

**Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt**

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96  
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: [info@p-roos.de](mailto:info@p-roos.de)

**GUTACHTEN**  
**2025-393**  
**Geschäftsnummer: 6a K 36/25**

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem  
Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks  
„Vilsendorfer Straße 16“ in 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs



Zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert,**  
unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs

mit

**195.000,00 €**

(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten + 2 Seiten Anhang. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Abkürzungsverzeichnis .....	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung .....	8
4.1.	Makrolage .....	8
4.2.	Mikrolage .....	10
4.3.	Topographie.....	12
4.4.	Erschließung .....	12
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	12
5.	Gebäudebeschreibung .....	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung.....	16
5.1.3.	Gebäudekonstruktion.....	20
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
5.1.5.	Außenanlagen.....	20
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	20
5.1.7.	Gebäudezustand.....	21
5.1.8.	Bauzahlen .....	22
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	22
5.1.8.2.	Berechnung des Bruttorauminhalts .....	23
5.1.8.3.	Nutz- und Wohnflächenberechnung .....	23
6.	Beurteilung und Analyse .....	25
7.	Verkehrswertermittlung .....	26
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	26
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV .....	26
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV .....	27
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV .....	27
7.2.	Bodenwertermittlung .....	28
7.2.1.	Methodik .....	28
7.2.2.	Bodenwertberechnung.....	29
7.2.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	32
7.3.	Plausibilisierung bei Freilegung des Grundstücks .....	35
7.3.1.	Ertragswertermittlung.....	35
7.3.1.1.	Methodik .....	35
7.3.2.	Marktüblich erzielbare Mieten.....	38
7.3.1.	Berechnung.....	40
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	42
9.	Verzeichnis der Anlagen .....	44

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

## 1. Übersicht

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksgröße:	968 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag (WEST):	08.10.2025
Qualitätstichtag:	08.10.2025
Ortsbesichtigung:	08.10.2025
Baujahr:	unbekannt, ca. 1899, in den vorliegenden Bauunterlagen ist eine Prüfung eines Antrags auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden. Hier wird angegeben, dass die Pläne im Wesentlichen mit den genehmigten Unterlagen in der Hausakte übereinstimmen. Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1898 genehmigt. Die Pläne stimmen mit folgenden Baugenehmigungen vom 21.11.1898, vom 16.03.1926 (Treppenhausanbau), 26.08.1958 Az. J.122/58 (Schaufenstereinbau), 30.10.1990 Az. 02-2001-1 (Ladenumbau und Erweiterung) und vom 26.11.1991 Az. 120031.6 (Ausbau eines Dachbodens) überein.
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	0 Jahre
Bodenwert, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs:	195.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>195.000,00 €</b>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Jöllenbeck Blatt 3798 (Ausdruck vom 24.04.2025):	keine
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis von Jöllenbeck, Baulastenblatt-Nr. JB-1708:	Lfd.-Nr. 1: Uneingeschränktes Wegerecht

## 2. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwert- ermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
S.	Seite
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Wohn- und Geschäftshaus
Grundbuch	Grundbuch von Jöllenbeck Blatt 3798 (Stand 24.04.2025)
Katasterbezeichnung	Lfd.-Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Jöllenbeck, Flur 7, Flurstück 541, Gebäude- und Freifläche, Vilsendorfer Straße 16, Größe: 968 m <sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



**Stadt Bielefeld  
Katasteramt**

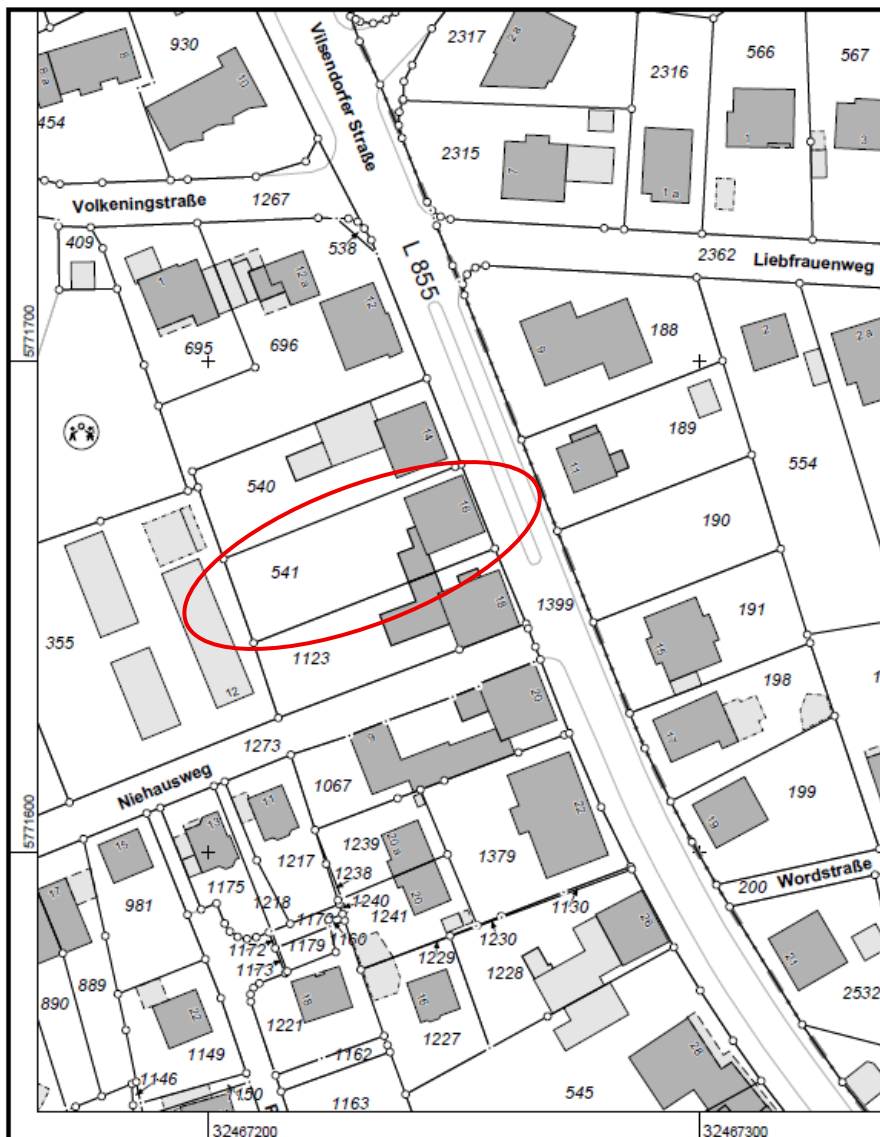
August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld

Flurstück: 541  
Flur: 7  
Gemarkung: Jöllenbeck  
Vilsendorfer Straße 16, Bielefeld

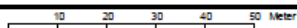
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 19.08.2025  
Zeichen: EY



Maßstab 1 : 1000



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



### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstr. 6 33602 Bielefeld Zuständige Rechtspflegerin: Frau Schwindeler
<b>Auftrag vom</b>	06.08.2025

### 3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 06.08.2025 soll unter dem Geschäftszeichen 6a K 36/25 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten gemäß § 74a Abs. 5 ZVG eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	08.10.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
<b>Qualitätsstichtag</b>	08.10.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
<b>Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss</b>	08.10.2025 13.11.2025
<b>Umfang der Besichtigung</b>	<b>Das zu bewertende Objekt konnte lediglich von außen besichtigt werden.</b>
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
<b>Wertdefinition</b>	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### § 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

### **Wertermittlungs-Grundlagen**

- Berechnung des Bruttorauminhalt (BRI)
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Fachliteratur:
  - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
  - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
  - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
  - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
  - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
  - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
  - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
  - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 24.04.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Liegenschaftskarte vom 19.08.2025
- Örtliche Feststellung am 08.10.2025

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck, Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

#### Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

#### Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

#### Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde am 06.08.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und die erforderlichen Auskünfte hinsichtlich der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Bergschäden, Altlasten, Wohnungsbindungen und Hausgelder einzuholen.

Weiterhin sollen Angaben über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen sowie über etwaige Mieter oder Pächter gemacht werden.

Diese Zusatzangaben werden teilweise innerhalb des Gutachtens, wie auch aufgrund des Datenschutzes, in einem externen Schreiben mitgeteilt.

