

Amtsgericht Bielefeld
Abteilung 6
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Datum: 11.08.2026
Az.: 6a K 10/26

GUTACHTEN

Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Bielefeld 6a K 10/26

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Bielefeld, Blatt 30118 eingetragenen **26,660/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 23 Wohneinheiten mit 10 Garagen, nebst 8 Garagen und 10 PKW-Außenstellplätzen bebauten Grundstück in 33609 Bielefeld, Finkenstraße 25-29, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und einem Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 18



Ansicht von der Hauptstraße

Der Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums

(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Bielefeld Blatt 30118)

wurde auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung

zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 ermittelt mit

96.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Makrolage	8
2.3	Mikrolage	8
2.4	Gestalt und Form	9
2.5	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.6	Privatrechtliche Situation	9
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.7.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.7.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.7.3	Bauordnungsrecht	10
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.10	Derzeitige Nutzungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrparteienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.3	Nutzungseinheiten Finkenstraße 25 bis 29:	12
3.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach).....	13
3.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	14
3.7	Außenanlagen	14
	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.8	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im Erdgeschoss.....	15
3.9	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.4	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.5	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	16

4.6	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	17
4.7	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.8	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.9	Vergleichswertermittlung	19
4.10	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.11	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	19
4.12	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
4.13	Vergleichswertermittlung	21
4.14	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	21
5	Ertragswertermittlung	22
5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.3	Ertragswertberechnung	24
5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27
6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
7	Verkehrswert.....	28
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
8.3	Verwendete fachspezifische Software	30
9	Verzeichnis der Anlagen	31

Kurzbeschreibung: 6a K 10/26**Objektart:**

- Wohnungseigentum in einem Mehrparteienhaus mit 23 Wohnungen
- 10 Garagen im Kellergeschoss des Mehrparteienhauses
- 1x5 und 1x3 Garagen, zzgl. 10 PKW-Außenstellplätze
- Das Wohnungseigentum Nr. 18 befindet sich im Erdgeschoss rechts in der Finkenstraße Nr. 29 und hat ein Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 18

Baujahr gemäß Bauakte:

- 1991

Grundstücksgröße:

- 1.836 m²

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:

- 43 m²

Hinweis:

In der Teilungserklärung wurde die Fläche der Loggia zu 50 % ihrer Grundfläche angesetzt.

Verkehrswert:

(ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs)

96.000,00 €**Auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung ermittelt.****Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):**

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

Mit anderen Worten:

"Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall „wahrscheinlichsten zu erzielende Preis",
oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist."
oder

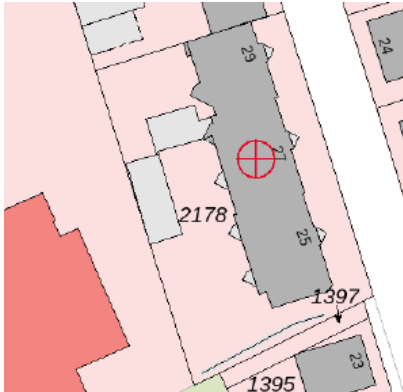
"Der Wert für Dritte."

Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum im Obergeschoss rechts, eines 3 -geschossigen Mehrparteienhauses mit insgesamt 23 Wohnungen.
Objektadresse:	Finkenstraße 29 33609 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bielefeld, Blatt 30118, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bielefeld, Flur 76, Flurstück 2178 (1.836 m ²)



1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bielefeld vom 26.05.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	06.07.2026 (Tag der Besichtigung)
Qualitätstichtag:	06.07.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 06.07.2026, wurden die Beteiligten durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 19.06.2026, fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung:	Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung, weil der Eigentümer der Sachverständigen die Innenbesichtigung nicht ermöglicht hat.
Teilnehmer am Ortstermin:	Zwei Vertreter der [REDACTED] und die Sachverständige
Eigentümer:	Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Bielefeld wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Beglaubigter Wohnungseigentumsgrundbuchauszug vom 26.03.2026
- Teilungserklärung vom 28.06.1992

Von der im Objekt tätigen Hausverwaltung wurden der Sachverständigen für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis nach dem Verbrauch vom 16.01.2019
- Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 19.05.2025 und 11.03.2026
- Wirtschaftsplan des Sondereigentums Nr. 18

