



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks „Detmolder Straße 62“ in 33604 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Bielefeld Blatt 8762)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 066/23**

HENDRIK BACHLER

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788

info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663

Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGDE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Bachler

Verkehrswertgutachten

"Detmolder Straße 62" in 33604 Bielefeld

Auftraggeber:

Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXX
XXXXX XX

Zweck der Wertermittlung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung:

§ 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:

25.06.2024

Auftragserteilung:

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 22.05.2024

Ortsbesichtigungen:

25.06.2024 und 04.09.2024

Anwesende Personen:

25.06.2024:

XXXXXXXXXXXXX XXXXXX (Vertreter der Gläubigerin)
XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Vertreter der Gläubigerin)
Hendrik Bachler (Gutachter)
Miescha Günzel (Mitarbeiter des Gutachters)

04.09.2024:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (Eigentümer)
XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Vertreter der Gläubigerin)
XXXXXXXXXX XXXXXXXX (Vertreter der Gläubigerin)
Hendrik Bachler (Gutachter)
Miescha Günzel (Mitarbeiter des Gutachters)

Anzahl der Ausfertigungen:

Insgesamt sechs, davon eine für den Gutachter

HINWEIS:

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass diese keine vollständigen Anlagen enthält und persönliche Daten unkenntlich gemacht worden sind. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bielefeld eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks	4
1. Darstellung der Lagesituation.....	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand.....	4
3. Bauleitplanung.....	5
4. Grundstücksbeschaffenheit.....	5
5. Erschließungszustand.....	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten.....	6
II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen	8
1. Allgemeines.....	8
2. Baubeschreibung.....	8
3. Außenanlagen.....	10
4. Einschätzung des baulichen Zustands.....	11
5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	11
6. Bauzahlen.....	14
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	14
1. Definition des Verkehrswerts.....	14
2. Rechtsgrundlagen.....	15
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	15
1. Bodenwertermittlung.....	16
1.1 Bodenrichtwert.....	17
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts.....	17
2. Ertragswertermittlung.....	18
2.1 Vorbemerkung.....	18
2.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge.....	18
2.3 Bewirtschaftungskosten.....	19
2.4 Liegenschaftszinssatz.....	20
2.5 Restnutzungsdauer.....	20
2.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung.....	21
2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
2.8 Rechengang.....	22
2.9 Ergebnis Ertragswert.....	22
V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswertes	23
1. Verkehrswertdiskussion.....	23
2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung.....	23
VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	24
1. Hinweise.....	24
2. Anlagenverzeichnis.....	25
3. Literaturverzeichnis.....	25

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

Ort: Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 340.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Mitte, ca. 1 km Luftlinie südöstlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt. Eine durchschnittliche Infrastruktur des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen) ist in der Nähe vorhanden. Die nächste Stadtbahnhaltestelle "August-Bebel-Straße" der Linie 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts. Die nächsten Autobahnauffahrten der BAB 2 und 33 sind in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Mitte leben ca. 81.600 Einwohner.

Straßenlage: Das zu bewertende Flurstück 638 befindet sich direkt an der Detmolder Straße, gegenüber der Abzweigung der Bielsteinstraße. Die Detmolder Straße (B66) ist eine der Hauptverkehrsadern zwischen dem Bielefelder Osten und dem Zentrum von Bielefeld. In dieser Umgebung befinden sich überwiegend größere Wohn- und Geschäftshäuser. Die Parkplatzsituation ist als angespannt einzustufen. Der Geräuschpegel kann aufgrund der Verkehrsemissionen der Detmolder Straße als hoch bezeichnet werden.

Lagebeurteilung: normale Wohn- und Geschäftslage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand ¹

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung in der Vergangenheit sind ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Faktoren beeinflusst, die sich als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ identifizieren lassen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen.

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung

In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ und „älter“.

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld in den Jahren 2020 bis 2040 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (-0,9 %).

Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet.

Die Zahlen der Personen im Kindergartenalter gehen deutlich zurück, ebenso wie die vier Altersjahrzehnte der potenziell Erwerbstätigen (25 bis 64 Jahre). Bei den jüngeren Erwachsenen gibt es einen leichten Zuwachs, die Zahl der Senioren steigt dagegen sehr deutlich an, sowohl für die unter als auch für die über 80-Jährigen.

Das Medianalter in Bielefeld wird von 42,4 Jahre im Jahr 2020 auf 43,5 Jahre im Jahr 2040 ansteigen.

3. Bauleitplanung

Für den Bereich um das zu bewertende Objekt existiert lt. Bauberatung der Stadt Bielefeld ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Dieser ist mit der Nummer: III4/55.00 Tp2 bezeichnet und wurde am 08.10.2015 rechtskräftig. Das Bewertungsgrundstück wird hier in Teilen als Mischgebiet (MI) mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Flurstück. Das Flurstück 638 ist mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus nebst Anbau bebaut. Es ist rechteckähnlich zugeschnitten. Das Flurstück weist eine leichte Höhendifferenz von Süd nach Nord (Gefälle) auf. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Detmolder Straße. Die Detmolder Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks vierspurig ausgebaut und asphaltiert. Mittig sind Straßenbahnschienen verlegt.

Beidseitige Gehwege sind nebst Straßenbeleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das zu bewertende Grundstück weder Straßenbaubeiträge noch Erschließungsbeiträge in absehbarer Zeit abgerechnet.²

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Ausdruck des Grundbuchs vom 20.06.2024

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Bielefeld
Blatt 8762

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1)

Gemarkung Bielefeld,
Flur 69, Flurstück 638,
Hof- und Gebäudefläche,
Detmolder Straße 62,
Größe: 632 m²

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr. 3.1)

XX,
geboren am xx.xx.xxxx

Lfd. Nr. 3.2)

XX,
geboren am xx.xx.xxxx

- in Erbengemeinschaft-

Abteilung II:³

Lfd. Nr. 1)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet
(Amtsgericht Bielefeld, 6 L 4/23). Eingetragen
am 09.10.2023.

² Vgl. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 03.06.24 in der Anlage

³ Eintragungen in Abt. II des Grundbuches werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 66/23). Eingetragen am 19.12.2023.

Abteilung III: Aufnahme nicht gewünscht

Altlasten:

An den Tagen der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Der Bauberatung der Stadt Bielefeld liegen keine Angaben über etwaig vorhandene Altlasten vor. Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Baulasten:

Laut Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt steht lt. Angabe der Bauberatung der Stadt Bielefeld nicht unter Denkmalschutz.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Angabe der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Quellschutz-, Wasserschutz- oder Naturschutzgebiet.

Sanierungsgebiete:

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Sanierungsgebiet.

Wohnungsbindung:

Das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld (Abteilung Wohnungsaufsicht) nicht öffentlich gefördert. Es besteht somit keine Wohnungsbindung.

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir das Objekt nicht vollständig zugänglich gemacht. Nicht in Augenschein genommen wurden die Wohnung im 1. Obergeschoss links, das Hinterhaus nebst Geräteschuppen und die Mehrzahl der Kellerräume. In der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurden auf Wunsch der Mieterin keine Lichtbildaufnahmen gefertigt.

Lt. Angaben in der Bauakte der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Flurstück 638 im Jahre 1897 mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansarddach) nebst Tischlerwerkstattanbau bebaut worden.

Im Jahre 1990 wurde der Werkstattanbau zu einer Wohnfläche umgenutzt und das obere Dachgeschoss des Haupthauses voll zu Wohnzwecken ausgebaut.

An den Tagen der Inaugenscheinnahme verfügte das Objekt über insgesamt 9 Wohneinheiten, davon 8 im Haupthaus (Zweispänner) nebst eine im Hinterhaus (ehem. Werkstatt).

Die entsprechenden Grundrisspläne aus der Bauakte sind den Anlagen dieses Gutachtens beigefügt. Sie weichen jedoch teilweise von den Örtlichkeiten ab. Dieser Umstand wird in diesem Gutachten nicht weiter berücksichtigt.

Die **Gesamtwohnfläche** wird lt. Angaben des Zwangsverwalters und stichprobenartigen Kontrollaufmaßen vor Ort mit rd. **700 m²** benannt.

