

**Marcel Hokamp**

**MH**  
Immobiliengutachter

Diplom Sachverständiger im Immobilien-  
und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)  
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN  
EN ISO / IEC 17024 für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für die Immobilienbewertung - D3

Amtsgericht Bielefeld  
**33595 Bielefeld**

Detmolder Str. 241  
33605 Bielefeld

Telefon: 0521 - 522 70 167  
Internet: [www.immogutachter-hokamp.de](http://www.immogutachter-hokamp.de)  
eMail: [info@immogutachter-hokamp.de](mailto:info@immogutachter-hokamp.de)

Datum: 07.01.2026  
Az.: 2025-106

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Reihenendhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück**  
**in 33611 Bielefeld, Höners Weg 11**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
11.12.2025 ermittelt mit rd.

**330.000 €.**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Gebäude .....	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	13
3.3	Nebengebäude .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.4.3	Sachwertberechnung .....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Verkehrswert.....	29
4.6	Plausibilisierung des Verkehrswertes.....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	34

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

<b>Objektart:</b>	Reihenendhaus mit zwei Garagen
<b>Objektadresse:</b>	Höners Weg 11, 33611 Bielefeld
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	Grundbuch von Bielefeld, Blatt 42984
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Flur 52, Flurstück 1339
<b>Fläche insgesamt:</b>	531 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzungsdauer:</b>	80 Jahre (Reihenendhaus) + 60 Jahre (Garagen)
<b>rechnerische Restnutzungsdauer:</b>	24 Jahre (Reihenendhaus) + 28 Jahre (Garagen)
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	11.12.2025
<b>Qualitätstichtag</b>	11.12.2025

<b>Teilflächen</b>	<b>Angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>Fläche</b>	<b>Erschließungszustand*</b>	<b>Zustand und Entwicklung**</b>
1. Gebäude- und Freifläche	442,90 €/m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
	W S	Kleinsiedlungsgebiet	X	Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis		Wohngebäude	(1)	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
	W R	Reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	X	EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
X	W A	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland
	W B	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan	X	Reihenhaus	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	M D	Dorfgebiet	X	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	M I	Mischgebiet		Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	Auftragsgemäß nicht geprüft		
	M K	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan		Dienstleistung				
	G E	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB		gewerbliche Nutzung				
	G I	Industriegebiet	X	Gebiet nach §34 BauGB	X	Garage				
	S O	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB		Produktionsgebäude				
				sonstige wertrelevante, rechtliche						

				Vorgaben						
<p>Erläuterungen:</p> <p>Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung</p> <p>Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich</p>										

<b>Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):</b>	<b>330.000 €</b>
<b>Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag (rd.):</b>	<b>330.000 €</b>

---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Reihenendhaus Doppelgarage
Objektadresse:	Höners Weg 11 33611 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bielefeld Blatt 42984
Katasterangaben:	Flur 52 Flurstück 1339

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld – 33595 Bielefeld  Auftrag vom 15.10.2025
Eigentümer:	Xxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.12.2025
Qualitätsstichtag:	11.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.11.2025 + 11.12.2025 <b>Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, da dem Sachverständigen an beiden Ortsterminen kein Zugang zum Bewertungsobjekt verschafft werden konnte. Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand des äußeren Eindrucks.</b>
Teilnehmer am Ortstermin:	27.11.2025 Sachverständige Marcel Hokamp und Hendrik Bachler - 11.12.2025 Sachverständiger Marcel Hokamp
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Der Sachverständige hat die digitalisierte Hausakte vom Bauamt Bielefeld, einen aktuellen Grundbuchauszug, eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, eine amtliche Flurkarte, den Vertrag zu dem eingetragenen Recht in Abteilung II des Grundbuches, den Bebauungs- und Flächennutzungsplan und eine Anliegerbescheinigung eingeholt.

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

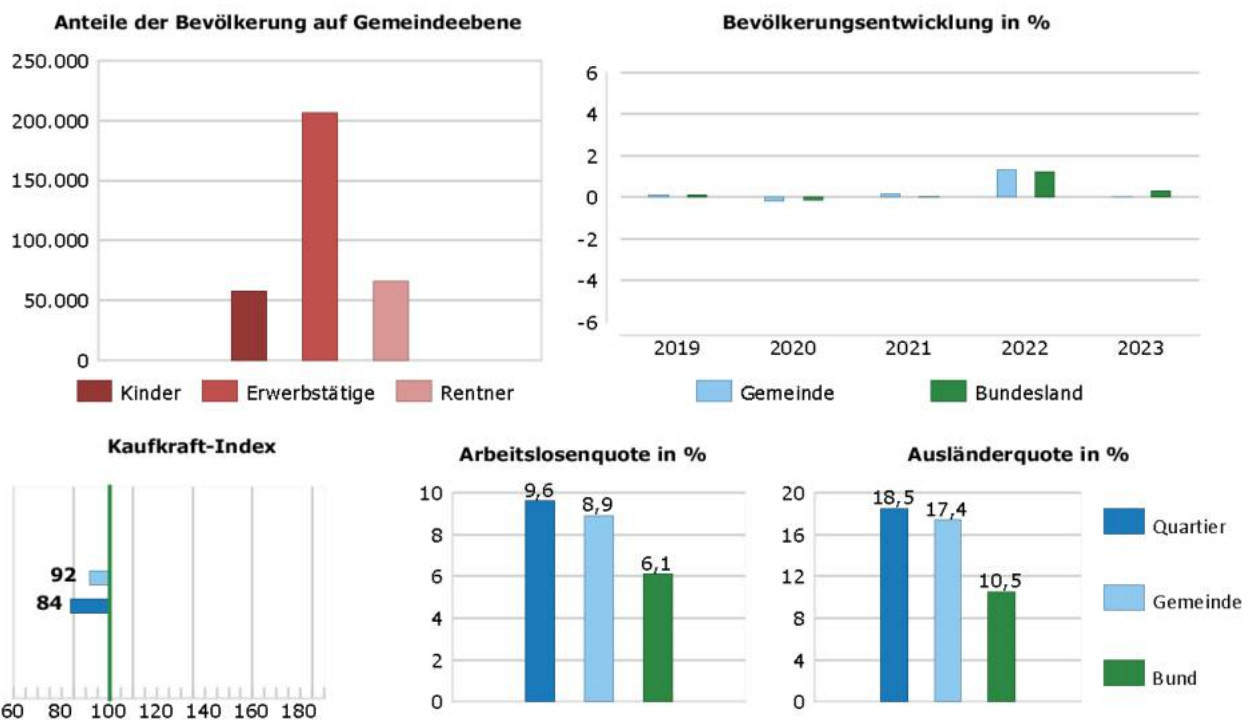
### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Bielefeld
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung):	Düsseldorf (150,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Bielefeld (4,4 km)

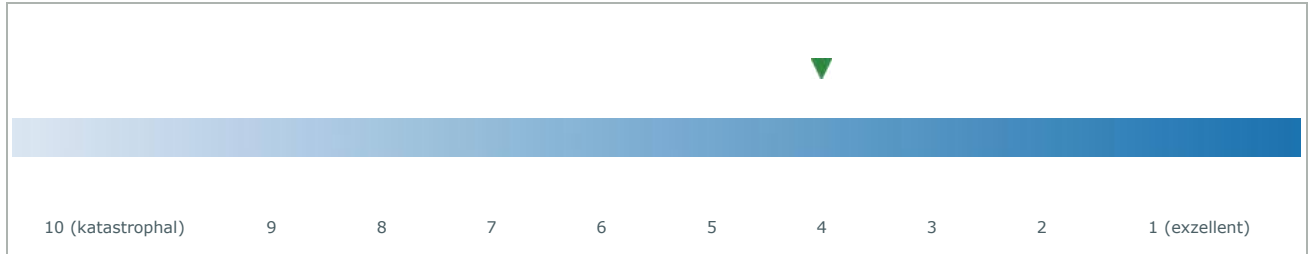
#### Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	330.072
Haushalte (Gemeinde):	164.155
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in €:	26.093
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in €:	23.800



## MAKROLOGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrologeeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Wohnumfeldtypologie (Quartier):	Rentner in einfachen Nachkriegsbauten
Typische Bebauung (Quartier):	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km):	Anschlussstelle Bielefeld-Ost (7,2 km)
Nächster Bahnhof (km):	Bielefeld Hauptbahnhof (2,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km):	Bielefeld Hauptbahnhof (2,6 km)
Nächster Flughafen (km):	Paderborn-Lippstadt-Airport (48,9 km)
Nächster ÖPNV (km):	Bushaltestelle Plaßstraße (0,1 km)

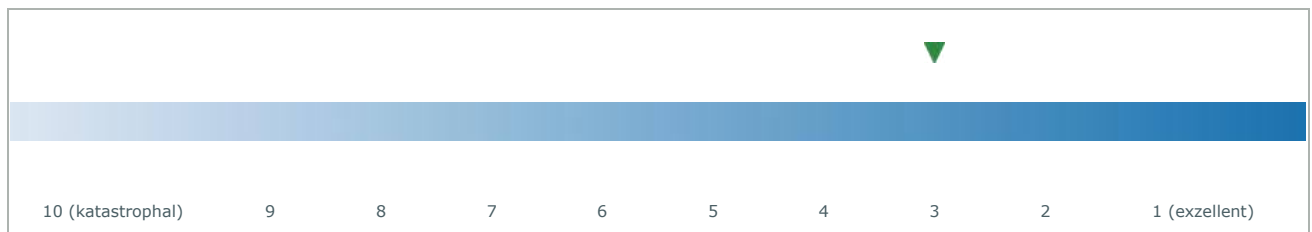
#### Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



 Allgemeinarzt	(1,0 km)
 Zahnarzt	(0,7 km)
 Krankenhaus	(1,2 km)
 Apotheke	(2,1 km)
 LEH Discounter	(0,3 km)
 EKZ	(2,9 km)
 Kindergarten	(0,2 km)
 Grundschule	(2,6 km)
 Realschule	(2,5 km)
 Hauptschule	(3,6 km)
 Gesamtschule	(1,1 km)
 Gymnasium	(3,4 km)
 Hochschule	(3,8 km)
 DB Bahnhof	(2,6 km)
 Flughafen	(48,9 km)
 DB Bahnhof ICE	(2,6 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig zugeschnitten.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Asphaltierte Schwarzdecke

Straßenausbau: Das Wertermittlungsgrundstück ist über den Höners Weg verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine kommunale Straße, die endgültig hergestellt und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Telefon angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück grenzt direkt an benachbarte Wohngebäude.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Eintragung in Abteilung II des Grundbuches unter der laufenden Nummer 1:

Amtsgericht Bielefeld		Grundbuch von Bielefeld		Blatt 42984		Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Grundbuchverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	Abwässerleitungsrechte für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 52 Flurstück 1625 (Band 403 Blatt 11347) und Flur 55 Flurstück 1 (Band 402 Blatt 11331), gemäß Erbsuchen vom 07.09.1966 eingetragen am 26.09.1966; hierher übertragen am 15.12.2000.				Sünjer Haupt Schanze	
2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, Nr. K 20/2025). eingetragen am 13.09.2025.				Wolters	

Anmerkung:

Das Abwässerleitungsrecht beeinträchtigt nicht die baurechtliche Gegebenheit auf dem Bewertungsflurstück 1339. Das Baufenster (siehe Anlage 5 – Bebauungsplan) ist bereits sehr gut ausgenutzt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es sind keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bekannt.

---

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden (siehe Anlage 6).
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt steht lt. telefonischer Auskunft vom Bauamt Bielefeld nicht unter Denkmalschutz.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich bebauter Wohnbauflächen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für das Bewertungsobjekt liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan II/2/24.00 vor. Der Bebauungsplan ist am 13.06.1964 in Kraft getreten. Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes II/2/24.00 erfolgte eine Anpassung der Bebauungsplanfestsetzungen an die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) – gem. Ratsbeschluss 16.03.1989 Allgemeines Wohngebiet (WA) - Baufenster 12 m Tiefe – 2 Vollgeschosse – Dachneigung 30-35 Grad

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung für die Errichtung des Einfamilien-Reihenwohnhaus ist am 14.11.1968 erteilt worden. Am 17.09.1993 erfolgte die nachträgliche Baugenehmigung für die Errichtung der Doppelgarage auf dem Flurstück 1339.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen GAA, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV. Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.
Beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei (siehe Anlage 7).

---

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass die stichtagsbezogene Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten nicht auf das künftige Marktgeschehen übertragbar ist und ggf. mit größeren Marktschwankungen zu rechnen ist, die wiederum Einfluss auf den Verkehrswert haben können. Seitens des Sachverständigen kann hierfür keine Haftung übernommen werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und des Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Ortsbesichtigung (**nur AUßENBESICHTIGUNG**) am 27.11.2025 und 11.12.2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie mündlichen Angaben.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften und auf vorgelegte Unterlagen beruhen.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswertgutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden nicht wertmindernd berücksichtigt. Dies gilt im besonderen Fall für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

Für Untersuchungen von visuell nicht sichtbarer Baumängel und Bauschäden, besonders offensichtlich nicht feststellbarer Feuchtigkeitsschäden, statische Mängel, Asbest, Holzschädlingsbefall, Holzfäulnis usw. sind vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für vorhandene Baumängel und Bauschäden welche vorhanden, jedoch durch den Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung nicht visuell feststellbar waren, sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Anlagen (Be- und Entwässerung, Elektroinstallation, Heizungsanlage usw.) wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt.

Für eine entsprechende Prüfung der gebäudetechnischen Anlagen sind vom Auftraggeber entsprechende Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für gebäudetechnische Anlagen sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung des Wärmeschutzes, Brandschutzes und der Winddichtigkeit des Gebäudes wurde vom Unterzeichner nicht durchgeführt. Hierfür sind gegebenenfalls vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten im Bereich Wärmeschutz, Brandschutz und der Winddichtigkeit sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen geht der Unterzeichner bei der Verkehrswertermittlung davon aus, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt sind.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Die Vermietungssituation ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäude

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus - Reihenendhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1969 gemäß Bauakte vom Bauamt Bielefeld 1993 Doppelgarage gemäß Bauakte vom Bauamt Bielefeld
Modernisierung:	Die letzte bekannte Modernisierung fand im Jahr 2004 mit dem Austausch der Gasheizung statt (das Messprotokoll vom Schornsteinfeger liegt vor).
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.
Außenansicht:	Das Bewertungsobjekt ist verputzt und gestrichen.

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente Beton B 160
Kellerwände:	Massivziegelwände aus HLz, 24 cm
Umfassungswände:	Massivziegelwände aus HLz, 24 cm
Innenwände:	Kalksandstein KSV, 24 cm Leichtwände KSL, 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton Vollplatte

---

Hauseingang(sbereich): Überdachter Hauseingangsbereich

### **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Grundriss**

Kellergeschoss: Heizungsraum, Trockenraum, zwei Kellerräume

Erdgeschoss: Wohnraum, Essraum, Küche, Windfang, WC, Diele

Obergeschoss: Kinder 1, Kinder 2, Eltern, WC, Badezimmer, Flur

### **Beschreibungseinheit**

Da keine Innenbesichtigung an den beiden Ortsterminen stattfinden konnte, können keine Beschreibungen zu den einzelnen Räumen und dem Allgemeinzustand der Innenräume und technischen Anlagen im Gutachten berücksichtigt werden.

### **Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile: Kelleraußentreppe

Besondere Einrichtungen: Aufgrund nicht stattgefundener Innenbesichtigung nicht bekannt

Belichtung und Besonnung: Aufgrund nicht stattgefundener Innenbesichtigung nicht bekannt

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig und typisch für das Baujahr der Gebäudeart

Bauschäden und Baumängel: Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein neues Gebäude. Es ist die Regel, dass sich bei derartigen Objekten Bauteile und Ausstattungsgegenstände meist nicht mehr in völlig einwandfreiem und neuwertigem Zustand befinden. Diesen Gegebenheiten wird in den Wertermittlungsverfahren ausreichend Rechnung getragen (Alterswertminderung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz usw.). Nur solche Baumängel und Bauschäden, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und erforderliche Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit versäumt bzw. unterlassen wurden, sind gesondert zu bewerten.

