Marcel Hokamp

MH Immobiliengutachter

Diplom Sachverständiger im Immobilien- und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LS) gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung - D3

Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Telefon: 0521 - 522 70 167
Internet: www.immogutachter-hokamp.de
eMail: info@immogutachter-hokamp.de

Amtsgericht Bielefeld
33595 Bielefeld

Datum: 23.09.2026
Az.: 2026-076

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 33729 Bielefeld, Mecklenburger Straße 10



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 11.08.2026 ermittelt mit rd.

364.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**6**
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	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Beurteilung der Lage, der wirtschaftlichen Gegebenheiten und des Grundstücksmarktes	11
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**17**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
3.2	Gebäude	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.3	Nebengebäude	20
3.4	Außenanlagen	20
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**21**
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Sachwertberechnung	26
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.4.5	Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses	35
4.5	Verkehrswert	36
5	**Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur**	**38**

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 38
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 39

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Mecklenburger Straße 10, 33729 Bielefeld
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Altenhagen, Blatt 1282
Katasterbezeichnung:	Flur 5, Flurstück 1010
Fläche insgesamt:	508 m²
Wohnfläche insgesamt:	112,97 m²
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	45 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	11.08.2026
Qualitätsstichtag	11.08.2026

Teilflächen	Angepasster Bodenrichtwert	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	332,80 €/m²	508 m²	1	A

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

				Vorgaben						

Erläuterungen:

Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung

Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Ergebnis der Sachwertberechnung	**364.000 €**
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	**364.000 €**
Preis pro m² Wohnfläche (ca.)	**3.222 €**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Freistehendes Einfamilienhaus (KG, EG, ausgebautes DG) Garage
Objektadresse:	Mecklenburger Straße 10 33729 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenhagen Blatt 1282
Katasterangaben:	Flur 5 Flurstück 1010

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld 33595 Bielefeld
	Auftrag vom 11.08.2026
Eigentümer:	Xxxxxxxx Xxxxxxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	11.08.2026 Da der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit liegt, sind nur die Daten und Fakten zu berücksichtigen, die bis zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Zustand des Grundstücks und des Gebäudes nicht wesentlich vom Zustand am Tag der Besichtigung abwich.
Qualitätsstichtag:	11.08.2026 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Absatz 5 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigungen:	31.08.2026 + 22.09.2026 Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des zu bewertenden Objektes am Montag, 31.08.2026 von 16-16.25 Uhr und am Dienstag, 22.09.2026 von 10-10.20 Uhr durchgeführt. Dem Sachverständigen konnte an beiden Ortsterminen kein Zutritt für eine Innenbesichtigung gewährt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Der Sachverständige hat die digitalisierte Hausakte vom Bauamt Bielefeld, einen aktuellen Grundbuchauszug, eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, eine amtliche Flurkarte, einen Flurstücks- und Eigentumsnachweis 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

Die kreisfreie Stadt Bielefeld liegt im Nordosten des Landes Nordrhein-Westfalen und bildet als Oberzentrum den wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, administrativen und kulturellen Mittelpunkt der Region Ostwestfalen-Lippe (OWL). Zum Jahresende 2025 waren in Bielefeld 343.507 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich langfristig insgesamt stabil bis leicht positiv; gegenüber 2010 ist ein deutlicher Einwohnerzuwachs festzustellen. Hieraus resultiert eine grundsätzlich stabile Basis für die Wohnraumnachfrage. Quelle: www.bielefeld.de.

Die Bevölkerungsstruktur ist vergleichsweise ausgewogen. Nach den zuletzt vollständig veröffentlichten Strukturdaten waren rd. 17 % der Bevölkerung jünger als 18 Jahre, knapp 63 % entfielen auf die Altersgruppe von 18 bis 64 Jahren und rd. 20 % waren 65 Jahre oder älter. Das Durchschnittsalter lag bei rd. 43 Jahren. In Bielefeld bestehen rund 173.000 Haushalte; die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt etwa 2,0 Personen. Die Struktur aus Familien-, Ein- und Zweipersonenhaushalten führt zu einer breit gefächerten Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen. Quelle: www.bielefeld.de.

Als Hochschulstandort besitzt Bielefeld eine erhebliche überregionale Bedeutung. Allein an der Universität Bielefeld waren im Wintersemester 2025/2026 insgesamt 23.463 Studierende eingeschrieben. Hinzu kommen die Studierenden der Hochschule Bielefeld (HSBI) und weiterer Bildungseinrichtungen. Der Hochschulstandort führt zu einem kontinuierlichen Zuzug junger Erwachsener und trägt insbesondere zur Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt bei. Gleichzeitig stellen Universität und Hochschule bedeutende Arbeitgeber und Forschungsstandorte dar. Quelle: www.uni-bielefeld.de; www.hsbi.de.

Die Wirtschaftsstruktur Bielefelds ist breit diversifiziert und durch einen ausgeprägten Mittelstand sowie zahlreiche überregional und international tätige Unternehmen gekennzeichnet. Bedeutende Arbeitgeber und Unternehmen sind unter anderem Dr. Oetker, Schüco International KG, Goldbeck GmbH, Böllhoff Gruppe sowie Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Lebensmittelindustrie, Handel, Gesundheitswesen und Dienstleistungen. Hinzu kommen das Klinikum Bielefeld, die Universität Bielefeld sowie die Stadtverwaltung als bedeutende öffentliche Arbeitgeber. Die wirtschaftliche Einbindung in die Region Ostwestfalen-Lippe mit ihren zahlreichen mittelständischen und teilweise international führenden Unternehmen sorgt grundsätzlich für eine breite Beschäftigungsbasis.

Die Kaufkraft liegt allerdings unter dem Bundesdurchschnitt. Nach den Kaufkraftdaten von MB Research für 2026 beträgt die prognostizierte Kaufkraft in Bielefeld rd. 30.194 € je Einwohner. Der Kaufkraftindex liegt bei 94,3 und damit rd. 5,7 % unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die unmittelbar angrenzenden Kreise weisen teilweise höhere Werte auf, insbesondere der Kreis Gütersloh mit einem Kaufkraftindex von 103,2. Aufgrund der Funktion Bielefelds als Oberzentrum fließt jedoch zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland in die Stadt, insbesondere in den Einzelhandel sowie in den Dienstleistungs- und Freizeitsektor. Quelle: www.mb-research.de; www.ihk.de.

Der Arbeitsmarkt ist zum Wertermittlungsstichtag differenziert zu beurteilen. Die Arbeitslosenquote der Stadt Bielefeld lag im August 2026 bei 9,4 % und damit leicht über dem Vorjahreswert von 9,3 %. Insgesamt waren 17.876 Personen arbeitslos gemeldet. Gleichzeitig zeigt der regionale Arbeitsmarkt weiterhin eine vergleichsweise hohe Dynamik. Im August 2026 wurden allein in Bielefeld 757 neue Stellen gemeldet; insgesamt standen 2.542 gemeldete offene Stellen zur Verfügung. Die Arbeitsmarktsituation ist damit zwar gegenüber den wirtschaftlich stärkeren Vorjahren eingetrübt, die breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur bietet jedoch weiterhin Beschäftigungsmöglichkeiten in zahlreichen Branchen. Quelle: www.arbeitsagentur.de.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut einzustufen. Bielefeld liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 2 als bedeutender Ost-West-Verbindung zwischen dem Ruhrgebiet, Hannover und Berlin. Ergänzend erschließen die Bundesstraßen B 61, B 66 und B 68 das Stadtgebiet und die angrenzende Region. Der Bielefelder Hauptbahnhof ist in das ICE- und IC-Netz der Deutschen Bahn eingebunden und ermöglicht direkte bzw. schnelle Verbindungen unter anderem in Richtung Hannover, Berlin, Dortmund, Köln und das Ruhrgebiet. Innerhalb des Stadtgebietes besteht mit Stadtbahn- und Buslinien ein leistungsfähiges öffentliches Nahverkehrsnetz.

Auch die soziale Infrastruktur ist aufgrund der Größe und oberzentralen Funktion der Stadt umfassend ausgebaut. Im Stadtgebiet befinden sich zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen, Berufskollegs, die Universität Bielefeld und die Hochschule Bielefeld sowie mehrere Krankenhäuser und medizinische Versorgungseinrichtungen. Das Angebot wird durch umfangreiche Einkaufs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ergänzt.

Einen zusätzlichen Standortvorteil stellt der hohe Freizeit- und Erholungswert dar. Der Teutoburger Wald durchzieht bzw. begrenzt wesentliche Teile des Stadtgebietes und bietet umfangreiche Möglichkeiten zur Naherholung. Hinzu kommen zahlreiche innerstädtische Grünflächen und Parkanlagen, Rad- und Wanderwege sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen. Mit der Sparrenburg verfügt die Stadt zudem über ein überregional bekanntes Wahrzeichen.

Der Wohnimmobilienmarkt ist zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 differenziert zu beurteilen. Nach den erheblichen Preissteigerungen während der langjährigen Niedrigzinsphase kam es infolge des seit 2022 deutlich gestiegenen Zins- und Finanzierungsniveaus zu einer grundlegenden Veränderung der Marktbedingungen. Die höheren Baufinanzierungskosten reduzieren die für private Haushalte finanzierbaren Kaufpreissummen und haben zu einer deutlich stärkeren Preis- und Qualitätsorientierung potenzieller Erwerber geführt. Der Wohnimmobilienmarkt ist daher nicht mehr mit der von Nachfrageüberhängen und sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten geprägten Marktphase bis Anfang 2022 vergleichbar.

Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern wirken sich energetischer Zustand, Modernisierungsgrad, Baujahr und erforderliche Investitionen inzwischen stärker auf die Kaufentscheidung und die erzielbaren Kaufpreise aus. Ältere oder energetisch nicht zeitgemäße Objekte stehen stärker im Wettbewerb mit dem vorhandenen Angebot und weisen regelmäßig längere Vermarktungszeiten bzw. erhöhte Preisverhandlungen auf. Die Nachfrage konzentriert sich stärker auf marktgerecht angebotene, gut erhaltene und möglichst energieeffiziente Immobilien. Vor dem Hintergrund des erhöhten Zinsniveaus, der allgemeinen konjunkturellen Unsicherheiten sowie der geopolitischen Rahmenbedingungen ist zum Stichtag insgesamt von einer gegenüber der früheren Hochpreisphase zurückhaltenderen Erwerbernachfrage auszugehen.

Für die längerfristige Entwicklung verfügt Bielefeld aufgrund seiner Funktion als Oberzentrum, der breit diversifizierten Wirtschaftsstruktur, des Hochschulstandortes, der guten überregionalen Verkehrsanbindung und der weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung weiterhin über grundsätzlich solide Standortbedingungen. Zum Wertermittlungsstichtag ist der Wohnimmobilienmarkt jedoch stärker als in der Niedrigzinsphase durch Finanzierbarkeit, Objektqualität und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis geprägt. Diese veränderten Rahmenbedingungen sind bei der sachverständigen Beurteilung der Marktgängigkeit und der im Wertermittlungsverfahren anzusetzenden Marktdaten entsprechend zu berücksichtigen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Mecklenburger Straße 10 im Bielefelder Stadtteil Altenhagen, der dem Stadtbezirk Heepen zugeordnet ist. Der Stadtbezirk Heepen liegt im östlichen Stadtgebiet von Bielefeld und umfasst neben Altenhagen unter anderem die Stadtteile Brake, Milse, Baumheide, Heepen, Brönninghausen und Oldentrup. Die Mikrolage des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normale bis gute Wohnlage einzustufen. Quelle: www.bielefeld.de.

Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ergänzenden kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre geprägt. Die Mecklenburger Straße weist einen wohngebietstypischen Charakter auf. Gewerbliche oder innerstädtische Nutzungen treten im unmittelbaren Wohnumfeld deutlich in den Hintergrund. Aufgrund der Stadtrandlage besteht gegenüber zentralen Bielefelder Wohnlagen eine größere Entfernung zur Innenstadt, gleichzeitig bietet die Lage einen vergleichsweise ruhigen und familienorientierten Wohncharakter.

Die Bielefelder Innenstadt liegt in einer Entfernung von rund 8 km Luftlinie und ist mit dem Pkw bzw. dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die Lage verbindet damit die Vorteile eines überwiegend wohnbaulich geprägten Stadtrandbereiches mit einer noch guten Erreichbarkeit des Bielefelder Oberzentrums. onlinestreet.de

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist als gut einzustufen. Der nächstgelegene größere Lebensmittelmarkt befindet sich in Milse in einer Entfernung von rund 800 m. Weitere Lebensmittelmärkte und Discounter befinden sich insbesondere in Altenhagen, Milse und Brake und sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Hierzu gehören unter anderem Combi Verbrauchermarkt Bielefeld, Milse sowie Netto Marken-Discount in Altenhagen. Ergänzende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich insbesondere entlang der Braker Straße sowie in den benachbarten Stadtteilen. onlinestreet.de

Die medizinische Grundversorgung ist ebenfalls gewährleistet. Eine Arztpraxis befindet sich nach den verfügbaren Standortdaten in einer Entfernung von unter 1 km. Apotheken befinden sich unter anderem in den benachbarten Stadtteilen Brake und Heepen. Hierzu zählen beispielsweise die Busch-Apotheke Brake | Bielefeld und die Arminius Apotheke. Eine umfassende fachärztliche und stationäre Versorgung wird durch die medizinischen Einrichtungen im übrigen Bielefelder Stadtgebiet gewährleistet. onlinestreet.de

Die Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ist für eine familienorientierte Wohnlage gut ausgebaut. Eine Kindertageseinrichtung befindet sich bereits in einer Entfernung von rund 400 m. Grundschulen sind in den umliegenden Stadtteilen Altenhagen und Milse vorhanden. Die Grundschule Milse liegt in einer Entfernung von weniger als 1 km; die Grundschule Altenhagen ist etwa 1,5 km entfernt. Weiterführende Schulen befinden sich insbesondere in Heepen und den angrenzenden Stadtteilen und sind mit dem Pkw, Fahrrad oder öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. onlinestreet.de

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut einzustufen. Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von lediglich rund 160 m und ist somit innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Über das Busnetz bestehen Verbindungen in die benachbarten Stadtteile sowie in Richtung Bielefelder Innenstadt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Brake in einer Entfernung von rund 2,2 km. Von dort bestehen Regionalbahnverbindungen in Richtung Bielefeld Hauptbahnhof und Herford. Der Bielefelder Hauptbahnhof mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr ist mit dem Pkw bzw. über den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. onlinestreet.de

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ebenfalls günstig. Die Bundesautobahn A 2 verläuft östlich bzw. südöstlich des Stadtgebietes und ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Nach den verfügbaren Erreichbarkeitsdaten für den Postleitzahlenbereich 33729 beträgt die durchschnittliche Pkw-Fahrzeit bis zu einem Autobahnanschluss rund 6,5 Minuten. Über die A 2 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Hannover und Berlin sowie in westlicher Richtung nach Dortmund und in das Ruhrgebiet.

Der nächstgelegene größere Verkehrsflughafen Hannover befindet sich in einer Entfernung von überschlägig rund 100 km. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt liegt ebenfalls in einer Größenordnung von rund 60 bis 70 km. Ergänzend sind die Flughäfen Dortmund und Münster/Osnabrück über das überregionale Straßennetz erreichbar. Für den gewöhnlichen Individual- und Geschäftsreiseverkehr bestehen damit insgesamt ausreichende nationale und internationale Verkehrsanbindungen.

Der Freizeit- und Erholungswert der Lage ist als gut einzustufen. Die aufgelockerte Siedlungsstruktur des östlichen Bielefelder Stadtgebietes sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächen bieten Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung. Darüber hinaus sind Sportanlagen und Sportvereine innerhalb des Stadtbezirks Heepen vorhanden. Die stärker landschaftlich geprägte Stadtrandlage stellt insbesondere für Familien und Eigennutzer von Einfamilienhäusern einen positiven Standortfaktor dar. Quelle: www.bielefeld.de.

Positiv ist ferner die Entwicklung der digitalen Infrastruktur zu beurteilen. Im Bielefelder Osten wird das Glasfasernetz in den Stadtteilen Heepen, Stieghorst und Oldentrup bzw. den angrenzenden Bereichen weiter ausgebaut. Nach Angaben der Stadtwerke Bielefeld sollen große Teile der Haushalte an das leistungsfähige Glasfasernetz angeschlossen werden. Dies verbessert langfristig die infrastrukturelle Qualität des östlichen Stadtgebietes. Quelle: www.stadtwerke-bielefeld.de.

Insgesamt handelt es sich bei der Mecklenburger Straße um eine etablierte, überwiegend wohnbaulich geprägte Stadtrandlage mit guter Nahversorgung, kurzen Wegen zu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und das überregionale Straßennetz. Gegenüber zentralen Bielefelder Wohnlagen ist die größere Entfernung zur Innenstadt zu berücksichtigen; diese wird jedoch teilweise durch den ruhigeren Wohncharakter, die aufgelockerte Bebauungsstruktur und das familienorientierte Umfeld kompensiert. Für ein Einfamilienhaus besteht damit grundsätzlich eine nachhaltige Nachfrage insbesondere durch Eigennutzer und Familien. Die Mikrolage ist zusammenfassend als normale bis gute Wohnlage einzustufen.

2.1.3 Beurteilung der Lage, der wirtschaftlichen Gegebenheiten und des Grundstücksmarktes

Zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 befand sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin in einer Phase der Neuorientierung und Marktanpassung nach dem außergewöhnlich dynamischen Preisauftrieb der Jahre 2010 bis Anfang 2022. Die seit 2022 grundlegend veränderten Finanzierungsbedingungen, weiterhin hohe Bau- und Modernisierungskosten sowie wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten beeinflussten die Investitions- und Kaufentscheidungen der Marktteilnehmer nachhaltig. Nach den deutlichen Marktreaktionen der Jahre 2022 und 2023 hatte sich der Immobilienmarkt zwischenzeitlich zwar stabilisiert, zum Stichtag war jedoch weiterhin eine ausgeprägte Preis- und Qualitätsorientierung der Erwerber festzustellen.

Die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland zeigte sich zum Wertermittlungsstichtag gegenüber den vorangegangenen Jahren leicht verbessert, blieb jedoch von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2026 gegenüber dem Vorquartal saisonbereinigt um 0,2 %, nachdem bereits im ersten Quartal ein Wachstum von 0,4 % verzeichnet worden war. Die deutsche Wirtschaft erwies sich damit robuster als zuvor erwartet. Gleichwohl bestanden weiterhin Belastungen durch das internationale wirtschaftliche Umfeld, geopolitische Konflikte und die Entwicklung der Energiepreise. Quelle: www.bundesbank.de.

Auch die Inflationsentwicklung war zum Stichtag weiterhin von Bedeutung. Im Juli 2026 lag die Inflationsrate in Deutschland bei 2,8 %. Im August erhöhte sie sich auf 2,9 %. Insbesondere die Energiepreisentwicklung wirkte erneut preistreibend. Die gegenüber den Höchstständen der Jahre 2022 und 2023 grundsätzlich niedrigere, zuletzt jedoch wieder anziehende Inflation begrenzte den geldpolitischen Spielraum und trug dazu bei, dass das Zinsniveau oberhalb der langjährigen Niedrigzinsphase verblieb. Quelle: www.destatis.de.

Der Kapital- und Finanzierungsmarkt stellte zum Wertermittlungsstichtag einen wesentlichen Einflussfaktor für den Wohnimmobilienmarkt dar. Der EZB-Rat hatte im Juni 2026 die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte angehoben und sie im Juli unverändert belassen; der für die geldpolitische Ausrichtung maßgebliche Einlagenzinssatz lag bei 2,25 %. Hintergrund waren insbesondere erneut zunehmende Inflationsrisiken infolge der geopolitischen Entwicklungen und steigender Energiepreise. Quelle: www.bundesbank.de.

Die Auswirkungen waren auch bei privaten Immobilienfinanzierungen erkennbar. Anfang August 2026 lag der effektive Topzins für eine zehnjährige Baufinanzierung je nach Finanzierungskonstellation bei etwa 3,6 % bis 3,7 %. Gegenüber der langjährigen Niedrigzinsphase mit teilweise um 1 % liegenden Baufinanzierungszinsen haben sich die Finanzierungskosten damit erheblich erhöht. Bereits im weiteren Verlauf des August 2026 war erneut eine steigende Zinstendenz festzustellen. Quelle: www.drklein.de.

Die erhöhten Finanzierungskosten wirken unmittelbar auf die für private Haushalte finanzierbaren Kaufpreissummen. Insbesondere bei Einfamilienhäusern, die überwiegend von Eigennutzern erworben und in erheblichem Umfang fremdfinanziert werden, führt dies zu einer erhöhten Preissensibilität. Kaufinteressenten berücksichtigen neben dem eigentlichen Kaufpreis zunehmend auch die energetische Qualität, den Modernisierungszustand und unmittelbar nach Erwerb erforderliche Investitionen. Ältere und modernisierungsbedürftige Objekte stehen daher stärker unter Preisdruck als modernisierte und energetisch zeitgemäße Immobilien.

Der Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich weiterhin regional unterschiedlich. Wirtschaftsstarke Oberzentren mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, hoher Arbeitsplatzdichte und guter Infrastruktur weisen grundsätzlich günstigere Rahmenbedingungen auf als strukturschwächere Regionen. Gleichzeitig ist jedoch auch in diesen Märkten die Nachfrage selektiver geworden. Ein größeres Immobilienangebot trifft auf eine gegenüber der Niedrigzinsphase eingeschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit potenzieller Erwerber. Hierdurch haben sich die Vermarktungszeiten und Verhandlungsspielräume insbesondere bei Objekten mit Modernisierungsbedarf tendenziell erhöht.

Die Stadt Bielefeld nimmt innerhalb der Region Ostwestfalen-Lippe die Funktion eines Oberzentrums wahr und verfügt mit mehr als 340.000 Einwohnern über eine breite wirtschaftliche, wissenschaftliche und infrastrukturelle Basis. Die Wirtschaftsstruktur ist durch mittelständische Unternehmen, international tätige Industrieunternehmen sowie einen leistungsfähigen Dienstleistungs-, Gesundheits- und Bildungssektor geprägt. Bedeutende Arbeitgeber sind unter anderem Dr. Oetker, Schüco International KG, Goldbeck GmbH, Böllhoff Gruppe, die Universität Bielefeld, die Hochschule Bielefeld, das Klinikum Bielefeld sowie die Stadtverwaltung. Die diversifizierte Wirtschaftsstruktur trägt grundsätzlich zur Stabilität des regionalen Wohn- und Grundstücksmarktes bei.

Der Arbeitsmarkt zeigte zum Wertermittlungsstichtag allerdings Anzeichen einer konjunkturellen Eintrübung. Für August 2026 wurden in der Stadt Bielefeld 17.876 Arbeitslose und eine Arbeitslosenquote von 9,4 % ausgewiesen. Gegenüber August 2025 erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen um 1,8 % und die Arbeitslosenquote um 0,1 Prozentpunkte. Gleichzeitig war eine hohe Dynamik am regionalen Arbeitsmarkt festzustellen; im August wurden 757 neue Stellen gemeldet. Insgesamt standen 2.542 gemeldete offene Stellen zur Verfügung. Der regionale Arbeitsmarkt bot somit weiterhin Beschäftigungsmöglichkeiten, wenngleich die konjunkturelle Unsicherheit erkennbar blieb. Quelle: www.arbeitsagentur.de.

