informatorischen Charakter. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (BGF).

Kellergeschoss (Appartement):

$$\text{Zimmer} = 23,61 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur} = 4,60 \text{ m}^2$$

$$\text{Garderobe} \quad 1,31 \text{ m} \times 1,84 \text{ m} = 2,41 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{rcl} \text{Bad} & 2,70 \text{ m} \times 3,08 \text{ m} \\ & - 1,46 \text{ m} \times 2,00 \text{ m} \\ & = \underline{5,40 \text{ m}^2} \end{array}$$

**Wohnfläche Souterrain rd. 36 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss:

|                      |   |                      |
|----------------------|---|----------------------|
| Wohnen               | = | 23,61 m <sup>2</sup> |
| Essen                | = | 17,66 m <sup>2</sup> |
| Küche                | = | 13,24 m <sup>2</sup> |
| Hausw.-Raum          | = | 7,71 m <sup>2</sup>  |
| Diele                | = | 12,44 m <sup>2</sup> |
| Gäste-WC             | = | 2,94 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse (überdacht) | = | 1,62 m <sup>2</sup>  |

Dachgeschoss:

|         |   |                           |
|---------|---|---------------------------|
| Eltern  | = | 11,88 m <sup>2</sup>      |
| Kind I  | = | 15,45 m <sup>2</sup>      |
| Kind II | = | 11,56 m <sup>2</sup>      |
| Flur    | = | 10,89 m <sup>2</sup>      |
| Bad     | = | 9,87 m <sup>2</sup>       |
| Balkon  | = | <u>1,09 m<sup>2</sup></u> |

**Wohnfläche EG + DG rd. 140 m<sup>2</sup>**

## **B. 5. Beschreibung der Außenanlagen**

### Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom und Telekom sind vorhanden.

### Einfriedung

Lebende Hecken

### Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenfläche im vorderen und rückwärtigen Bereich, Laubbäume, Koniferen, Busch- und Strauchwerk

### Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Garagenzufahrten und Gartenwege gepflastert, Terrassen mit Waschbetonplatten

### Anmerkung:

Die lebenden Hecken befinden sich zum Teil auf dem öffentlichen Straßenflurstück.

## **C. Ermittlung des Verkehrswertes**

### **C. 1. Grundlagen**

#### **C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum 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.

#### **C. 1. 2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der Fassung vom 25. November 2003

#### **C. 1. 3. Literatur**

- Möckel/Gerardy      Praxis der Grundstücksbewertung,  
Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber      Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-  
werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O.      Grundstücksbewertung, Eigenverlag

## **C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und den Bewertungsobjekten in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicher Weise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Da das Bewertungsobjekt vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, wird im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren durchgeführt.

**C. 3. Sachwertverfahren**

Der Sachwert setzt sich aus den drei Komponenten Bodenwert, dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und dem Sachwert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluss zusammengefasst werden.

In der Fachliteratur sind mittlerweile mehrere unterschiedliche Rechenmodelle veröffentlicht worden, die sich im Wesentlichen in den Ansätzen für Herstellungskosten, Alterswertminderung und Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer unterscheiden. Für eine marktkonforme Wertermittlung ist es jedoch zwingend notwendig, dass die Bewertung in demselben Rechenmodell erfolgt, aus dem auch die Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind.

Vom Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Paderborn werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Paderborn ermittelten Marktanpassungsfaktoren liegen im Wesentlichen folgende Ansätze des Sachwertverfahrens zugrunde:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Besondere Ansätze für die in der BGF nicht erfassten Bauteile
- Baukostenindex des Bundes
- übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre bei Wohngebäuden und 60 Jahre bei Garagen
- Abschreibung (Alterswertminderung) linear

Um eine marktkonforme Wertermittlung zu gewährleisten, erfolgte die nachfolgende Wertermittlung nach dem oben aufgeführten Rechenmodell.

**C. 3. 1. Bodenwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Paderborn für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

| Lage-<br>beschreibung        | Nutzung                   | Bezug                                  | ebp / ebf                      | Stichtag | Richtwert<br>EUR/m <sup>2</sup> |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------------------|
| Bad Wünnenberg<br>(Zone 802) | Allgemeines<br>Wohngebiet | I/II-geschossig,<br>650 m <sup>2</sup> | erschließungs-<br>beitragsfrei | 01.01.25 | 105,00                          |

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in Bad Wünnenberg im Bereich „Zum Schlankerberg“ gelegene Baugrundstücke mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bzw. einer Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup>.

