



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 24.06.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Einfamilienhaus

- Baujahr 1979
- eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- insgesamt 189 m² Wohnfläche
- Garage

Lage: Paderborn,
Hüfferweg 3

Grundstücksgröße: 730 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungsstichtag 04.05.2026 zu rd.

700.000,- 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 der Eigentümer sowie etwaiger Wohnungsberechtigter bzw. Mieter enthält.

Inhaltsverzeichnis

A.	Erstattung des Gutachtens.....	4
A. 1.	Auftragstellung und Inhalt des Auftrages	4
A. 2.	Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand	4
A. 3.	Unterlagen	5
B.	Objektbeschreibung	6
B. 1.	Kataster- und Grundbuchbezeichnung	6
B. 2.	Eigentümer lt. Grundbuch.....	6
B. 3.	Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	7
B.3.1.	Lage	7
B.3.2.	Form und Größe	8
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. 6.	Mithaftendes Zubehör	18
C.	Wertermittlung	19
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	28

D.	Anlagen	29
D. 1.	Lageplan	29
D. 2.	Bauzeichnungen	30
D. 3.	Fotodokumentation	33

Das Gutachten umfasst insgesamt 40 Seiten, die sich aus einem Textteil (28 Seiten) und einem Anlagenteil (12 Seiten) zusammensetzen.

A. Erstattung des Gutachtens

A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 03.03.2026, Az.: 014 K 3/26 durch das Amtsgericht Paderborn. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

04.05.2026.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 04.05.2026 in Anwesenheit von Herrn [REDACTED] (Eigentümer), Herrn [REDACTED] (Eigentümer), Herrn [REDACTED] (Eigentümer) sowie Herrn [REDACTED] (Verfahrensbevollmächtigter von Herrn [REDACTED]) besichtigt.

Der bei der Besichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist 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. Bauteilzerstörende 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 26.01.2026
- Bauakte der Stadt Paderborn
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Stichtag 01.01.2026)
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn
- Schriftliche Auskunft der Stadt Paderborn hinsichtlich des erschließungsbeitragsrechtlichen Zustands vom 07.04.2026
- Telefonische Auskunft der Stadt Paderborn hinsichtlich öffentlicher Förderung vom 10.06.2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Paderborn aus dem Baulastenverzeichnis (07.04.2026)
- Schriftliche Auskunft des Kreises Paderborn hinsichtlich der Altlastensituation (02.04.2026)

B. Objektbeschreibung

B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Das zu bewertende Grundstück hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Paderborn, Flur 36,

Flurstück 249, Größe 730 m²

und ist im Grundbuch von

Paderborn, Blatt 11172

eingetragen

B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch sind

- in Erbengemeinschaft -

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Grundstück (Einfamilienhaus) befindet sich in Paderborn.

Paderborn liegt im östlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalen. Die ostwestfälische Stadt Paderborn hat rd. 157.000 Einwohner. Die über 1.200 Jahre alte Dom- und Universitätsstadt ist der Mittelpunkt des Paderborner Landes, einem überwiegend ländlich strukturierten Raum mit einem Einzugsgebiet von einer halben Million Einwohnern. Die Einwohnerzahl ist kontinuierlich steigend.

Paderborn erfüllt die Bedürfnisse der Bevölkerung in Bezug auf das alltägliche Leben in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Art. Im Innenstadtzentrum sind alle Einrichtungen des alltäglichen sowie des nicht alltäglichen Bedarfs in vollem Umfang vorhanden.

Paderborn ist über die Bundesstraßen B 1, B 64 und B 68 an das überregionale Straßennetz angebunden, daneben besteht über mehrere Anschlussstellen an die A 33 auch Anschluss an das Bundesautobahnnetz.

Vom Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt erfolgt aktuell überwiegend Urlaubscharterflugverkehr.

Das Wohnhaus befindet sich in einem Siedlungsgebiet, welches Ende der 70er / Anfang der 80er Jahre im südöstlichen Randbereich der Kernstadt Paderborn entstanden ist. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjekts ist geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung. Die Entfernung zur Innenstadt Paderborns beträgt rd. 2,5 km. Das Gelände der Universität ist rd. 1 km entfernt.

Das Bewertungsobjekt ist an der überwiegend von Anliegern genutzten Straße „Hüfferweg“ gelegen. In einer Entfernung von 100 m verläuft die stark befahrene Bundesstraße B 64. Im Umgebungslärmportal NRW ist für das Bewertungsobjekt ein Lärmpegel (Straßenverkehr 24 h) von 55 – 60 dB (A) angegeben.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter www.zvg-portal.de verwiesen.