2. Baubeschreibung⁴

Rohbau

Fundament:	Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk (massiv)
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, Trockenbau
Fassade:	Putzfassade mit Farbauftrag, Verblendmauerwerk, teilweise Fassadenstuck
Decken:	KG: Stahlträger-/Kappendecke, Wohngeschosse: Holzbalkendecken

⁴ Teilweise vermutet, teilweise der Bauakte entnommen, in Bezug auf das Haupthaus

Dach: Holzdachstuhl, Mansarddach mit Eterniteindeckung und Bitumenabdichtung

Dach-entwässerung: Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

Ausbau

Fenster: überwiegend Holzfenster (Dreh-/Kipp) mit Isolierverglasung, teilweise Doppelfenster

Türen: Hauseingangstürenelemente aus Holz mit Lichtausschnitten, sep. Klingeltableau

Treppen: KG und EG: Betontreppe, (EG: Stahlgeländer)
übrige Innentreppen: Holzwangentreppen mit Holzgeländer

Wände u. Decken: Die Wände und Decken im Gebäude sind überwiegend mit Putz versehen, teilweise tapeziert

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC

Sanitärausstattung:

Küchen: unterschiedliche Modernisierungszustände; jeweils eine Installationswand mit den üblichen Installationen, teilweise Fliesenspiegel

Bäder: unterschiedliche Modernisierungszustände; teilweise Böden und Wände verflies, meist ausgestattet mit 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Duschwanne

Gebäudetechnik

Heizung/
Warmwasser-
versorgung:⁵ Gasthermen in den Wohnungen (überwiegend mit Warmwasseraufbereitung, Beheizung durch Heizkörper verschiedener Bauarten)

Whg. Hochparterre links:
Hersteller: Vaillant, Typ: VC 104/3, Leistung: 10 kW,
Baujahr: 2002

⁵ Lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

Whg. Hochparterre rechts:

Hersteller: Vaillant, Typ: VC 104/2XE, Leistung: 10 kW,
Baujahr: 2001

Whg. 1. OG links:

Hersteller: Vaillant, Typ: VC 104/3, Leistung: 10 kW,
Baujahr: 2008

Whg. 1. OG rechts:

Hersteller: Vaillant, Typ: VC 104 XEU, Leistung: 10 kW,
Baujahr: 1995

Whg. 2. OG links:

Hersteller: Vaillant, Typ: VC 104/4-7, Leistung: 10 kW,
Baujahr: 2017

Whg. 2. OG rechts:

Hersteller: Vaillant, Typ: VC 104/4-7, Leistung: 10 kW,
Baujahr: 2012

Whg. DG links:

Hersteller: Vaillant, Typ: VCW 195/4, Leistung: 20 kW,
Baujahr: 2010

Whg. DG rechts:

Hersteller: Vaillant, Typ: VCW 195/3, Leistung: 20,4 kW,
Baujahr: 2007

Hinterhaus:

Hersteller: Vaillant, Typ: VCW 194/4-5, Leistung: 20 kW,
Baujahr: 2018

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zu den Hauseingängen sind neben der Hofzufahrt mit Betonsteinplatten befestigt. Die nicht weiter befestigten Freiflächen auf dem Flurstück sind mit Rasen und einzelnen Gehölzen begrünt. Das an das Hinterhaus angebaute Holzcarport wird nebst Geräteschuppen und Pergola im Garten als wertneutral betrachtet. Das Grundstück ist teilweise durch Mauern eingefriedet.

4. Einschätzung des baulichen Zustands

An den Tagen der Inaugenscheinnahme fielen folgende Mängel am und im Gebäude auf:

- Putzschäden und optische Mängel an den Fassaden
- überalterte Holzfenster
- beschädigte Grenzmauern
- Putzschäden im Treppenhaus
- Badausstattungen teilweise überaltert
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind großflächig auszuführen

Diese Aufzählung soll lediglich einen Überblick über die offensichtlichen Mängel geben, die bei der Ortsbesichtigung auffällig geworden sind. Sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Reihenfolge der Aufzählungen stellt keine Wertung oder Dringlichkeit dar.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden darf nicht mit den tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Die tatsächlich anfallenden Schadenbeseitigungskosten können lediglich einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Vielmehr kommt es auf die Betrachtungsweise dieser Mängel auf dem Grundstücksmarkt an. Auf angespannten sog. "Verkäufermärkten" finden Wertminderungen für Baumängel und Bauschäden deutlich geringeren Einfluss auf die Verkehrswerte als auf sog. "Käufermärkten".

Die Kosten für den o. g. **Reparaturstau und Instandsetzungsbedarf** bringe ich nach sachverständigem Ermessen mit einem teilweise alterswertgeminderten **Gesamtabschlag** in Höhe von rd. **150.000,00 €** in Ansatz.

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Laut Gesetz zum Erneuerbaren Heizen ist seit Januar 2024 der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil sein soll. Spätestens bis zum Jahr 2045 soll so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet werden. Dann sollen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Seit 2024 muss jede **neu** eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es längere Übergangsfristen. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner) werden klimafreundliche Energien beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht. In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028. Gibt es in den Kommunen bereits vorab eine Entscheidung zur Gebietsausweisung für zum Beispiel ein Wärmenetz, die einen kommunalen Wärmeplan berücksichtigt, können frühere Fristen greifen.

Den Städten und Gemeinden kommt dabei bei der Wärmewende eine entscheidende Rolle zu. Viele Entscheidungen darüber, wie die Wärmeversorgung organisiert wird und wie die Infrastruktur dafür ausgebaut wird, werden vor Ort getroffen. Dafür erstellen die Kommunen sogenannte Wärmeplanungen. Sie stellen beispielsweise dar, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz voraussichtlich möglich sein wird, ob die Wärmeversorgung voraussichtlich dezentral erfolgt oder erfolgen wird (beispielsweise durch Wärmepumpen) oder in einem Gebiet gegebenenfalls das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird.

Auf Basis dieser Informationen können Eigentümer entscheiden, ob sie das Angebot einer zentralen Wärmeversorgung nutzen wollen, oder sich für eine andere technische Lösung entscheiden, wenn sie auf Erneuerbares Heizen umsteigen.

Intakte Heizanlage können jedoch weiter betrieben werden. Dies gilt auch, wenn eine Heizung Defekte aufweist, aber noch instandgesetzt werden kann. Muss eine Erdgas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht werden, weil sie nicht mehr instandgesetzt werden kann oder über 30 Jahre alt ist (bei einem Konstanttemperatur-Kessel), gibt es Übergangslösungen. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden.

Für die Stadt Bielefeld liegen bisher keine kommunalen Planungen für eine zentrale Energieversorgung vor.

Nachrüstverpflichtungen

Wie bisher gibt es auch nach dem GEG eine Regelung zur Beschränkung der Betriebszeit von alten Heizkesseln, die weiter Bestand hat. Danach dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem Jahr 1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. Hiervon gibt es jedoch folgende Ausnahmen:

1. für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
2. Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt.

3. Außerdem gibt es eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1. Februar 2002 selbst bewohnen. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss allerdings der neue Eigentümer, den Heizungskessel bis zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang außer Betrieb nehmen.

In bestimmten Fällen erheblicher Defizite fordert das GEG zusätzliche Nachrüstungen von Anlagen und Bauteilen.

- Leitungen zur Wärmeverteilung, also Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen zur Begrenzung der Wärmeabgabe entsprechend den Anforderungen für Neubauten gedämmt werden.
- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume sind zu dämmen. Dabei ist ein U-Wert von höchstens $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ einzuhalten. Mit nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken meint der Verordnungsgeber Geschossdecken in Räumen, in denen über der obersten Geschossdecke keine Ausbaureserve für Aufenthaltsräume oder für andere Nutzungen (z.B. Abstell- oder Trockenräume) vorgesehen sind. Genügende Tragfähigkeit sowie ausreichende lichte Höhe vorausgesetzt. Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Eine Ausnahme von der Nachrüstverpflichtung besteht für Eigentümer in selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen wenigstens eine Wohnung am 1. Februar 2002 (Inkrafttreten der ersten EnEV) vom Eigentümer selbst genutzt war. Hier greifen die Anforderungen erst bei einem Eigentümerwechsel mit einer Frist von zwei Jahren. Im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem Stichtag sind die Nachrüstpflichten durch den neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist dafür beträgt 2 Jahre nach dem Eigentumsübergang.

Energieausweis

Mit Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde 2007 der Energieausweis als öffentlich-rechtliches Zertifikat eingeführt. Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter beim vollständigen oder teilweisen Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen. Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 am 01. Mai 2014 muss bei jedem Verkauf bzw. bei jeder Vermietung dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und nach Vertragsabschluss übergeben werden. Diese Verpflichtung wurde auch in das Gebäudeenergiegesetz GEG übernommen.

Für die Erstattung des Verkehrswertgutachtens im Zwangsversteigerungsverfahren lag jedoch kein Energieausweis vor.

Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung:

Die energetischen Eigenschaften werden bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und somit sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt.

Sofern am örtlichen Grundstücksmarkt festgestellt werden kann, dass das Fehlen oder Vorhandensein eines Energieausweises oder fehlende Umsetzungen der Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz Auswirkungen auf das Verhalten der Marktteilnehmer nach sich ziehen, die über den Ansatz der Restnutzungsdauer hinausgehen, wird dies in diesem Gutachten im Sachwertverfahren beim Marktanpassungsfaktor und im Ertragswertverfahren beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

6. Bauzahlen

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1) Baujahr des Gebäudes: | 1897 |
| 2) Grundstücksgröße: | 632 m ² |
| 3) Wohnfläche: ⁶ | rd. 700 m ² Wfl. |

III. Grundsätze der Wertermittlung

1. Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

⁶ Lt. Wohnflächenangabe des Zwangsverwalters

2. Rechtsgrundlagen

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren

Gem. § 6 ImmoWertV stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

das Vergleichswertverfahren	(Abschnitt 1, § 24 - § 26)
das Ertragswertverfahren	(Abschnitt 2, § 27 - § 34)
das Sachwertverfahren	(Abschnitt 3, § 35 - § 39)

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 der ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor, § 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen sich der Grundstücksmarkt maßgeblich an Vergleichspreisen orientiert.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (§ 27 ImmoWertV). Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung.

Hier findet das Ertragswertverfahren seine Anwendung, da es sich bei dem zu bewertenden Objekt eindeutig um ein Mehrfamilienwohnhaus handelt und solche Objekte üblicherweise zur Ertragserzielung gehandelt werden.

Der Bodenwert wird hier über Bodenrichtwerte ermittelt.

IV. Durchführung der Wertermittlung

1. Bodenwertermittlung

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand usw.