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der Lagequalität sowie der sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten im Wesentlichen mit dem typischen Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich damit insgesamt zu:

| Flurstück     | Größe              | Wertansatz               | Bodenwert                               |
|---------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| Flurstück 359 | 608 m <sup>2</sup> | 105,- EUR/m <sup>2</sup> | 63.840,- EUR<br>rd. <b>64.000,- EUR</b> |

**C. 3. 2. Gebäudesachwerte**

Gemäß § 22 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

**Einfamilienhaus ( freistehend )**Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m<sup>2</sup>-Brutto-Grundfläche

Zunächst werden die Herstellungskosten berechnet. Dabei werden durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

Die Ableitung der Normalherstellungskosten erfolgt auf der Basis der Preisverhältnisse von 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit dem von der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) erarbeiteten Modell.

Einfamilienhaus (freistehend)

Gebäudeart 1.01 bzw. 1.31

unterkellert (tlw. zu Wohnzwecken ausgebaut), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

| Standardmerkmal                                                       | Standardstufe |     |     |      |      | Wägungs-<br>anteil % |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----|-----|------|------|----------------------|
|                                                                       | 1             | 2   | 3   | 4    | 5    |                      |
| Außenwände                                                            |               |     | 0,5 | 0,5  |      | 23                   |
| Dächer                                                                |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 15                   |
| Außentüren und Fenster                                                |               | 1,0 |     |      |      | 11                   |
| Innenwände und Türen                                                  |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 11                   |
| Deckenkonstruktion und Treppen                                        |               |     | 1,0 |      |      | 11                   |
| Fußböden                                                              |               |     | 1,0 |      |      | 5                    |
| Sanitäreinrichtungen                                                  |               |     | 1,0 |      |      | 9                    |
| Heizung                                                               |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 9                    |
| Sonstige technische Ausstattung                                       |               | 0,5 | 0,5 |      |      | 6                    |
| Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die<br>Gebäudeart 1.01 / 1.31 | 681           | 755 | 869 | 1045 | 1310 |                      |
| Gebäudestandardkennzahl                                               |               |     |     |      |      | 2,9                  |

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 27. Februar 2026  
Objekt: Einfamilienhaus, Zum Schlankerberg 2, Bad Wünnenberg

Seite 24

|                                   |                                                            |                     |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Außenwände                        | $0,5 \times 23\% \times 869 + 0,5 \times 23\% \times 1045$ | 220 €/m² BGF        |
| Dächer                            | $0,5 \times 15\% \times 755 + 0,5 \times 15\% \times 869$  | 122 €/m² BGF        |
| Außentüren und Fenster            | $1 \times 11\% \times 755$                                 | 83 €/m² BGF         |
| Innenwände und Türen              | $0,5 \times 11\% \times 755 + 0,5 \times 11\% \times 869$  | 89 €/m² BGF         |
| Deckenkonstruktion und Treppen    | $1 \times 11\% \times 869$                                 | 96 €/m² BGF         |
| Fußböden                          | $1 \times 5\% \times 869$                                  | 43 €/m² BGF         |
| Sanitäreinrichtungen              | $1 \times 9\% \times 869$                                  | 78 €/m² BGF         |
| Heizung                           | $0,5 \times 9\% \times 755 + 0,5 \times 9\% \times 869$    | 73 €/m² BGF         |
| Sonstige technische Ausstattung   | $0,5 \times 6\% \times 755 + 0,5 \times 6\% \times 869$    | 49 €/m² BGF         |
| <b>Kostenkennwert aufsummiert</b> |                                                            | <b>853 €/m² BGF</b> |

Der ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungstichtag hochzurechnen.

Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungstichtag 190,6.

Die durch die BGF nicht erfassten, besonderen Bauteile werden durch einen Ansatz von 13.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage ( B ) wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 400,- EUR/m² in Ansatz gebracht. Die weitere Vorgehensweise erfolgt analog zum Wohnhaus.

## Restnutzungsdauer / Alterswertminderung

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gebäuden beträgt üblicherweise:

Wohnhäuser: 80 Jahre

Garagen: 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter.

Das Wohnhaus ( A ) und die Garage ( B ) wurden in den 80er Jahren errichtet und sind somit rd. 39 Jahre bzw. 37 Jahre alt.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 48,75 % (Wohnhaus) bzw. 61,67 % (Garage).