#### Anmerkung:

**Weiterhin erfolgt die Gebäudebeschreibung sowie die im Gutachten durchgeführten Berechnungen auf der Grundlage der Unterlagen, die dem Sachverständigen durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden sowie nach dem äußeren Anschein.**

## 4. Grundstücksbeschreibung

### 4.1. Makrolage<sup>1</sup>

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Bielefeld, Stadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (152,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Enger, Widukindstadt (5,3 km)

#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	330.072	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.093
Haushalte (Gemeinde)	164.155	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.609

Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

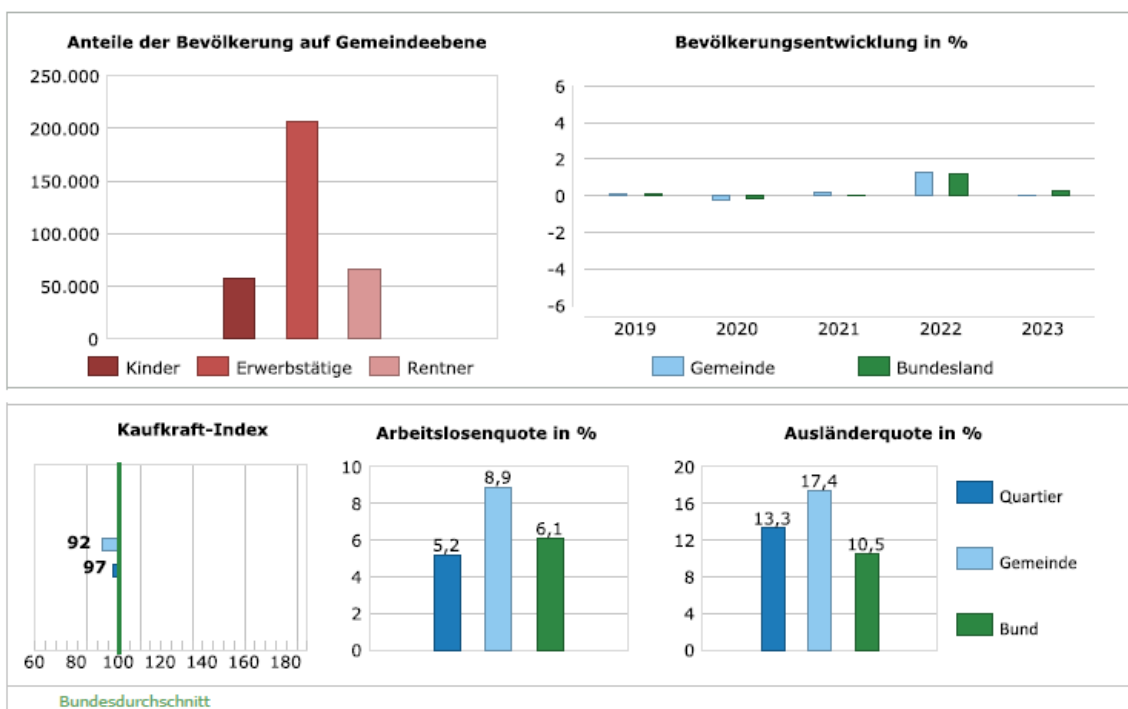
<sup>1</sup> Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

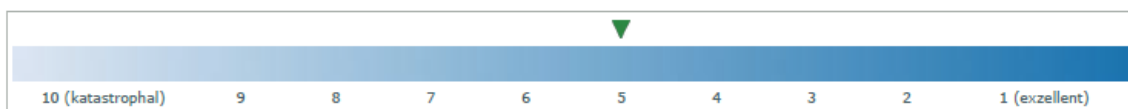
on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025



**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)**

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

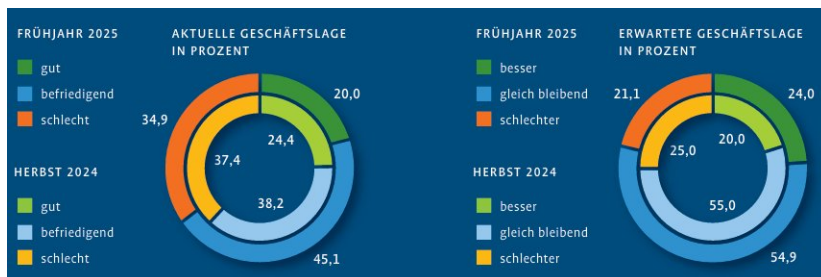


**Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen<sup>2</sup>**



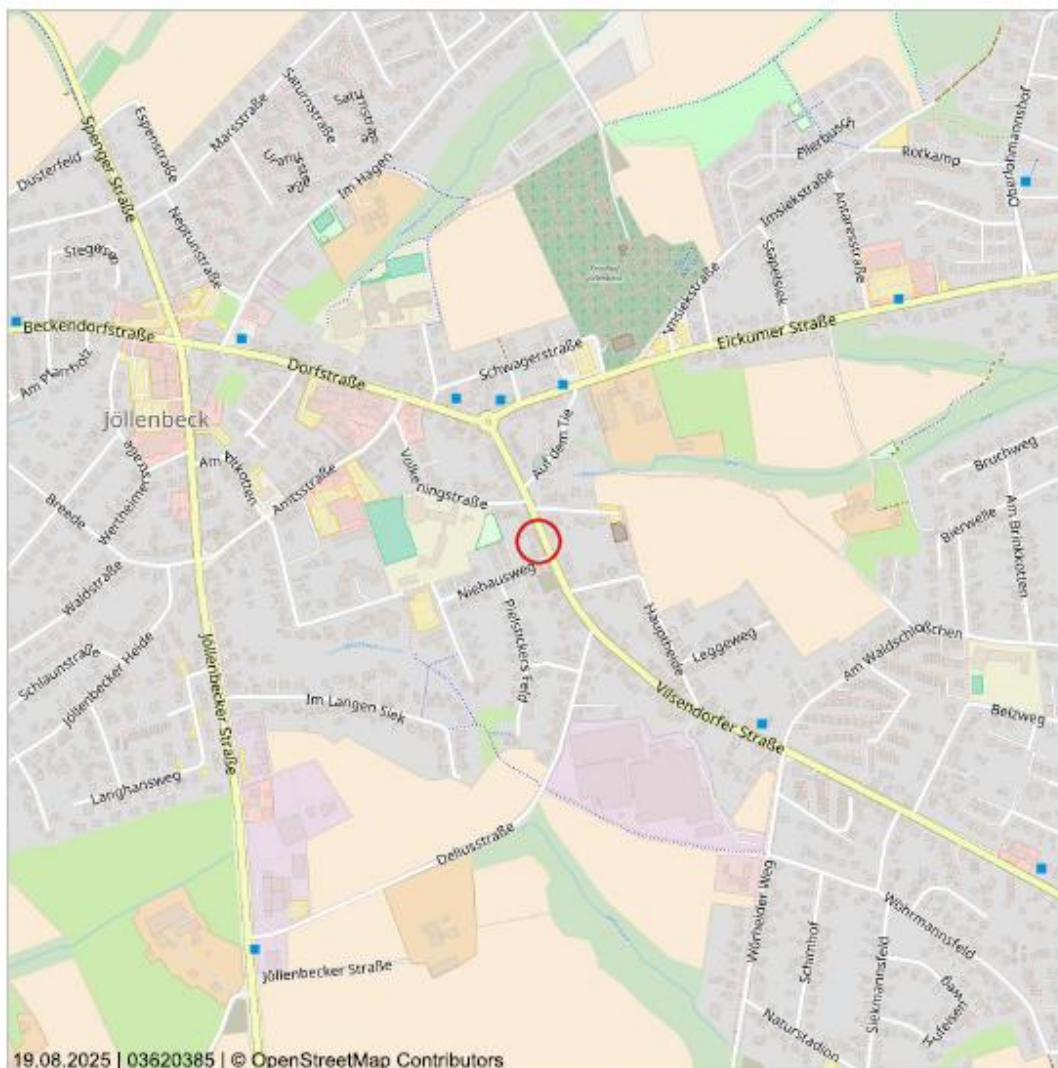
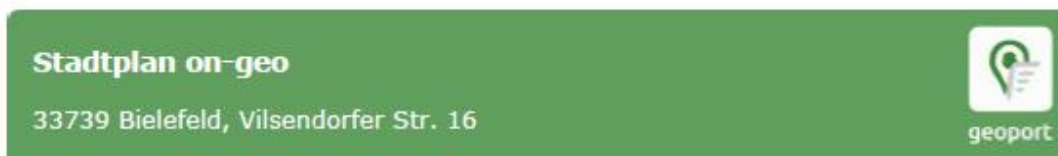
<sup>2</sup> Quelle: Konjunkturbericht Frühjahr 2025 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025



## 4.2. Mikrolage<sup>3</sup>

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



19.08.2025 | 03620385 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Datenquelle

3 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

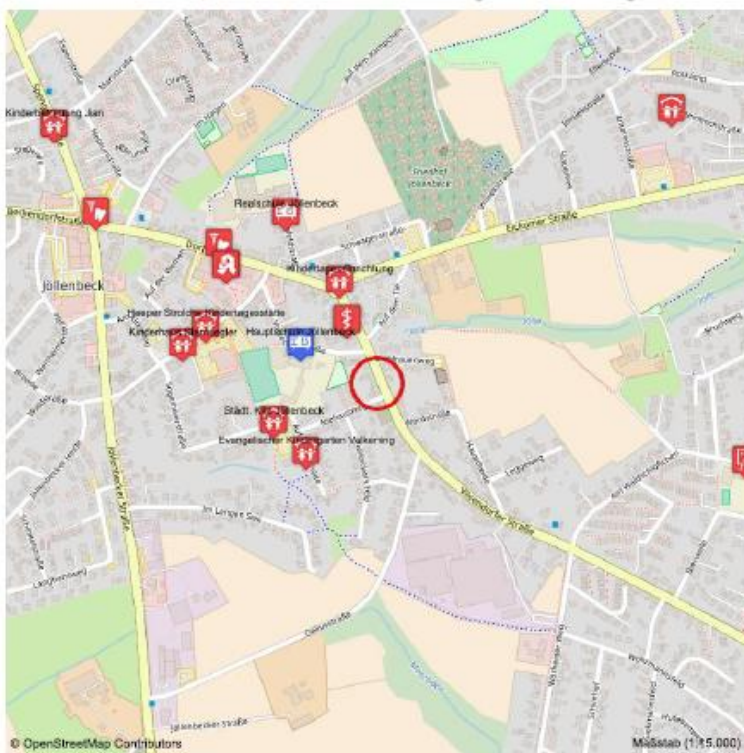
### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Speckgürtel: Gute neuere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ostwestfalen/Lippe (10,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Brake (6,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bielefeld Hauptbahnhof (7,3 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Paderborn/Lippstadt [PAD] (54,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Adlerdenkmal (0,1 km)