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 249) verfügt über eine Größe von 730 m².

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen, tortenstückartigen Zuschnitt bei einer max. Breite bzw. Tiefe von jeweils 30 m. Das Grundstück weist leichte Höhenunterschiede auf.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Straße „Hüfferweg“ erschlossen.

Bei der Straße „Hüfferweg“ handelt es sich um eine reine Anliegerstraße. Die Straße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit Gehweg/Schrammbord sowie Straßenentwässerung und -beleuchtung.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 07.04.2026 steht die Straße in der Baulast der Stadt Paderborn.

Die Straße „Hüfferweg“ ist endgültig ausgebaut. Erschließungsbeiträge gem. § 127 BauGB sind diesbezüglich nicht mehr zu zahlen.

Das Grundstück ist somit voll erschlossen.

B. 3. 4. Zulässige Nutzung

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Paderborn.

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

- Reines Wohngebiet
- Maximal eingeschossige, offene Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5
- Satteldächer mit 23° Dachneigung

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein Abdruck des Grundbuchs vom 26.01.2026 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragungen vorhanden:

- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung der Errichtung von Ställen und sonstigen Anbauten, die der Viehhaltung dienen, von Einzelhandelsgeschäften, Hausverkaufsstellen, gewerblichen Betrieben und Gaststätten) für die Stadt Paderborn. Eingetragen am 27. April 1978 mit Rang vor dem Recht Abteilung III Nr. 1.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

B. 3. 6. Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Paderborn vom 07.04.2026 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 02.04.2026 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 telefonischer Auskunft der Stadt Paderborn vom 10.06.2026 liegt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

B. 3. 8. Mietverhältnisse

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sind unbewohnt.

Die Räumlichkeiten im Dachgeschoss wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch von einem der Eigentümer bewohnt.

Mietverhältnisse bestehen nach Aussage der Eigentümer nicht.

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 1979 errichtetes Einfamilienhaus. Das Gebäude ist eingeschossig und unterkellert. Das Dachgeschoß ist ebenfalls ausgebaut.

Das Erdgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von rd. 132 m² und setzt sich zusammen aus einem großen Wohnzimmer mit Kaminecke und Ausgang zur Terrasse und in den Garten, einem Esszimmer (ebenfalls mit Ausgang zur Terrasse), einem Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Gästezimmer, Flur- und Dielenbereich mit Geschosstreppe sowie Bad, Gäste-WC und Garderobe.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt über eine Wohnfläche von 57 m². Hier befinden sich ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, Flur und Bad. Bereiche unter den Dachschrägen dienen als Stauraum.

Durch die innenliegende Geschosstreppe ist eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten aktuell nicht möglich bzw. würde einen größeren Aufwand erfordern.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobb-/Partyraum, eine Waschküche mit Ausgang in den Garten, ein Haushaltsraum, zwei Kellerräume, ein Dusch-/WC-Raum, der Heizungskeller, ein Technikraum sowie der Flur.

An dem Gebäude wurden im Laufe der Jahre regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Modernisierung des Bades im EG, Erneuerung der Fenster und Innentüren, Erneuerung des Heizkessels und z. T. der Leitungen, tlw. Erneuerung der Fußbodenbeläge etc.) durchgeführt. Große Bereiche des Gebäudes befinden sich aber auch noch im ursprünglichen Zustand.

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

Baujahr:	1978	Baugenehmigung
	1980	Schlußabnahme
Bruttogrundfläche:	495 m ²	
Geschosshöhe:	Erdgeschoss:	2,65 m
(lichte Höhe)	Dachgeschoss:	2,53 m
Wohnfläche:	EG:	132 m ²
	DG:	<u>57 m²</u>
	Summe:	189 m ²

Bauart

Außenwände:	- Keller: Kalksandsteinmauerwerk, 36,5 cm stark - EG-DG: zweischaliges Mauerwerk: Schaumstein, Wärmedämmung, Luftschicht, Verklinkerung, insgesamt 41 cm stark
Innenwände:	- Kalksandsteinmauerwerk (Vollstein bzw. Lochstein), 11,5 cm bis 24 cm stark
Fassadenausführung:	- Klinkermauerwerk
Dachkonstruktion und -deckung:	- Satteldach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, Dämmung mit Mineralwolle
Decken:	- KG-EG: Stahlbetondecken - DG: vermutlich Holzbalkendecke
Treppe:	- Spindeltreppe als Fertigbauelement mit Holzstufen und schmiedeeisernem Geländer
Energieausweis:	- ein Energieausweis liegt nach Aussage der Eigentümer bislang nicht vor.