Bei der Außenbesichtigung wurde kein wertrelevanter Schaden festgestellt, der einen Abzug rechtfertigen würde. Mögliche Bauschäden und Baumängel im Inneren des Bewertungsobjektes konnten aufgrund der nicht stattgefundenen Ortsbesichtigung nicht überprüft werden.

---

### 3.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsflurstück 1339 befinden sich zwei Garagen mit jeweils einem Stahl-Schwingtor. Das Dach und die Wände sind aus feuerverzinktem Stahl.

Der Zustand kann als veraltet und sanierungsbedürftig bezeichnet werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Anschlüsse an das öffentliche Netz (Strom, Gas und Abwasser)

Der Weg zum Haus und vor den Garagen ist mit Verbundsteinpflaster verlegt worden.

Die übrigen nicht befestigten Flächen sind als Rasen mit Sträuchern, Bäumen und Gebüsch angelegt.

Die Außenanlagen machen einen verwilderten und zugewachsenen Eindruck. Darüber hinaus ist auf dem Bewertungsflurstück eine große Menge an Unrat, Mobiliar und Hausmüll verteilt.

---

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 33611 Bielefeld, Höners Weg 11 zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielefeld	42984	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bielefeld	52	1339	531 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **430,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

## Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,24
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,29
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	531 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	33 m
Grundstücksbreite (b)	=	16 m

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>430,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	430,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	531	× 1,030	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>442,90 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>442,90 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	531 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>235.179,90 €</b> <b>rd. <u>235.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 insgesamt **235.000,00 €**.

---

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

---

## **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

---

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	631,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pau- schale Wert- schätzung	pau- schale Wert- schätzung
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	311,68 m <sup>2</sup>		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	196.670,08 €		
<b>Baupreisindex (BPI) 11.12.2025 (2010 = 100)</b>	x	189,6/100		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	372.886,47 €		
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000		
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	372.886,47 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre		
• prozentual		70,00 %		
• Faktor	x	0,3		
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	111.865,94 €		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	6.000,00 €		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	117.865,94 €	3.000,00 €	3.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>123.865,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.193,30 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>130.059,24 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>235.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>365.059,24 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,13</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>412.516,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>82.500,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>330.016,94 €</b>
	rd.	<b>330.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Berechnung der Bruttogrundfläche

Kellergeschoss:	9,74 m x 8,00 m =	77,92 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	9,74 m x 8,00 m =	77,92 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	9,74 m x 8,00 m =	77,92 m <sup>2</sup>
Nicht ausgebautes Dachgeschoss:	9,74 m x 8,00 m =	<u>77,92 m<sup>2</sup></u>
		<b>311,68 m<sup>2</sup></b>

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

## Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

## Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

## Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	60,0	357,00
3	685,00	40,0	274,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			631,00
gewogener Standard =			2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 631,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 631,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Die Loggia ist bereits in der Bruttogrundflächenberechnung enthalten.

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (123.865,94 €)	6.193,30 €
Summe	6.193,30 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

## Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	0,0		

**Aufgrund der Außenbesichtigung, bei der ein sanierungsbedürftiger Zustand des Bewertungsobjektes bezogen auf die Holzfenster, das Dach und die Fassade festgestellt werden konnte, hat der Sachverständige keine Modernisierungspunkte für Gewerke zugewiesen, die nicht besichtigt werden konnten (Innenausbau, Leitungen und Badezimmer).**

---

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1969 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

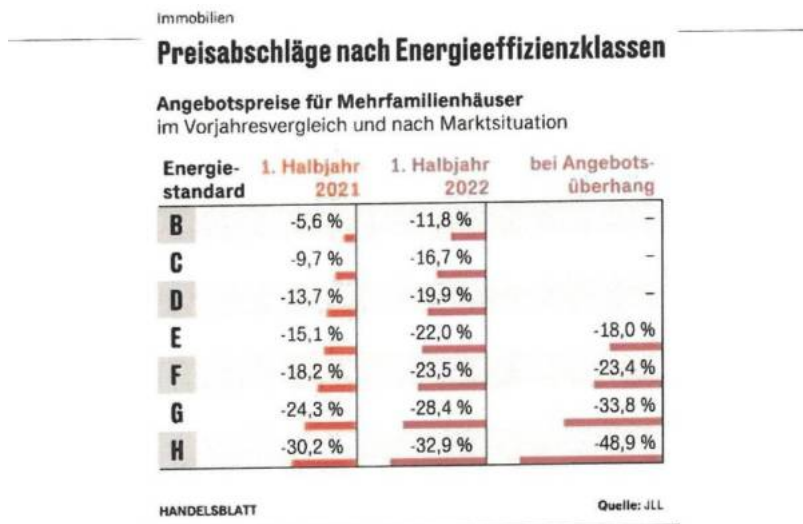
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-82.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1) Energetischer Unterhaltungsstau -75.000,00 €</li> <li>• 2) Entsorgungskosten Außenanlagen -7.500,00 €</li> </ul>	
Summe	-82.500,00 €

- 1) Die EU hat sich verbindlich verpflichtet, die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber dem Niveau von 1990 zu senken. Der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtverbrauch soll mindestens 42,5 % erreichen; ambitioniert strebt die EU 45 % an. Gebäude sind einer der größten Energieverbraucher in der EU und verursachen etwa 40 % des Energieverbrauchs und rund 36 % der energiebedingten Treibhausgasemissionen.

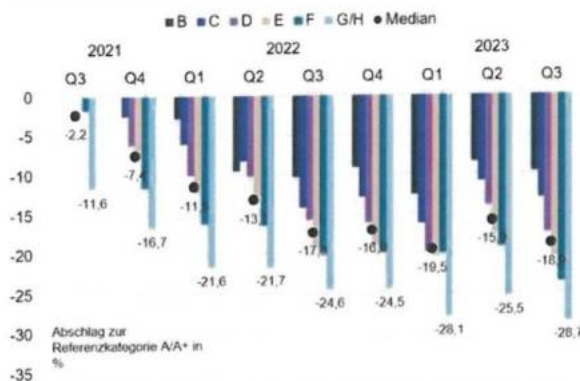
Diese Vorgaben wirken sich dementsprechend auf den Immobilienmarkt aus. Unsanierte Häuser sind derzeit so günstig wie nie zu haben. Das zeigt auch die letzte Auswertung von Immowelt vom 23.06.2025. Der Preisunterschied zwischen Immobilien der besten Energieeffizienzklassen A/A+ und Objekten mit den schlechtesten Klassen G/H liegt bei rund 27 %- die Tendenz ist steigend. Dieser Trend geht aber schon etwas weiter zurück, wie diese Auswertung aus dem Handelsblatt im Jahr 2022 ebenfalls zeigt:



Auch im Jahr 2023 (Auswertung von JLL bis zum 3. Quartal 2023) haben sich die Preisabschläge bei unsanierten Häusern durchgezogen und halten bis zum Wertermittlungsstichtag des Bewertungsobjektes an.

### Preisabschläge nach Energieeffizienzklassen (MFH)

Zu- und Abschläge nach Energieeffizienzklassen\* (EPC-Rating) in Prozent zur Referenzkategorie A/A+, Rolling Regression (6M) über den Zeitraum Q3 2021 bis Q3 2023



Quelle: JIL 2023 \* Es werden nur signifikante Preisabschläge, d.h. Effekte, die von Null verschieden sind, dargestellt. Die Preisabschläge zur Referenzkategorie werden mittels hedonischen Modells identifiziert. Dieses Modell schneidet den Objektmerkmalen (Zustand, Ausstattung, Wohnlage u.a.) Preiseffekte zu. Mit dieser Methodik lassen sich korrelierende Effekte kontrollieren, etwa zwischen energetischem Zustand und allgemeiner Ausstattung eines Objektes.

Das liegt vor allem an den steigenden Energiepreisen und den Anforderungen durch neue Gesetze wie das Heizungsgesetz. Hinzu kommen die hohen Sanierungskosten durch die steigenden Baukosten (Material und Handwerkerkosten).

