

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld**



Az.: 2024-GAA-0043

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**Düsseldorfer Straße 48 in 33647 Bielefeld**



**Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Düsseldorfer Straße 48**  
wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 mit **217.000 €** ermittelt.

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.  
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUFTRAGSDATEN</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Vorbemerkungen zur allgemeinen Marktlage und -entwicklung</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Lage</b>	<b>6</b>
2.2.1	Großräumige Lage	6
2.2.2	Kleinräumige Lage	6
<b>2.3</b>	<b>Grundstück</b>	<b>7</b>
2.3.1	Gestalt und Nutzung	7
2.3.2	Rechtliche Merkmale	7
<b>2.4</b>	<b>Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
2.4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
2.4.2	Baubeschreibung	10
2.4.3	Außenanlagen	11
2.4.4	Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung	12
2.4.5	Zusammenfassende Beurteilung der baulichen Anlage	13
<b>3</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	<b>15</b>
3.3.1	Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen im Ertragswertverfahren	15
3.3.2	Berechnung des Ertragswertes	18
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERT</b> .....	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>ANLAGENVERZEICHNIS</b> .....	<b>22</b>

## 1 Auftragsdaten

Art des Bewertungsobjektes:	Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Düsseldorfer Str. 48 33647 Bielefeld
Antragsteller:	Amtsgericht Bielefeld
Eigentümer (lt. Grundbuch):	
Katastermäßige Bezeichnung:	Gemarkung Brackwede Flur 14, Flurstück 1458, Wohnbaufläche 628 m <sup>2</sup>
Grundbuch:	Amtsgericht Bielefeld Grundbuch von Brackwede, Blatt
Antragsdatum:	19.06.2024
Wertermittlungstichtag:	29.07.2024
Ortsbesichtigung:	15.07.2024
Sitzung Gutachterausschuss:	29.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	1. Ortstermin: Besichtigung von außen, da der Zutritt verweigert wurde. Anwesende: , , mit seinem Dolmetscher sowie von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  2. Ortstermin: Auch zu diesem Termin wurde der Zutritt verweigert. Anwesende des 2. Ortstermins waren , , die Gutachter , , sowie von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren

herangezogene Unterlagen: Von den Eigentümern wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Keine Unterlagen

Vom Gutachterausschuss wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der amtlichen Basiskarte im Maßstab 1:5000
- Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000
- Auszug aus dem Schrägluftbild (unmaßstäblich)
- Auszug aus dem Luftbild (unmaßstäblich)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
- Abfrage nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Bodenrichtwertauskunft
- Auszug aus der Wohnlagenkarte
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Flächenberechnungen
- Auskunft über die zum Wertermittlungsstichtag noch ausstehenden Erschließungsbeiträge und Beiträge aus KAG Maßnahmen
- Auskunft zur Telekommunikations-Infrastruktur

## **2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

### **2.1 Vorbemerkungen zur allgemeinen Marktlage und -entwicklung**

Seit der zweiten Hälfte des Jahres 2022 war am bis dato stetig wachsenden Bielefelder Immobilienmarkt ein Umschwung erkennbar, der sich zunächst in einer deutlichen Zurückhaltung aller Marktakteure ausdrückte. Dieser abschwingende Trend setzt sich seitdem weiter fort, was auch die Auswertungen der verzeichneten Kauffälle widerspiegeln. Im Jahr 2023 wurde insgesamt ein rückläufiger Immobilienumsatz von 762,8 Millionen Euro erzielt. Im Jahr 2022 lag der Umsatz noch bei 954,7 Millionen Euro, 2021 waren noch über 1 Milliarde Euro verzeichnet worden. Dieser Umsatzrückgang ergibt sich zum einen aus der sinkenden Anzahl an Kauffällen, die gegenüber dem Vorjahr nochmals um 7 % gesunken sind. Im Jahr 2022 war gegenüber 2021 bereits ein Rückgang der Kauffälle von rund 12 % ermittelt worden. Zudem wurde am Bielefelder Immobilienmarkt nach anhaltenden Jahren des Aufschwungs im Jahr 2023 erstmals wieder ein fallendes Preisniveau der normierten Kaufpreise über alle Teilmärkte hinweg verzeichnet.

Diese zurzeit weiter anhaltende, rückläufige Marktentwicklung wird insbesondere durch ein, im Vergleich zu den Vorjahren, hohes Zinsniveau beeinflusst. Auch die stark gestiegenen Baukosten in Verbindung mit einer zwischenzeitlich hohen Inflationsrate sowie die aktuelle Förderpolitik sorgen für Zurückhaltung bei privaten und institutionellen Bauherren. Auf dem Markt für Bestandsimmobilien nehmen auch die zunehmenden Anforderungen im Hinblick auf die Nutzung und Einsparung von Energie in Gebäuden, die 2023 in Form des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) festgelegt wurden, bedeutenden Einfluss auf das Marktgeschehen. Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer die zukünftigen, zur Erfüllung der Vorgaben des GEG notwendigen, Investitionen bei Ihrer Kaufentscheidung mit einpreisen, was sich insbesondere auf das Preisniveau von energetisch unsanierten Gebäuden auswirken dürfte.

Am Bielefelder Wohnungsmarkt ist anhand des fortgeschriebenen Mietspiegels 2024 eine durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmieten von 6 % gegenüber 2022 ermittelt worden. Diese vergleichsweise geringe Steigerung kann die stark gestiegenen Kosten im Wohnungsbau nicht auffangen. Für den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen keine Anzeichen einer Entlastung erkennbar.

## 2.2 Lage

### 2.2.1 Großräumige Lage

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt, die im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens gelegen ist. Mit rund 344.000 Einwohnern auf 258 km<sup>2</sup> bildet Bielefeld als größte Stadt der Region das Oberzentrum in Ostwestfalen-Lippe. Verkehrlich ist die Stadt durch die Autobahnen A 33 als Nord-Süd-Achse und die A2 als Ost-West-Achse an das überregionale Straßennetz angebunden.

Als Wirtschaftsstandort ist Bielefeld geprägt durch ortsansässige Unternehmen der Nahrungsindustrie, Druck- und Bekleidungsindustrie, des Großhandels, der Bauwirtschaft sowie Maschinenbau- und Metallindustrie. Der größte Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist jedoch dem Dienstleistungsbereich zuzuordnen, insbesondere den wirtschaftlichen Dienstleistungen und dem Sozialwesen. Außerdem sind in Bielefeld 6 Hochschulstandorte mit insgesamt mehr als 41.000 Studierenden angesiedelt. Zusätzlich zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verzeichnet Bielefeld einen positiven Pendlersaldo von rund 33.000 Arbeitnehmern, die aus anderen Wohnorten in die Stadt einpendeln. Die Kaufkraft der Bielefelder Bevölkerung belief sich im Jahr 2023 auf durchschnittlich 25.670 € je Einwohner, im Vergleich hierzu betrug die durchschnittliche Kaufkraft in Deutschland zeitgleich 26.870 € pro Einwohner.<sup>1</sup>

Räumlich ist Bielefeld in 10 Stadtbezirke unterteilt, deren Bewohner sich im Schnitt auf zwei Personen je Haushalt verteilen. Die Einwohnerzahl von Bielefeld hat sich in den letzten Jahren positiver entwickelt als bei der letzten Vorausberechnung angenommen. Auch in Zukunft bleibt die Zuwanderung jedoch ein wichtiger Faktor für die Entwicklung der Einwohnerzahl in Bielefeld. Als Ergebnis der Vorausberechnung der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2023 wäre bei moderaten Wanderungsgewinnen weiter ein Anstieg der Bevölkerungszahl um 1,8 % auf ca. 350.000 Einwohner bis zum Jahr 2050 zu erwarten.<sup>2</sup>

### 2.2.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertende Grundstück „Düsseldorfer Straße 48“ befindet sich in der Bielefelder Stadtbezirk Brackwede. Die nähere Umgebung wird durch Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus zwei und dreigeschossigen Wohngebäuden. Das Grundstück wird über die Düsseldorfer Straße erschlossen. Garagen und Stellplätze sind nicht vorhanden. Die Fahrbahn der Straße ist asphaltiert. Gehwege und Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als normal eingestuft. Die normale Wohnlage beinhaltet keine besonderen Vor- und Nachteile. Durchschnittliche Immissionsbelastungen kennzeichnen diese Gebiete. Bei überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen müssen genügend Freiflächen vorhanden sein, die diesen Nachteil wieder ausgleichen.

Naherholungsmöglichkeiten bieten das Waldgelände mit der Teichanlage am „Bockschatz Hof“. Die parkartige Anlage des Sennfriedhofs und der Teutoburger Wald. Öffentliche Nahverkehrsmittel sind im Nahbereich vorhanden. Die nächste Bushaltestelle „Düsseldorfer Straße“ befindet sich ca. 270 m entfernt an der Senner Straße. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Autobahn Anschlussstelle „Bielefeld Süd“ der A 2 gesichert, die nach ca. 6,5 km erreicht wird. Die Anbindung an die A 33 erfolgt über den Südring und befindet sich in ca. 3,2 km entfernt vom Bewertungsobjekt. Der Bielefelder Hauptbahnhof ist nach ca. 6,5 km erreichbar.