### **C. 3. 3. Sachwert der Außenanlagen**

Auf eine differenzierte Ableitung konnte hier verzichtet werden, da der Wert der Außenanlagen wegen seiner relativ geringen Höhe im Vergleich zum Wert des Gesamtobjektes von untergeordneter Bedeutung ist. Der Zeitsachwert der Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern liegt im Allgemeinen zwischen 2 % und 12 %. Unter Berücksichtigung von Umfang und Qualität der vorhandenen Anlagen und dem vorhandenen Gebäudewert ist hier ein Prozentsatz von 8 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 25.000,- EUR.**

**C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Sachwert des Grundstückes errechnet sich als Summe des Bodenwertes, der Gebäudesachwerte und des Sachwertes der Außenanlagen:

| <b>Sachwertverfahren</b>                        |                         |                     |
|-------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>Gebäude</b>                                  | <b>Wohnhaus ( A )</b>   | <b>Garage ( B )</b> |
| <b>Berechnungsbasis</b>                         |                         |                     |
| Bruttogrundfläche                               | <b>346 m²</b>           | <b>54 m²</b>        |
| Baupreisindex (2010 = 100)                      | 190,6                   | 190,6               |
| <b>Normalherstellungskosten<br/>(inkl. BNK)</b> |                         |                     |
| NHK im Basisjahr (2010)                         | 853 €/m²                | 400 €/m²            |
| NHK am Wertermittlungssichtag                   | 1626 €/m²               | 762 €/m²            |
| Besondere Bauteile                              | 13.000 €                | 0 €                 |
| <b>Gebäudeherstellungswert<br/>(inkl. BNK)</b>  | <b>575.533 €</b>        | <b>41.170 €</b>     |
| <b>Alterswertminderung</b>                      |                         |                     |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                       | 80 J                    | 60 J                |
| Restnutzungsdauer (RND)                         | 41 J                    | 23 J                |
| prozentual                                      | 48,75 %                 | 61,67 %             |
| Betrag                                          | 280.572 €               | 25.388 €            |
| <b>Zeitwert (incl. BNK)</b>                     | <b>294.961 €</b>        | <b>15.782 €</b>     |
| <b>Summe Gebäudezeitwerte</b>                   | <b>310.742 €</b>        |                     |
| <b>Summe Gebäudesachwert rd.</b>                | 311.000 €               |                     |
| <b>Außenanlagen (pauschal)</b>                  | 25.000 €                |                     |
| <b>Bodenwert</b>                                | 64.000 €                |                     |
| <b>Sachwert rd.:</b>                            | <b><u>400.000 €</u></b> |                     |

**C. 3. 5. Marktangepasster Sachwert**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist zu berücksichtigen, dass der Sachwert nur nach bautechnischen Überlegungen ermittelt wird. Für den Verkehrswert wesentliche Gesichtspunkte wie die Lage auf dem freien Grundstücksmarkt und eventuelle Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind hierbei zunächst unberücksichtigt geblieben und sind nun noch durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Paderborn hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert (rd. 400.000 EUR) und einem Bodenwertniveau von rd. 100,- EUR/m<sup>2</sup> einen Marktanpassungsfaktor von 0,83 ermittelt und veröffentlicht.

Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall noch die vorhandenen Bauschäden/Baumängel zu berücksichtigen. Der bauliche Zustand ist zum Großteil bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden. Dennoch wird hier noch ein darüber hinaus gehender Abzug in Höhe von rd. 5.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Zusätzlich ist die vorhandene Photovoltaikanlage zu berücksichtigen. Unterlagen wurden durch den Eigentümer nicht vorgelegt, so dass der entsprechende Werteinfluss aufgrund plausibler Annahmen ermittelt wird. Luftbildanalysen ergeben, dass die Photovoltaikanlage im Zeitraum zwischen 2008 und 2011 in Betrieb genommen worden ist. Aus den Luftbildern in Verbindung mit der vorhandenen Dachneigung von 38 % lässt sich eine von der Photovoltaikanlage in Anspruch genommene Dachfläche von rd. 45 m<sup>2</sup> ableiten.

Diese in Anspruch genommene Dachfläche entsprach im Jahre 2010 üblicherweise einer Anlage mit einer Leistung von rd. 5 kWp.

Neben der Dachneigung und -ausrichtung, der jeweiligen jährlichen Sonneneinstrahlung beeinflusst auch die elektrotechnische Anlagenkonfiguration den jährlichen Solarertrag. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Südwest-Ausrichtung sowie der geographischen Lage wurde hieraus eine Leistung von rd. 4.100 kWh abgeleitet.