Ungeachtet der kurzfristigen konjunkturellen Belastungen verfügt Bielefeld aufgrund seiner Funktion als Oberzentrum, der breiten Wirtschaftsstruktur, der Hochschulen, der guten Verkehrsinfrastruktur sowie der weitgehend stabilen Bevölkerungsentwicklung über grundsätzlich solide langfristige Standortbedingungen. Die Universität Bielefeld und die Hochschule Bielefeld sorgen zusätzlich für eine kontinuierliche Wohnraumnachfrage durch Studierende und Beschäftigte.

Der Bielefelder Grundstücksmarkt hatte nach den erheblichen Marktverwerfungen infolge des Zinsanstiegs bereits im Jahr 2024 eine Stabilisierung erkennen lassen. Der Gutachterausschuss stellte seinerzeit fest, dass sich der Immobilienmarkt stabilisiert und die zuvor bestehende ausgeprägte Marktzurückhaltung reduziert hatte. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2026 basiert im Wesentlichen auf den Kaufpreisdaten des Jahres 2025 und wurde am 28.05.2026 veröffentlicht. Die darin enthaltenen Marktdaten und zur Wertermittlung erforderlichen Daten bilden daher eine wesentliche Grundlage für die Wertermittlung, sind für den Stichtag 11.08.2026 jedoch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Markt- und Zinsentwicklung sachverständig zu würdigen. Quelle: www.gars.nrw.

Dies ist für das vorliegende Bewertungsobjekt von besonderer Bedeutung. Bei Einfamilienhäusern wirken sich die gestiegenen Finanzierungskosten und die erhöhte Preissensibilität der Erwerber stärker aus als während der Niedrigzinsphase. Darüber hinaus haben energetischer Zustand, Modernisierungsgrad und unmittelbar erforderliche Investitionen erheblich an Bedeutung gewonnen. Gebäude mit älteren Bauteilen oder erkennbarem Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf müssen sich gegenüber einem größeren Angebot vergleichbarer Immobilien behaupten und können entsprechende Preisabschläge gegenüber modernisierten Objekten aufweisen.

Für das Bewertungsobjekt in der Mecklenburger Straße 10 ist hierbei insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich um ein Einfamilienhaus des Baujahres 1991 handelt. Das Objekt befindet sich damit grundsätzlich noch in einer marktgängigen Baualtersklasse, konkurriert jedoch mit jüngeren bzw. bereits modernisierten Bestandsobjekten. Vorhandene ältere Bauteile und ein etwaiger Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbedarf werden von potenziellen Erwerbern unter den zum Stichtag bestehenden Finanzierungsbedingungen stärker in die Kaufpreisfindung einbezogen als während der Hochpreis- und Niedrigzinsphase.

Insgesamt ist der Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 als grundsätzlich funktionsfähig, jedoch durch ein gegenüber den früheren Hochpreisjahren deutlich zurückhaltenderes und stärker selektives Nachfrageverhalten geprägt einzustufen. Die langfristigen Standortbedingungen Bielefelds sind aufgrund der oberzentralen Funktion, der diversifizierten Wirtschaftsstruktur, der guten Infrastruktur und der nachhaltigen Wohnraumnachfrage weiterhin positiv zu beurteilen. Demgegenüber stehen zum Stichtag erhöhte Finanzierungskosten, konjunkturelle und geopolitische Unsicherheiten sowie eine ausgeprägte Preis- und Qualitätssensibilität der Erwerber.

Für Einfamilienhäuser in normalen bis guten Bielefelder Wohnlagen bestehen weiterhin grundsätzlich ausreichende Vermarktungsmöglichkeiten. Die Marktgängigkeit ist jedoch wesentlich stärker als in den Jahren bis 2021 von einem marktgerechten Kaufpreis, dem baulichen und energetischen Zustand sowie dem Umfang erforderlicher Folgeinvestitionen abhängig. Die gegenüber der Datengrundlage des Grundstücksmarktberichtes 2026 bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Veränderungen des Zins- und Marktumfeldes sind daher bei der sachverständigen Anwendung der veröffentlichten Marktdaten entsprechend zu berücksichtigen.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Bewertungsflurstück 1010 weist eine annähernd rechteckige, leicht unregelmäßige Grundstücksform mit einer für die vorhandene Einfamilienhausbebauung insgesamt zweckmäßigen und gut nutzbaren Grundstücksgestalt auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Asphaltierte Schwarzdecke
Straßenausbau:	Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Mecklenburger Straße 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, Wasser, Telefon angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück grenzt 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:	In Abteilung II des Grundbuches ist unter der laufenden Nummer 1 ein Abwässerleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flur 1 Nr. 749/200 (Band 9 Blatt 306) gemäß Bewilligung vom 13. November 1954, in das Grundbuch am 3. Juli 1990 übertragen, eingetragen.
Anmerkung:	Auftragsgemäß wird das Recht nicht bewertet.
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:	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden (siehe Anlage 4).
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt steht lt. Auskunft der Stadt 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 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Am 02.02.1993 ist die Satzung Nr. 5 Römerstraße / Straße Milser Feld beschlossen worden. Die Bebaubarkeit des Bewertungsobjektes richtet sich nach § 34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das auf dem Bewertungsgrundstück Mecklenburger Straße 10 in 33729 Bielefeld vorhandene Einfamilienwohnhaus mit Garage liegt gemäß der eingesehenen Bauakte ein Bauantrag vom 20.02.1990 vor. Das Bauvorhaben wurde seinerzeit auf einem Teil des damaligen Flurstücks 1004, Flur 5, Gemarkung Altenhagen, beantragt. Gegenstand des Bauantrages war ausdrücklich der „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich weiterhin ein Bauschein vom 20.04.1990. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wurde mit Datum vom 16.10.1991 angezeigt. Damit kann für die vorliegende Wertermittlung das Jahr 1991 als Baujahr des Wohngebäudes zugrunde gelegt werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass seitens des Bauordnungsamtes eine Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung durchgeführt wurde. Die Besichtigung erfolgte am 23.12.1992. Nach dem hierzu vorliegenden Vermerk wurden bei der abschließenden Fertigstellungsbesichtigung „keine sichtbaren Mängel festgestellt“. Auch der anschließend erteilte Bescheid vom 05.01.1993 bestätigt ausdrücklich, dass die Bauzustandsbesichtigung zum Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung zu keinen Beanstandungen geführt hat.

Auf Grundlage der eingesehenen Bauakten ist somit davon auszugehen, dass das Einfamilienwohnhaus einschließlich Garage seinerzeit bauordnungsrechtlich genehmigt errichtet und die abschließende Fertigstellung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde ohne Beanstandungen überprüft wurde.

Eine vollständige Übereinstimmung des heutigen Gebäudebestandes mit sämtlichen seinerzeit genehmigten Bauzeichnungen und Genehmigungsunterlagen konnte im Rahmen der Wertermittlung jedoch nicht abschließend überprüft werden. Insbesondere fand keine Innenbesichtigung des Wohngebäudes statt. Etwaige nachträglich innerhalb des Gebäudes vorgenommene bauliche Veränderungen, Grundrissänderungen oder Nutzungsänderungen können daher nicht beurteilt werden. Die vorstehenden Feststellungen beziehen sich auf die eingesehenen Bauakten und den von außen erkennbaren Gebäudebestand. Eine eigenständige bauordnungsrechtliche Prüfung durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

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 Bewertungsobjekt liegt im Bereich der Mecklenburger Straße. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB wird für die Straße nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz werden für die Straße in absehbarer Zeit nicht fällig (siehe Anlage 3).

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 zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Außenbesichtigungen am 31.08.2026 und 22.09.2026 und den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei den Ortsbesichtigungen 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 und er kein Zugang zum Bewertungsobjekt erhalten hat.

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)

Eine abschließende Feststellung der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag war nicht möglich. An den Ortsterminen am 31.08.2026 sowie am 22.09.2026 konnte jeweils keine Innenbesichtigung des Wohngebäudes durchgeführt werden, da dem Sachverständigen kein Zugang zum Gebäude ermöglicht bzw. gewährleistet werden konnte.

Während beider Ortstermine wurden weder auf dem Grundstück noch innerhalb des von außen einsehbarem Bereich des Wohngebäudes Personen wahrgenommen. Ob und gegebenenfalls durch wen das Einfamilienhaus derzeit tatsächlich bewohnt oder anderweitig genutzt wird, konnte daher nicht festgestellt werden. Aus der Abwesenheit von Personen während der Ortstermine kann insbesondere nicht auf einen Leerstand des Gebäudes geschlossen werden.

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 (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1991 gemäß Hausakte vom Bauamt der Stadt Bielefeld
Modernisierung:	Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Wohngebäudes konnten Art und Umfang eventuell seit der Errichtung des Gebäudes durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen nicht vollständig festgestellt werden. Weder beim Ortstermin am 31.08.2026 noch beim Ortstermin am 22.09.2026 war dem Sachverständigen ein Zugang zum Gebäude möglich. Eine Beurteilung insbesondere der Innenausstattung, Bäder, Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen sowie gegebenenfalls weiterer modernisierter Bauteile ist daher nicht möglich. Als nachweislich erneuerte technische Anlage ist die Heizungsanlage bekannt. Da eine Besichtigung der Heizungsanlage nicht möglich war, wurde zur Klärung des Alters und der technischen Ausführung das aktuelle Mess- bzw. Überprüfungsprotokoll des zuständigen Schornsteinfegerbetriebes durch den Sachverständigen angefordert und zur Verfügung gestellt. Aus der Bescheinigung über die am 10.06.2025 durchgeführte Überprüfung ergibt sich, dass im Gebäude eine Gas-Brennwertheizung des Herstellers Vaillant, Typ ecoCOMPACT VSC 126/3-5 140 HL, mit einer Nennleistung von 14,3 kW und einem Leistungsbereich von 4,4 bis 14,3 kW vorhanden ist. Als Errichtungsjahr ist 2011 angegeben. Die Anlage wird mit Erdgas betrieben und dient sowohl der Gebäudeheizung als auch der Brauchwasserbereitung.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.

Außenansicht:	Die Außenfassade des Wohngebäudes ist überwiegend als zweischaliges Mauerwerk mit hellbraun bis rötlich ausgeführter Verblendmauerwerk-/Klinkerfassade ausgebildet.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Nach der in der Bauakte enthaltenen Baubeschreibung wurde das Wohngebäude in massiver Bauweise errichtet. Für die Außenwände des Erdgeschosses ist ein mehrschaliger Wandaufbau aus 24 cm Porotonmauerwerk, 4 cm Dämmplatten, 4 cm Luftschicht sowie einer 11,5 cm starken Verblendmauerschale angegeben. Für das Dachgeschoss ist gemäß Baubeschreibung eine entsprechende Ausführung wie im Erdgeschoss vorgesehen.

Dieser konstruktive Aufbau ist anhand der beim Ortstermin einsehbaren Außenflächen grundsätzlich nachvollziehbar. Die Fassadenflächen sind nahezu vollständig mit einem hellbraun bis rötlich-braunen Verblendmauerwerk ausgeführt. Im Sockelbereich ist teilweise eine verputzte bzw. beschichtete Oberfläche vorhanden. Die Verblendfassade weist insgesamt eine für das Baujahr 1991 typische Gestaltung auf. Größere äußerlich erkennbare Schäden am Verblendmauerwerk waren im Rahmen der ausschließlich von außen möglichen Inaugenscheinnahme nicht festzustellen; alters-, nutzungs- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren sind vorhanden.