---

<sup>1</sup> Vgl. Michael Bauer Research GmbH (2023).

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2024).

## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Gestalt und Nutzung

Das im Liegenschaftskataster mit einer Größe von insgesamt 628 m<sup>2</sup> nachgewiesene Flurstück 1458 verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die durchschnittlichen Breite beträgt ca. 13 m und die mittleren Tiefe ca. 47 m. Das Bewertungsgrundstück ist nach Südwesten ausgerichtet.

Der Grundstückszuschnitt sowie die nähere Umgebung sind den als Anlagen beigefügten Auszügen aus der amtlichen Basiskarte NRW und der Flurkarte sowie dem Luftbild und dem Schrägluftbild zu entnehmen.

### 2.3.2 Rechtliche Merkmale

Grundbuch: Das Grundbuch von Brackwede, Blatt wurde am 26.07.2024 eingesehen. In Abteilung II des Grundbuchs wurden folgende Eintragungen vorgefunden:

1. gelöscht
2. Nießbrauch auf den jeweiligen 1/6 Anteilen des , des und der zugunsten für
3. Anordnung der Zwangsversteigerung

Zum Nießbrauchrecht wurde dem Gutachterausschuss durch das Amtsgericht Bielefeld mitgeteilt, dass es einer Bewertung nicht bedarf.

Die Eintragung der Anordnung der Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bielefeld wurden das Bewertungsobjekt betreffend keine Eintragungen vorgefunden.

Flächennutzungsplan: Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „I/B8A-1.Ä.“ der am 20.05.1985 rechtsverbindlich festgestellt wurde.

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt festgesetzt:

Reines Wohngebiet

Offene Bauweise

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze und ein auf die GFZ anrechenbares Dachgeschoss

Geneigtes Dach, Dachneigung 45°-52°

Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Fläche: 18,5 m in der Tiefe bebaubar

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten und bauordnungsrechtlich genehmigten Vorhabens.

**Erschließungsbeiträge:** Nach Auskunft des Amtes für Verkehr der Stadt Bielefeld vom 17.05.2022 gilt für das Grundstück „Düsseldorfer Straße 48“ zum Wertermittlungstichtag die beitragsrechtliche Auskunft, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB nicht mehr erhoben werden. Auch Straßenbeiträge nach § 8 KAG NRW fallen zum Bewertungsstichtag nicht an.

**Bodenaltlasten:** Im Informationssystem der Stadt Bielefeld wird das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenstandort / Altlastverdachtsfläche dargestellt.

Auch aus anderen Quellen liegen dem Gutachterausschuss keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Ferner wird unterstellt, dass der Baugrund eine normale Tragfähigkeit aufweist.



## 2.4 Gebäude und Außenanlagen

### 2.4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Der Zutritt des Gebäudes wurde sowohl dem Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Zuge der Vorbereitung des Gutachtens, als auch dem Gutachterausschuss verweigert.

Die Angaben der folgenden Gebäudebeschreibung wurden aus den Aufzeichnungen des Gutachtens 2022-GAA-0016 abgeleitet. Nach Angabe der Beteiligten wurden am Gebäude zwischenzeitlich keine Veränderungen vorgenommen. Auch Verbesserungen durch Behebung von Baumängeln, Bauschäden und unterlassener Instandhaltung wurden nicht vorgenommen.

Es wird daher unterstellt, dass das Datenmaterial der 2022 durchgeführten Bestandsaufnahme nach wie vor Bestand hat.

Das Bewertungsgrundstück wurde 1937 mit einer Doppelhaushälfte mit 4 Wohneinheiten bebaut. Die Doppelhaushälfte ist unterkellert. Der Gebrauchsabnahmeschein für die im Dachgeschoss ausgebaute Wohnung wurde 1951 ausgestellt. Die restliche Fläche im Dachgeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut, ist jedoch bauordnungsrechtlich als Bodenraum ausgewiesen und genehmigt.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss wurden zu einer Wohnung zusammengelegt. Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Die Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Des Weiteren wurde im Bereich des ehemaligen Trockenbodens ein zu einem Wohnraum ausgebauter Raum vorgefunden, der ohne Genehmigung ausgebaut wurde. Dieser Raum eignet sich aufgrund der lichten Raumhöhe jedoch nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen.

Im Kellergeschoss befinden sich die einzelnen Kellerräume der Wohnungen, die Waschküche und der Heizungskeller. Ein Kelleraußenzugang ist vorhanden.

Die beiden ursprünglich genehmigten Wohnungen wurden zu einer Wohnung zusammengelegt. Hierzu wurde die Trennwand der gartenseitig gelegenen Räume zwischen den Wohnungen entfernt. Die Wohnung unterteilt sich somit in vier Wohnräume, Küche, Flure und die Sanitäranlagen. Gartenseitig wurde eine Terrasse errichtet, die neben den konstruktiven Bedenken auch aufgrund der fehlenden, vorgeschriebenen Absturzsicherung nicht genutzt werden darf.

Die Obergeschosswohnung unterteilt sich in zwei spiegelbildliche Wohnungen. Diese Wohnungen sind jeweils in Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche, Bad und Flur aufgeteilt.

Die Wohnung im Dachgeschoss unterteilt sich nach den dem Gutachterausschuss vorliegenden genehmigten Unterlagen in Wohn- und Schlafzimmer sowie Küche, Bad und Flur.

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der genehmigten Unterlagen und nach örtlichen Feststellungen mit insgesamt rd. 193 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Wohnflächenberechnung ist der Anlage 9 zu entnehmen und wurde allein zum Zweck der Wertermittlung erstellt. Die Wohnflächenberechnung ist nicht für Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen geeignet.

Der Grundriss des Gebäudes ist nach Auffassung des Gutachterausschusses entsprechend dem Baujahr als zeitgemäß einzustufen.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen einfachen Ausstattungsstandard.

Ein Energieausweis wurde bisher nicht erstellt.

Inventar und sonstiges Zubehör (z.B. Küchen) sind gemäß § 97 ff. BGB keine wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes und werden deshalb nicht mitbewertet.

**2.4.2 Baubeschreibung**

Baujahr	:	1937
Sohle/Gründung	:	Beton
Außenwände/Außenhaut	:	massives Mauerwerk, Putz mit Anstrich, Sockelmauerwerk Klinker
Innenwände	:	massives Mauerwerk und Leichtbauwände in verschiedenen Stärken, Fliesen in den Sanitärräumen sowie im Bereich der Küchenzeilen
Geschossdecken	:	KG-EG : Kappendecke EG-DG : Holzbalkendecken
Dach	:	Walmdach, Pfettendachkonstruktion, Tonpfannen mit Verstrich, Dämmung der Dachschrägen und obersten Geschossdecke mit Mineralwolle, im Bereich des Spitzbodens keine Dämmung der Wandschrägen
Schornsteine	:	gemauerte Schornsteine, Schornsteinköpfe aus Klinker, bei einem der Schornsteine Verkleidung mit Faserzementplatten, keine Abdeckungen
Treppen	:	KG-EG : Betontreppe, Metallhandlauf EG-DG : Holztreppe mit Holz-Füllstabgeländer zwischen Hauseingang und EG Kunstwerksteinstufen Boden : Holz-Falttreppe
Fußböden	:	KG : Estrich mit Oberflächenversiegelung EG : Laminat und Fliesen OG : Wohnung rechts: Laminat Wohnung links: Laminat Treppenh.: Steinzeugfliesen Boden : überwiegend mit Spanplatten belegt
Fenster	:	KG : Metallfenster mit Einfachverglasung und Gitter EG-DG : Kunststofffenster, Isolierverglasung, Rollläden, Strukturverglasung in den Sanitärräumen Baujahr 1990
Türen	:	Haustür : Aluminiumtür, Isolierverglasung; Briefkästen im Mauerwerk eingelassen Wohnungseingänge: Sperrholzfüllungstüren Innentüren : Sperrholzfüllungstüren Kellerinnentüren : Sperrholzfüllungstüren Kelleraußentür : Holztür im oberen Bereich mit Glasfüllung
Sanitäranlagen	:	Wohnung : EG: Badewanne, Waschbecken und WC OG: Wohnung rechts: Dusche, Waschbecken und WC Wohnung links: Dusche, Waschbecken und WC DG: keine Angabe möglich; konnte nichtbesichtigt werden
Heizung	:	Gas-Zentralheizungs- und Brauchwasseranlage Fabrikat Buderus, Baujahr 1994, Nennwärmeleistung 50 kW, Standspeicher mit ca. 300 l Fassungsvermögen
Heizkörper	:	Flachheizkörper, Thermostatventile, tlw. Handtuchtrockner

- Elektroanlage : Die Elektroanlage setzt sich aus unterschiedlichen Standards zusammen, Leitungen und Automaten wurden nach Angabe der Eigentümerin im Jahre 2007/2008 erneuert
- Energieeffizienz : Ein Energieausweis liegt nicht vor
- Sonstiges : - Wasseraufbereitungsanlage mit 200 l Dosierungstank  
- Kelleraußentreppe: Wändenmauerwerk, aufgesetztes Metallgeländer  
- Hauseingangsüberdachung  
- Terrasse: Tragkonstruktion Metallstelzen mit Spanplatten und Betonplattenauflage  
- Treppe zwischen Terrasse und Garten, 7 Stg., Metallrahmen mit Betonplatten

### 2.4.3 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zählen vor allem Wegbefestigungen, nicht mit dem Gebäude verbundene Freitreppen, Einfriedungen und Stützmauern, Tore, besondere Gartenanlagen, Hecken, Sträucher und Bäume, aber auch die innerhalb der Grundstücksgrenzen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen.