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

1.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte mir für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 nennen. Dieser beträgt 640,-- €/m² u.a. bei einer dreigeschossigen Bebauung im Mischgebiet.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Bewertungs- und Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht. Weiter entspricht die bauliche Ausnutzung des Flurstücks in etwa der des Bodenrichtwertgrundstücks.

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Flurstück 638:

$$632 \text{ m}^2 \times 640,00 \text{ €/m}^2 = 404.480,00 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwert mit rd. 404.500,-- €** ermittelt.

Der Bodenwert wird mit rd. 404.500,-- € ermittelt.

2. Ertragswertermittlung

2.1 Vorbemerkung

Prinzipiell ist das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung der grundstücksbezogenen Daten ein vergleichendes Verfahren. Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich aus den Bestimmungen der § 28 bis § 34 der ImmoWertV. Demnach definiert sich der Ertragswert aus der Summe aus dem Bodenwert und den unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer durch Kapitalisierung des um die Bodenverzinsung verminderten Reinertrages ermittelten Gebäudeertragswert. Gegebenenfalls sind sonstige wertbeeinflussende Umstände noch zu berücksichtigen. Konkret wird dabei wie folgt verfahren: Zunächst wird der Bodenwert durch Preisvergleiche oder mit Hilfe von Richtwerten ermittelt.

Daneben werden vom marktüblich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Abschreibung (diese wird über die Restnutzungsdauer durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung berücksichtigt) und der umlegbaren Betriebskosten abgezogen.

Von dem so ermittelten Reinertrag wird der auf den Bodenwert entfallende Liegenschaftszins in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (Abschreibungskomponente) mit einem sich aus dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Multiplikator (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) kapitalisiert. Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind zu berücksichtigen.

2.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge

Die marktüblichen Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte ermittelt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kaltmiete; das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Bielefeld weist für Standardwohnungen in der entsprechenden Wohnlage und Baujahresklasse (bis 1918) Werte zwischen 5,93 € und 8,25 € pro m² Wohnfläche mtl. Mietzins aus, sofern alle anfallenden und umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden. Der Mittelwert wird mit 7,04 €/m² Wfl. angegeben.

Der Zwangsverwalter teilte mir mit, dass die Wohnung im Hochparterre links von dem Eigentümer selbst bewohnt wird. Die Wohnung im Dachgeschoss links ist ungenutzt. Für die übrigen vermieteten Wohnungen, liegen lt. Zwangsverwalter nur für zwei Wohnungen schriftliche Mietverträge vor. Insgesamt wurden mir für die vermieteten Wohnungen im Durchschnitt rd. 6,61 €/m² Wfl. (ohne Kfz-Stellplätze im Hof) als Kaltmietertrag benannt.

Diesen Mietertrag halte ich unter der Berücksichtigung der teils vermuteten Ausstattungen der Wohnungen, der Wohnlage und des Baujahres für marktüblich.

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung dieses Grundmietzinses und einer kalkulatorischen Miete für die beiden nicht vermieteten Wohnungen folgender marktüblicher Rohertrag:

$700 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,61 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 4 \times 30,00 \text{ € (4 Kfz-Stellplätze)}$

$= 4.747,00 \text{ €} \rightarrow \text{rd. } 57.000,00 \text{ € p.a.}$

Demnach wird ein **jährlicher Grundmietertrag** in Höhe von **rd. 57.000,00 €** als marktüblich angenommen und als Basis für die Ertragswertberechnung unterstellt.

2.3 Bewirtschaftungskosten

Dies sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie laufend erforderlich sind. Auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, die neben der Netto-Kaltmiete (Rohertrag) vom Mieter zu entrichten sind, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Diese umlagefähigen Betriebskosten werden in der Betriebskostenverordnung geregelt (z.B. laufende öffentliche Lasten wie Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasserver- und Entsorgung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Heizkosten etc.).

In der Netto-Kaltmiete sind in Anlehnung an die ImmoWertV enthalten:

- Verwaltungskosten in Höhe von 351,00 € je Einheit, jährlich
- Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 € je m² Wohnfläche, jährlich
- Mietausfallwagnis mit 2 % der Nettomiete

Nicht als Bewirtschaftungskosten abzuziehen sind laut § 25 II BV die Abschreibungen. Diese werden über die Restnutzungsdauer im Vervielfältiger berücksichtigt.

2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren von zentraler Bedeutung. Er ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt und marktüblich verzinst wird. Mit ihm wird zunächst der Bodenwert eines bebauten Grundstücks verzinst.

Außerdem geht er zusammen mit der Restnutzungsdauer in den Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) ein, mit dem der auf das Gebäude entfallende Reinertrag multipliziert wird, um so den Gebäudeertragswert zu erhalten.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach Art und Lage des Objektes. So sind für Einfamilienhäuser andere Zinssätze relevant als beispielsweise für Mehrfamilienhäuser. Vereinfachend kann gesagt werden, je höher das Risiko einer Immobilie bezüglich des investierten Kapitals ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszins sein. In der Regel ermitteln die Gutachterausschüsse auf Basis einer Vielzahl von Vergleichskauffällen den jeweiligen Liegenschaftszins und geben hierüber auch Auskunft.

Der Liegenschaftszins ist auf keinen Fall mit einem Anlagezins zu verwechseln und zu vergleichen!

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt.

Die Empfehlung des zuständigen Gutachterausschusses für Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser in Bezug auf Liegenschaftszinssätze liegt bei 2,3 (+/- 1,5 %).⁷

Ich halte hier u.a. aufgrund der Lage, der Objektgröße und des augenscheinlichen Gebäudezustands einen gerundeten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % für angemessen.

2.5 Restnutzungsdauer

Die Wertminderung eines Gebäudes bez. seines Alters ergibt sich nicht alleine aufgrund seines Alters. Dies spielt natürlich auch eine wichtige Rolle, doch viel wichtiger ist es, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu ermitteln. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können ein Gebäude somit erheblich „verjüngen“.

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 100 Jahre geschätzt.

Da beim Bau des Hauses insgesamt scheinbar eher solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre. In der Vergangenheit wurden augenscheinlich einige notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, die zumindest teilweise einen „Modernisierungsanteil“ beinhalteten.

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2024, S. 42

Die noch zu erledigenden Instandsetzungsarbeiten verlängern die Gesamtnutzungsdauer nur geringfügig. Sie sichern lediglich überwiegend die Nutzung der baulichen Anlagen in der verbleibenden Restnutzungsdauer.

Daher schätze ich die Restnutzungsdauer in Anlehnung an die ImmoWertV (Anlage 2, Tabelle 1) insgesamt auf ca. 25 Jahre.

2.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist eine finanzmathematische Größe zur Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz. Er ist so bemessen, dass zu jedem Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) der Zeitwert der baulichen Anlage in der verbleibenden Restnutzungsdauer abgeschrieben wird.

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wird beispielsweise in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) tabellarisch aufgelistet. Allgemeingültig kann der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wie folgt berechnet werden:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{wobei} \quad q = 1 + p/100$$

$$p = \text{Liegenschaftszins} \quad n = \text{Restnutzungsdauer}$$

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von:

$$V = \frac{q^{25} - 1}{q^{25} \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + 2,5/100$$

$$\mathbf{V = 18,42}$$

2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits im II. Abschnitt unter Punkt 4. erwähnt, wird hier ein Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von rd. 150.000,00 € in Abzug gebracht.

2.8 Rechengang

		Ertragswert
Rohertrag	Marktüblich erzielbare Netto-Miete in € p.a.	57.000,00
Bewirtschaftung	Betriebskosten (werden umgelegt)	
	Instandhaltungskosten	
	für Wohnflächen (13,80 €/m ²)	9.660,00
	700,00	1.404,00
	Verwaltungskosten (351,00 €/Einheit)	1.140,00
	Mietausfallwagnis in % der Netto- Kaltmiete	2,00
	abzüglich Bewirtschaftungskosten in €	12.204,00
Reinertrag		44.796,00
BW	abzüglich Bodenwertverzinsungsbeitrag	
Verzinsung		
	Bodenwert in €	404.500,00
	Liegenschaftszins	0,025
	Bodenwertverzinsungsbeitrag in €	10.112,50
Reinertrag ./Bod.-		
wertverzinsung		34.683,50
Ertragsanteil	Restnutzungsdauer des Gebäudes geschätzt	25 Jahre
	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	18,42
	Gebäudewert (Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor) in €	638.870,07
	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	./.
	Ertragswert ohne Grundstück in €	488.870,07
	zuzüglich Bodenwert in €	404.500,00
Ertragswert	Ertragswert in €	893.370,07

2.9 Ergebnis Ertragswert

Der **Ertragswert** wurde in Höhe von **893.370, -- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion

Ertragswert: 893.370,-- €

Die Verkehrswertermittlung für Mehrfamilienwohnhäuser erfolgt üblicherweise mit Hilfe des Ertragswertverfahrens, da diese Grundstücke auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet sind.

Der Verkehrswert dieses Objektes wird damit direkt von den langfristig zu erzielenden Erträgen geprägt.

Im Ertragswertverfahren werden marktkonforme Parameter verwandt, wie z.B. der Liegenschaftszinssatz. Je marktkonformer dieser abgeleitet ist, desto geringer ist die letztlich erforderliche Marktanpassung (wenn überhaupt noch nötig) und je aussagekräftiger das ermittelte Ergebnis.

2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Bebauung sowie der Lage des Objekts, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt (für solche Objekte), halte ich eine aktuelle Marktanpassung des ermittelten Ertragswerts für nicht nötig.

