



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 02.07.2026

GUTACHTEN

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

Art des Objektes: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)

- Baujahr 1920
- zweigeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
- insgesamt 210 m² Wohnfläche
- Garagen (3 Stellplätze)

Lage: Paderborn,
Wigbertstraße 19

Grundstücksgröße: 423 m²

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum
Wertermittlungstichtag 19.05.2026 zu rd.

400.000,- 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	9
B. 4.	Bewertungsmerkmale der Aufbauten	10
B.4.1.	Gebäudebeschreibung.....	10
B.4.2.	Berechnung der Bruttogrundfläche	14
B.4.3.	Berechnung der Wohnfläche	15
B. 5.	Beschreibung der Außenanlagen.....	17
B. 6.	Mithaftendes Zubehör	17
C.	Wertermittlung	18
C. 1.	Grundlagen.....	18
C.1.1.	Definition des Verkehrswertes	18
C.1.2.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
C.1.3.	Literatur.....	18
C. 2.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
C. 3.	Sachwertverfahren.....	20
C.3.1.	Bodenwert.....	21
C.3.2.	Gebäudesachwerte	22
C.3.3.	Sachwert der Außenanlagen	24
C.3.4.	Vorläufiger Sachwert.....	25
C.3.5.	Marktangepasster Sachwert	26
C. 4.	Verkehrswert des Grundstücks	27

D.	Anlagen	28
D. 1.	Lageplan	28
D. 2.	Bauzeichnungen	29
D. 3.	Fotodokumentation	33

Das Gutachten umfasst insgesamt 39 Seiten, die sich aus einem Textteil (27 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 26.03.2026, Az.: 014 K 2/26 durch das Amtsgericht Paderborn. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung, somit der

19.06.2026.

A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 19.06.2026 in Anwesenheit von Frau [REDACTED] (Eigentümerin) 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 vertretbaren 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 14.01.2026
- 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 51,

Flurstück 127, Größe 423 m²

und ist im Grundbuch von

Paderborn, Blatt 4654

eingetragen

B. 2. Eigentümerin lt. Grundbuch ist

[REDACTED]

B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens

B. 3. 1. Lage

Das zu bewertende Grundstück (Dreifamilienhaus) 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 (Doppelhaushälfte) befindet sich in einem gewachsenen Siedlungsgebiet südlich vom Paderborner Stadtzentrum. Im Umfeld befinden sich überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die Entfernung zur Innenstadt Paderborns beträgt rd. 1 km.

Das Bewertungsobjekt ist an der überwiegend von Anliegern genutzten Wigbertstraße gelegen. In einer Entfernung von rd. 200 m verläuft die Borchener Straße, die als eine der Ausfallstraßen Paderborns fungiert.

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

B. 3. 2. Form und Größe

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 127) verfügt über eine Größe von 423 m².

Das Grundstück verfügt über einen regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt bei einer Frontbreite von rd. 13 m bzw. Tiefe von 32 m. Das Grundstück ist weitgehend eben.

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

B. 3. 3. Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt wird über die Wigbertstraße erschlossen.

Die Wigbertstraße wird überwiegend von Anliegern genutzt. Die Straße verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen sowie Straßenentwässerung und -beleuchtung.

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

Die Wigbertstraße 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. 1, 2. Änderung für das Gebiet „Kernstadt“ der Stadt Paderborn.

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

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximal zweigeschossige Bebauung

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

Von Seiten des Amtsgerichtes Paderborn wurde ein Abdruck des Grundbuchs vom 14.01.2026 zur Verfügung gestellt. Hiernach sind in Abteilung II des Grundbuches keine Eintragungen vorhanden.

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 Wohnung im Erdgeschoss wird durch die Eigentümerin selber bewohnt.

Die beiden anderen Wohnungen sind nicht bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nach Aussage der Eigentümerin nicht.

B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten

B. 4. 1. Gebäudebeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich:

- a.) Dreifamilienhaus (A)
- b.) Garagengebäude (B)

Dreifamilienhaus (A)

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein als Doppelhaushälfte errichtetes Dreifamilienhaus. Hinsichtlich des Baujahres liegen keine entsprechenden Bauunterlagen vor – es wird auf etwa 1920 geschätzt. Das Gebäude ist zweigeschossig und unterkellert. Das Dachgeschoß ist ebenfalls ausgebaut.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 81 m² und setzt sich zusammen aus einem Wohnzimmer, einem Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer, Küche mit Abstellraum, Bad und Flur. Im rückwärtigen Bereich erfolgte ein kleiner Anbau an die Küche, durch den ein Ausgang in den Gartenbereich besteht.