Ausstattung

- | | |
|-----------------------------|--|
| Fußböden: | <ul style="list-style-type: none">- schwimmender Estrich mit unterschiedlichen Belägen (Bodenfliesen, Laminat bzw. Teppichboden) |
| Wand- und Deckenbekleidung: | <ul style="list-style-type: none">- Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche und der Waschküche- Badezimmer und Gäste-WC in unterschiedlichen Höhen gefliest- Kaminbereich mit Klinker- Kellenputz im Wohnzimmer des Dachgeschosses- Decken tlw. mit Paneelen bzw. Platten verkleidet |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">- isolierverglaste Kunststofffenster (2025), Kunststoffrollläden (z. T. elektrisch betrieben), im Terrassenbereich großflächige Elemente- im Dachgeschoss auch Dachflächenfenster- Terrasse mit Markise, elektrisch betrieben |
| Türen: | <ul style="list-style-type: none">- Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsätzen, Gegensprechanlage und elektr. Türöffner- Terrassentüren als Fenstertüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung und elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden (2025 erneuert)- Innentüren als Röhrenspantüren in Holzzargen (erneuert), im Dachgeschoss Kiefernmassivholztüren |
| Sanitäre Ausstattung: | <p>Kellergeschoss</p> <ul style="list-style-type: none">- Dusche, Waschbecken und WC, ursprünglich Sauna vorgesehen- Waschküche <p>Erdgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none">- Gäste-WC mit WC und Waschbecken, noch ursprünglicher Zustand- Bad mit WC, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß, 2024 modernisiert <p>Dachgeschoss</p> <ul style="list-style-type: none">- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, noch ursprünglicher Zustand |

Beheizung:	- Gaszentralheizung, überwiegend als Fußbodenheizung, Heizkessel sowie tlw. Leitungen in den letzten Jahren erneuert - zusätzlicher Kaminofen im Erdgeschoss
Warmwasseraufbereitung:	- über Heizung (Warmwasserspeicher), in den letzten Jahren erneuert
Besondere Bauteile:	- Kelleraußentreppe - Terrassenanlage und -überdachung
Baulicher Zustand:	- gepflegter altersentsprechender Zustand mit regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen

Garage (B)

Die Garage wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus als seitlicher Anbau errichtet. Die Garage bietet Platz für einen Pkw. Im rückwärtigen Bereich besteht ein Ausgang in den Garten.

Baujahr:	1979
Bruttogrundfläche:	- 20 m ²
Bauweise:	- massives Mauerwerk, verlinkert - Flachdach - Außentreppe in den Garten
Ausstattung:	- Sektionaltor, elektr. Betrieben, erneuert - Tür im rückwärtigen Bereich, Glasbausteine - Bodenfliesen - (Stark)Stromanschluß, Beleuchtung, Wasseranschluß
Baulicher Zustand:	- altersentsprechend

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)

Kellergeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 13,865 \text{ m} & \times & 13,865 \text{ m} \\ - 5,375 \text{ m} & \times & 5,375 \text{ m} & = & 163,3 \text{ m}^2 \end{array}$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 13,955 \text{ m} & \times & 13,955 \text{ m} \\ - 5,375 \text{ m} & \times & 5,375 \text{ m} & = & 165,9 \text{ m}^2 \end{array}$$

Dachgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 13,955 \text{ m} & \times & 13,955 \text{ m} \\ - 5,375 \text{ m} & \times & 5,375 \text{ m} & = & \underline{165,9 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bruttogrundfläche rd. 495 m²

Garage (B)

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{rcl} 6,49 \text{ m} & \times & 3,00 \text{ m} & = & \underline{19,5 \text{ m}^2} \end{array}$$

Bruttogrundfläche rd. 20 m²

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen sowie entsprechender Kontrollmessungen.

Geringfügige Abweichungen innerhalb der einzelnen Räume gleichen sich wieder aus und führen nicht zu einer signifikanten Veränderung der Gesamtwohnfläche.

