



GUTACHTEN

2023 - 2661

Internet-Version

für das bebaute Grundstück
in 33649 Bielefeld
Wilfriedstraße 65



Gemarkung: Quelle

Flur 4
Flurstück 1539

Grundbuch: Quelle

Blatt 2132

zum Wertermittlungstichtag /
Qualitätsstichtag

07.12.2023

Auftraggeber:
Amtsgericht Bielefeld
AZ: 6 K 050 / 23

Inhaltsverzeichnis			
1	Allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Nebengebäude	Seite	21
4.3.3	Außenanlagen	Seite	21
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.5	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.4	Verkehrswert	Seite	23
5	Literaturverzeichnis	Seite	24
6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Bevölkerungsprognose	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-West- und Süd-Ost- Ansichten	Anlage	7
	Nord-Ost- und Süd-West- Ansichten	Anlage	8
	Querschnitte	Anlage	9
7	18 Objektfotos	(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstraße 6 33602 Bielefeld
Auftrag vom:	08.11.2023
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft (AZ: 6 K 050 / 23)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch:
	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	07.12.2023 von 14:00 Uhr bis ca. 16:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt incl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von außen und innen in Au- genschein genommen
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfak- torische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 02.11.2023
Auftrag vom:	• 08.11.2023
Auftragseingang:	• 10.11.2023
Ortstermin:	• 07.12.2023
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 07.12.2023

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1) • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2) • Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.) • örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation) • Auskünfte der Stadtverwaltung (s. Abs. 2.4.) • Grundbuchauszug vom 27.11.2023 • städt. Bauakte
----------------------------	--

allgemeine Grundlagen ^{*)} :	• Baugesetzbuch (BauGB) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) • einschlägige Fachliteratur • zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht
---------------------------------------	---

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigelegt werden.
Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bielefeld
Ortsteil:	Quelle
Kreis:	kreisfreie Stadt Bielefeld
Amtsgerichtsbezirk:	Bielefeld
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
geo- / demographische Daten von	Bielefeld
Einwohnerzahl:	334 000
Fläche:	259,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	1289 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	95,7
Grundbuch von	Quelle
Blatt:	2132
Gemarkung:	Quelle
Flur:	4
Flurstück:	1539
Größe:	1375 m ²
Verkehrslage:	Ortskern von Quelle
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	überwiegend wohnbaulich
Entfernungen:	zum Zentrum Quelle ca. 1,0 km
	zum Zentrum Bielefeld: ca. 11 km
	zur Bushaltestelle: ca. 800 m
	zum Bahnhof: ca. 11 km
	zu Geschäften: ca. 800 m
Immissionen:	angabegemäß Störung durch unangenehme Nachbarschaft

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	ca. 26 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 53 m
Grundstücksgröße :	1375,00 m ²
Grundstücksform:	unregelmäßig bis annähernd rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	annähernd eben bis leicht hängig
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	nordöstlich der Wilfriedstraße und südwestlich der Osnabrücker Straße (siehe Lageplan – Anlage 1)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Wilfriedstraße erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsaufkommen:	mäßig
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Grundbuchamt vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II außer einem Zwangsversteigerungsvermerk keine Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	das Objekt ist derzeit unbewohnt
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Bielefeld nicht

schädliche Bodenveränderungen /
Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter der Stadt Bielefeld mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus • es soll ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden • freistehend
Geschosse:	• überwiegend unterkellert • Erdgeschoss mit ca.130 m² Wohnfläche • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 85 m² Wohnfläche • der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	Ursprung: 1954 / S-W-Anbau 1963 / DG-Ausbau 1979, der seinerzeitige Ausbau wurde soweit zugrückgebaut, dass am Wertermittlungsstichtag von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss auszugehen ist (alterswertgeminderter Rohbau)
Modernisierung: fiktives Baujahr*:	Instandhaltung im notwendigen Umfang 1963

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Im rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Ziegelstein
	Umfassungswände:	Kalksandstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren bis DG-Decke
Außenverkleidung:		Wärmedämmverbundsystem
	Sockel:	Kunststoffputz
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag), Stahlhandlauf
	Kellertreppe:	Stahlbeton mit Kunststoffbelag, Holzhandlauf
	Geschosstreppen:	Massivholz, einfaches Holzgeländer
	Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe Holz
Fußböden:	allgemein:	Vinyl, Fliesen, Laminat
	Kellerfußboden:	Estrich auf Beton
Innenansichten:	allgemein:	Tapeten
	Bad / WC:	EG: Fliesen ca. 1,60 m hoch, darüber Anstrich DG: ---
Deckenflächen:		tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidung

Fenster:	Verglasung: Fensterbänke innen: Rollläden:	aus Kunststoff mit wärmedämmender Verglasung aus einf. Marmor aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Terrassentür: Kellertüren: Kelleraußentür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt einf. Holztüren Kunststoff m. Lichtausschnitt Holzbrettertüren / Metalltüren, Stahlzargen einf. Holztür mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	KG-WC: EG-Bad: EG-WC: DG-Bad: DG-WC: Ausstattung und Qualität:	Dusche, WC, Waschbecken Wanne, WC, Bidet, Waschbecken WC, Urinal, Waschbecken Wanne, Dusche, WC und Waschbecken ----- durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: Warmwasserversorgung:	Gas-Etagenheizungen Vaillant 2004 Flachheizkörper zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, • diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen
Wertminderung hierfür:	3.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das angesichts des Baujahres vom allgemein Üblichen abweicht und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
Beschaffenheit:	• Die architektonische Gestaltung ist als suboptimal zu bezeichnen • Besonnung / Tageslichteinfall: ausreichend
Anmerkungen:	• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. • Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.

