Philipp Launer
https://www.sv-buero-launer.de

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hoffmannsweg 8 | 32052 Herford • 05221 54092 • p.launer@sv-buero-launer.de

Verkehrswertgutachten

642 - 2025

für das bebaute Grundstück	Gemarkung: Bielefeld
Rabenhof (11c, d)	Flur: 56
33609 Bielefeld	Flurstück: 1321

sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 1311

Grundbuch von Bielefeld, Blatt 60254

zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026

Objektart: Dreifamilienhaus



Auftraggeber:
Amtsgericht Bielefeld
AZ: 6a K 19/25

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Inhaltsverzeichnis -

1	**allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberschutz	Seite	5

2	**Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)**	**Seite**	**6**
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9

3	**Gebäudebeschreibung**	**Seite**	**10**
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11

4	**Verkehrswertermittlung**	**Seite**	**12**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	14
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	15
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	15
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	16
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	17
4.3.1	Evaluation der wertrelevanten Parameter	Seite	18
4.3.2	Berechnung des Ertragswertes	Seite	23
4.3.3	Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)	Seite	24
4.5	Verkehrswert	Seite	25

5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**26**

6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	8
	West-Ansicht und Ost-Ansicht	Anlage	9
	Querschnitt	Anlage	10
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	11

7	**Objektfotos**

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstraße 6 33602 Bielefeld
Aktenzeichen:	6a K 19/25
Auftrag vom:	19.08.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch zu je ½ Anteil: • [*werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt*]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	20.05.2026 von 9:30 Uhr bis 10:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	• XXX (Eigentümer) • XXX (Eigentümerin) • Jochen Witte (ö.b.u.v. Sachverständiger) • Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	• Das Bewertungsobjekt wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 19.08.2025
Auftrag vom:	• 19.08.2025
Auftragseingang:	• 19.08.2025
Ortstermin:	• 20.05.2026
Wertermittlungsstichtag:	• 20.05.2026
Qualitätsstichtag:	• 20.05.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	• 28.08.2026

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadtverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- städt. Bauakte
- Gutachten des ö.b.u.v. Sachverständigen Jochen Witte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Bielefeld

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 642-2025 enthält 27 Seiten und 11 Anlagen sowie 3 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
- Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos:

Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

1.7 Haftung und Urheberschutz

Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

  Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.

- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.

- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bielefeld
Ortsteil:	Baumheide
Amtsgerichtsbezirk:	Bielefeld
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bielefeld
Einwohnerzahl:	332 000
Fläche:	259,00 km²
Bevölkerungsdichte:	1.281 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	93,8

Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in Bielefeld (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bielefeld	
Blatt:	60254	
Gemarkung:	Bielefeld	
Flur:	56	
Flurstück:	1321	*sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 1311*
Größe:	613 m²	

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	6,5 km
	zur Bushaltestelle:	250 m
	zum Bahnhof:	6,5 km
	zur Autobahn (A2):	6,5 km
	zu Geschäften:	800 m

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Rabenhof“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	30,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	21,00 m
Grundstücksgröße:	613,00 m²
Grundstücksform:	rechteckig
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Eckgrundstück
geografische Ausrichtung:	westlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die Bauberatung der Stadt Bielefeld mit, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster der Stadt verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Betroffenheit durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Betroffenheit.
Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II diverse Kanal- u. Leitungsrechte; s. hierzu Abs. 4.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit: • Zulasten des Flurstücks 1321 liegt keine Baulast vor • Das Flurstück 1311 ist mit einem Wege- u. Leitungsrecht belastet. Da es sich bei diesem Flurstück ohnehin um eine Wegefläche handelt, ergibt sich aus dieser Baulast keine zusätzliche Wertminderung.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	„III/3/43.00“ WA = Allgemeines Wohngebiet 2 Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl) nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Entwicklungsstufe:	Bauland
Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
Mietverhältnisse:	• das Gebäude ist am Wertermittlungsstichtag noch nicht endgültig fertiggestellt und somit nicht bewohnt.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:	Bielefeld ist eine kreisfreie Universitäts-Stadt in Ostwestfalen-Lippe (Nordrhein-Westfalen) am Rande des Teutoburger Waldes. Mit ca. 332 000 Einwohnern gehört Bielefeld zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächstgelegenen Großstädte sind im Nord-Westen Osnabrück (60 km), im Nord-Osten Hannover (100 km), im Süd-Westen Gütersloh (20 km) und im Süd-Osten Paderborn (50 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 sowie die Bundesstraßen B61und B66 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route. Bielefeld gilt als bedeutender Standort der Nahrungsmittelindustrie, von Handels- und Dienstleistungsunternehmen, der Druck- und Bekleidungsindustrie und des Maschinenbaus. Die Lebensqualität in Bielefeld ist geprägt durch ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen.
Lage innerhalb des Ortes:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bielefelder Stadtteil Baumheide (Stadtbezirk Heepen) in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Herforder Straße (B 61) und zur Autobahn A2 aus. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Wohngebieten. Insgesamt handelt es sich um eine gut erschlossene Gewerbelage mit guter Erreichbarkeit.
Straßenlage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Erschließungsstraße innerhalb eines überwiegend gewerblich genutzten Gebietes. Der Rabenhof dient vorwiegend der Erschließung der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe und weist ein für ein Gewerbegebiet übliches Verkehrsaufkommen mit einem erhöhten Anteil an Liefer- und Schwerlastverkehr auf. Die Erreichbarkeit ist aufgrund der Nähe zur Herforder Straße (B 61) und zur Autobahn A2 als gut zu beurteilen.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Wohnhaus • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• voll unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 109 m² Wohnfläche • Obergeschoss mit ca. 103 m² Wohnfläche • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 74 m² Wohnfläche • der Spitzboden ist nicht ausgebaut
Baujahr:	Das Objekt wurde noch nicht endgültig fertiggestellt

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Beton („Weiße Wanne“)
	Umfassungswände:	Porenbeton
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:		Stahlbeton
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	Wärmedämmverbundsystem
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Kellertreppe:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Geschosstreppen:	Stahlbeton (ohne Belag), innerhalb der Wng. Nr. 1 Stahl / Holz

Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit Dreifachverglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Aluminium - mit elt. Antrieb
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	./.
Deckenflächen:		verputzt und gestrichen
Innenansichten:	allgemein:	verputzt und gestrichen
	Bad & WC:	Fliesen
Fußböden:	allgemein:	Fliesen (noch nicht in allen Räumen)
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Fliesen
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Objekte:	s. Grundrisszeichnungen
	Ausstattung & Qualität:	gehobene Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
	Hinweis:	zum WE-Stichtag sind noch nicht alle vorgesehenen Objekte eingebaut
Heizung:		Wärmepumpe (vorbereitet)
	Fabrikat:	VAILLANT
	Heizkörper:	Fußbodenheizung
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden, Mangelfolgeschäden:

- das Objekt ist noch nicht endgültig bezugsfertig gestellt und weist diverse Mängel auf; s. hierzu Abs. 4.3.1e sowie das Sondergutachten des Sachverständigen J. Witte

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

- eine Garage ist zwar geplant und genehmigt, zum Wertermittlungsstichtag jedoch nicht vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Rabenhof (11c, d) in 33609 Bielefeld

Amtsgericht Bielefeld Grundbuch von Bielefeld Blatt 60254 Bestandsverzeichnis

laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		c	ha	a	m²
1	2	3				4		
1		Bielefeld	56	1321	Gebäude- u. Freifläche, Rabenhof		6	13
2/		1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:						
zu 1		Bielefeld	56	1311	Verkehrsfläche, Rabenhof		4	47

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 20.05.2026

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht Bielefeld Grundbuch von Bielefeld Blatt 60254 Abteilung II

laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung, Duldung von Unterhaltungsarbeiten an Abwässerkanalanlagen) für die Stadt Bielefeld
2		*- gelöscht -*
3	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht) für die Stadt Bielefeld
4	1,2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht – Gas, Wasser, Strom, Breitband) für die Stadtwerke Bielefeld GmbH.