Erdgeschoss:

Wohnen	=	23,44 m ²
Kaminecke	=	13,77 m ²
Essen	=	13,03 m ²
Eltern	=	14,14 m ²
Kind I	=	17,42 m ²
Gast	=	12,08 m ²
Küche	=	7,94 m ²
Abstellraum	=	1,23 m ²
Diele	=	6,63 m ²
Flur	=	4,98 m ²
Bad	=	6,77 m ²
Gäste-WC	=	1,84 m ²
Garderobe	=	1,46 m ²
Terrasse	5,37 m x 5,38 m x ¼	= <u>7,22 m²</u>

Wohnfläche EG rd.**132 m²**

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Seite 17

Wohnfläche DG rd. 57 m²

B. 5. Beschreibung der Außenanlagen

Hausanschlüsse

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

Einfriedung

Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen, tlw. lebende Hecken, im rückwärtigen Bereich Maschendrahtzaun

Gartenanlage und Aufwuchs

Rasenfläche, Laub- und Nadelbäume, Koniferen, Busch- und Strauchwerk, Ziergräser, Beetflächen, Böschung zur Terrasse, Außenbeleuchtung

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Garagenzufahrt und Gartenwege mit Verbundsteinpflaster

B. 6. Mithaftendes Zubehör

Mithaftendes Zubehör i. S. d. § 55 ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Gesamtsache dienen) wurde nicht vorgefunden.

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 der Stadt Paderborn werden seit Jahren Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht.

Den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt 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 (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV2021)

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

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	ebp / ebf	Stichtag	Richtwert EUR/m ²
Hüfferweg (Zone 179)	Reines Wohngebiet	I-geschossig, (WGFZ 0,6)	erschließungs- beitragsfrei	01.01.26	480,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf im Bereich „Hüfferweg“ (Bodenrichtwertzone 35) gelegene Baugrundstücke mit einer eingeschossigen Bebauung bzw. einer WGFZ von 0,6.

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 Anpassungen des Richtwertes erforderlich sind.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 249	730 m ²	480,- EUR/m ²	350.400,- EUR rd. 350.000,- EUR

C. 3. 2. Gebäudesachwerte

Gemäß § 36 ff ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und der Alterswertminderung zu ermitteln.

Einfamilienhaus (freistehend)Ermittlung der Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag je m²-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) ermittelten Modell.

Einfamilienhaus (freistehend)**Gebäudeart 1.01**

unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer		0,8	0,2			15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			0,4	0,6		9
Heizung			0,3	0,7		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,1

Außenwände	1 x 23% x 835	192 €/m² BGF
Dächer	0,8 x 15% x 725 + 0,2 x 15% x 835	112 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 835 + 0,5 x 11% x 1005	101 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 835	92 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 835 + 0,5 x 11% x 1005	101 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835	42 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,4 x 9% x 835 + 0,6 x 9% x 1005	84 €/m² BGF
Heizung	0,3 x 9% x 835 + 0,7 x 9% x 1005	86 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835	50 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		860 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		860 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	2,7 % von 860 €/m²	-23 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		837 €/m² BGF

Der ermittelte Kennwert ist nun noch auf den Wertermittlungsstichtag hochzurechnen. Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (2010 = 100) betrug zum Wertermittlungsstichtag 193,4.

Die durch die BGF nicht erfassten, besonderen Bauteile werden durch einen Ansatz von 25.000,- EUR berücksichtigt.

Für die Garage (B) wird unter Berücksichtigung der Angaben in der Fachliteratur ein Kostenkennwert (2010) von 500,- 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/Carport: 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in der Regel aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungs- bzw. Gesamtnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus (A) und die Garage (B) wurden 1979 errichtet und sind somit rd. 47 Jahre alt. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer um 5 Jahre erhöht. Die Restnutzungsdauer beträgt somit 38 Jahre (Wohnhaus) bzw. 18 Jahre (Garage).

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von 52,5 (Wohnhaus) bzw. 70,0 % (Carport).