Entsprechend den Regelungen des EEG (Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Erneuerbaren Energien im Strombereich) ergibt sich für eine im Zeitraum zwischen dem 01.01.2010 und 30.06.2010 in Betrieb genommene Photovoltaikanlage eine jährliche Stromeinspeisevergütung von 39,14 Cent/kWh. Diese Stromeinspeisevergütung ist fest für die Dauer von 20 Jahren zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme.

Im vorliegenden Fall ergäbe sich demnach eine jährliche Einspeisevergütung von rd. 1.605,- EUR (4.100 kWh x 39,14 Cent/kWh).

Der Werteinfluss der Photovoltaikanlage ergibt sich aus dem Barwert der Einspeisevergütung. Aus dem angenommenen Jahr der Inbetriebnahme (1. Jahreshälfte 2010) und der 20-jährigen festen Vergütung ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine Restlaufzeit von rd. 5 Jahren.

Als Zinssatz wird aufgrund des gewerblichen Charakters einer Photovoltaikanlage der für Gewerbeimmobilien im Kreis Paderborn abgeleitete Liegenschaftszinssatz von rd. 3 % gewählt.

Photovoltaikanlage (Angenommene Nennleistung 5 kWp)

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Angenommene jährliche Einspeisevergütung: | 1.605,- EUR       |
| abzgl. 5 % Bewirtschaftungskosten         | - <u>80,- EUR</u> |
| Jährlicher Reinertrag                     | 1.525,- EUR       |
| Vervielfältiger (RND = 5 Jahre, 3 %)      | <u>4,58</u>       |
|                                           | 6.985,- EUR       |

**Werteinfluss Photovoltaikanlage (5 kWp) rd. 7.000,- EUR**

Darüber hinaus könnte grundsätzlich auch das bestehende Mietverhältnis eine wertbeeinflussende Auswirkung haben. Insbesondere da das Objekt vorrangig auf eine Eigennutzung ausgerichtet ist, könnte ein wirksamer Zeitmietvertrag, der keine Möglichkeit zur vorzeitigen Eigenbedarfskündigung bietet, eine Wertminderung auslösen. Da aber weder durch die Mieter noch durch den Eigentümer der ursprüngliche Mietvertrag vorgelegt wurde, blieb das Mietverhältnis aufgrund fehlender Unterlagen im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt.

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 27. Februar 2026

Seite 29

Objekt: Einfamilienhaus, Zum Schlankerberg 2, Bad Wünnenberg

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

|                                        |                             |
|----------------------------------------|-----------------------------|
| Sachwert                               | 400.000,- EUR               |
| Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) | 0,83                        |
| Zwischenwert                           | 332.000,- EUR               |
| Abzug wegen Bauschäden / Baumängeln    | - 5.000,- EUR               |
| Zuschlag Photovoltaikanlage            | + <u>7.000,- EUR</u>        |
| <b>Marktangepasster Sachwert rd.</b>   | <b><u>334.000,- EUR</u></b> |

**C. 4. Verkehrswert des Grundstücks**

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **334.000,- EUR** ermittelt.

Die Besonderheiten des Bewertungsobjektes wurden bereits in ausreichendem Maße berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der endgültige Verkehrswert ergibt sich somit zu rd. **334.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Bad Wünnenberg, Zum Schlankerberg 2" zum Wertermittlungstichtag 15.01.2026 – incl. Berücksichtigung der Photovoltaikanlage - zu rd.

**334.000,- EUR**

(i. W.: dreihundertvierunddreißigtausend Euro)