Erläuterungen:

1, 3-4	Diese Grunddienstbarkeiten dienen im Wesentlichen der bestimmungsgemäßen Nutzung des Bewertungsobjekts; die Ertragsfähigkeit wird hierdurch nicht beeinträchtigt; insofern ergibt sich aus diesen Eintragungen m.E. keine Wertminderung, sie bleiben in nachstehenden Betrachtungen daher außer Ansatz.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von diesem geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

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

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

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

Objekt: Dreifamilienhaus Rabenhof

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2026 = 310,00 € / m²

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

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

Der Ortsteil Baumheide gehört zum Stadtbezirk Heepen; für diesen hat der Gutachterausschuss eine ortsübliche Bandbreite zwischen 390,00 €/m² und 430,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt geringfügig darunter.

Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m², erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	690	430	280
Brackwede	590	380	
Dornberg/Hoberge	700	400	
Gadderbaum	680	450	
Heepen	430	390	
Jöllenbeck/Theesen	510	360	
Schildesche	530	400	
Senne	550	330	
Sennestadt		340	
Stieghorst/Hillegossen	470	330	

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

a) Flurstück 1321

Das Grundstück ist nur geringfügig größer als das Richtwertgrundstück; es weist in seiner Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2026 wie folgt geschätzt:

613,00 m²	Bauland	*	310,00 €/m²	=	190 030,00 €

Bodenwert Flurstück 1321: rd. **190 000,00 €**

b) Flurstück 1311

Bei dem Flurstück 1311 handelt es sich um eine private Wegefläche, welche der Anbindung der angrenzenden Grundstücke an das öffentliche Verkehrswegenetz dient und qua Baulast mit einem Wege- u. Leitungsrecht belastet ist.

In Anlehnung an §5 (1) Verkehrsflächenbereinigungsgesetz wird für vergleichbare Flächen ein Kaufpreis i.H.v. 15,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Lt. Grundbuch ist dem Bewertungsobjekt 1/6 Miteigentumsanteil an dieser Fläche zugeordnet.

Der Wertanteil dieser Fläche wird somit wie folgt geschätzt:

447,00 m²	Verkehrsfläche	*	15,00 €/m²	*	1/6	=	1 118,00 €

Bodenwert Flurstück 1321: rd. **1 100,00 €**

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs.1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispiels-weise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instand-haltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

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

4.3.1 Evaluation der wertrelevanten Parameter

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, die wertrelevanten Parameter werden nachstehend evaluiert:

a) Roherträge

Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt. – s. hierzu Anlage 11.

Die ortsübliche Miete orientiert sich im Wesentlichen am aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bielefeld.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekt erscheinen folgende Ansätze angemessen und marktüblich:

Baualtersklasse 2022 bis 2025, normale Wohnlage				
		Nettokaltmiete pro Monat in €/m²		
Wohnlage	Größe in m²	unterer Wert	Mittelwert	oberer Wert
Normal	20 bis 40	11,60	13,64	15,83
	> 40 bis 50	9,49	11,16	12,95
	> 50 bis 60	9,22	10,85	12,58
	> 60 bis 70	9,22	10,85	12,58
	> 70 bis 80	9,34	10,99	12,75
	> 80 bis 90	9,52	11,20	12,99
	> 90 bis 100	9,70	11,41	13,24
	> 100 bis 110	9,86	11,60	13,46
	> 110 bis 120	9,99	11,75	13,63
	> 120 bis 250	8,61	10,13	11,75

Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete		
	m²	€/m²	monatlich	jährlich
Wng. Nr. 1 (EG & OG / Süd)	166,00	10,00	1 660,00 €	19 920,00 €
Wng. Nr. 2 (OG / Nord)	47,00	11,20	520,00 €	6 300,00 €
Wng. Nr. 3 (DG)	74,00	11,00	815,00 €	9 780,00 €
insgesamt	**287,00**		**3 000,00 €**	**36 000,00 €**

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

b) Bewirtschaftungskosten

In Anlehnung an die Modellbeschreibung gem. Grundstücksmarktbericht unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts (hier vorranging: bestehender Denkmalschutz sowie eingeschränkte Nutzbarkeit der Räumlichkeiten im Dachgeschoss) sind folgende Bewirtschaftungskosten in Ansatz zu bringen:

I.	Verwaltungskosten	3	Mieteinheiten à	365,00	€ =	1 095,00	€
II.	Instandhaltungskosten	287,00	m² Wohnfläche à	13,00	€ =	3 731,00	€
III.	Mietausfallwagnis	2	% von	36 000,00	€ =	720,00	€
Σ	Bewirtschaftungskosten				insgesamt:	5 546,00	€
					das entspricht:	15,41	%

I. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV)

II. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)

III. Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

c) Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht nennt für Objekte vergleichbarer Nutzbarkeit einen mittleren Liegenschaftszinssatz i.H.v. 2,5 % bei einer Standardabweichung von 1,3 %. Die individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts sind durch angemessene Zu- und Abschläge in Bezug auf den Mittelwert zu berücksichtigen, die genannten Bandbreiten werden hierbei nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten.

Ø		**mittlerer Liegenschaftszinssatz gem. Grundstücksmarktbericht**	**2,5 %**
I.		**Lagebezogene Kriterien**	
	a)	Lagequalität Der Ortsteil Baumheide liegt im Stadtbezirk Heepen und gilt innerhalb dieses Bezirks als vergleichsweise unattraktiv; der o.g. Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf einen durchschnittlichen Bodenrichtwert i.H.v. 469 €/m², der Richtwert in der Lage des Bewertungsobjekts beträgt lediglich 310 €/m².	+ 0,2 %
	b)	Ortslage Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt rd. 6.5 km	+ 0,1 %
II.		**Objektbezogene Kriterien**	
	a)	Wohnfläche Hinsichtlich der Wohnfläche erscheint keine Anpassung erforderlich.	± 0,0 %
	b)	Ausstattung Das Objekt ist noch nicht fertiggestellt, gem. vorgelegter Unterlagen und den vor Ort festgestellten Tatsachen ist jedoch von einer gehobenen Ausstattung auszugehen.	- 0,1 %
	c)	Das Objekt ist noch nicht fertiggestellt; die offenen Kosten wurden durch einen separaten Sachverständigen geschätzt, ein Restrisiko ist jedoch m.E. zwingend zu berücksichtigen.	+ 0,2 %
	d)	Zahl der Wohneinheiten	± 0,0 %
	e)	Der o.g. Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf Objekte mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 24 Jahren. Das Bewertungsobjekt weist nach Fertigstellung modellkonform eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 80 Jahren auf, dh., das Risiko steigt signifikant an.	+ 0,4 %
III.		**Mieterbezogene Kriterien**	
	a)	Das Objekt verfügt über drei Wohnungen in unterschiedlicher Größe; dies eröffnet einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Vermietbarkeit.	- 0,1 %
	b)	Bonität der Mieter	± 0,0 %
∑		**objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz**	**3,2 %**

d) Restnutzungsdauer

Die Anlage 1 zur ImmoWertV nennt für vergleichbare Objekte als Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung einen Zeitraum von 80 Jahren.

Das Bewertungsobjekt ist noch nicht fertiggestellt. Dies bedeutet zum einen, dass bei der Ertragswertermittlung die wirtschaftliche Restnutzung der modellkonformen Gesamtnutzungsdauer (also 80 Jahre) entspricht, zum anderen, dass das Objekt erst nach Fertigstellung ertragsfähig ist. Gem. Gutachten des ö.b.u.v. Sachverständigen Witte ist angesichts der vorgefundenen Tatsachen eine Frist von ca. 6 Monaten zu kalkulieren; folglich ist der Ertragswert über diesen Zeitraum abzuzinsen.

e) besondere objektespezifische Grundstücksmerkmale („BoG's")

Das Objekt wurde noch nicht endgültig fertiggestellt; eine erste Inaugenscheinnahme legte die Vermutung nahe, dass die Bauausführung nicht vollumfänglich den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Das Amtsgericht hat daher den ö.b.u.v. Sachverständigen Jochen Witte mit der Erstellung eines Sondergutachtens beauftragt.