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 7 % als angemessen anzusehen. Hiermit ergibt als Sachwert für die Außenanlagen ein **Gesamtbetrag von rd. 28.000,- EUR.**

C. 3. 4. Vorläufiger Sachwert

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

Sachwertverfahren		
Gebäude	Wohnhaus (A)	Garage (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	495 m²	20 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	193,4	193,4
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	837 €/m ²	500 €/m ²
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.619 €/m ²	967 €/m ²
Besondere Bauteile	25.000 €	5.000 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	826.285 €	24.340 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	38 J	18 J
prozentual	52,5 %	70,0 %
Betrag	433.800 €	17.038 €
Zeitwert (incl. BNK)	392.485 €	7.302 €
Summe Gebäudezeitwerte	399.787 €	
Summe Gebäudesachwert rd.	400.000 €	
Außenanlagen (pauschal)	28.000 €	
Bodenwert	350.000 €	
Sachwert rd.:	<u>778.000 €</u>	

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 der Stadt Paderborn hat im Grundstücksmarktbericht 2026 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert einen Marktanpassungsfaktor von 0,90 ermittelt und veröffentlicht. Dieser wird auch im vorliegenden Fall angesetzt.

Der bauliche Zustand ist bereits durch die getroffenen Ansätze (Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer etc.) berücksichtigt worden, so dass hier keine weiteren Abzüge erforderlich sind.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	778.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,9
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>700.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **700.000,- 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. **700.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Paderborn, Hüfferweg 3" zum Wertermittlungstichtag 04.05.2026 zu rd.

700.000,- EUR

(i. W.: siebenhunderttausend 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.

