

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld

Telefon: 0521 / 13 13 11

Fax: 0521 / 5 60 93 50

E-Mail: klaus.kuehn@sv-kuehn.de

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

GUTACHTEN

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

Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan im I. OG links eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses, Endhaus einer Reihenhauszeile
Objektanschrift:	Rheinallee 41, 33689 Bielefeld
Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld mit Schreiben vom 30. Juni 2025
Aktenzeichen:	6a K 24 / 25
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungstichtag:	23. Juli 2025
Qualitätstichtag:	23. Juli 2025
Ortsbesichtigung:	Mittwoch, 23. Juli 2025
Verkehrswert am Stichtag	106.000,00 EUR

Volksbank Bielefeld
IBAN DE54 4786 0125 0351 9887 00
BIC GENODEM1GTL

Sparkasse Bielefeld
IBAN DE48 4805 0161 0074 5273 34
BIC SPBIDE33XXX

Steuernummer
305 / 5127 / 1198
Finanzamt Bielefeld

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage	7
2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....	9
2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....	9
2.1.3 Erschließungszustand	10
2.2 Baubeschreibung.....	11
2.2.1 Wohnhaus.....	11
2.2.2 Wohnungseigentum Nr. 11 laut Aufteilungsplan	13
2.2.3 Außenanlagen.....	14
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	15
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	15
3.1 Grundbuch.....	16
3.2 Lasten und Beschränkungen	16
3.3 Bau- und Planungsrecht	16
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	17
3.5 Baurechtswidrige Zustände	17
4. BEURTEILUNG - GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG.....	18
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	19
5.1 Vorbemerkungen	19
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5.3 Restnutzungsdauer	20
5.3.1 Vorbemerkungen.....	20
5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer	21
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung	22
5.5 Ertragswert.....	25
5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse	25
5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse	28
5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
5.6 Rechte und Belastungen	29
6. VERKEHRSWERT	30
6.1 Definition des Verkehrswertes	30
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	30
6.3 Ergebnis	30
7. BERECHNUNGEN	31
8. FOTOS.....	32
9. ANLAGEN.....	34

ANLAGEN

Berechnung der Wohnfläche
Fotos
Stadtplan
Lageplan
Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2019, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2016, Bundesanzeigerverlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 25. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld 2025

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL) Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

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

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

Normen zur Berechnung von Wohnflächen und Nutzflächen (DIN 283: Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Laut schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Bielefeld vom 30. Juni 2025 soll der Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan im I. OG eines Mehrfamilienhauses zum Stichtag 23. Juli 2025 ermittelt werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

Die Wohnung Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden, es wurde kein Einlass gewährt – siehe hierzu die Ausführungen „Persönliche Daten“. Besichtigt wurden das Wohnhaus von außen und der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuch

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025
- Berechnungen
- B-Plan
- Teilungserklärung
- Zeichnungen - genehmigt
- Baubeschreibung

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten und Altlasten

Datenstand der Informationen ist der 23. Juli 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan im Haus Rheinallee 41, 33689 Bielefeld.

Die Wohnung befindet sich im I. OG des Hauses – Endhaus einer Reihenhauszelle.

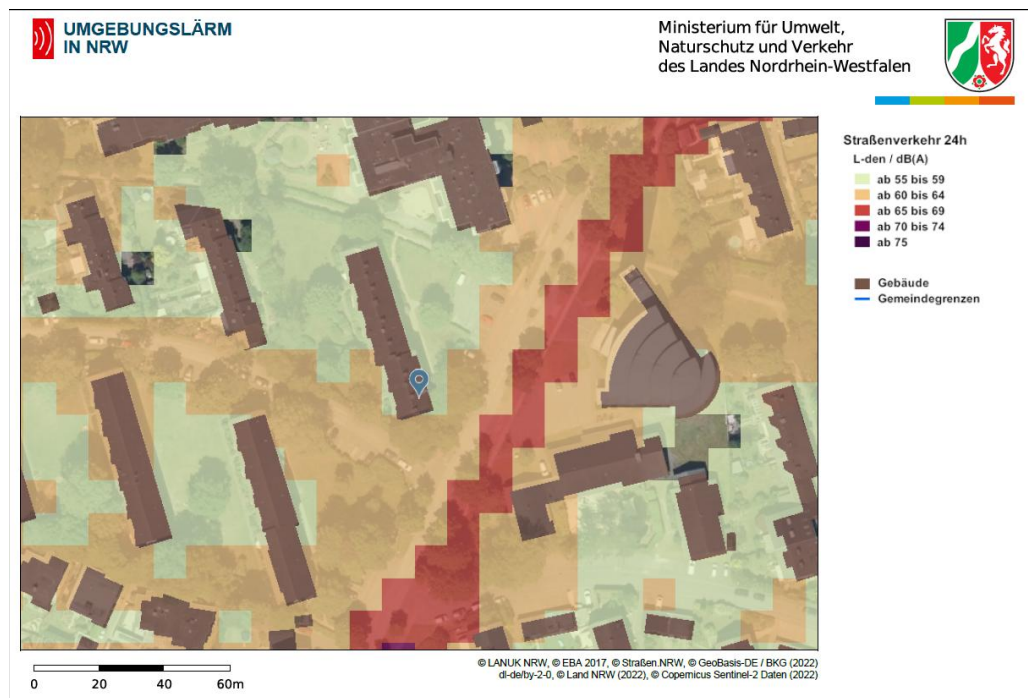
Das Gebäude ist dreigeschossig, unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