- Ver- und Entsorgungsleitungen : - Stromanschluss  
- Wasseranschluss  
- Gasanschluss  
- Kanalanschluss
- Telekommunikations-Infrastruktur : Das Gebäude wird aktuell über Kupfer (Vectoring) mit Bandbreiten bis zu 100 Mbit/s im Download versorgt. Weiterhin verfügt das Gebäude über einen Kabelanschluss, über den Bandbreiten bis zu 1.000 Mbit/s im Download verfügbar sind.
- Befestigungen : - Weg zwischen Hauseingang und Straße und zum Garten aus Betonplatten
- Gartenanlage : - Rasen  
- Ziersträucher  
- einzelne Laubgehölze
- Einfriedungen : - Metallzaun mit Metalltor zum Garten

#### 2.4.4 Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung

In diesem Verkehrswertgutachten werden nur solche Baumängel, Bauschäden oder unterlassene Instandhaltung wertmindernd berücksichtigt, die bei der Begehung des Gutachterausschusses sichtbar waren bzw. von den beteiligten Parteien mitgeteilt wurden, sofern es sich um zurückliegende Wertermittlungstichtage handelt.

Nicht sichtbare Baumängel, Bauschäden oder unterlassene Instandhaltung hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden nicht wertmindernd berücksichtigt. Dieses gilt insbesondere für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall, Rohrfraß usw. Auch Untersuchungen auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd etc. sowie hinsichtlich der Einhaltung von Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Trinkwasserverordnung und des § 45 BauO NRW (Installation von Blitzschutzanlagen) wurden nicht durchgeführt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes angestellt.

Bauschäden, Baumängel oder unterlassene Instandhaltung u. a. zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und werden als solche im Rahmen der Wertermittlung in Abzug gebracht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wertansatz nicht die volle Höhe der Instandsetzungskosten deckt.

In der nachfolgenden Auflistung sind nur die auffälligsten Bauschäden und unterlassene Instandhaltung aufgeführt, die bei der Bestandaufnahme im Jahr 2022 festgestellt wurden und nach Auskunft der Anwesenden bei der Bestandaufnahme nicht behoben wurden. Daher besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind folgende Positionen zu berücksichtigen:

- **Es wird auch dringend empfohlen die Statik der Terrasse zu überprüfen.** Die Ausführung der Konstruktion entspricht nicht den Regeln und wird als bedenklich eingestuft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Höhe der Terrasse (1,15 m – 1,27 m) eine **Absturzsicherung erforderlich ist; die Terrasse darf in der vorgefundenen Form nicht genutzt werden.**
- Risse in den Fassaden tlw. Setzrisse, die Setzrisse sind auch in den Wohnungen erkennbar; es wird empfohlen auch hier die Standsicherheit zu überprüfen
- tlw. Risse in den Decken (WC EG-Wohnung)
- tlw. Risse in den Feldern der Kappendecken im KG
- tlw. Schäden an der Elektroinstallation
- tlw. Schäden an der Oberflächenversiegelung des Fußbodens im KG
- Schäden am Innenputz der Kellerwände
- Anstrich der Kelleraußentür verwittert
- verwitterte Holzteile der Dachgauben
- nach Angabe der Eigentümerin weisen die Abflussleitungen nur einen geringen Durchfluss auf
- Abfluss der Kelleraußentreppe ist verstopft
- nach Angabe der Eigentümerin geringer Durchfluss des Warmwassers
- schadhafte Haustürüberdachung
- schadhafter Anstrich der Holzterrasse und der Treppenpodeste
- tlw. Schäden an den Laminatbelägen
- tlw. noch Spuren eines behobenen Wasserschadens erkennbar
- tlw. schadhafte Silikonfugen und Abdichtungen in den Bädern
- Schäden an den Fensterbank-Auflagen im Fassadenbereich
- Undichtigkeiten an den Lötstellen der Dachrinnen
- Schäden an den Unterseiten der Verkleidung der Dachüberstände
- fehlende Faserzementplatten am Schornstein
- tlw. Feuchtigkeitsschäden an den Schornsteinen im Bereich des Spitzbodens
- tlw. Ausbrüche am Verstrich der Tonpfannen
- Austausch Heizungsanlage (Baujahr 1994)

### 2.4.5 Zusammenfassende Beurteilung der baulichen Anlage

Der Gesamtzustand des Gebäudes wird durch Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung, die unübersehbar sind, geprägt.

Das Ergebnis hieraus ist eine vollkommene Sanierung des Gebäudes, die sich wertmäßig unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wieder finden muss und somit gravierend auf den Verkehrswert wirkt.

## 3 Ermittlung des Verkehrswertes

### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren ist 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.

Im **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen ermittelt. Vergleichskaufpreise sind gem. § 25 ImmoWertV geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen und das Kaufvertragsdatum in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag steht. Etwaige Abweichungen sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten an das Wertermittlungsobjekt anzupassen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Dabei können geeignete Kaufpreise z.B. mit Flächeneinheiten ins Verhältnis gesetzt werden (Gebäundefaktoren) oder mit marktüblich erzielbaren Jahreserträgen (Ertragsfaktoren).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Unterliegen die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen oder weichen wesentlich von den marktüblichen Erträgen ab, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) werden im Wesentlichen bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den Sachwerten der baulichen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Die Bewertung der baulichen Anlagen erfolgt auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten. Die Normalherstellungskosten dienen dabei als modellhafte Kostenkennwerte.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, die aus geeigneten Vergleichskaufpreisen abgeleitet werden.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Derartige Objekte bewegen sich aufgrund der geringen Wohnfläche, aber auch durch ihre Geschossigkeit zwischen Sachwert- und Ertragswertobjekten. Entscheidend ist die Ausrichtung des Gebäudes hinsichtlich Aufteilung und Nutzung, die im vorliegenden Bewertungsfall tendenziell als ertragsorientiert und somit als Ertragsobjekt einzustufen ist.

Eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da in der Kaufpreissammlung keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden sind.

### 3.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließung sind die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten entscheidend.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung von baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wertunterschiede ansonsten gleichartiger Grundstücke finden gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten Berücksichtigung.

Im vorliegenden Bewertungsfall finden sich in der Kaufpreissammlung hinsichtlich Lage, Ausnutzbarkeit sowie Größe und Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks keine ausreichend vergleichbaren Kauffälle. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt deshalb auf der Grundlage des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Bodenrichtwertes.

Zum 01.01.2024 (Auswertejahr 2023) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld für den Bereich, dem das Bewertungsgrundstück angehört, einen Bodenrichtwert in Höhe von 380 €/m<sup>2</sup> ermittelt und beschlossen. Es handelt sich dabei um einen durchschnittlichen Lagewert für bebaubare erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> und einer dreigeschossigen Bebaubarkeit.

Trotz der geringen Überschreitung der tatsächlichen Grundstücksgröße von insgesamt 628 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass keine Anpassung wegen der abweichenden Grundstücksfläche vorgenommen werden muss. Anders sieht es bei der Abweichung der Geschossigkeit zwischen Bodenrichtwert und zulässiger Geschossigkeit aus. Hier erfolgt eine Anpassung über die Umrechnungskoeffizienten, die im Grundstücksmarktbericht 2024 abgebildet sind. Im vorliegenden Bewertungsfall beträgt dieser 0,91.

Folglich ergibt sich für das Bewertungsobjekt „Düsseldorfer Straße 48“ zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2024 folgender Bodenwert:

Nutzung	Flurstück Nr.	Fläche	BRW	UK	Bodenwert
Wohnbaufläche	1458	628 m <sup>2</sup> x	380 €/m <sup>2</sup> x	0,91 =	217.162 €
<b>Bodenwert insgesamt</b>				<b>rd.</b>	<b>217.000 €</b>

### 3.3 Ertragswertermittlung

#### 3.3.1 Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen im Ertragswertverfahren

- **Rohertrag**

Der Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Umlagen, die zur Deckung der Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Rohertrages wird der Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld als Grundlage herangezogen. Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als mittel eingestuft (siehe Punkt 2.1.1).

