



Internetexposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1425-0625-PB)



für den

344/10.000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 10)

an dem

mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern, einem  
Mehrfamilienwohnhaus sowie einem kleinen Nebengebäude  
bebauten Grundstück

Bielefelder Straße 165 und 167

Alte Waage 1 a

33104 Paderborn

verbunden mit dem

Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss  
vorne rechts, nebst Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan Haus 3 sämtliche mit Nr. 10 bezeichnet

*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 010/25

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 16.07.2025

**rd. 280.000,00 €**

in Worten

(Zweihundertachtzigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt .....	4
3. Beschreibung des Grundstücks bzw. des Miteigentumsanteils .....	5
3.1 Allgemeine Angaben .....	5
3.2 Sonstige Angaben .....	5
3.3 Lage .....	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit .....	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten .....	7
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	10
4.1 Allgemeines .....	10
4.2 Ortsbesichtigung .....	10
4.3 Bauart und Baujahr .....	11
4.4 Bauweise und Ausstattung (Hausnummer 167) .....	12
4.5 Baulicher Zustand .....	14
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung .....	14
4.7 Bauzahlen .....	15
5. Wertermittlungsverfahren .....	*
5.1 Allgemeines .....	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens .....	*
6. Ermittlung des Bodenwertes .....	*
6.1 Allgemeines .....	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB) .....	*
6.3 Ableitung des Richtwertes .....	*
6.4 Bodenwert .....	*
7. Ertragswertverfahren .....	*
7.1 Jahresrohertrag .....	*
7.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	*
7.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....	*
7.4 Ertragswert des Miteigentumsanteils .....	*
8. Vergleichswertermittlung .....	*
8.1 Allgemeines .....	*
8.2 Überschlägige Vergleichswertberechnung .....	*
9. Verkehrswert (§ 194 BauGB) .....	16
Anlagen im Originalgutachten .....	17
Literaturverzeichnis .....	22

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

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 05.06.2025, ihr zugestellt am 06.06.2025, beauftragt, ein Wertgutachten für den 344/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück

Gemarkung:	Schloss Neuhaus		
Flur:	18		
a) Flurstück:	257	Größe:	822 m <sup>2</sup>
b) Flurstück:	661	Größe:	2.390 m <sup>2</sup>
c) Flurstück:	660	Größe:	202 m <sup>2</sup>
Postalische Anschrift:	Bielefelder Straße 165 und 167, Alte Waage 1 a in 33104 Paderborn - im Gutachten <b>Grundstück</b> genannt -		
verbunden mit dem	Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss vorne rechts, nebst Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan Haus 3 sämtliche mit Nr. 10 bezeichnet - im Gutachten <b>Wohnung</b> genannt -		
zu erstellen.			

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zur Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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.

<b>Bewertungsstichtag:</b>	<b>16.07.2025</b>
Qualitätsstichtag:	16.07.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.07.2025

Das Originalgutachten umfasst:	1	Deckblatt (einschließlich Foto)
	25	Seiten
	5	Anlagen auf 11 Seiten, davon
	6	Zeichnungen
	3	Fotos
	1	Literaturverzeichnis

und wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1425-0625-PB).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

Die Flurstücke 257, 660 und 661 sind alle unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs verzeichnet und bilden somit ein Grundstück.

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

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

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

#### Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 10.06.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 11.06.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 27.06.2025
- Mündliche Auskunft zum Planungsrecht der Stadtverwaltung vom 30.06.2025
- Grundbuchauszug vom 29.04.2025
- Teilungserklärung vom 14.07.2021
- Einsicht in die Bauamtsakte der Stadtverwaltung für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2025, Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Stand 2025)
- Aufzeichnungen bei 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 der Tag der Ortsbesichtigung, also der 16.07.2025, festgesetzt.

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

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

## 2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn zitiert:

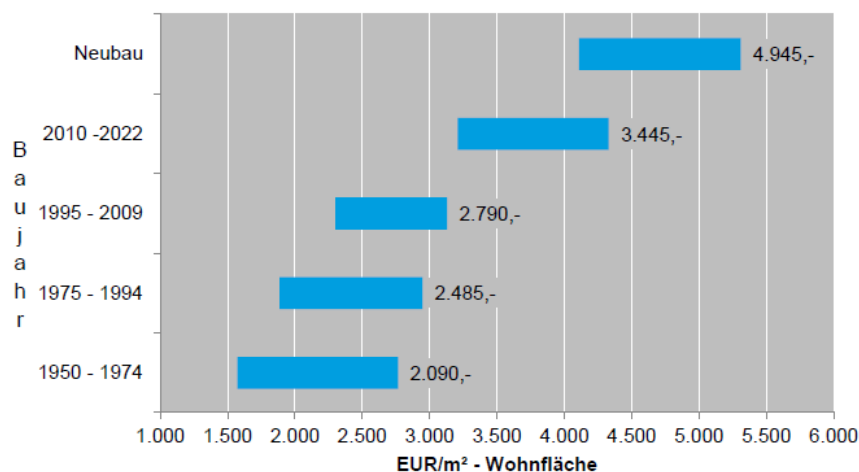
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **im Stadtteil Paderborn (Kernstadt)** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