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

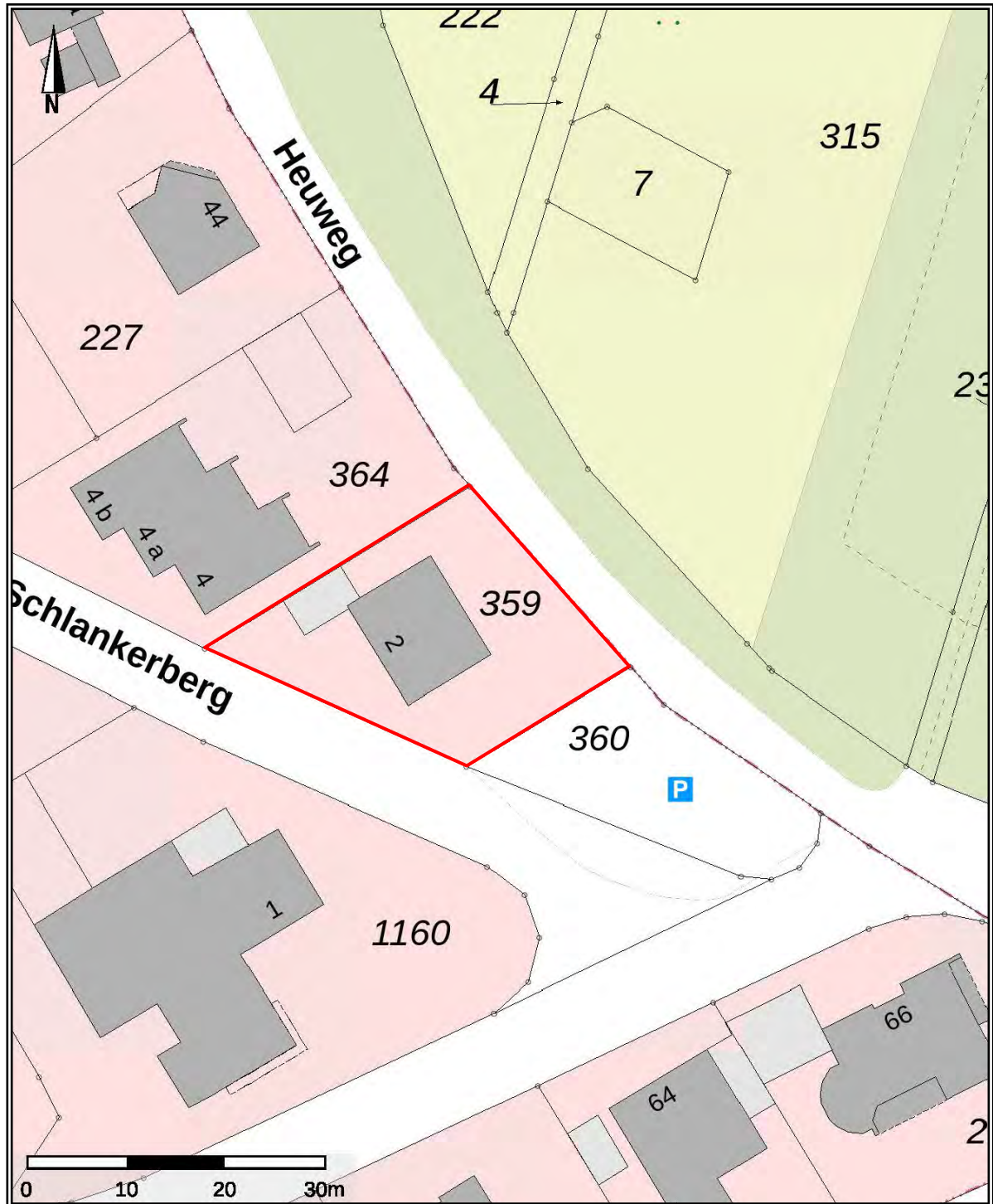
Borchen, den 27. Februar 2026

Grothe

**D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug**

Gemeinde Bad Wünnenberg  