Um diese Tatsache bei der Wertermittlung auf den Wertermittlungsstichtag ausreichend zu berücksichtigen, hat der Sachverständige einen energetischen Abschlag in Höhe von 75.000 € (ca. 18,16 % bezogen auf den vorläufigen Sachwert in Höhe von 413.000 €) vorgenommen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein sanierungsbedürftiges Objekt, das durch die Außenbesichtigung festgestellt werden konnte (ungedämmte Fassade, Dach aus dem Baujahr, alte Holzfenster, die wahrscheinlich noch aus dem Baujahr stammen).

- 2) Wie auf den angehängten Fotos zu sehen ist (siehe Anlage 1), befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück eine große Menge an Unrat, Mobiliar und Hausmüll. Anstehende Entsorgungskosten hat der Sachverständige mit einem pauschalen Wertabschlag in Höhe von 7.500,00 € berücksichtigt. Über den Zustand im Inneren des Hauses kann aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **330.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und Doppelgarage bebaute Grundstück in 33611 Bielefeld, Höners Weg 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	42984	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	52	1339

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit rd.

**330.000 €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

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

Bielefeld, den 07. Januar 2026



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcel Hokamp', written over a light blue grid background.

## 4.6 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Der Sachverständige hat am 12.12.2025 vom Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld eine Auswertung von sieben Vergleichsfällen für Reihenendhäuser und von zwei Vergleichsfällen für Doppelhaushälften erhalten. Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum vom 12.01.2024 bis 02.05.2025.

12.12.2025

**Geschäftsstelle  
des  
Gutachterausschusses  
in der  
Stadt Bielefeld**

**Auswertung Reihenendhäuser**

Objekt: Höners Weg 11 - 33611 Bielefeld

Empfänger: Herr Marcel Hokamp

Vertrags- datum	Straße	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Typ	Unterkellerung [%]	Anzahl Geschosse	Dachform- ausbau	Stellplatz	Ausstattungs- standard
12.01.2024	Meindersstraße 15	1970	134	334	400.000,00	Doppelhaushälfte	100	2	ausg. DG	Garage	2,8
19.01.2024	Kleine Howe 44 c	1962	129	542	250.000,00	Reihenendhaus	100	2	n. ausg. DG	Garage	2,3
24.06.2024	Am Kattenkamp 6 h	1955	125	289	390.000,00	Reihenendhaus	100	2	ausg. DG		2,8
21.08.2024	Am Bültmannskrug 2 a	1967	148	447	285.000,00	Reihenendhaus	100	2	ausg. DG	Garage	1,9
16.09.2024	im Strohsiek 9	1965	99	383	310.000,00	Reihenendhaus	100	2	ausg. DG	Garage	2,2
03.12.2024	Dornberger Straße 213 a	1966	130	347	339.000,00	Doppelhaushälfte	100	1	ausg. DG		2,0
08.01.2025	Droste-Hülshoff-Str. 20	1962	100	616	270.000,00	Reihenendhaus	100	2	n. ausg. DG	Garage	1,7
07.01.2025	Am Poggenbrink 60 e	1955	112	610	290.000,00	Reihenendhaus	100	2	n. ausg. DG	Garage	2,3
02.05.2025	Jülicher Straße 7 c	1955	121	448	350.000,00	Reihenendhaus	100	2	ausg. DG		2,0

Mit freundlichen Grüßen

  
Hagemann

Die Vergleichsfälle weichen von der Lage, dem Zeitpunkt, dem Baujahr, der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, dem Dachausbau und dem Ausstattungsstandard (wobei der Ansatz des Ausstattungsstandards beim Bewertungsobjekt anhand der nicht ermöglichten Innenbesichtigung stattgefunden hat) gegenüber dem Bewertungsobjekt etwas ab. Eine genaue Anpassung an das Bewertungsobjekt wurde nicht vorgenommen. Der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche bezogen auf die sieben Reihenendhäuser beträgt demnach ca. 2.614 €/m<sup>2</sup>. Wobei der Durchschnittspreis der drei Vergleichsfälle aus dem Jahr 2025 ca. 2.727 €/m<sup>2</sup> beträgt.

Der durchschnittliche Kaufpreis aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 in der Stadt Bielefeld für Reihenhäuser in der Baujahresklasse 1950-1974 beträgt 2.610 €/m<sup>2</sup> (siehe Grafik):

**Reihenhäuser und Doppelhaushälften**  
Grundstücksfläche 250 - 500 m<sup>2</sup>  
dem Alter entsprechender normaler Zustand

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohn- fläche [m <sup>2</sup> ]	Ø Preis/m <sup>2</sup> - Wohnfläche [€/m <sup>2</sup> ]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	6	313	136	3.710	496.000
2010-2021	3	374	121	3.740	451.000
1995-2009	9	345	124	3.520	431.000
1975-1994	21	382	136	2.690	355.000
1950-1974	22	384	131	2.610	325.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Der Durchschnittspreis für das Bewertungsobjekt beträgt ca. 2.895 €/m<sup>2</sup> (330.000 € : 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche – Wohnflächenberechnung aus der Hausakte vom Bauamt Bielefeld siehe Anlage 9). Der Durchschnittspreis liegt demnach etwas höher (285 €/m<sup>2</sup>) als bei den drei Vergleichsfällen aus dem Jahr 2025. Beim Bewertungsobjekt muss man allerdings berücksichtigen, dass zwei Garagen im Verkehrswert enthalten sind. Zwei Vergleichsfälle aus dem Jahr 2025 hatten nur eine Garage und ein Vergleichsfall hatte keine Garage im Kaufpreis enthalten. Zudem befindet sich das Bewertungsobjekt in einem beliebten Stadtteil von Bielefeld (Schildesche).

Aufgrund der vorliegenden Vergleichsfälle bezogen auf das Bewertungsobjekt ist der Verkehrswert in Höhe von 330.000 € als plausibel einzustufen.

---

## **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoStättG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBfG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

---

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.11.2025) erstellt.

---

**Anlage 01: Fotos**

Seite 1 von 5



Blick Richtung Osten



Blick Richtung Westen

---

**Anlage 01: Fotos**

Seite 2 von 5



Zwei Garagen auf dem Bewertungsflurstück



Kelleraußentreppe

---

**Anlage 01: Fotos**

Seite 3 von 5



Überdachter Hauseingang



Holzfenster (Küche Erdgeschoss)

---

**Anlage 01: Fotos**

Seite 4 von 5



Weg entlang der östlichen Außenwand in den Garten (zugemüllt)



Blick auf die überdachte Terrasse (zugemüllt)

---

**Anlage 01: Fotos**

Seite 5 von 5



Blick Richtung Süden in den Garten



Blick Richtung Osten in den Garten (zugemüllt)

Anlage 02: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Amtliche Flurkarte

