

Marcel Hokamp

MH
Immobiliengutachter

Zertifizierter Sachverständiger nach DIN
EN ISO / IEC 17024 für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung - D3

Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Herr
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Telefon: 0521 - 522 70 167
Internet: www.immogutachter-hokamp.de
eMail: info@immogutachter-hokamp.de
Datum: 19.02.2024
Az.: 2024-011

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Bielefeld, Blatt 4904 eingetragenen **14,750/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 33605 Bielefeld, Danziger Str. 64, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 4**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
06.02.2024 ermittelt mit rd.

203.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
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
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen	14
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	14
3.1.2.2	Keller und Dach	15
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	16
3.2	Nebengebäude	16
3.3	Außenanlagen	16
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Beschreibung des Sondereigentums	18
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentüme	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten	21
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
5.4	Bodenwertermittlung	22
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	23
5.5	Vergleichswertermittlung	24
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	24
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	26
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	26
5.5.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)	27
5.5.6	Vergleichswert	28

5.6	Ertragswertermittlung	29
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.6.3	Ertragswertberechnung	32
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	37
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	37
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	37
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	37
5.7.5	Verkehrswert	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
6.3	Verwendete fachspezifische Software	42

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Eigentumswohnung, WE 4
Objektadresse:	Danziger Str. 64, 33605 Bielefeld
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Bielefeld, Blatt 4904
Katasterbezeichnung:	Flur 59, Flurstück 1969
Fläche insgesamt:	9.012 m ²
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	06.02.2024
Qualitätsstichtag	06.02.2024

Teilflächen	Anangepasster Bodenrichtwert	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	388,50 €/m ²	9.012 m ²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage	Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
	W S	Kleinsiedlungsgebiet	Baulisten nach dem Baulistenverzeichnis	Wohngebäude	(1)	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
	W R	Reines Wohngebiet	Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbau-land
	W A	allgemeines Wohngebiet	X Bebauungsplan	Doppelhaus-hälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland

	W B	besonderes Wohngebiet	X	Flächen-nutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschlie-ßungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirt-schaft	
	M D	Dorfgebiet	X	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfami-lienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land- und Forstwirt-schaft	
X	M I	Mischgebiet		Denkmal-schutz	X	gemischt ge-nutztes Gebäude	(6)	Auftrags-gemäß nicht geprüft			
	M K	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließ-ungsplan		Dienst-leistung					
	G E	Gewerbege-biet		Gebiet nach §33 BauGB		gewerbliche Nutzung					
	G I	Industriege-biet		Gebiet nach §34 BauGB		Garage					
	S O	Sonderge-biet		Gebiet nach §35 BauGB		Produktions-gebäude					
				sonstige wer-trelevante, rechtliche 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 Bodenwertberechnung (Anteil am Wohneigentum):	51.600 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):	_____
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	178.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert,)	228.000 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	203.000 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung

Objektadresse: Danziger Str. 64
33605 Bielefeld

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bielefeld
Blatt 4904

Katasterangaben: Flur 59
Flurstück 1969

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Herr
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Auftrag vom 06.02.2024

Eigentümer: XXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht

Wertermittlungsstichtag: 06.02.2024

Qualitätsstichtag: 06.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 06.02.2024

Teilnehmer am Ortstermin: XXXXXXXXXX und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Der Sachverständige hat die digitalisierte Hausakte beim zuständigen Bauamt, einen aktuellen Grundbuchauszug, eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, eine amtliche Flurkarte, einen Flurstücks- und Eigentumsnachweis, eine Anliegerbescheinigung, die Bewilligung aus Abteilung II des Grundbuchs, die Vergleichskauffälle vom Gutachterausschuss für die Stadt Bielefeld sowie den Bebauungsplan eingeholt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die in diesem Verkehrswertgutachten verwendeten Maßgaben beruhen auf den Aussagen des Auftraggebers.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

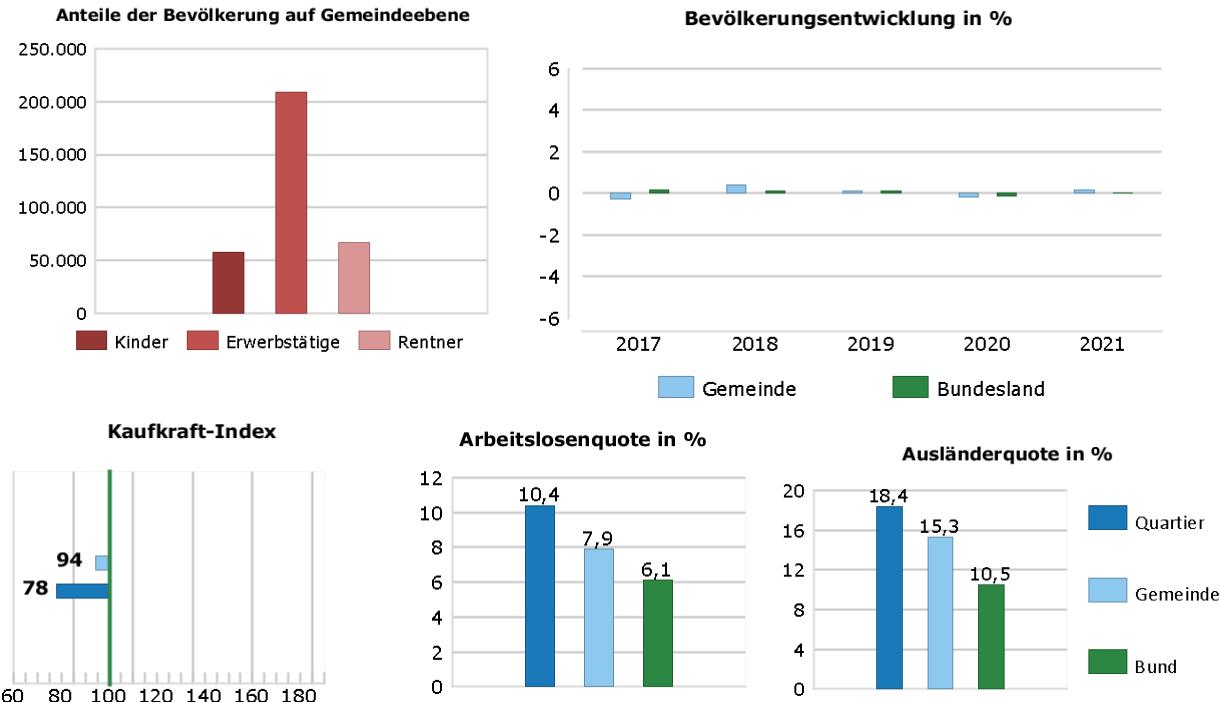
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Bielefeld
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung):	Düsseldorf (149,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Bielefeld (5,0 km)

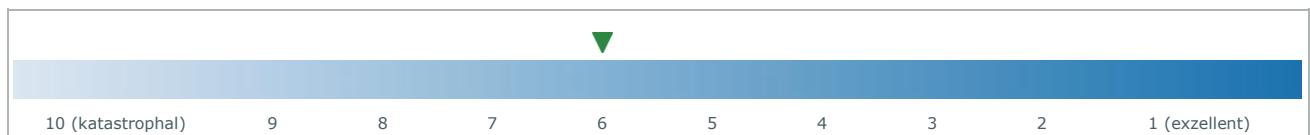
Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	333.509
Haushalte (Gemeinde):	172.381
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in €:	23.385
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in €:	19.295



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (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.



2.1.2 Kleinräumige Lage

Wohnumfeldtypologie (Quartier): Rentner in einfachen Nachkriegsgebieten; Mittelstand in älteren Quartieren

Typische Bebauung (Quartier): 6-9 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km): Anschlussstelle Bielefeld-Ost (1,9 km)

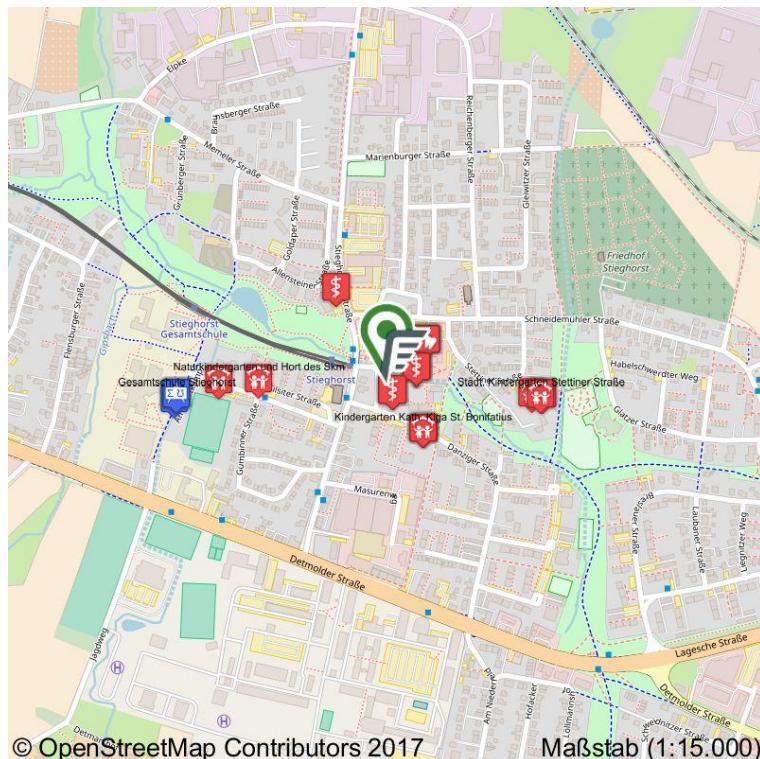
Nächster Bahnhof (km): Bahnhof Oldentrup (1 km)

