Architektin Dipl. Ing. (FH)
Jytte Droste
Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Internet-Exposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB) (1365-1224-PB)

für das

mit einem Zweifamilienhaus
sowie einem Carport
bebaute Grundstück

Benhauser Straße 33
in 33102 Paderborn

Auftraggeber:

Amtsgericht Paderborn
Geschäftszeichen **014 K 050/24**

Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Grundrissen und Fotos keine weiteren Anlagen. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Paderborn (05251 - 126 0) eingesehen werden.

Verkehrswert (Marktwert)

zum 10.01.2025

rd. 590.000,00 €

in Worten (Fünfhundertneunzigtausend Euro)

Sattyweg 2 B ◦ 33100 Paderborn ◦ Telefon: 05251 - 70 91 658 ◦ Telefax: 05251 - 70 91 649

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck ... 2

2. Vorbemerkungen ... 3

2.1 Allgemeines ... 3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt ... 4

3. Beschreibung des Grundstücks ... 5
3.1 Allgemeine Angaben ... 5
3.2 Sonstige Angaben ... 5
3.3 Lage ... 6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit ... 6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten ... 7

4. Beschreibung der baulichen Anlagen ... 10

4.1 Allgemeines ... 10
4.2 Ortsbesichtigung ... 10
4.3 Bauart und Baujahr ... 11
4.4 Bauweise und Ausstattung ... 12
4.5 Baulicher Zustand ... 13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung ... 14
4.7 Bauzahlen ... 14

5. Wertermittlungsverfahren ... *

5.1 Allgemeines ... *
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens ... *

6. Ermittlung des Bodenwertes ... *

6.1 Allgemeines ... *
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2024 (§ 196 BauGB) ... *
6.3 Ableitung des Richtwertes ... *
6.4 Bodenwert ... *
6.5 Liquidationswert ... *

7. Sachwertverfahren ... *

7.1 Gebäudedaten ... *
7.2 Außenanlagen ... *
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen ... *
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ... *
7.5 Marktanpassung ... *

8. Ertragswertverfahren ... *

8.1 Jahresrohertrag ... *
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag ... *
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen ... *
8.4 Ertragswert des Grundstücks ... *

9. Verkehrswert (§ 194 BauGB) ... 16

Anlagen im Originalgutachten ... 17

Literaturverzeichnis ... 22

Erläuterung: * nur in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichtes Paderborn vom 21.11.2024, ihr zugestellt am 09.12.2024, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung:	Paderborn
Flur:	12
Flurstück:	260
Größe:	969 m²
Postalische Anschrift:	Benhauser Straße 33 in 33102 Paderborn - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

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

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt ermittelbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag:	**10.01.2025**
Qualitätsstichtag:	10.01.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.01.2025

Das Originalgutachten umfasst:	1	Deckblatt (einschließlich Foto)
	28	Seiten
	3	Anlagen auf 8 Seiten, davon
	5	Zeichnungen
	3	Fotos
	1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Handakte der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1365-1224-PB).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

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

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

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

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 10.12.2024
- Auskünfte der Stadtverwaltung von Paderborn zum Planungsrecht vom 15.01.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Paderborn vom 11.12.2024
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn vom 15.01.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 10.12.2024
- Grundbuchauszug vom 14.08.2024
- Bauzeichnungen für das hier maßgebliche Wohnhaus, zur Verfügung gestellt durch einen der Miteigentümer
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn (Richtwertkarte zum 01.01.2024 und Grundstücksmarktbericht 2024)
- Mietpreiskalkulator der Stadt Paderborn (aktueller Stand 2023)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 10.01.2025, festgesetzt.

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

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

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Der Grundstücksmarktbericht 2025 ist bislang nicht beschlossen; dies wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgen. Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. der Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn zitiert:

6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert sowie dem Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.
In den nachfolgenden Tabellen werden bei den Einfamilienhäusern auch Objekte mit einer Einliegerwohnung erfasst. Es wurden nur die Kauffälle des Jahres 2023 herangezogen.