Im Bielefelder Mietspiegel von 2024 werden folgende Mietwerte ausgewiesen:

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung			
Mietspiegel 2024			
Baualtersklasse	Nettokaltmiete pro monat in €/m <sup>2</sup>		
	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 2017	7,96	9,89	10,99

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

#### Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m<sup>2</sup>

(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

einfache Wohnlage	- 0,18
Gute / sehr gute Wohnlage	+ 0,34
Kleinwohnung 20 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	+ 1,64
Große Wohnungen mit mehr als 120 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	- 0,26
Barrierearmut	+ 0,42
energetische Vollmodernisierung (Gebäude bis 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	+ 0,66

Zu eventuell bestehenden Mietverhältnissen - wie im Gutachten 2022-GAA-0016 - wurden dem Gutachterausschuss keine Angaben gemacht. Der Gutachterausschuss orientiert sich daher bei der Festlegung der marktüblichen Miete am Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld. Hieraus ergibt sich, ausgehend vom Median eine Miete von 6,02 €/m<sup>2</sup> und für die Wohnung im Dachgeschoss als Kleinwohnung eine Miete von 7,66 €/m<sup>2</sup> unter Einstufung einer Baujahresklasse 1919 bis 1949 und normaler Wohnlage.

Diese Mietansätze liegen der nachfolgenden Berechnung zugrunde:

Lage	Art der Nutzung	vermietet		tatsächlich erzielt Miete/Monat	marktübliche Miete			
		seit	bis		Wohn-/Nutzungsfl.	Miete/m <sup>2</sup> /Monat	Miete/Monat	
Erdgeschoss		Wohnung	keine Angabe		keine Angabe	79 m <sup>2</sup>	6,02 €/m <sup>2</sup>	475,58 €
1. Obergeschoss	links	Wohnung				40 m <sup>2</sup>	6,02 €/m <sup>2</sup>	240,80 €
1. Obergeschoss	rechts	Wohnung				40 m <sup>2</sup>	6,02 €/m <sup>2</sup>	240,80 €
Dachgeschoss		Wohnung				34 m <sup>2</sup>	7,66 €/m <sup>2</sup>	260,44 €
<b>Gesamtsumme Miete/Monat</b>								<b>1.217,62 €</b>
<b>Gesamtsumme Miete/Jahr</b>								<b>14.611,44 €</b>

• **Bewirtschaftungskosten**

Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierbei handelt es sich um Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Entsprechend den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten (Anlage 3 ImmoWertV) veranschlagt der Gutachterausschuss für das gemischt genutzte Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag Bewirtschaftungskosten in Höhe von 30 %.

Verwaltungskosten	:	10 %
Instandhaltungskosten	:	18 %
Mietausfallwagnis	:	2 %
<hr/>		
Bewirtschaftungskosten insgesamt		30 %

• **Reinertrag**

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV) eines Grundstücks auszugehen. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

• **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Bodenverzinsungsbetrag umfasst den Bodenwertanteil am Reinertrag. Er wird aus dem zugehörigen Bodenwert und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt (§ 28 ImmoWertV).

Für die aufstehende Bebauung wird nicht die gesamte Grundstücksfläche benötigt. Um den angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag zu ermitteln, darf daher nur der rentierliche Bodenwert herangezogen werden. Hierfür ist bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer bebauten Fläche von rd. 110 m<sup>2</sup> eine Grundstücksfläche von 275 m<sup>2</sup> erforderlich.

Der nutzungsbedingte Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Nutzung	Flurstück Nr.	Fläche	BRW	UK	Bodenwert
Baufläche	1458	275 m <sup>2</sup> x	380 €/m <sup>2</sup> x	1,08 =	112.860 €

• **Liegenschaftszinssatz**



Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abgeleitet. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung), soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld gibt im Grundstücksmarktbericht 2024 für Drei- und Mehrfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,3 % mit einer Standardabweichung von 1,5 % an. Es gilt als Gesetzmäßigkeit, dass ein niedriger Liegenschaftszinssatz zu einem hohen Ertragswert führt, während ein hoher Liegenschaftszinssatz durch das in ihm beinhaltete Risiko der ungewissen Renditeerwirtschaftung einen entsprechend niedrigen Ertragswert nach sich zieht.

Im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes muss deutlich werden, wie hoch das Risiko einer ungewissen Renditeerwirtschaftung ist.

Die Liegenschaftszinsen beziehen sich auf regelmäßig instand gehaltene Gebäude, um damit auch an der Preisentwicklung von Immobilien zu partizipieren. Hierzu zählt das Bewertungsobjekt nicht, da es de facto den baulichen Zustand des Baujahres ohne nennenswerte Instandhaltung aufweist. Ferner ist durch die aktuelle Zinsentwicklung ein erheblicher Nachfragerückgang bei derartigen Objekten auf dem Grundstücksmarkt zu verzeichnen. Erste Analysen zeigen, dass die Liegenschaftszinsen weiter steigen und somit die Verkehrswerte fallen werden.

Aufgrund dessen ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass ein objektbezogener Liegenschaftszins von 2,6 % erforderlich ist, um die Risiken des Bewertungsobjektes marktgerecht einzuschätzen.

- **Barwertfaktor**

Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit einem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV) kapitalisiert. Als Kapitalisierungszins dient derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszins wie bei der Bodenwertverzinsung. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

- **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr (Jahr der Fertigstellung) an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die ImmoWertV listet in Anlage 2 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer verschiedener Gebäudearten auf. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer) von Wohnhäusern beträgt demnach 80 Jahre.

- **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist die Anzahl von Jahren anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder andere Gegebenheiten verkürzt oder verlängert werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird die Punktrasmethode gemäß Anlage 2 ImmoWertV angewendet.

Die am Gebäude vorgenommenen Modernisierungen sind als geringfügig einzustufen und haben keine wesentliche Auswirkung auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer die mit 12 Jahren angesetzt wird.

### • Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Sie sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits an anderer Stelle berücksichtigt worden sind.

Vorsorglich weist der Gutachterausschuss auf die unter Punkt 2.2.4 aufgeführten Bauschäden und unterlassene Instandhaltung hin. Nach Ansicht des Gutachterausschusses würde ein potentieller Erwerber die Behebung der Baukosten etc. als unwirtschaftlich einstufen, sodass ein realistischer Ansatz nur über eine Entkernung des Gebäudes erfolgen muss. Hierfür sieht der Gutachterausschuss einen Wertansatz von 500 €/m<sup>2</sup>, max. den Wert der baulichen Anlage von 74.000 € für erforderlich an.

### 3.3.2 Berechnung des Ertragswertes

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	= 12 Jahre	
Liegenschaftszins	= 2,6 %	
Barwertfaktor	= 10,2	
Berechnung :		
Jahresrohertrag des Grundstücks		14.611 €
abzügl. Bewirtschaftungskosten = 30 %	=	<u>4.383 €</u>
Jahresreinertrag des Grundstücks		10.228 €
abzügl. Bodenverzinsungsbetrag		
Bodenwert x Liegenschaftszins		
112.860 € x 2,6 %	=	<u>2.934 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		7.294 €
Barwertfaktor x Reinertrag		
10,20 x 7.294 €		74.395 €
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>rd.</b>	<b>74.000 €</b>
zzgl. Bodenwert		<u>217.000 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		<b>291.000 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
abzgl. Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung		<u>-74.000 €</u>
<b>Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>217.000 €</b>

#### 4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren) unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde zum 29.07.2024 mit **217.000 €** ermittelt.

Zur Plausibilisierung zieht der Gutachterausschuss den im Grundstückmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld abgebildeten Rohertragsfaktor heran. Hieraus ergibt sich ein Wert von 1.392 €/m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und unterlassener Instandhaltung. Aus dem Ertragswert wird ohne diese objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von 1.507 €/m<sup>2</sup> abgeleitet. Somit sind nach Ansicht des Gutachterausschusses die Werte in sich plausibel.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück Düsseldorfer Straße 48 in 33647 Bielefeld,

Grundbuch Brackwede	Blatt	lfd. Nr. 1
Gemarkung Brackwede	Flur 14	Flurstück 1458

beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.07.2024

**- 217.000 € -**

**in Worten: zweihundertsiebzehntausend Euro**

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

Bielefeld, 29.07.2024

gez. Dipl.-Ing.  
Egon Strathoff  
(Vorsitzender)

gez. Dipl.-Betriebswirt  
Frank Krüger  
(ehrenamtlicher Gutachter)

gez. Dipl.-Ing.  
Michael Justus  
(ehrenamtliche Gutachter)

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt:

Bielefeld, den 20. September 2024

## 5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

**BauO NRW:**

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018, in der zurzeit gültigen Fassung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

**BImSchG:**

Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zurzeit gültigen Fassung

**DIN 277:**

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in der zurzeit gültigen Fassung

**GrundWertVO NRW:**

Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen vom 08. Dezember 2020, in der zurzeit gültigen Fassung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 44), in der zurzeit gültigen Fassung

**KAG:**

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.01.2020, in der zurzeit gültigen Fassung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

## 6 Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
abzgl.	abzüglich
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
AZ.	Aktenzeichen
BAnz.	Bundesanzeiger
BauO	Bauordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
ebfr.	erschließungsbeitragsfrei
ebpfl.	erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
ELW	Einliegerwohnung
EnEV	Energieeinsparverordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GrundWertVO	Grundstückswertermittlungsverordnung
GRZ	Grundflächenzahl
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzungsfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NRW / NW	Nordrhein-Westfalen
o.g.	oben genannt
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
UK	Umrechnungskoeffizient
WF	Wohnfläche
VG	Vollgeschosse
zzgl.	zuzüglich