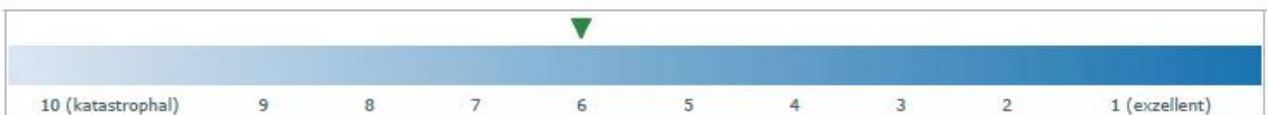
### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



	Allgemein Arzt	(0,1 km)
	Zahnarzt	(0,4 km)
	Krankenhaus	(6,2 km)
	Apotheke	(0,1 km)
	LEH Discounter	(0,3 km)
	EKZ	(7,7 km)
	Kindergarten	(0,2 km)
	Grundschule	(0,8 km)
	Realschule	(0,4 km)
	Hauptschule	(0,2 km)
	Gesamtschule	(4,7 km)
	Gymnasium	(5,5 km)
	Hochschule	(6,7 km)
	DB Bahnhof	(6,3 km)
	Flughafen	(54,3 km)
	DB Bahnhof ICE	(7,3 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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



### Immissionen

Durch die direkte Lage an der Vilsendorfer Straße (L855) – Verbindungsstraße zum Ortsteil Schildesche - ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Weiterhin befindet sich schräg hinter dem Bewertungsgrundstück das Gelände des Nebenstandorts Realschule Jöllenbeck. Daraus resultierend, kann es zu bestimmten Zeiten zu vermehrten Geräuschimmissionen kommen. Diese Merkmale sind für den Geschäftsteil von untergeordneter Bedeutung, jedoch für den Wohnbereich des Objektes ist es als nachteilig zu sehen.

### 4.3. Topographie

<b>Topographische Lage</b>	nahezu eben
<b>Straßenfront</b>	ca. 18 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 50 m
<b>Grundstücksgröße</b>	968 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform</b>	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück, siehe Liegenschaftskarte, Seite 5
<b>Höhenlage zur Straße</b>	leicht erhöht, zum Eingang des Geschäfts führt eine 3-stufige Treppe

### 4.4. Erschließung

<b>Straßenart</b>	öffentliche Straße (L855)
<b>Straßenausbau</b>	voll ausgebaut
<b>Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung</b>	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
<b>Grenzverhältnisse</b>	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
<b>Baugrund, Grundwasser</b>	<p>Lt. Onlineabfrage am 13.11.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb<sup>4</sup>, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:</p> <p>„Karstgebiet          In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“</p> <p>Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 13.11.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>5</sup>.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.</p>

### 4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

<b>Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen</b>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Jöllenbeck Blatt 3798 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.
--	---

<sup>4</sup> Quelle: [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de)

<sup>5</sup> Quelle: [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenberg,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen**

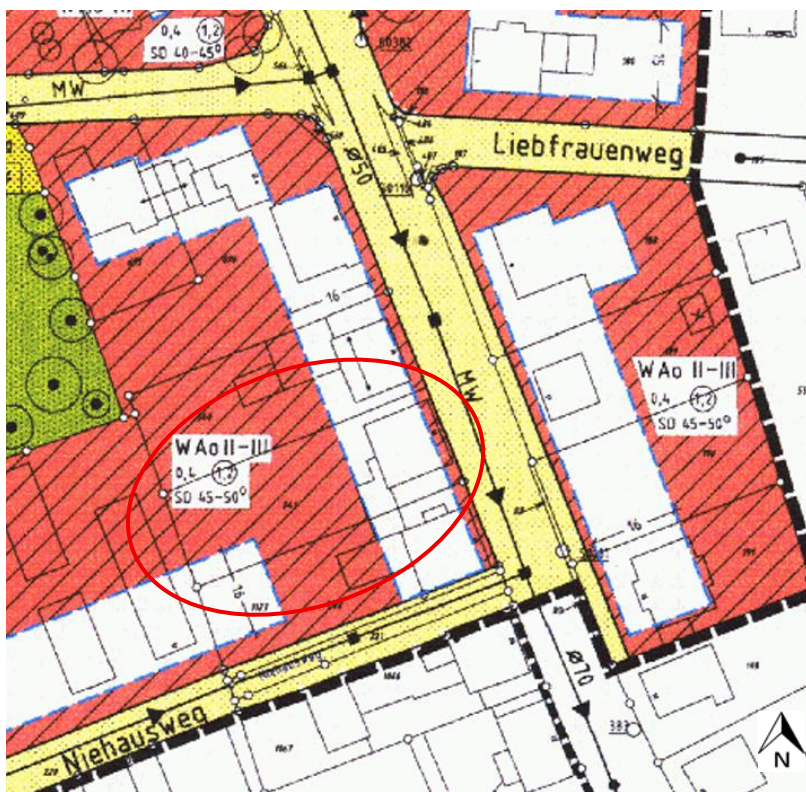
In Abteilung II des Grundbuchs von Jöllenberg Blatt 3798 bestehen keine Eintragungen.

**Anmerkung**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. II/J5.1 - Ortsmitte -, gem. Satzung 2004**

WA = Allgemeines Wohngebiet, offene II-III geschossige Bauweise, SD 45°-50°, GRZ: 0,4, GFZ: 1,2



**Altlastenverzeichnis**

Die Stadt Bielefeld, Umweltamt I 360.3, Frau Gödeke teilte am 20.08.2025 mit, dass „für das genannte Flurstück keine Eintragungen im Kataster vorhanden sind. Dem Umweltamt der Stadt Bielefeld liegen somit derzeit keine Informationen über mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück vor.“

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauamt, Frau Kaya vom 19.08.2025, besteht im Baulastenverzeichnis von Jöllenberg, Baulastenblatt-Nr. JB-1708 folgende Eintragung:

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

Baulastverzeichnis von Jöllenbeck		Baulastenblatt Nr. JB-1708
Grundstücksbezeichnung <b>Vilsendorfer Straße 16</b>		Seite
Gemarkung Jöllenbeck	Flur 7	Flurstück 541

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Uneingeschränktes Wegerecht auf dem Grundstück</p> <p>Vilsendorfer Straße 16 Gemarkung Jöllenbeck Flur 7 Flurstück 541</p> <p>Das Wegerecht wird eingetragen zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten des Grundstücks</p> <p>Vilsendorfer Straße 14 Gemarkung Jöllenbeck Flur 7 Flurstück 540</p> <p>Die mit dem Wegerecht belastete Teilfläche des genannten Flurstücks ist im Lageplan grün-schraffiert eingezeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Die Baulasteintragung erfolgt aufgrund des § 4 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 85 BauO NRW.</p> <p>Eingetragen am: <i>llle</i> 13. Dez. 2022</p>	<p>Bauantrag</p> <p>Az.: 600-2202400</p>



Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

<b>Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren</b>	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	Die Stadt Bielefeld, Amt für Verkehr, Refinanzierung, Frau Kaiser, bestätigte am 19.08.2025: „dass das Grundstück Gemarkung Jöllenbeck, Flur 7, Flurstück 541 von der Vilsendorfer 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.“
<b>Wohnungsbindung</b>	Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauamt Wohnbauförderung, Herr Hagedorn vom 25.08.2025, besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden, (Onlineabfrage am 13.11.2025, Karten des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen) <sup>6</sup>
<b>Anmerkung</b>	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
<b>Nicht eingetragene Lasten und Rechte</b>	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
<b>Baugenehmigung</b>	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 5. Gebäudebeschreibung

Da kein Zutritt zum Objekt gewährt wurde basiert die nachfolgende Beschreibung anhand der vorliegenden Bauunterlagen.

### 5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

<b>Art des Gebäudes</b>	teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss
<b>Nutzung</b>	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung

<sup>6</sup> Quelle: www.denkmal.nrw

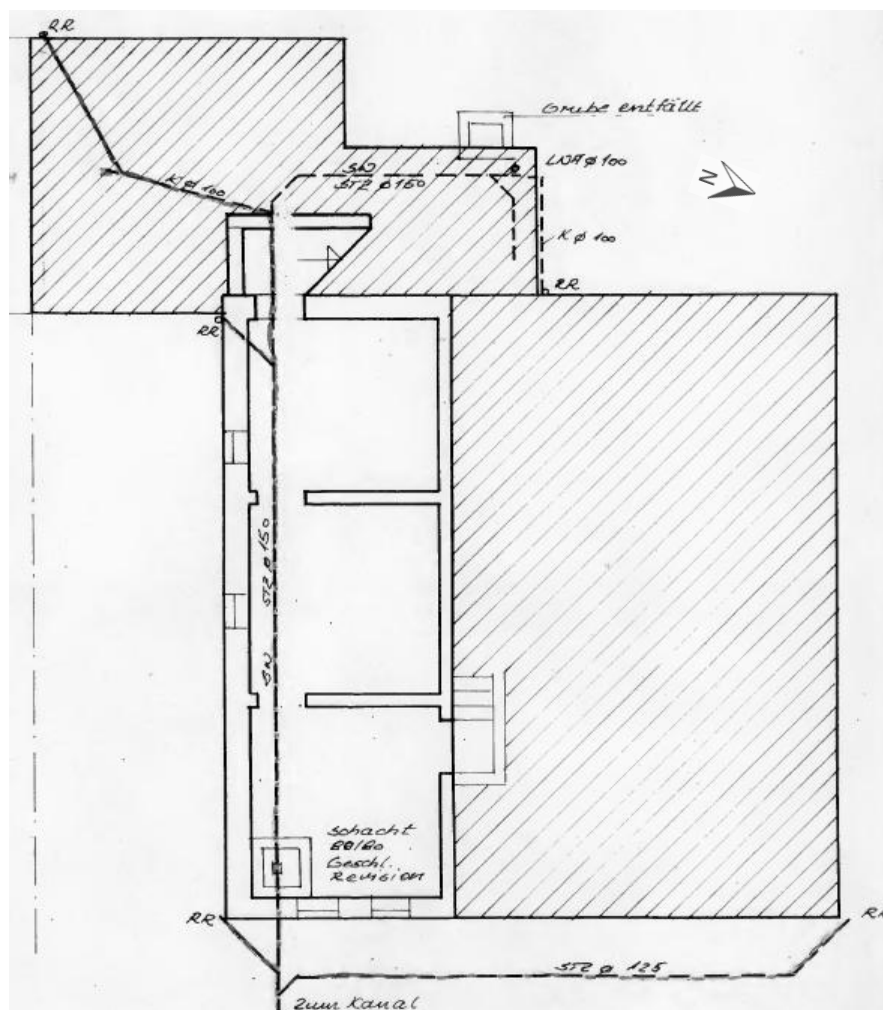
Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