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von 75 m² und setzt sich zusammen aus einem Wohnzimmer, einem Elternschlafzimmer, einem Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls ausgebaut. Hier befinden sich aktuell zwei Räume, ein Abstellraum, Küche, Bad und Flur. Der Ausbau ist zum Teil sehr verwinkelt erfolgt und optimierungsbedürftig. Die realisierbare Wohnfläche beträgt rd. 54 m².

Im Kellergeschoss befinden sich eine Waschküche (in der auch die Heizung untergebracht ist), 3 Kellerräume sowie der Flur. Von der Waschküche aus besteht ein Ausgang in den Garten.

Aktuell wird das Gebäude überwiegend im Erdgeschoss von der Eigentümerin bewohnt. Die übrigen Geschosse sind unbewohnt.

An dem Gebäude wurden im Laufe der Jahre einige Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung Bäder und Fußbodenbeläge in 2002) durchgeführt – seit einigen Jahren besteht aber ein nicht unerheblicher Instandhaltungsrückstau. Um das Gebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen wären umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

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

Baujahr:	1920	Baujahr (geschätzt)
Bruttogrundfläche:	435 m ²	
Geschosshöhe: (lichte Höhe)	Kellergeschoss:	1,96 m
	Erdgeschoss:	2,77 m
	Obergeschoss:	2,75 m
	Dachgeschoss:	2,40 m
Wohnfläche:	EG:	81 m ²
	OG:	75 m ²
	DG:	<u>54 m²</u>
	Summe:	210 m ²

Bauart

Außenwände:	- massives Mauerwerk
Innenwände:	- massives Mauerwerk
Fassadenausführung:	- verputzt und gestrichen, straßenseitig Natursteinsockel, Eingangsbereich mit Riemchen
Dachkonstruktion und -deckung:	- Walmdach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen
Decken:	- KG: Stahlträgerdecken - EG - DG: Holzbalkendecken
Treppe:	- Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Holzstufen und -geländer - zum Dachboden Holzeinschubtreppe
Energieausweis:	- ein Energieausweis liegt nach Aussage der Eigentümerin bislang nicht vor.

Ausstattung

Fußböden:	- unterschiedliche Beläge (Bodenfliesen, Laminat, PVC-Belag bzw. Teppichboden, nach Aussage der Eigentümerin darunter z. T. Echtholzparkett) - im Keller Betonestrich
Wand- und Decken- bekleidung:	- Fliesenspiegel in den Arbeitsbereichen der Küchen und der Waschküche - Badezimmer in unterschiedlichen Höhen gefliest - Decken tlw. mit Paneelen bzw. Platten verkleidet, tlw. auch abgehängte Decken
Fenster:	- isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffrollläden, - im Dachgeschoss auch Dachflächenfenster
Türen:	- Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Gegensprechanlage und elektr. Türöffner - Wohnungsabschlußtüren in Holz mit Glaseinsätzen und Seitenelementen - Innentüren tlw. als Holzfüllungstüren, tlw. glatt abgesperrte Türen, tlw. neu bezogen, tlw. mit Glaseinsatz, in Holzzargen
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss - Waschküche Erdgeschoss - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, ca. 2002 modernisiert Obergeschoss - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, ca. 2002 modernisiert Dachgeschoss - Bad mit WC, Dusche und Waschbecken, ca. 2002 modernisiert

- | | |
|------------------------------|---|
| Beheizung: | - Gaszentralheizung mit Heizköpern |
| Warmwasser-
aufbereitung: | - über Heizung (Warmwasserspeicher) im Keller
- Solar-Warmwasserspeicher auf dem Dachboden |
| Besondere Bauteile: | - Kelleraußentreppe
- Hauseingangsüberdachung
- Außentreppe und Überdachung des rückwärtigen Anbaus
- Dachgauben |
| Baulicher Zustand: | - erheblicher Nachholbedarf an Bauunterhaltung |

Garagegebäude (B)

Das Garagegebäude wurde 1962 im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet. Das Gebäude besteht aus einer Doppelgarage und einer Einzelgarage. Die Zufahrt ist im Hauseingangsbereich mit 2,40 m recht schmal, aber noch ausreichend.