**Besondere wertbestimmende Merkmale** wie

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

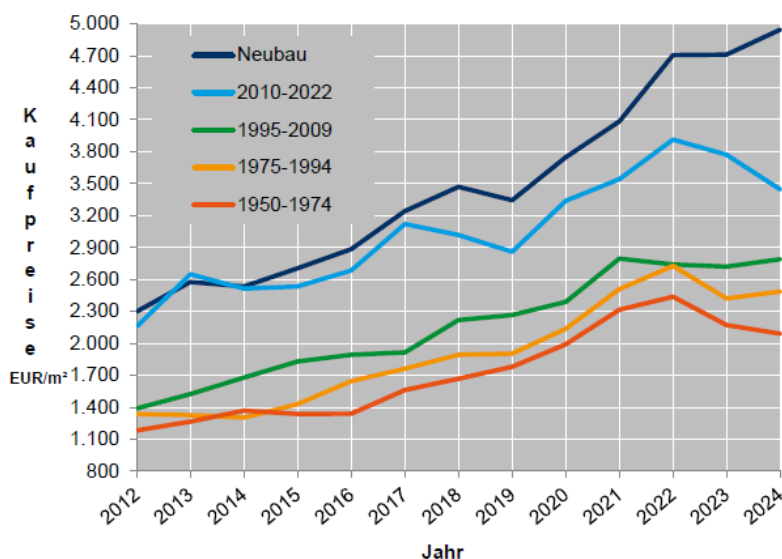
**bewirken Abweichungen** (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

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



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

**Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt**



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

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

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn	
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn	
Wohnungsgrundbuch Schloss Neuhaus:	Blatt Nr. 9587 (Wohnung Nr. 10)	
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1	
Gemarkung:	Schloss Neuhaus	
Flur:	18	
Flurstücke:	257, 660 und 661	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Bielefelder Straße 165 Bielefelder Straße 167, Alte Waage 1 a	
Größe des Grundstücks:	822 m <sup>2</sup>	(Flurstück 257)
	2.390 m <sup>2</sup>	(Flurstück 661)
	<u>202 m<sup>2</sup></u>	(Flurstück 660)
	3.414 m <sup>2</sup>	

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

#### 3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt –
Ortsteil:	Schloss Neuhaus	
Postalische Anschrift der Wohnung:	Bielefelder Straße 167 in 33104 Paderborn	

### 3.3 Lage

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

Der Stadtteil Schloß Neuhaus ist mit rd. 25.000 Einwohnern der größte Stadtteil neben dem Kernstadtbereich von Paderborn und verfügt ebenfalls über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Schloß Neuhaus ist an mehreren Straßen (*Neuhäuser Straße*, *Elsener Straße*, *Marienloher Straße*, *Talle* und *Dubelohstraße*) mit dem Paderborner Stadtzentrum zusammengewachsen. Das Grundstück liegt in Sennelager, etwa 3,5 km von dem Stadtteilzentrum von Schloß Neuhaus und ca. 7 km (Luftlinie) von der Paderborner Innenstadt entfernt.

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück westlich an der *Bielefelder Straße* und südlich an der Straße *Alte Waage*. Die Landstraße *Bielefelder Straße* ist einspurig - je Richtung - mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen ausgebaut und übernimmt als eine der Hauptausfallstraßen eine überörtliche Verbindungsfunktion. Die Straße *Alte Waage* ist als verkehrsberuhigter Bereich mit ebenerdig gepflasterter Fahrbahn als Sackgasse ausgebaut und dient der Erschließung der hier liegenden Wohnbebauung. Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind vereinzelt an der Straße *Alte Waage* ausgewiesen, für die Bewohner und Besucher des Bewertungsgrundstücks stehen diverse gepflasterte Hofflächen und gekennzeichnete Stellflächen auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch die vorbeiführende Landstraße geprägt, an deren Seiten sich Wohn- und Geschäftshäuser befinden sowie zum anderen durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zum Westen und Norden.

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

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Breite von ca. 61 m und einer Tiefe von ca. 56 m insgesamt regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind im Wesentlichen geradlinig. Die Lage und Stellung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück sind dem anliegenden Lageplan zu entnehmen (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten). Die Grundstücksoberfläche ist – soweit erkennbar – in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Bereich des ehemaligen Bebauungsplans SN 17 „Sennelager Mitte“, welcher im Jahr 2021 durch die Aufhebungssatzung bzw. den Bebauungsplan SN 335 überplant wurde. Dieser schreibt im Wesentlichen die Bebauungsmöglichkeiten nach dem § 34 BauGB vor, mit der einzigen abweichenden Festsetzung, dass Vergnügungsstätten in dem Planbereich ausgeschlossen sind.

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



Ausschnitt aus dem Aufhebungsplan bzw. Satzungsplan der Stadt Paderborn



### Besondere Lage

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

### Altlasten

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

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

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

### Wasserbuch

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

### Denkmalschutz

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

### Öffentliche Förderung

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

### Baulasten

Lt. Angabe der Stadtverwaltung liegt auf dem Bewertungsgrundstück Vereinigungsbaulasten, welche die einzelnen Flurstücke, die bis zur Verschmelzung der Flurstücke im Jahr 2024 jeweils eigenständige Grundstücke darstellten, bauordnungsrechtlich zu einem Grundstück verbinden. Mit der Verschmelzung der drei Flurstücke zu einem Grundstück ist die Baulast gegenstandslos geworden.

### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Unter der laufenden Nummer 2/1 ist eine Grunddienstbarkeit (Betretungs- und Entsorgungsleitungsrecht) auf den Grundstücken a) Schloß Neuhaus Flur 18, Flurstück 660 (...) und b) Schloß Neuhaus Flur 18 Flurstück 661 eingetragen.

Mit der Vereinigung der Grundstücke zu einem einzigen Grundstück ist die Eintragung gegenstandslos geworden (vgl. Ausführungen unter Baulasten)

Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 5:

*„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn, Az: 014 K 10/25). Eingetragen am 29.04.2025.“*

Im Rahmen dieses Gutachtens wird diesem Zwangsversteigerungsvermerk 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 äußere und innere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge sind bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

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

Weitere Informationen:

Gemäß Auskunft der WEG -Verwaltung

- ist für jedes der drei Objekte auf dem Grundstück ein eigenes Verwaltungskonto angelegt
- beträgt das derzeitige monatliche Hausgeld (Wohnung Nr. 10) 203,00 €; wobei der Rücklagenanteil für das Gebäude 15,00 € und ein Rücklagenanteil für den Aufzug 5,83 € beträgt
- ist ein Guthaben von rd. 7.920,00 € auf dem Rücklagenkonto vorhanden und eine Rücklage in Höhe von rd. 1.250,00 € für den Aufzug
- sind keine größeren Schäden oder Mängel an dem Gebäude (Gemeinschaftseigentum) bekannt
- wurde erst kürzlich die Fassade neu gestrichen, die Finanzierung erfolgte über eine Sonderumlage
- ist derzeit keine weitere Sonderumlage beschlossen worden oder geplant

Die Rücklagen für das Objekt stehen der Wohnungseigentümergeinschaft zu und haben keinen Einfluss auf den hier maßgeblichen Verkehrswert.

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

### **4.1 Allgemeines**

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

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

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

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

In der Wohnung waren keine Küchenmöbel oder sonstiges Mobiliar vorhanden.

### **4.2 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 16.07.2025 zwischen 9:25 Uhr und 9:45 Uhr statt. Zunächst wurden die Bebauung von außen, die Freiflächen des Bewertungsgrundstücks mit seinen Außenanlagen und die nähere Umgebung durch die Sachverständigen allein in Augenschein genommen, anschließend erfolgte eine Besichtigung der Wohnung zusammen mit der Miteigentümerin.

Besichtigt wurden entsprechend die Wohnung Nr. 10 im 2. Obergeschoss (Haus 3) von innen, der Kellerraum Nr. 10 von innen sowie die Gemeinschaftsräume (Treppenhaus, Aufzug).

Nicht besichtigt wurden die weiteren Miteigentumsanteile in dem hier maßgeblichen bzw. den weiteren Gebäuden auf dem Grundstück.

Wertbeeinflussende bauliche Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau oder andere Besonderheiten, konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Die Wohnung steht derzeit leer. Mietverträge mit Dritten sind nicht zu berücksichtigen.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich insgesamt um drei freistehende Gebäude, für die jeweils eigene Hausnummern vergeben wurden.

Die hier maßgebliche Wohnung liegt in dem Gebäude mit der Hausnummer 167 und wird im Weiteren genauer beschrieben. Die übrigen Gebäude bleiben im Weiteren unberücksichtigt; sie sind für den Wert der Eigentumswohnung nicht relevant.

Das hier maßgebliche Gebäude ist als freistehendes, voll unterkellertes und in Massivbauweise erstelltes Wohn- und Geschäftshaus errichtet worden. Es verfügt über drei Vollgeschosse und ein zurückspringendes Staffelgeschoss und ist mit einer Pultdachkonstruktion mit einer Flachdachabklebung und einer umlaufenden Blende aus Zinkblech überdeckt. Die Fassaden des Gebäudes sind teilweise mit einem Wärmedämmverbundsystem mit abschließendem Putz und teilweise mit Verblendmauerwerk versehen.

Das Gebäude ist als sogenannter Vierspänner konzipiert, d.h. es sind jeweils 4 Einheiten auf einer Ebene untergebracht; lediglich im Staffelgeschoss befinden sich zwei Einheiten.

Insgesamt sind 2 Gewerbeeinheiten und 12 Wohnungen in dem Gebäude untergebracht, von denen die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss jeweils über separate Eingänge zur Straße verfügen und sämtliche Wohnungen über das innenliegende Treppenhaus erschlossen sind. Eine Aufzugsanlage, die vom Keller bis in das Staffelgeschoss führt, ist ebenfalls vorhanden.

Die hier maßgebliche Wohnung liegt im 2. Obergeschoss auf der nördlichen Gebäudehälfte; der Balkon ist nach Westen ausgerichtet.

Der Grundriss ist der beiliegenden Zeichnung zu entnehmen.