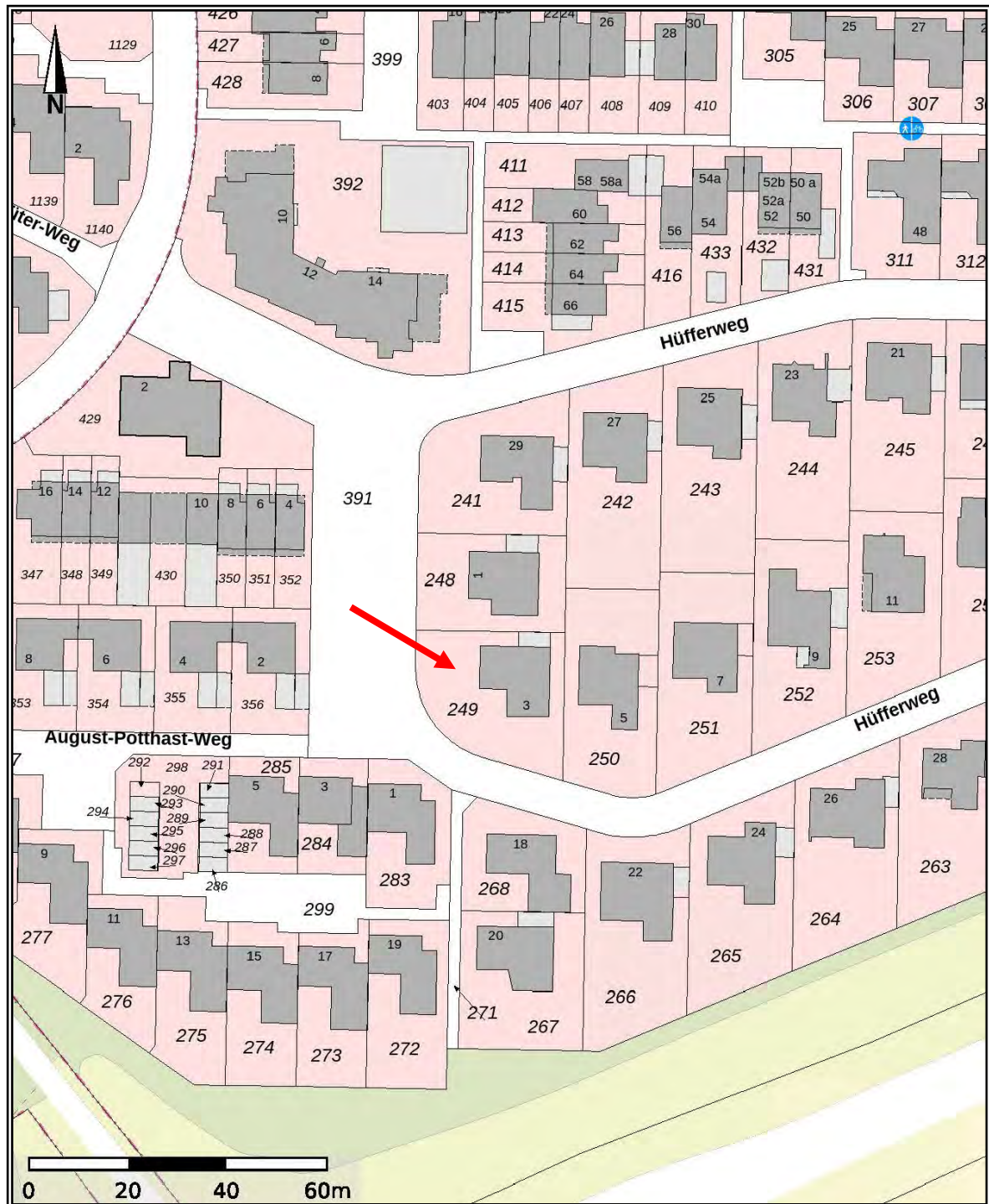
Borchen, den 24. Juni 2026

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Paderborn
Flur 36

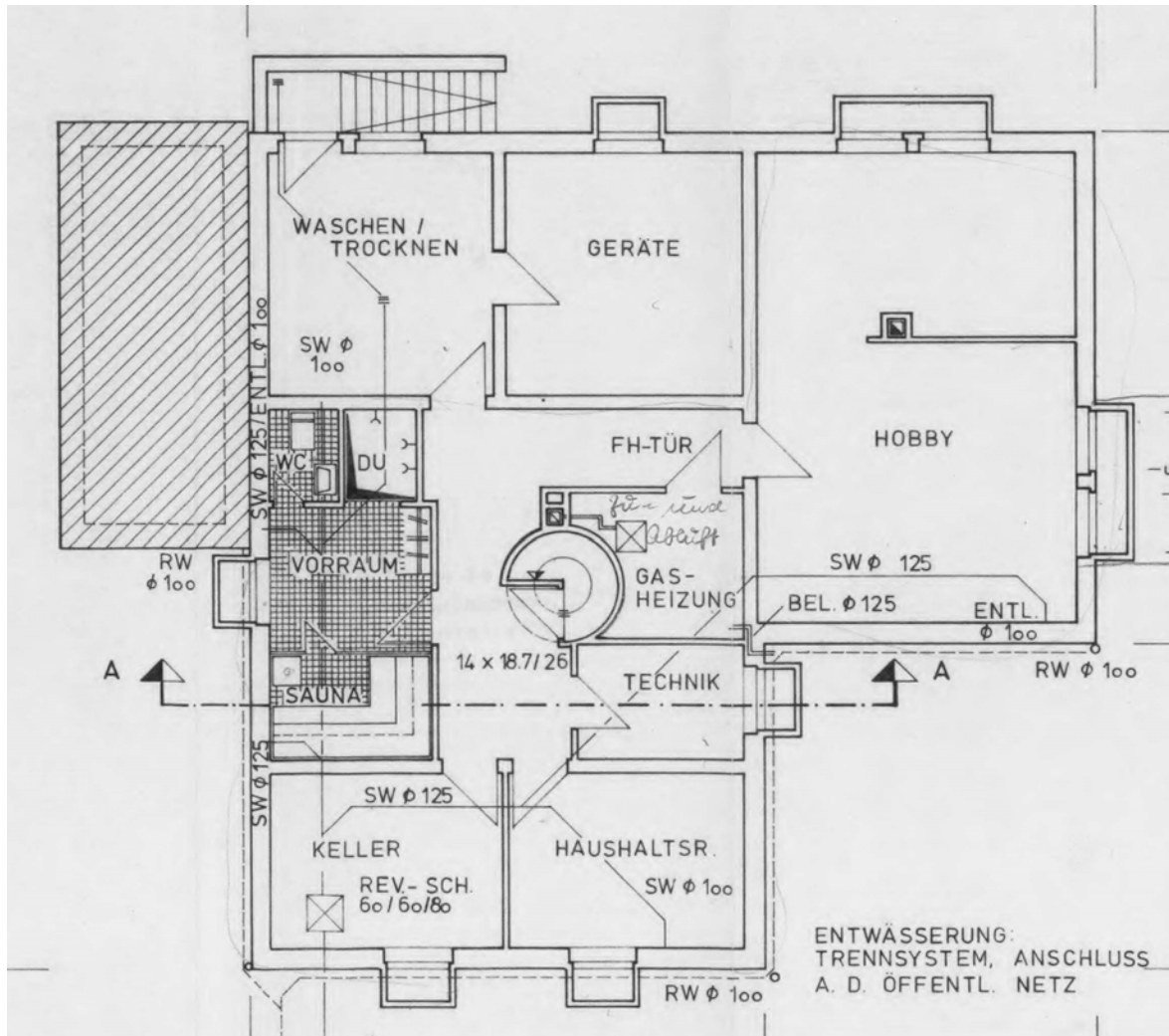
Gemarkung Paderborn
Flurstück 249