Das Gutachten liegt mir vor. Die von mir erstellte Verkehrswertermittlung basiert auf diesem Gutachten und ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten zu benutzen. Daher sind nachstehend lediglich die der Wertermittlung dienenden Aussagen dargestellt:

1. *Wurden bei der Errichtung des Gebäudes bislang die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten?*

   „Bei der Errichtung des Gebäudes wurde in erheblichem Umfang von der Baugenehmigung und handwerklichen Fachregeln abgewichen."

2. *Wenn nicht: welche Maßnahmen sind erforderlich, diese Mängel zu beseitigen und was kostet das?*

   „Die Kosten der vorstehend beschriebenen Mängelbeseitigungsmaßnahmen beziffere ich grob überschlägig auf 43.200,00 € inkl. USt."

3. *Mit welchen Kosten ist noch zu rechnen, wenn auf Grundlage der bereits vorhandenen Substanz ein Gebäude mittlerer Güte fertiggestellt werden soll?*

   „Ich schätze den noch erforderlichen Kostenaufwand bis zur abschließenden Fertigstellung der Immobilie auf etwa 221.900,00 € inkl. USt."

4. *Mit welchem Zeitraum ist für eine Fertigstellung zu rechnen?*

   „Bei reibungslosem Planungs-, Genehmigungs- und Arbeitsablauf könnte eine Fertigstellung innerhalb von 6 – 7 Monaten erfolgen."

Quelle: **Gutachten 037-25 G vom 06.07.2026 | Sachverständiger Jochen Witte, Löhne**

Ich weise darauf hin, dass gem. Bebauungsplan lediglich zwei Wohneinheiten zulässig sind und lt. Bauantrag auch nur zwei Wohneinheiten genehmigt sind. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin des Bauamts Bielefeld jedoch mit, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits Präzedenzfälle vorliegen, so dass auch ein Dreifamilienhaus an Ort und Stelle genehmigungsfähig ist. Hierfür muss allerdings ein Änderungsbauantrag vorgelegt werden.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Wohnräume in der Appartementwohnung (Nr. 2) im Obergeschoss ausschließlich Fenster nach Norden aufweisen.

In §47 Abs. 2 BauO NRW heißt es: „*Eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig*.“ Insofern ist nicht auszuschließen, dass zur Genehmigung des Änderungsbauantrags der Einbau eines zusätzlichen Fensters an der Westseite gefordert wird; für eine entsprechende Maßnahme wird eine Wertminderung i.H.v. 5 000,00 € in Ansatz gebracht.

Wie vorab bereits erläutert, sind hinsichtlich von Baulasten und Grunddienstbarkeiten keine weiteren Abschläge erforderlich.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.3.2 Berechnung des Ertragswertes

▷	Jahresrohertrag	→ 4.3.1 a	36 000,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	→ 4.3.1 b	- 5 546,00 €
▷	Jahresreinertrag		= 30 454,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 3,2 %	→ 4.3.1 c	
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils, welcher den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert (FlSt. 1321) 3,2 % * 190 000,00 €	→ 4.2.2 a	- 6 080,00 €
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen		= 24 374,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes: 80 Jahre	→ 4.3.1 d	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 80 Jahren Restnutzungsdauer und 3,2 % Liegenschaftszinssatz		* 28,74
▷	Gebäudeertragswert		= 700 509,00 €
▷	Bodenwert	→ 4.2.2	+ 190 000,00 €
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 890 509,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
	./. Baumängel u. Schäden	→ 4.3.1 e	- 43 200,00 €
	./. Fertigstellungskosten	→ 4.3.1 e	- 221 900,00 €
	./. Einbau eines Fensters (OG)	→ 4.3.1 e	- 5 000,00 €
▷	modellkonformer Ertragswert		= 620 409,00 €
▷	Wartezeit bis zur Bezugsfähigkeit: 6 Monate	→ 4.3.1 d	
▷	Diskontierungsfaktor: $1/1{,}032^{0,5}$		* 0,9844
▷	abgezinster Ertragswert		= 610 731,00 €
▷	zzgl. anteiliger Bodenwert / Flurstück 1311	→ 4.2.2 b	+ 1 100,00 €
▷	abgezinster Ertragswert		= 611 831,00 €
			rd. **612 000,00 €**

4.3.3 Fazit (sachverständige Würdigung des Verfahrensergebnisses)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Auf Grundlage des Ertragswertverfahren wurde ein Wert von 612 000,00 € ermittelt. Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite. Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner spezifischen baulichen Situation kein „typisches“ Dreifamilienhaus, sondern als „sehr individuell“ zu bezeichnen.

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 890 000,00 €; dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 3 100,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. dem 25-fachen des Jahresrohertrages.

Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

Philipp Launer

von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4.4 Verkehrswert

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

Der Ertragswert wurde auf rd. € 612 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für

das bebaute Grundstück	**Gemarkung: Bielefeld**
Rabenhof (11c, d)	**Flur: 56**
33609 Bielefeld	**Flurstück: 1321**

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 20.05.2026 auf

€ 612 000,00

in Worten: *SechsHundertZwölfTausend* EURO

geschätzt.

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

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

Herford, 28.08.2026

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

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

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

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

BISCHOFF
ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

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

UNGLAUBE
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

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

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

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

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

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

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

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

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

ErbbauRG
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

Anlage 1	Lageplan (Maßstab 1 : 1000)