Gemäß der Bauakte, wurde der Neubau des Gebäudes mit Bauschein 63-41031/15 im Jahr 2016 bzw. mit Nachtragsbauschein 63-00666/17 aus 2017 behördlicherseits genehmigt. Ein Rohbauabnahmeschein lag den Bauunterlagen nicht bei, es ist jedoch von der Annahme auszugehen, dass mit der Genehmigung auch mit der Errichtung begonnen wurde. Unter Berücksichtigung des Nachtragsbauscheins wird im Weiteren das Jahr 2017 als Ursprungsbaupjahr herangezogen. Bezogen auf den Stichtag ist das Gebäude somit rd. 8 Jahre alt.

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

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

Da es sich bei dem hier maßgeblichen Gebäude um ein noch junges Gebäude handelt, waren bislang keine durchgreifenden Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen nötig. Ein Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau war in dem Objekt entsprechend nicht festzustellen. Der normale Erhaltungsaufwand (Reparaturen, wenn notwendig) wurde augenscheinlich durchgeführt. Das Gebäude befindet sich – soweit besichtigt und dem WEG-Verwalter bekannt - in einem normalen, baualtersgemäßen Zustand.

Entsprechend dem Berechnungsmodell wird für das Gebäude eine rechnerische wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **rd. 72 Jahren** zugrunde gelegt (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter).

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung (Hausnummer 167)

##### Gemeinschaftseigentum

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Wohn- und Geschäftshaus aufgeteilt in Miteigentumsanteile
Baujahr:	Ca. 2017
Vollgeschosse:	Drei
Unterkellerung:	Voll unterkellert

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Wärmedämmverbundsystem mit abschließendem Putz, Klinker
Dach:	Pultdachkonstruktion
Eindeckung:	Flachdachabklebung
Treppenhaus:	Massive Stufen mit Fliesenbelag und beschichtetem Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf
Aufzüge:	Einer

##### ◆ Wohnung Nr. 10

Lage:	2. Obergeschoss
Ausrichtung:	Fenster liegen zum Norden, Westen und Osten
Größe:	Wohnfläche gemäß Berechnung: Rd. 96,06 m² einschließlich Balkon zzgl. Kellerraum

##### ◆ Ausstattung

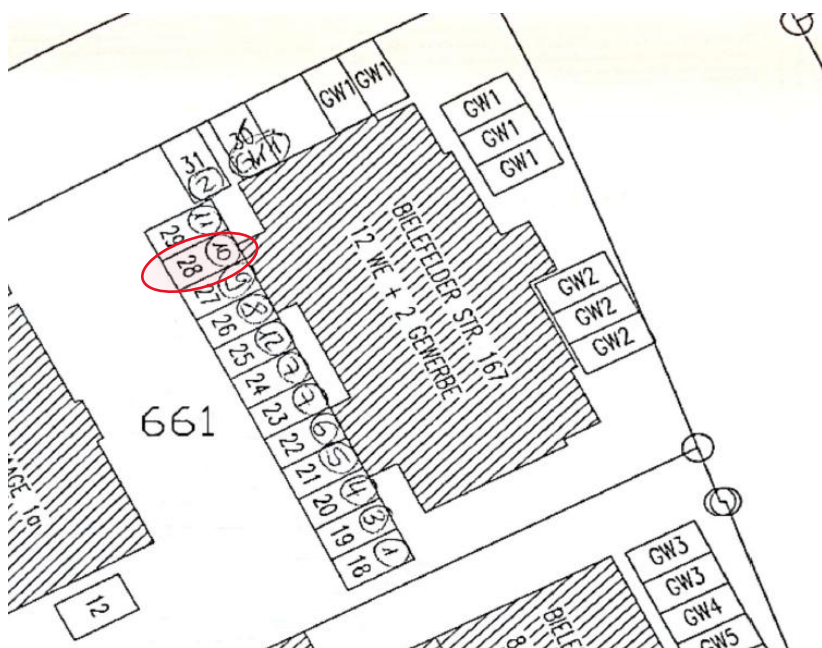
Fenster:	Kunststoffelemente mit Dreifachverglasung (ca. 2017) Elektrische Rollläden vorhanden (außer Balkontür, hier manuell – als Notfallausstieg)
Hauseingangstür:	Aluminiumelement mit Glasausschnitten
Wohnungseingangstür:	Beschichtete Holztür in Holzzarge (weiß)
Innentüren:	Beschichtete Holztüren in Holzzargen (weiß)
Fußböden / Oberböden:	Flur, Bad, WC und Abstellraum: Fliesenbelag (grau) Wohnzimmer mit Kork (grau), sonst Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen:	Gespachtelt und gestrichen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Zentrales Heizkraftwerk der Westfalenweser für alle Gebäude zusammen; Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Steckdosen und Brennstellen
Belichtung und Belüftung:	Natürliche Belichtung, natürliche Belüftung, Querlüftung möglich
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig (WC innenliegend), zeitgemäß
Ausstattung der Nassräume:	Bad: Badewanne, ebenerdige Dusche, Waschtisch und Toilette WC: Waschtisch und Toilette
Balkon:	Plattenbelag, Edelstahl-Glasbrüstung, Sonnenschutzmarkise

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas,- Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden, kleine Rasenfläche hinter dem Gebäude mit der Hausnummer 165, welche als Spielplatz dienen sollte
Einfriedung:	Keine
Sonstige bauliche Anlagen:	Sichtschutzzäune im Bereich der Erdgeschosswohnungen

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

Der hier maßgeblichen Wohnung ist der Stellplatz mit der Nr. 10 zugewiesen



#### 4.5 Baulicher Zustand

##### Modernisierungen / Instandhaltung

Da es sich bei der Bebauung um ein vergleichsweise junges Gebäude handelt, waren bislang keine durchgreifenden Modernisierungen nötig.