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus			Zwei- u. Drei-familienhaus
		freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel-haus	
Baujahr	1950 – 1974	444.800,- €	349.100,- €	349.400,- €	477.000,- €
	1975 – 1994	483.700,- €	377.700,- €	333.300,- €	460.300,- € *
	1995 – 2021	524.300,- €	419.700,- €	364.700,- €	552.400,- €

Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn, Seite 22

Art des Objektes	Baujahresstufe	Preisentwicklung
freistehendes Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	1950 - 1974	-15%
	1975 - 1994	-10%
	1995 - 2021	-20%
Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	1950 - 1974	-18%
	1975 - 1994	-13%
	1995 - 2021	-13%
	Neubauten	-3%
Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus	1950 - 1974	uneinheitlich
	1975 - 1994	-6%
	1995 - 2021	uneinheitlich
	Neubauten	0%
Zweifamilienhaus und Dreifamilienhaus	1950 - 1974	-9%
	1975 - 1994	-15%
	1995 - 2021	-12%

Die Ermittlung der oben genannten Preisveränderungen beruht auf der Gegenüberstellung der im Abschnitt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen und der unter Abschnitt 9.1 ermittelten Gebäudefaktoren mit den entsprechenden Daten des Vorjahres. Wie bereits im Grundstücksmarktbericht 2023 beziehen sich auch die Auswertungen im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024, soweit von der Anzahl der Kauffälle möglich, nur auf die Kauffälle des Jahres 2023.

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Paderborn
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung Paderborn
Grundbuch von Paderborn:	Blatt 3639
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 3
Gemarkung:	Paderborn
Flur:	12
Flurstück:	260
Liegenschaftsbuch:	2347
Wirtschaftsart und Lage:	Hof- und Gebäudefläche, Benhauser Straße 33
Größe des Grundstücks:	969 m²

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

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Paderborn	
Stadt/ Gemeinde:	Paderborn	- im Gutachten **Stadt** bzw. **Stadtverwaltung** genannt –
Stadtteil:	Kernstadt	
Postalische Anschrift:	Benhauser Straße 33 in 33102 Paderborn	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rand eines Wohngebietes zentralnah im Kernstadtbereich der Stadt Paderborn.

Die nordrhein-westfälische Stadt Paderborn hat ca. 150.000 Einwohner und ist als eines der regionalen Oberzentren von Ostwestfalen-Lippe mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Alle wichtigen Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Der Kernstadtbereich ist mit rund 79.000 Einwohnern der größte Stadtbezirk und verfügt neben der Innenstadt mit seiner Fußgängerzone über alle Infrastruktureinrichtungen für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf. Das Grundstück liegt knapp 1,5 km von der Innenstadt entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die allgemeine Anbindung von Paderborn an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 1 (Soest - Hameln), die Bundesstraße B 68 (Paderborn - Warburg) sowie die Bundesautobahnen A 33 (Bielefeld - Wünnenberg), A 44 (Kassel - Dortmund) und A 2 (Berlin - Dortmund) - ist als sehr gut zu bezeichnen. Paderborn verfügt zudem über mehrere Bahnhöfe, ein gut ausgebautes Busnetz sowie über den Flughafen Paderborn-Lippstadt.
Die Anbindung des hier maßgeblichen Grundstücks an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Der Nordbahnhof ist fußläufig, der Hauptbahnhof mittels Linienbus erreichbar; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (ca. 120 m) an der *Benhauser Straße*.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich an der *Benhauser Straße,* welche als gut ausgebaute Ausfallstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen sowie einem einseitig angelegten Radweg erstellt worden ist. Die Straße ist mit einer Schwarzdecke versehen; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bestehen in dem hier maßgeblichen Bereich nicht, das Parken ist eingeschränkt am Straßenrand bzw. entlang der Straßenseiten der Nachbarstraßen möglich. Auf dem Bewertungsobjekt ist nördlich des Wohnhauses ein einfacher Carport vorhanden, welcher über die Zufahrt erreicht werden kann, welche sich zum Teil auf dem Nachbargrundstück befindet (vgl. Punkt 3.5).

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude – darunter auch kleinere Mehrfamilienhäuser – in offener Bauweise geprägt. Ca. 150 m westlich verlaufen die Gleisanlagen der Eisenbahn.
Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den Üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist lang und schmal geschnitten und weist dabei eine mittlere Tiefe von ca. 63 m auf. Im nördlichen Bereich liegt die Breite bei ca. 14 m, im Straßenfronbereich, also im Süden, liegt die Breite bei ca. 16 m. Die Grenzverläufe sind geradlinig; lediglich die östliche Grenze weist im Bereich der Grundstücksverjüngung ein abgewinkeltes Teilstück auf (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).
Die Geländeoberfläche ist in sich eben und liegt etwa höhengleich mit dem angrenzenden Straßenniveau der *Benhauser Straße*. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, eine Wohnbaufläche vor.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan 016 „Langer Weg " mit seinen Änderungen maßgeblich ist. Dieser ist seit dem Jahr 2000 rechtsverbindlich und enthält für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WA II o 0,4, 0,8; das heißt, dass es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt, in dem eine bis zu zweigeschossige Bebauung (Vollgeschosse) in offener Bauweise zulässig ist. Die maximal erlaubte Grundflächenzahl beträgt 0,4, die maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,8. Zudem sind Baufenster vorgeschrieben, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Paderborn