-
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
 - Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
 - Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
-

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garagen:

- 1 Massivbau-Garage mit Walmdach, Sektionaltor und seidl. Tür
- 2 Metall-Fertigaragen mit Stahlschwingtoren
- Garage III mit zusätzlichem rückwärtigen Abstellraum

Nebengebäude:

- Ein auf dem Grundstück befindliches Gartenhaus in Holzbauweise bleibt in der Bewertung unberücksichtigt, da es nicht fest mit dem Boden verbunden ist und somit keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks darstellt.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Grundstücksbegrünung
- Einfriedung (Maschendrahtzaun / Metallzaun)

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück in Bielefeld, Wilfriedstraße 65

Amtsgericht		Bielefeld		Grundbuch von		Quelle		Blatt		2132	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
		a	b								c
1	2	3						4			
1		Quelle	4	1539	Gebäude- und Freifläche, Wilfriedstraße 65				13	75	

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 07.12.2023

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1		gelöscht
2	1	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 07.09.2023

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

In dem hier vorliegenden Fall kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023: 330,00 €/m².

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag sowie unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert mit Blick auf die Grundstücksgröße unter Zugrundelegung der im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bielefeld ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag wie folgt geschätzt:

Umrechnungskoeffizient bei 600 m²: 1,00

Umrechnungskoeffizient bei 1375 m²: 0,50

erschließungsbeitragsfreies Bauland

$1375 \text{ m}^2 * 330,00 \text{ €/m}^2 * 0,50 = 226.875,00 \text{ €}$

Bodenwert: rd. 227.200,00 €

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Einfamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Geschoss		Länge	Breite		Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
KG-DG	+	8,865	9,740	3	259,04	
	-	0,620	5,875	3	-10,93	
	+	8,000	6,550	3	157,20	405,31
KG	+	3,300	1,400	1	4,62	4,62
EG	+	7,720	1,850	1	14,28	
BGF:						441,30

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Typ 1.02	
▷ Standardstufe:	2,3	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		635,00 €/m² BGF
▷ Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2015 = 100)	161,3	* 1,613
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2015	90,05	: 0,90
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 635,00 €/m² * 1,05 * 1,613 / 0,90		= 1194,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	441,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 441 m² BGF * 1.194,00 €/m² BGF =		526.554,00 €

▷ Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		526.554,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	1954	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1963	
▷ fiktives Gebäudealter	60 Jahre	
▷ Restnutzungsdauer	20 Jahre	
▷ Wertminderungsfaktor	75 %	<u>- 394.916,00 €</u>
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		131.638,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Massivbau-Garage (I)		7.000,00 €
▷ Fertiggarage (II)		2.000,00 €
▷ Fertiggarage mit Abstellraum (III)		3.000,00 €
▷ Gartenhaus		0,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		12.000,00 €

4.3.3 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 6% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	131.638,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier	4 % =	5.266,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		5.266,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	227.000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	131.638,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	12.000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	5.266,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	375.904,00 €

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	375.904,00 €
▷	Ich weise darauf hin, dass der Immobilienmarkt gegenwärtig sehr volatil ist und dass in jüngerer Vergangenheit Objekte teilweise zu Preisen gehandelt wurden, die signifikant oberhalb dessen liegen, was aus wirtschaftlicher Sicht als rational zu bezeichnen war. Diese Abweichungen waren nach meiner Auffassung rein psychologischer Natur. Sie waren ökonomisch nicht sinnvoll und sie ließen sich statistisch nicht eindeutig ermitteln bzw. mit dem Sachwertverfahren plausibel abbilden. Dieser Trend hat sich zwischenzeitlich umgekehrt, er ist allerdings in dem aktuellen Grundstücksmarktbericht (zum 31.12.2022) noch nicht erkennbar, allerdings wird im Grundstücksmarktbericht darauf hingewiesen, dass „im Sachwertverfahren auf eine sachverständige Beurteilung nicht verzichtet werden kann“. Unter Berücksichtigung langfristiger Entwicklung der Sachwertfaktoren wird daher der objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor angesetzt mit einem Wert von:	1,10	
▷	vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		413.494,00 €
▷	Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen. Dieser Betrag entspricht einem Ansatz von rd. 0,7 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes)		<u>- 3.000,00 €</u>
▷	Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	410.494,00 €
			rd. 410.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. 410.000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Bielefeld, Wilfriedstraße 65,

Gemarkung:	Quelle	Flur:	4
		Flurstück:	1539

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 07.12.2023 auf

410.000,00 €

in Worten: Vierhundertzehntausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 17.01.2024

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg^o fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2022, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