##### Schäden

Abgesehen von den normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen (z.B. am Treppenhausputz) waren an dem Gebäude keine gravierenden Baumängel oder Bauschäden erkennbar. Der WEG-Verwaltung waren ebenfalls keine bekannt.

In der Wohnung sind nach dem Auszug und dem Abbau der Möbel und Einrichtungsgegenstände noch einige Löcher in den Wänden vorhanden, die bislang noch nicht verspachtelt oder malerseits beseitigt wurden.

Auch sind einige der Fußleisten entfernt worden, diese liegen auf dem Boden und sind noch nicht wieder befestigt worden.

Im Kellerraum ist eine Stelle im Fliesenfußboden offenbar nachträglich verspachtelt worden.

Ein gesonderter Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal wird nicht für notwendig erachtet. Die Durchführung von Malerarbeiten nach einem Auszug bzw. bei einem Einzug ist als normaler Aufwand einzukalkulieren und wird durch den Ansatz der Instandhaltungskosten (vgl. Punkt 8.2) ausreichend gewürdigt.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als einfache bis normale Wohnlage - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück ebenfalls gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die vorhandenen Freiflächen sind überwiegend befestigt und als Parkplatzfläche bzw. Hoffläche angelegt. Eine kleine Grünfläche hinter dem Wohn- und Geschäftshaus mit der Hausnummer 165 ist vorhanden; hier war ursprünglich ein Kinderspielplatz vorgesehen, Spielgeräte, wie Rutsche, Schaukel oder Wippe, sind nicht vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 3 bis 4 gemäß den Tabellen der ImmoWertV.

Es befindet sich – soweit besichtigt – in einem baualtersgemäßen Zustand. Die Energieeffizienz, die am heutigen Markt eine gesteigerte Rolle spielt, ist als zeitgemäß einzustufen.

Die Räumlichkeiten in der **Wohnung** befinden sich im Wesentlichen in einem gepflegten Zustand; lediglich die Malerarbeiten sind in einigen Bereichen zu erneuern (vgl. Punkt 4.5). Die Räumlichkeiten sind hell und modern ausgestattet. Eine gute Marktgängigkeit ist zu unterstellen.

#### 4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissituation überein. Sie geben einen guten Überblick über die Bebauung.

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

##### Wohnung Nr. 10

Flur	rd.	8,94 m <sup>2</sup>	
Eltern	rd.	13,50 m <sup>2</sup>	
Kind 1	rd.	12,12 m <sup>2</sup>	
Kind 2	rd.	12,36 m <sup>2</sup>	
Bad	rd.	7,70 m <sup>2</sup>	
WC	rd.	2,63 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	rd.	2,12 m <sup>2</sup>	
Küche	rd.	6,46 m <sup>2</sup>	
Wohnen/Essen	rd.	25,23 m <sup>2</sup>	
Balkon	rd.	5,00 m <sup>2</sup>	
	rd.	<u>96,06 m<sup>2</sup></u>	rd. 96,00 m <sup>2</sup>



## 9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.4 im Originalgutachten) rd. 281.600,00 €

Der überschlägige Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.2 im Originalgutachten) rd. 278.000,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Der aus den individuell für das Objekt abgeleiteten Daten ermittelte Ertragswert sowie der aus tatsächlichen Verkaufspreisen abgeleitete Vergleichswert bestätigen sich im Wesentlichen. Die Ermittlungsergebnisse werden gleich stark gewichtet.

Der Verkehrswert für den 344/10.000 Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 10)  
an dem mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern, einem  
Mehrfamilienwohnhaus sowie einem kleinen Nebengebäude  
bebauten Grundstück

Bielefelder Straße 165 und 167  
Alte Waage 1 a  
33104 Paderborn

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss  
vorne rechts, nebst Kellerraum im Kellergeschoss,  
im Aufteilungsplan Haus 3 sämtliche mit Nr. 10 bezeichnet

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

mit **rd. 280.000,00 €**

in Worten (Zweihundertachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **16.07.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