Flur 8

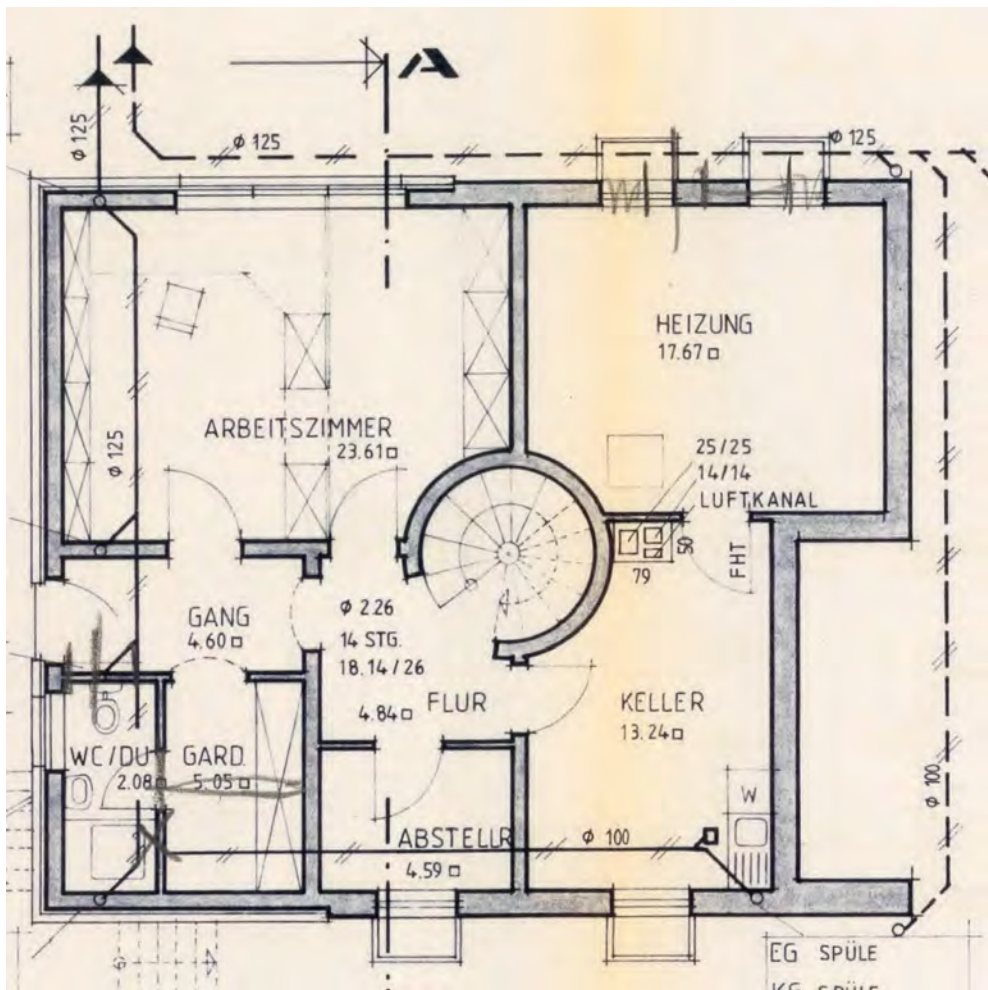
Gemarkung Wünnenberg  
Flurstück 359



**D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen**

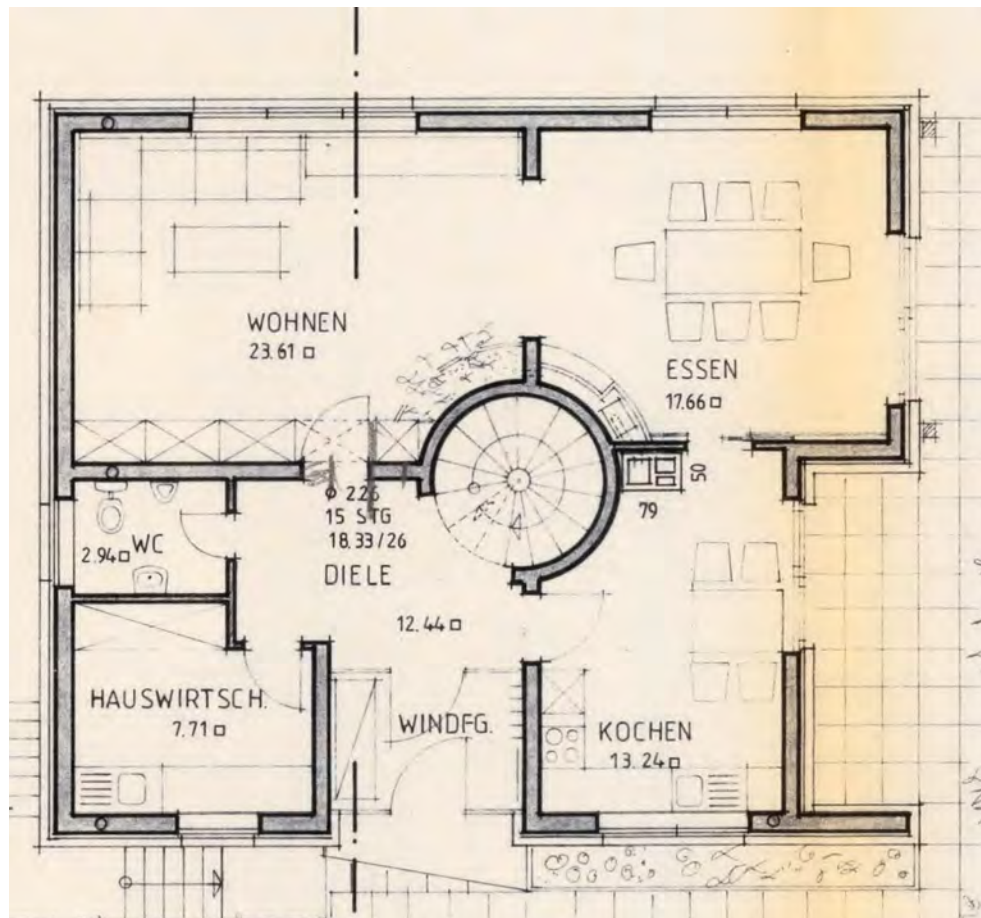
Kellergeschoss :