Somit schätze ich den (auf volle zehntausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts auf:

Verkehrswert gem. § 194 BauGB **890.000,-- €.**

VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir der Zugang in das Objekt nicht vollständig ermöglicht. Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrages gewesen.

Für die geschätzte Höhe der Instandsetzungskosten, der Baubeschreibung, der Wohnflächenangabe und der baurechtlich angenommenen Situation wird keine Gewähr übernommen.

Die Bewertung erfolgte ohne Inventar (Mobiliar, Einbauküche etc.).

Hiermit versichere ich, dass dieses Gutachten von mir mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen worden sind, habe ich kenntlich gemacht. Ich habe keinerlei persönliches Interesse an dem Ausfall dieses Gutachtens. Ich stehe zu keinem der an diesem Verfahren Beteiligten in irgendeinem verwandtschaftlichen Verhältnis.

Bielefeld, den 05.09.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Grundrisspläne, Schnitte, Ansichten
- 4) Anliegerbescheinigung
- 5) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 6) Fotodokumentation

3. Literaturverzeichnis

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld



Angabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bielefeld.

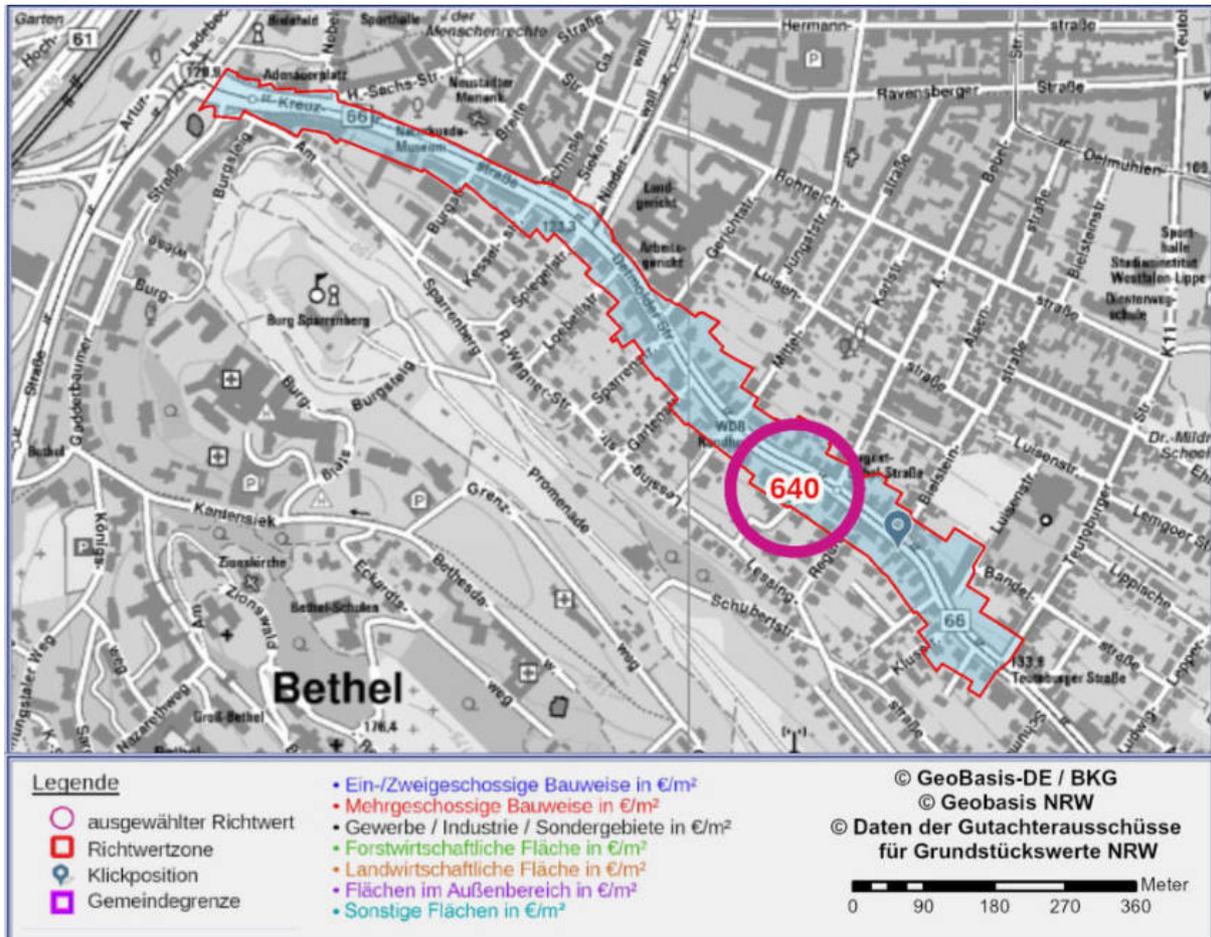


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

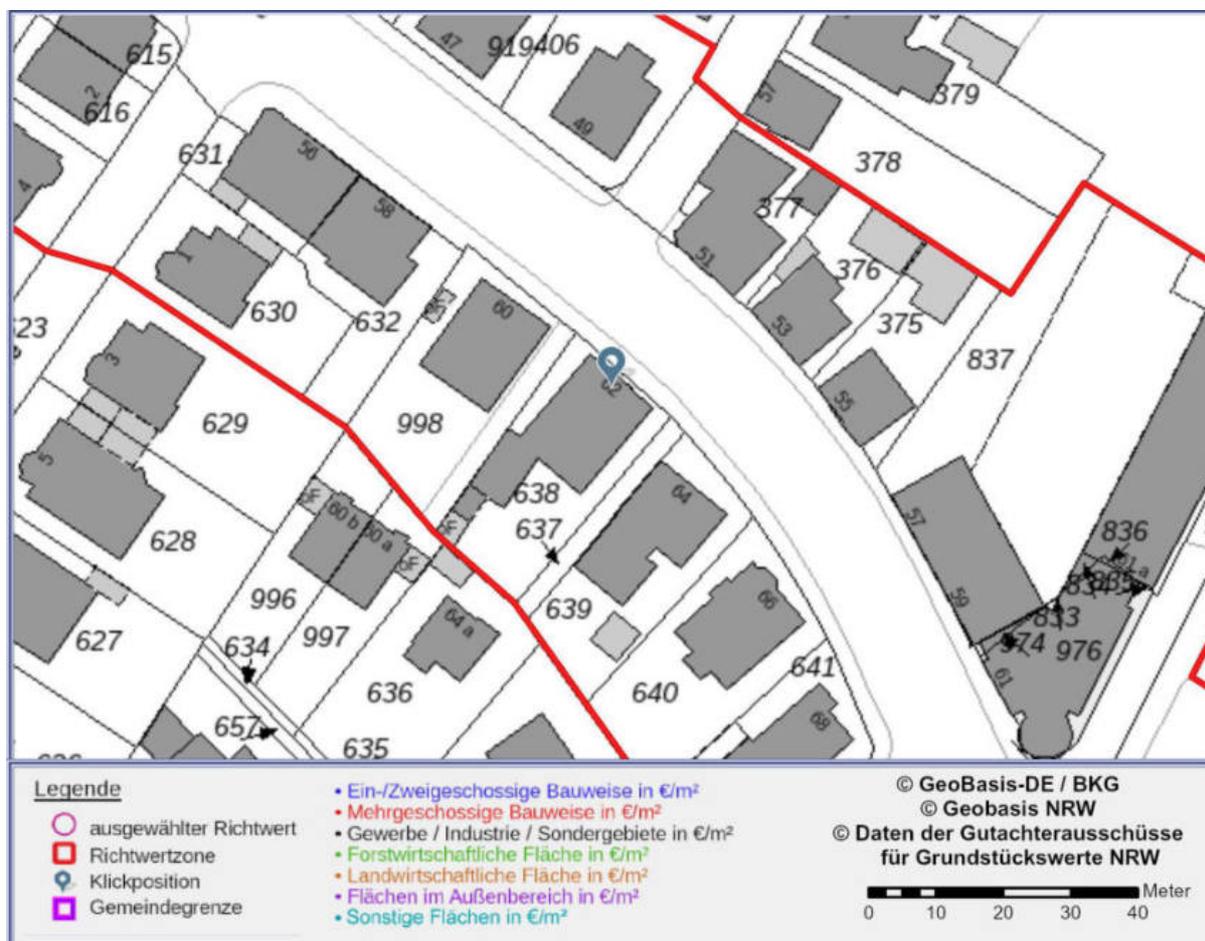


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33604
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Bielefeld-Mitte
Bodenrichtwertnummer	3320
Bodenrichtwert	640 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Grundflächenzahl	0,4
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	570 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe gefertigt am 18.06.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholung und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten
 - Misch- oder mehrgeschossige Bebauung -

Normgröße (600 m²)

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00
650	0,93
700	0,87
750	0,82
800	0,78
850	0,74
900	0,70
950	0,67
1000	0,64

Normgröße (800 m²)

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient
350	1,32
400	1,26
450	1,20
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten
 - Misch- oder mehrgeschossige Bebauung -