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprenghetter.de) vom 19.06.2026
- Auszug aus dem Stadtplan über den (marktdaten-support@support.sprenghetter.de) vom 19.06.2026
- Auszug aus der Katasterkarte über den (marktdaten-support@support.sprenghetter.de) vom 19.06.2026
- Preisspiegel Wohnmieten über den (marktdaten-support@support.sprenghetter.de) vom 19.06.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de vom 11.06.2026
- Einsicht in die digitale Bauakte der Bauaufsichtsbehörde vom 23.06.2026
- Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 23.06.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.06.2026
- Fotos vom Ortstermin am 06.07.2026
- Auskunft zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan aus dem Geoportal der Stadt Bielefeld
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 03.08.2026
- Auskunft aus der Wohnlagenkarte vom 31.07.2026
- Auskunft aus der Starkregengefahrenkarte vom 31.07.2026
- Auskunft aus dem Solardachkataster vom 31.07.2026

Ergänzende Angaben:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck zu verwenden.

Das Gutachten darf ohne vorherige Rücksprache nicht (auch nicht auszugsweise) veröffentlicht werden.

Die zur Erstellung des Gutachtens befragten Personen erteilten Auskünfte zum Objekt.

Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese in die Wertermittlung eingeflossen.

Da sich die behördlichen Auskünfte in der Regel auf den Zeitpunkt beziehen, zu dem sie erteilt wurden, können spätere Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 18 zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 ermittelt. Die Besichtigung erfolgte nur auf einer reinen Außenbesichtigung, weil der Eigentümer der Sachverständigen den Zutritt zum Wohnungseigentum nicht ermöglicht hat.

Hinweis:

In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschlag erfolgen. Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerfGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerfGH 19/07, A/07)

“Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem Sachverständigen verweigert und ihm auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte.”

Grundlage der Bewertung sind die bei der Bauaufsichtsbehörde eingeholten Unterlagen, Pläne und Berechnungen des Bestandsgebäudes.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.2 Makrolage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Kreisfreie Stadt Bielefeld

Ort und Einwohnerzahl:

Bielefeld mit ca. 343.507 Einwohnern (Stand 31.12.2025)

Stadtbezirk Mitte mit ca. 80.441 Einwohnern (Stand 31.12.2025)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Gütersloh ist ca. 18 km entfernt
- Paderborn ist ca. 50 km entfernt
- Osnabrück ist ca. 60 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 180 km entfernt

Bundesstraße:

- B61 (Herforder Straße) grenzt unmittelbar an das Quartier an (500 m)

Autobahnzufahrt:

- A33 Anschlussstelle Bielefeld-Zentrum ist ca. 11 km entfernt
- A2 (über Bielefeld-Ost) ist ca. 8 km entfernt

Bahnhof:

- Bielefeld Hauptbahnhof ist ca. 3,4 km entfernt

Flughafen:

- Paderborn-Lippstadt ist ca. 60 km entfernt

2.3 Mikrolage

ÖPNV:

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bielefeld (Jahnplatz) beträgt ca. 2,0 km: Die Anbindung an den ÖPNV ist exzellent; die Stadtbahnhaltestelle Finkenstraße (Linie 2) liegt in direkter fußläufiger Entfernung (ca. 100 m).

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld von ca. 0,5 bis 1,5 km bequem zu erreichen.

Gebietslage:

Überwiegend wohnbauliche Nutzungen in 3- geschossiger Bauweise



Blick in die Finkenstraße

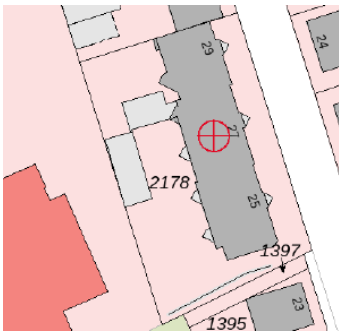
Topografie:

Nach Westen leicht hängiger Geländeverlauf.

Die Balkone der Wohnungen sind der Straße abgewandt und nach Westen ausgerichtet.

2.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Auszug aus der Katasterkarte

Straßenfront:

- ca. 51 m

mittlere Tiefe:

- ca. 34 m

Grundstücksgröße:

- insgesamt 1.836 m²

Bemerkungen:

- nahezu rechteckiges Grundstück

2.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeinde- und Anliegerstraße

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege sind beidseitig vorhanden



Blick in die Finkenstraße

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitig an das Wohnhaus Finkenstraße Nr. 31 angebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Nach mündlicher Auskunft vom 23.06.2026, wird das Grundstück, nach derzeitigem Stand, nicht im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld geführt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 26.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Bielefeld, Blatt 30118 folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1+2 der Eintragungen wurden gelöscht:

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6a K 10/26). Eingetragen am 26.03.2026.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

2.7.1 Baulasten und Denkmalschutz

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen am 23.06.2026 erfragt.