Die dargestellte Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen der Örtlichkeit. Der Dusch-/WC-Raum ist größer als dargestellt, entsprechend kleiner ist die Garderobe.



Erdgeschoss:

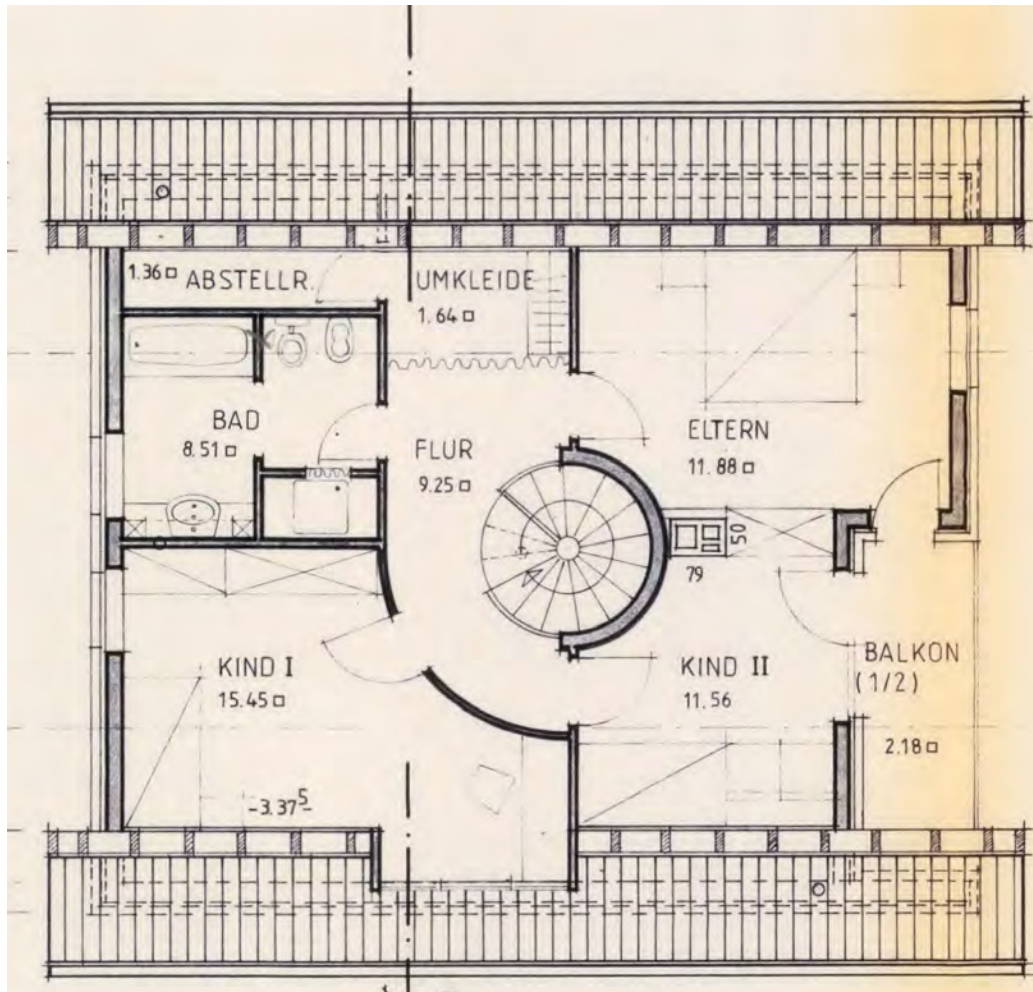
Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.



Dachgeschoss:

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung.

Das Badezimmer wurde zulasten des benachbarten Abstellraumes vergrößert.