2.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Das Gebäude, Mehrfamilienhaus und Endhaus einer Reihenhauszelle, befindet sich an der Straße Rheinallee in Sennestadt, einem südöstlichen Stadtteil von Bielefeld.

Die Straße Rheinallee, mit Tempo 30 beschildert, weist ein geringes / normales Verkehrsaufkommen auf – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße -Rheinallee ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen und Fahrradwegen versehen. Baumanpflanzungen sind an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Wie aufgeführt, befindet sich die zu bewertende Wohnung im nördlichen Mittelbereich von Sennestadt.

An Infrastruktureinrichtungen sind hier in Entfernungen von 600 – 800 m gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel (Bus), Dienstleistungsbetriebe sowie teilweise Verwaltungseinrichtungen.

Der Stadtkern von Bielefeld ist ca. 17 – 18 km entfernt.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus 3- bis 4-geschossigen Wohnhäusern (Mehrfamilienhäuser) sowie 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern, die in Zeilenbauweise erstellt sind.

Weiter ist hier noch eine Kirche gegeben.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als **normale** Wohnlage einzustufen.

2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Rheinallee ist voll erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen und Fahrradwegen versehen).

Die Erreichbarkeit des Hauseingangs erfolgt über einen mit rötlichem Verbundpflaster belegten Stichweg.



Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas

Entsorgung

Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten)

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Wie aufgeführt, konnten die Wohnung und das Haus von innen nicht besichtigt werden. Es wurde kein Einlass gewährt.

Die nachfolgenden Beschreibungen beruhen daher auf der Baubeschreibung in der Bauakte.

2.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich bei dem Haus Rheinallee 41 um ein einseitig angebautes Mehrfamilienhaus – Endhaus einer Reihenhauseszeile.

Das Gebäude ist dreigeschossig, voll unterkellert und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan befindet sich im I. OG des Hauses.



Daten zum Wohnhaus

Nutzung der Immobilie

Mehrfamilienhaus mit 6 WE

Konzeption des Hauses

Zweispänner

Aufteilung des Hauses

siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau

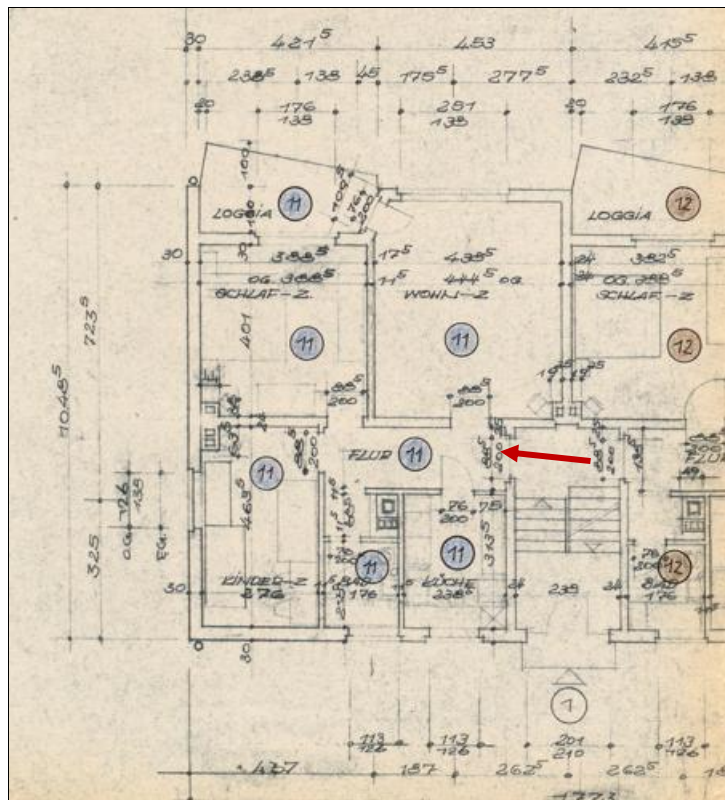
Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton, Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandsteinmauerwerk EG-DG: Hochlochziegel
Innenwände	Kalksandsteine und Kalksandleichtsteine
Decken	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-EG: Massivtreppe mit Estrich EG-DG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag Kelleraußentreppe: Massivtreppe in Beton
	