Demnach wird das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Stadt Bielefeld geführt.

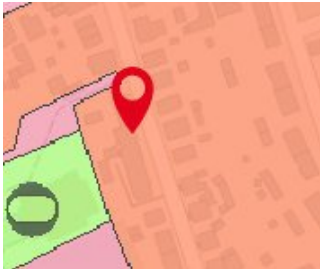
Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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



Festsetzungen im Bebauungsplan:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan III/3/04.01 -Feldstraße-Petristraße-Ziegelstraße-Bleichstraße- (Rechtsverbindlich seit 01.06.1968) folgernde Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- III = 3 Vollgeschosse
- O = offene Bauweise

2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück wird beitragsrechtlich von der Finkenstraße erschlossen.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden für beide o.g. Straßen nicht mehr erhoben.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 03.08.2026 eingeholt.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

2.10 Derzeitige Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit einem 3-geschossigen, voll unterkellerten und einseitig angebautem Mehrparteienhaus mit insgesamt 23 Wohneinheiten, mit 10 Garagen und weiteren 8 Garagen im Hinterhof bebaut. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Sondereigentum Nr. 18 ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

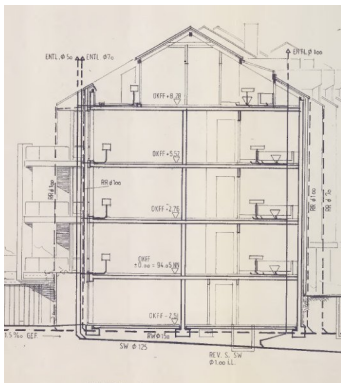
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung, sowie der eingesehenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Offensichtlich erkennbare äußerliche Baumängel und -schäden wurden nicht festgestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrparteienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



Nr. 131 Ansicht von der Straßenseite

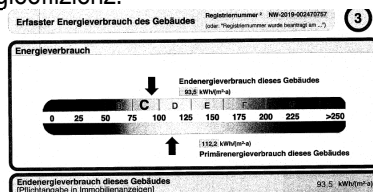
- 1-seitig angebautes, vollunterkellertes, 3-geschossiges Mehrparteienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Im Kellergeschoss mit insgesamt 10 Garagen
- 8 Garagen und 10 PKW-Außenstellplätzen befinden sich im Hinterhof

Baujahr:

1991 (gemäß den vorliegenden Unterlagen)

Energieeffizienz:

Der Energieausweis vom 16.01.2019 wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt (gültig bis 15.01.2029).



Ausschnitt aus dem Energieausweis

- Endenergieverbrauch 93,5 kWh/(m²xa)
- Primärenergieverbrauch 112,2 kWh/(m²xa)

Barrierefreiheit:

Der Zugang in das Gebäude ist barrierefrei.

Im Gebäude ist eine Barrierefreiheit nur mit erheblichem Aufwand herzustellen.



Blick auf den Hauseingang

Außenansicht:

Verblendung mit rotem Klinker

3.3 Nutzungseinheiten Finkenstraße 25 bis 29:

Nr. 25 - Kellergeschoss:

- Treppenhaus und Flur
- Zur Straßenseite: Wasch- und Trockenkeller, 4 Kellerräume
- Innenliegend: 4 Kellerräume
- Zur Rampe: 1 Keller und Raum für Fahrräder mit Ausgang zur Hofseite
- Zur Hofseite: 5 Garagen

Nr. 25 - Erdgeschoss:

- Hauseingangsbereich mit Treppenhaus / Zweispänner

Wohnung 1 links:

- Flur, Garderobe, Abst.-Schränk, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Kinderzimmer

Wohnung 2 rechts:

- Flur, Abst.-Schränk, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Schlafzimmer, Küche

Nr. 25 1. - Obergeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

- Wohnung 3 links: baugleich mit Wohnung 1
- Wohnung 4 rechts: baugleich mit Wohnung 2

Nr. 25 2. - Obergeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

- Wohnung 5 links: baugleich mit Wohnung 1
- Wohnung 6 rechts: baugleich mit Wohnung 2

Nr. 25 - Dachgeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

Wohnung 7 links:

- Flur, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur Loggia, Küche, Kinderzimmer

Wohnung 8 rechts:

- Flur und Abst.-Schränk, Küche, Wohnbereich mit Ausgang zur Loggia und Schlafbereich, Bad

Nr. 27 Kellergeschoss:

- Treppenhaus und Flur
- Zur Straßenseite: 4 Kellerräume, Heizung und Hausmeister
- Innenliegend: 4 Kellerräume
- Zur Hofseite: 5 Garagen, Raum für Fahrräder mit Ausgang zur Hofseite

Nr. 27 Erdgeschoss:

- Hauseingangsbereich mit Treppenhaus / Zweispänner

Wohnung 9 links:

- Flur mit Abst.-Schränk, Bad, Küche, Schlafen, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Kinderzimmer

Wohnung 10 rechts:

- Flur mit Abst.-Schränk, Kinderzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Schlafzimmer, Bad

Nr. 27 1. - Obergeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

- Wohnung 11 links: baugleich mit Wohnung 9
- Wohnung 12 rechts: baugleich mit Wohnung 10

Nr. 27 2. - Obergeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

- Wohnung 13 links: baugleich mit Wohnung 9
- Wohnung 14 rechts: baugleich mit Wohnung 10

Nr. 27 - Dachgeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

Wohnung 15 links:

- Flur, Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur Loggia, Küche, Kinderzimmer

Wohnung 16 rechts:

- Flur und Abst.-Schränk, Küche, Wohnbereich mit Ausgang zur Loggia und Schlafbereich, Bad

Nr. 29 Kellergeschoss:

- Treppenhaus und Flur
- Zur Straßenseite: Waschkeller und Fahrradkeller mit Ausgang zur Straßen- und Hofseite
- Innenliegend und zur Hofseite: Trockenkeller, 7 Kellerräume

Nr. 29 Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich mit Treppenhaus / Zweispänner

Wohnung 17 links:

- Flur mit Abst.-Schränk, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Küche, Kind

Wohnung 18 rechts:

- Flur, Wohnen- Schlafen- Essen zum Ausgang zur Loggia, Kochnische, Bad

Nr. 29 1. - Obergeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

- Wohnung 19 links: baugleich mit Wohnung 17
- Wohnung 20 rechts: baugleich mit Wohnung 18

Nr. 29 2. - Obergeschoss:

Treppenhaus / Zweispänner

- Wohnung 21 links: baugleich mit Wohnung 17
- Wohnung 22 rechts: baugleich mit Wohnung 18

Nr. 29 - Dachgeschoss:

Treppenhaus mit Abst.-Schränk / Einspänner

Wohnung 23:

- Flur und Garderobe, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Ausgang zur Loggia, Kinder- oder Arbeitszimmer

3.4 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente und tragende Bodenplatte aus Beton
Keller	Beton und Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	24 cm Kalksandsteinmauerwerk, 8 cm Mineralwolle, 3 cm Luftschicht, 11,5 cm Klinkerverblendung
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kelleraußentreppe: • Beton gemäß Statik, Belag aus Betonwerkstein Geschoßtreppen: • Beton mit Belag aus Betonwerkstein
Hauseingangsbereich:	Haustüranlage aus Aluminiumprofilen mit Isolierverglasung und seitlich angeordneter Briefkasten- und Klingelanlage.
Dach:	Dachkonstruktion: • Holzkonstruktion: Pfettendach mit Dachaufbauten Dachform: • Satteldach mit ca. 30 Grad Dachneigung Dacheindeckung: • Tondachziegel, 10 cm Mineralwolle, Gipskartonplattenverkleidung

3.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Bielefeld.
Abwasserinstallationen:	Die Ableitung erfolgt in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Bielefeld.
Elektroinstallation:	Im Wesentlichen aus dem Baujahr
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Jahr 1991
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), in den innenliegenden Badezimmern mit mechanischer Lüftung
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage, ggf. teilweise Durchlauferhitzer

3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Gemäß der vorliegenden Bauunterlagen, keine Wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	Gut
Bauschäden und Baumängel:	Keine offensichtlich erkennbaren
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein ist bauliche Zustand gut und dem Baujahr angemessen.

3.7 Außenanlagen

Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Im Wesentlichen wurden vorgefunden:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigung, befestigte PKW-Stellplatzflächen
- Einfriedungen aus immergrünen Hecken, Stützmauern, eingezäunter Vorgarten mit Anpflanzungen,



Blick auf den eingezäunten Vorgarten



Zufahrt zu den Stellplätzen und in die Garagen



Blick auf die PKW-Außenstellplätze



Blick auf die Hoffläche

3.8 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18 im Erdgeschoss

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann in diesem Gutachten keine Aussage über den baulichen Zustand und ggf. vorhandenen Renovierungs- oder Instandhaltungstau gemacht werden.