## **7 Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1: Auszug aus der amtlichen Basiskarte NRW (unmaßstäblich)
- Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)
- Anlage 3: Auszug aus dem Schrägluftbild (unmaßstäblich)
- Anlage 4: Auszug aus dem Luftbild (unmaßstäblich)
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
- Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)
- Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024 (unmaßstäblich)
- Anlage 8: Auszug aus der Wohnlagenkarte 2024 (unmaßstäblich)
- Anlage 9: Wohnflächenberechnung
- Anlage 10: Grundrisse (unmaßstäblich)
- Anlage 11: Fotografien

Anlage 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte NRW (unmaßstäblich)

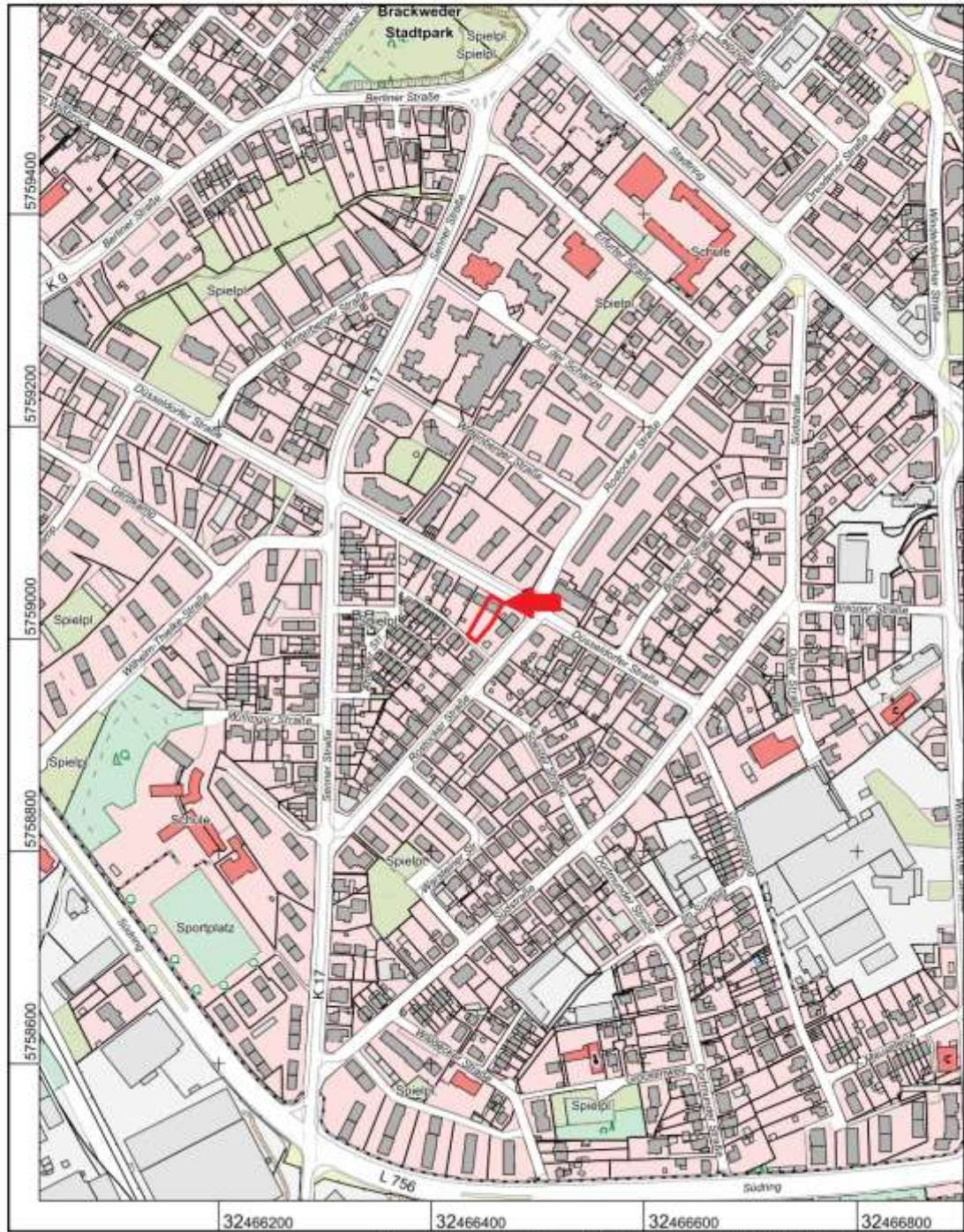


**Stadt Bielefeld  
Katasteramt**  
August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Gemarkung: Brackwede  
Düsseldorfer Straße, Bielefeld

Erstellt: 29.07.2024



Maßstab 1 : 5000

50 100 150 200 250 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)



Stadt Bielefeld  
Katasteramt

August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld

Flurstück: 1458  
Flur: 14  
Gemarkung: Brackwede  
Düsseldorfer Straße 48, Bielefeld

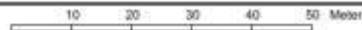
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 29.07.2024



Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Anlage 3: Auszug aus dem Schrägluftbild (unmaßstäblich)



**Bielefeld intern**



Geographische Länge: 8,511 °  
Geographische Breite: 51,981 °  
Ost/Rechtswert: 466437,81  
Nord/Hochwert: 5759028,09  
Schrägluftbild: 014\_072\_171000769  
Aufnahmerichtung: Norden