- | | |
|--------------------|--|
| Baujahr: | 1962 |
| Bruttogrundfläche: | - 55 m ² |
| Bauweise: | - massives Mauerwerk, verputzt
- Flachdach |
| Ausstattung: | - Sektionaltor im Bereich der Doppelgarage, elektr. betrieben, erneuert
- Stahlschwingtor in der Einzelgarage, elektrisch betrieben, aber defekt
- Betonboden
- Stromanschluß, (Außen)Beleuchtung |
| Baulicher Zustand: | - Nachholbedarf an Bauunterhaltung |

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:

$$\begin{array}{l} 10,76 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} \\ 4,05 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} \\ 2,90 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \\ 2,00 \text{ m} \times 3,05 \text{ m} \end{array} = 104,0 \text{ m}^2$$

Erdgeschoss:

$$\begin{array}{l} 10,76 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} \\ 4,05 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} \\ 2,90 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \\ 2,00 \text{ m} \times 3,05 \text{ m} \end{array} = 104,0 \text{ m}^2$$

Obergeschoss:

$$\begin{array}{l} 10,76 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} \\ 4,05 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} \\ 2,90 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \end{array} = 97,9 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$\begin{array}{l} 10,76 \text{ m} \times 8,80 \text{ m} \\ 4,05 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} \\ 2,90 \text{ m} \times 0,70 \text{ m} \end{array} = 97,9 \text{ m}^2$$

Dachboden:

$$5,20 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = \underline{\underline{31,2 \text{ m}^2}}$$

Bruttogrundfläche rd. 435 m²

Garage (B)

Erdgeschoss:

$$9,00 \text{ m} \quad \times \quad 6,10 \text{ m} \quad = \quad \underline{54,9 \text{ m}^2}$$

$$\textbf{Bruttogrundfläche rd.} \quad \underline{\underline{55 \text{ m}^2}}$$

B. 4. 3. Wohnflächenberechnung

Die nachfolgende Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen in Verbindung mit dem örtlichen Aufmaß.

Erdgeschoss:

$$\text{Zimmer 1} \quad 3,73 \text{ m} \quad \times \quad 3,39 \text{ m} \quad = \quad 12,65 \text{ m}^2$$

$$\text{Zimmer 2} \quad 5,12 \text{ m} \quad \times \quad 3,76 \text{ m} \quad = \quad 19,25 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Zimmer 3} \quad 5,10 \text{ m} \quad \times \quad 3,43 \text{ m} \\ \quad \quad - 0,32 \text{ m} \quad \times \quad 0,32 \text{ m} \end{array} \quad = \quad 17,39 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Küche} \quad 4,79 \text{ m} \quad \times \quad 3,77 \text{ m} \\ \quad \quad - 0,32 \text{ m} \quad \times \quad 0,84 \text{ m} \\ \quad \quad - 0,22 \text{ m} \quad \times \quad 0,90 \text{ m} \\ \quad \quad - 0,32 \text{ m} \quad \times \quad 0,32 \text{ m} \end{array} \quad = \quad 17,49 \text{ m}^2$$

$$\text{Abstellraum} \quad 0,75 \text{ m} \quad \times \quad 0,93 \text{ m} \quad = \quad 0,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Anbau} \quad 1,69 \text{ m} \quad \times \quad 2,43 \text{ m} \quad = \quad 4,11 \text{ m}^2$$

$$\text{Flur} \quad 3,70 \text{ m} \quad \times \quad 1,55 \text{ m} \quad = \quad 5,74 \text{ m}^2$$

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 02. Juli 2026

Seite 16

Objekt: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte), Wigbertstraße 19, Paderborn

Bad	1,77 m	x	1,52 m			
	0,80 m	x	0,79 m			
	- 0,16 m	x	0,16 m			
	- 0,18 m	x	0,18 m	x	½	
	- 0,28 m	x	0,18 m	x	½	= <u>3,26 m²</u>

Wohnfläche EG rd. 81 m²

Obergeschoss:

Zimmer 1	3,73 m	x	3,39 m	=	12,65 m²
Zimmer 2	5,11 m	x	3,74 m	=	19,11 m²
Zimmer 3	5,12 m	x	3,43 m		
	- 0,32 m	x	0,32 m	=	17,46 m²
Küche	4,80 m	x	3,76 m		
	- 2,36 m	x	0,83 m		
	- 0,32 m	x	0,33 m	=	15,98 m²
Flur	3,70 m	x	1,55 m	=	5,74 m²
Bad	2,58 m	x	1,54 m		
	0,06 m	x	0,86 m		
	0,26 m	x	0,64 m		
	- 0,21 m	x	0,16 m		
	- 0,30 m	x	0,16 m		
	- 0,15 m	x	0,15 m	x ½ =	<u>4,10 m²</u>

Wohnfläche OG rd. 75 m²

Dachgeschoss:

Auf ein Aufmaß der Räumlichkeiten im Dachgeschoss wurde verzichtet, da aufgrund des zum Teil verwinkelten Ausbaus nicht davon auszugehen ist, dass der vorhandene Ausbau weiterhin Bestand haben wird. Stattdessen wurde überschlägig die im Dachgeschoss realisierbare Wohnfläche ermittelt.

$$97,9 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche im Vollgeschoss} \times 0,55 = \underline{\underline{53,85 \text{ m}^2}}$$

Wohnfläche DG rd. 54 m²

B. 5. Beschreibung der AußenanlagenHausanschlüsse

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

Einfriedung

Straßenseitig Sockelmauer, im rückwärtigen Bereich Maschendrahtzaun, vielfach auch Grenzbebauung

Gartenanlage und Aufwuchs

Vorgartenbereich mit Koniferen, Ziersträuchern, Stauden, Rosen

Wege- und Hofbefestigung

Hauseingangsbereich, Garagenzufahrt 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Dreifamilienhaus, für das sowohl eine Eigennutzung (Mehrgenerationenhaus) oder eine Vermietung vorstellbar sind. Wichtiges Kriterium für die Wahl des Verfahrens ist, dass marktkonformes Datenmaterial vorliegt. Da vom Gutachterausschuss der Stadt Paderborn für Dreifamilienhäuser Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht worden sind, 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 Dreifamilienhäuser 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
Wigbertstraße (Zone 48)	Allgemeines Wohngebiet	II-geschossig, (WGFZ 1,1)	erschließungs- beitragsfrei	01.01.26	590,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf im Bereich „Wigbertstraße“ (Bodenrichtwertzone 48) gelegene Baugrundstücke mit einer zweigeschossigen Bebauung bzw. einer WGFZ von 1,1.

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 127	423 m ²	590,- EUR/m ²	249.570,- EUR
			rd. 250.000,- 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.

Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)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.

Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Gebäudeart 2.11

unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,7	0,3			9
Heizung			0,9	0,1		9
Sonstige technische Ausstattung		0,7	0,3			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,3

IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 02. Juli 2026

Seite 23

Objekt: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte), Wigbertstraße 19, Paderborn

Außenwände	1 x 23% x 685	158 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 685	103 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,7 x 11% x 685 + 0,3 x 11% x 785	79 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,7 x 11% x 685 + 0,3 x 11% x 785	79 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 685 + 0,5 x 11% x 785	81 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 685 + 0,5 x 5% x 785	37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,7 x 9% x 685 + 0,3 x 9% x 785	64 €/m² BGF
Heizung	0,9 x 9% x 785 + 0,1 x 9% x 945	72 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,7 x 6% x 685 + 0,3 x 6% x 785	43 €/m² BGF
Kostenkennwert (Zwischensumme)		716 €/m² BGF

Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für die Gebäudeart - Anlage 5, Sachwertmodell NRW -		
		716 €/m² BGF
Ziff. 2.1 - Berücksichtigung eines fehlenden Drempels	3,6 % von 716 €/m²	-26 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		690 €/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 35.000,- EUR berücksichtigt.

Für das Garagengebäude (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. Entsprechende Modernisierungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verlängerung der Restnutzungs- bzw. Gesamtnutzungsdauer führen.

Das Wohnhaus (A) wurde um 1920 errichtet und ist somit bereits 106 Jahre alt. Die Garage (B) wurde 1962 errichtet – es ergibt sich somit ein Alter von 64 Jahren. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungen wird für das Wohnhaus (A) eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren und für das Garagengebäude (B) eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.

Die Wertminderung wegen Alters erfolgt linear. Hiernach ergeben sich Abschreibungssätze von jeweils 75,0 %.

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 Zwei- bis Dreifamilienhäusern 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. 12.000,- 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	Dreifamilien- haus (A)	Garagen gebäude (B)
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche	435 m²	55 m²
Baupreisindex (2010 = 100)	193,4	193,4
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	690 €/m ²	400 €/m ²
NHK am Wertermittlungssichtag	1.334 €/m ²	774 €/m ²
Besondere Bauteile	35.000 €	€
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	615.490 €	42.548 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 J	60 J
Restnutzungsdauer (RND)	20 J	15 J
prozentual	75,0 %	75,0 %
Betrag	461.618 €	31.911 €
Zeitwert (incl. BNK)	153.873 €	10.637 €
Summe Gebäudezeitwerte	164.510 €	
Summe Gebäudesachwert rd.	165.000 €	
Außenanlagen (pauschal)	12.000 €	
Bodenwert	250.000 €	
Sachwert rd.:	<u>427.000 €</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 Zwei- und Dreifamilienhäuser mit vergleichbarem Sachwert einen Marktanpassungsfaktor von 0,96 ermittelt und veröffentlicht. Dieser wird auch im vorliegenden Fall angesetzt.

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. 10.000,- EUR in Ansatz gebracht.

Hiernach ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

Sachwert	427.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor)	0,96
Zwischenwert	410.000,- EUR
Abzug wegen Bauschäden / Baumängeln	- <u>10.000,- EUR</u>
Marktangepasster Sachwert rd.	<u>400.000,- EUR</u>

C. 4. Verkehrswert des Grundstücks

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der marktangepaßte Sachwert wurde zu **400.000,- 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. **400.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Grundstücks "Paderborn, Wigbertstraße 19" zum Wertermittlungstichtag 19.06.2026 zu rd.

400.000,- EUR

(i. W.: vierhunderttausend 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.

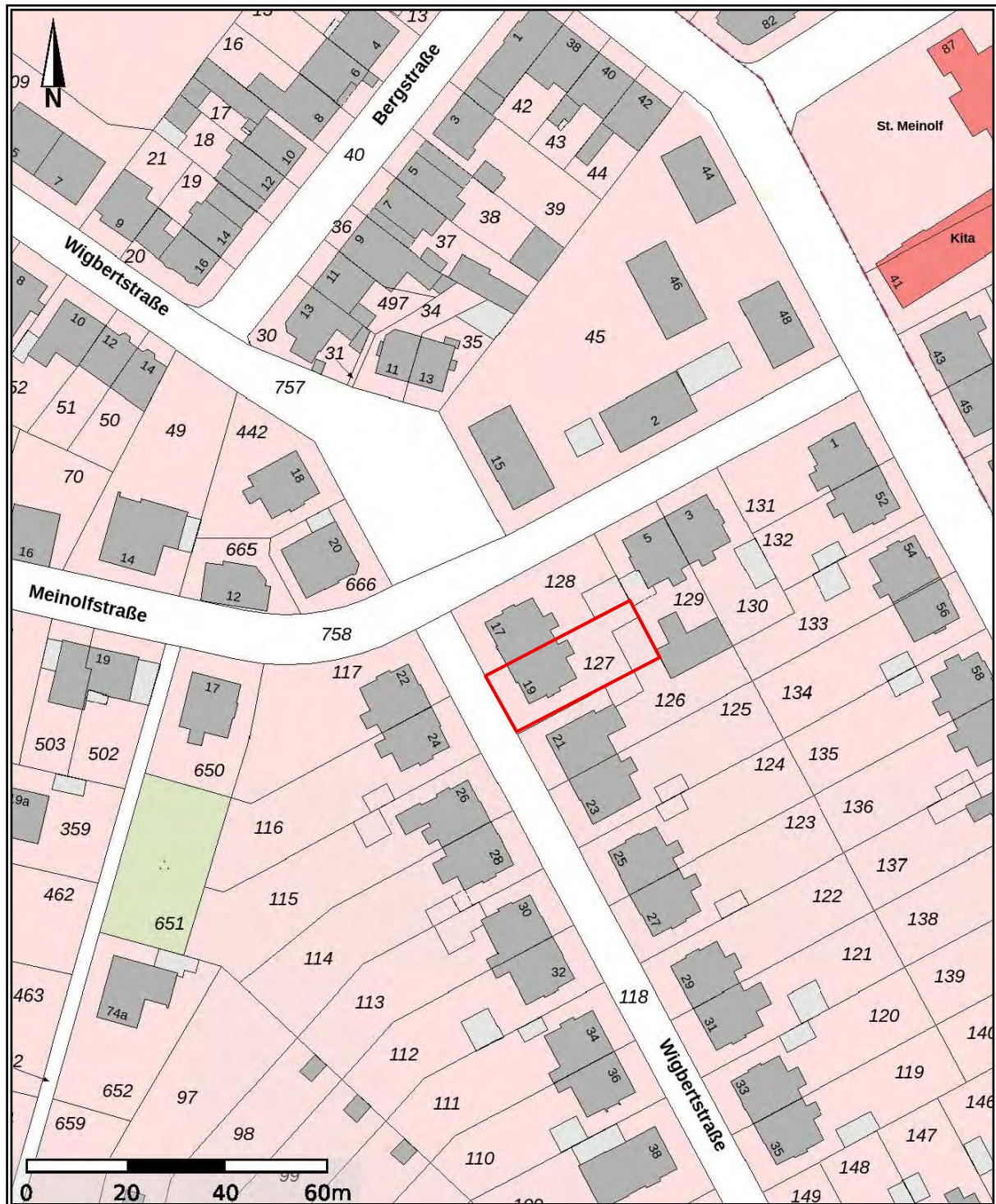
Borchen, den 02. Juli 2026

Grothe

D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug

Gemeinde Paderborn
Flur 51

Gemarkung Paderborn
Flurstück 127



Quelle: Land NRW (2026) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

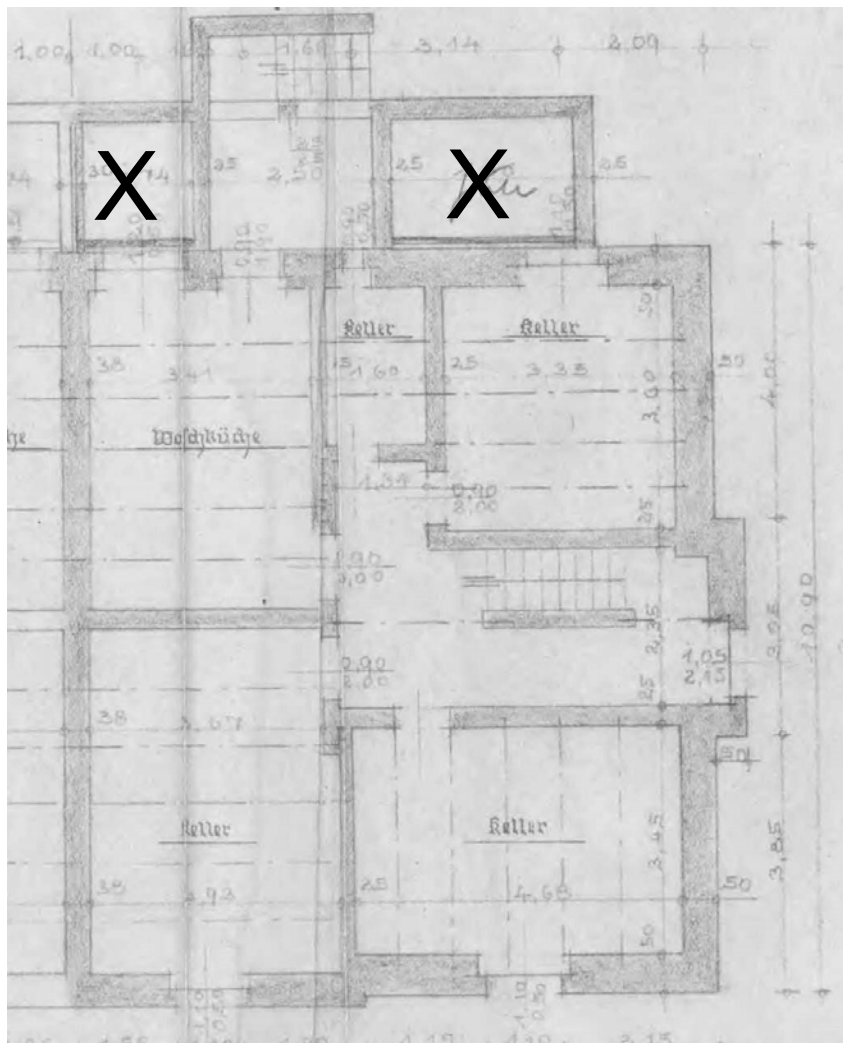
D. 2. Anlage 2 - Grundrißzeichnungen

In der Bauakte der Stadt Paderborn waren zu dem Bewertungsobjekt keine Bauzeichnungen vorhanden.

Da ein Großteil der Gebäude entlang der Wigbertstraße baugleich errichtet worden ist, wurden Bauzeichnungen von einem anderen Gebäude an der Wigbertstraße zur Verfügung gestellt.

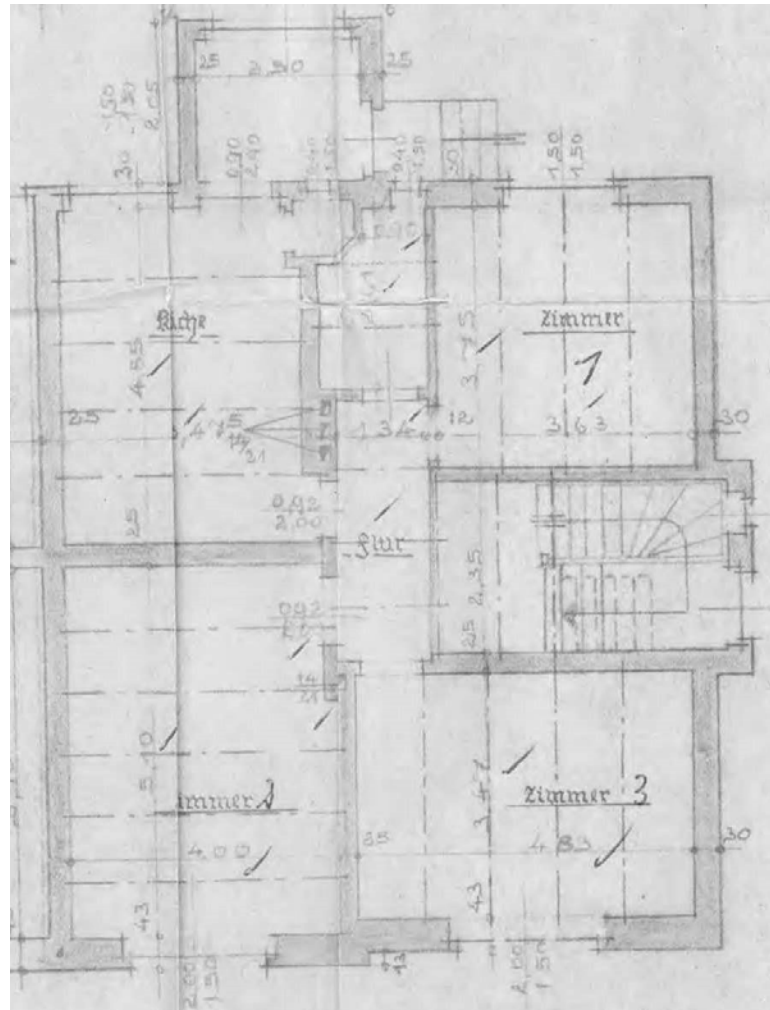
Kellergeschoss :