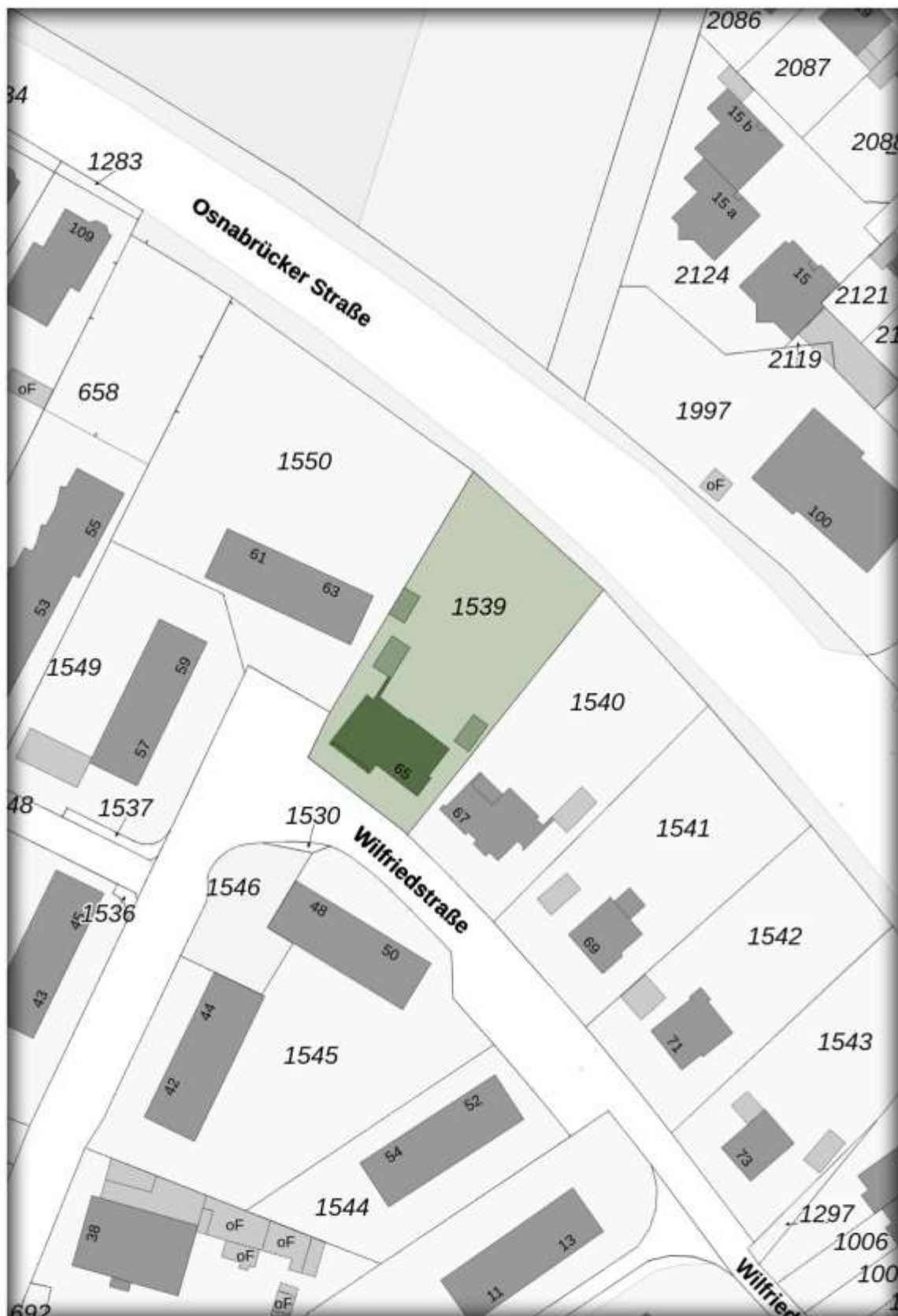
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

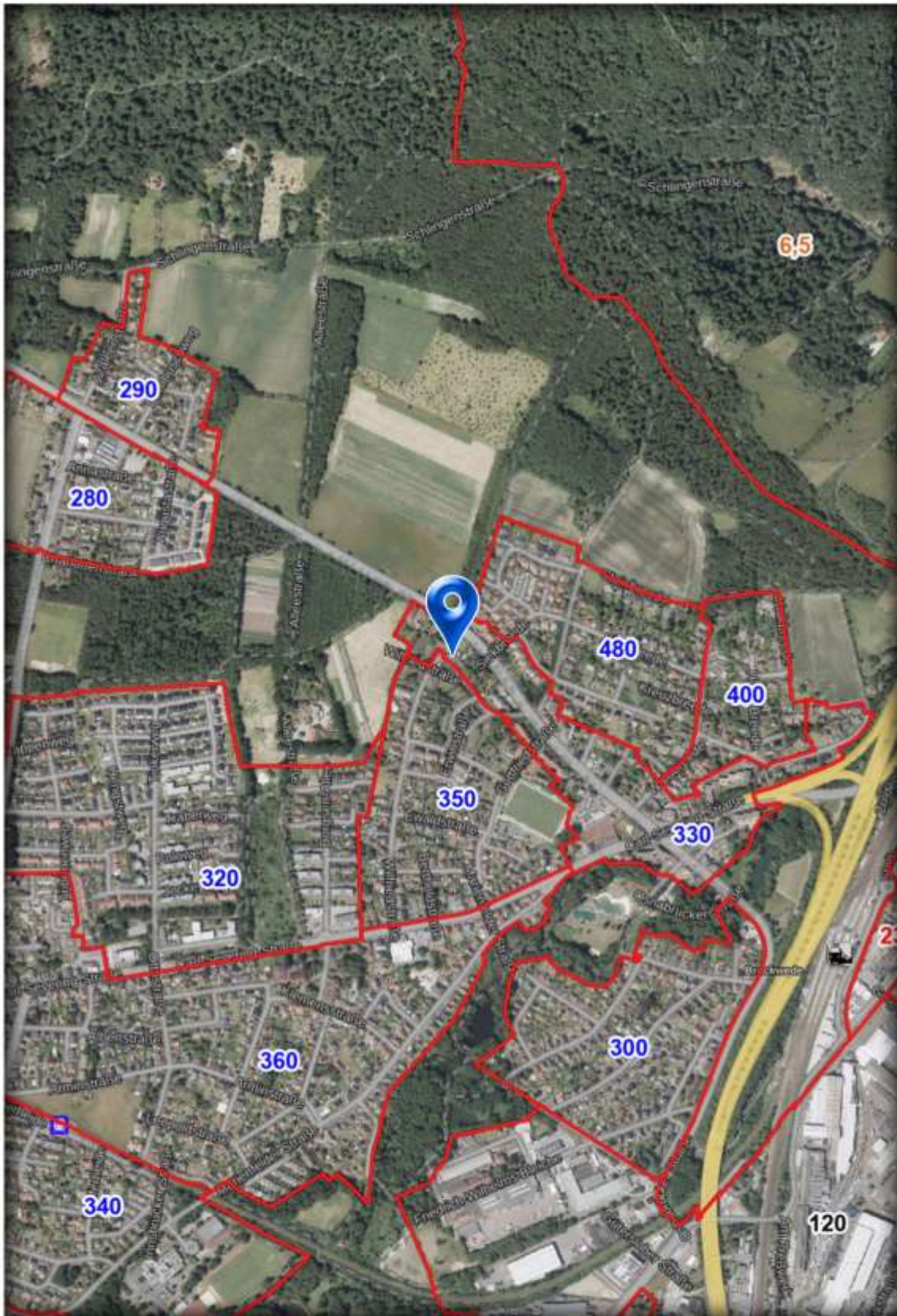
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Quelle
Flur: 4
Flurstück: 1539