D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

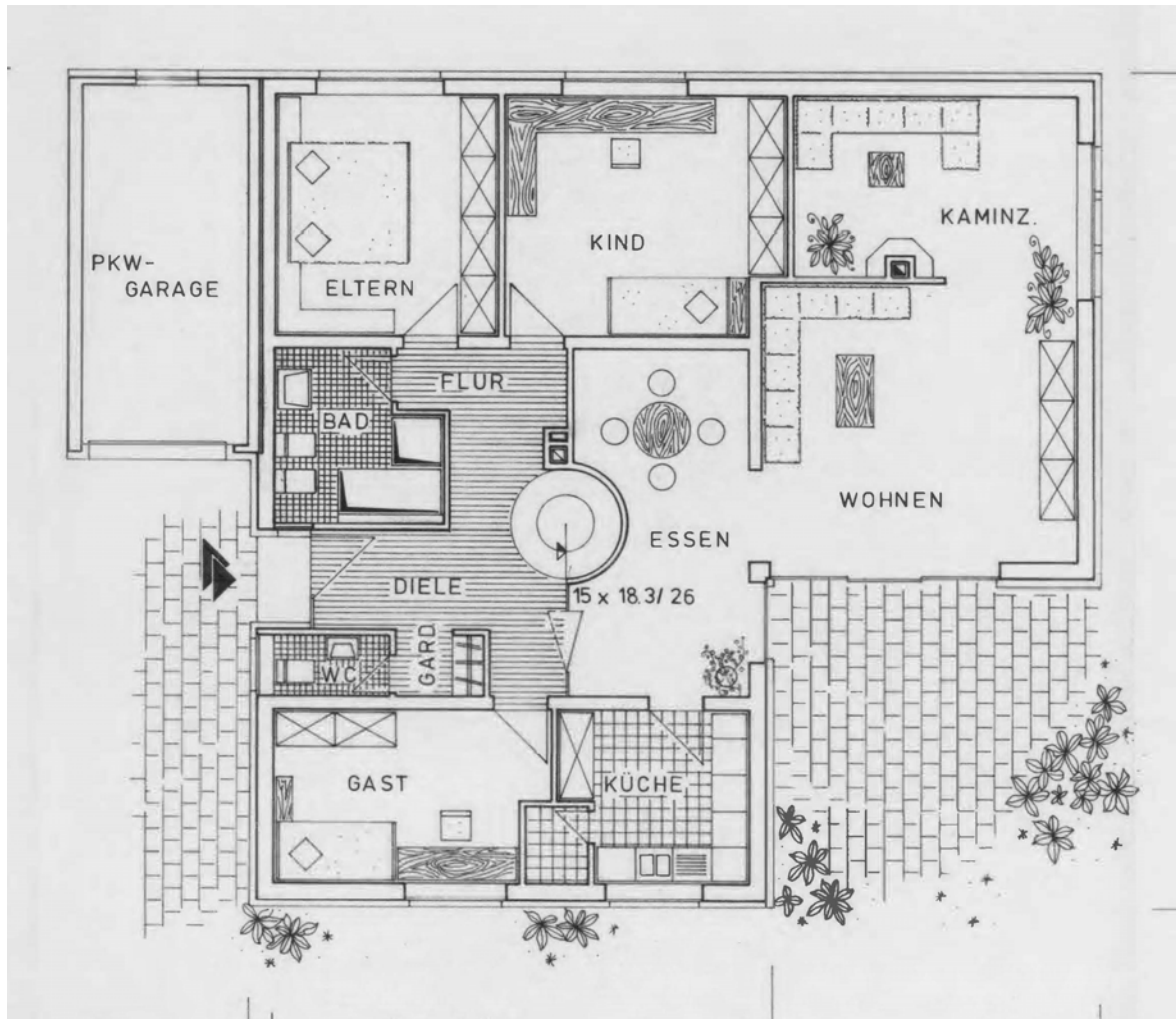
Kellergeschoss :

Die dargestellte Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen der Örtlichkeit.