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

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

Paderborn, den 04. August 2025

**Anlagen im Originalgutachten**

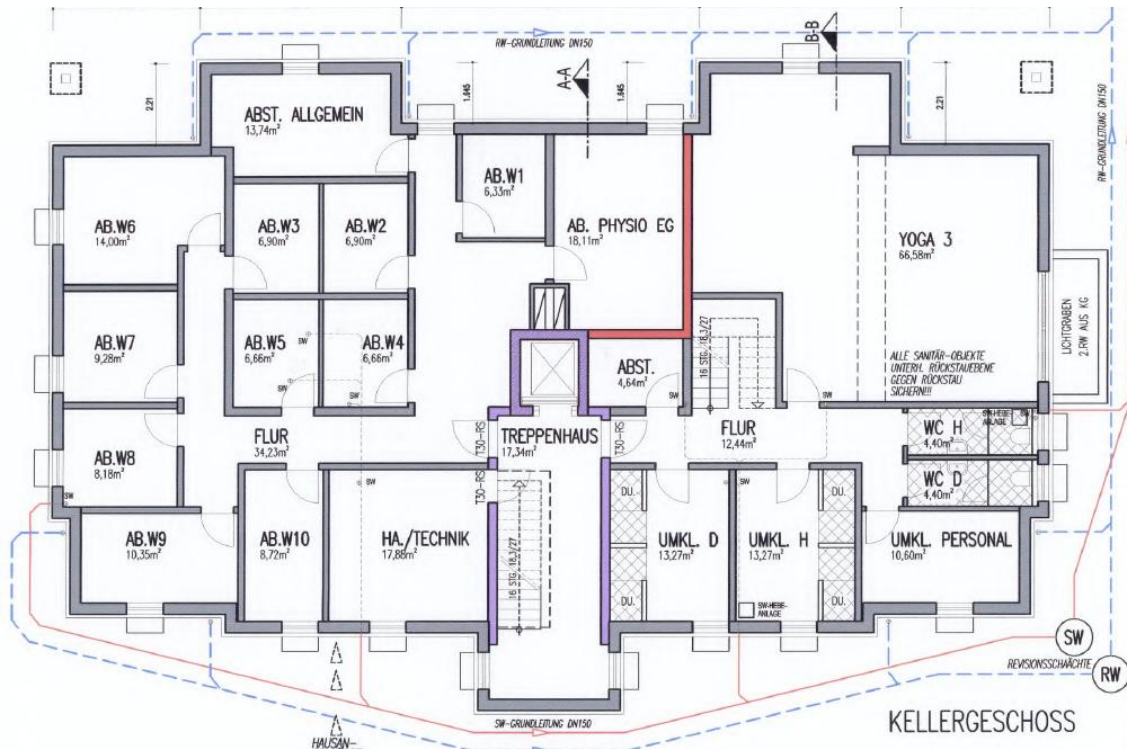
1.      Übersichtsplan
2.      Umgebungskarte M 1:25.000
3.      Lageplan M 1:1.000
4.      Baubeschreibung aus der Bauakte
5.      Bauzahlen aus der Bauakte

Zeichnungen

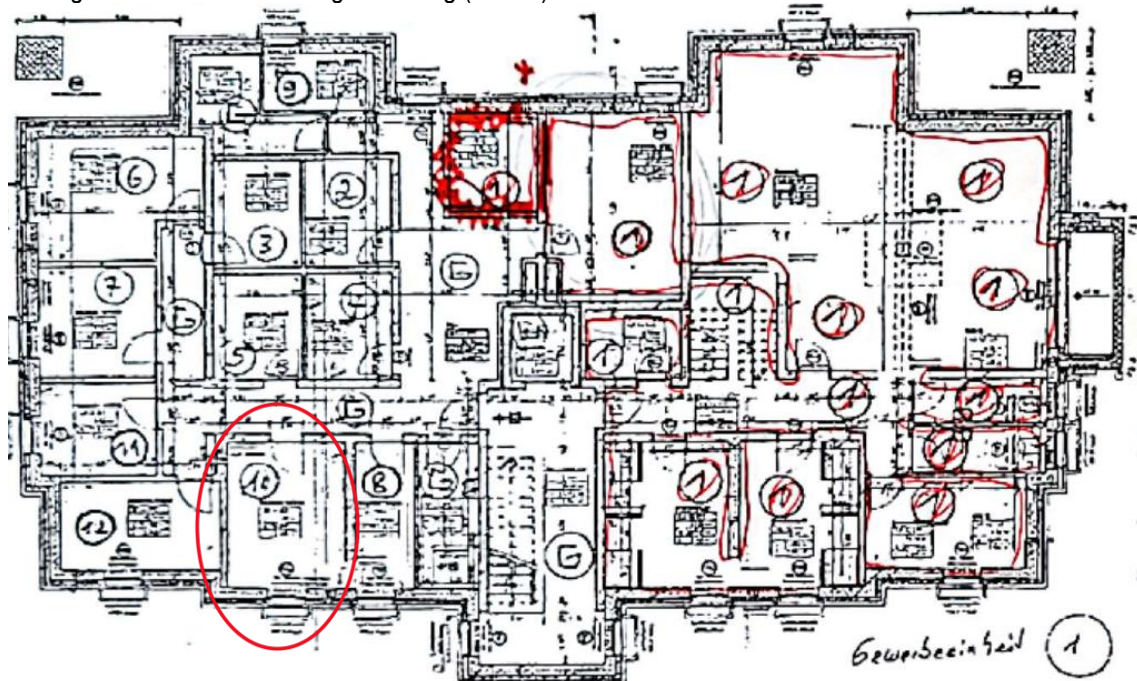
Fotografische Aufnahmen

## Bauzeichnungen

Kellergeschoss aus der Bauakte (nicht mehr komplett aktuell)