Die Bauakte weist weiterhin Holzfenster mit Isolierverglasung aus. Die beim Ortstermin von außen sichtbaren Fenster und die Hauseingangstür sind als Holzbauteile ausgeführt und entsprechen ihrem Erscheinungsbild nach im Wesentlichen der bauzeittypischen Ausführung.

Das Gebäude verfügt über ein geneigtes Satteldach mit Dachsteineindeckung und größeren Dachüberständen. Die Dachränder bzw. Ortgänge sind teilweise mit roten Formsteinen ausgebildet; die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Fallrohre. Gemäß Baubeschreibung waren für die ausgebauten Dachbereiche eine Dämmung sowie eine innenseitige Verkleidung vorgesehen.

Insgesamt vermittelt die Gebäudehülle einen weitgehend bauzeittypischen Zustand. Eine nachträgliche energetische Modernisierung der Außenfassade ist anhand der von außen sichtbaren Bauteile nicht erkennbar. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können der tatsächliche konstruktive Aufbau, der Zustand der Wärmedämmung sowie gegebenenfalls nachträglich durchgeführte, äußerlich nicht erkennbare Maßnahmen nicht abschließend überprüft werden.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zur inneren Raumaufteilung, zur Ausstattung und zum Zustand der einzelnen Wohnräume sowie des Kellergeschosses gemacht werden. Insbesondere konnten die vorhandenen Badezimmer und sanitären Einrichtungen, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Innentüren, Treppen, Elektro- und Sanitärinstallationen sowie sonstige Ausstattungsmerkmale nicht in Augenschein genommen und hinsichtlich ihres Alters, ihrer Ausführung und ihres Erhaltungszustandes beurteilt werden. Die diesbezüglichen Angaben aus der Bauakte geben lediglich den seinerzeit geplanten bzw. genehmigten Zustand wieder; ob und in welchem Umfang dieser dem heutigen tatsächlichen Bestand entspricht oder zwischenzeitlich Veränderungen bzw. Modernisierungen vorgenommen wurden, konnte nicht überprüft werden. Aus diesem Grund erfolgt im Gutachten keine weitergehende Beschreibung der Innenräume und ihrer Ausstattung.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß den genehmigten Grundrisszeichnungen aus der Hausakte stellt sich die Raumaufteilung wie folgt dar:

- Kellergeschoss: zwei Kellerräume, Heizungsraum, Waschraum, Abstellraum, Flur sowie Hausanschlussraum.
- Erdgeschoss: Wohnbereich, Essbereich, Küche, Gäste-WC, Diele sowie Treppenhaus.
- Dachgeschoss: Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Badezimmer und Flur.

Die vorstehende Raumaufteilung entspricht ausschließlich den Grundrisszeichnungen der Hausakte. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht überprüft werden, ob die tatsächliche heutige Raumaufteilung mit den genehmigten Planunterlagen übereinstimmt.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Besondere Einrichtungen:	Konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden
Belichtung und Besonnung:	Konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
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 den Ortsbesichtigungen (nur Außenbesichtigungen) wurden keine wertrelevanten Schäden am Bewertungsobjekt festgestellt.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsflurstück befindet sich eine Garage mit Baujahr 1991.

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen weisen einen einfachen, dem Einfamilienhausgrundstück entsprechenden Ausbau auf. Vorhanden sind befestigte Zuwegungs- und Eingangsbereiche, eine überdachte Terrasse bzw. ein überdachter Freisitz, Garten- und Rasenflächen mit Strauch-, Hecken- und sonstigem Gehölzbestand sowie eine separate Garage. Die Garage ist in massiver Bauweise mit Verblendmauerwerk und Flachdach ausgeführt und verfügt über ein Sektionaltor.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins befanden sich die Außenanlagen insgesamt in einem deutlich ungepflegten und vernachlässigten Zustand. Die Gartenflächen waren teilweise stark verwildert bzw. überwuchert; ein regelmäßiger Pflegezustand war nicht gegeben. Insbesondere in den seitlichen Grundstücksbereichen sowie im Bereich der überdachten Terrasse waren erhebliche Mengen an Gegenständen, Materialien, Kabeln, Reifen, Verpackungen und sonstigen Ablagerungen vorhanden. Teilbereiche der Außenanlagen waren hierdurch nur eingeschränkt zugänglich und nutzbar.

Zur Wiederherstellung eines für ein vergleichbares Einfamilienhaus üblichen Pflege- und Nutzungszustandes sind umfangreiche Aufräum-, Entrümpelungs-, Entsorgungs- und Gartenpflegearbeiten erforderlich. Der hieraus resultierende Aufwand wird im Rahmen der Wertermittlung, soweit nicht bereits durch die gewöhnliche Alterswertminderung erfasst, gesondert bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 33729 Bielefeld, Mecklenburger Straße 10 zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielefeld	1282	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Altenhagen	5	1010	508 m²

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 **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.08.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,17
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,31
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	508 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 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)	**=**	**320,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	11.08.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	320,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	508	×	1,040	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	I	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**332,80 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**332,80 €/m²**	
Fläche	×	508 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	169.062,40 € **rd. 169.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 insgesamt **169.000,00 €.**

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 Vergleichswertverfahren 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 (m²) 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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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. Ausbauzuschlag) 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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	799,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	254,22 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	203.121,78 €	
Baupreisindex (BPI) 11.08.2026 (2010 = 100)	x	198,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.384,25 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	402.384,25 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	
• prozentual		43,75 %	
• Faktor	x	0,5625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	226.341,14 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	232.341,14 €	8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**240.341,14 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**9.613,65 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**249.954,79 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**169.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**418.954,79 €**
Sachwertfaktor	×	**0,88**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**368.680,22 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**5.000,00 €**
Sachwert	**=**	**363.680,22 €**
	rd.	**364.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurde der Grundsatz der Modellkonformität beachtet. Die Wertermittlung erfolgt in dem Modell, das der Ableitung der verwendeten Marktdaten zugrunde liegt. Hierzu wurden die der Datenquelle zugrunde liegenden Modellansätze, Modelle und Bezugseinheiten berücksichtigt. Insbesondere wurden die für das angewendete Verfahren systematisch wirkenden Modellparameter modellkonform angesetzt. Soweit objektspezifische Abweichungen von nicht systematisch wirkenden Modellansätzen vorliegen, wurden diese sachverständig und nur insoweit berücksichtigt, wie hierdurch die Modellkonformität nicht verletzt wird; Ggf. vorhandene erhebliche – nicht sachgerecht im Modell abbildbare – Abweichungen werden gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

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. WoFlV) 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

KG:	8,00 m x 10,50 m =	84,00 m²
EG:	8,06 m x 10,56 m =	85,11 m²
DG:	8,06 m x 10,56 m =	85,11 m²
		254,22 m²

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 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
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 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	32,5 %	67,5 %	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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
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 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnten die Ermittlung der Normalherstellungskosten und die Standardstufen nicht anhand der tatsächlichen Innenausstattung beurteilt werden; die Einstufung erfolgte daher sachverständig im Wesentlichen unter Orientierung am Baujahr und der für diese Baualtersklasse typischen Ausstattungsqualität.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	32,5	235,63
3	835,00	67,5	563,63
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 799,26 gewogener Standard = 2,7			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	799,26 €/m² BGF
	rd.	799,00 €/m² 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. Ausbauzuschläge. 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 €

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) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

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: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.341,14 €)	9.613,65 €
Summe	9.613,65 €

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 Instandhaltungsstaus 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) 1991 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 1 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	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,0	0,0		

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1991 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Alterswertminderung

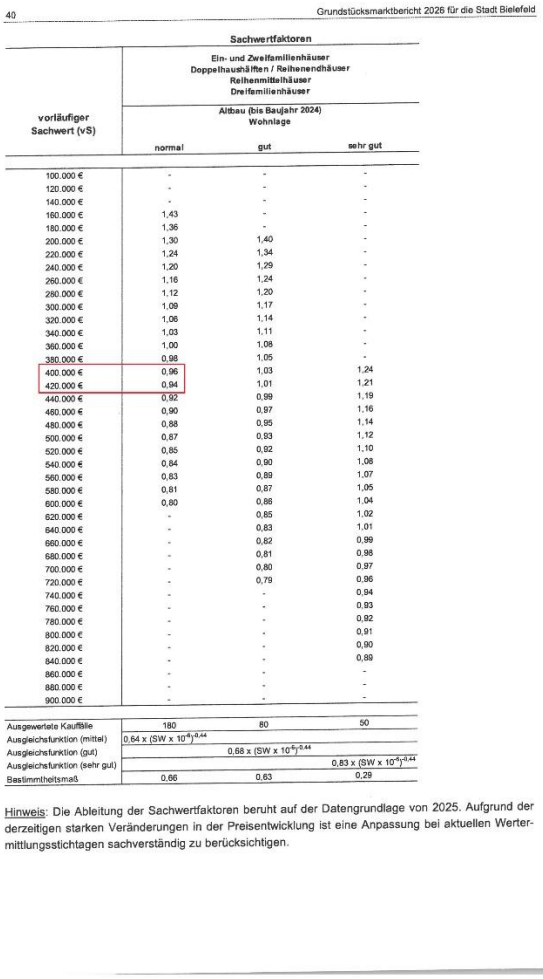
Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Anpassungen an den Wertermittlungsstichtag

bestimmt.



40 Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Bielefeld

Sachwertfaktoren

Ein- und Zweifamilienhäuser
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
Reihenmittelhäuser
Dreifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert (vS)	Altbau (bis Baujahr 2024) Wohnlage		
	normal	gut	sehr gut
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	-	-	-
160.000 €	1,43	-	-
180.000 €	1,36	-	-
200.000 €	1,30	1,40	-
220.000 €	1,24	1,34	-
240.000 €	1,20	1,29	-
260.000 €	1,16	1,24	-
280.000 €	1,12	1,20	-
300.000 €	1,09	1,17	-
320.000 €	1,06	1,14	-
340.000 €	1,03	1,11	-
360.000 €	1,00	1,08	-
380.000 €	0,98	1,05	-
400.000 €	0,96	1,03	1,24
420.000 €	0,94	1,01	1,21
440.000 €	0,92	0,99	1,19
460.000 €	0,90	0,97	1,16
480.000 €	0,88	0,95	1,14
500.000 €	0,87	0,93	1,12
520.000 €	0,85	0,92	1,10
540.000 €	0,84	0,90	1,08
560.000 €	0,83	0,89	1,07
580.000 €	0,81	0,87	1,05
600.000 €	0,80	0,86	1,04
620.000 €	-	0,85	1,02
640.000 €	-	0,83	1,01
660.000 €	-	0,82	0,99
680.000 €	-	0,81	0,98
700.000 €	-	0,80	0,97
720.000 €	-	0,79	0,96
740.000 €	-	-	0,94
760.000 €	-	-	0,93
780.000 €	-	-	0,92
800.000 €	-	-	0,91
820.000 €	-	-	0,90
840.000 €	-	-	0,89
860.000 €	-	-	-
880.000 €	-	-	-
900.000 €	-	-	-
Ausgewertete Kauffälle	180	80	50
Ausgleichsfunktion (mittel)	$0,64 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,44}$		
Ausgleichsfunktion (gut)		$0,68 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,44}$	
Ausgleichsfunktion (sehr gut)			$0,83 \times (SW \times 10^{-6})^{-0,44}$
Bestimmtheitsmaß	0,66	0,63	0,29

Hinweis: Die Ableitung der Sachwertfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2025. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Bielefeld (siehe Bild) ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 419.000 € und einer normalen Wohnlage zunächst ein interpolierter Sachwertfaktor von rd. 0,94. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden jedoch auf Grundlage der Kaufpreisdaten des Jahres 2025 abgeleitet. Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der derzeit starken Veränderungen in der Preisentwicklung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen eine sachverständige Anpassung zu berücksichtigen ist.