**D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation**



Vorderansicht von Westen



Vorderansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Rückwärtige Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden



Diele im Erdgeschoss



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Gäste-WC im Erdgeschoss

Geschosstreppe





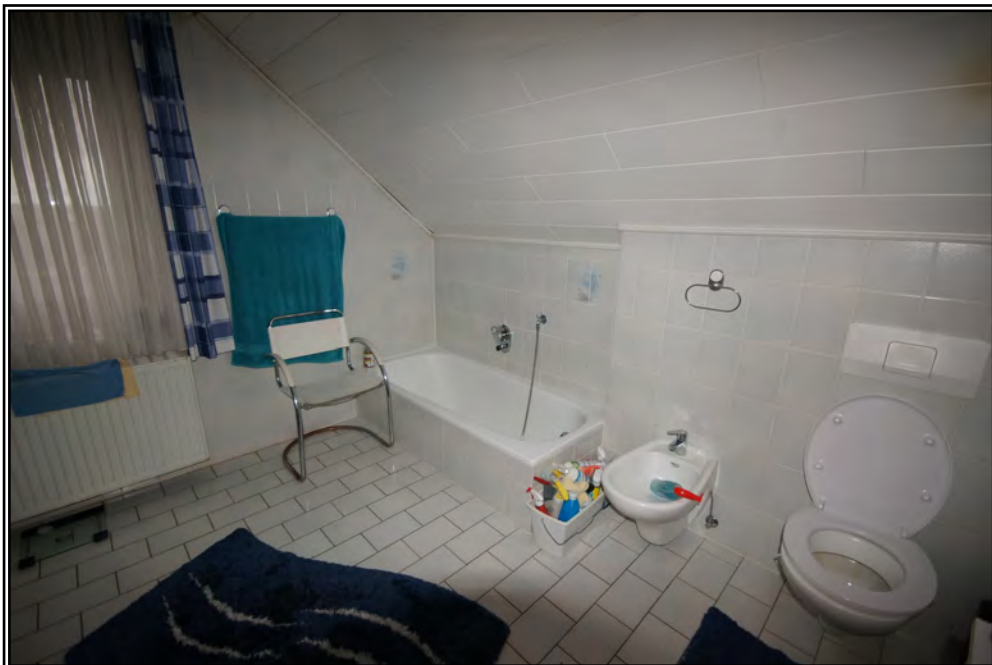
Zimmer im Dachgeschoss



Zimmer im Dachgeschoss



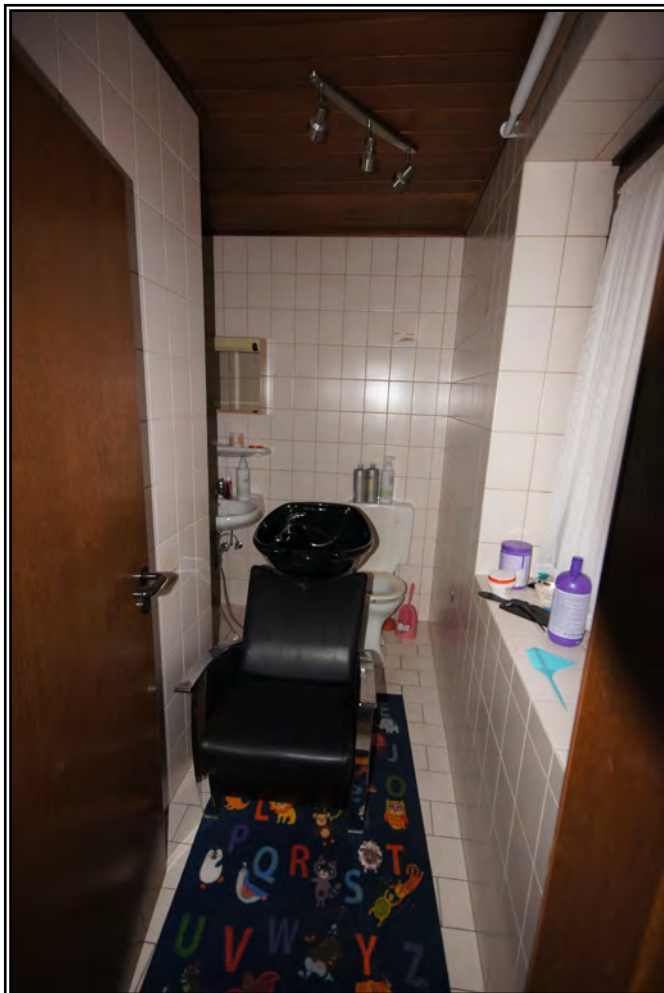
Zimmer im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Zimmer im Souterrain



Bad im Souterrain



Waschküche im Kellergeschoss



Heizung