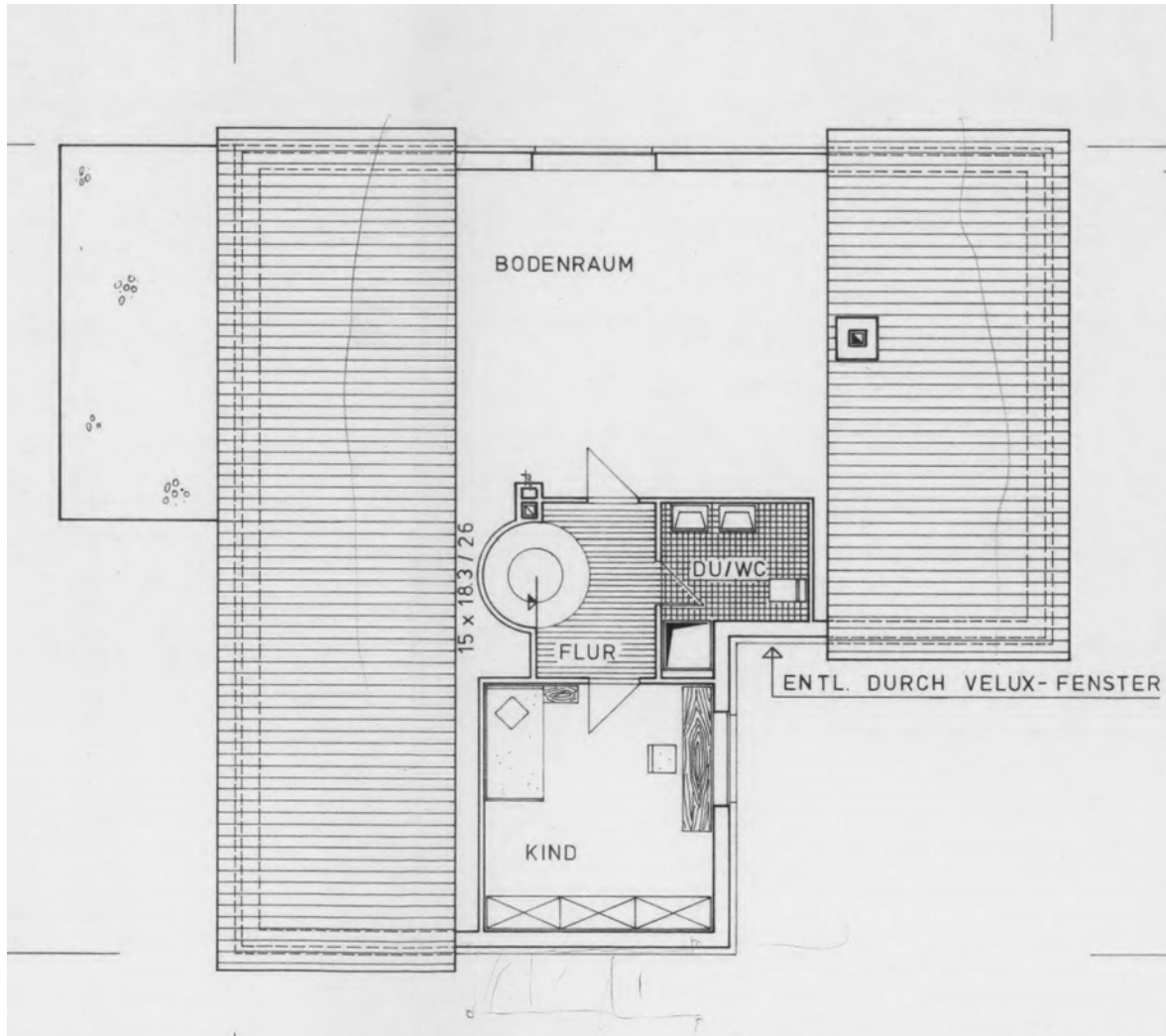
Erdgeschoss:

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung. Der neben der Küche eingezeichnete Abstellraum ist jedoch nicht vorhanden.



Dachgeschoss:

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung. Der Bodenraum ist mittlerweile zu einem Wohnzimmer ausgebaut.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Eingangsbereich und Garagenzufahrt von Westen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Rückwärtiger Gebäudebereich



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Terrasse



Schlafzimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss

Geschosstreppe im Erdgeschoss





Zimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



Partykeller im Kellergeschoss



Badezimmer im Keller



Haushaltsraum im Kellergeschoss



Heizung