<b>Baujahr</b>	unbekannt, ca. 1899, in den vorliegenden Bauunterlagen ist eine Prüfung eines Antrags auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden. Hier wird angegeben, dass die Pläne im Wesentlichen mit den genehmigten Unterlagen in der Hausakte übereinstimmen. Das Hauptgebäude wurde im Jahre 1898 genehmigt. Die Pläne stimmen mit folgenden Baugenehmigungen vom 21.11.1898, vom 16.03.1926 (Treppenhauseinbau), 26.08.1958 Az. J.122/58 (Schaufenstereinbau), 30.10.1990 Az. 02-2001-1 (Ladenumbau und Erweiterung) und vom 26.11.1991 Az. 120031.6 (Ausbau eines Dachbodens) überein.
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre <sup>7</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	0 Jahre
<b>Energetische Eigenschaften</b>	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

## 5.1.2. Grundrissgestaltung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

**Kellergeschoss (Teilkeller)** Zeichnung von 1970, im Rahmen des Abwasseranschlusses

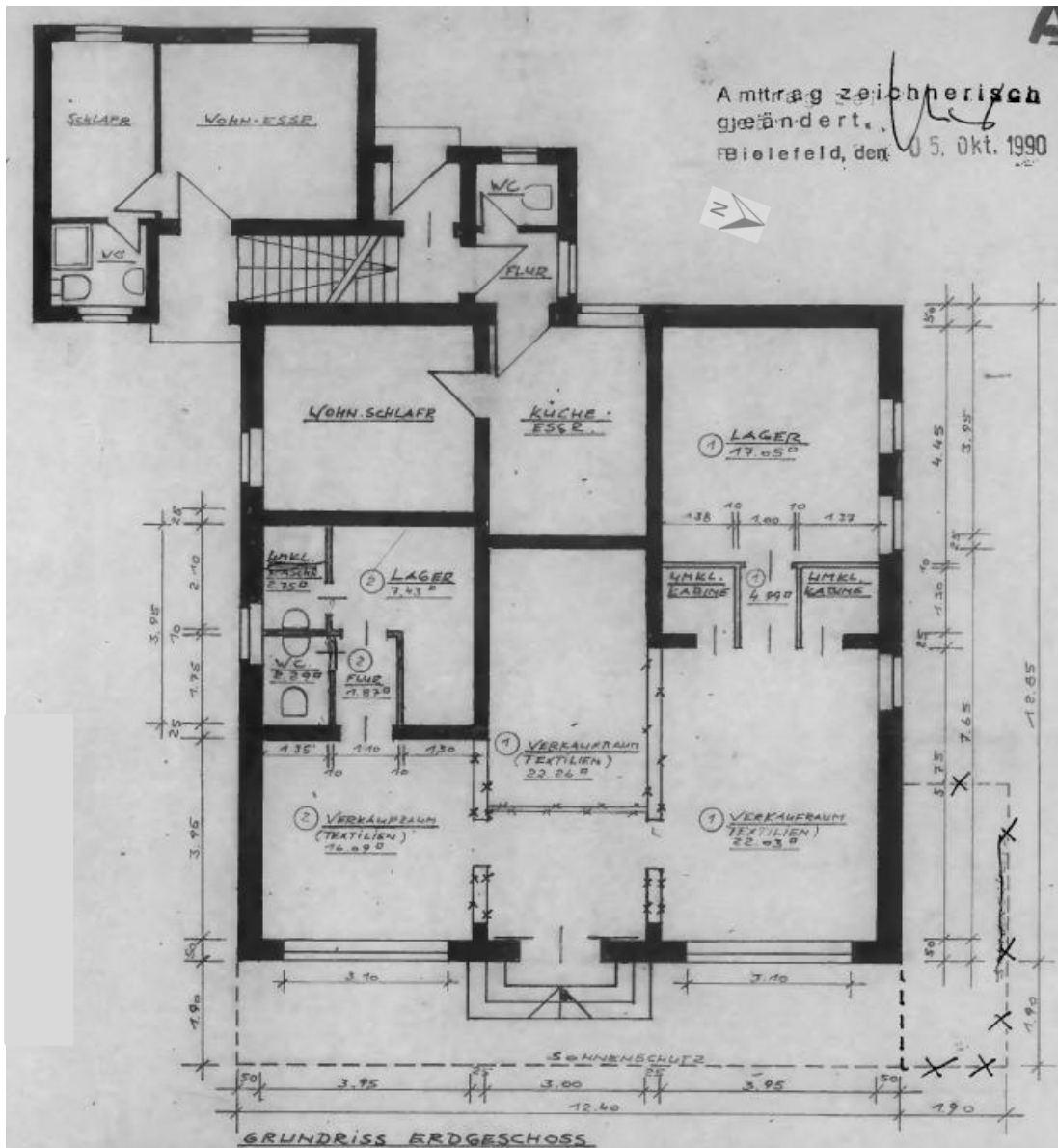


<sup>7</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäuser mit Mischnutzung mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