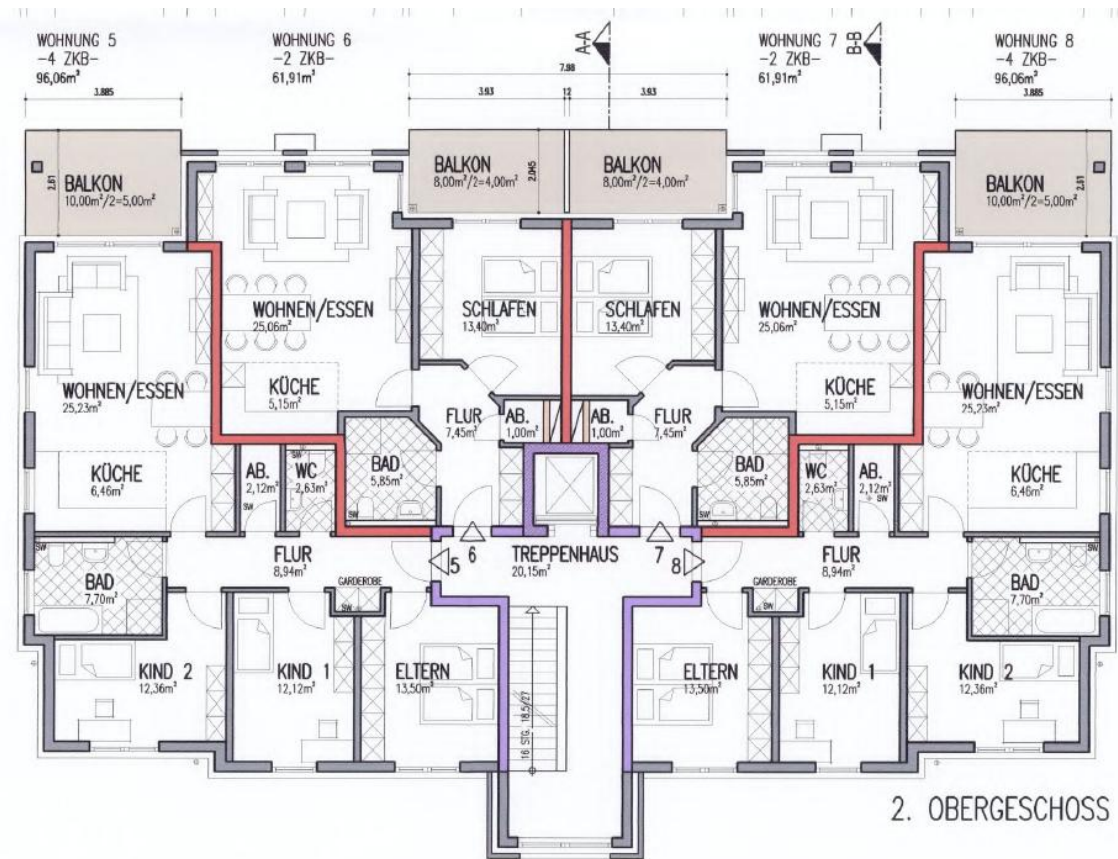


Kellergeschoss aus der Teilungserklärung (aktuell)