Besondere Lage

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

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

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

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

Wasserbuch

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

Denkmalschutz

Es besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

Laut mündlicher Angabe der Stadtverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind ebenfalls nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In der Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Paderborn – Zwangsversteigerung -, 14 K 50/24). Eingetragen am 14.08.2024.“

Im Rahmen dieses Gutachtens wird dem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.
Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die *Benhauser Straße* ist fertiggestellt und endgültig ausgebaut. Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes wurden die Erschließungskostenbeiträge für die Straße bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Nach weiterer Angabe der Stadt ist es geplant, die *Benhauser Straße* grundlegend zu erneuern, nach der derzeitigen Rechtslage wird diese Maßnahme zu 100 % vom Land NRW gefördert, so dass derzeit keine Gebühren nach KAG zu erwarten sind.

Sonstiges

Die Zufahrt zu dem Carport erfolgt entlang der westlichen Grundstücksgrenze, wobei sich die plattierte Auffahrt mit ca. 1,50 m auf dem hier maßgeblichen Grundstück und mit rd. 1,50 m auf dem Nachbargrundstück befindet.
Die gemeinschaftliche Nutzung der Auffahrt ist im Grundbuch nicht dinglich gesichert und beruht offenbar auf mündlichen einer Vereinbarung der Grundstücksnachbarn.
Inwieweit die Fortführung der gemeinsamen Nutzung, welche beiden Grundstücken zu Gute kommt, beibehalten werden wird, liegt am Verhalten der jeweiligen Eigentümer.
Sollte die gemeinsame Nutzung der Auffahrt nicht beibehalten werden, könnte an der östlichen Grenze eine Zufahrt zum nördlichen Grundstück geschaffen werden, so dass keine gesonderte Würdigung der derzeitigen Situation notwendig ist.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeines

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

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

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

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

Die in dem Gebäude vorhandenen Möbel einschließlich der Küchenmöbel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 10.01.2025 zwischen 10:00 Uhr und 10:45 Uhr statt. Anwesend waren einer der Miteigentümer sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen, der Carport und das Grundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau, oder andere Besonderheiten konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden, in Bezug auf die Zufahrtsmöglichkeit zu dem Carport wird auf den Punkt 3.5 verwiesen.
Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

Das Wohnhaus wird derzeit eigengenutzt; Mietverträge mit Dritten sind somit nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus. Des Weiteren befindet sich ein Carport auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in zweigeschossiger Massivbauweise mit einem Walmdach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden; die Fassaden sind verputzt.
Das Wohnhaus ist als Zweifamilienhaus konzipiert, wobei je eine Wohnung im Erd- und im Obergeschoss ausgebaut ist. Diese sind über das innenliegende Treppenhaus an der Hauseingangstür erreichbar, von dem aus auch das überwiegend nicht ausgebaute Dachgeschoss und der Keller zugänglich sind. Ein zusätzlicher Kelleraußenaufgang ist ebenfalls vorhanden.
Die Erdgeschossebene liegt leicht erhöht, so dass die Hauseingangstür über eine Stufenanlage in dem kleinen Windfangvorbau erreicht werden kann. Der Höhenunterschied des Freisitzes, welcher als überdachte und untermauerte Ebene auf dem Erdgeschossniveau nördlich des Wohnhauses angebaut ist, wird ebenfalls durch eine Treppe zum Garten überbrückt.