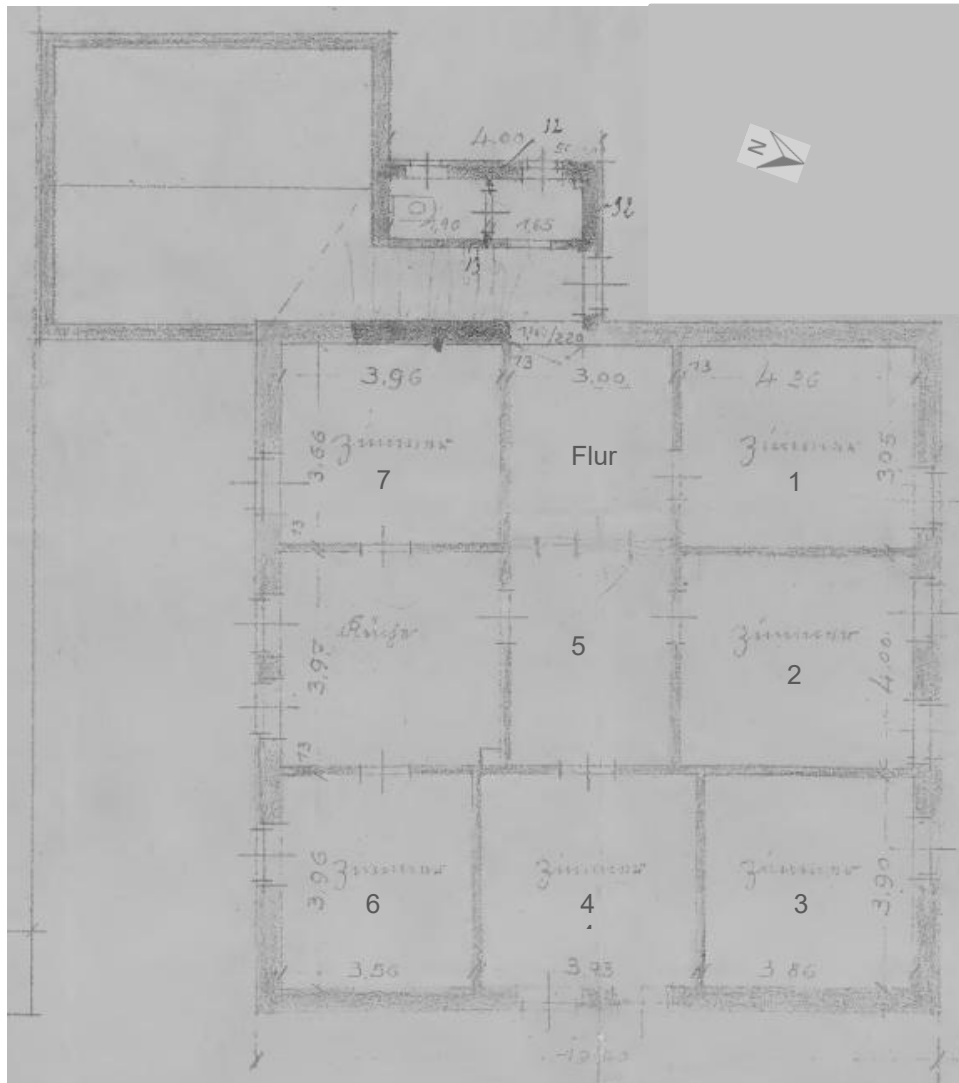
## Erdgeschoss

Zeichnung genehmigt, 30.10.1990



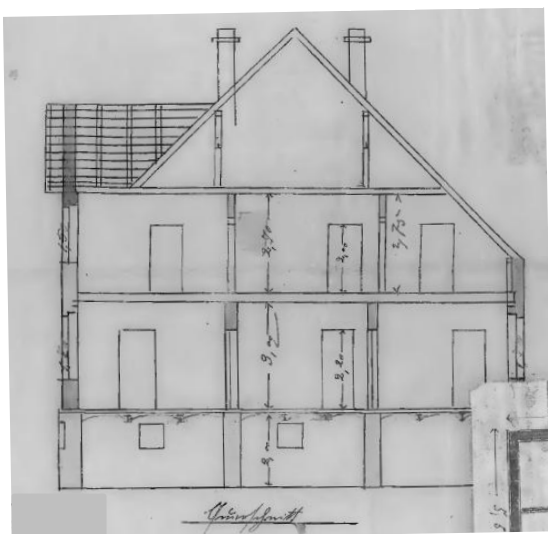
**Dachgeschoss**

Zeichnung von 1926, im Zuge des hinteren Anbaus

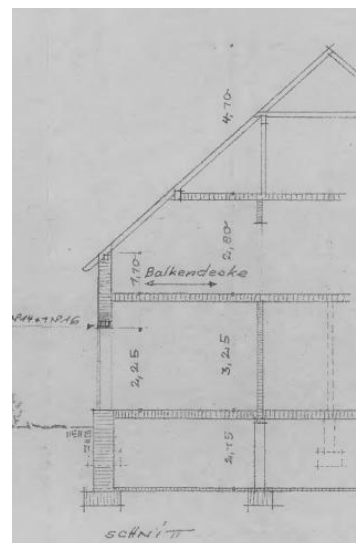


**Schnitte**

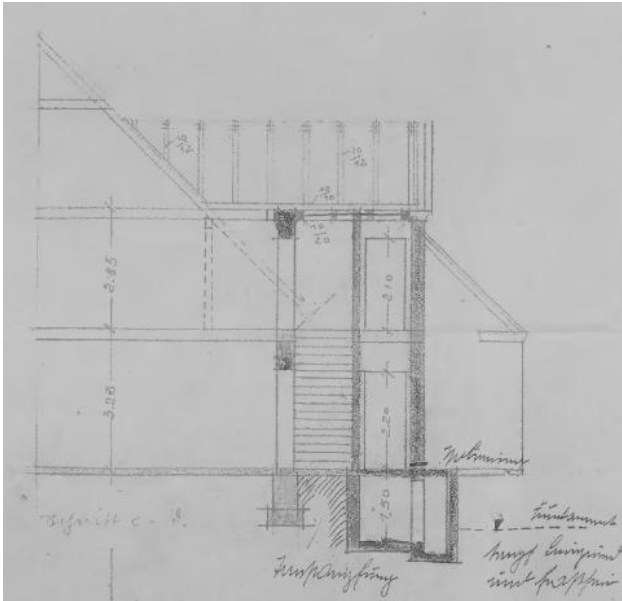
Zeichnungen von 1898, 1926 und 1958



**Schnitt - Ursprung von 1898**



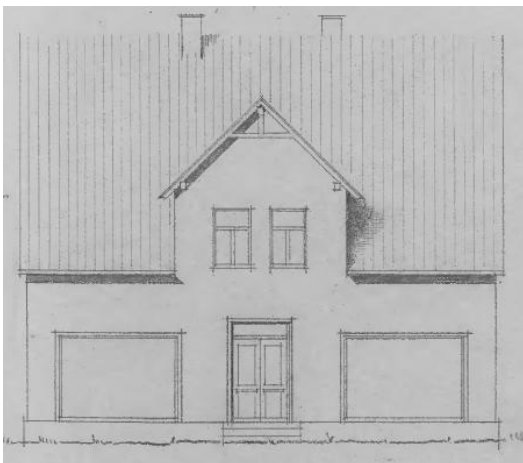
**Teilschnitt –  
 Einbau Schaufenster von 1958**



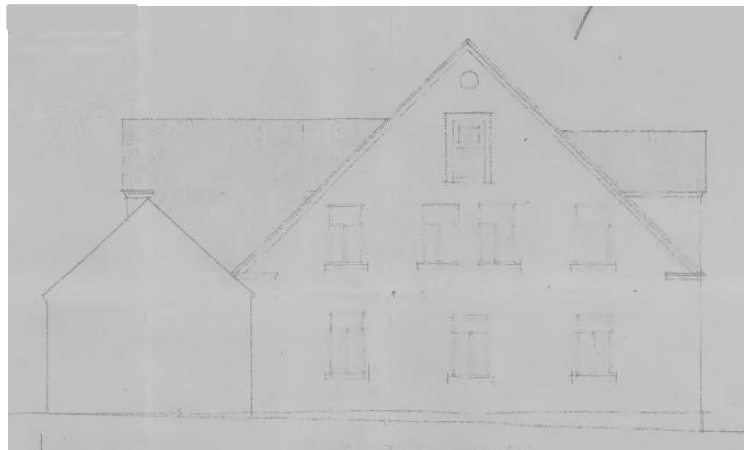
**Schnitt – Anbau von 1926**

**Ansichten**

Zeichnungen von 1958



**Ansicht Vilsendorfer Straße – Osten**  
(von 1958)



**Ansicht Süden (von 1926)**



**Ansicht Garten – Westen (von 1926)**

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

### 5.1.3. Gebäudekonstruktion

Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Objekt nicht gewährt. Die nachfolgende Beschreibung beruht auf Erfahrungen, bzw. sind baujahrestypisch. Die Angaben sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr.

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Streifenfundamente in Bruchstein
<b>Unterkellerungsart</b>	teilunterkellert
<b>Umfassungswände</b>	massiv, ca. 44,0 cm, lt. Zeichnung
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	verputzt und gestrichen
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink, gestrichen
<b>Besondere Bauteile</b>	keine

### 5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	Der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
<b>Heizung</b>	<u>Heizungsanlage wird unterstellt</u>

### 5.1.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist nicht besonders eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zum Hauseingang sowie rechts zum Grundstück ist mit Betonplatten befestigt. Links ist der Weg jedoch stark überwuchert.
<b>Gartengestaltung</b>	nicht vorhanden, stark überwucherte Büsche im hinteren Bereich des Grundstücks vorhanden
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr einfachen und vernachlässigten Zustand.

### 5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Fliesen, PVC-Belag, Teppichboden o. ä.
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen verputzt und gestrichen, in den Bädern und Küche Fliesen ca. 1,50 m hoch, baujahrestypisch
<b>Deckenbekleidung</b>	im Allgemeinen tapeziert und gestrichen
<b>Fenster</b>	im Allgemeinen Holzrahmen- und teilweise Kunststoffrahmenfenster

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Innentüren</b>	Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	Stand-WC mit Aufsatz-Spülkasten (baujahrestypisch) Waschbecken mit Einhebelmischer bzw. Zweihebelmischer Einbaudusche oder Einbaubadewanne
<b>Sanitärobjekte</b>	weiß

### 5.1.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Das gesamte Gebäude ist stark renovierungsbedürftig.  Der Sachverständige empfiehlt aufgrund der Qualität und des Zustands sowie aus wirtschaftlichen Gründen den Gebäudeabbruch, da die Sanierungskosten den Gebäudewert übersteigen.
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“<sup>8</sup>

Die Bauschäden, Baumängel sowie der Reparaturstau werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Weise berücksichtigt, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau nicht mit den Beseitigungskosten (Kosten der Schadensbeseitigung) gleichgesetzt werden dürfen. Sie können zwar als Anhaltspunkt für die Wertminderung dienen, aber entscheidend ist, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Daher setzt der Sachverständige einen überschlägigen Wert für die Baumängel, Bauschäden und den Reparaturstau an. Um die tatsächlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten anzusetzen, müssten differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen erfolgen.

<sup>8</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde vom Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 5.1.8. Bauzahlen

### 5.1.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen erstellt. Zum Teil handelt es sich um Circumaße aufgrund fehlender Bemaßungen.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )
Teil-KG	Rechteck	1	1,00	4,80	12,85	61,68
	Rechteck	1	1,00	3,00	1,70	5,10
					<b>Gesamt</b>	<b>66,78</b>
EG	Rechteck	1	1,00	12,40	12,85	159,34
	Rechteck	1	1,00	4,00	3,00	12,00
	Rechteck	1	1,00	6,50	5,30	34,45
	Rechteck	1	1,00	4,00	0,39	1,56
					<b>Gesamt</b>	<b>205,79</b>
DG	Rechteck	1	1,00	12,40	12,85	159,34
	Rechteck	1	1,00	4,00	3,00	12,00
	Rechteck	1	1,00	6,50	5,30	34,45
	Rechteck	1	1,00	4,00	0,39	1,56
					<b>Gesamt</b>	<b>205,79</b>

**Bruttogrundfläche: 478,36 m<sup>2</sup>**

### 5.1.8.2. Berechnung des Bruttorauminhalts

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) definiert sich nach der DIN 277 von 2016 als das Gesamtvolumen des Bauwerks. Zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden.

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ergibt sich aus den ermittelten Brutto-Grundflächen multipliziert mit den zugehörigen Höhen. Zum Teil handelt es sich um Circamaße aufgrund fehlender Bemaßungen.