Der Wertermittlungsstichtag des vorliegenden Gutachtens liegt mit dem 11.08.2026 deutlich nach dem Zeitraum, aus dem die für die Ableitung des Sachwertfaktors verwendeten Kaufpreisdaten stammen. Die zum Stichtag bestehenden Markt- und Finanzierungsbedingungen sind daher ergänzend zu würdigen.

Insbesondere das gegenüber der früheren Niedrigzinsphase erheblich erhöhte Baufinanzierungsniveau wirkt sich auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit potenzieller Erwerber aus. Anfang August 2026 bewegten sich die Baufinanzierungszinsen für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung auf einem Niveau von etwa über 4 %. Die erhöhten Finanzierungskosten führen bei unverändertem Eigenkapital und Einkommen zu einer Verringerung der finanzierbaren Kaufpreissumme und wirken damit grundsätzlich preisdämpfend auf den Immobilienmarkt. *Quelle: https://www.presseportal.de/pm/12620/6332788?utm_source=chatgpt.com*

Auch die Entwicklung der Kreditnachfrage bestätigt das gegenüber früheren Marktphasen veränderte Umfeld. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank wurde im zweiten Quartal 2026 erstmals seit gut zwei Jahren wieder ein Rückgang der Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten festgestellt. Als wesentliche Ursachen wurden unter anderem das allgemeine Zinsniveau, das gesunkene Verbrauchervertrauen sowie eine ungünstigere Einschätzung der weiteren Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes genannt. Gleichzeitig wurden die Kreditrichtlinien der Banken teilweise verschärft und die Kreditbedingungen insbesondere für risikoreichere Finanzierungen restriktiver ausgestaltet. *Quelle: https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-august-2026-1003902?article=geldpolitik-und-bankgeschaeft-1003908&utm_source=chatgpt.com*

Darüber hinaus ist zum Wertermittlungsstichtag ein weiterhin von wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten geprägtes Umfeld zu berücksichtigen. Diese Rahmenbedingungen wirken sich insbesondere über die Finanzierungskosten, die Investitionsbereitschaft und die Zurückhaltung privater Haushalte mittelbar auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien aus. Eine pauschale unmittelbare Wertminderung allein aufgrund weltpolitischer Ereignisse wird hierbei ausdrücklich nicht vorgenommen; berücksichtigt werden vielmehr deren am Grundstücksmarkt erkennbaren wirtschaftlichen Auswirkungen.

Für das Bewertungsobjekt ist ergänzend zu berücksichtigen, dass es sich um ein Einfamilienhaus des Baujahres 1991 mit einer vergleichsweise geringen Wohnfläche von 112,97 m² handelt. Der zunächst aus dem veröffentlichten Sachwertfaktor von 0,94 resultierende marktangepasste vorläufige Sachwert von rd. 394.000 € entspricht einem Wertniveau von rd. 3.487 €/m² Wohnfläche. Dieses Ergebnis erscheint im Rahmen der ergänzenden Marktbetrachtung als vergleichsweise hoch.

Der Grundstücksmarktbericht 2026 weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse 1975 bis 1994 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.670 €/m² Wohnfläche aus. Das Bewertungsobjekt ist mit Baujahr 1991 dieser Baujahresklasse zuzuordnen, befindet sich jedoch am oberen Ende der Klasse. Ergänzend kann daher auch die nachfolgende Baujahresklasse 1995 bis 2009 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.420 €/m² zur Plausibilisierung herangezogen werden. Eine unmittelbare Übertragung dieser Durchschnittswerte ist aufgrund der unterschiedlichen Grundstücks- und Wohnflächen sowie der individuellen Objektmerkmale nicht sachgerecht; sie stellen jedoch eine zusätzliche marktbezogene Kontrollgröße dar.

Unter Abwägung der vorstehenden Gesichtspunkte und insbesondere der zeitlichen Differenz zwischen der Datengrundlage des Sachwertfaktors und dem Wertermittlungsstichtag, des erhöhten Baufinanzierungsniveaus, der gedämpften Kreditnachfrage sowie der allgemeinen Zurückhaltung auf dem Wohnimmobilienmarkt wird der aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleitete Sachwertfaktor von rd. 0,94 sachverständig auf **0,88** angepasst.

Die Anpassung entspricht einer Reduzierung um rd. 6,4 % gegenüber dem aus der Datengrundlage 2025 abgeleiteten Faktor und wird vor dem Hintergrund der zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 bestehenden Marktverhältnisse als angemessen angesehen. Hieraus ergibt sich:

419.000 € × 0,88 = 368.720 €

bzw. gerundet ein marktangepasster vorläufiger Sachwert von

369.000 €.

Der Ansatz stellt keine pauschale Sicherheits- oder Zwangsversteigerungsabschreibung dar. Maßgeblich sind vielmehr die am Wertermittlungsstichtag bestehenden Verhältnisse auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt im Sinne des § 194 BauGB. Die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens selbst werden nicht wertmindernd berücksichtigt.

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		-5.000,00 €
• 1) Entrümpelungskosten	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

1) Zum Zeitpunkt der Ortstermine befanden sich auf dem Grundstück des Einfamilienhauses Mecklenburger Str. 10 in 33729 Bielefeld erhebliche Mengen an Gegenständen, Abfällen und sonstigen Materialien. Insbesondere die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereiche sowie die überdachte Terrasse waren teilweise stark zugestellt. Vorhanden waren unter anderem größere Mengen an Kabeln und Installationsmaterialien, Verpackungen, Kunststoff- und Reststoffen, Reifen, Mobiliar sowie diverse sonstige Gegenstände und Abfälle. Die Außenanlagen waren hierdurch teilweise nur eingeschränkt zugänglich bzw. nutzbar.

Für eine dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt entsprechende Nutzung bzw. Übergabe des Grundstücks ist daher eine umfangreiche Räumung und Entrümpelung einschließlich Sortierung, Abtransport und fachgerechter Entsorgung der vorhandenen Gegenstände und Abfälle erforderlich.

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes konnte im Rahmen der Ortstermine nicht durchgeführt werden. Der Umfang einer möglicherweise auch innerhalb des Gebäudes erforderlichen Räumung und Entrümpelung konnte daher nicht festgestellt werden. Der nachfolgend angesetzte Aufwand bezieht sich ausschließlich auf die bei der Außenbesichtigung erkennbaren und zugänglichen Grundstücks- und Außenbereiche. Ein gegebenenfalls innerhalb des Wohngebäudes vorhandener Räumungs-, Entrümpelungs- oder Entsorgungsbedarf ist mangels Besichtigungsmöglichkeit in dem angesetzten Betrag nicht enthalten und kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Da der festgestellte Zustand der Außenbereiche nicht der im Sachwertmodell unterstellten normalen Instandhaltungs- und Nutzungssituation entspricht, wird der hierfür erforderliche Aufwand als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Der Ansatz dient der Rückführung des Bewertungsobjektes auf einen marktüblichen, geräumten und gewöhnlich nutzbaren Zustand.

Unter Berücksichtigung des bei den Ortsterminen festgestellten Umfangs, des erforderlichen Arbeits- und Transportaufwandes sowie der anfallenden Entsorgungskosten wird der hierfür erforderliche Aufwand zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 sachverständig und pauschal mit

5.000 €

angesetzt und wertmindernd berücksichtigt.

4.4.5 Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses

Der im Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert des Bewertungsobjektes Mecklenburger Straße 10 in 33729 Bielefeld beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 rund 364.000 €. Zur Plausibilisierung dieses Ergebnisses werden ergänzend die im Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld veröffentlichten Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Die dort ausgewiesenen Durchschnittspreise beruhen auf tatsächlich ausgewerteten Kaufverträgen und stellen daher eine geeignete Orientierung für die Einordnung des ermittelten Wertniveaus dar. Sie ersetzen aufgrund der unterschiedlichen individuellen Grundstücks- und Gebäudemerkmale jedoch keine objektbezogene Wertermittlung.

Das Bewertungsobjekt wurde 1991 errichtet und ist damit der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Baujahresklasse 1975 bis 1994 zuzuordnen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksflächen zwischen 350 m² und 800 m² und einem dem Alter entsprechenden normalen Zustand weist der Grundstücksmarktbericht 2026 für diese Baujahresklasse 26 ausgewertete Kauffälle aus. Die Vergleichsobjekte verfügen durchschnittlich über eine Grundstücksfläche von 586 m² und eine Wohnfläche von 165 m². Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.670 €/m² Wohnfläche bzw. insgesamt rund 429.000 €.

Das Bewertungsobjekt verfügt demgegenüber über eine Grundstücksfläche von 508 m² und eine Wohnfläche von lediglich 112,97 m². Der ermittelte Verkehrswert von 364.000 € entspricht damit einem rechnerischen Wert von rund 3.222 €/m² Wohnfläche. Dieser Wert liegt zwar oberhalb des für die Baujahresklasse 1975 bis 1994 ausgewiesenen Durchschnittspreises von 2.670 €/m², ist jedoch vor dem Hintergrund der deutlich geringeren Wohnfläche des Bewertungsobjektes plausibel. Bei kleineren Einfamilienhäusern führt insbesondere der auf eine geringere Wohnfläche entfallende Bodenwertanteil regelmäßig zu einem höheren rechnerischen Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche. Ein unmittelbarer Vergleich allein anhand des Quadratmeterpreises würde diesen Zusammenhang nicht ausreichend berücksichtigen.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass das Baujahr 1991 am oberen Rand der Baujahresklasse 1975 bis 1994 liegt. Die nächstjüngere Baujahresklasse 1995 bis 2009 weist im Grundstücksmarktbericht bei durchschnittlich 150 m² Wohnfläche bereits einen Durchschnittspreis von 3.420 €/m² Wohnfläche und einen durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von rund 503.000 € auf. Das Bewertungsobjekt kann dieser Baujahresklasse zwar nicht zugeordnet werden; die Daten zeigen jedoch, dass innerhalb des Bielefelder Marktes bei jüngeren Bestandsgebäuden deutlich höhere Quadratmeterpreise erzielt werden. Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete Wert von rund 3.222 €/m² ordnet sich somit zwischen den veröffentlichten Durchschnittswerten der unmittelbar angrenzenden Baualtersklassen ein.

Die Marktanpassung innerhalb des Sachwertverfahrens erfolgte anhand der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren. Der Grundstücksmarktbericht weist ausdrücklich darauf hin, dass deren Ableitung auf der Datengrundlage des Jahres 2025 beruht und aufgrund der Veränderungen der Preisentwicklung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen eine sachverständige Anpassung zu berücksichtigen ist. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach dem Modell erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Unter Würdigung der Grundstücksgröße, der gegenüber den Vergleichsobjekten deutlich geringeren Wohnfläche, des Baujahres 1991, der normalen bis guten Wohnlage sowie der objektspezifischen Gegebenheiten ist der im Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert von rund 364.000 € insgesamt als marktgerecht und plausibel anzusehen. Die im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Durchschnittspreise bestätigen die Größenordnung des Wertermittlungsergebnisses, wobei insbesondere die erheblichen Unterschiede hinsichtlich der Wohnfläche und der individuellen Objektmerkmale zu berücksichtigen sind.

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. **364.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 33729 Bielefeld, Mecklenburger Straße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	1282	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Altenhagen	5	1010

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2026 mit rd.