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld  
Katasteramt

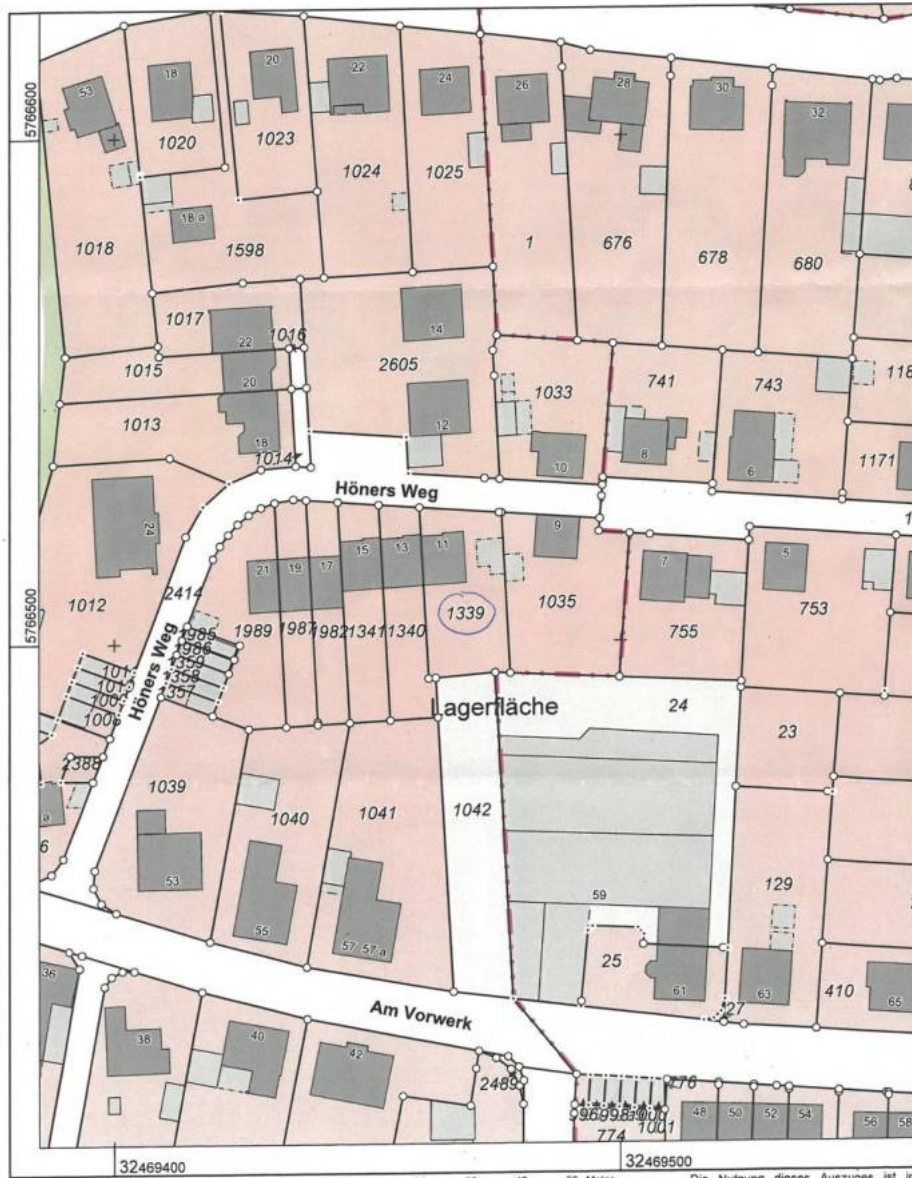
August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld

Flurstück: 1339  
Flur: 52  
Gemarkung: Bielefeld  
Höners Weg 11, Bielefeld

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 03.11.2025



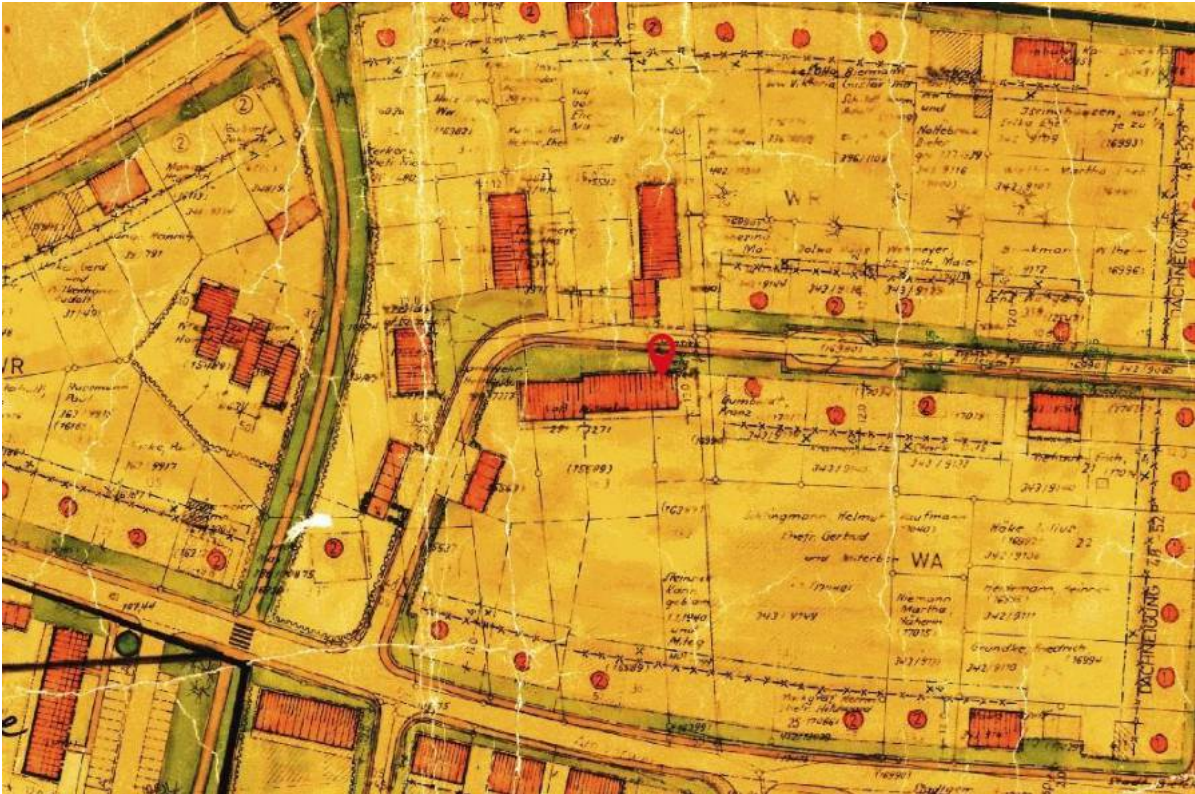
Maßstab 1 : 1000  
Gefertigt im Auftrag der Stadt Bielefeld durch:  
Stadt Bielefeld / LieKa Online

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

Amtliche Flurkarte

Anlage 03: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Auszug aus dem Bebauungsplan II/2/24.00 - Allgemeines Wohngebiet

**Anlage 04: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld | 600 | D-33597 Bielefeld

Immobilien Gutachter Marcel Hokamp  
Detmolder Straße 241  
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben  
Mein Zeichen / Aktenzeichen  
**600-2504766**

Bielefeld  
03.11.2025

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Baulastgrundstück:  
Höners Weg 11

Bielefeld

Gemarkung:  
Bielefeld

Flur: Flurstück(e):  
52 1339

Ihr Antrag vom:  
03.11.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück ist mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW

- nicht belastet.  
 belastet. Der Inhalt der Eintragung ist aus dem beiliegenden Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ersichtlich.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Ein Gebührenbescheid ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
I. A.

*Aslan-Sari*  
Aslan-Sari



**Stadt Bielefeld**  
Die Oberbürgermeisterin

**Bauamt**  
Technisches Rathaus  
August-Bebel-Str. 92

**Auskunft gibt Ihnen:**  
Frau Aslan-Sari  
Erdgeschoss  
Flur B, Zimmer 021  
Telefon (05 21) 51 - 3247  
Telefax (05 21) 51 - 3206

E-Mail  
fatma.aslan-sari@bielefeld.de

bauamt@bielefeld.de  
Internet  
<http://www.bielefeld.de>



**Lieferanschrift**  
Stadt Bielefeld  
Bauamt  
August-Bebel-Str. 92  
33602 Bielefeld

**Rechnungsanschrift**  
Stadt Bielefeld  
Bauamt  
Postfach 10 29 31  
33529 Bielefeld

**Sprechzeiten**  
nach Vereinbarung

**erweiterte Sprechzeiten der Bauberatung:**  
August-Bebel-Str 92  
Erdgeschoss, Zimmer 41  
Tel.: (0521) 51 - 5600

Montag	08.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 14.00 Uhr

**Konten der Stadtkasse Bielefeld**  
Sparkasse Bielefeld  
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26  
BIC: SPBIDE33XXX

Postbank Hannover  
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07  
BIC: PBNKDEFF

Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE1920000000017669

Das Bewertungsflurstück 1339 ist nicht belastet

**Anlage 05: Anliegerbescheinigung**

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Immobilien Gutachter  
Marcel Hokamp  
Detmolder Str. 241  
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
03.11.2025

Bitte bei der Antwort angeben  
Mein Zeichen  
660.13250 Mol

Bielefeld  
03.11.2025

**Anliegerbescheinigung**

Sehr geehrter Herr Hokamp,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

**Gemarkung : Bielefeld**  
**Flur : 52**  
**Flurstück : 1339**

von der Straße Höners Weg beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

**Verwaltungsgebühr**

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 17. Nachtragssatzung vom 28.11.2024) auf **18,50 €** festgesetzt.