**Anlage 4: Auszug aus dem Luftbild (unmaßstäblich)**

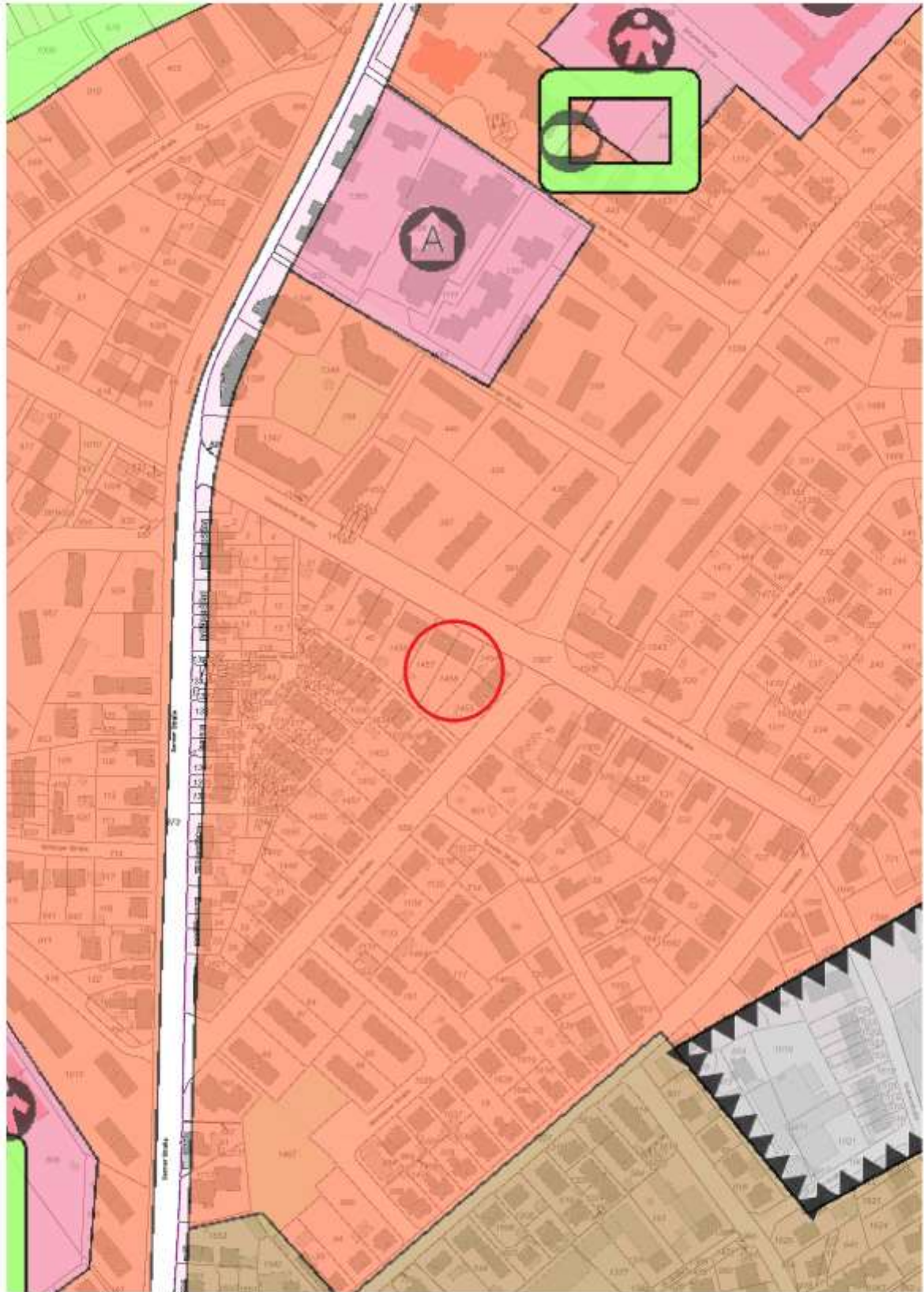


Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Aktualität: 29.07.2024

Maßstab 1 : 1000

**Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)**

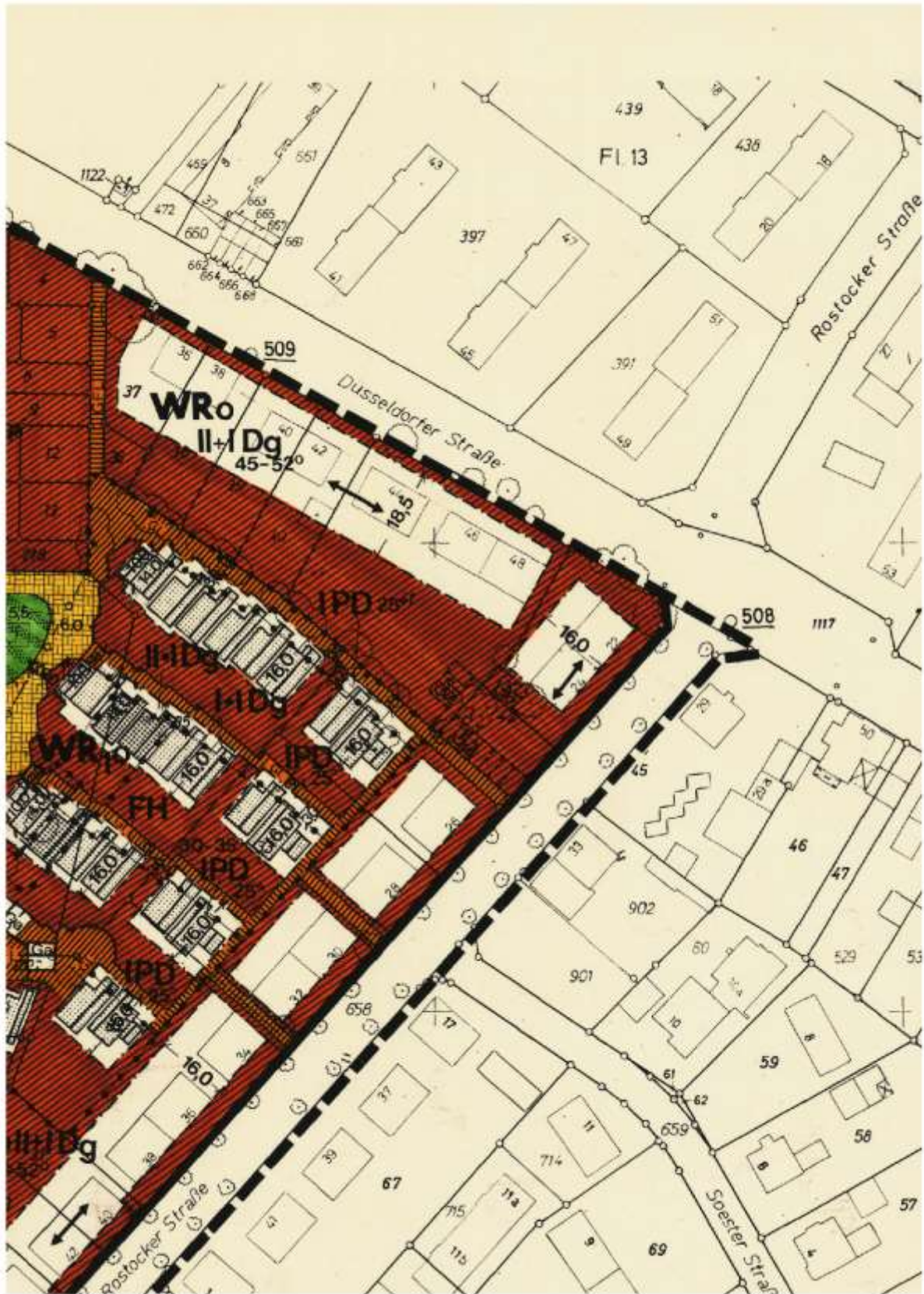


Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Aktualität: 29.07.2024

Maßstab 1 : 2500

Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)