Bodenrichtwert (€/m ²)	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

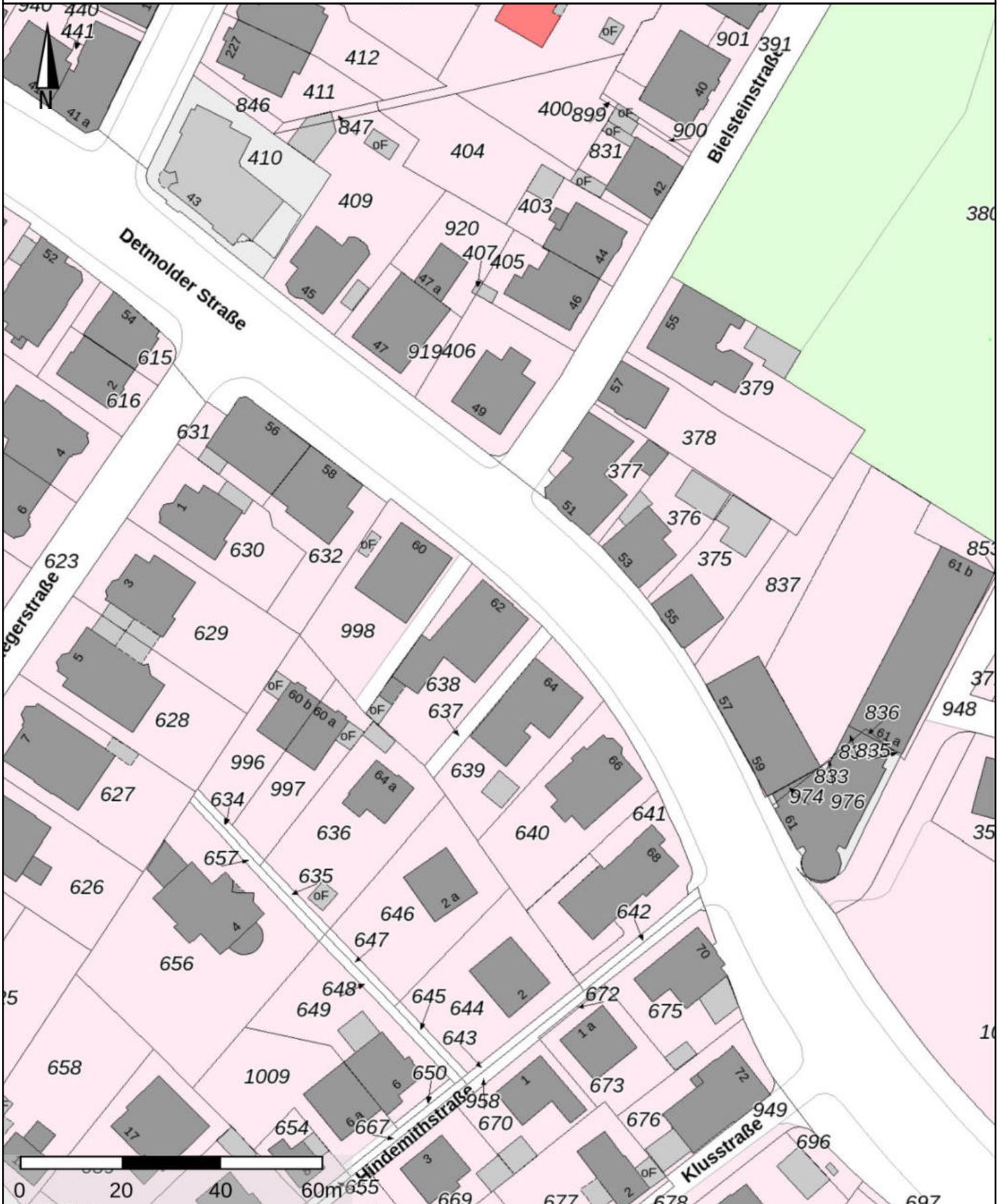
Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.



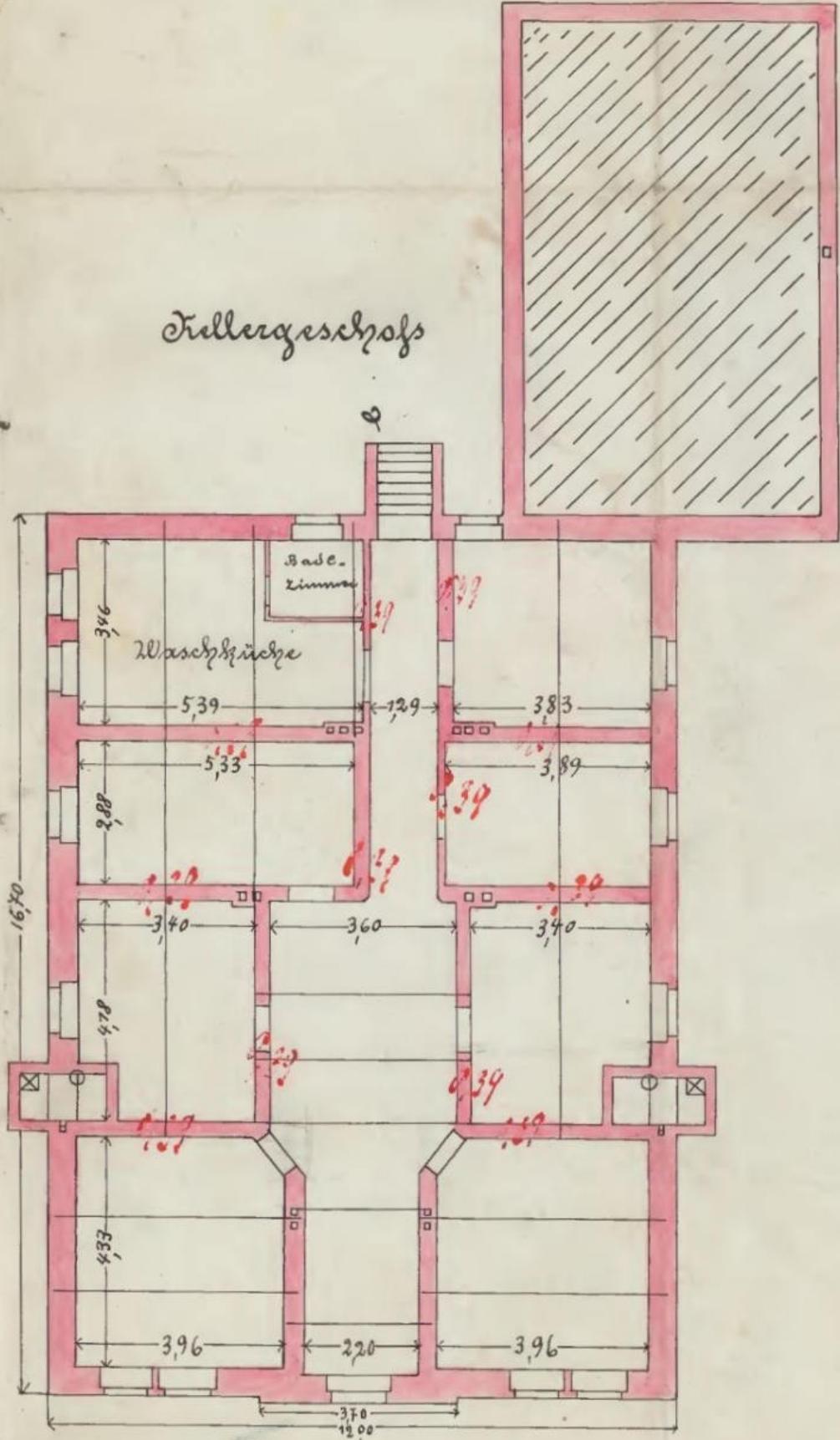
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 01.06.2024 um 07:14 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Fullergeschloß