Stadt Bielefeld  
Die Oberbürgermeisterin

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

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

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



**Lieferanschrift**  
Stadt Bielefeld  
Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

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

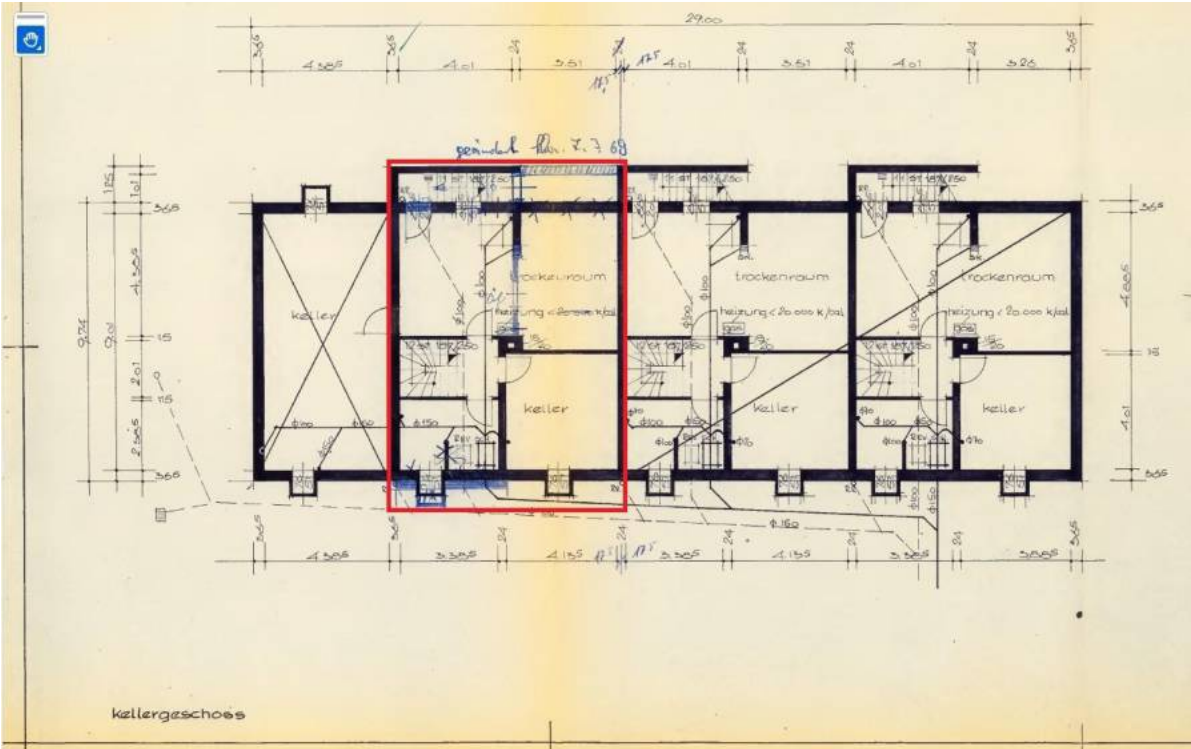
**Sprechzeiten**  
Montag – Freitag  
08.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag  
08.00 - 12.00 Uhr  
14.30 - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

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

Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge werden in absehbarer Zeit nicht fällig.