Die dargestellte Grundrissgestaltung entspricht im Wesentlichen der Örtlichkeit. Die mit „X“ gekennzeichneten Bereiche existieren nicht.



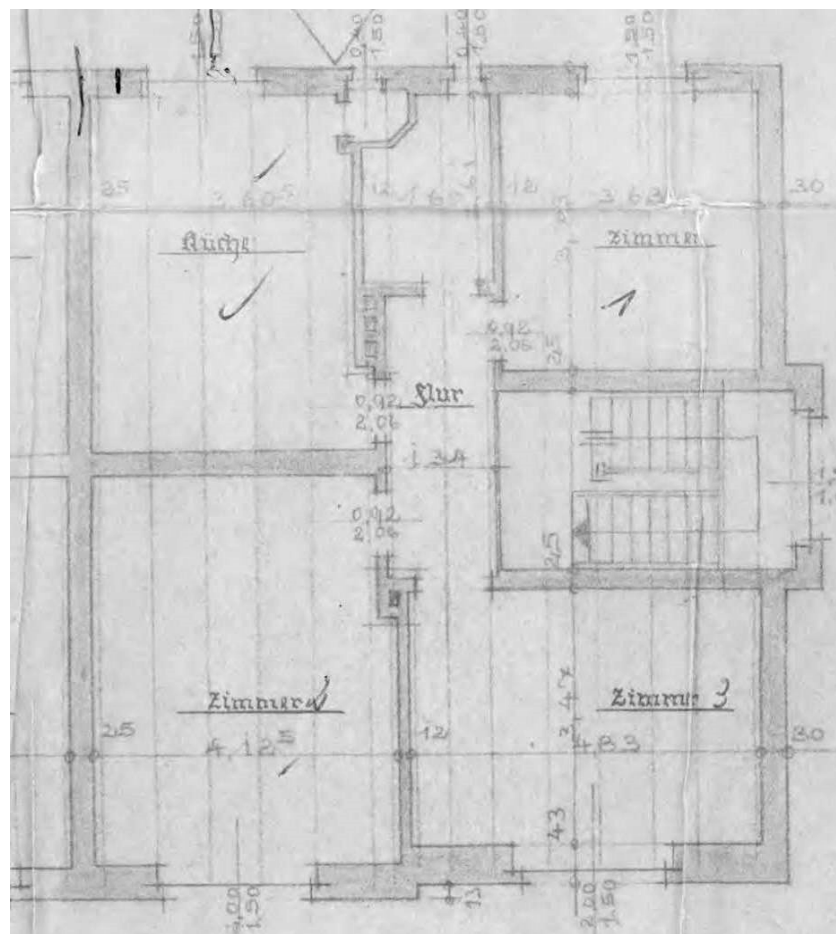
Erdgeschoss:

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



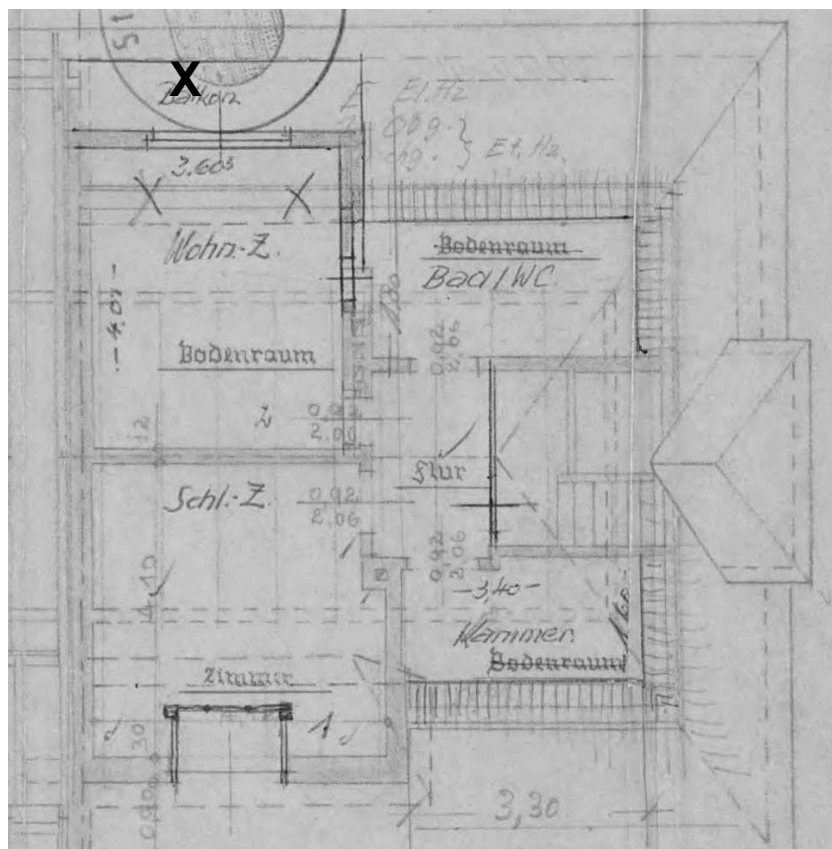
Obergeschoss:

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung. Der neben der Küche dargestellte Abstellraum existiert jedoch nicht – stattdessen wurde das Bad vergrößert.



Dachgeschoss:

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der Darstellung in der Bauzeichnung. Im Bereich des dargestellten Badezimmers wurde zusätzlich auch eine Kochecke geschaffen. Sowohl Wohnzimmer als auch Schlafzimmer verfügen jeweils über eine Dachgaube. Der eingezeichnete Balkon existiert nicht.



D. 3. Anlage 3 - Fotodokumentation



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten (nur rechte Gebäudehälfte)



Rückwärtige Ansicht von Osten (linke Gebäudehälfte)



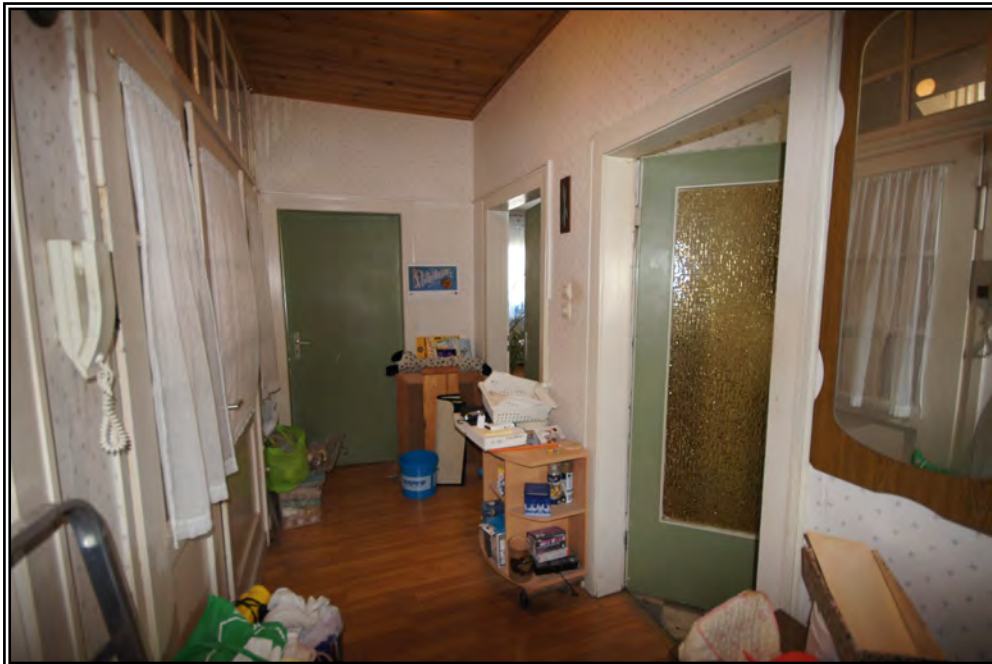
Garagengebäude



Wohnzimmer im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Flur im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Küche im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



Küche im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Kellergeschoss



Waschküche im Kellergeschoss