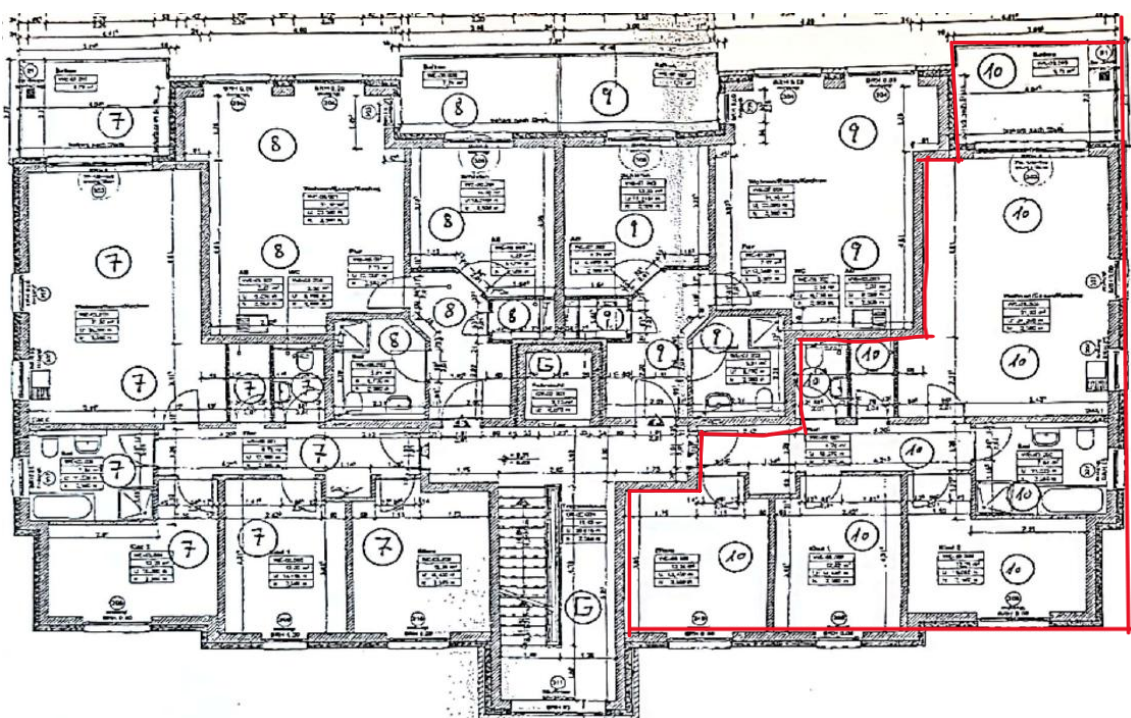


## 2. Obergeschoss

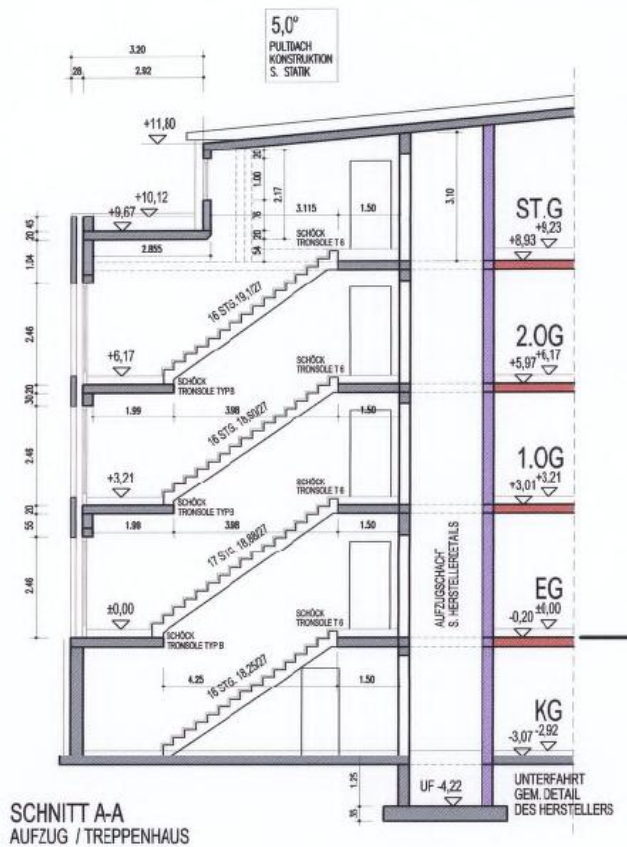
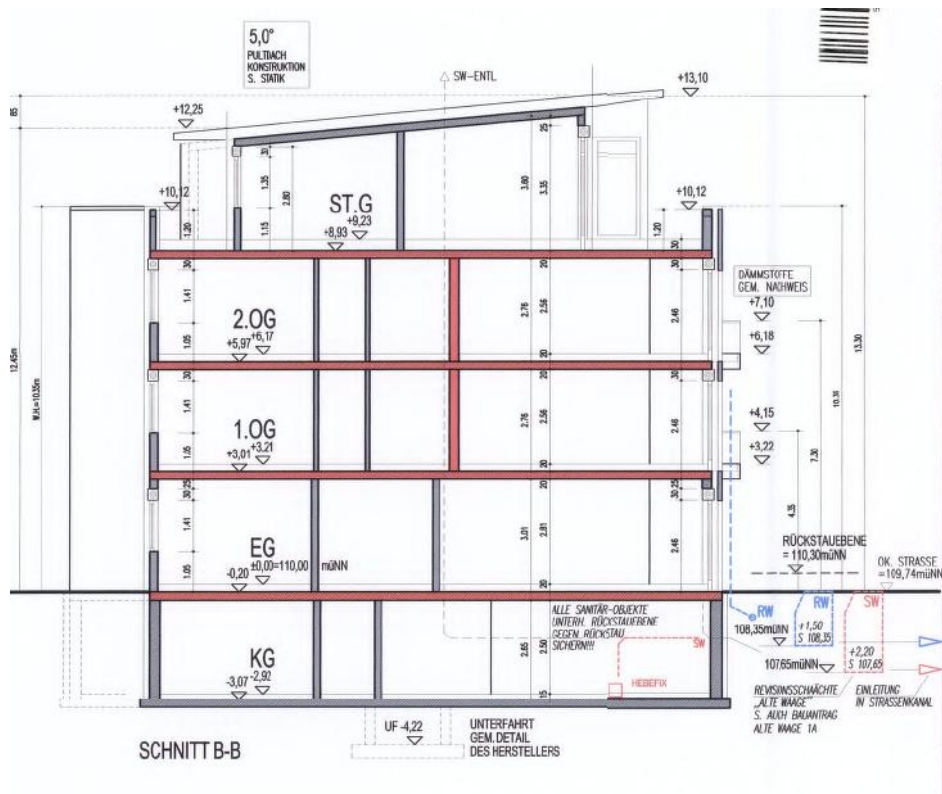
Zeichnung aus der Bauakte (Wohnungsbezeichnungen nicht aktuell, hier noch Nr. 8)



Aufteilungsplan mit Bezeichnung der aktuellen Wohnungsnummern







Nord-Westansicht  
(Stellplatz markiert)



Westansicht



Süd-Ostansicht



## 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