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

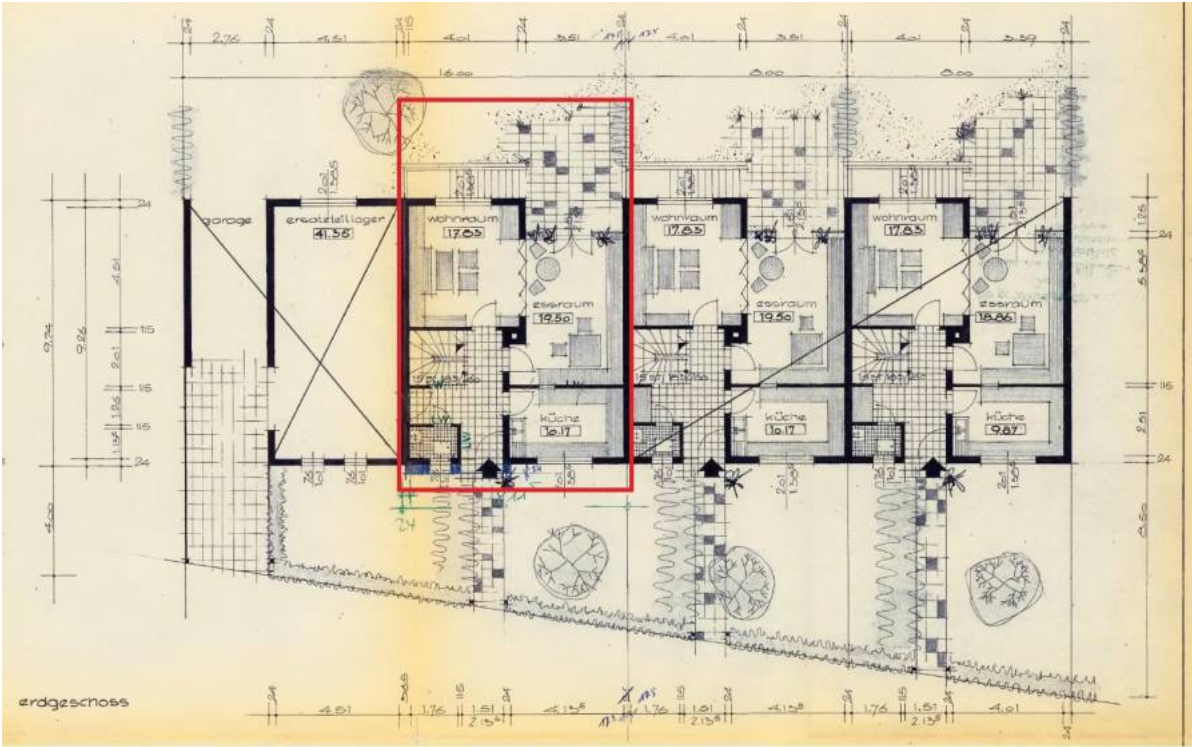
Seite 1 von 5



Kellergeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

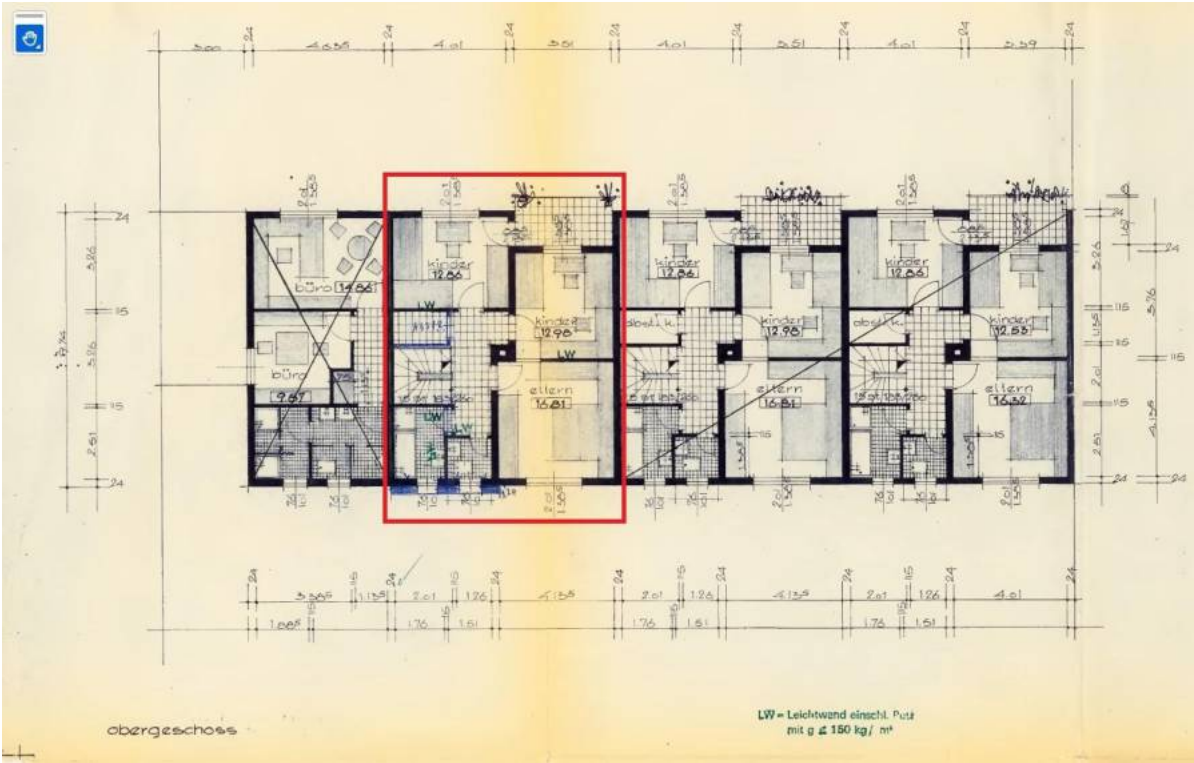
Seite 2 von 5



Erdgeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

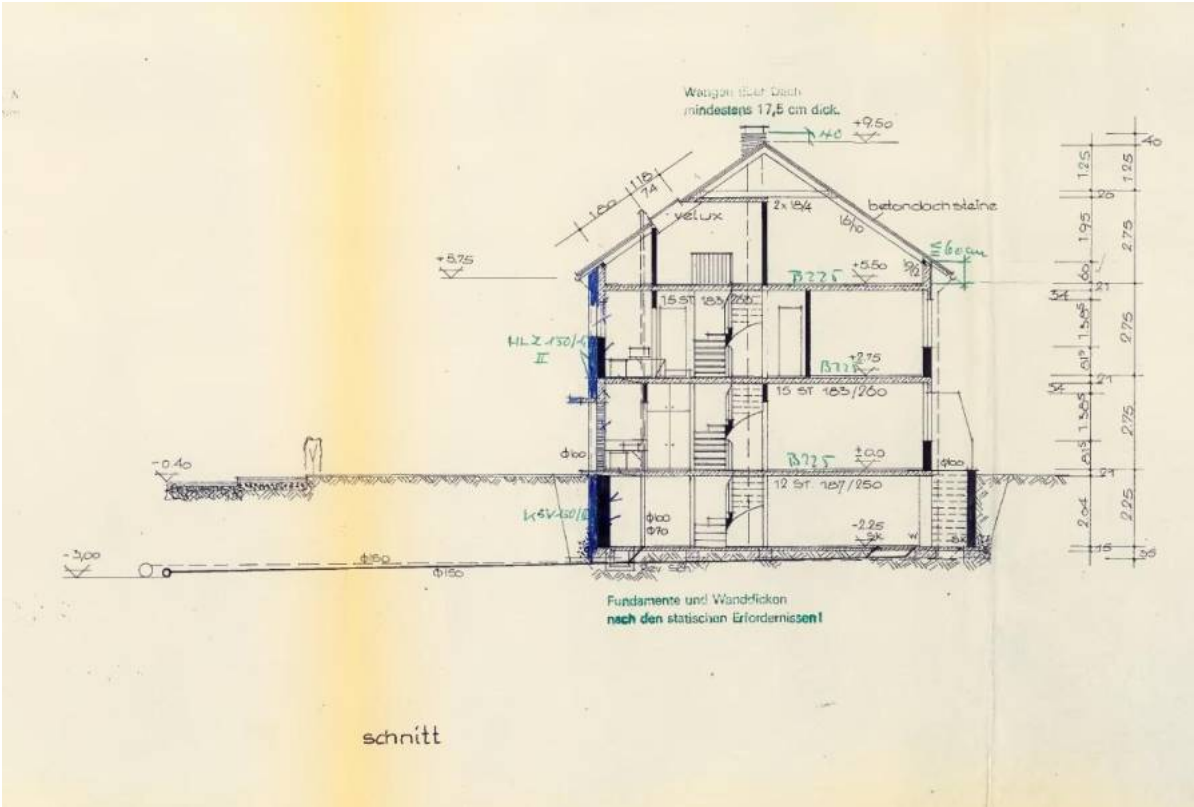
Seite 3 von 5



Obergeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

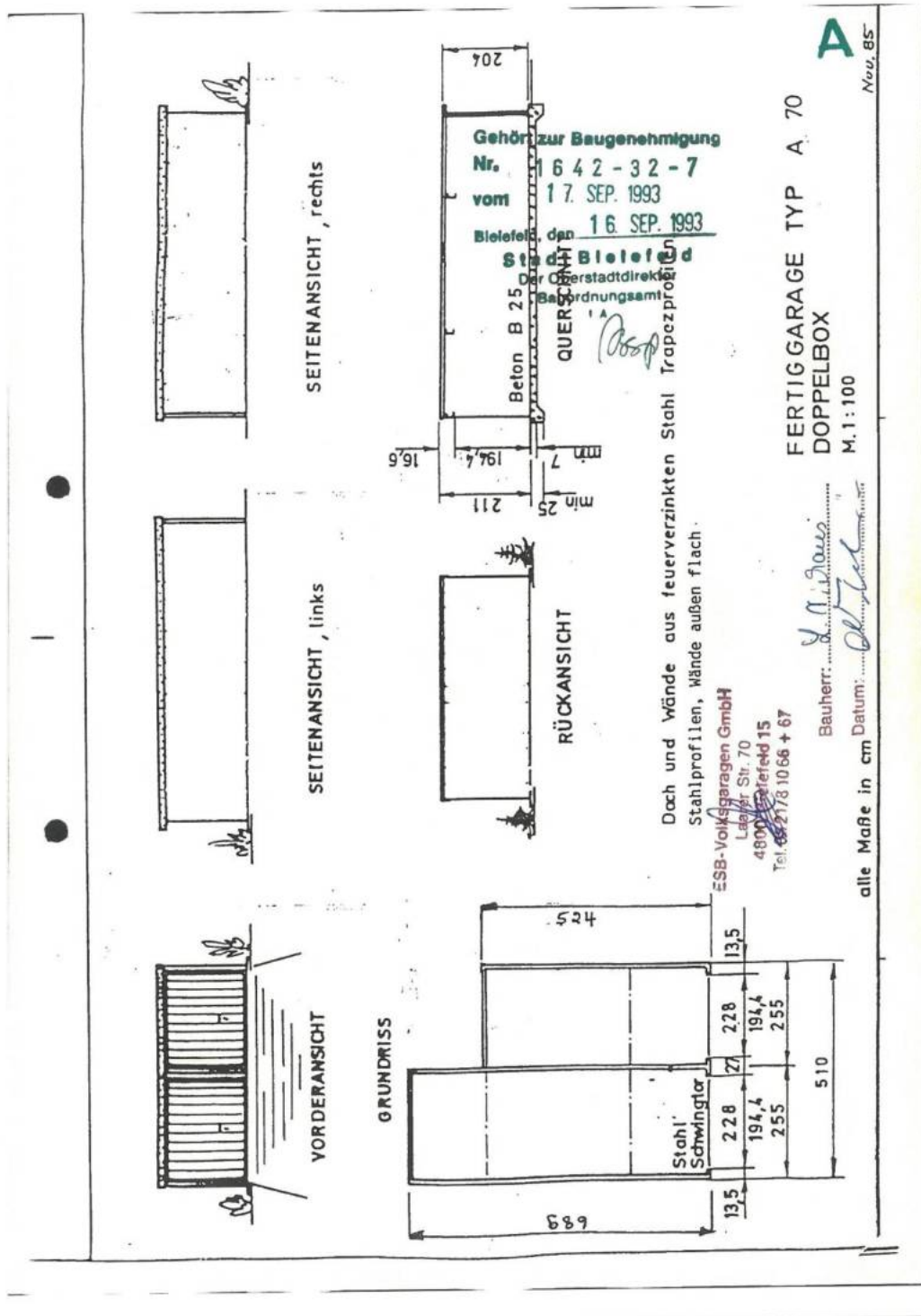
Seite 4 von 5



Schnitt

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Doppelgarage 1993

Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

- 2 -

VI. b) Gewerbeteil:  $9,74 \times 5,00 \times 7,75 = 377,425 \text{ m}^3$   
 $9,74 \times 5,00 \times 0,60 = 29,220 \text{ m}^3$   
 $\frac{9,74 \times 3,40}{2} \times 5,00 = 82,790 \text{ "}$   
 $112,010 \text{ m}^3 : 3 = \frac{37,337 \text{ m}^3}{414,76 \text{ m}^3}$   
 =====