50 Meter
Maßstab 1:1.000

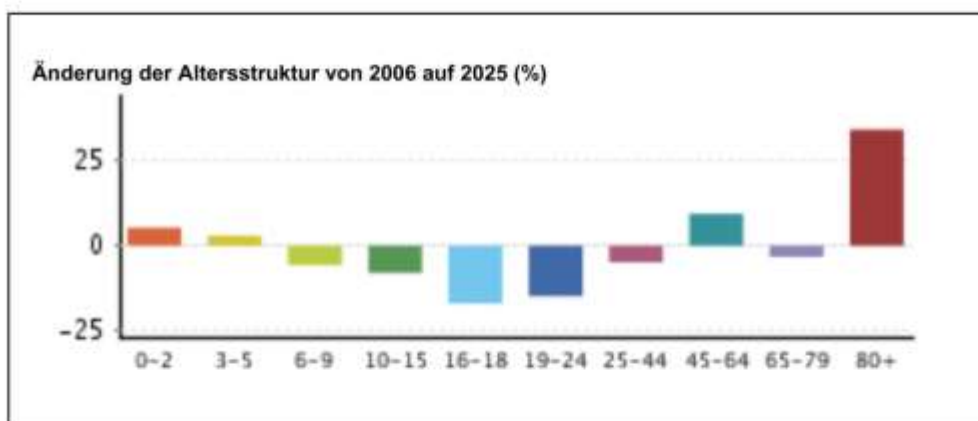
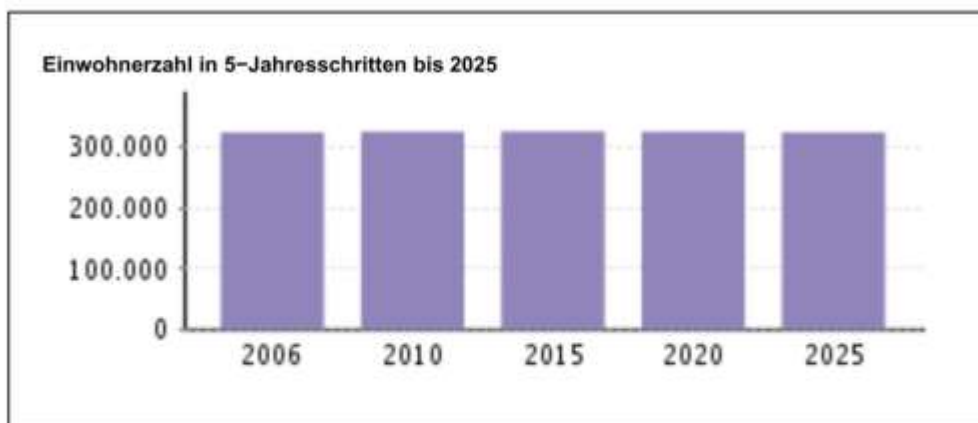
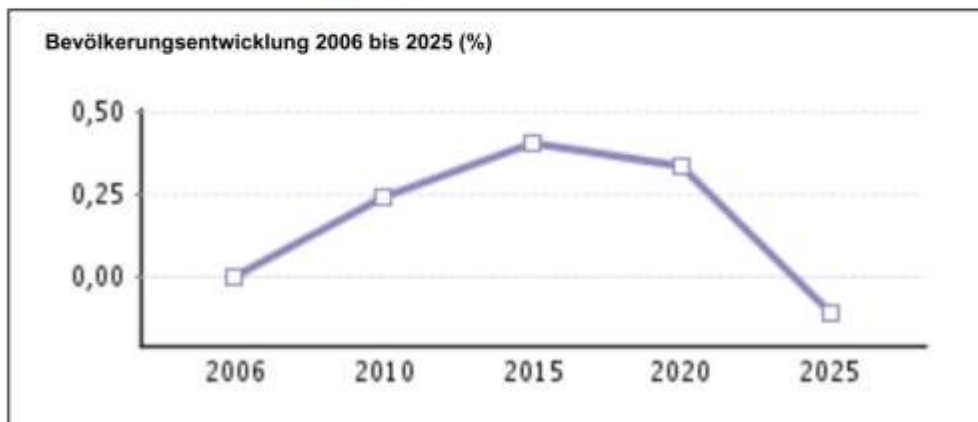
Wilfriedstraße 65
Bielefeld
07.12.2023