Bauunterlagen zu dem Gebäude konnten bei der Stadt Paderborn nicht aufgefunden werden, so dass keine amtlichen Informationen zu der Gebäudehistorie vorliegen. Der Miteigentümer konnte einige Bauunterlagen zur Verfügung stellen und nannte als Baujahr ca. das Jahr 1935. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist es somit rd. 90 Jahre alt.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.
Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Im vorliegenden Fall sind einige der Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden (vgl. Punkt 4.5), welche im Wesentlichen zum Teil der ordnungsgemäßen Instandhaltung zuzuschreiben sind, die im Laufe der Jahre an einer Immobilie anfällt und zum Teil als Modernisierung zu werten ist, da ein besserer Standard eingebaut wurde, als der vormals vorhandene.
Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV wird, unter Berücksichtigung des vorgefundenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes sowie der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren abgeleitet. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein fiktives Baujahr von ca. 1965 (2025 zzgl. 20 Jahre abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Der Carport besteht aus einer massiven Seitenwand, an welche eine Überdachung aus einer Holzkonstruktion und einer Flachdachabklebung angebaut wurde. Er weist augenscheinlich ein ebenfalls älteres Baujahr auf und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Wert des Carports wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und mit einem pauschalen Wert in Ansatz gebracht (Sachwertverfahren) bzw. über einen Mietwertansatz berücksichtigt (Ertragswertverfahren).

4.4 Bauweise und Ausstattung

♦ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Zweifamilienhaus
Vollgeschosse:	Zwei
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Dachgeschoss:	Bis auf einen Raum: Nicht ausgebaut

♦ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Decken:	Wahrscheinlich Holzbalkendecken
Außenfronten:	Putz
Dach:	Walmdach mit dreiseitigen, kleinen Gauben
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	KG: Massiv mit Fliesenbelag Sonst: Holztreppe mit Holzgeländer Kelleraußentreppen vorhanden
Aufzüge:	Keine

♦ Ausbau

Fenster:	KG: Stahlgitterfenster; Sonst: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise noch alte Holzprofile mit Einfachverglasung, überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Holztür mit Glasausschnitt (einfachverglast)
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Glasausschnitt als normale Innentür (ohne besonderen Wärme-, Schall- oder Sicherheitsstandard)
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert, Nassräume: Raumhoch gefliest
Deckenbehandlungen:	Überwiegend geputzt bzw. tapeziert
Fußböden / Oberböden:	Holzdielen, Fliesen, Laminat und z.T. Teppich
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung als Brennwerttherme, Wärmeabgabe über Heizkörper (überwiegend in Nischen unter den Fenstern) Warmwasserbereitung mittels Durchlauferhitzer
Elektroinstallationen:	Baualterstypische Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, z.T. neuere Einbauleuchten
Belichtung und Belüftung:	Normale Ausstattung, natürliche Belichtung, Querlüftung möglich
Ausstattung der Nassräume:	EG: Dusche, Waschtisch und Toilette OG: Dusche, Waschtisch und Toilette
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Kelleraußentreppe, untermauerter und überdachter Freisitz, Eingangsstufen, Balkon auf dem Windfangvorbau

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.
Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze*:

*bei Außenanlagen **einfacher** Ausführung*	*2 - 4 %*
*bei Außenanlagen **durchschnittlicher** Ausführung*	*5 - 7 %*
*bei Außenanlagen **aufwendiger** Ausführung*	*8 - 12 %*

*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss
Entwässerungsanlage:	Öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Betonplattenbelag
Einfriedung:	Lebende Hecke, Bewuchs, zum Süden: Niedrige Gartenmauer mit Rundstahlelementen
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige Anlagen:	Keine

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen / Instandhaltung

Gemäß den Prägungen in den Laibungsschienen der Fenster, stammt der Großteil aus dem Jahr 1984. Die Balkontürelemente und das Badezimmerfenster im Obergeschoss sind demnach ca. im Jahr 2013 eingebaut worden. Die Gaubenfenster sowie das Fenster des Abstellraums am Treppenpodest wurden, nach Angabe des Beteiligten, ca. im Jahr 2020 und die Kelleraußentreppe ca. im Jahr 2010 neu eingebaut.
Die Heizungsanlage stammt, nach Kenntnis des Beteiligten, ca. aus dem Jahr 2013.
Das Badezimmer im Erdgeschoss ist ca. in den Jahren 2010/2011 saniert worden (Austausch der Wand- und Bodenfliesen, Erneuerung der Sanitärobjekte). Das Badezimmer im Obergeschoss wurde ca. in den Jahren 2012/2013 saniert.