VII. Ermittlung der Wohnflächen nach DIN 283

a) Erdgeschoß:

Wohnraum	: $4,01 \times 4,51 \times 0,97$	= 17,54
Essraum	: $(3,51 \times 5,38^5 + 0,60 \times 1,51) \times 0,97$	= 19,22
Küche	: $4,13^5 \times 2,51 \times 0,97$	= 10,07
Windfang	: $1,51 \times 1,25 \times 0,97$	= 1,83
WC	: $1,76 \times 1,13^5 \times 0,97$	= 1,94
Diele	: $0,75 \times 1,26 \times 0,97$	= 0,92
Diele	: $(1,38^5 \times 2,01 + 2,60 \times 1,36) \times 0,97$	= 6,13
Terrasse	: $3,51 \times 1,67 \times 0,25$	= <u>1,47</u>

59,12 m<sup>2</sup>

b) Obergeschoß:

Kinder	: $4,01 \times 3,26 \times 0,97$	= 12,68
Kinder	: $3,51 \times 3,76 \times 0,97$	= 12,80
Loggia	: $3,51 \times 1,67/2$	= 2,93
Eltern	: $4,13^5 \times 4,13^5 \times 0,97$	= 16,59
WC	: $1,51 \times 1,38 \times 0,97$	= 2,02
Bad	: $(1,76 \times 2,51 + 0,98 \times 0,25) \times 0,97$	= 4,53
Flur	: $(1,26 \times 4,26 + 0,60 \times 1,13^5) \times 0,97$	= 5,87
Flur	: $2,01 \times 1,13^5 \times 0,97$	= <u>2,21</u>

59,63 m<sup>2</sup>  
118,75 m<sup>2</sup>

Abzug für Verkehrsfläche bis 10 % 4,75 "

Wohnfläche 114,00 m<sup>2</sup>  
=====

- 3 -

Wohnflächenberechnung

**Anlage 8: Sachwertfaktor aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 in der Stadt Bielefeld**

Seite 1 von 1

vorläufiger Sachwert (vS)	Sachwertfaktoren		
	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften / Reihendhäuser Reihenmittelhäuser Dreifamilienhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2022) Wohnlage		
	normal	gut	sehr gut
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	-	-	-
160.000 €	1,31	-	-
180.000 €	1,25	-	-
200.000 €	1,20	1,44	-
220.000 €	1,15	1,39	-
240.000 €	1,11	1,34	-
260.000 €	1,08	1,30	-
280.000 €	1,04	1,26	-
300.000 €	1,01	1,22	-
320.000 €	0,99	1,19	-
340.000 €	0,96	1,16	-
360.000 €	0,94	1,14	-
380.000 €	0,92	1,11	-
400.000 €	0,90	1,09	1,25
420.000 €	0,88	1,07	1,23
440.000 €	0,87	1,05	1,20
460.000 €	0,85	1,03	1,18
480.000 €	0,84	1,01	1,17
500.000 €	0,82	1,00	1,15
520.000 €	0,81	0,98	1,13
540.000 €	0,80	0,96	1,11
560.000 €	0,79	0,95	1,10
580.000 €	0,78	0,94	1,08
600.000 €	0,77	0,92	1,07
620.000 €	-	0,91	1,06
640.000 €	-	0,90	1,04
660.000 €	-	0,89	1,03
680.000 €	-	0,88	1,02
700.000 €	-	0,87	1,01
720.000 €	-	0,86	1,00
740.000 €	-	0,85	0,99
760.000 €	-	-	0,98
780.000 €	-	-	0,97
800.000 €	-	-	0,96
820.000 €	-	-	0,95
840.000 €	-	-	0,94
860.000 €	-	-	0,93
880.000 €	-	-	-
900.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	173	79	18
Ausgleichsfunktion (mittel)	$0,62 \times (SW \times 10^6)^{0,41}$		
Ausgleichsfunktion (gut)	$0,75 \times (SW \times 10^6)^{0,40}$		
Ausgleichsfunktion (sehr gut)	$0,88 \times (SW \times 10^6)^{0,38}$		
Bestimmtheitsmaß	0,69	0,61	0,32

**Hinweis:** Die Ableitung der Sachwertfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Ansatz im Gutachten: 1,13

Interpolation: 360.000 = 1,14 – 380.000 = 1,11 – 365.059,24 vorläufiger Sachwert = 1,13

**Anlage 9 Bodenrichtwert 2025**

Seite 1 von 3

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld**



August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld  
Tel.: 0521/51-2677

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Höners Weg 11..

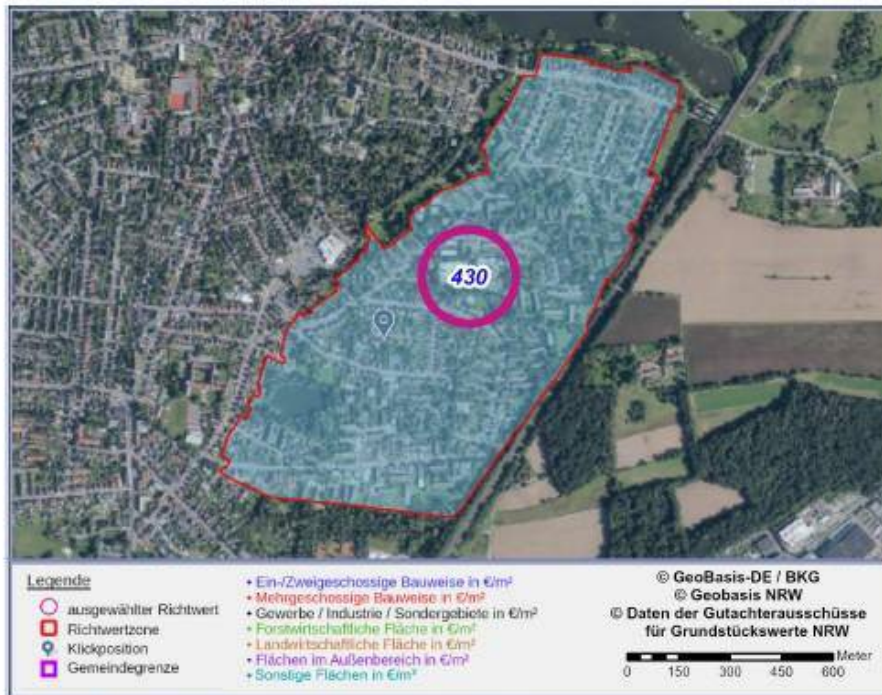


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 12.12.2025 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen  
- 1 -

Bodenrichtwertzone

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld



August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld  
Tel.: 0521/51-2677

#### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33611
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Schildesche
Bodenrichtwertnummer	690
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>430 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	380 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

#### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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

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

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

#### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Ausgabe gefertigt am 12.12.2025 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Bodenrichtwert

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten  
- Individueller Wohnungsbau -

**Normgröße (600 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,06
500	1,04
550	1,02
600	1,00
650	0,93
700	0,87
750	0,82
800	0,78
850	0,74
900	0,70
950	0,67
1000	0,64

531 m<sup>2</sup> interpoliert = 1,03

**Normgröße (800 m<sup>2</sup>)**

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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Umrechnungskoeffizient Grundstücksgröße 1,03