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Stadt Bielefeld

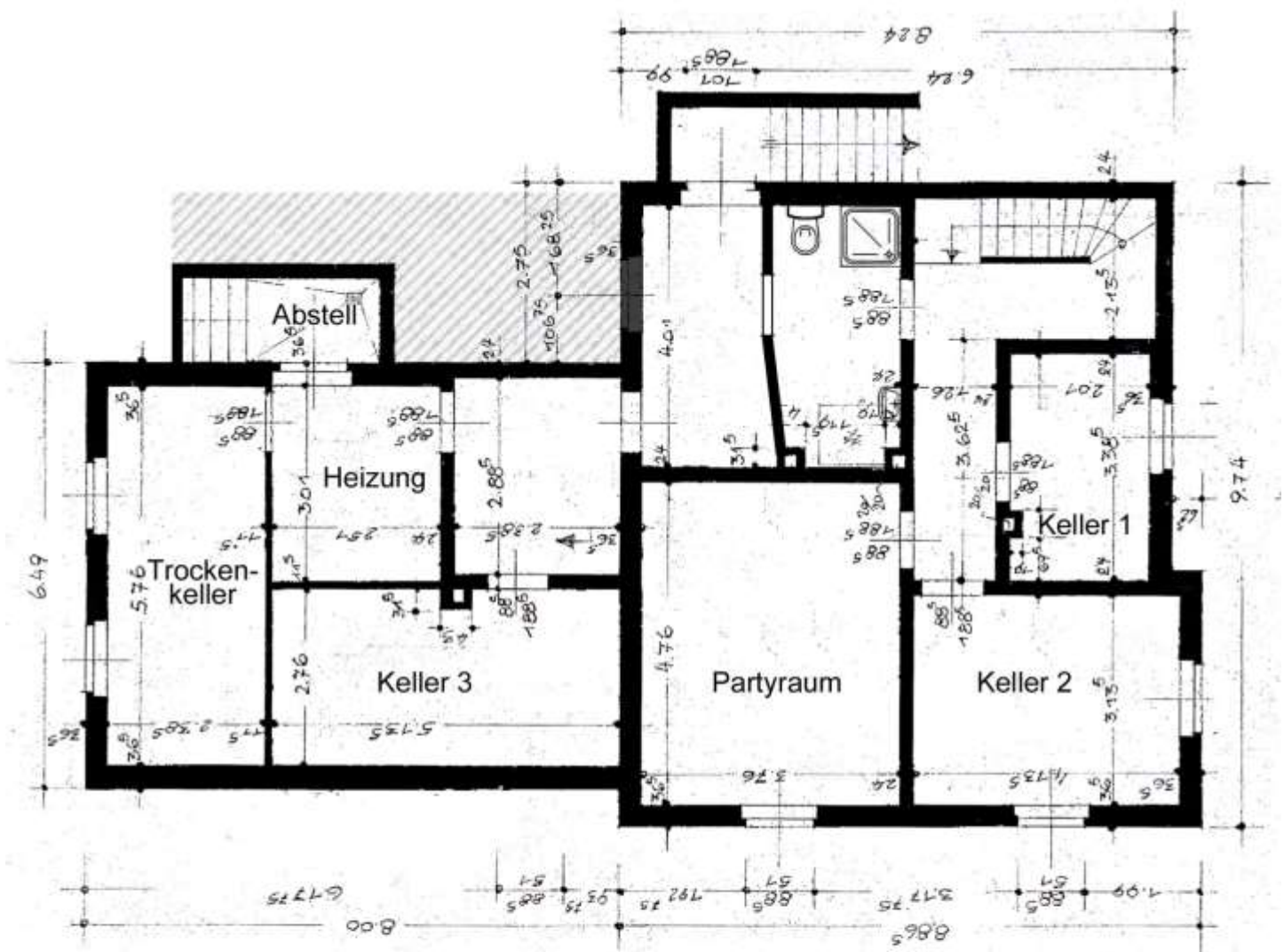
Übersicht Bevölkerungsprognose:

Bielefeld

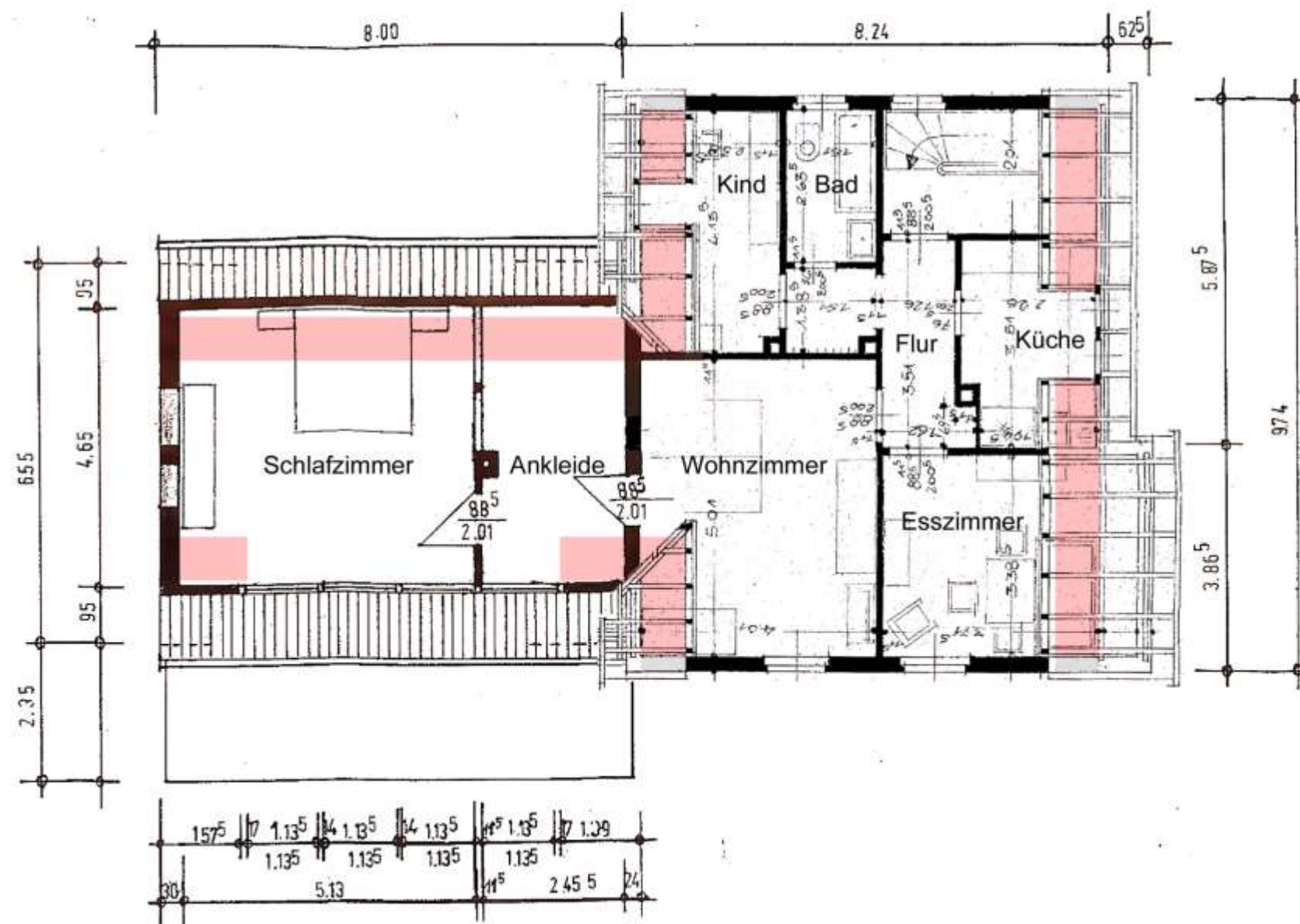


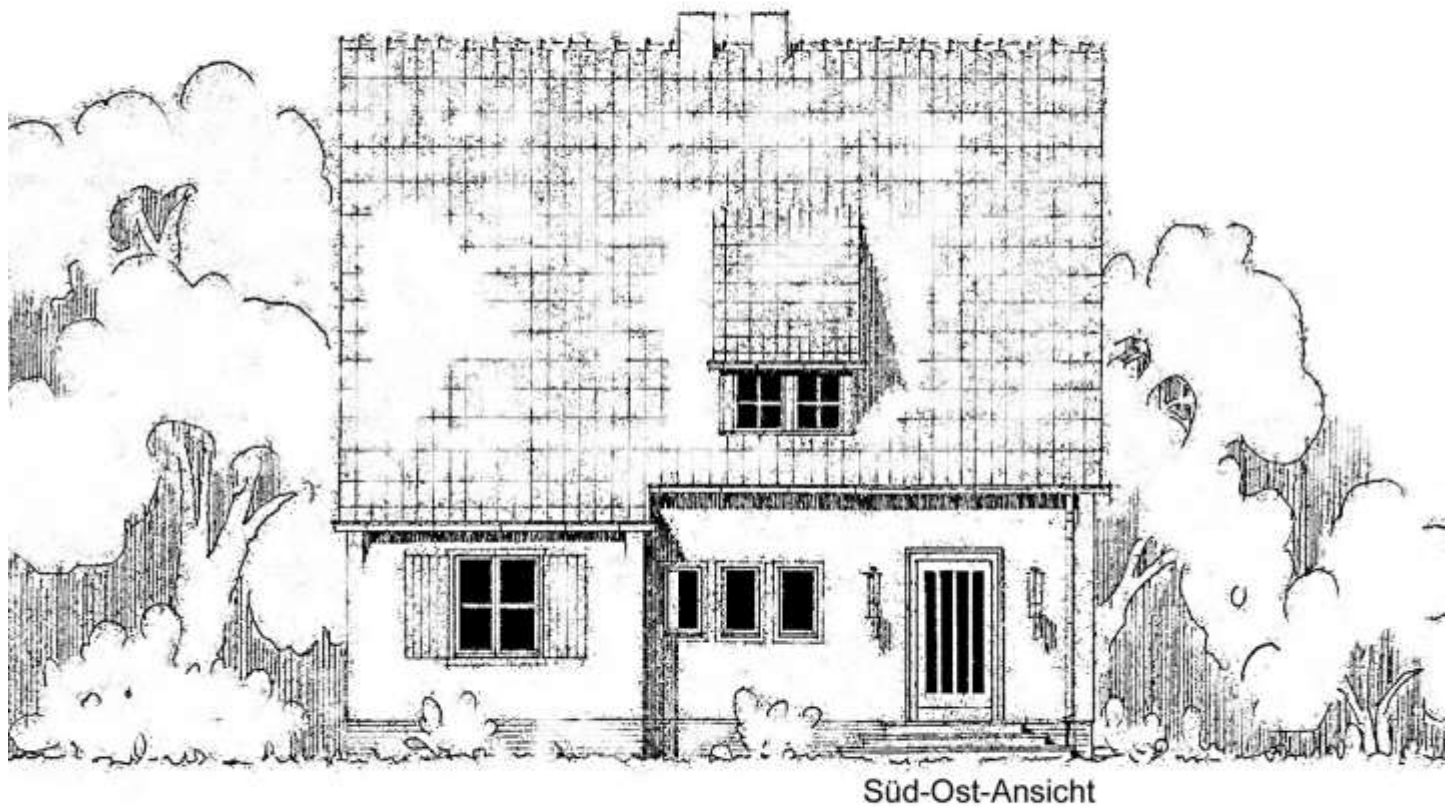
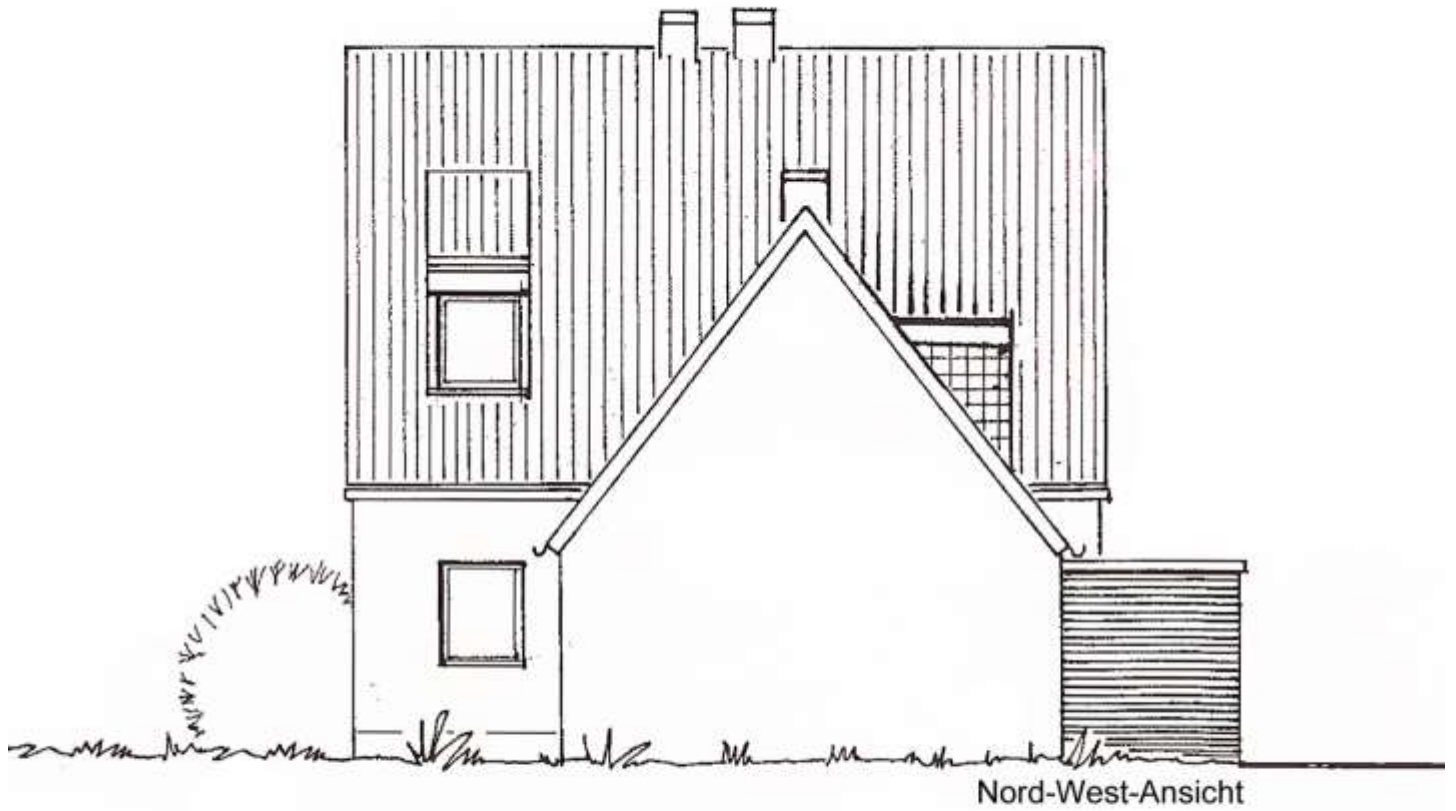
| BertelsmannStiftung

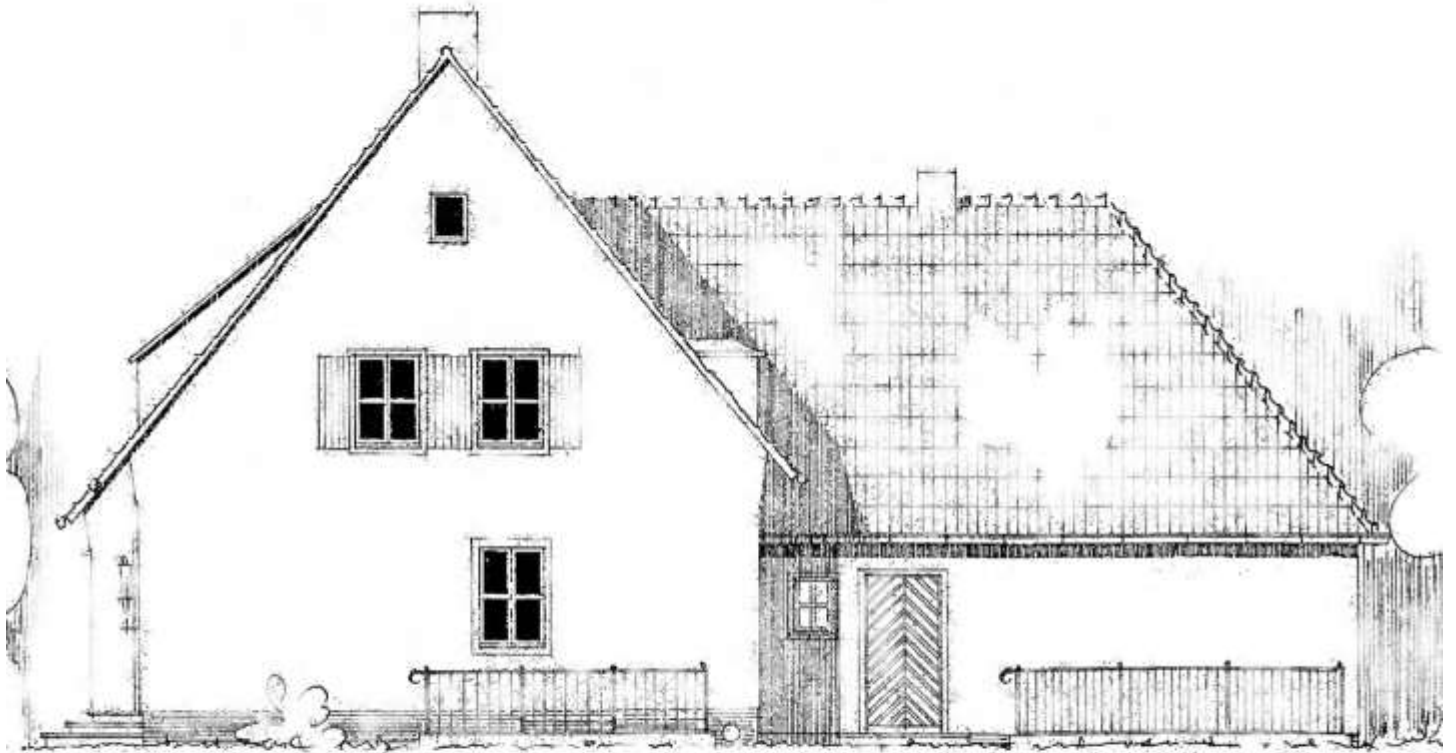
Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