GEOportal.NRW

Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen



Gemarkung: Bielefeld
Flur: 56
Flurstück: 1321

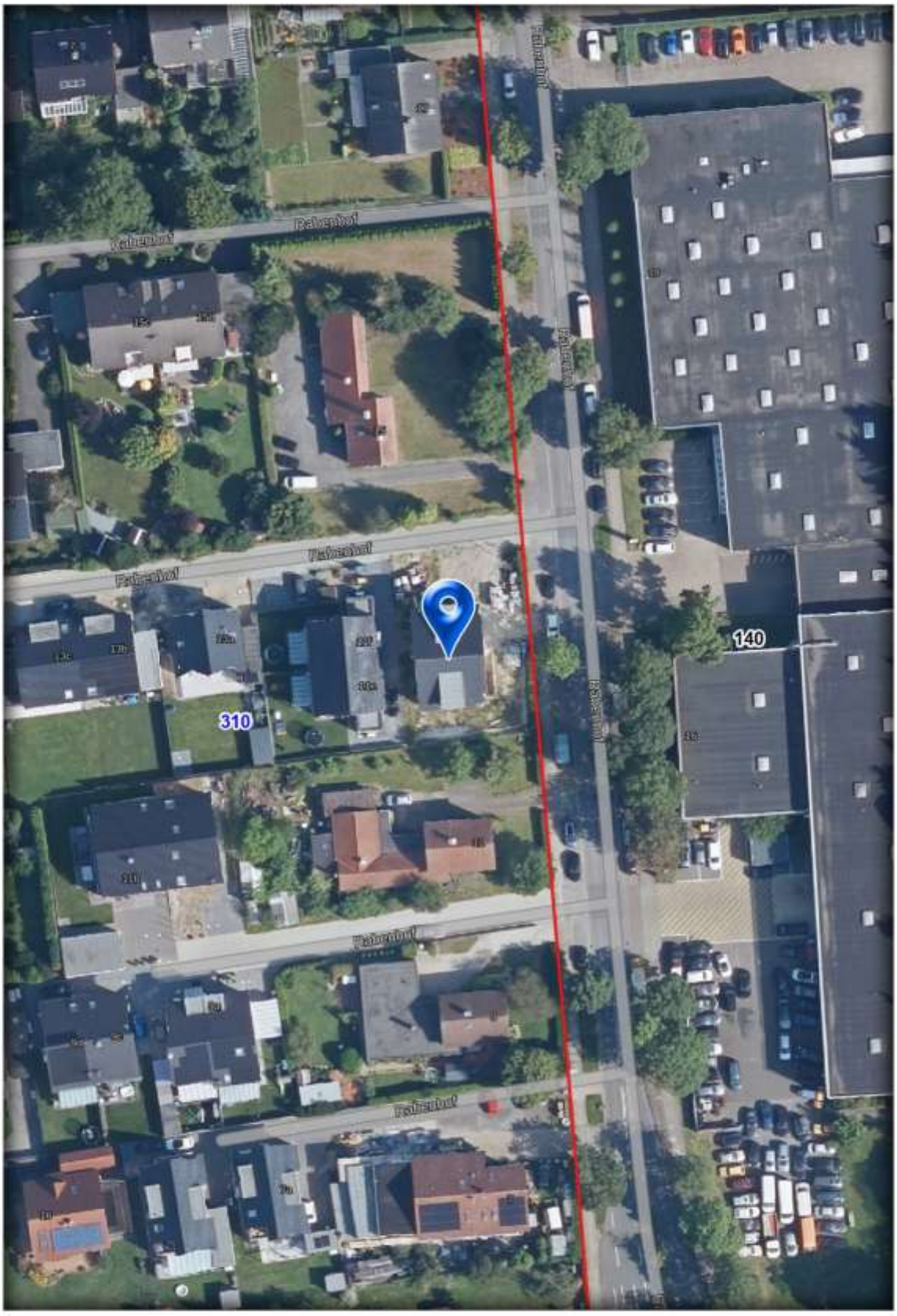
50 Meter
Maßstab 1:1.000

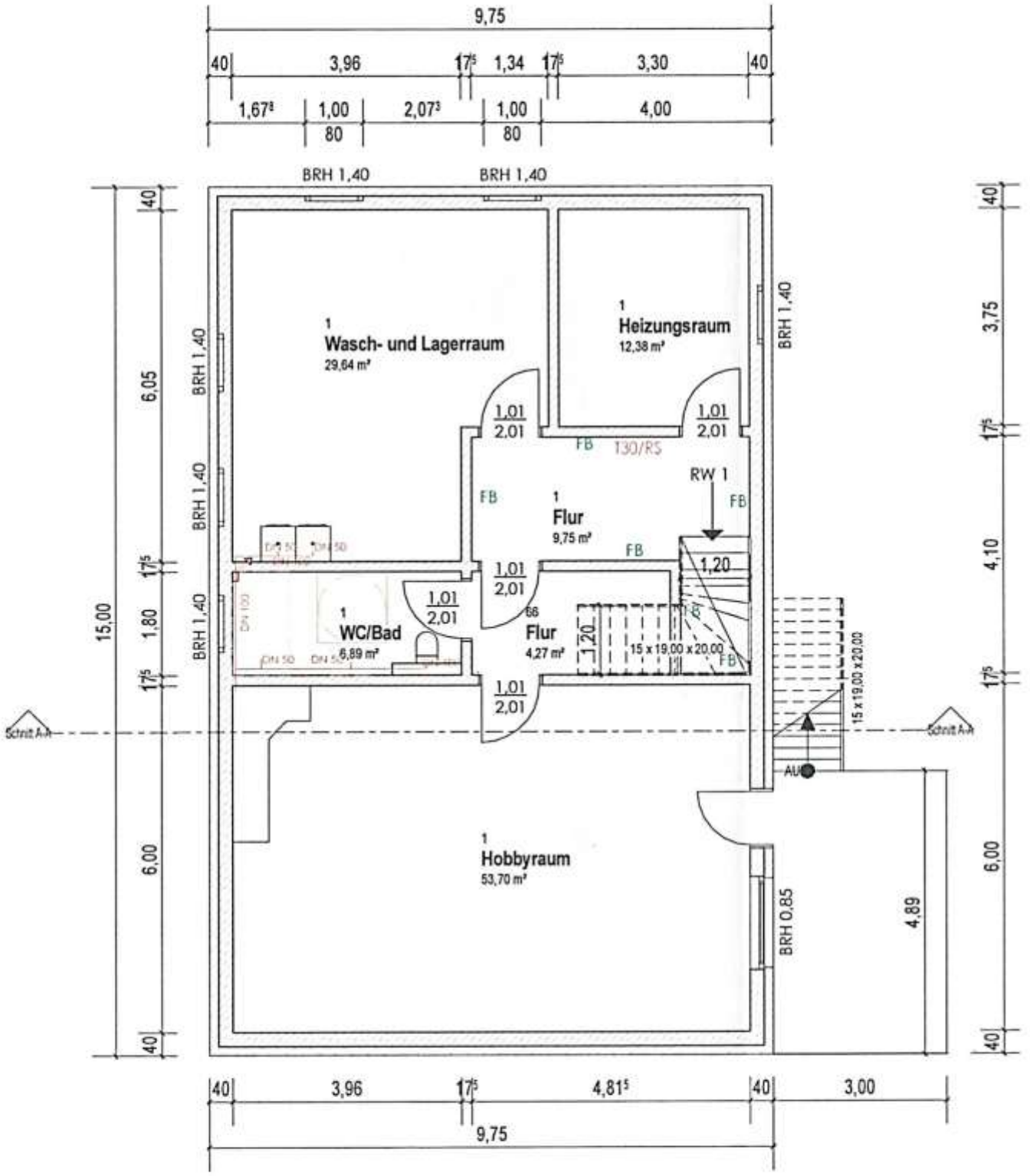
Rabenhof
Bielefeld
30.04.2026