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	Die energetische Beschaffenheit entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung. Der Giebel ist jedoch nachträglich mit einem Wärmeverbundsystem versehen. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich
Besondere Bauteile	- Haustürüberdachung - Balkone - Kelleraußentreppe
Besondere Betriebseinrichtungen	keine bzw. nicht feststellbar

2.2.2 Wohnungseigentum Nr. 11 laut Aufteilungsplan

Die Wohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan befindet sich im I. OG des Hauses. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt, siehe Wohnflächenberechnung, 70,63 m².

Berechnung der Wohnfläche		
Schlafen	$3,885 \times 4,01 \times 0,97$	15,11
Kind	$2,76 \times 4,635 \times 0,97$	12,41
Bad	$1,76 \times 3,135 \times 0,97$	5,35
Küche	$2,385 \times 3,135 \times 0,97$	7,25
Wohnen	$4,445 \times 5,01 \times 0,97$	21,60
Flur	$4,26 \times 1,425 \times 0,97$	5,89
Loggia	$3,885 \times ((2,00 + 1,10) / 2) \times 0,5$	3,01
gesamt		70,63

Aufteilung der Wohnung - siehe nachstehende Zeichnung



Ausstattung der Wohnung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, PVC und Laminat Balkon: Plattenbelag
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor
Türen	streichfähige Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausstattung

Heizung	Gaszentraletagenheizung Heizkörper: Stahlradiatoren
Elektro	den VDE-Bestimmungen entsprechend
Sanitär	Weitere Merkmale: elektrischer Türöffner <u>Bad</u> Boden Mosaikfliesen, Wände teilverflieset Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Wanne oder Dusche <u>Küche</u> Fliesenspiegel im Arbeitsbereich Kalt- und Warmwasseranschluss
Kellerraum	ist vorhanden
Waschküche	ist vorhanden
Fahrradkeller	ist nicht vorhanden
Garagen / Stellplätze	nicht vorhanden bzw. nicht zugeordnet
Mängel / Bauschäden	Die Wohnung konnte, wie bereits aufgeführt, nicht besichtigt werden – kein Einlass. Festgestellt wurde: Die Kelleraußentreppe ist sanierungsbedürftig.

2.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Haustür, Alutür mit Teilverglasung und Überdachung, ist mit rötlichem Verbundpflaster belegt.

**Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Zaun und Hecke

Gärtnerische Gestaltung

Rasenfläche und Strauchwerk, Baumbestand

Sonstige Außenanlagen

keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht**Bebaute Flächen:**

auf dem Flurstück 641
Wohnhauszeile ca. 560 m²

auf dem Flurstück 848
Doppelhaus ca. 380 m²
gesamt ca. 940 m²

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV. Sie wurde aus den Bauunterlagen ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Wohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan	I. OG	Wohnnutzung	70,63 m ²
Summe			70,63 m²

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Wohnungsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Sennestadt		--	--	4534
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Sennestadt	3	641 848	6.477
Gesamt				6.477

weitere Ausführungen

34/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Rheinallee 41 im I. Obergeschoß links gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 4524 bis 4553). Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters. Ausgenommen sind die Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Gemäß Bewilligung vom 28. Juni 1960 eingetragen am 16. Januar 1961.				
---	--	--	--	--

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.