364.000 €

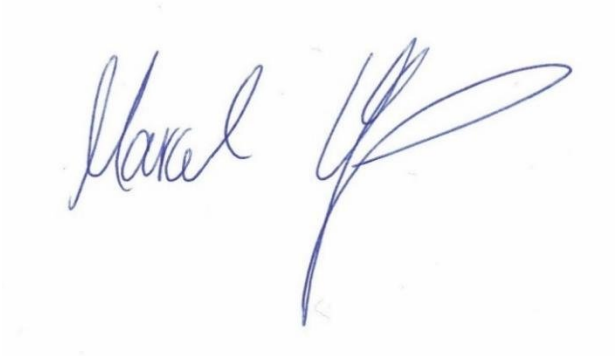
in Worten: dreihundertvierundsechzigtausend Euro

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 23. September 2026





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 Schadensersatzhaftung 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 und verwendete Literatur

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)

ErbbauRG:
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

WoBindG:
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)

PfandBG:
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 Anlagetechnik 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

Kleiber: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7.Auflage

Grundstücksmarktbericht 2026 für die Stadt Bielefeld

Bodenrichtwertkarte, www.boris.nrw.de

Geobasis NRW, www.tim-online.nrw.de

AGVGA.NRW

Stadt Bielefeld: www.bielefeld.de

https://onlinestreet.de

http://www.stadtwerke-bielefeld.de/

IHK Ostwestfalen, www.ostwestfalen.ihk.de

http://www.bundesbank.de/

http://www.drklein.de/

http://www.arbeitsagentur.de/

http://www.gars.nrw/

Gesetze, www.gesetze-im-internet.de

Anlage 01: **Fotos**



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Hauseingangsbereich



Garten



Seitenansicht



Seitenansicht



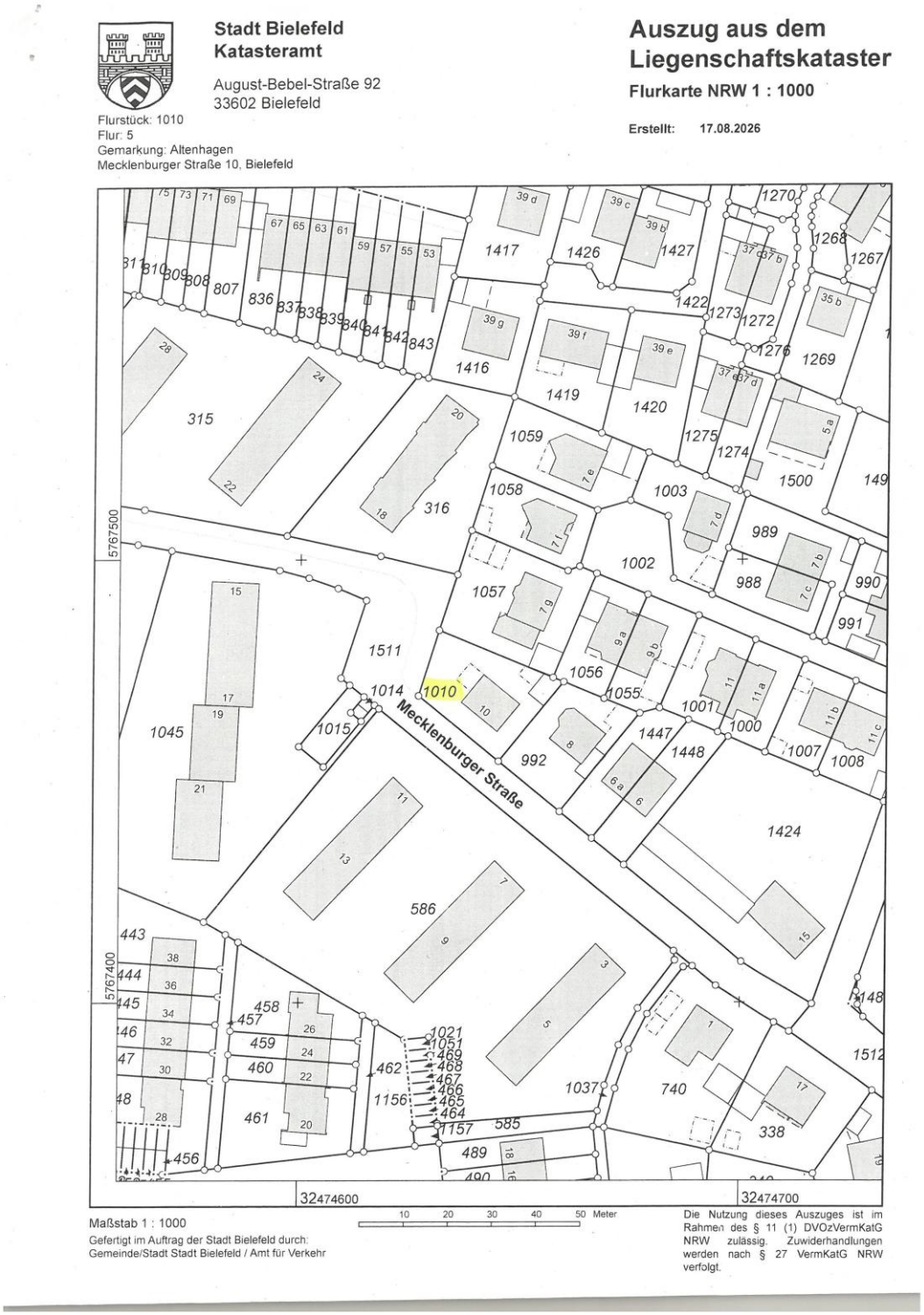
Terrasse



Garage

Anlage 02: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Amtliche Flurkarte

Seite 1 von 1



Flurkarte

Anlage 03: Anliegerbescheinigung

Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Immobiliengutachter
Marcel Hokamp
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Bitte bei der Antwort angeben Mein Zeichen	Bielefeld
14.08.2026	660.13240 Kai	17.08.2026

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Hokamp,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Altenhagen
Flur : 5
Flurstück : 1010

von der Mecklenburger Straße 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 und den beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der 18. Nachtragssatzung vom 02.03.2026) sowie Ziffer 3.2.1

Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

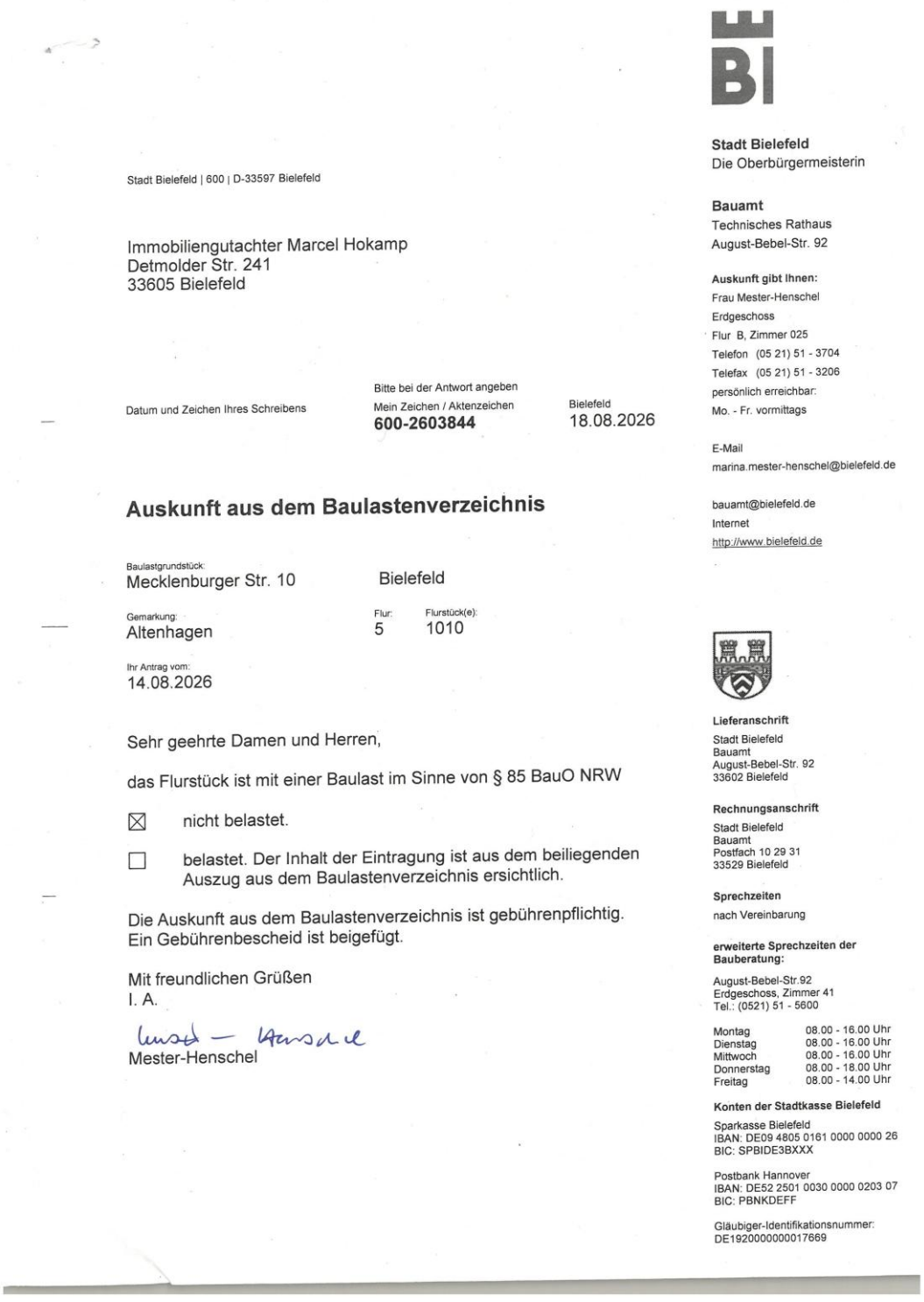
Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BXXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Anliegerbescheinigung

Anlage 04: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld | 600 | D-33597 Bielefeld

Immobiliengutachter Marcel Hokamp
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen / Aktenzeichen
600-2603844

Bielefeld
18.08.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück:
Mecklenburger Str. 10 Bielefeld

Gemarkung:
Altenhagen

Flur: 5

Flurstück(e): 1010

Ihr Antrag vom:
14.08.2026

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.

Mester-Henschel

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin

Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Mester-Henschel
Erdgeschoss
Flur B, Zimmer 025
Telefon (05 21) 51 - 3704
Telefax (05 21) 51 - 3206
persönlich erreichbar:
Mo. - Fr. vormittags

E-Mail
marina.mester-henschel@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: SPBIDE3BXXX

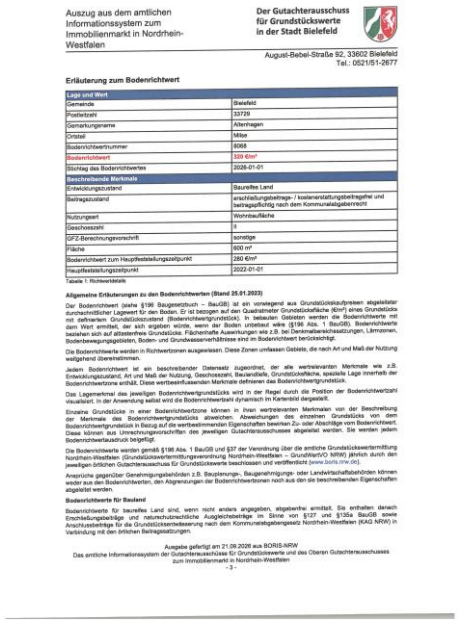
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE19200000000017669

Bewertungsflurstück ist baulastenfrei

Anlage 05: Bodenrichtwert 2026

Seite 1 von 1



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	33729
Gemarkungsname	Altenhagen
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	8068
Bodenrichtwert	320 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdaten

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 (€/m²) 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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse 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, Bauland/tiefe, 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 wertbeeinflussenden 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 Bodenrichtwertauszug beigefügt.