Kellergeschoss



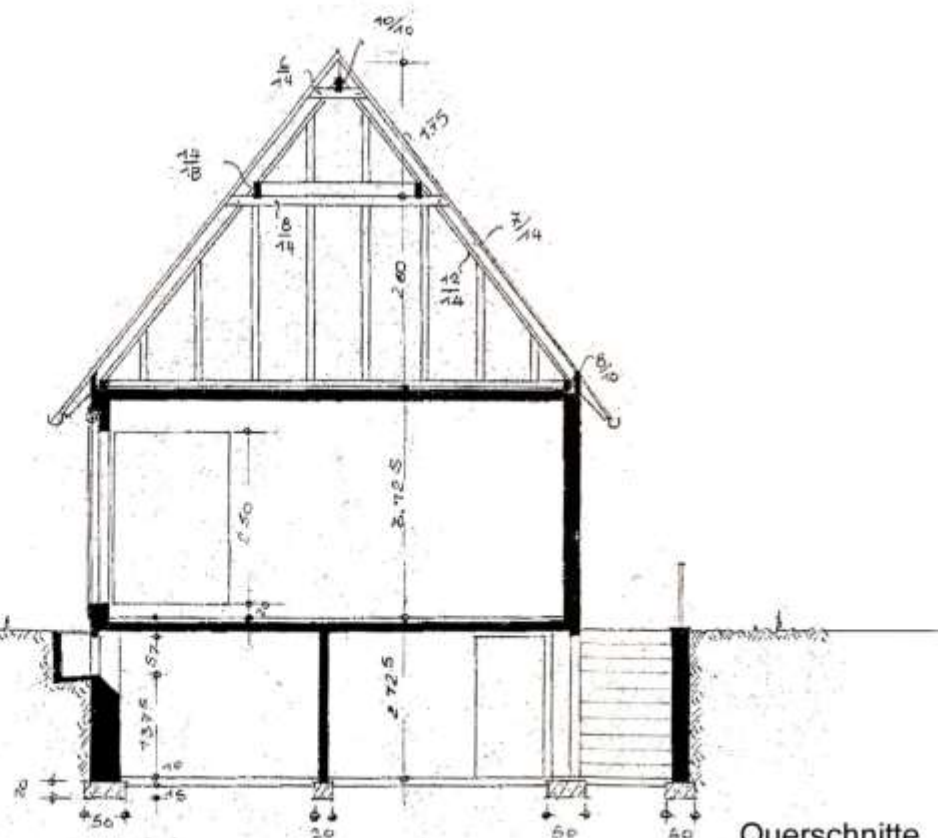
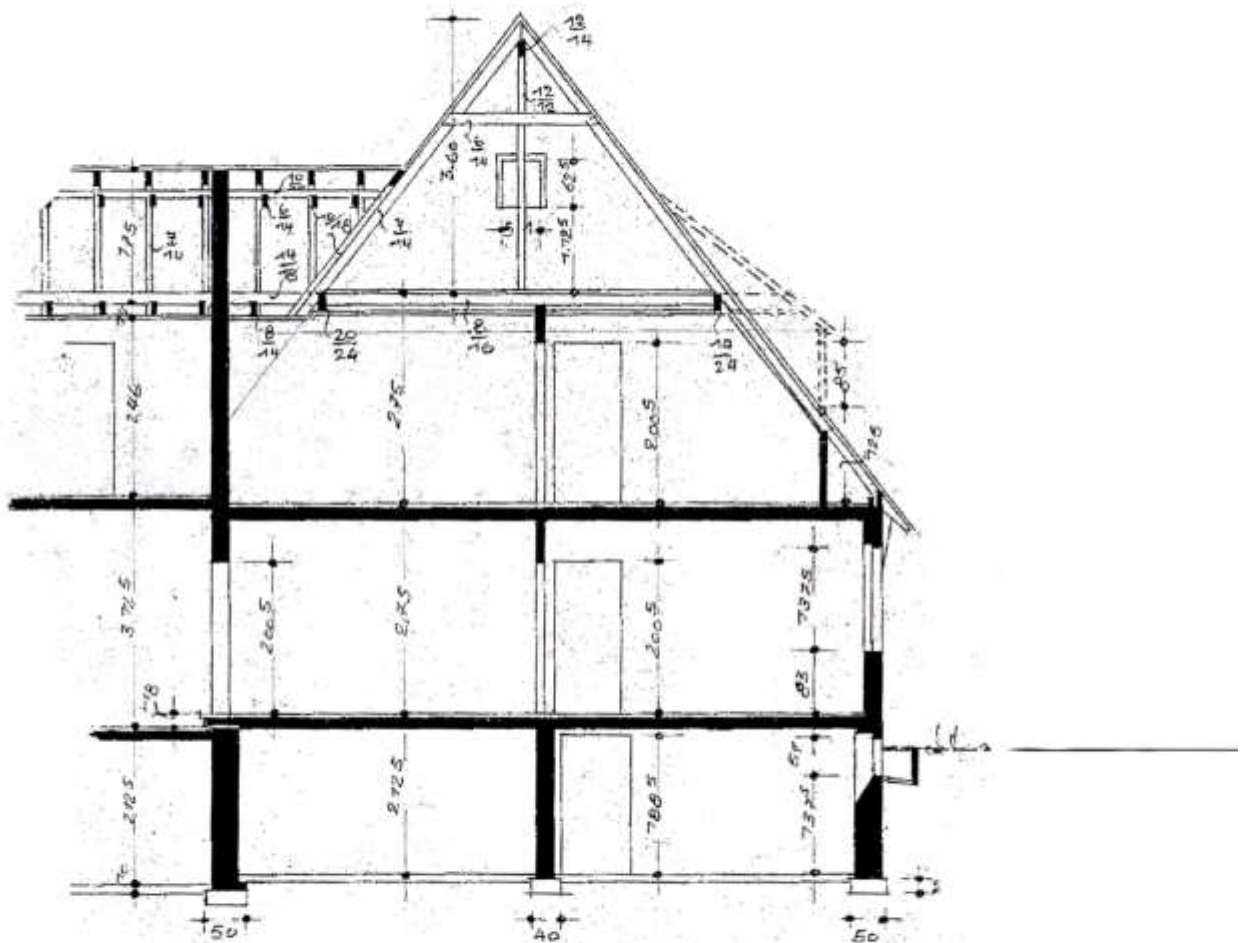




Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Querschnitte



Süd-West-Ansichten





Süd-Ost-Ansichten





Nord-Ansichten





Garage I





Garage II





Garage III





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





unfertiger Innenausbau im Dachgeschoss