In Abteilung II ist eine Eintragung gegeben:

Amtsgericht Bielefeld		Grundbuch von Sennestadt	Blatt 4534	Abt.
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer	1	Folgende Rechte: Bebauungs- und Gewerbebetriebsbeschränkung für die Sennestadt GmbH in Bielefeld, gemäß Bewilligung vom 31. Juli 1959 eingetragen am 10. Dezember 1959;		

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan ist nicht erstellt.

Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Wohnhaus Rheinallee 41-45	0,45	0,15	bezogen auf das Flurstück 641
Naheweg 1 + 3	0,42	0,14	bezogen auf das Flurstück 848
maximal zulässige Nutzung	--	--	siehe BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 23. Juli 2025 eingesehen.
Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

20.05.1959	Genehmigung Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 WE
19.09.1960	Fertigstellung
1972	Genehmigung Einbau von Gasthermen – Gasetagenheizungen
1961	Aufteilung gemäß Wohnungseigentümerge-setz

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Wie aufgeführt, konnte das Wohnhaus und die Wohnung innenseitig nicht be-sichtigt werden.

Ob baurechtswidrige Zustände vorhanden waren, konnte nicht festgestellt werden.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass hier ein ordnungsge-mäßer Zustand gegeben ist.

4. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld ist als normale Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Bielefeld einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist zum Wertermittlungstichtag gegeben. Die immer noch recht hohen Zinsen, die gestiegenen Baupreise sowie die von der Politik geforderten energetischen Baumaßnahmen führen noch zu einer geringeren Nachfrage und einem erhöhten Angebot sowie zu geringeren Preisen – zurzeit stabil auf niedrigem Niveau – insbesondere bei Gebäuden mit geringer energetischer Ausstattung – wie hier gegeben.
Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitgehend den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung. An Verbesserungen sind erfolgt: Wärmeverbundsystem mit Putz und Anstrich an einer Giebelwand.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Zuschnitt der Wohnung ist, s. Zeichnung, entsprechend den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse erstellt. Heutige Anforderungen erfüllt er bedingt - recht kleiner Sanitärbereich. Die Ausstattung wird, siehe Baubeschreibung, noch bedingt als Standard der Baualtersklasse angesehen. Die Beschaffenheit der Wohnung und des Hauses wird als noch durchschnittlich gewertet.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Eigentumswohnung) ist als <u>normal / eingeschränkt</u> einzustufen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objektypisch als <u>normal</u> anzusehen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als normal / erhöht einzustufen.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Hauses wird insgesamt als noch durchschnittlich gewertet. Umfassende Modernisierungen wurden - soweit erkennbar - nicht durchgeführt.

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Wertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen

Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zu bewerten ist eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Objekte dieser Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden.

Vergleichspreise, wenn vorhanden, sind zur Wertermittlung mit heranzuziehen und zu berücksichtigen.

Hier sind Vergleichspreise von mir eingeholt worden.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitanlagen, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt, Mehrfamilienhaus, ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche, sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Fertigstellung des Hauses: 1960

Nutzungsalter 2025: 65 Jahre

Es sind, soweit erkennbar, keine umfassenden Modernisierungen erfolgt.
Erfolgt sind kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Eine Restnutzungsdauer von **25 Jahren** ist hier als marktgerecht anzusehen.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen.

Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten.

Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungstichtag **330 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33689
Gemarkungsname	Sennestadt
Ortsteil	Sennestadt
Bodenrichtwertnummer	7922
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	300 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstücks sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich der Größe Unterschiede zu den Merkmalen der Richtwertkarte auf (Richtwertgröße 600 m², Grundstücksgröße 6.477 m²).

Für den Geschosswohnungsbau mit dieser Flächengröße sind im Grundstücksmarktbericht keine Richtwerte ausgewiesen.

Es sind auch keine Anpassungsfaktoren aufgeführt.

Der Bodenwert wird daher wie folgt ermittelt:

Die bebaute Fläche beträgt ca. 940 m².

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 – hier anzusetzen – ist für die Bebauung eine Grundstücksfläche von 2.350 m² erforderlich.

Für diese Fläche ist der Richtwert anzusetzen.

Die Restfläche ist als private Wegefläche und Garten- / Grünlandfläche anzusehen.