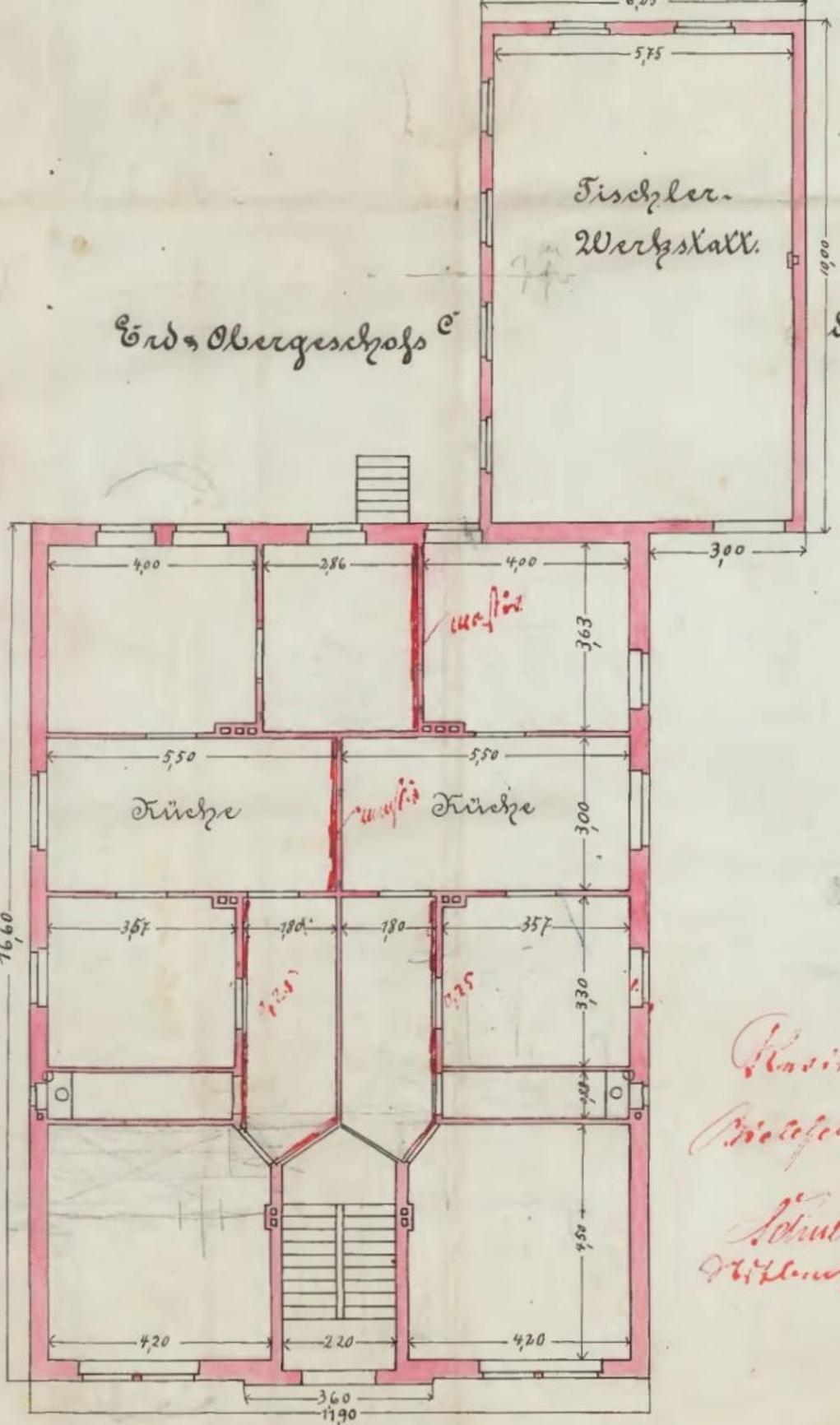


3475

2

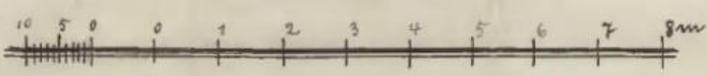
Erds. Obergesch. ①

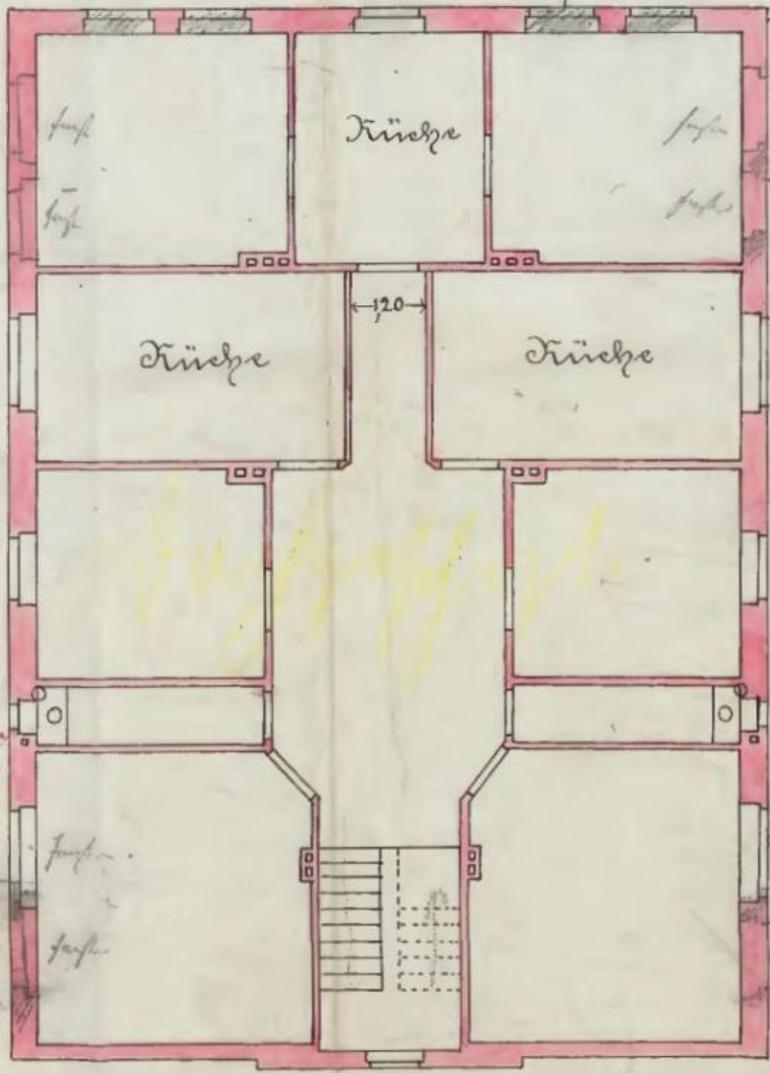
Fischer-
Werkstatt.



Küche
Wand
Tür

Dr. 1:100





Dachgeschoss

Bielefeld, den 25. Sept. 1897.

REPARATURERWEITERUNG INFOLGE SCHADENSHÄUFIGKEITEN IM
 BODEN-DACHGESCHOSS, WOHNHAUS DETMOLDER STR.62,4800 BI.1

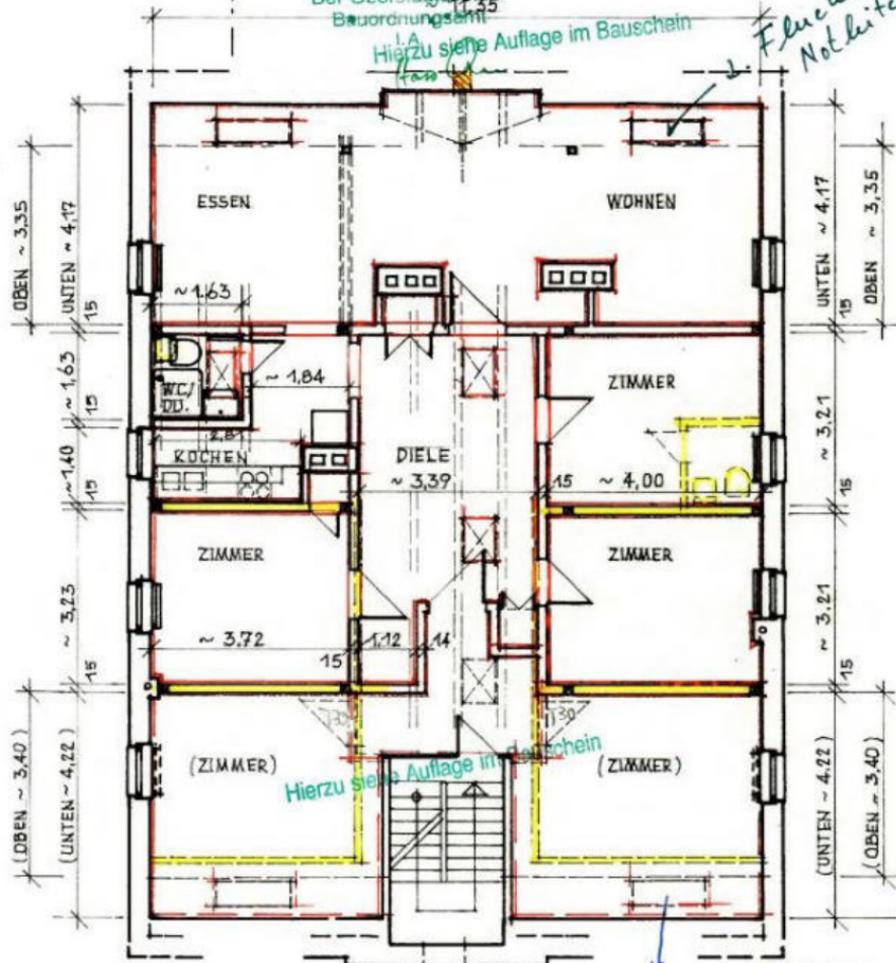
Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 12.1906.8