Schäden

Im Kellergeschoss waren an den Außenwänden Verfärbungen und Putzverformungen erkennbar, welche für ein Gebäude dieser Altersklasse nicht unbedingt ungewöhnlich sind. Im Übrigen waren die normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen erkennbar, hierzu zählen auch die kleineren Schäden an der Balkonbrüstung über dem Windfanganbau.
Gravierende Schäden an der Bausubstanz, die einen gesonderten Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal erfordern würden, waren augenscheinlich nicht festzustellen.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist - entsprechend der Klassifizierung in dem Mietspiegel - als gute Wohnlage einzustufen. Aufgrund der Lage unmittelbar an der relativ stark frequentierten *Benhauser Straße,* wird hier von einem normalen bis guten Wohnwert ausgegangen. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist als gut zu bezeichnen. Die Verkehrslage ist ebenfalls als gut einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem – der Jahreszeit entsprechend - gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind altersbedingt als einfach einzustufen. Der Garten ist nach Süden und nach Norden ausgerichtet, wobei zum Süden die *Benhauser Straße* liegt und die Flächen zum Norden teilweise durch die eigene Bebauung verschattet werden.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV, wobei mit der Heizungsanlage und einigen Fenstern auch die Standardstufe 3 erreicht wird. Die einfachverglasten Holzfenster wiederrum sind der Standardstufe 1 zuzuschreiben. Die energetische Ausstattung eines Gebäudes entspricht dem Baujahr und somit nicht mehr unbedingt den heutigen Anforderungen. Die energetische Ausstattung ist entsprechend als unterdurchschnittlich einzustufen. Über die Heizkörpernischen unter den Fenstern, die zum Teil noch vorhandenen einfachverglasten Fenster und die ungedämmten Geschossdecken sind zudem sogenannte Wärmebrücken vorhanden. Ein verständiger Erwerber wird hier mit erhöhten Wohnnebenkosten bzw. anstehenden Modernisierungsmaßnahmen rechnen müssen.

4.7 Bauzahlen

Die beigefügten Zeichnungen stimmen im Wesentlichen mit der tatsächlichen Grundrisssituation überein. Die einzelnen Wohnungen sind durch eine Tür vom Flur abgeschlossen, welche in den Zeichnungen nicht dargestellt sind.
Die Zeichnungen geben für den Bewertungszweck einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

<u>Bruttogrundfläche:</u>

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	10,430 m	x	ca.	9,830 m	rd.	102,53 m²			
Erdgeschoss	ca.	10,300 m	x	ca.	9,700 m	rd.	99,91 m²			
zzgl.	ca.	1,500 m	x	ca.	2,800 m	rd.	4,20 m²			
Obergeschoss	ca.	10,300 m	x	ca.	9,700 m	rd.	99,91 m²			
Dachgeschoss	ca.	10,300 m	x	ca.	9,700 m	rd.	99,91 m²			
						rd.	406,46 m²	**rd.**	**406,00 m²**	

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Bauunterlagen zu dem Gebäude lagen nicht vor, so dass die Wohnflächen überschlägig aus den Zeichnungen ermittelt wurden (die Maße sind den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden).

Erdgeschoss												
Wohnzimmer	ca.	3,48 m	x	ca.	4,45 m	x	0,97	rd.	15,02 m²			
Esszimmer	ca.	3,80 m	x	ca.	5,00 m	x	0,97	rd.	18,43 m²			
Schlafzimmer	ca.	5,18 m	x	ca.	3,50 m	x	0,97	rd.	17,59 m²			
Bad	ca.	3,80 m	x	ca.	1,45 m	x	0,97	rd.	5,34 m²			
Küche	ca.	3,48 m	x	ca.	2,20 m	x	0,97	rd.	7,43 m²			
Flur	ca.	3,80 m	x	ca.	2,00 m	x	0,97	rd.	7,37 m²			
								rd.	71,18 m²		rd.	71,00 m²
Obergeschoss												
siehe Erdgeschoss								rd.	71,18 m²		rd.	71,00 m²
											rd.	**142,00 m²**

Die Fläche des überdachten Freisitzes sowie die Flächen, die keiner der abgeschlossenen Wohnungen zuzuordnen sind (Balkon, Wohnraum im Dachgeschoss, Abstellraum am Treppenpodest) sind in der oben genannten Berechnung nicht enthalten. Sie werden jedoch bei der Mietwertableitung entsprechend gewürdigt.

9. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten)	rd.	591.400,00 €
Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten)	rd.	581.500,00 €
Der überschlägige Liquidationswert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 6.5 im Originalgutachten)	rd.	594.100,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Zweifamilienhäuser können im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl als Ertragswert- als auch als Sachwertobjekte angesehen werden (vgl. Punkt 5.2). Im vorliegenden Fall könnte durch eine Freilegung des Grundstücks eine bessere bauliche Ausnutzung realisiert werden, so dass – unter Berücksichtigung der angesetzten Restnutzungsdauer für das Objekt – auch einen Liquidation in die Wertableitung einzubeziehen ist.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus
sowie einem Carport
bebaute Grundstück

Benhauser Straße
in 33102 Paderborn

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

mit **rd. 590.000,00 €**

in Worten (Fünfhundertneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **10.01.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.
Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Paderborn, den 23. Januar 2025

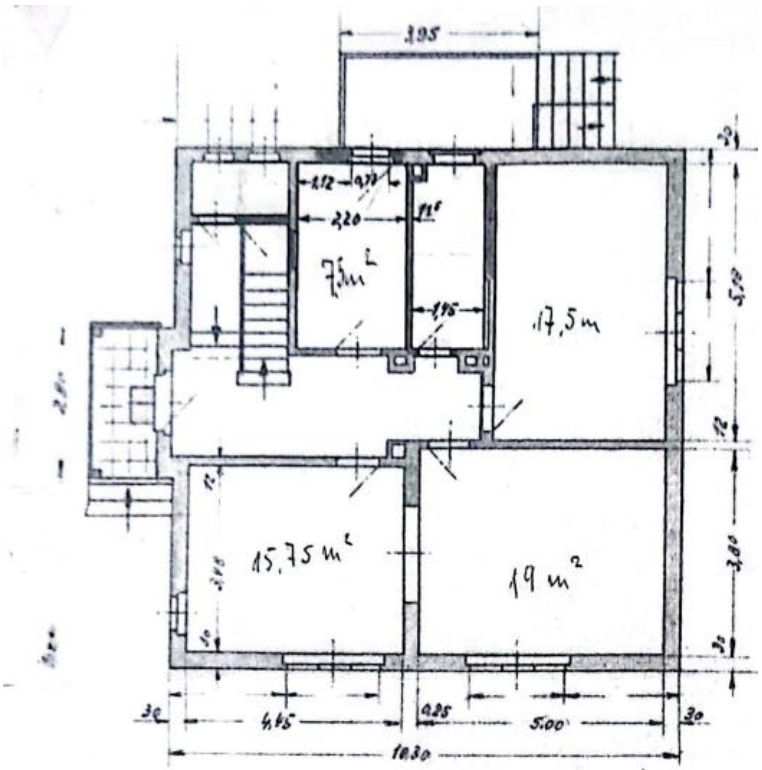
Anlagen im Originalgutachten

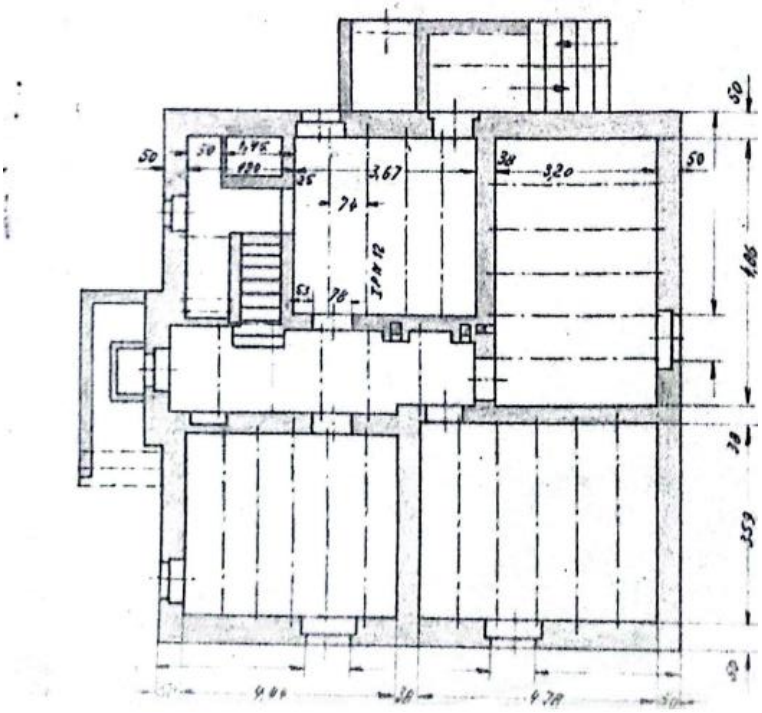
1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000