Private Wegefläche	Ansatz Grundstücksmarktbericht	30 %
Garten-/Grünlandfläche	Ansatz Grundstücksmarktbericht	10 %

Berechnung:

F gesamt

Flurstücke 641 und 848 = 6.477 m²

F erforderlich

Bebaute Fläche = 940 m²

GRZ 0,4

F erforderlich = 2.350 m²

F Wege- und Gartenflächen

6.477 – 2.350 = 4.127 m²

davon ca. = 500 m² Wegefläche

Gartenfläche

4.127 – 500 = 3.627 m²

Teilflächen

erforderliche bebaute Fläche

2.350 m² x 330,00 EUR/m² = 775.500,00 EUR

Wegefläche

500 m² x 330,00 EUR/m² x 0,3 = 49.500,00 EUR

Gartenfläche

3.627 m² x 330,00 EUR/m² x 0,1 = 119.691,00 EUR

gesamt

= 944.691,00 EUR

x-Miteigentumsanteil = 34/1.000

= 32.119,00 EUR

gerundet

= 32.000,00 EUR

Der Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 11 beträgt

= 32.000,00 EUR

5.5 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Liegenschaftszinssatz

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld sind Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen abgeleitet worden. Der Liegenschaftszinssatz beträgt 2,8 % mit einer Standardabweichung von 1,3 %.

Ein Liegenschaftszins von 2,25 % ist hier als marktgerecht anzusehen.

Rohertrag / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Tatsächliche Erträge / marktüblich erzielbare Miete:

Die Wohnung ist vermietet.

Die Miethöhe konnte mir nicht mitgeteilt werden.

Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Bielefeld erstellt (qualifizierter Mietspiegel Bielefeld 2024). Die Mieten des Mietspiegels sind als marktüblich anzusehen.

Einstufung

Baualtersklasse	= 1950 – 1960
Bandbreite:	= 5,75 – 7,57 EUR/m ²
Medianwert:	= 6,48 EUR/m ²

Gemäß Mietspiegel 2024 ist zu überprüfen, ob ein Zu- bzw. Abschlag zu erfolgen hat.

- | | |
|--|-----------------|
| a) <i>Wohnlage</i>
Das Wohnhaus befindet sich in
normaler Wohnlage | keine Anpassung |
| b) <i>Übergröße / Kleinwohnung</i>
ist hier nicht gegeben | keine Anpassung |
| c) <i>Barrierearmut</i> - nicht gegeben | keine Anpassung |
| d) <i>energetische Vollmodernisierung</i>
nicht gegeben | keine Anpassung |

Eine Anpassung gemäß Mietspiegel hat nicht zu erfolgen.

Ein Mietansatz von 7,50 EUR/m² ist hier als marktgerecht anzusehen.

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Verwaltungskosten (Verwk.)

Die Verwaltungskosten sind mit 429,00 EUR anzusetzen.

Instandhaltungskosten (Instk.)

je m² Wohnfläche 14,00 EUR/m²

Mietausfallwagnis (MAW)

Ansatz 2 % der Jahresnettokaltmiete

Berechnung

Bezeichnung	Fläche m² / Stück	marktübliche Miete in EUR/m² mtl.		marktübliche Miete in EUR/m² p.a.
Wohnung Nr. 11	70,63	7,50 €		6.356,70 €
Rohertrag (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				6.356,70 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten				
Inst. WHG	14,00 €	70,63	988,82 €	
Inst. Garage	- €	0	- €	
Inst. Stellplatz	- €	0	- €	
Verw. WHG	429,00 €	1	429,00 €	
Verw. Garage	- €	0	- €	
MAW Wohnen	2%	6.356,70 €	127,13 €	
Bewirtschaftungskosten	24%			1.544,95 €
Reinertrag				= 4.811,75 €
abzgl. Bodenwertverzinsung - rentierlicher Anteil				2,25%
Bodenwert	32.000,00 €			720,00 €
				= 4.091,75 €
Vervielfältiger	25 Jahren und		2,25%	
18,962	x	4.091,75 €		77.589,25 €
Bodenwert				32.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				109.589,25 €
<u>Kennndaten:</u>				
EUR/m² Wohnfläche	1.552		(vorl. Ertragswert / Wohnfläche)	
Rohmietenvervielfältiger	17,2		(Ertragswert / Rohmiete)	
Rendite	4,39%		(Reinertrag / vorl. Ertragswert)	

Der vorläufige Ertragswert beträgt gerundet = 109.600,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Es wurden von mir Vergleichswerte für Wohnungen dieser Art, dieser Lage und der Baualtersklasse eingeholt.

Die Werte sind nachstehend aufgeführt.
Es sind sieben Vergleichswerte ausgewertet.