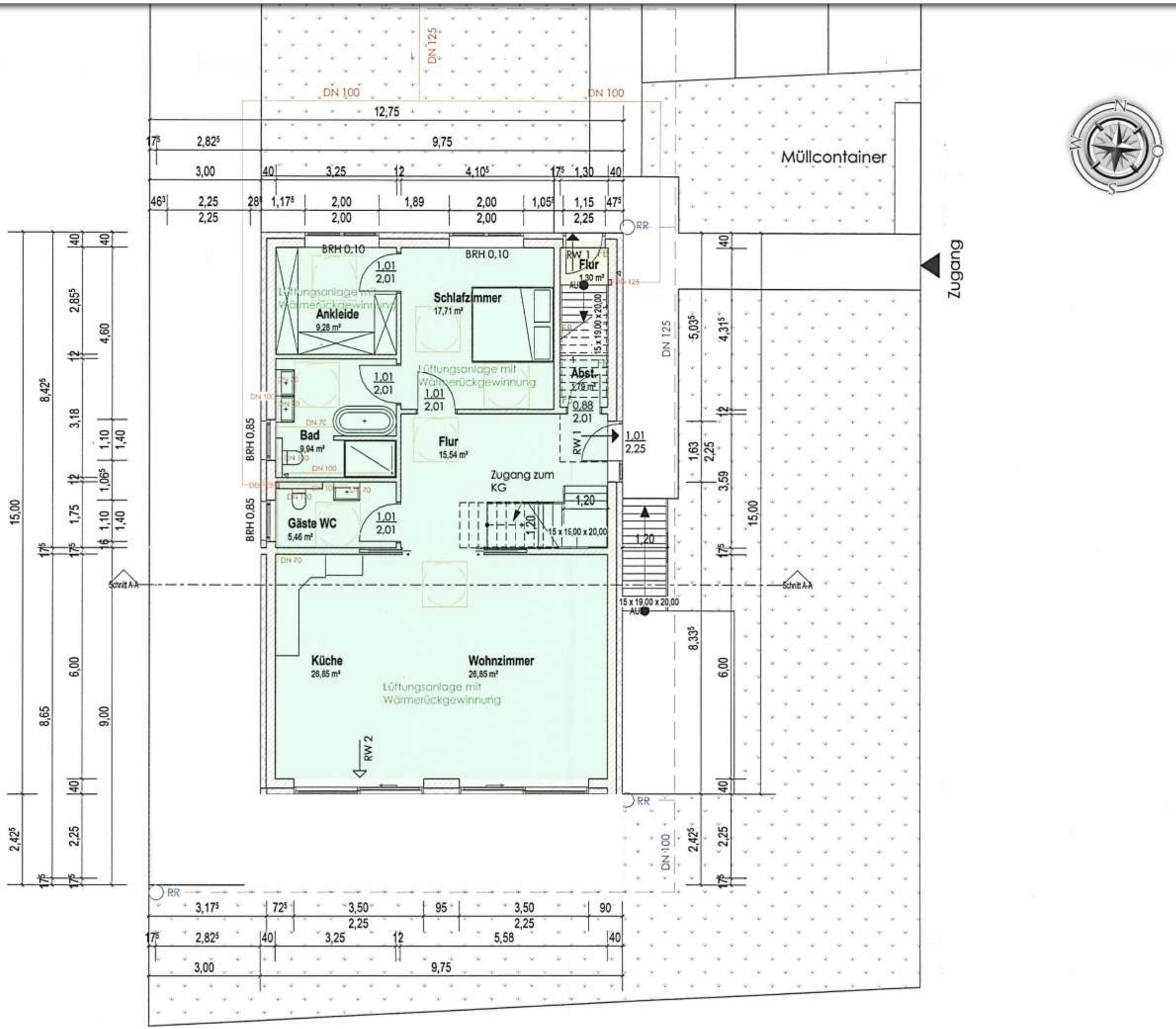
Anlage 2 | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/3/43.00

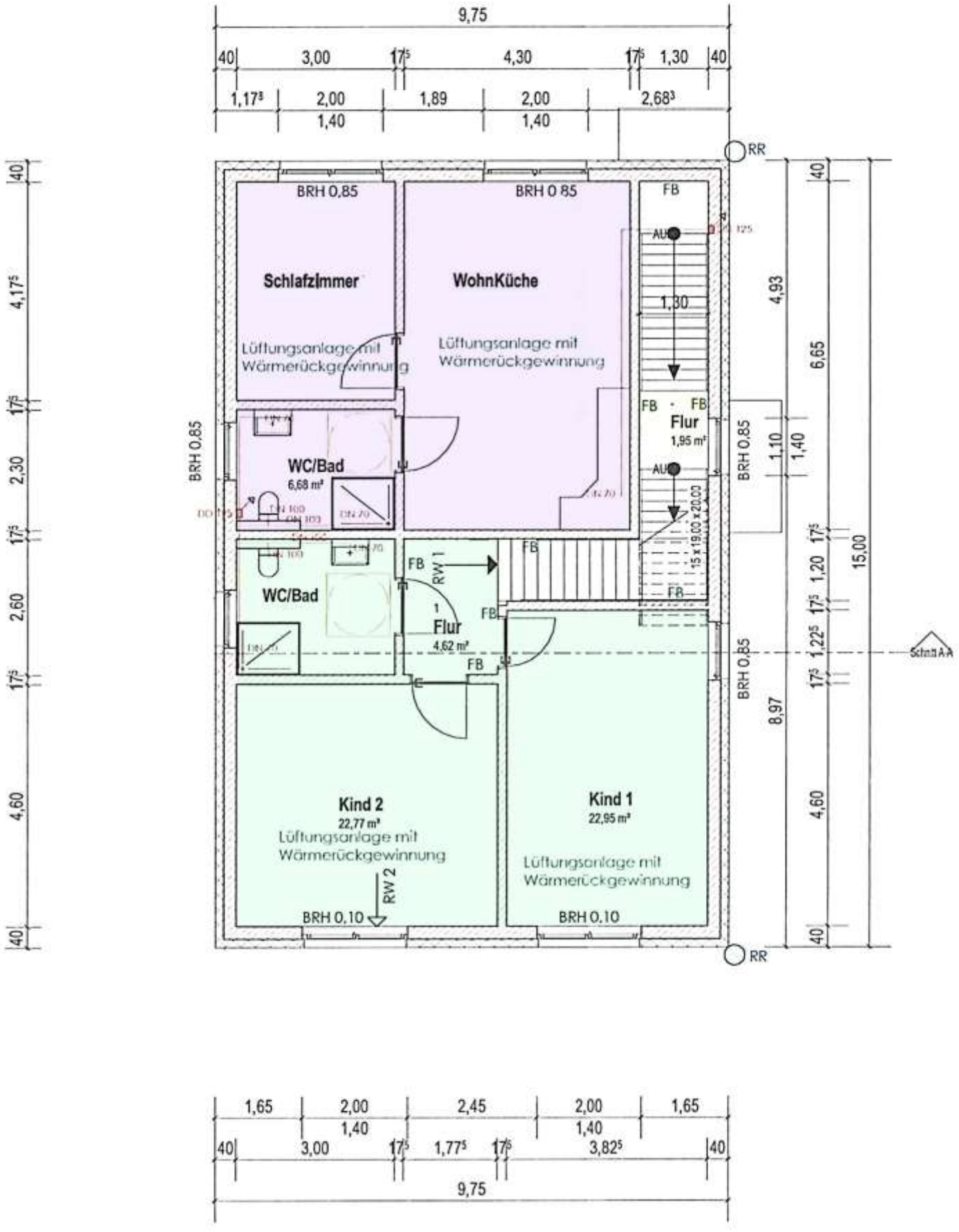


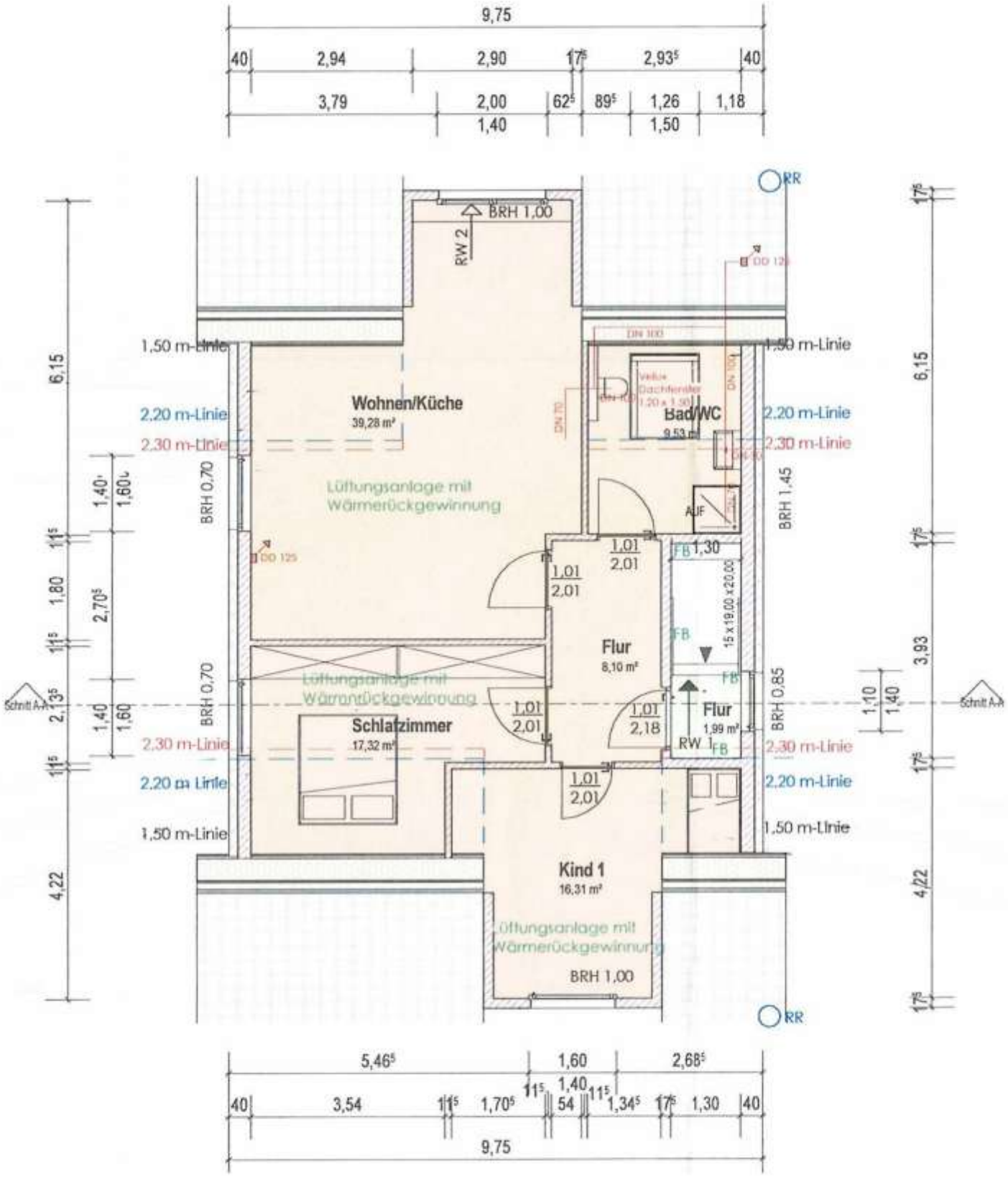
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bielefeld