Bruttogrundfläche (BGF) – Teil-KG:  $66,78 \text{ m}^2 * \text{ca. } 2,30 \text{ m} = 153,59 \text{ m}^3$

Bruttogrundfläche (BGF) – EG:  $205,79 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3,25 \text{ m} = 668,82 \text{ m}^3$

Bruttogrundfläche (BGF) – DG:  $159,34 \text{ m}^2 * \text{ca. } 7,00 \text{ m} / 2 = 557,69 \text{ m}^3$   
 (BGF) – DG  $12,00 \text{ m}^2 * \text{ca. } 2,85 \text{ m} = 34,20 \text{ m}^2$   
 $\text{ca. } 2,00 \text{ m} * 4,00 \text{ m} * 2,00 \text{ m} / 2 = 8,00 \text{ m}^2$   
 $\text{ca. } 5,00 \text{ m} * 4,00 \text{ m} * 2,10 \text{ m} / 2 = 21,00 \text{ m}^2$   
 $\text{ca. } 1,80 \text{ m} * 4,00 \text{ m} * 2,10 \text{ m} / 4 = 3,78 \text{ m}^2$   
 $\text{ca. } 6,50 \text{ m} * 5,69 \text{ m} * 2,85 \text{ m} / 2 = 52,70 \text{ m}^2$

Gesamt:  $1.499,78 \text{ m}^3$ , **rd. 1.500,00 m<sup>3</sup>**

**Bruttorauminhalt: rd. 1.500,00 m<sup>3</sup>**

### 5.1.8.3. Nutz- und Wohnflächenberechnung

Die Nutz- und Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen nach der II. BV aufgestellt. Es handelt sich zum Teil um Circamaße aufgrund teilweise fehlender Bemaßungen.

#### ERDGESCHOSS

##### Ladengeschäft/Lagerfläche

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )
Verkaufsraum	Rechteck	0,97	1,00	3,950	3,950	15,13	
	Rechteck	0,97	1,00	0,250	3,950	0,96	
	Rechteck	0,97	1,00	3,000	7,650	22,26	
	Rechteck	0,97	1,00	0,250	5,750	1,39	
	Rechteck	0,97	1,00	3,950	5,750	22,03	
							61,77
Lager (links)	Rechteck	0,97	1,00	3,950	3,950	15,13	15,13
Lager (rechts)	Rechteck	0,97	1,00	3,950	5,850	22,41	22,41
						<b>Gesamt</b>	<b>99,31</b>

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

### Wohnung 1 - Haupthaus

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )
Flur	Rechteck	0,97	1,00	1,600	1,400	2,17	2,17
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,600	1,200	1,86	1,86
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,000	3,950	11,49	11,49
Wohnen/Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,950	3,600	13,79	13,79
						<b>Gesamt</b>	<b>29,31</b>

### Wohnung 2 - Anbau

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )
Wohnen/Essen	Rechteck	0,97	1,00	3,850	3,400	12,70	12,70
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	2,000	3,400	6,60	6,60
WC	Rechteck	0,97	1,00	1,900	1,600	2,95	2,95
						<b>Gesamt</b>	<b>22,25</b>

### DACHGESCHOSS

#### Wohnung 3

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>
Trh.	Rechteck	0,97	1,00	2,500	1,250	3,03	3,03
WC	Rechteck	0,97	1,00	3,600	1,300	4,54	4,54
Flur	Rechteck	0,97	1,00	3,000	3,660	10,65	10,65
Zimmer 1	Rechteck	0,97	1,00	4,260	3,050	12,60	12,60
Zimmer 2	Rechteck	0,97	1,00	4,260	4,000	16,53	16,53
Zimmer 3	Rechteck	0,97	1,00	3,860	3,900	14,60	14,60
Zimmer 4	Rechteck	0,97	1,00	3,930	3,900	14,87	14,87
Zimmer 5	Rechteck	0,97	1,00	3,000	4,000	11,64	11,64
Zimmer 6	Rechteck	0,97	1,00	3,560	3,900	13,47	13,47
Küche	Rechteck	0,97	1,00	3,960	3,970	15,25	15,25
Zimmer 7	Rechteck	0,97	1,00	3,960	3,660	14,06	14,06
						<b>Gesamt</b>	<b>131,24</b>

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

### Zusammenstellung:

#### ERDGESCHOSS

##### Nutzfläche:

Ladengeschäft, rd.:	62 m <sup>2</sup>
Lagerfläche, rd.:	38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche, gesamt, rd.:	<u>100 m<sup>2</sup></u>

##### Wohnfläche:

Wohnung Nr. 1 - Haupthaus, rd.:	29 m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 2 – Anbau, rd.:	22 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG, gesamt, rd.:	<u>51 m<sup>2</sup></u>

#### DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 3, rd.:	<u>131 m<sup>2</sup></u>
---------------------	--------------------------

Wohnfläche EG/DG, gesamt, rd.: 182 m<sup>2</sup>

Nutz- u. Wohnfläche, insgesamt, rd.: 282 m<sup>2</sup>

#### Plausibilisierung der Flächen

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

## 6. Beurteilung und Analyse

#### Drittverwendungsmöglichkeit

Der Renovierungs- bzw. Sanierungsaufwand steht zum Gebäudewert in einem unwirtschaftlichen Verhältnis. Der Sachverständige empfiehlt den Gebäudeabbruch. Nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet, in II-III geschossiger, offener Bauweise, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

#### Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Objekts ist aufgrund des derzeitigen Zustands als „schwierig“ einzuschätzen. Bei Gebäudeabbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses ist die Vermietbarkeit als „gut“ einzuschätzen. Es besteht hoher Wohnraumbedarf.

#### Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

## 7. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

### 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

#### 7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

##### Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücken der Fall.

##### Anwendbarkeit

Aufgrund der mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in den wesentlichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen kommt das Vergleichswertverfahren mit vergleichbaren Objekten nicht zur Anwendung.

## 7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

### Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

### Anwendbarkeit

**Der Sachverständige empfiehlt den Gebäudeabbruch bzw. die Freilegung des Grundstücks, aufgrund der Qualität und des Zustands des Gebäudes und der daraus resultierenden Unwirtschaftlichkeit.**

**Zur Plausibilisierung wird der Verkehrs-/Marktwert, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts eine Renditeerzielung bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.**

## 7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

### Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

### Anwendbarkeit

Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung kommt für das zu bewertende Objekt nicht in Betracht, da es sich um ein Gewerbeobjekt handelt, bei dem die Eigennutzung eine untergeordnete Rolle spielt.

## **7.2. Bodenwertermittlung**

### **7.2.1. Methodik**

#### **Beschreibung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

## 7.2.2. Bodenwertberechnung

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 in der Stadt Bielefeld

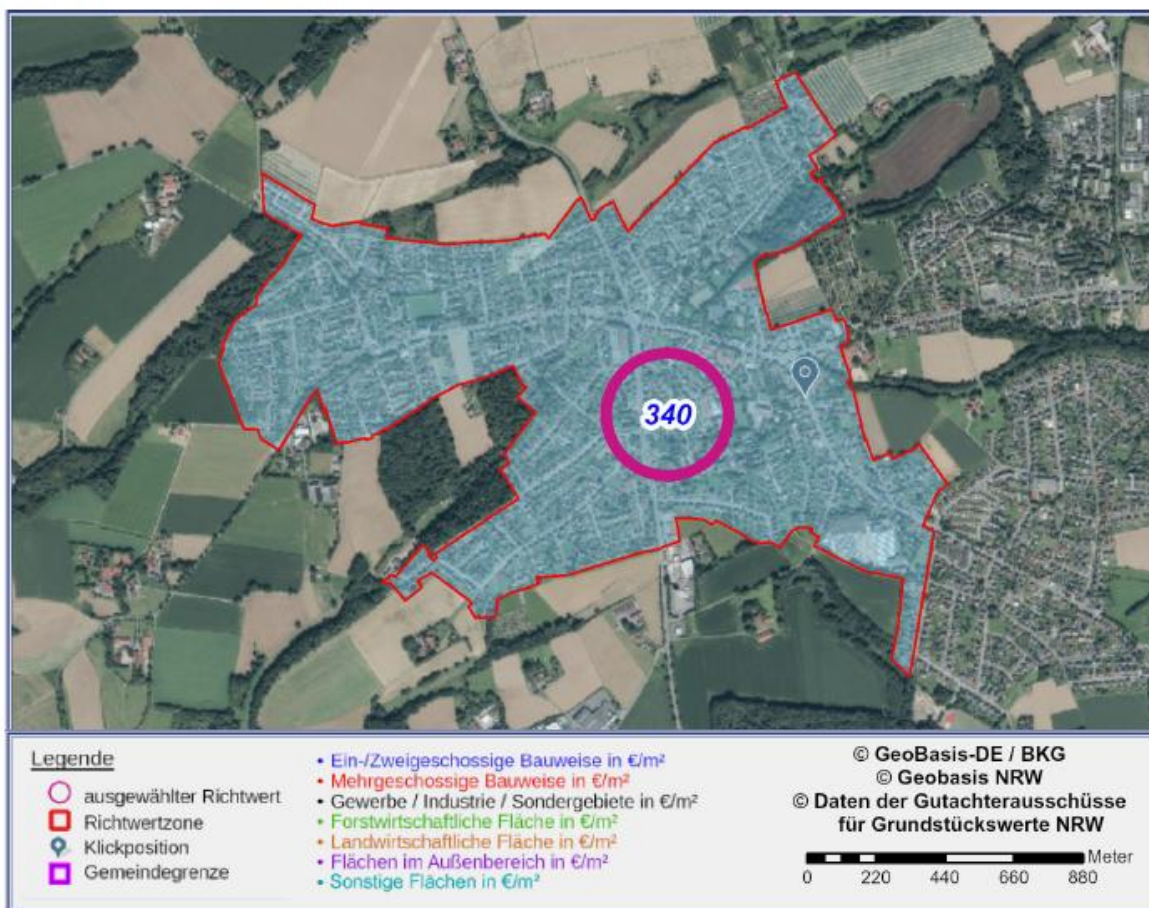


August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld  
 Tel.: 0521/51-2677

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

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

Die gewählte Adresse ist: Vilsendorfer Straße.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025 = 340 €/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33739
Gemarkungsname	Jöllenbeck
Ortsteil	Jöllenbeck
Bodenrichtwertnummer	7128
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>340 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungsbeitrags/kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Geschosszahl	II-geschossig
Fläche	600 m <sup>2</sup>

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, in offener II-geschossiger Bauweise, auf Grundstücken mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wurde mit einem Wohn- und Geschäftshaus in I-geschossiger Bauweise bebaut. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans werden eingehalten. Es handelt sich um ein Ladengeschäft, der das Wohnen nicht stört, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet. Die Zuwegung wurde durch Baulasteintragungen (Wegerecht) gesichert.