Vertragsdatum	Strasse	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Geschoss
31.01.2024	Naheweg 59	1964	70	1.428,50	2. OG
20.02.2024	Naheweg 59	1964	76	1.289,50	EG
15.03.2024	Naheweg 59	1964	74	1.729,50	EG
09.04.2024	Nagoldweg 2	1961	56	1.357,00	EG
09.12.2024	Rheinallee 53	1965	45	1.882,00	4. OG
24.01.2025	Mainweg 21	1958	71	1.848,50	2. OG
24.01.2025	Mainweg 45	1958	70	1.810,50	2. OG
gesamt				11.345,50	
Ø Preis				1.620,79	
gerundet				1.621,00	

Die Abweichung Ertragswert - Vergleichswert beträgt 4,4 %.

Weitere Ausführungen

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2025 sind zur Ermittlung des Liegenschaftszinses folgende Zahlen ermittelt:

Vermietete Eigentumswohnung: 2.239,00 EUR/m²
mit einer Standardabweichung von 880,00 EUR/m²

Die ermittelten Werte, Vergleichswert und Ertragswert, liegen innerhalb der Bandbreite.

Auf einen Preis von 1.600,00 EUR/m² ist abzustellen.

70,63 m² x 1.600,00 EUR/m² = 113.008,00 EUR

gerundet = 113.000,00 EUR

Der vorläufige Ertragswert / Vergleichswert beträgt = 113.000,00 EUR

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor.
Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau

Übertrag = 113.000,00 EUR

Baumängel / Bauschäden

Die Baumängel / Bauschäden sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen. Schadensbeseitigungskosten werden als Anhaltspunkt für die Bemessung der Wertminderung nicht mehr genannt, weil die Höhe der Schadensbeseitigungskosten keinesfalls mit der Wertminderung identisch ist.

Wie aufgeführt, konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden.

Als Risikoabschlag werden hier je m² Wohnfläche 100,00 EUR in Ansatz gebracht.

70,63 m² x 100,00 EUR/m² = - 7.063,00 EUR

sonstige Wertminderungen

keine = ± 0,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

keine = ± 0,00 EUR

= 105.937,00 EUR

gerundet = 106.000,00 EUR

Der marktangepasste Ertragswert / Vergleichswert beträgt gerundet = 106.000,00 EUR

5.6 Rechte und Belastungen

In Abtl. II des Grundbuchs ist eine Eintragung gegeben.
Diese Eintragung ist, wie bereits aufgeführt, wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan.
Die Wohnung befindet sich im I. OG links des Hauses Rheinallee 41, 33689 Bielefeld.

Der Verkehrswert ist auf Basis des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertes ermittelt.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 106.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für die Eigentumswohnung Nr. 11 laut Aufteilungsplan
im I. OG des Hauses

Rheinallee 41, 33689 Bielefeld

auf **106.000,00 EUR**
(einhundertundsechstausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden bzw. konnten nicht festgestellt werden.

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Ermittlung von Mieten und Pachten