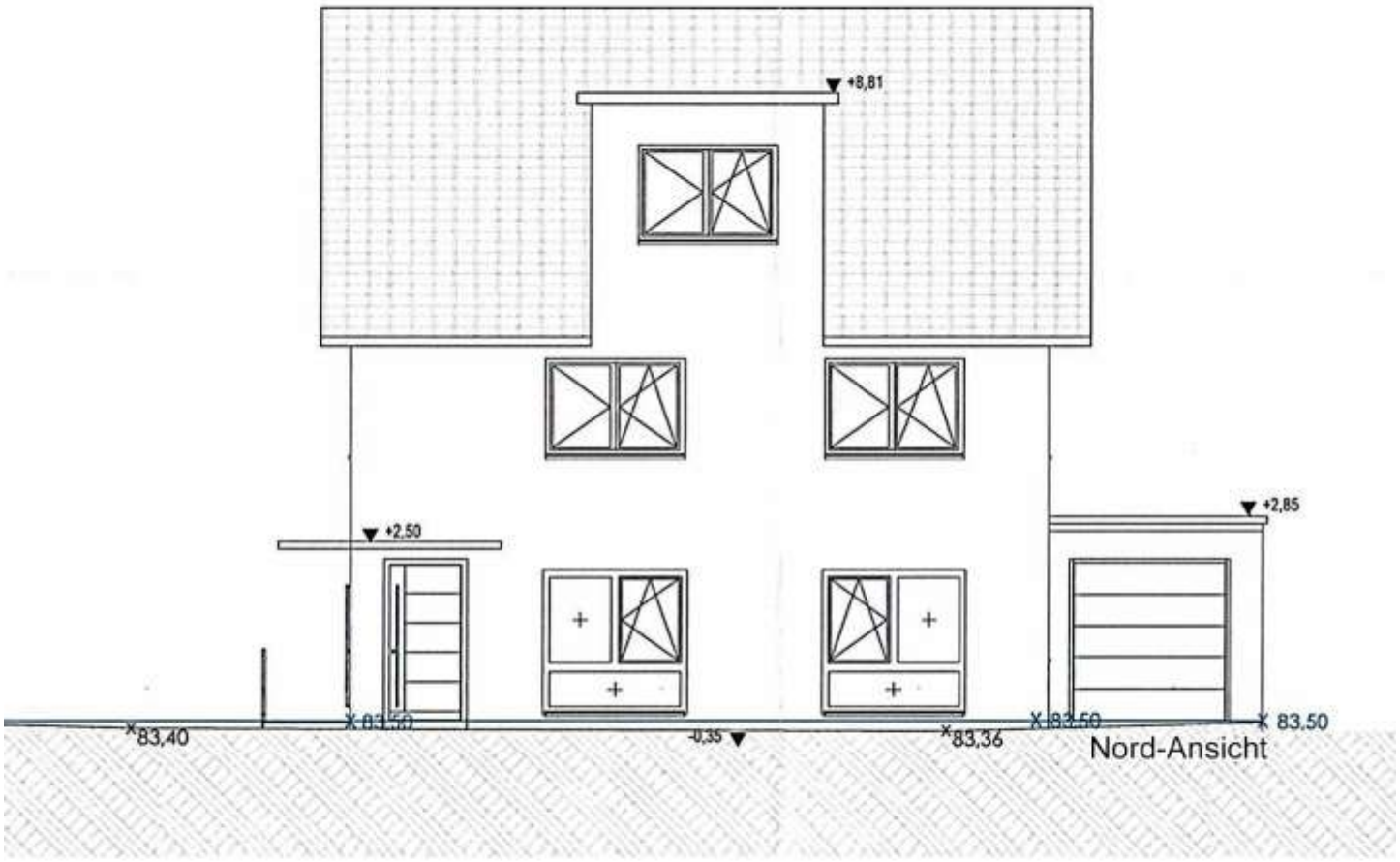


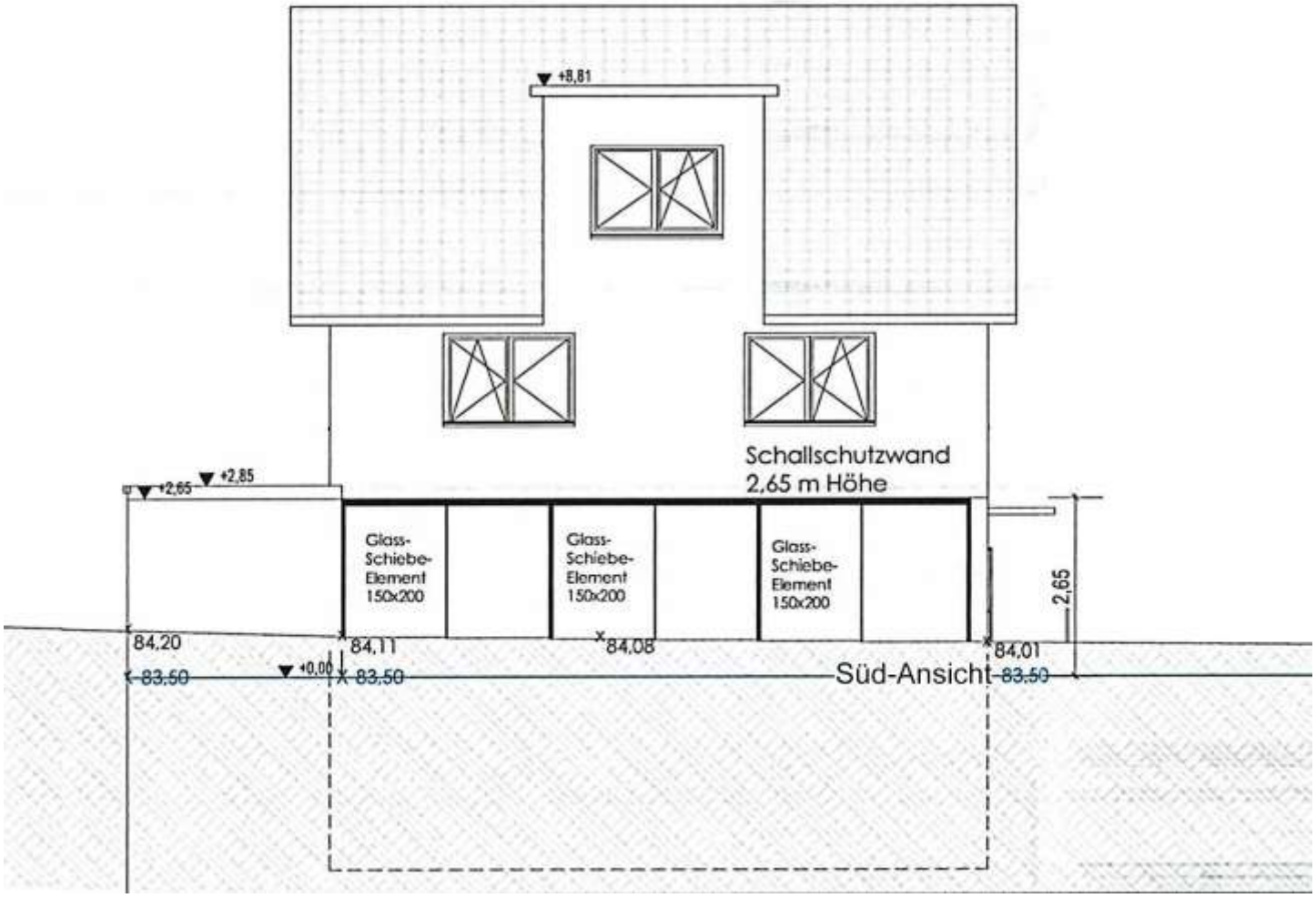

9,75
40
3,96
17,5
1,34
17,5
3,30
40
1,67³
1,00
80
2,07³
1,00
80
4,00
BRH 1,40
BRH 1,40
1
Wasch- und Lagerraum
29,64 m²
1
Heizungsraum
12,38 m²
1
Flur
9,75 m²
1
WC/Bad
6,89 m²
1
Flur
4,27 m²
1
Hobbyraum
53,70 m²
1,01
2,01
FB
T30/RS
RW 1
1,20
15 x 19,00 x 20,00
Schnitt A-A
AU
BRH 0,85
4,89
15,00
6,05
1,80
6,00
3,75
4,10
3,96
4,81⁵
3,00

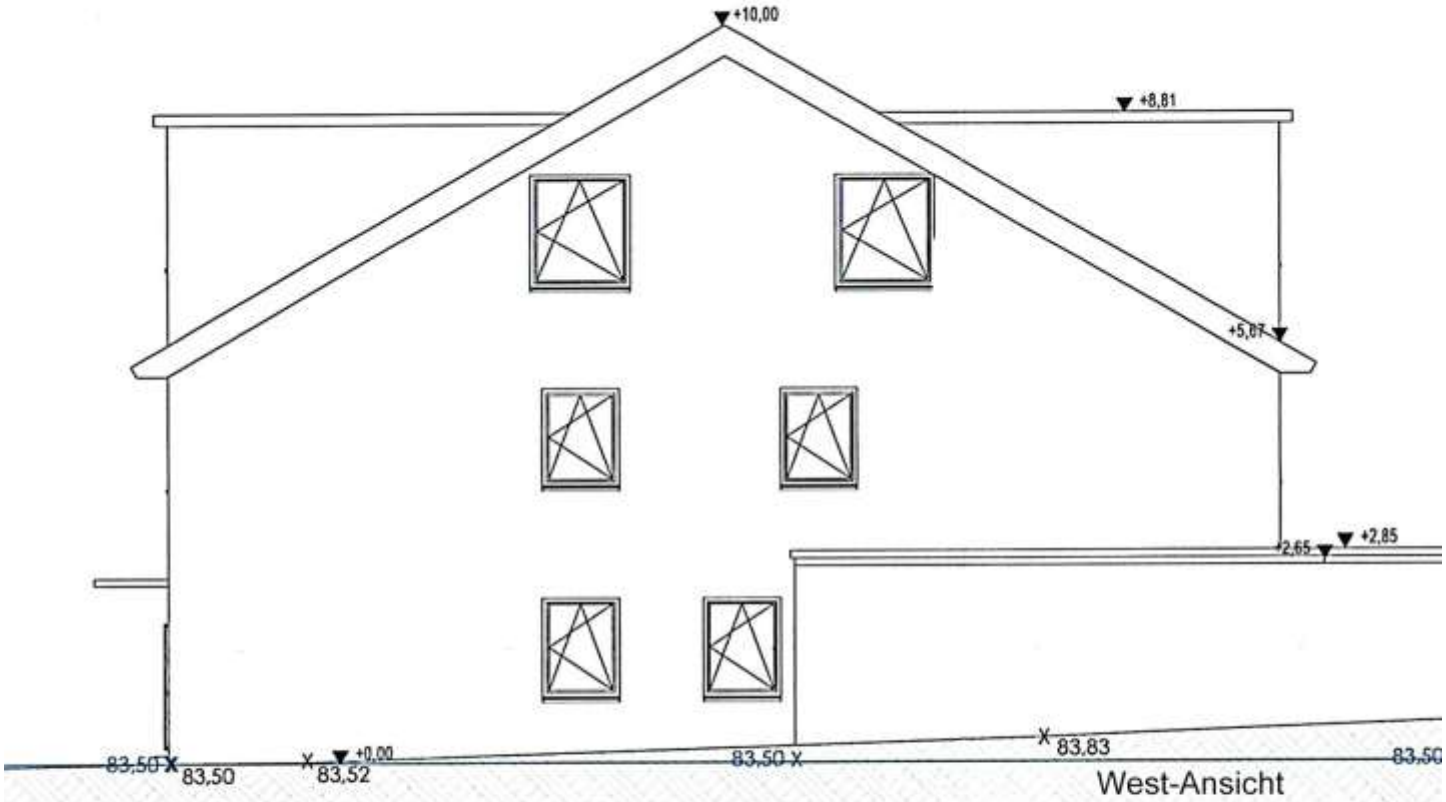

Müllcontainer
Zugang
Schlafzimmer
17,71 m²
Ankleide
9,28 m²
Bad
9,94 m²
Flur
15,54 m²
Flur
1,30 m²
Abst.
2,78 m²
Gäste WC
5,46 m²
Zugang zum KG
Küche
26,85 m²
Wohnzimmer
26,85 m²
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
BRH 0,10
BRH 0,85
DN 125
DN 100
DN 70
RW 1
RW 2
RR
AU
15 x 19,00 x 20,00
15 x 15,00 x 20,00