Aus diesem Grund erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) in beiden Verfahren gleich angesetzt wird.

Der Grundriss des Sondereigentums ist in Anlage 7 des Gutachtens abgebildet.

3.9 Beurteilung der Gesamtanlage

Insgesamt machen die Gebäude und die Außenanlagen einen ansprechenden und gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 26,660/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 23 Wohneinheiten und 8 Garagen bebauten Grundstück in 33609 Bielefeld, Finkenstraße 25-29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 18 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 18 zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielefeld	30118	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bielefeld	76	2178	1.836 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV). Unterstützend oder auch alleine (z. Beispiel, wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.3 Bodenwertermittlung

4.4 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 420,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Fläche	=	600 m ²

4.5 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.07.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche	=	1.836 m ²

4.6 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

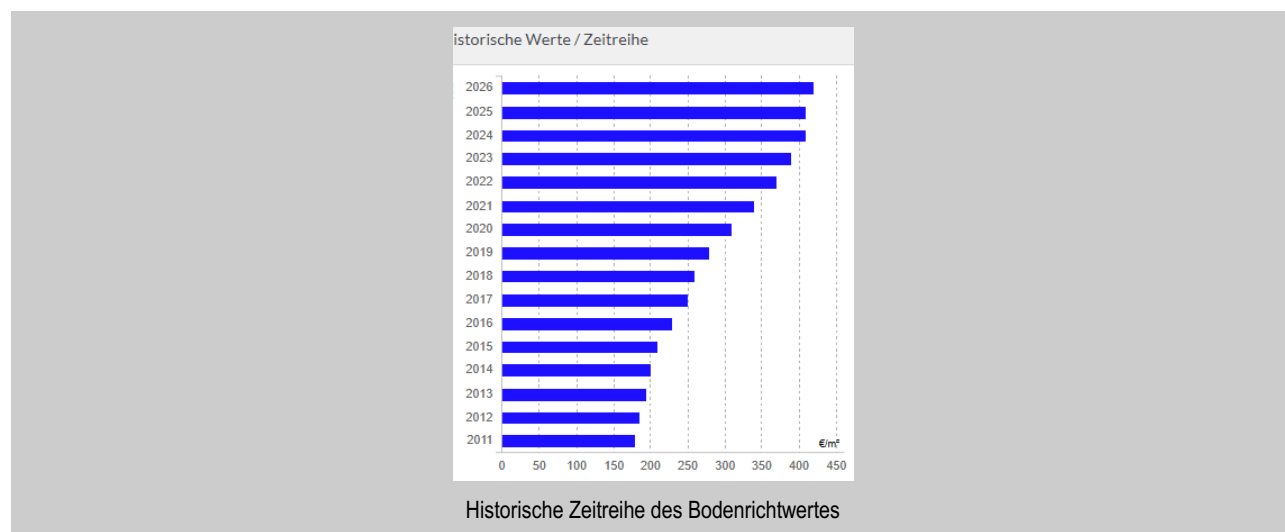
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.07.2026	× 1,01	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 424,20 €/m ²	
WGFZ	0,8	1,1	× 1,19	E3
Fläche (m ²)	600	1.836	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 504,80 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 504,80 €/m ²	
Fläche			× 1.836,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 926.812,80 € rd. 927.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 insgesamt **927.000,00 €**.

4.7 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

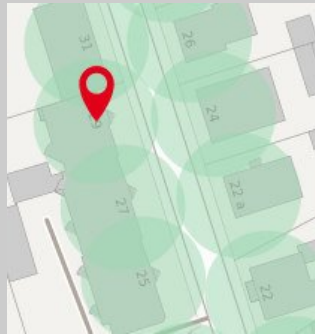
E1 Anpassung an den Stichtag

Aufgrund der unten abgebildeten historischen Zeitreihe des Bodenrichtwertes, hält die Sachverständigen einen Anpassungsfaktor von 1,01 für angemessen.



E2 Anpassung an die Lage

Gemäß Wohnlagenkarte liegt das Bewertungsgrundstück mit 420 €/m², in einer normalen Wohnlage.



Ausschnitt aus der Wohnlagenkarte 2026

E3 Anpassung an die Geschossflächenzahl

Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ):

Angerechnet werden 3 Vollgeschosse und 75% der Dachgeschosse.

- Nr. 25/27/29 = 2.011,93 m² / 1.836,00 m² = 1,1
- Bodenrichtwert 420 €/m²

In der folgenden Tabelle sind entsprechende Umrechnungskoeffizienten angegeben.