Bielefeld, 05. August 2025

7. Berechnungen

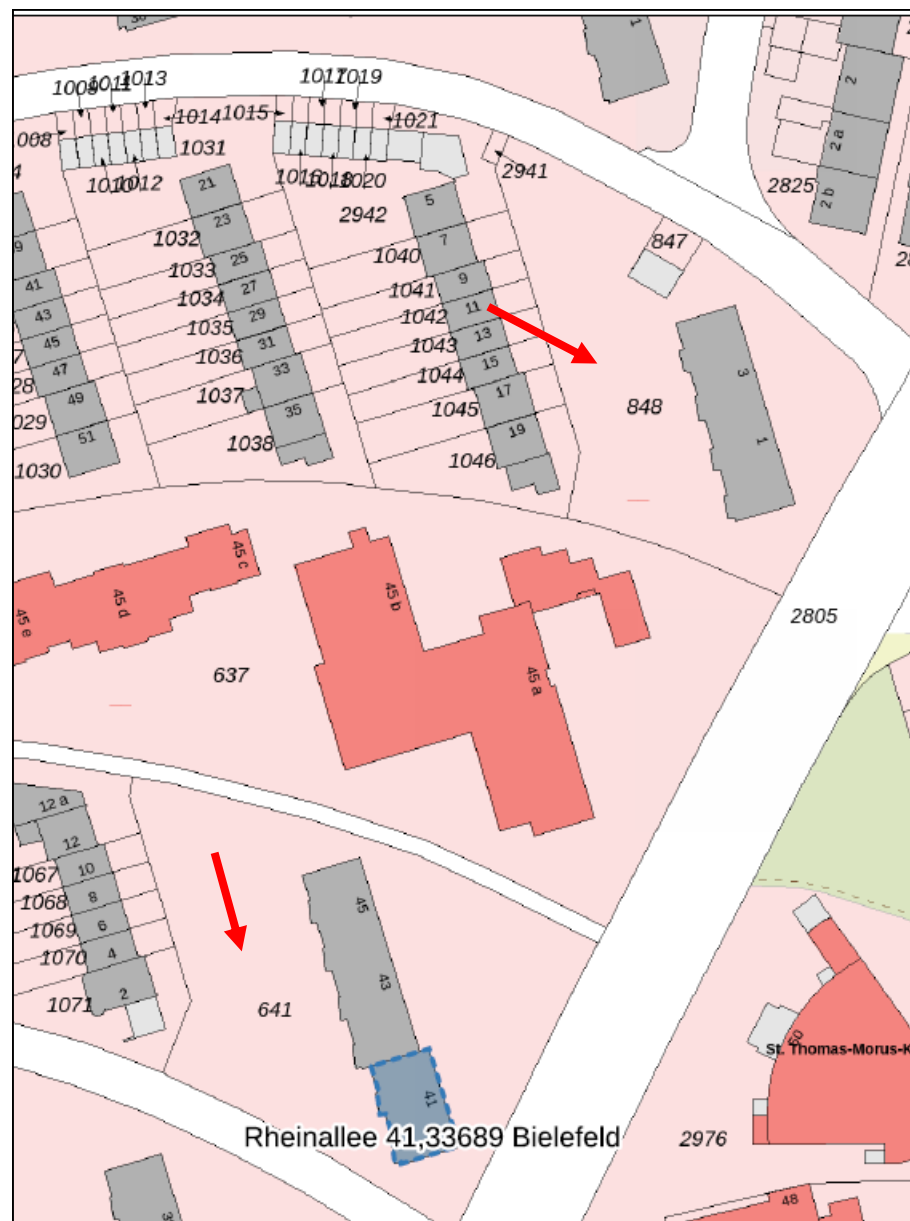
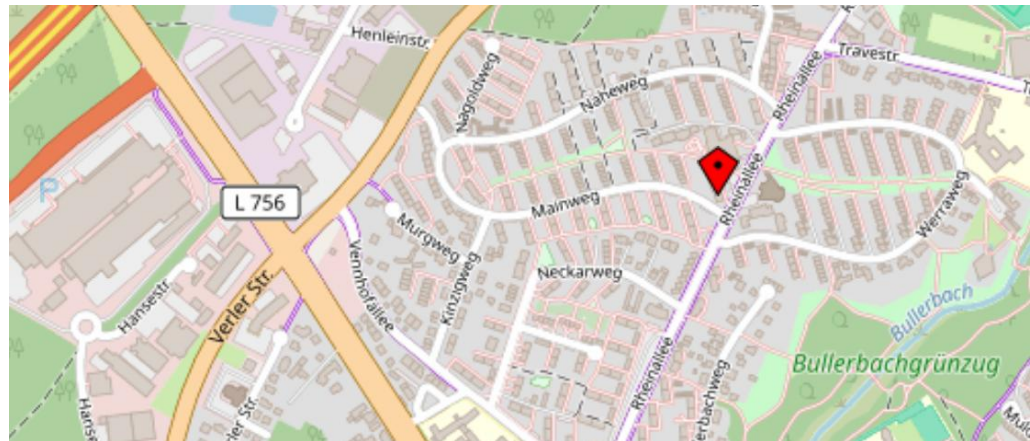
Berechnung der Wohnfläche			
Schlafen	$3,885 \cdot 4,01 \cdot 0,97$		15,11
Kind	$2,76 \cdot 4,635 \cdot 0,97$		12,41
Bad	$1,76 \cdot 3,135 \cdot 0,97$		5,35
Küche	$2,385 \cdot 3,135 \cdot 0,97$		7,25
Wohnen	$4,445 \cdot 5,01 \cdot 0,97$		21,60
Flur	$4,26 \cdot 1,425 \cdot 0,97$		5,89
Loggia	$3,885 \cdot ((2,00 + 1,10) / 2) \cdot 0,5$		3,01
gesamt			70,63

8. Fotos





9. Anlagen



Schnitt