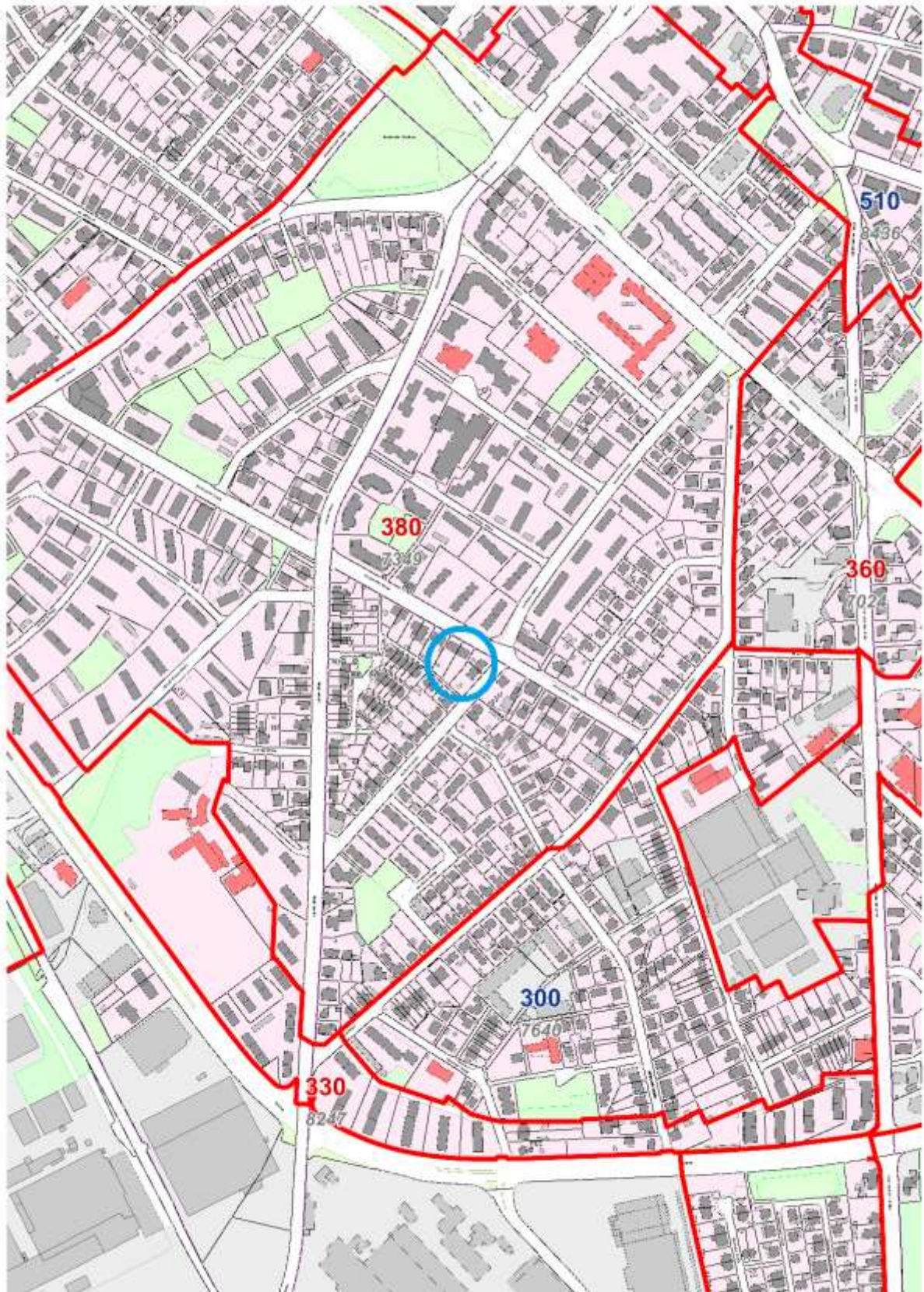


Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Aktualität: 29.07.2024

Maßstab 1 : 1000

**Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2024 (unmaßstäblich)**

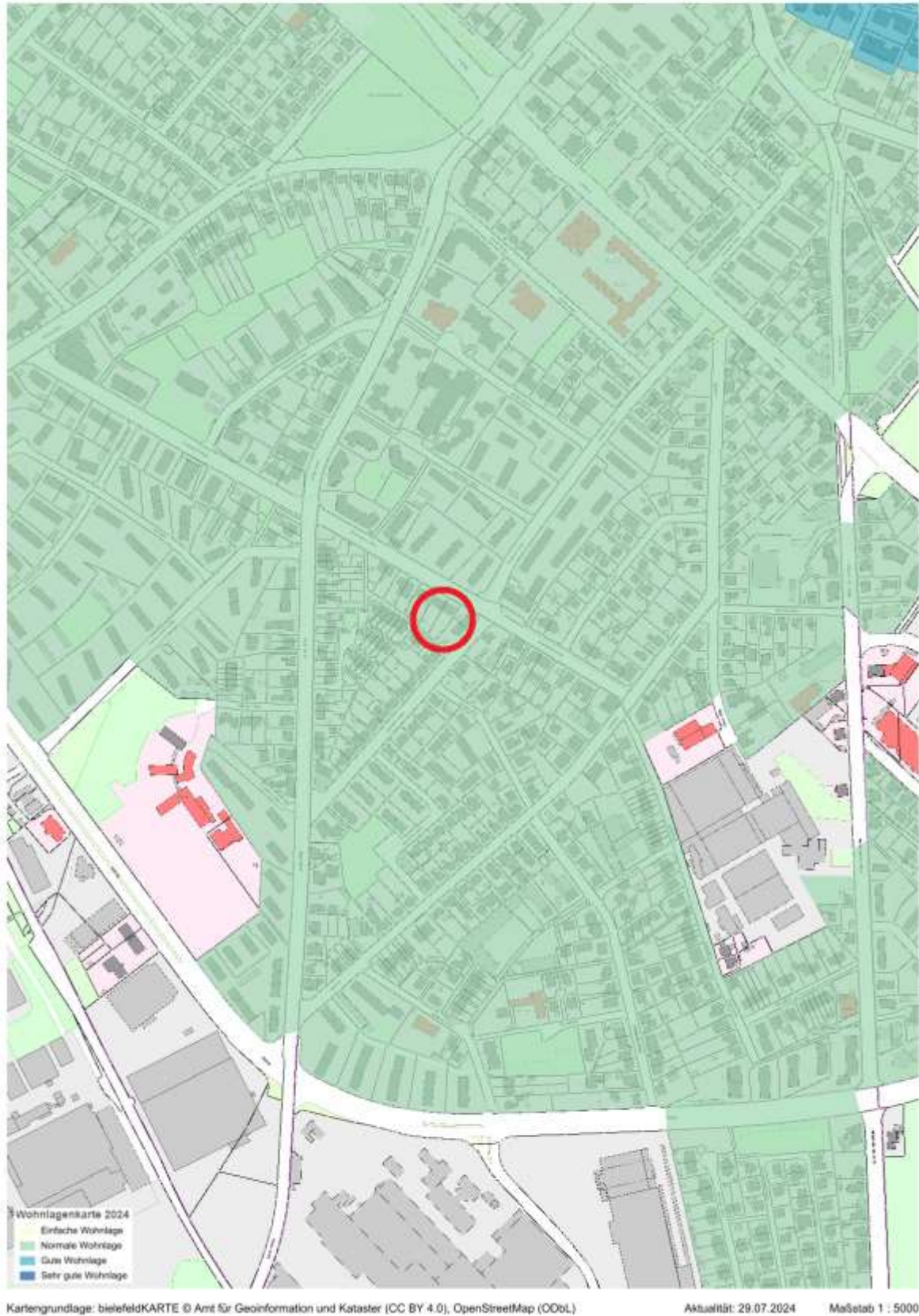


Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Aktualität: 26.07.2024

Maßstab 1 : 5000

**Anlage 8: Auszug aus der Wohnlagenkarte 2024 (unmaßstäblich)**



**Anlage 9: Wohnflächenberechnung**

<b>Erdgeschoss</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Grundfläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Aufmaß</b>	<b>Fläche</b>
Wohnzimmer	4,200 m	2,250 m	9,450 m <sup>2</sup>	1	9,45 m <sup>2</sup>	0,97	19,24 m <sup>2</sup>
	4,200 m	2,250 m	9,450 m <sup>2</sup>	1	9,45 m <sup>2</sup>		
	3,700 m	0,250 m	0,925 m <sup>2</sup>	1	0,93 m <sup>2</sup>		
					<u>19,83 m<sup>2</sup></u>		
Schlafzimmer	4,200 m	3,280 m	13,776 m <sup>2</sup>	1	13,78 m <sup>2</sup>	0,97	13,37 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	4,200 m	3,280 m	13,776 m <sup>2</sup>	1	13,78 m <sup>2</sup>	0,97	13,37 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	2,860 m	2,560 m	7,322 m <sup>2</sup>	1	7,32 m <sup>2</sup>	0,97	9,50 m <sup>2</sup>
	1,705 m	1,250 m	2,131 m <sup>2</sup>	1	2,13 m <sup>2</sup>		
	0,860 m	0,390 m	0,335 m <sup>2</sup>	1	0,34 m <sup>2</sup>		
					<u>9,79 m<sup>2</sup></u>		
Küche	4,110 m	3,105 m	12,762 m <sup>2</sup>	1	12,76 m <sup>2</sup>	0,97	13,11 m <sup>2</sup>
	0,400 m	1,890 m	0,756 m <sup>2</sup>	1	0,76 m <sup>2</sup>		
					<u>13,52 m<sup>2</sup></u>		
Bad	1,745 m	1,890 m	3,298 m <sup>2</sup>	1	3,30 m <sup>2</sup>	0,97	3,20 m <sup>2</sup>
WC	1,890 m	0,800 m	1,512 m <sup>2</sup>	1	1,51 m <sup>2</sup>	0,97	1,46 m <sup>2</sup>
Flur	1,400 m	1,200 m	1,680 m <sup>2</sup>	1	1,68 m <sup>2</sup>	0,97	2,24 m <sup>2</sup>
	0,900 m	0,700 m	0,630 m <sup>2</sup>	1	0,63 m <sup>2</sup>		
					<u>2,31 m<sup>2</sup></u>		
Flur	1,400 m	1,200 m	1,680 m <sup>2</sup>	1	1,68 m <sup>2</sup>	0,97	3,77 m <sup>2</sup>
	0,900 m	0,700 m	0,630 m <sup>2</sup>	1	0,63 m <sup>2</sup>		
	1,400 m	1,130 m	1,582 m <sup>2</sup>	1	1,58 m <sup>2</sup>		
					<u>3,89 m<sup>2</sup></u>		
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>							<b>rd. 79 m<sup>2</sup></b>

	Länge	Breite	Grundfläche	Faktor	Zwischen- summe	Aufmaß	Fläche
<b>Obergeschoss Wohnung links</b>							
Wohnzimmer	4,200 m	3,280 m	13,776 m <sup>2</sup>	1	13,78 m <sup>2</sup>	0,97	13,37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,200 m	2,250 m	9,450 m <sup>2</sup>	1	9,45 m <sup>2</sup>	0,97	9,17 m <sup>2</sup>
Küche	3,105 m	2,230 m	6,924 m <sup>2</sup>	1	6,92 m <sup>2</sup>	0,97	12,37 m <sup>2</sup>
	2,900 m	2,010 m	5,829 m <sup>2</sup>	1	<u>5,83 m<sup>2</sup></u>		
					12,75 m <sup>2</sup>		
Bad	1,890 m	1,405 m	2,655 m <sup>2</sup>	1	2,66 m <sup>2</sup>	0,97	2,58 m <sup>2</sup>
Flur	1,530 m	1,200 m	1,836 m <sup>2</sup>	1	1,84 m <sup>2</sup>	0,97	2,40 m <sup>2</sup>
	0,900 m	0,700 m	0,630 m <sup>2</sup>	1	<u>0,63 m<sup>2</sup></u>		
					2,47 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche Obergeschoss Wohnung links</b>							<b>rd. 40 m<sup>2</sup></b>

	Länge	Breite	Grundfläche	Faktor	Zwischen- summe	Aufmaß	Fläche
<b>Obergeschoss Wohnung rechts</b>							
Wohnzimmer	4,200 m	3,280 m	13,776 m <sup>2</sup>	1	13,78 m <sup>2</sup>	0,97	13,37 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,200 m	2,250 m	9,450 m <sup>2</sup>	1	9,45 m <sup>2</sup>	0,97	9,17 m <sup>2</sup>
Küche	3,105 m	2,230 m	6,924 m <sup>2</sup>	1	6,92 m <sup>2</sup>	0,97	12,37 m <sup>2</sup>
	2,900 m	2,010 m	5,829 m <sup>2</sup>	1	<u>5,83 m<sup>2</sup></u>		
					12,75 m <sup>2</sup>		
Bad	1,890 m	1,405 m	2,655 m <sup>2</sup>	1	2,66 m <sup>2</sup>	0,97	2,58 m <sup>2</sup>
Flur	1,530 m	1,200 m	1,836 m <sup>2</sup>	1	1,84 m <sup>2</sup>	0,97	2,40 m <sup>2</sup>
	0,900 m	0,700 m	0,630 m <sup>2</sup>	1	<u>0,63 m<sup>2</sup></u>		
					2,47 m <sup>2</sup>		
<b>Wohnfläche Obergeschoss Wohnung rechts</b>							<b>rd. 40 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche Obergeschoss Wohnung links</b>							<b>rd. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Obergeschoss Wohnung rechts</b>							<b>rd. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Obergeschoss insgesamt</b>							<b>rd. 80 m<sup>2</sup></b>