Bodenrichtwert (€/m²)	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: Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) 2014

Tabelle auf Seite 30 im Grundstücksmarktbericht

Gegeben:

	Y ₁ = 1,00	Y _i = 1,10	Y ₂ = 1,20
X ₁ = 400,00	1,00	1,05	1,10
X _i = 420,00	1,00	1,05	1,10
X ₂ = 450,00	1,00	1,06	1,11

Der Umrechnungskoeffizient für die wertermittlungsrelevante Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks, wurde unter Anwendung der o.a. Tabelle mit 1,05 ermittelt.

GZF - Bewertungsgrundstück 1,05 / GFZ - Richtwertgrundstück 0,88 = 1,19

4.8 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 26,660/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert	927.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26,660/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 24.713,82 €	
	<u>rd. 25.000,00 €</u>	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 rd. 25.000,00 €.

4.9 Vergleichswertermittlung

4.10 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

4.11 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

4.12 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Immobilienrichtwertes für das Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors	=	2.440,00 €/m ²		
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.440,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	06.07.2026	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,010	
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	× 0,970	
Wohnfläche [m ²]	72,00	43,00	× 1,000	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	vermietet	× 0,930	
Anzahl Wohneinheiten	12	23	× 0,980	
Baujahr	1987	1991	× 1,039	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.263,64 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.263,64 €/m ²	

4.13 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.263,64 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.263,64 €/m ²	
Wohnfläche	× 43,00 m ²	E1
Zwischenwert	= 97.336,52 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 97.336,52 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 97.336,52 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.500,00 €	
Vergleichswert	= 94.836,52 € rd. <u>95.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2026 mit rd. **96.000,00 €** ermittelt.

4.14 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 Wohnfläche

In der behördlichen Bauakte wird die Wohnfläche für das Sondereigentum Nr. 18 mit 43,14 m² angegeben und wird in dieser Größe in der Vergleichswert- und Ertragsberechnung in dieser Größe übernommen.

Wohnung Nr. 18 – EG rechts					
Wohnen/ Essen	4,50 ^S	x	5,38 ^S		
	1,25	x	2,26		27,08
Küche mit Essbar	2,38	x	2,25		
	1,75	x	1,63		
	0,75	x	0,65		7,72
Bad	2,26	x	1,63 ^S		
	0,50	x	1,51		4,46
Flur	1,51	x	1,63 ^S		2,47
Abst.	0,75	x	0,65		0,49
				42,22 x 0,97 =	40,95 qm
Loggia	2,50	x	1,75	4,38 x 0,5 =	2,19 qm
1-Zi-Wohnung Nr. 18 – EG rechts					43,14 qm

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• Unvorhergesehenes für das Risiko bei einer reinen Außenbesichtigung	-10.000,00 €	
• Zuschlag für das Sondernutzungsrecht Außenstellplatz Nr. 18	7.500,00 €	
Summe		-2.500,00 €

5 Ertragswertermittlung

5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrparteienhaus	Sondereigentum Nr. 18	43,00	8,75	377,65	4.531,80
Summe		43,00		377,65	4.531,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.531,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.148,84 €
jährlicher Reinertrag	=	3.382,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 25.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	625,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.757,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,833
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	74.004,34 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	25.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	99.004,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	2.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 18	=	96.504,34 €
	rd.	97.000,00 €

5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Siehe hierzu die Erläuterung im Vergleichswertverfahren

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Bielefeld und aus Vergleichs- und Angebotsmieten als mittelfristiger Durchschnittswert angesetzt.

Auszug aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld			
Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung			
Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro monat in €/m²		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,93	7,04	8,25
1919 bis 1949	5,46	6,02	7,00
1950 bis 1960	5,75	6,48	7,57
1961 bis 1977	5,88	6,72	7,87
1978 bis 1994	6,36	7,21	8,00
1995 bis 2001	7,00	7,60	8,31
2002 bis 2010	8,52	9,01	9,04
2011 bis 6/2021	7,96	9,89	10,99

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3 Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