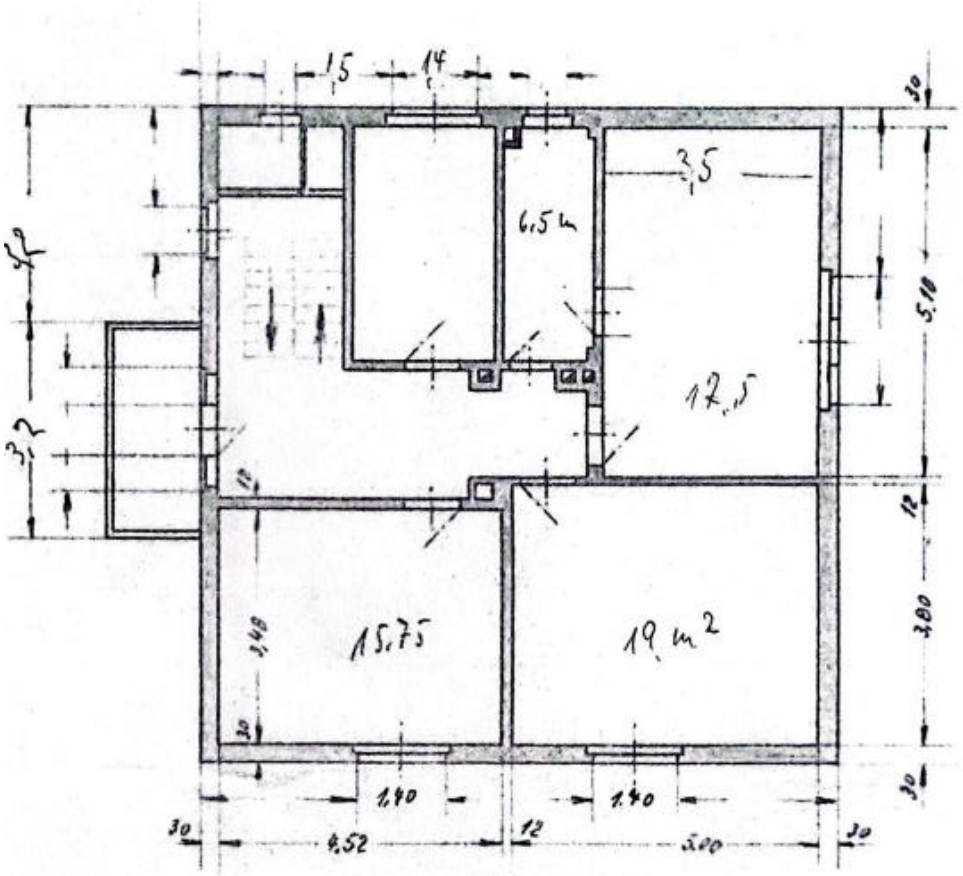
Bauzeichnungen

Fotografische Aufnahmen

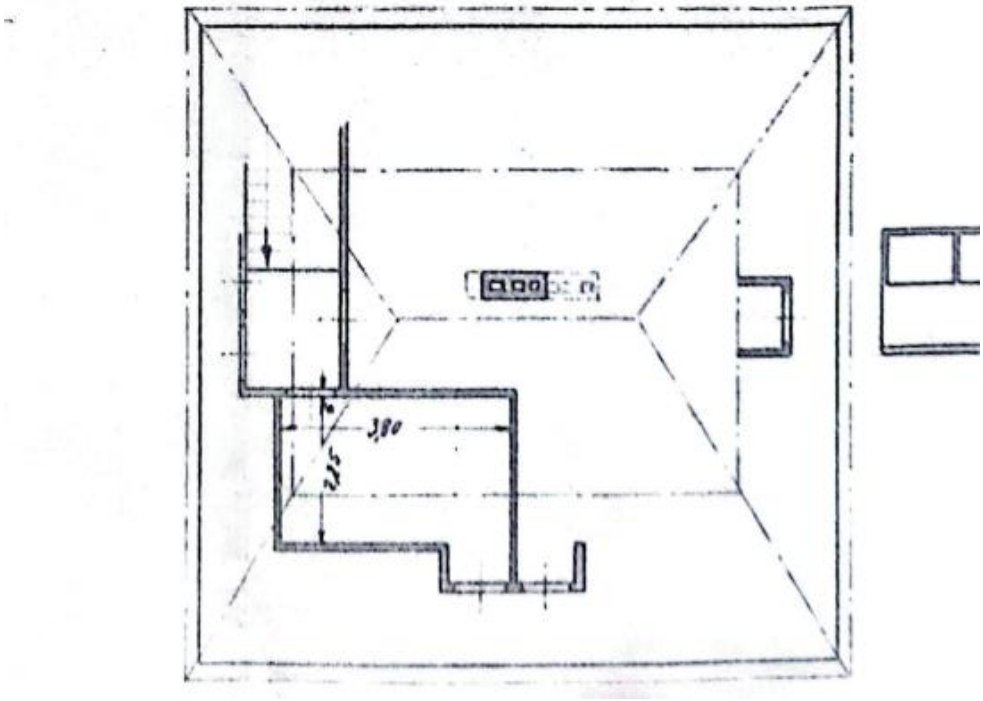
Bauzeichnungen

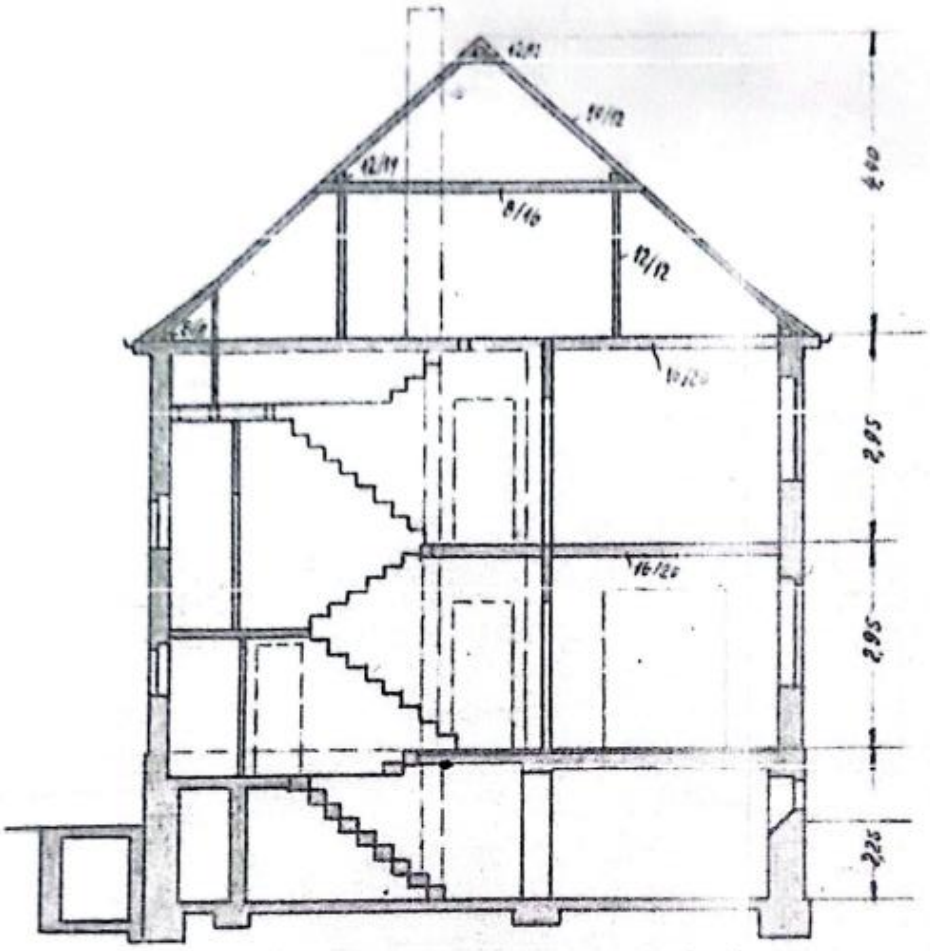






I. Obergeschoß




2,95
2,95
2,25

Süd-Westansicht

Nordansicht

Hinterer Gartenbereich

Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (BGBl 2021 I S. 2850)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR ´06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber *„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“*: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers *„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“*: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann *„Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“*, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen*, *Kapitalisierung von Renten:* Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, *„Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“*, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001