Schnitt A-A
12,75
9,75
3,00
3,25
4,10⁵
5,58
15,00
8,42⁵
8,65
6,00
9,00
4,60
8,33⁵
5,03⁵
4,31⁵
3,59
3,18
2,85⁵
2,42⁵
2,25
1,01 2,01
0,88 2,01
1,01 2,25
1,20


9,75
40
3,00
17,5
4,30
17,5
1,30
40
1,17,5
2,00
1,40
1,89
2,00
1,40
2,68,5
RR
BRH 0,85
BRH 0,85
FB
AU
125
Schlafzimmer
WohnKüche
1,30
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
FB
FB
Flur
1,95 m²
AU
WC/Bad
6,68 m²
DN 70
15 x 19,00 x 20,00
FB
RW 1
FB
WC/Bad
1
Flur
4,62 m²
FB
FB
Kind 2
22,77 m²
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
RW 2
BRH 0,10
Kind 1
22,95 m²
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
BRH 0,10
RR
4,93
6,65
1,10
1,40
1,20
15,00
1,22,5
8,97
4,60
40
4,17,5
17,5
2,30
17,5
2,60
17,5
4,60
40
Schnitt A-A
1,65
2,00
1,40
2,45
2,00
1,40
1,65
40
3,00
17,5
1,77,5
17,5
3,82,5
40
9,75