vom 5. NOV. 1992
 05. NOV. 1992

Stadt Bielefeld
 Der Oberstadtdirektor
 Bauordnungsamt

*Flächentwurf durch
 Nachbeter*

Hierzu siehe Auflage im Bauschein
Handwritten note



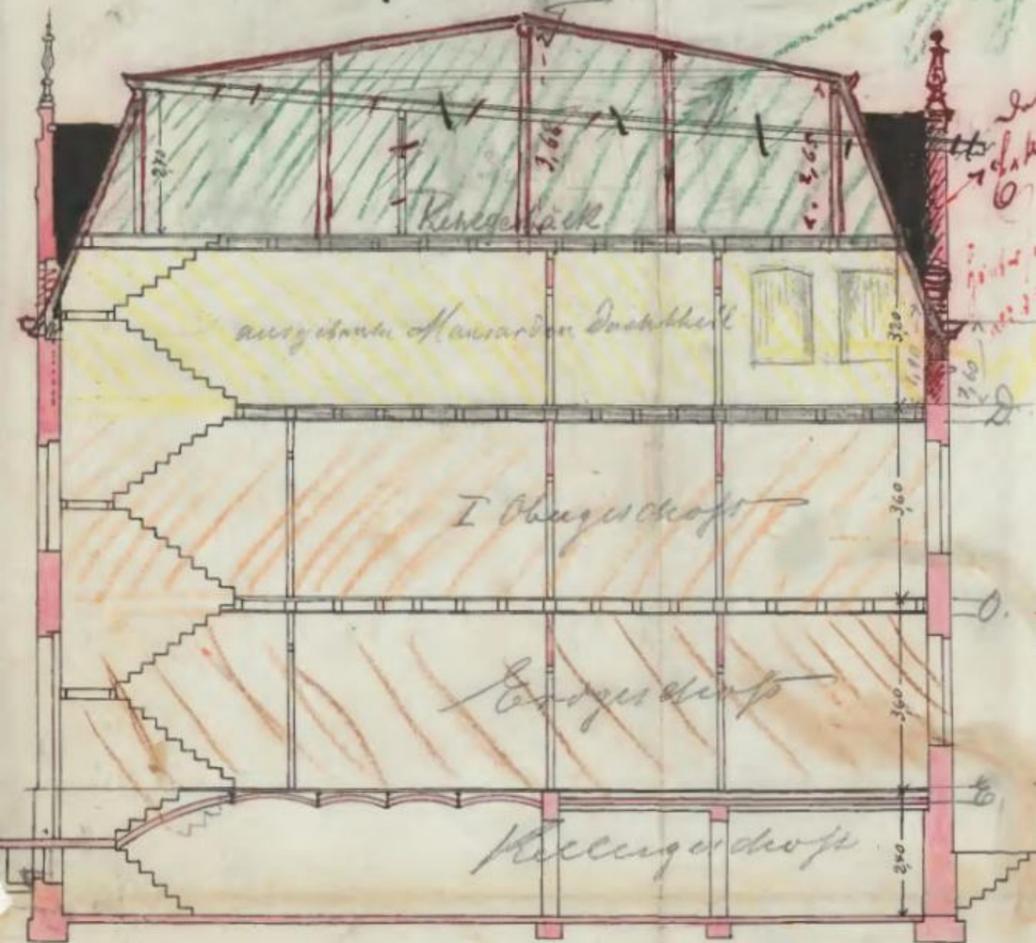
GRUNDRISS BODEN-DACHGESCHOSS, M. 1:100,

A

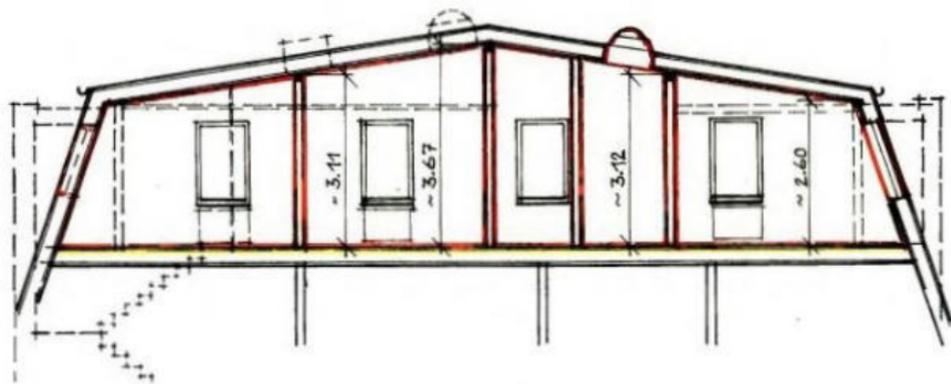
ABBRUCH
 NEUBAU

Fluchtweg = 90/120 cm

Schnitt a-b.



REPARATURERWEITERUNGEN INFOLGE SCHADENSHÄUFIGKEITEN IM
BODEN-DACHGESCHOSS, WOHNGHAUS DETMOLDER STR. 62, 4800 B | 1



SCHNITT A — A BODEN-DACHGESCHOSS, M. 1:100

ABBRUCH
NEUBAU

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 12.1906.8
vom 05. NOV. 1992
Bielefeld, 2. NOV. 1992
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Baurechtsamt
I.A. *K. A.*

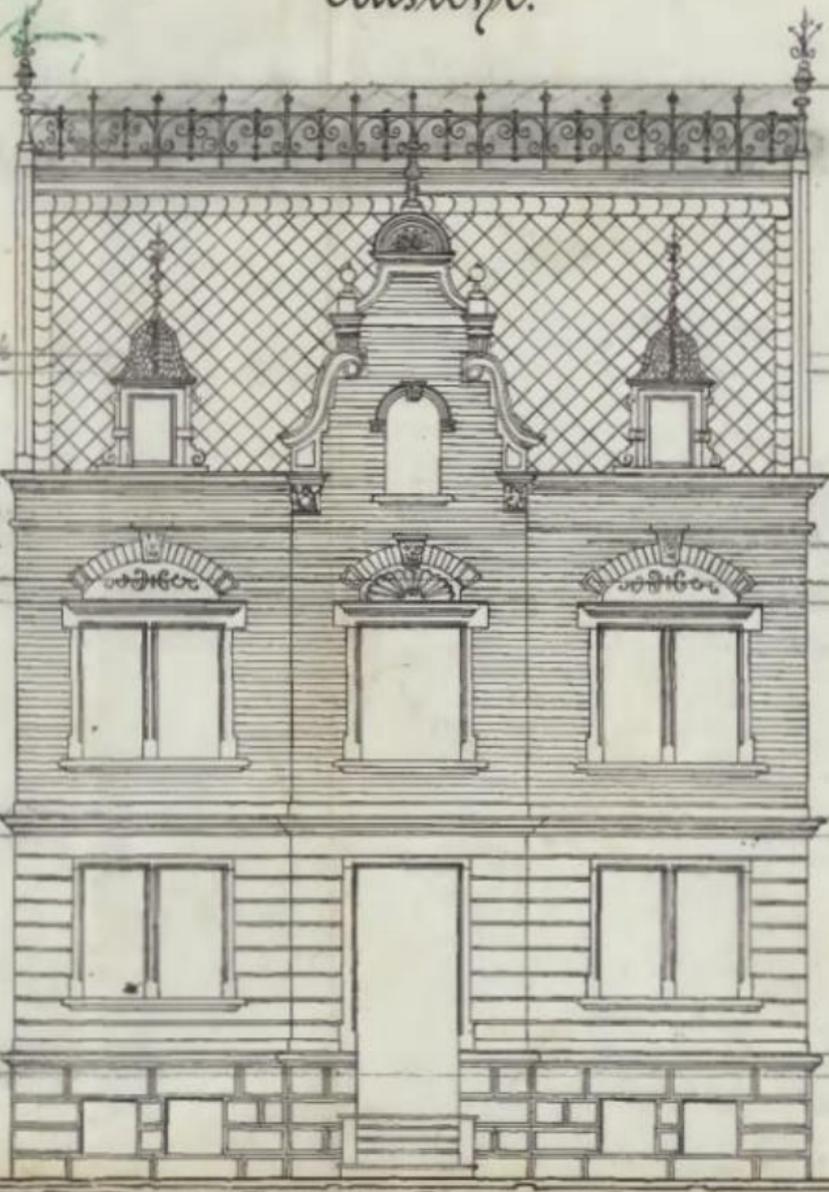
Aussicht.

Thür.

Fenster

Thür.
4,60-7

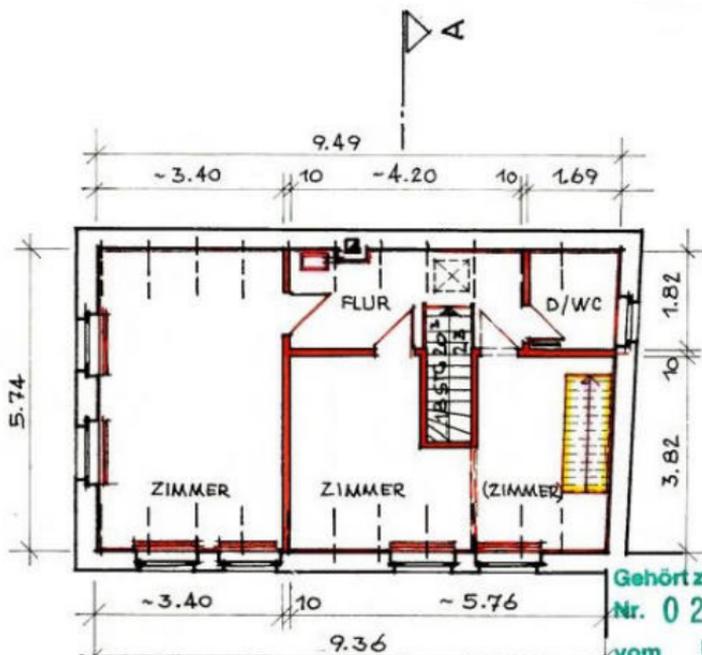
St.



UMBAU WERKSTATT -

DETOLDER STRASS 62
4800 BIELEFELD 1

A



OBERGESCHOSS, M. 1:100

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 0218513

vom 09.07.90

Bielefeld, den 04. JULI 1990

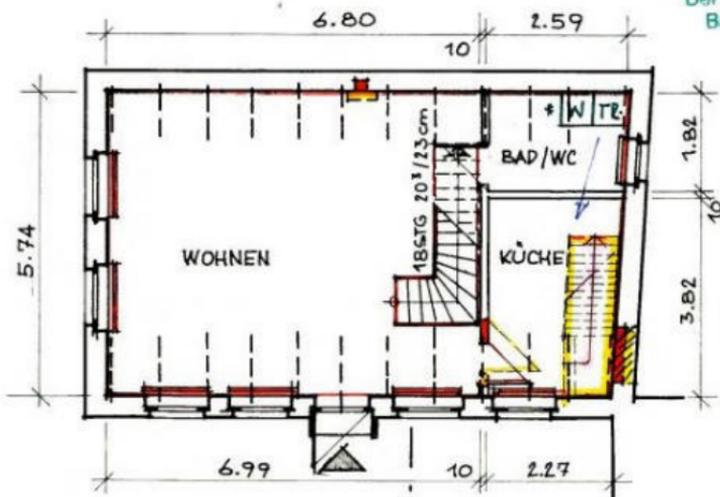
Stadt Bielefeld

Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt

I.A.