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 zuständigen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (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.

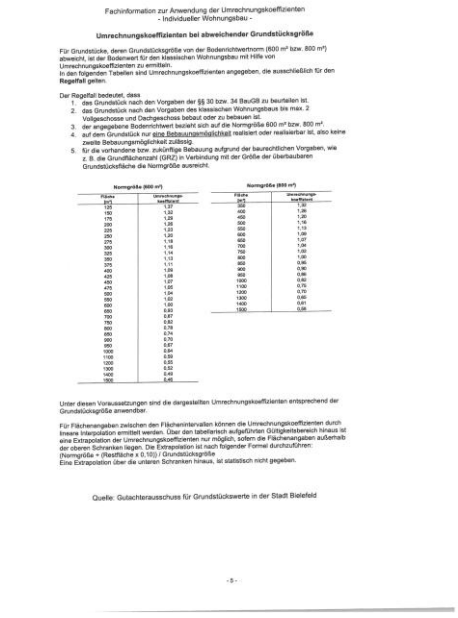
Bodenrichtwerte für Bauland

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

Ausgabe gefertigt am 21.09.2026 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 -

Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Grundstücksgröße

Für Grundstücke, deren Grundstücksgröße von der Bodenrichtwertnorm (600 m² bzw. 800 m²) abweicht, ist der Bodenwert für den klassischen Wohnungsbau mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.
In den folgenden Tabellen sind Umrechnungskoeffizienten angegeben, die ausschließlich für den **Regelfall** gelten.

Der Regelfall bedeutet, dass

1. das Grundstück nach den Vorgaben der §§ 30 bzw. 34 BauGB zu beurteilen ist,
2. das Grundstück nach den Vorgaben des klassischen Wohnungsbaus bis max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss bebaut oder zu bebauen ist,
3. der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf die Normgröße 600 m² bzw. 800 m²,
4. auf dem Grundstück nur eine Bebauungsmöglichkeit realisiert oder realisierbar ist, also keine zweite Bebauungsmöglichkeit zulässig,
5. für die vorhandene bzw. zukünftige Bebauung aufgrund der baurechtlichen Vorgaben, wie z. B. die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche die Normgröße ausreicht.

Normgröße (600 m²)

Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
125	1,32
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,21
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	1,05
500	1,04
525	1,03
550	1,02
575	0,93
600	0,87
625	0,83
650	0,79
675	0,76
700	0,73
725	0,70
750	0,67
775	0,64
800	0,62
825	0,59
850	0,57
875	0,55
900	0,53
925	0,51
950	0,49
975	0,48
1000	0,46

Normgröße (800 m²)

Fläche [m²]	Umrechnungs-koeffizient
300	1,32
325	1,30
350	1,28
375	1,26
400	1,24
425	1,22
450	1,20
475	1,18
500	1,16
525	1,14
550	1,12
575	1,10
600	1,08
625	1,06
650	1,04
675	1,02
700	1,00
725	0,98
750	0,96
775	0,94
800	0,92
825	0,90
850	0,88
875	0,86
900	0,84
925	0,82
950	0,80
975	0,78
1000	0,76
1050	0,73
1100	0,70
1150	0,67
1200	0,64
1300	0,60
1400	0,57
1500	0,55

Unter diesen Voraussetzungen sind die dargestellten Umrechnungskoeffizienten entsprechend der Grundstücksgröße anwendbar.

Für Flächenangaben zwischen den Flächenintervallen können die Umrechnungskoeffizienten durch lineare Interpolation ermittelt werden. Über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus ist eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nur möglich, sofern die Flächenangaben außerhalb der oberen Schranken liegen. Die Extrapolation ist nach folgender Formel durchzuführen:
(Normgröße + (Restfläche x 0,10)) / Grundstücksgröße
Eine Extrapolation über die unteren Schranken hinaus, ist statistisch nicht gegeben.

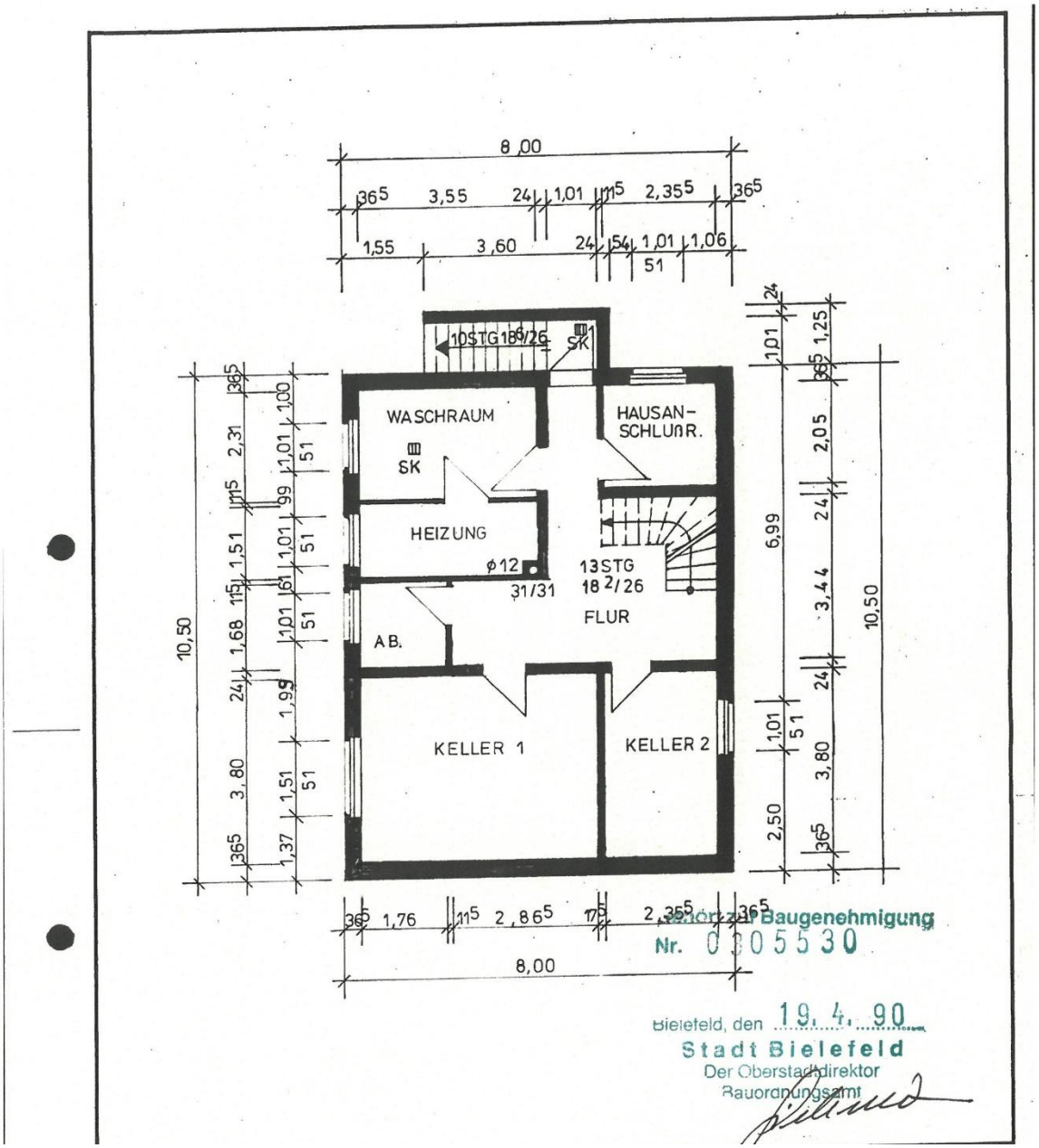
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

- 5 -

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße - Bewertungsflurstück 1,04