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

Der Bodenrichtwert ist zur Ableitung des Bodenwertes geeignet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld hat folgende Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen veröffentlicht:

Normgröße (600 m <sup>2</sup> )	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00
650	0,93
700	0,87
750	0,82
800	0,78
850	0,74
900	0,70
950	0,67
1000	0,64
1100	0,59
1200	0,55
1300	0,52
1400	0,49
1500	0,46

Berechnung:

Grundstücksfläche 968 m<sup>2</sup> - Umrechnungskoeffizient (interpoliert): 0,66

Berechnung:  $340 \text{ €/m}^2 \times 0,66 = 224 \text{ €/m}^2$

Der Sachverständige berücksichtigt bei der Wertermittlung den Gebäudeabbruch, aufgrund der Qualität und des Zustands des Gebäudes sowie aus wirtschaftlichen Gründen, da die Sanierungskosten den Gebäudewert übersteigen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 für Liquidationsobjekte einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von 1,08 auf den Bodenrichtwert.

Berechnung:  $224 \text{ €/m}^2 \times 1,08 = \text{rd. } 242 \text{ €/m}^2$

Der Sachverständige legt für das Bewertungsgrundstück, **unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs**, den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert von **242 €/m<sup>2</sup>** für die Bodenwertermittlung zu Grunde.

### **Bodenwertberechnung:**

Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag  
 Grundstücksfläche

242 €/m<sup>2</sup>  
 x 968 m<sup>2</sup>

234.256,00 €

**Bodenwert**

**rd. 234.000,00 €**

### 7.2.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachverständige wendet das Liquidationswertverfahren an, da das Gebäude aufgrund der Qualität und des Zustands als „unwirtschaftlich“ zu betrachten ist. Der Sanierungsaufwand steht zum Gebäudewert in einem unwirtschaftlichen Verhältnis. Weiterhin ist die Gesamtnutzungsdauer des Objekts abgelaufen.

In Kleiber<sup>9</sup>, wird Folgendes angegeben:

„Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i. S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zwischen Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.“

<b>vorläufiger Bodenwert, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs</b>	<b>234.000,00 €</b>
Besondere Rechte und Belastungen	
Wertminderung durch das Wegerecht, siehe 7.2.2.1.1.	- 500,00 €
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>	
Abrisskosten, siehe 7.2.2.1.2.	- 39.000,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>	
keine	0,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Sonstige Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Bodenwert unter Berücksichtigung der Freilegung des Grundstücks</b>	<b>194.500,00 € <u>195.000,00 €</u></b>

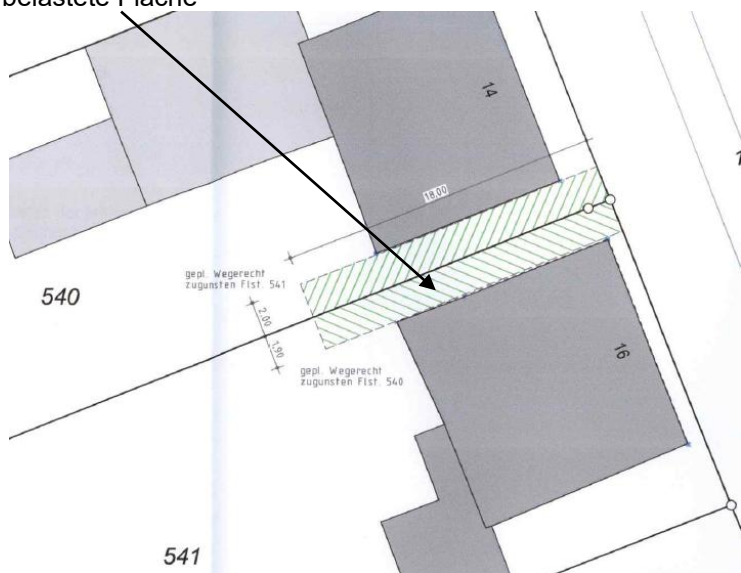
<sup>9</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 937

### 7.2.2.1.1. Wegerecht

Die zu bewertende Grundstücksfläche ist mit einem Wegerecht belastet.  
 Erläuterung siehe 4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten – Baulasten.

Die Wertminderung **des Wegerechts** errechnet sich wie folgt:

belastete Fläche



belastete Fläche: 1,90 m x 18,00 m = **34,20 m<sup>2</sup>**

Durch das Wegerecht wird das belastete Grundstück in seiner Nutzung eingeschränkt.

In Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag werden auf Seite 267 folgende Abschläge in Prozent für die Nutzungseinschränkung angegeben:

Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen		Abschlag vom unbelasteten Bodenwert des Grundstücks
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks</li> <li>Wegerecht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstücks ein (&lt; 15 %)</li> <li>die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt</li> <li>es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten</li> </ul>	1 bis 5 %
vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wegerecht verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks</li> <li>Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (&gt; 15 %)</li> <li>die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt</li> <li>es sind gewisse Immissionen zu erwarten</li> </ul>	6 bis 20 %

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks</li> <li>• die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht stark eingeschränkt</li> <li>• es sind störende Immissionen zu erwarten</li> </ul>	21 bis 40 %
nicht vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eine (bauliche) Nutzbarkeit ist durch das Wegerecht kaum noch gegeben bzw. gar nicht mehr gegeben</li> <li>• es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten</li> </ul>	41 bis 90 %

Der Sachverständige stuft dieses Wegerecht als eine „geringe Nutzungseinschränkung“ ein und hält hier einen 5%igen Abschlag des Bodenwerts der belasteten Fläche für angemessen.

Berechnung:  
 $34,20 \text{ m}^2 \times 242 \text{ €/m}^2 = 8.276,00 \text{ €} \times 5 \% = 414,00 \text{ €}$

**Wertminderung durch das Wegerecht: rd. 500,00 €**

### 7.2.2.1.2. Berechnung der Gebäudeabbruchkosten

#### Berechnung der Gebäudeabbruchkosten:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass bei Beantragung einer Abbruchgenehmigung, eine Schadstoffanalyse erforderlich sein kann.

Lt. Auskunft des Abbruchunternehmens Rolker GmbH & Co. KG, Nordstraße 29 A, 49328 Melle vom 28.01.2025, belaufen sich die Abbruchkosten eines Einfamilienhauses im Durchschnitt auf ca. 15 - 20,00 €/m<sup>3</sup>, zzgl. MwSt. Das Bewertungsobjekt wurde in Massivbauweise errichtet.

Der Sachverständige legt einen m<sup>3</sup>-Preis in Höhe von 20,00 €/m<sup>3</sup> zuzüglich Mehrwertsteuer zu Grunde.  
**Es handelt sich um eine nachrichtliche Berechnung eines theoretischen Gebäudeabbruchs.**

Bruttorauminhalt des Gebäudes, siehe 5.1.8.2.: rd. 1.500,00 m<sup>3</sup>

#### **Abbruchkosten, geschätzt:**

1.500,00 m <sup>3</sup> * 20,00 €/m <sup>3</sup>	=	30.000,00 €
+ 10 % für Unwägbarkeiten	=	<u>3.000,00 €</u>
		33.000,00 €
+ 19 % MWST		<u>6.270,00 €</u>

**Abbruchkosten, ohne Berücksichtigung der Kosten einer Schadstoffanalyse** 39.270,00 €, **rd. 39.000,00 €**

## 7.3. Plausibilisierung bei Freilegung des Grundstücks

Zur Plausibilisierung des Liquidationswertverfahrens führt der Sachverständige eine Ertragswertermittlung durch, um die Unwirtschaftlichkeit des vorhandenen Gebäudes darzustellen.

### 7.3.1. Ertragswertermittlung

#### 7.3.1.1. Methodik

##### Beschreibung

„Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie.“<sup>10</sup> Zunächst werden die jährlichen Roherträge (Mieten und Pachten) auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Von diesem Rohertrag werden die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht. Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Aufwendungen, die der Eigentümer für die Immobilie zu tragen hat.

Es verbleibt dann der Reinertrag, der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gemindert wird.

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes stellt den auf den Bodenwert entfallenden Reinertragsanteil dar. Dieser berechnet sich anhand des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes – Bodenwert multipliziert mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Dabei ist zu beachten, dass der Bodenwert vorher vorrangig mittels des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV getrennt vom Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen so zu ermitteln ist, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (s. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

**Reduziert sich der Reinertrag des Grundstücks mit dem Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags gegen null oder ergibt sich sogar ein negativer Reinertrag, so signalisiert dies die angezeigte „Liquidation“ der baulichen Anlage. In diesem Fall ist der Bodenwert um die Freilegungskosten zu mindern.**

Handelt es sich nicht um eine „Liquidation“, erhält man den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen, der mit Hilfe des Barwertfaktors auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert wird. Der so ermittelte Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes stellt den vorläufigen Ertragswert dar. Vorläufig deswegen, weil Abweichungen, z. B. erheblich abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen, des Referenzgrundstücks zum Bewertungsgrundstück gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind. Man spricht hier von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

<sup>10</sup> s. Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH, S. 1558

### 7.3.1.2. Erläuterungen und Einflussfaktoren

#### **Rohertrag**

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

#### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die noch zu den Bewirtschaftungskosten gem. § 24 II. BV zählende wirtschaftliche Abschreibung wird im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer im Barwertfaktor erfasst.