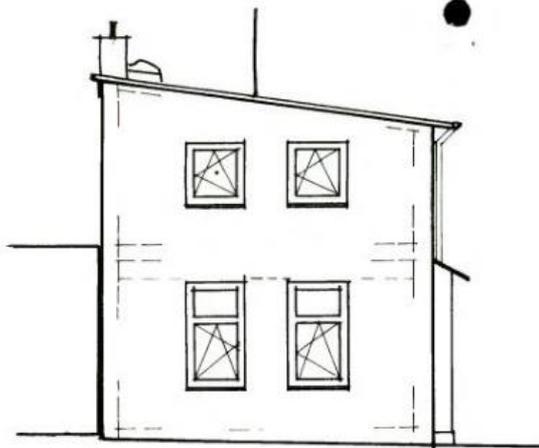
Kass

ABBRUCH
NEUBAU

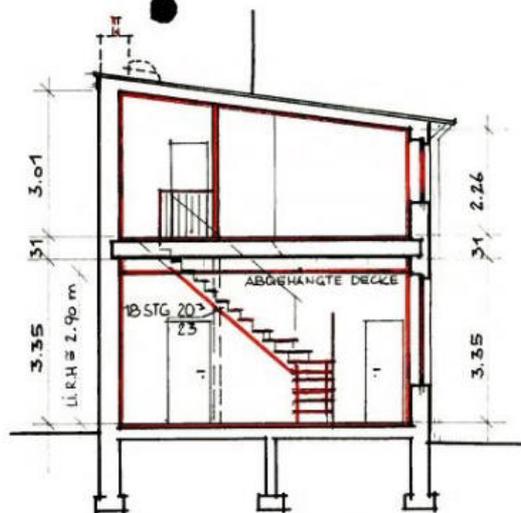


ERDGESCHOSS, M. 1:100

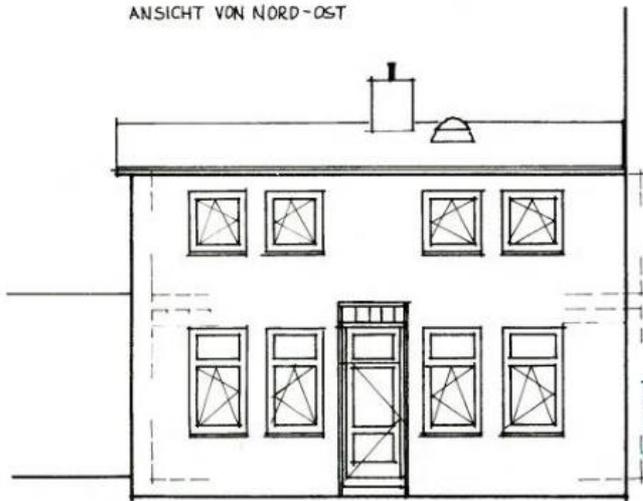
Waschmaschine +
Trockner



ANSICHT VON NORD-OST



SCHNITT A--A M.1:100



ANSICHT VON NORD-WEST

UMBAU WERKSTATT,
DETMOER STRASSE 62, 4800 BIELEFELD 1

Bielefeld, den 04. JULI 1999
 Stadt Bielefeld
 Der Oberstadtdirektor
 Bauleitungsamt
 I.A.

09.07.99

Baugenehmigung
 02185

ABBRUCH
 NEUBAU

van der



Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Herrn
Hendrik Bachler
Steinbruchweg 17
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Amt für Verkehr
Refinanzierung
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Kaiser / Frau Mollowitz
2. Etage / Flur B / Zimmer 217

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
01.06.2024

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
03.06.2024

Telefon 0521 51 - 3714 / 3116
Telefax 0521 51 - 91 50 31 17
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de
www.bielefeld.de

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld
Flur : 69
Flurstück : 638

von der Detmolder Straße beitragsrechtlich erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig.

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 15. Nachtragssatzung vom 12.12.2022) auf **18,50 €** festgesetzt.



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Amt (siehe oben)
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669



Detmolder Straße → Northwest Detmolder Straße → Südost

Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest

Ansicht Südost

Ansicht Südwest



Hofzufahrt → Südwest

Hofzufahrt → Nordost

Hoffläche



Hinterhaus (Ansicht Südost)



Hinterhaus (Ansicht Südwest)



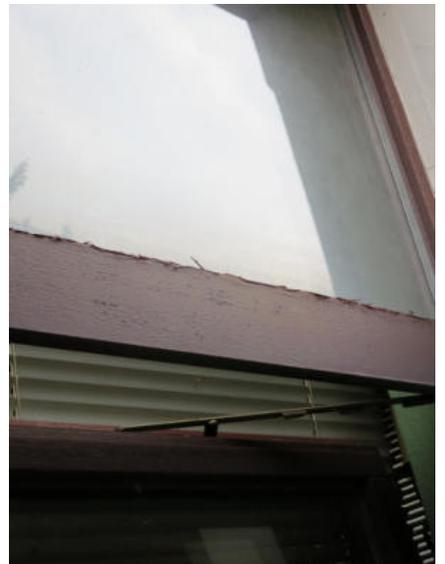
Carport



Gartenfläche



Gartenfläche



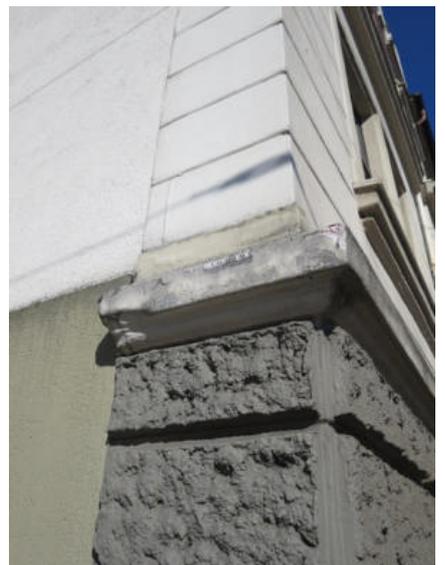
überalterte Holzfenster



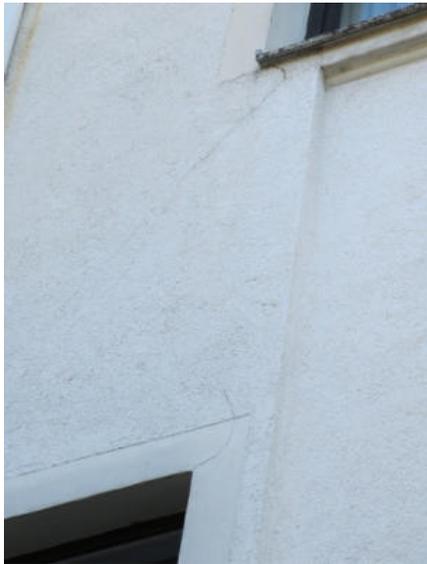
Fassadenschäden



überalterte Holzfenster



Fassadenschäden



Fassadenschäden



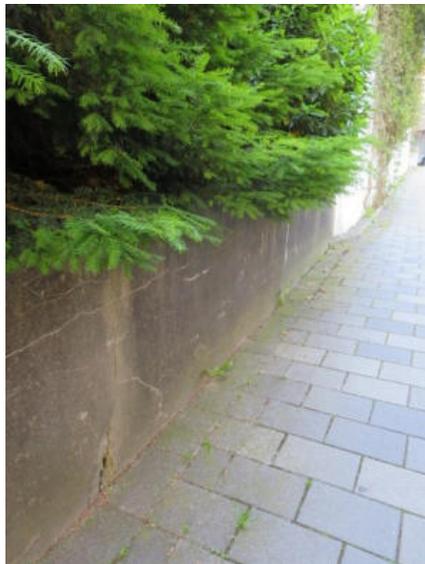
überalterte Holzfenster



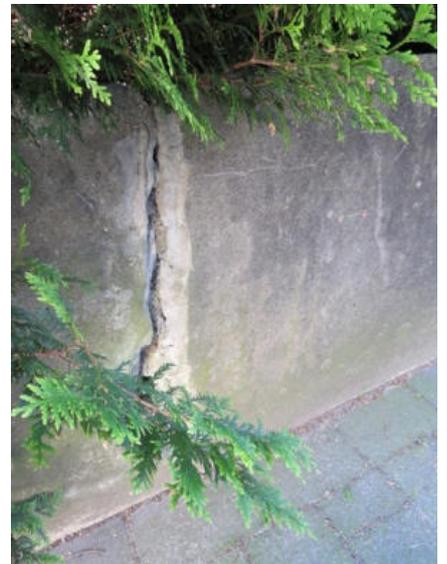
Fassadenschäden



Fassadenschäden



beschädigte Grenzmauer



beschädigte Grenzmauer



Hauseingangsbereich



Hauseingangstür



Wohnungseingang (Hinterhaus)