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

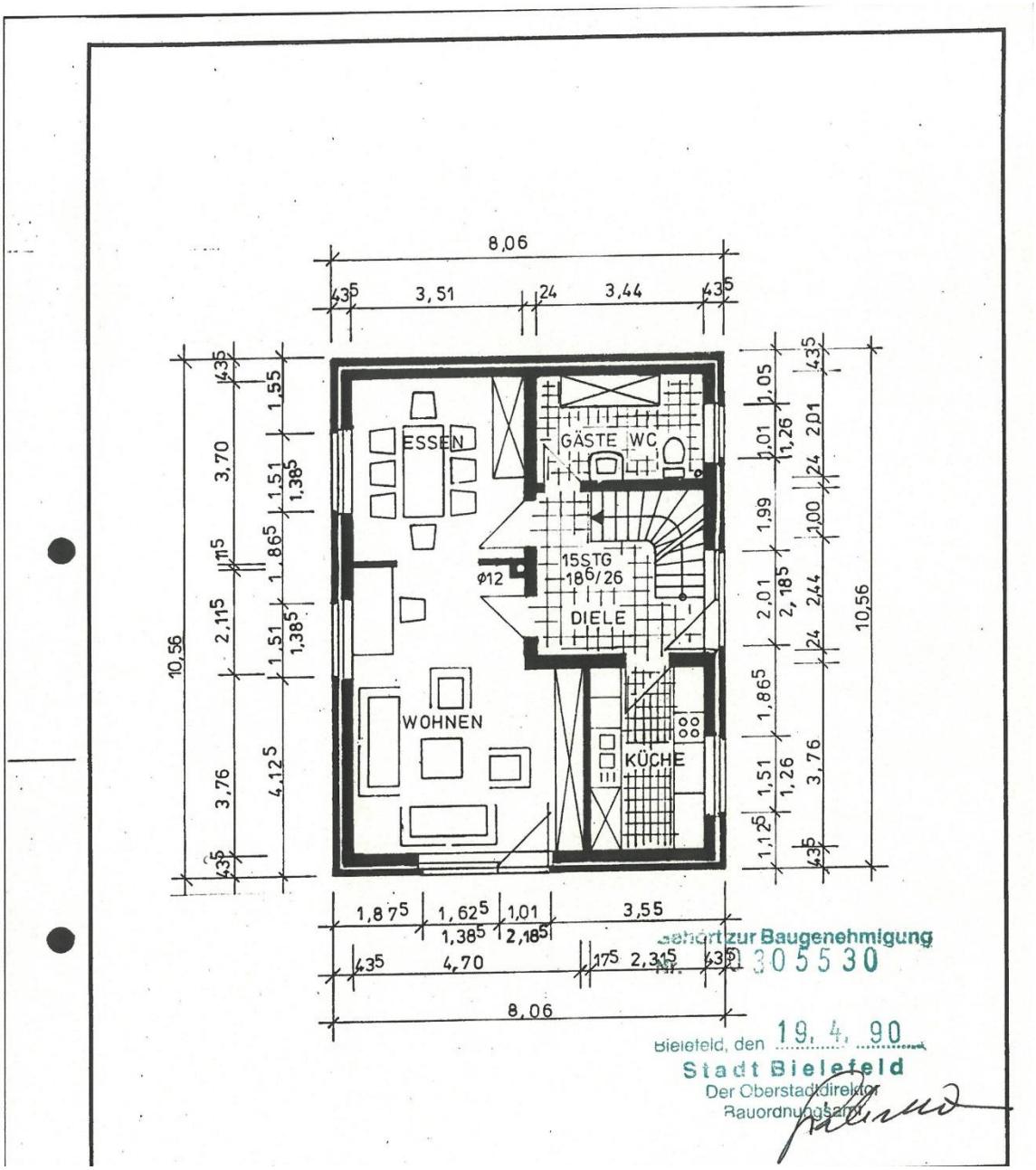
Seite 1 von 5



Kellergeschoss

Anlage 06: **Grundrisse und Schnitte**

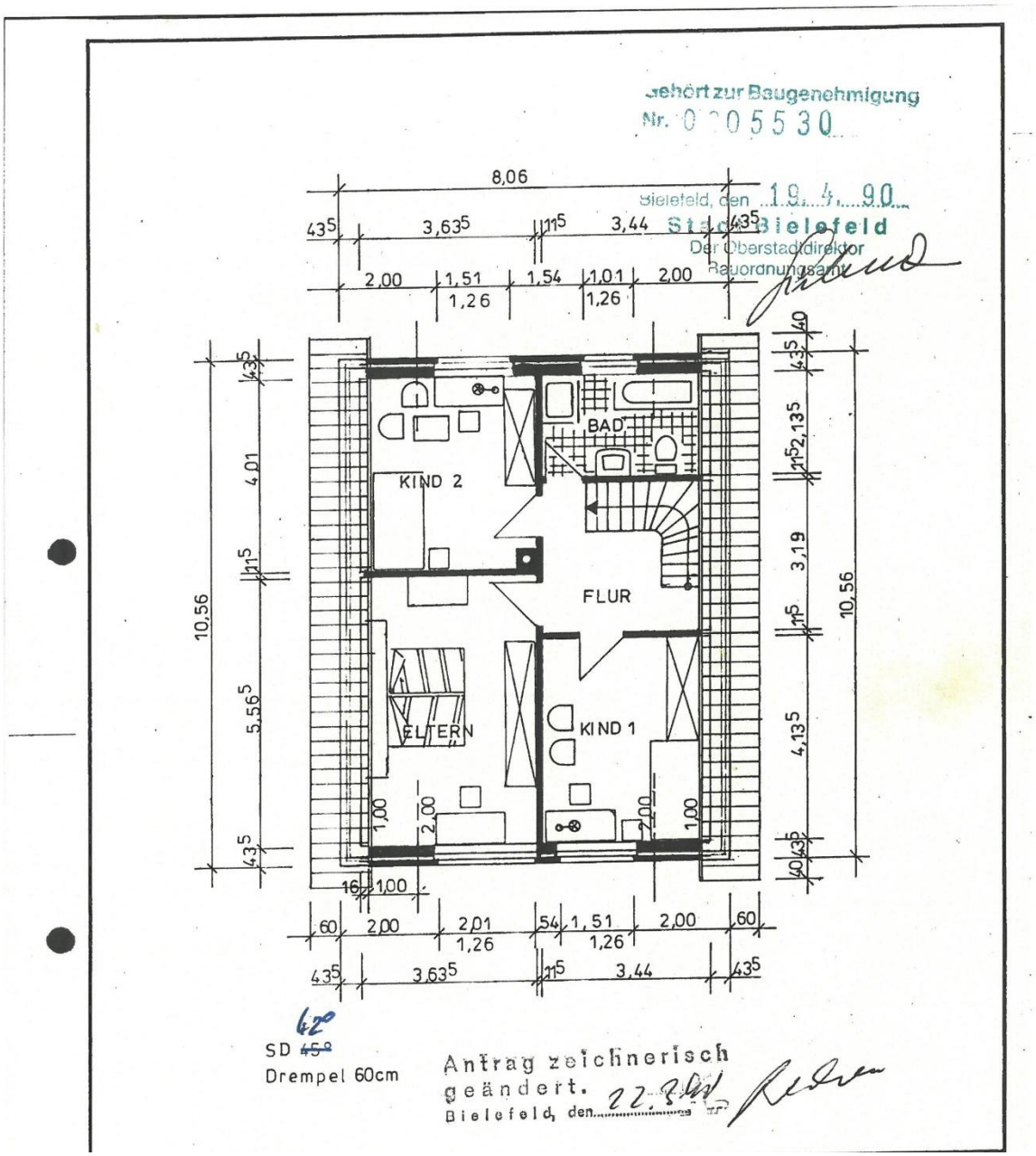
Seite 2 von 5



Erdgeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

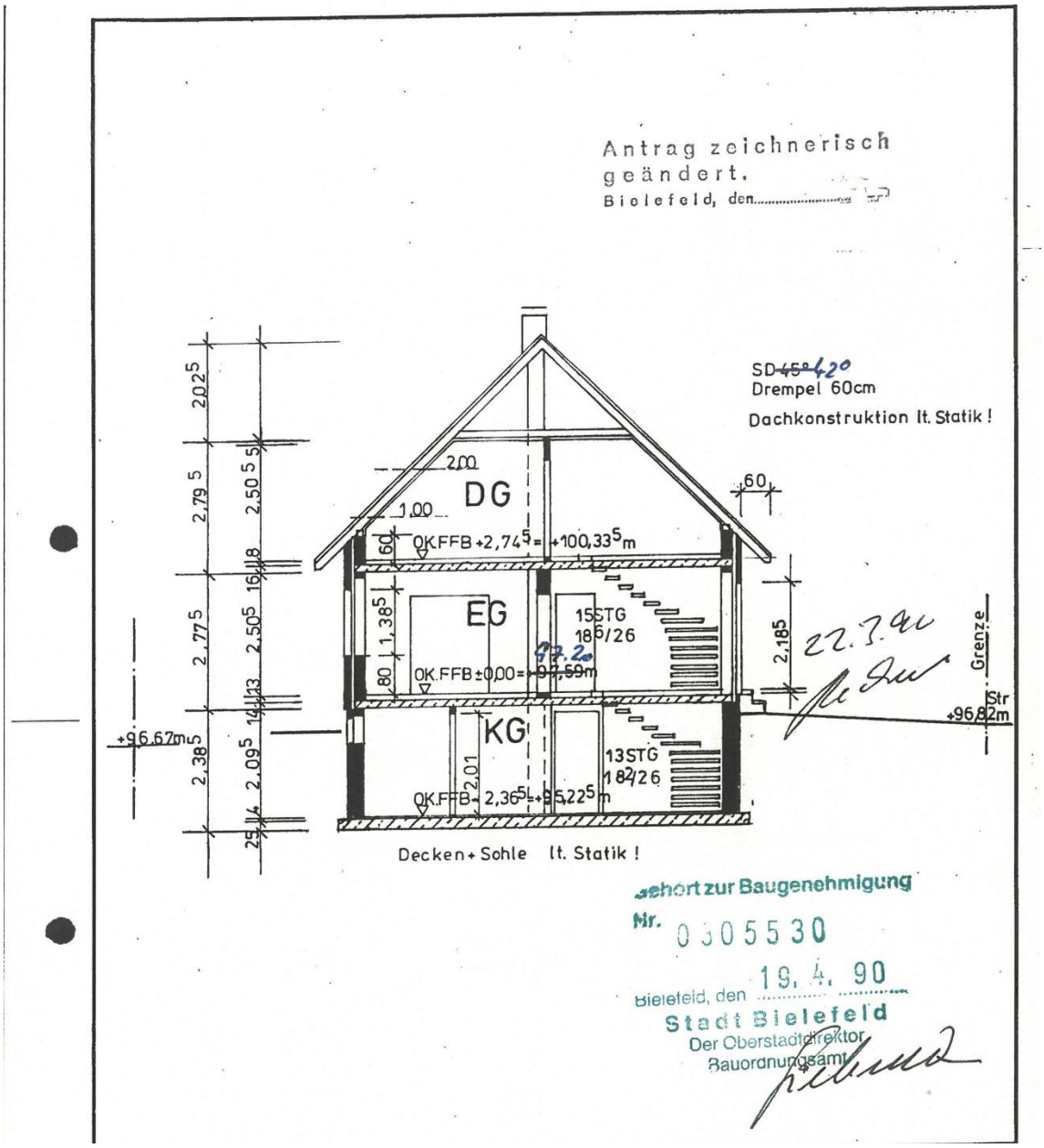
Seite 3 von 5



Dachgeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

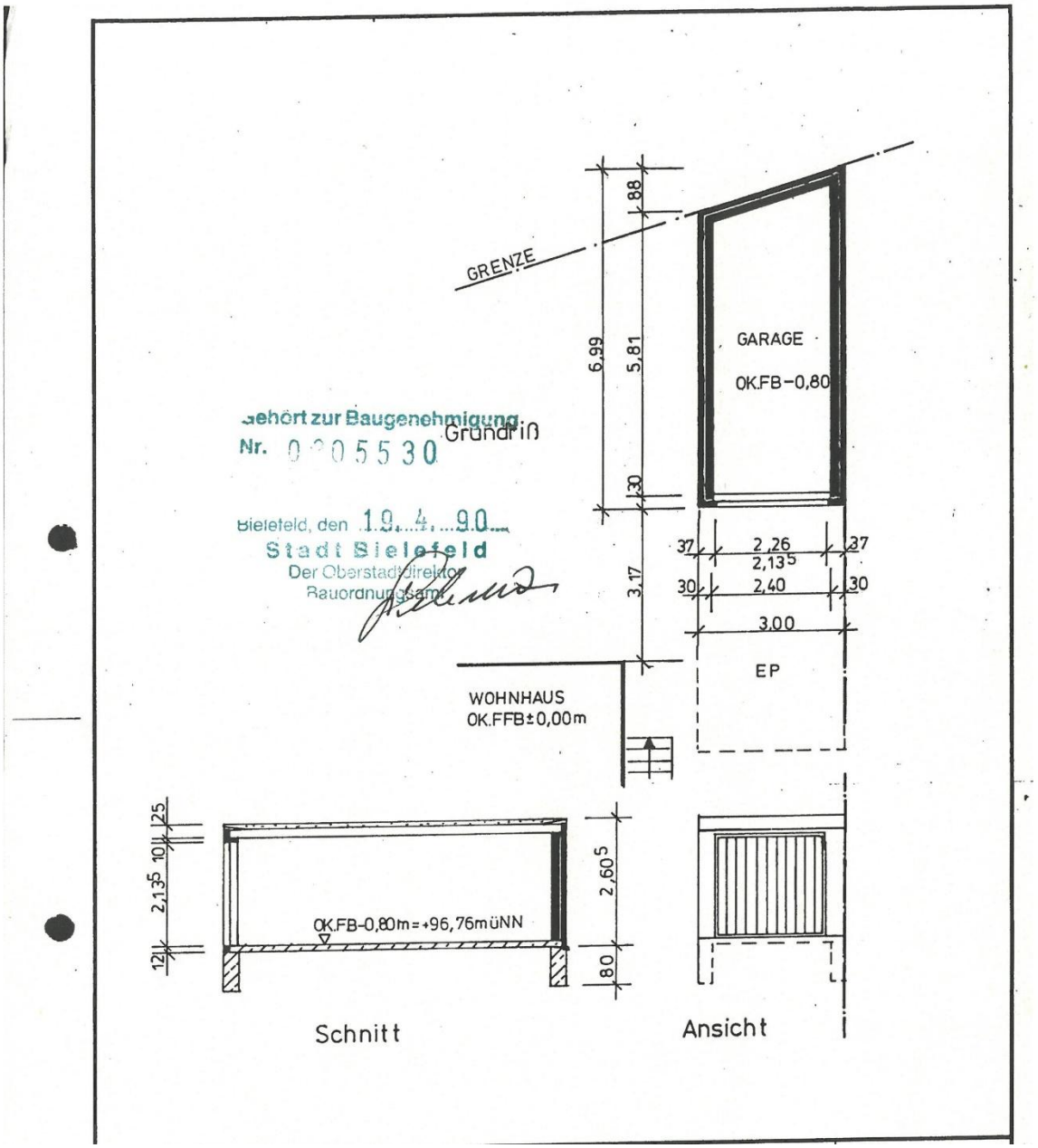
Seite 4 von 5



Schnitt

Anlage 06: **Grundrisse und Schnitte**

Seite 5 von 5



Garage