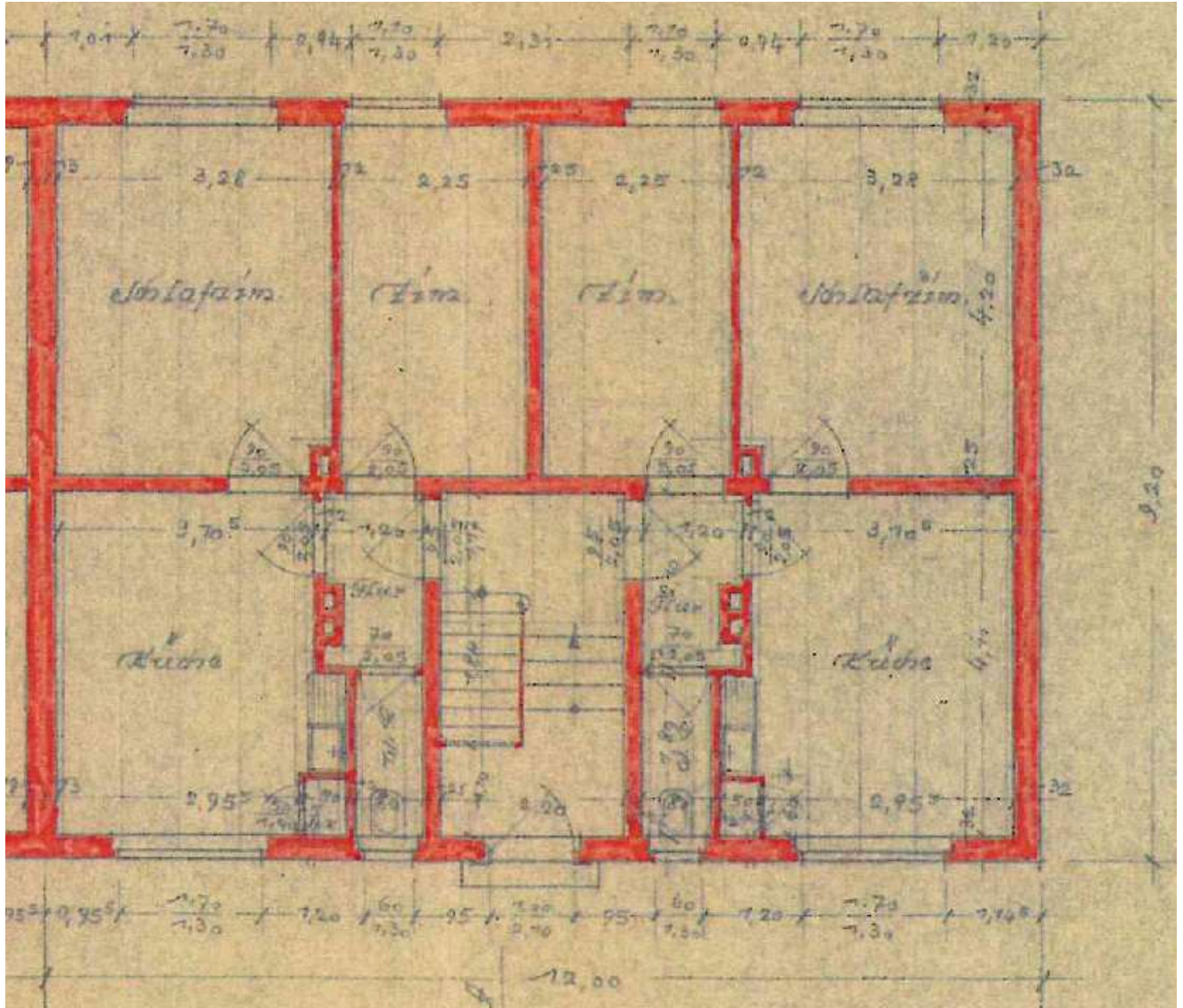


	Länge	Breite	Grundfläche	Faktor	Zwischen- summe	Aufmaß	Fläche
<b>Dachgeschoss</b>							
Wohnzimmer	3,300 m	3,250 m	10,725 m <sup>2</sup>	1	10,73 m <sup>2</sup>	0,97	11,95 m <sup>2</sup>
	1,200 m	1,000 m	1,200 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>		
	2,300 m	0,500 m	1,150 m <sup>2</sup>	0,50	0,58 m <sup>2</sup>		
	0,550 m	0,350 m	0,193 m <sup>2</sup>	-1	-0,19 m <sup>2</sup>		
					<u>12,32 m<sup>2</sup></u>		
Schlafzimmer	4,750 m	2,250 m	10,688 m <sup>2</sup>	1	10,69 m <sup>2</sup>	0,97	13,37 m <sup>2</sup>
	2,000 m	1,200 m	2,400 m <sup>2</sup>	1	2,40 m <sup>2</sup>		
	2,750 m	0,500 m	1,375 m <sup>2</sup>	0,50	0,69 m <sup>2</sup>		
					<u>13,78 m<sup>2</sup></u>		
Küche	2,950 m	1,450 m	4,278 m <sup>2</sup>	1	4,28 m <sup>2</sup>	0,97	5,79 m <sup>2</sup>
	1,200 m	1,000 m	1,200 m <sup>2</sup>	1	1,20 m <sup>2</sup>		
	1,950 m	0,500 m	0,975 m <sup>2</sup>	0,50	0,49 m <sup>2</sup>		
					<u>5,97 m<sup>2</sup></u>		
Bad	1,400 m	0,650 m	0,910 m <sup>2</sup>	1	0,91 m <sup>2</sup>	0,97	1,33 m <sup>2</sup>
	1,400 m	0,650 m	0,910 m <sup>2</sup>	0,50	0,46 m <sup>2</sup>		
					<u>1,37 m<sup>2</sup></u>		
Flur	1,500 m	1,050 m	1,575 m <sup>2</sup>	1	1,58 m <sup>2</sup>	0,97	1,53 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>							<b>rd. 34 m<sup>2</sup></b>
<b>Zusammenstellung der Wohnflächen</b>							
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>							<b>rd. 79 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>							<b>rd. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>							<b>rd. 34 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche insgesamt</b>							<b>rd. 193 m<sup>2</sup></b>



### Erdgeschoss

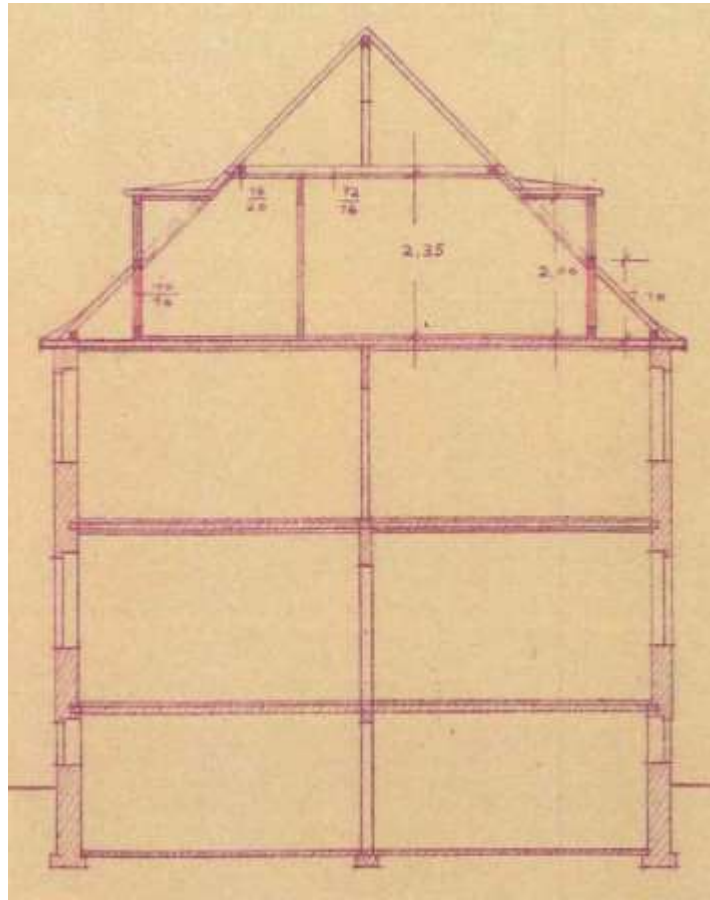
Der Grundriss stimmt nicht mit dem vorgefundenen Ausbau überein







**Schnitt**



**Anlage 11: Fotografien**



Düsseldorfer Straße – Blickrichtung Südosten



Düsseldorfer Straße – Blickrichtung Nordwesten



Nordostansicht



Südostansicht





Garten – Südwestseite

Vom zugänglichen Bereich aus sichtbare Schäden



Setzriss an der Nordostseite



Setzriss an der Nordostseite



Schäden an den Dachüberständen und Dachrinnen



Setzriss und Schäden an den Dachüberständen



Schäden an der Hauseingangsüberdachung



Schäden an der Verkleidung des Schornsteins



Verwitterter Anstrich der Kelleraußentür