Im Hinblick auf die Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV heranzuziehenden Liegenschaftszinssatzes muss der Grundsatz der Modellkonformität beachtet werden. Nach diesem Grundsatz sind bei Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes die Wertermittlungsparameter so anzusetzen, wie dies der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes praktiziert hat.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis

### **Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung**

**Stand 1. Januar 2025**, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV:  
 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

#### **Verwaltungskosten**

3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

**Instandhaltungskosten** Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrundegelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büro, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

**Mietausfallwagnis** Der hier für die gewerbliche Nutzung angegebene Modellwert für das Mietausfallwagnis entspricht dem bereits durch die langjährige Praxis akzeptierten Wert.

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

### **Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

**Stand 1. Januar 2025**, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV:  
 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

#### **Verwaltungskosten**

359,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

429,00 € jährlich je Eigentumswohnung

47,00 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

#### **Instandhaltungskosten**

14,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden

106,00 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur.

#### **Mietausfallwagnis**

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

### **Liegenschaftszinssatz**

„Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine aus repräsentativen Markdaten ermittelte Wachstumsrendite, mit der ein Miet- und Kapitalwachstum und somit auch die Inflation berücksichtigt wird.“<sup>11</sup>

<sup>11</sup> s. Kleiber, a.a.O., S. 1611

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Liegenschaftszinssatz spiegelt sich das Objektrisiko wider. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Barwertfaktor, mit dem die Reinerträge über die Zeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden.

Nach § 193 Abs. 3 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 14 ImmoWertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 14, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bielefeld veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für „überwiegend Gewerbe“ in einer Spanne von 3,5 % - 5,0 %.

Der IVD- Immobilienverband Deutschland gibt für Wohn- und Geschäftshäuser, 20 % - 80 % Gewerbeanteil, einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von 4,0 % bis 7,5 % an. (Stand 1. Januar 2025)

**Der Sachverständige wählt aufgrund der Lage, Art und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 %.**

#### Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### 7.3.1.3. Marktüblich erzielbare Mieten

Im „IHK-Mietpreisatlas Ostwestfalen 2025“, der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, werden Nettokaltmieten für **Ladengeschäfte und Lagerflächen** im Ortsteil Jöllenbeck wie folgt angegeben:

Geschäftslage/-typ	2025	2025	2020	2020
	von	bis	von	bis
Ortsteilzentrum	6,00 €/m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>
sonstige Ortsteillagen	4,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
Büro	5,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>
Lager/Produktion	3,00 €/m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	3,50 €/m <sup>2</sup>

JÖLLENBECK



Der Sachverständige legt für die Ladenfläche einen Mietpreis in Höhe von 6,00 €/m<sup>2</sup> und für die Lagerfläche von 3,00 €/m<sup>2</sup> zu Grunde. Da dem Sachverständigen der Zutritt zum Objekt nicht gewährt wurde, der äußere

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

Anschein einen desolaten Zustand aufweist, hält der Sachverständige einen 30%igen Abschlag auf Grund des Zustands und der Qualität des Objekts für angemessen.

**Ladengeschäft:**

Berechnung: 6,00 € - 1,80 €/m<sup>2</sup> (-30 %) = **4,20 €/m<sup>2</sup>**

**Lagerfläche:**

Berechnung: 3,00 € - 0,90 €/m<sup>2</sup> (-30 %) = **2,10 €/m<sup>2</sup>**

Im Mietpreisspiegel 2024 der Stadt Bielefeld wird Folgendes angegeben:

Baualterklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,93	7,04	8,25
1919 bis 1949	5,46	6,02	7,00
1950 bis 1960	5,75	6,48	7,57
1961 bis 1977	5,88	6,72	7,87
1978 bis 1994	6,36	7,21	8,00
1995 bis 2001	7,00	7,60	8,31
2002 bis 2010	8,52	9,01	9,04
2011 bis 6/2021	7,96	9,89	10,99

Die vorgenannten Mietpreise beziehen sich auf eine Standardwohnung.

„Unter einer Standardwohnung wird eine Wohnung verstanden, die alle der nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt:

- Wohnung liegt in der normalen Wohnlage
- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mindestens drei Wohnungen je Adresse bzw. Wohnung in einem Geschäftshaus mit mindestens drei Mieteinheiten je Adresse)
- Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet
- keine energetische Vollmodernisierung in Gebäuden oder eines nachträglichen Wohnungsausbaus mit einem Baujahr vor 1978
- nicht barrierearm“

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

(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

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

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
 Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

Anmerkung des Mietpreisspiegels:

„Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung umfassend saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen.“

Da dem Sachverständigen der Zutritt zum Objekt nicht gewährt wurde, der äußere Anschein einen desolaten Zustand aufweist, sich das Objekt in einer Ortsteillage (ca. 7 km vom Zentrum) befindet, hält der Sachverständige einen 30%igen Abschlag auf den im Mietpreisspiegel in der Baujahreskategorie bis 1918 angegebenen unteren Wert in Höhe von 5,93 €/m<sup>2</sup> für die Wohnungen für angemessen. Berechnung: 5,93 €/m<sup>2</sup> - 1,78 €/m<sup>2</sup> (-30 %) = **4,15 €/m<sup>2</sup>**

Der Sachverständige legt somit für die Wohnungen, entsprechend mit Zu- und Abschlägen des Mietpreisspiegels folgende Mietpreise zu Grunde:

**Wohnung Nr. 1 – Haupthaus und Wohnung Nr. 2 – Anbau:**

Abschlag für einfache Wohnlage (-0,18 €/m<sup>2</sup>), Zuschlag für Kleinstwohnung (+1,64 €/m<sup>2</sup>)  
 Berechnung: 4,15 €/m<sup>2</sup> + 1,64 €/m<sup>2</sup> - 0,18 €/m<sup>2</sup> = **5,61 €/m<sup>2</sup>**

**Wohnung Nr. 3:**

Abschlag für einfache Wohnlage (-0,18 €/m<sup>2</sup>), Abschlag für große Wohnungen mehr als 120 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> (-0,26 €/m<sup>2</sup>)  
 Berechnung: 4,15 €/m<sup>2</sup> - 0,18 €/m<sup>2</sup> - 0,26 €/m<sup>2</sup> = **3,71 €/m<sup>2</sup>**

### 7.3.1.4. Berechnung

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbar)

Mieteinheit	Nutzfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Ladengeschäft	62,00	4,20	260,00	3.120,00
Lagerfläche	38,00	2,10	80,00	960,00
Wohnung Nr. 1 - Haupthaus	29,00	5,61	163,00	1.956,00
Wohnung Nr. 2 - Anbau	22,00	5,61	123,00	1.476,00
Wohnung Nr. 3	131,00	3,71	486,00	5.832,00
<b>Nutzfläche, gesamt</b>	100,00			
<b>Wohnfläche, gesamt</b>	182,00			
<b>Nettokaltmiete gesamt</b>				<b>13.344,00</b>

Jährliche Nettokaltmiete

13.344,00 €

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

▪ **Verwaltungskosten**

3 Wohnungen á 359,00 € = - 1.077,00 €  
 3 % von 4.080,00 € = - 122,00 €

▪ **Instandhaltungsaufwendungen**

14,00 €/m<sup>2</sup> \* 182,00 m<sup>2</sup> = - 2.548,00 €  
 14,00 €/m<sup>2</sup> \* 62,00 m<sup>2</sup> = - 868,00 €  
 14,00 €/m<sup>2</sup> \* 38,00 m<sup>2</sup> = 532,00 €,  
 davon 30 % - 160,00 €

▪ **Mietausfallwagnis**

2 % von 9.264,00 € = - 185,00 €  
 4 % von 4.080,00 € = - 163,00 €

Übertrag:

5.123,00 €

- 5.123,00 €

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

<b>Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 38,0 % jährlich</b>	5.123,00 €	- <b>5.123,00 €</b>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>		8.221,00 €
<b>Bodenwertverzinsungsbetrag, Liegenschaftszinssatz * Bodenwert</b>	4,0 % * 234.000,00 €	- 9.360,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>	<b>Liquidation Verzinsung des Bodenwertes &gt; jährl. Reinertrag</b>	- <b>1.139,00 €</b>

**Die Verzinsung des Bodenwerts übersteigt den jährlichen Reinertrag des Wohn- und Geschäftshauses.**

**Der Bodenwert ist um die Freilegungskosten (Abbruchkosten) zu mindern.**

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungsstichtag: 08.10.2025

## 8. Verkehrs- / Marktwert

### Zusammenstellung

<b>Bodenwert, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs (Freilegung des Grundstücks) (€)</b>
<b>195.000,00</b>

Der Verkehrswert wird auf Grundlage der Freilegung des Grundstücks, aufgrund der Qualität und des Zustands des Gebäudes, unter Berücksichtigung der Unwirtschaftlichkeit ermittelt.

**Der Verkehrs- / Marktwert** des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks „Vilsendorfer Straße 16“ in 33739 Bielefeld

Grundbuch von Jöllenbeck Blatt 3798

Gemarkung Jöllenbeck  
Flur 7 Flurstück 541

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs mit

**195.000,00 €**

(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro)

ermittelt.

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus, Vilsendorfer Straße 16, 33739 Bielefeld, OT Jöllenbeck,  
Wertermittlungstichtag: 08.10.2025

**Anmerkung**

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

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

Osnabrück, 17.11.2025


Dipl.-Ing. Peter Roos

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



Wohn-u. Geschäftshaus,  
Vilsendorfer Str. 16, Bielefeld,  
OT Jöllenbeck,  
Straßenansicht, Nordosten



Linker Giebel, Südosten



Rechter Giebel, Nordwesten



Gartenansicht, Südwesten



Blick in den verwilderten Garten



Bauschuttablagerung im hausnahen Bereich