Unter Berücksichtigung der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, des Baujahres und der Wohnungsgröße hält die Sachverständige eine marktüblich erzielbare Miete von 8,50 €/m² für angemessen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden, gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses die veröffentlichten Bewirtschaftungskosten der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten: Anlage 3 ImmoWertV		<u>Instandhaltungskosten (jährlich)</u>	
<u>Verwaltungskosten (jährlich)</u>		Je m² Wohnfläche	14,40 €/m²
Je Wohnung	367 €	Tiefgaragen / Garagen	108,00 €
Je Eigentumswohnung	439 €	Carport	108,00 €
Je Garage/Einstellplatz	48 €	Gewerbliche Nutzung wie	
Gewerbliche Nutzung	3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages	- Büros, Praxen, Geschäfte etc.	14,40 €/m²
		- SB-Verbrauchermärkte	7,20 €/m²
		- Lager, Logistik, Produktionshallen etc.	4,32 €/m²
Bewirtschaftungskosten: Anlage 3 ImmoWertV / Seite 72/73 im Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Bielefeld		<u>Mietausfallwagnis</u>	
		Wohnen, Garage/Stellplatz	2% des marktüblich erzielbaren Rohertrages
		Gewerbe	4% des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für Wohnung Nr. 18:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnung	1 × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnung	43,00 m ² × 14,40 €/m ²	619,20 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		90,64 €
Summe			1.148,84 €

Liegenschaftszinssatz

Die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Bielefeld auf Seite 71/72 abgebildet. Für den Teilmarkt vermietetes Wohnungseigentum wurden im Berichtsjahr 98 Kauffälle ausgewertet. Demnach liegen die Liegenschaftszinssätze für selbstgenutztes Wohnungseigentum bei 2,9 % (bei einer Standardabweichung von 1,4). Unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses und der Eigenschaften des Bewertungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz mit 1,8 % angesetzt.

Kennzahlen 2025							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Boden- richtwert [€/m ²]	Ø Restnutz- ungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m ² Wohnfläche [€/m ²]	Ø Nettokaltniete [€/m ²]
Eigentumswohnung (unvermietet)	1,9	281	79	460	49	3.056	8,7
Standardabweichung	0,9		21	136	22	1334	1,7
Eigentumswohnung (vermietet)	2,9	98	72	446	44	2.594	9,3
Standardabweichung	1,4		21	149	17	913	2,2

Gesamtnutzungsdauer

Für die Objektart Wohnimmobilien, werden gemäß ImmoWertV Anlage 2, 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrparteienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1991 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem rechnerischen Gebäudealter (2026 – 1991 = 35 Jahre) ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu die Erläuterungen im Vergleichswertverfahren.

6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, als auch das Ertragswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite-orientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **95.000,00 €** und der **Ertragswert** mit rd. **97.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von 12 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren ebenfalls in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[97.000,00 € \times 1,000 + 95.000,00 € \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 96.000,00 €$.

7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 26,660/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrparteienhaus mit 23 Wohneinheiten und 18 Garagen bebauten Grundstück in 33609 Bielefeld, Finkenstraße 25-29, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	30118	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	76	2178

wird zum Wertermittlungstichtag 06.07.2026 auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit rd.

96.000,00 €

(in Worten: sechshundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)

Für das Sondereigentum Nr. 18			in 33609 Bielefeld, Finkenstraße 25-29		
Flur 76	Flurstück: 2178		Wertermittlungsstichtag: 06.07.2026		
Bodenwert					
	Entwicklungs- stufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	504,90	1.836,00	25.000,00
	Summe:		504,90	1.836,00	25.000,00
Objektdaten					
	Gebäudebezeichnung	WF[m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum: Nr. 18	Mehrparteienhaus	43,00	1991	80	45
Wesentliche Daten					
	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]		Liegenschaftszinssatz [%]	
Wohnungseigentum	4.531,80	1.148,84 € (25,35 %)		2,50	
Relative Werte					
relativer Bodenwert:			572,61 €/m² WF		
Relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-57,92 €/m² WF		
relativer Verkehrswert:			2.247,45 €/m² WF		
Verkehrswert/Rohertrag:			21,40		
Verkehrswert/Reinertrag:			28,67		
Ergebnisse					
Ertragswert:			97.000,00 €		
Vergleichswert:			95.000,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):			96.000,00 €		
Wertermittlungsstichtag			06.07.2026		

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S S. 597),
- Richtlinie zu Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4) und

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr Bielefeld
- [3] Grundstücksmarktbericht Bielefeld 2026
- [4] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juli 2026) erstellt

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 4: Informationen zum Bodenrichtwert (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht in der Onlineversion)
- Anlage 6: Fotos von der Außenbesichtigung am 06.07.2026
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 06.07.2026

Seite 1



Bild 1: Ansicht von der Straßenseite mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums



Bild 2: Blick in Richtung Finkenstraße

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 06.07.2026

Seite 2



Bild 3: Ansicht von der Hofseite



Bild 4: Blick auf den Hinterhof mit insgesamt 8 Garagen

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 06.07.2026

Seite 3



Bild 5: Zufahrt / Ausfahrt auf das Grundstück



Bild 6: Blick auf die 5 Besucher PKW-Außenstellplätze

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 06.07.2026

Seite 4



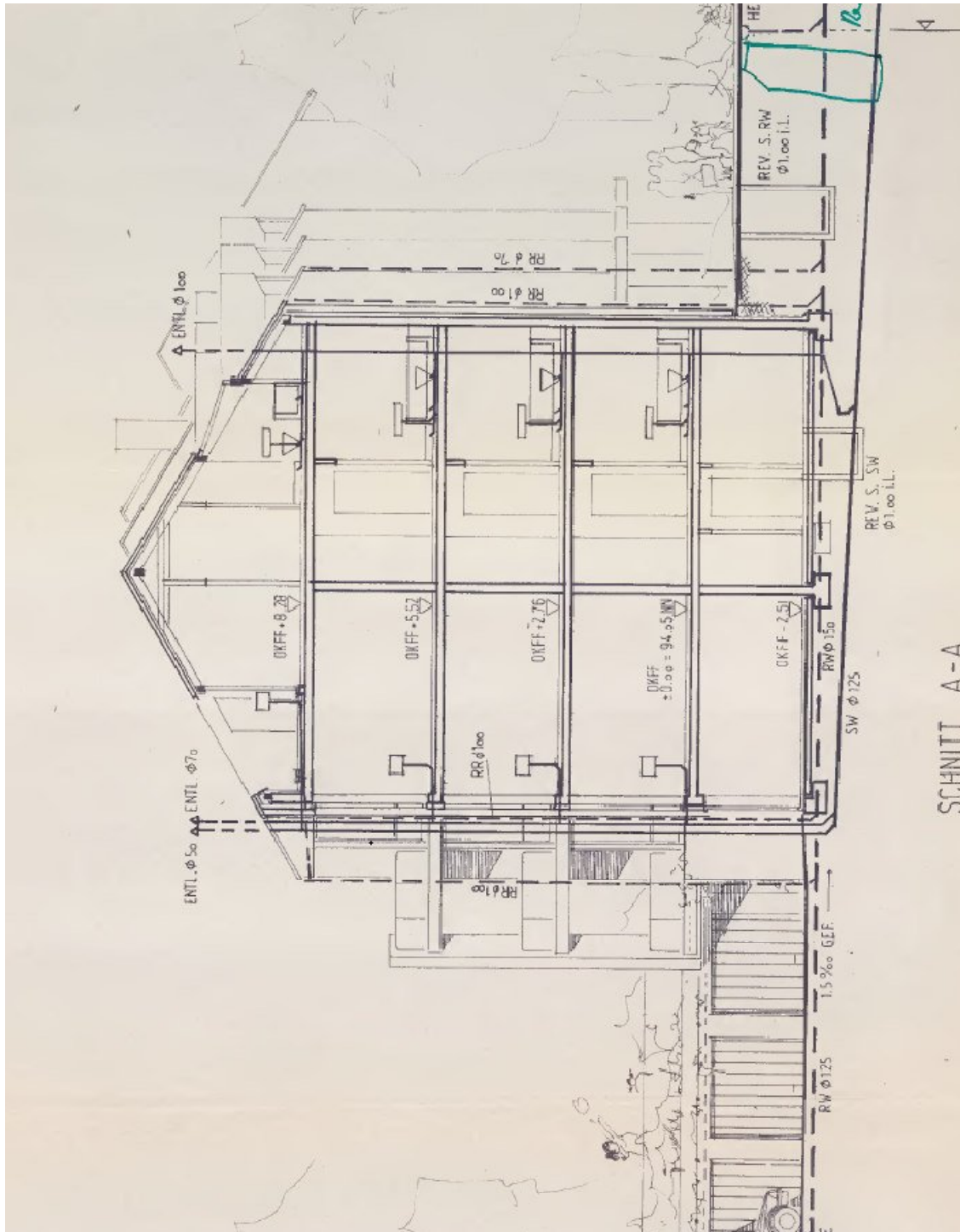
Bild 7: Blick auf den PKW-Außenstellplatz Nr. 18



Bild 8: Kelleraußentreppe mit Rampe zum Fahrradkeller / unterhalb der Wohnung Nr. 18

Anlage 7: Grundrisse und Schnitt

Seite 3



Schnitt