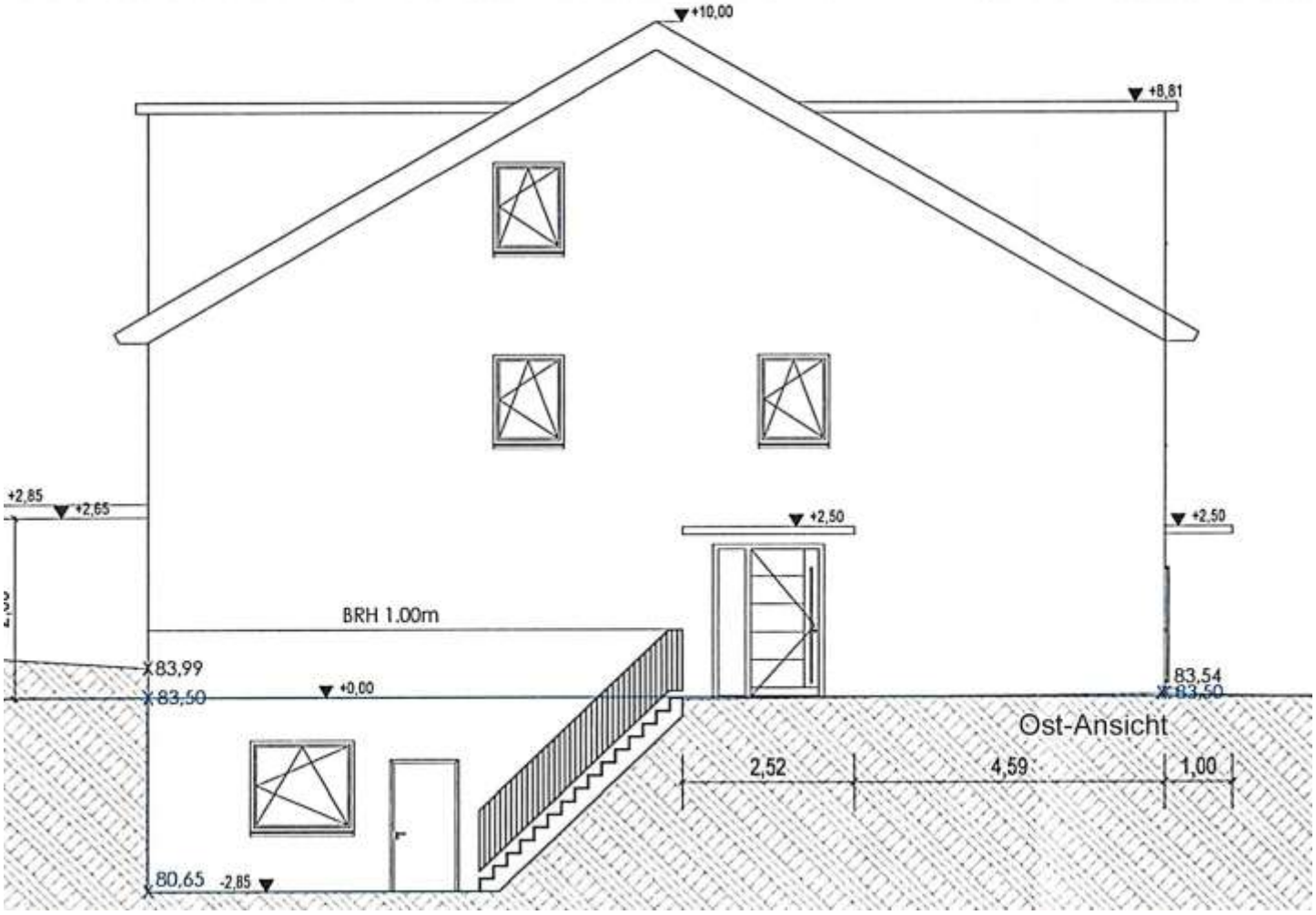

9,75
40
2,94
2,90
17,5
2,93,5
40
3,79
2,00
1,40
62,5
89,5
1,26
1,50
1,18
RR
BRH 1,00
RW 2
DD 125
DN 100
1,50 m-Linie
2,20 m-Linie
2,30 m-Linie
Wohnen/Küche
39,28 m²
Bad/WC
9,53 m²
Velux Dachfenster 1,20 x 1,30
DN 70
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
BRH 0,70
BRH 1,45
AUF
1,01
2,01
FB
1,30
15 x 19,00 x 20,00
Flur
8,10 m²
BRH 0,85
Schnitt A-A
Schlafzimmer
17,32 m²
1,01
2,18
Flur
1,99 m²
RW 1
Kind 1
16,31 m²
6,15
1,40
1,60
1,80
2,70,5
2,13,5
4,22
3,93
1,10
5,46,5
1,60
2,68,5
3,54
11,5
1,70,5
54
1,34,5
17,5
1,30


+8,81
+2,50
+2,85
83,40
83,50
-0,35
83,36
83,50
Nord-Ansicht


+8,81
Schallschutzwand
2,65 m Höhe
+2,65
+2,85
Glass-Schiebe-Element 150x200
Glass-Schiebe-Element 150x200
Glass-Schiebe-Element 150x200
2,65
84,20
84,11
84,08
84,01
+0,00
83,50
83,50
Süd-Ansicht
83,50



West-Ansicht



Ost-Ansicht

Anlage 10

Querschnitt

Vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung abgesehen bestehen keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohnfläche. In der Vermietungspraxis wird jedoch zumeist auf die Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Diese sind tlw. widersprüchlich. Die nachstehende Berechnung der Wohnflächen wurde von mir anhand der Grundrisszeichnungen vorrangig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV) durchgeführt und wohnwertabhängig ermittelt.

Raum		Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz-abschlag	Zwischen-ergebnis	Raumgröße
WOHNUNG NR. 1 (ERDGESCHOSS & OBERGESCHOSS / SÜD)							
Wohnzimmer		5,58	6,00		0,97		32,48
Schlafzimmer		4,11	4,31		0,97		17,18
Ankleide		3,25	2,85		0,97		8,98
Küche		3,37	6,00		0,97		19,61
Bad		3,25	3,18		0,97		10,02
WC		3,25	1,75		0,97		5,52
Flur		5,58	2,38		0,97	12,88	
	+	2,30	1,20		0,97	2,68	15,56
Kind 1		3,83	6,00		0,97		22,29
Kind 2		4,95	4,60		0,97		22,09
Bad		3,00	2,60		0,97		7,57
Flur		1,78	2,60		0,97		4,49
							165,79
WOHNUNG NR. 2 (OBERGESCHOSS / NORD)							
Wohnküche		4,30	6,65		0,97		27,74
Schlafzimmer		3,00	4,17		0,97		12,13
Bad		3,00	2,30		0,97		6,69
							46,57
WOHNUNG NR. 3 (DACHGESCHOSS)							
Wohnküche		2,90	2,60		0,97	7,31	
	+	5,40	3,50		0,97	18,33	
	-	2,85	1,50	½	0,97	-2,07	
	+	5,47	1,91		0,97	10,13	33,70
Schlafzimmer		5,40	2,13		0,97	11,16	
	+	3,54	1,80		0,97	6,18	
	-	3,54	1,50	½	0,97	-2,58	14,76
Kind		2,93	4,20		0,97	11,94	
	+	0,75	1,50	½	0,97	0,55	
	+	1,60	1,50	½	0,97	1,16	13,65
Bad		2,80	2,45		0,97	6,65	
	-	2,80	1,50	½	0,97	-2,04	4,62
Flur		2,00	4,00		0,97		7,76
							74,49



Nord-Ost-Ansichten





Nord-West-Ansichten





Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht