Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung bzw. wesentliche Anlagen (Lagepläne u. a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn eingesehen werden.

ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL

- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Paderborn
Zwangsversteigerungsabteilung
Am Bogen 2-4
33098 Paderborn

Datum: 04.08.2026
Az.: 14 K 028/26

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 33106 Paderborn, Sternstr. 47



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.07.2026 ermittelt mit rd.

453.000,- €.

Ausfertigung Nr. ___
Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 27 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

- Im Rosenthal 22
  59555 Lippstadt
- http://www.architekt-krawinkel.de
  eMail: info@architekt-krawinkel.de
- Fon: (02941) 24 55 74
  Fax: (02941) 24 76 06

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	12
3.2.2.4	Treppenhaus, Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	14
3.2.2.8	Whg. 1	14
3.2.2.9	Whg. 2	16
3.3	Nebengebäude	18
3.3.1	Doppelgarage	18
3.3.2	Gerätehaus	19
3.4	Außenanlagen	19
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**20**
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	21
4.2.2	Verkehrswert	23
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**24**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	**Wertermittlungsergebnisse**	**26**
7	**Verzeichnis der Anlagen**	**27**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus (2-geschossig) sowie einer Doppelgarage (Baujahr je 1968)
Objektadresse:	Sternstr. 47, 33106 Paderborn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wewer Blatt 144
Katasterangaben:	Gemarkung Wewer, Flur 5, Flurst. 409

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Paderborn Zwangsversteigerungsabteilung Am Bogen 2-4 33098 Paderborn Auftrag vom 02.07.2026
Eigentümer:	-

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Paderborn vom 02.07.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	31.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	31.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	31.07.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und der Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	Der Sachverständige konnte alle Räumlichkeiten sämtlicher Geschosse sowie die Nebengebäude besichtigen.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug v. TIM-Online Bauakte Stadt Paderborn (2 digitale Akten) Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Paderborn Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Paderborn Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Paderborn Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Paderborn Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt Paderborn Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Paderborn Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Paderborn digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW Grundstücksmarktbericht 2026 für Stadt Paderborn Mietspiegel 2025 für Stadt Paderborn

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Paderborn
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Paderborn, ca. 150.000 Einwohner
Ortsteil:	Wewer, südwestlich gelegen

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)

Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 27 km; Gütersloh, ca. 41 km; Bielefeld, ca. 44 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 1, ca. 800 m; B 64, ca. 3,5 km
Autobahnzufahrt:	A 33, ca. 2,5 km; A 44, ca. 16 km
Bahnhof:	Hbf Paderborn, ca. 5 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 12 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	nordwestlicher Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Paderborn beträgt ca. 7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m entfernt; Kindergarten, ca. 750 m entfernt; Grundschule, ca. 1,3 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 6 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr) Die B1 ist ca. 270 m Luftlinie entfernt.
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. a. Anlage 04):

Wewer Blatt 144, lfd. Nr. 2:	Gemarkung Wewer, Flur 5, Flurstück 409; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Sternstr. 47; Größe: 805 m²; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 32,2 x 25 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Südosten ausgerichtet (eher ungünstig)
Bemerkungen:	trapezförmige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	endausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Kabel-Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; rückseitig eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.07.2026 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Wewer Blatt 144 Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 03.08.2026 beim Planungsamt Stadt Paderborn.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Paderborn enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 27.07.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Paderborn eingeholt am 22.07.2026. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 22.07.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Paderborn.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. W 004 "Sternstrasse / Delbrücker Weg" vom 09/1968 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (zwingend)
GRZ (Grundflächenzahl): 0,4
GFZ (Geschoßflächenzahl): 0,7
offene Bauweise
Satteldach 25 - 30 °

Auskunft eingeholt am 03.08.2026 beim Planungsamt Stadt Paderborn.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:

Der Essplatz im EG bzw. OG ist nur über die jeweilige Küche zugänglich. Die geplanten Speisekammern in den Küchen (EG/OG) existieren nicht mehr.

Unter der vergrößerten Terrasse im EG wurde ein Öltankraum errichtet, der heute als Werkstatt genutzt wird.

Aus dem geplanten Abstellraum neben der rechten Garage entstand eine 2. Garage.

Hinter der Doppelgarage wurde ein grenzständiger Abstellraum errichtet. Sowohl die 2. Garage als auch der dahinter liegende Abstellraum sind nicht Bestandteile der vorliegenden Baugenehmigungsakte. Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 420 €/m²; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); GFZ: 0,8; Geschossigkeit: II; mittlere Lage
Liegenschaftszinssatz:	Zwei- u. Dreifamilienhäuser: 2,5 % (StdAbw: +-0,7 %); Rohertragsfaktor: 24
Sachwertfaktor:	Die Marktanpassung wurde über die im Marktbericht ausgewiesene Formel für Zwei- u. Dreifamilienhäuser ermittelt.
Immobilienrichtwert:	Der nicht angepasste Immobilienrichtwert beträgt 3.010 €/m² Wf. (ohne Garage); der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert beträgt 2.780 €/m² (ohne Garage).
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 21.07.2026 beim Bauverwaltungsamt Stadt Paderborn.
Anmerkung:	Die Straße ist endausgebaut.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und einem Gerätehaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt zwei Wohnungen. Die Wohnung im EG ist eigengenutzt, die im OG ist leerstehend. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, 2-geschossig, mit Anbau (KG), freistehend; Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich 1968 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1974
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt (gem. den Orientierungswerten zur Vergabe von Modernisierungspunkten der AGVGA.NRW): - 2024 Einbau der Gastherme (Whg. 1, EG) - 2023 Innendämmung der Außenwände (Whg. 1, EG) - 2001 Modernisierung des Innenausbaus (Boden-Wand- u. Deckenbeläge, Innentüren)
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis v. 13.04.2025 (nach Bedarf) liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 255 kWh/(m² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nur geringfügig energetisch modernisiert. (Heizungsanlage, Innendämmung)

Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist tlw. ausbaufähig.
Anmerkung:	Das Dachgeschoss war früher einmal teilausgebaut. Der Ausbau ist jedoch in einem desolaten und unbrauchbaren Zustand, so dass eine Entkernung und Entrümplung erforderlich ist, die sich wertmindernd auswirkt. Ebenso existiert keine Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau.
Außenansicht:	verputzt (Münchner Rauh), Sockel mit Sockelputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Stahlbetonwanne, 36,5 cm
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Hochlochziegel, 30 cm, Außenputz
Innenwände:	Hochlochziegel, Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und Eingangstreppe; Eingangsbereich vernachlässigt
Treppe/Treppenhaus:	Treppenhaus gepflegt
Kelleraußentreppe:	Rampe aus Beton ohne Belag
Kellertreppe:	wie Geschoßtreppe
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Betonwerkstein; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; einfaches Holzgeländer
Bodentreppe:	wie Geschoßtreppe

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff, Dachflächenfenster; Fensterbänke innen aus Betonwerkstein; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein;
Anmerkung:	Die weißen Fenster der Nordost- u. Südostfassade sind von 2001. Die braunen Fenster der Nordwest- u. der Südwestfassade sind von ca. 1987.
Haustür/Außentür(en):	aus Holz mit Glasausschnitten und verglastem Seitenteil mit integrierter Briefkastenanlage

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss; einfache Klingelanlage mit Türöffner
Heizungsanlage:	dezentrale Beheizung (s. Nutzungseinheiten)
Warmwasserversorgung:	dezentrale WW-Speicher (s. Nutzungseinheiten)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Treppenhaus, Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbelag:	Betonwerkstein
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster

Keller:

Bodenbelag:	überwiegend Estrich, tlw. Bodenfliesen
Wandbelag:	überwiegend Strukturputz mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spachtelung/Anstrich (ohne Putz)
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	einfache Holztüren, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 30 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	Estrich tlw. mit Belag
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf aus Ziegelstein

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon, Dachterrasse (über Anbau KG), Außenrampe, Außentreppe Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen (Whg. 2 im OG)
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden; An mehreren Stellen der Fassaden und des Terrassenanbaus fehlt der Außenputz. Das Dachgeschoss besitzt einen desolaten Ausbau sowie div. Unrat u. Lagergut.
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Das Dach soll Undichtigkeiten besitzen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Waschküche mit Außenzugang, 4 weitere Kellerräume, Werkstatt (unter Terrasse nur von außen zugänglich) (ca. 85 m² Nf.)
Erdgeschoss:	Treppenhaus; Whg. 1
Whg. 1:	Diele, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Terrasse, Esszimmer, Küche, Bad (ca. 88 m² Wf.)
Obergeschoss:	Treppenhaus; Whg. 2
Whg. 2:	Diele, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Esszimmer, Küche, Bad (ca. 75 m² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 163 m² Wf. / 85 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich tlw. mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Whg. 1

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Elternschlafzimmer:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	einfache Wandpaneele
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Kinderzimmer:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Wohnzimmer:

Bodenbelag:	Vinyl (Designbelag)
Wandbelag:	einfache Wandpaneele; Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

Küche:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Strukturputz, Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Esszimmer:

Bodenbelag:	Vinyl (Designbelag)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele; mit Einbaustrahlern

Diele:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	einfache Deckenpaneele mit Einbaustrahlern

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, furniert, mit Lichtausschnitt, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Lichtausschnitt, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Stahlradiatoren, tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	Gastherme, wandhängend (Vaillant VCW DE-194, Niedertemperaturgerät, Baujahr 2023, max. ca. 24 kW) im KG gelegen
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche; übliche Möblierung)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	keine

3.2.2.9 Whg. 2

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung; einfache Deckenpaneele

Wohnzimmer:

Bodenbelag:	Laminat; Bodenfliesen (im Bereich des Kaminofens)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich, Holzvertäfelung; Wandfliesen (im Bereich des Kaminofens)
Deckenbelag:	Holzvertäfelung; Putz mit Anstrich (im Bereich des Kaminofens)

Esszimmer:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Küche:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß); Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Bad:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Holzvertäfelung, weiß

Diele:

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Strukturputz mit Anstrich
Deckenbelag:	Holzvertäfelung

Balkon:

Bodenbelag:	Betonwerkstein

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Sperrholztür, Kunststoff beschichtet, mit Lichtausschnitt, übliches Schloss und Beschläge, Holzzarge
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, furniert), tlw. mit Lichtausschnitt, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.9.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Stahlradiatoren u. Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Heizungsinstallation:	Gasheizung (Vaillant VK/4-1, Niedertemperaturkessel, Bj. 1996, ca. 16 kW) im KG gelegen
Warmwasserversorgung:	elektr. Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
Bad:	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Duschvorrichtung in Badewanne; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.9.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Kaminofen
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche, unvollständig; vereinzeltes Mobiliar)

3.2.2.9.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine erkennbar
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Doppelgarage

Funktion:	2 getrennte Pkw-Stellplätze
Bauart:	massive Doppelgarage
Baujahr:	ca. 1968
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach aus Stahlbeton mit bituminöser Abdichtung
Größe:	ca. 5,99 x 5,99 m
Fenster/Türen/Tore:	2 Schwingtore aus Metallblech, Außentür, Fenster
Ausbau:	Wand- u. Deckenputz, Estrich
Haustechnik:	Elektroinstallation und Wasseranschluss
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau; der Außenputz (Sockelputz) ist beschädigt.
Inventar / Zubehör:	Die südwestliche Garage wird als Werkstatt genutzt und ist u.a. mit größeren Maschinen eingerichtet.
Anmerkung:	Die Nutzung einer grenzständigen Garage als Werkstatt ist baurechtlich nicht zulässig.

3.3.2 Gerätehaus

Funktion:	Lager für Gartengeräte
Bauart:	konventionelle Massivbauweise
Baujahr:	k. A.
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Pultdach aus Holz mit Ziegeleindeckung
Größe:	ca. 4,80 x 2,90 m
Fenster/Türen/Tore:	Außentür, Fenster
Ausbau:	Wandputz, Betonsohle
Haustechnik:	nicht vorhanden
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	Gartengeräte u. Unrat

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (nur Eingang) (Betonpflaster), Zufahrt (tlw. Beton), Wegebefestigung (Garten) (Beton)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	Wasseranschluss über Hauswasserwerk (Brunnen)
sonstige Bauwerke:	Gartenpavillon aus Holz, ca. 2,8 x 2,8 m, tlw. offenes Brennholzlager; gemauerter Gartengrill
Inventar / Zubehör:	übliches, loses Inventar
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen durchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 33106 Paderborn, Sternstr. 47 zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wewer	144	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wewer	5	409	805 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies trifft auch für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es ebenfalls als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 33106 Paderborn, Sternstr. 47

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wewer	144	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wewer	5	409

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2026 mit rd.

453.000,- €

in Worten: vierhundertdreiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 04. August 2026

_____

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0" (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Zweifamilienhaus mit Doppelgarage** in **Paderborn, Sternstr. 47**
Flur **5** Flurstücksnummer **409** Wertermittlungsstichtag: **31.07.2026**

Bodenwert						
Bewertungs-teilbereich	**Entwick-lungsstufe**	**b/a-Zustand**	**rel. BW [€/m²]**	**Fläche [m²]**	**Anteil**	**Bodenwert [€]**
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	508,20	805,00	100 %	409.101,00
		Summe:		805,00		409.101,00

Objektdaten						
Bewertungs-teibereich	**Gebäudebezeichnung / Nutzung**	**BGF [m²]**	**WF/NF [m²]**	**Baujahr**	**GND [Jahre]**	**RND [Jahre]**
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus	433,00	163,00	1968	80	28
Gesamtfläche	Doppelgarage	36,00	-	1968	60	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs-teilbereich	**Jahresrohertrag RoE [€]**	**BWK [% des RoE]**	**Liegenschafts-zinssatz [%]**	**Sachwert-faktor**
Gesamtfläche	12.590,40	24,55	2,30	0,84

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.509,82 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-122,70 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.779,14 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**35,98**
Verkehrswert/Reinertrag:	**47,69**

Ergebnisse	
Ertragswert:	391.000,00 € (75 % vom Sachwert)
Sachwert:	523.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**453.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	31.07.2026

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)

Anlage 06: Fotos

Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)

Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)

Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Südosten



Ansicht von Westen

...



Ansicht von Nordwesten (Doppelgarage)



Blick in Richtung Nordwesten

...



Ansicht von Nordosten (Gerätehaus)



Ansicht von Südosten (Gerätehaus/ Brennholzschuppen)

...



Blick in Richtung Südosten (Hauptgarten)



Blick in Richtung Südosten (Hauptgarten)

...

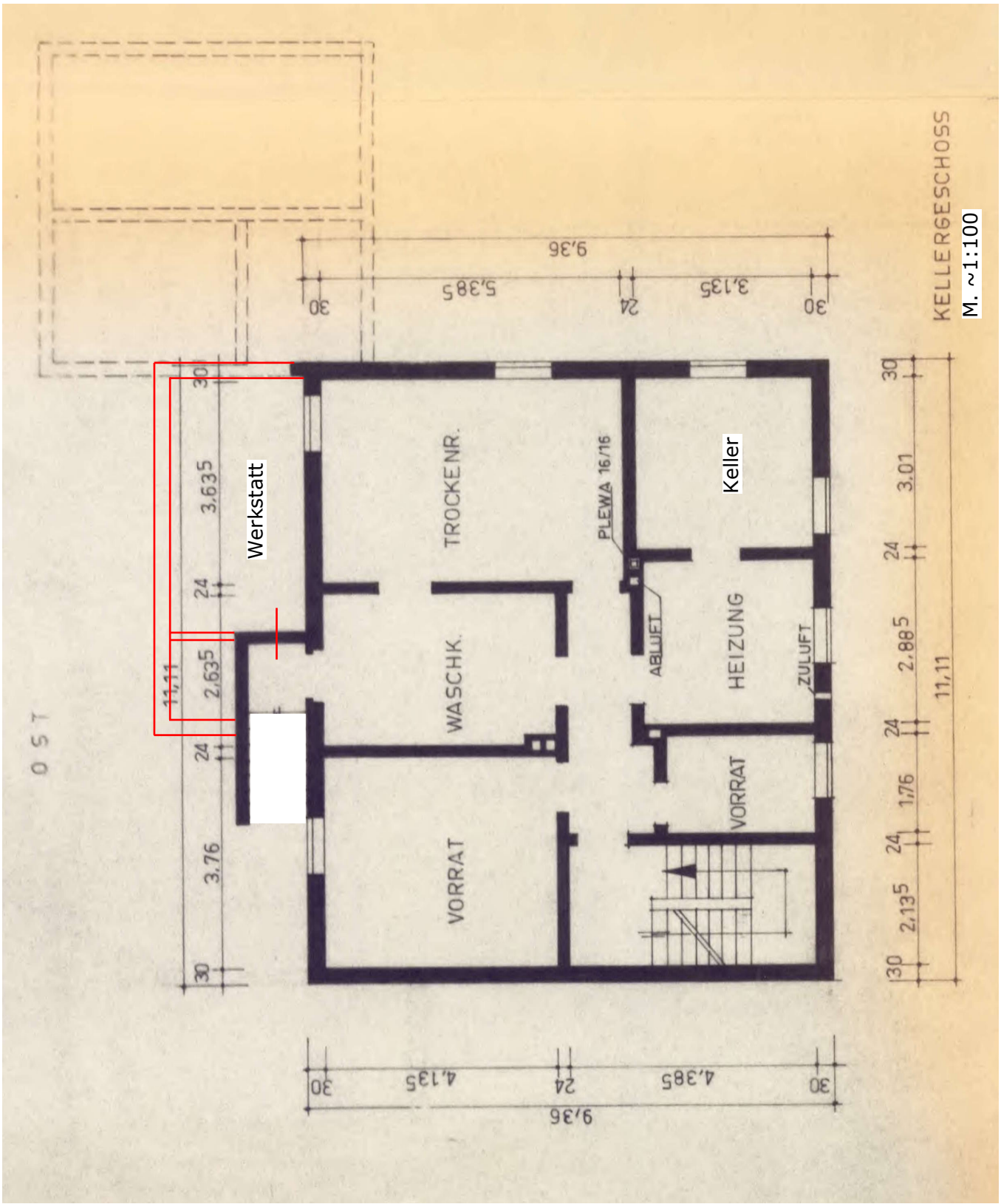


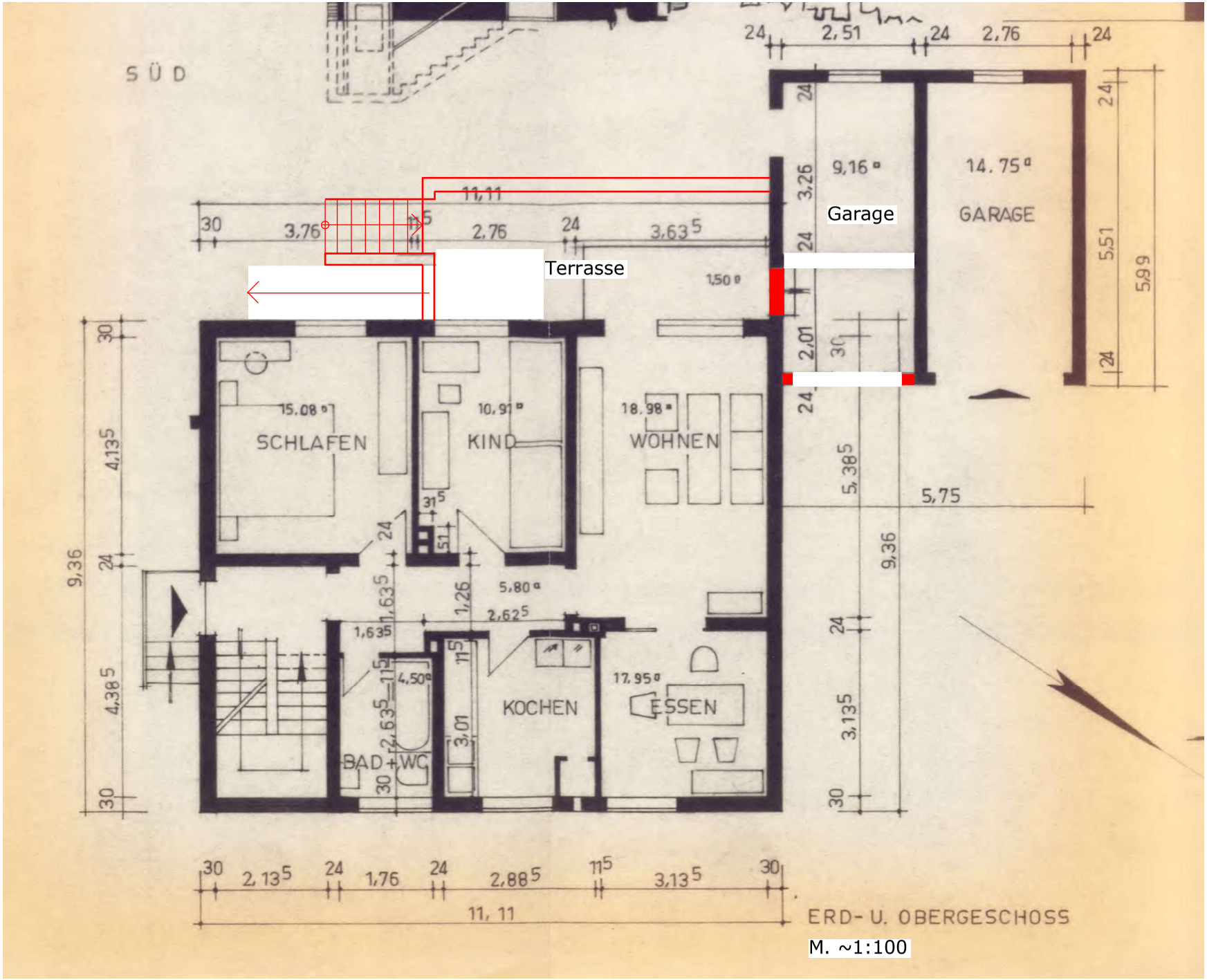
Umgebung in Richtung Südwesten

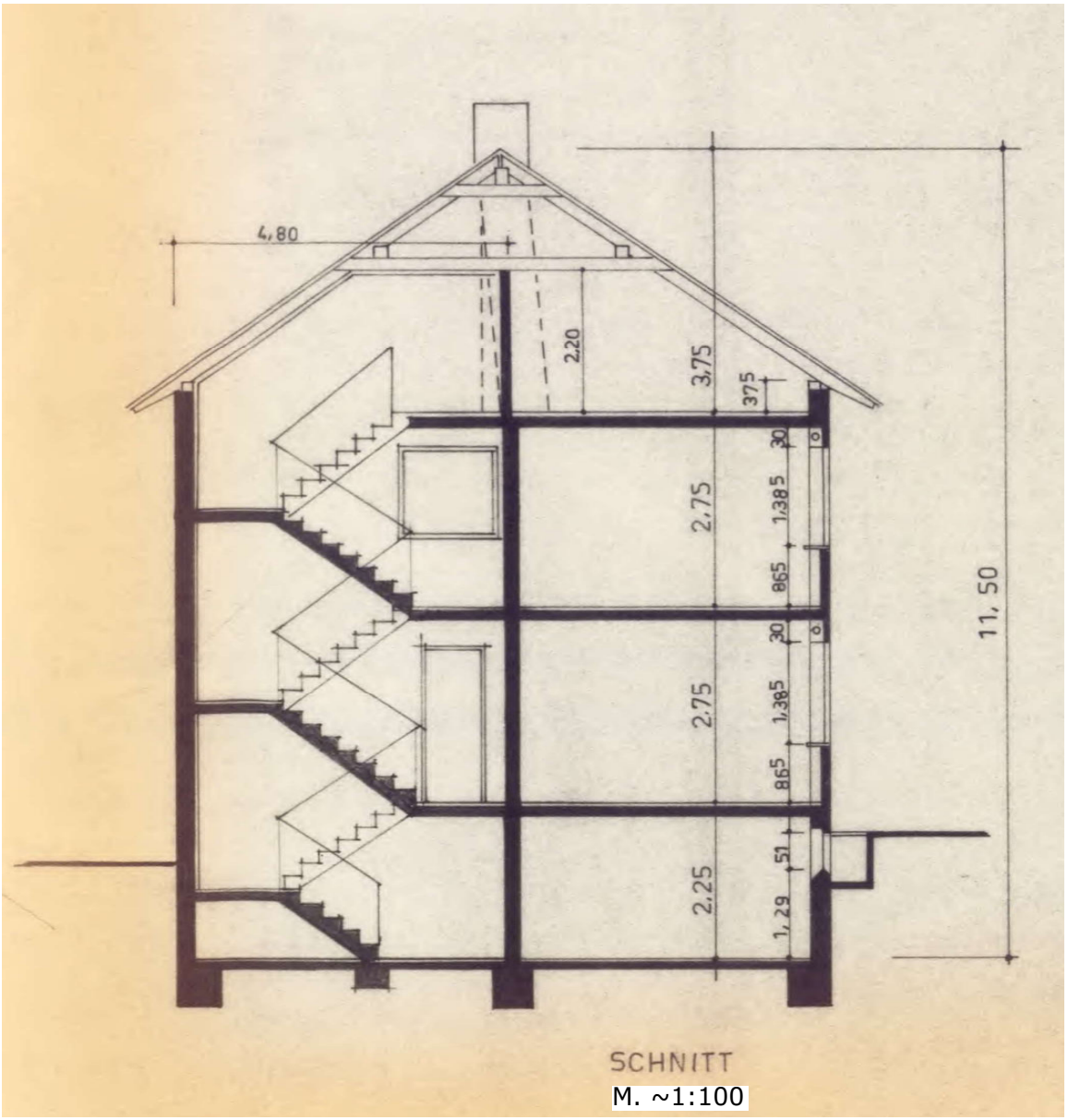


Umgebung in Richtung Nordosten

Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)




SÜD
Garage
GARAGE
Terrasse
SCHLAFEN
KIND
WOHNEN
KOCHEN
ESSEN
BAD + WC
9,16 m²
14,75 m²
15,08 m²
10,91 m²
18,98 m²
5,80 m²
4,50 m²
17,95 m²
11,11
9,36
5,75
5,99
5,51
ERD- U. OBERGESCHOSS
M. ~1:100



SCHNITT

M. ~1:100

Anlage 08:
BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohnflächenberechnung

für das Zweifamilienwohnhaus des

Erdgeschoß:

	Wohnen	3,635 x 5,385	=	19,57	x 0,97	=	18,98 m²
	Essen	3,135 x 3,135					
+	Kochen	2,885 x 3,01	=	18,51	x 0,97	=	17,95 "
	Schlafen	3,76 x 4,135	=	15,55	x 0,97	=	15,08 "
	Kind	2,76 x 4,135					
-		0,315 x 0,51	=	11,25	x 0,97	=	10,91 "
	Bad + WC	1,76 x 2,635	=	4,64	x 0,97	=	4,50 "
	Flur:	1,635 x 1,635					
+		2,625 x 1,26	=	5,98	x 0,97	=	5,80 "
	Balkon (OG)	4,60 x 1,30 x 1/4				=	1,50 "
	Terrasse (EG)	6,60 x 2,25		14,85 m²			
		Summe Erdgeschoß:					74,72 m²
		Obergeschoß wie Erdgeschoß:					88,07 "
		Gesamtwohnfläche:					162,79 m²

Nutzfläche Garage:

2,76 x 5,51 x 0,97 = 14,75 m²

Bebaute Fläche:

Wohnhaus:	11,11 x 9,36	=	103,99 m²
Garage:	5,99 x 3,00	=	17,97 "
+	3,99 x 0,24	=	0,96 "
	Summe bebaute Fläche:		122,92 m²

cbm umbauter Raum

Wohnhaus	11,11 x 9,36 x (2,25 + 2 x 2,75)	=	803,92 m³
Dach:			
Drempel	11,11 x 9,36 x 0,375 x 1/3	=	13,00 "
Dreieck	11,11 x 9,36 x $\frac{3,75}{2}$ x 1/3	=	47,66 "

ausgebautes Treppenhaus:

$\frac{4,80 + 2,60}{2}$ x 2,675 x 2,20 x 2/3 = 14,52

Gesamtsumme 881,10 m³

Garage: 5,99 x 3,00
+ 3,99 x 0,24 = 18,93 x 2,5[illegible] = 47,33

Paderborn, den, 29. 6. 1965
-pu-wi-

OTTO PURSCHKE
ARCHITEKT
ING. FÜR HOCHBAU
479 PADERBORN
HOHOESTR.