Nächster ICE-Bahnhof (km): Hauptbahnhof Herford (14,2 km)

Nächster Flughafen (km): Bielefeld-Windelsbleiche (4,8 km)

Nächster ÖPNV (km): Bushaltestelle Stieghorst-Zentrum (0,1 km)

Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)

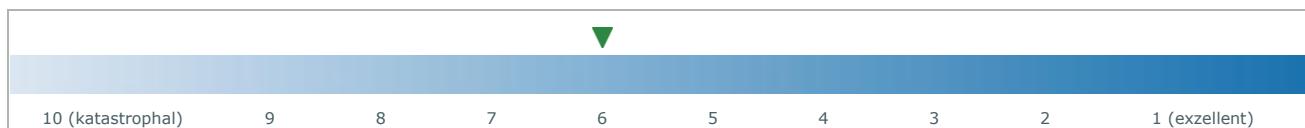


Allgemein_Arzt (0,0 km)

 Zahnarzt	(0,1 km)
 Krankenhaus	(3,5 km)
 Apotheke	(0,1 km)
 EKZ	(4,7 km)
 Kindergarten	(0,1 km)
 Grundschule	(1,6 km)
 Realschule	(2,8 km)
 Hauptschule	(3,0 km)
 Gesamtschule	(0,4 km)
 Gymnasium	(3,2 km)
 Hochschule	(2,0 km)
 DB_Bahnhof	(1,0 km)
 Flughafen	(4,8 km)
 DB_Bahnhof_ICE	(14,2 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.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück ist weitgehend rechteckig zugeschnitten.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Asphaltierte Schwarzdecke

Straßenausbau: Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Danziger 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:

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Das Grundstück grenzt an benachbarte Wohn- bzw. Gewerbegebäude.
	<p>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.</p> <p>Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Recht zum Bau und Betrieb einer Stadtbahn für die Stadt Bielefeld, gemäß Bewilligung vom 13. März 1972 eingetragen.
Anmerkung:	Das Recht beeinträchtigt nicht die Bebaubarkeit des Bewertungsflurstückes. Daher ist das Recht als wertneutral zu bewerten.
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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Es sind keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan liegt im Bereich bebauter Wohnbau- und Gewerbegebäuden.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für das Bewertungsobjekt liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 4/25.00 vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen GAA, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmowertV.

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmowertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei (siehe Anlage 7).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Ortsbesichtigung am 06.02.2024, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie mündlichen Angaben.

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

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

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswertgutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden

usw. werden nicht wertmindernd berücksichtigt. Dies gilt im besonderen Fall für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Bewertungsobjekt wird von Herrn XXXXXXXXX als Miteigentümer bewohnt. Ein Mietvertrag liegt dementsprechend nicht vor.

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) 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 Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1975
Modernisierung/en/:	Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.
Außenansicht:	Die Fassade ist großenteils mit Waschbetonplatten versehen und zudem verputzt und gestrichen.

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fertighaushersteller:	Es ist kein Fertighaus
Fertighaustyp:	Es ist kein Fertighaus
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton
Innenwände:	Stahlbeton Leichtwände aus Siporex

Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Überdachter Hauseingangsbereich
Treppen(haus):	
Kelleraußentreppen:	Stahlbeton
Kellertreppe:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Treppe zum Dachgeschoss:	Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Treppe zum Dachraum:	Nicht vorhanden, da Flachdach

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Betonestrich
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Stahl
Türen:	Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Kaltdach mit Wärmedämmung auf Betondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Holzständerwerk mit Schalung und 3 Lagen Glasvlies
Bodenbeläge im Dachraum:	Nicht vorhanden
Kamin:	Nicht vorhanden

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppen, Balkone
Besondere Einrichtungen:	Aufzug

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Trockenraum, Waschraum, Kellerabteile im Sondereigentum
Erdgeschoss:	Drei Gewerbeeinheiten
1.-5. Obergeschoss:	Je zwei Wohnungen

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	Ausreichende Belichtung und Besonnung
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Es sind keine offensichtlichen Bauschäden und Baumängel ersichtlich, die einen wertmindernden Abzug rechtfertigen würden.
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen ersichtlich, die einen wertmindernden Abzug rechtfertigen würden.
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand für die Anzahl der Wohneinheiten.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum:	Es sind keine Nebengebäude im Sondereigentum vorhanden.
im gemeinschaftlichen Eigentum:	Es sind keine Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum vorhanden.

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	Nicht vorhanden
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	Nicht vorhanden

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Ge- brauchsregelungen für Teile des Grund- stücks oder des Gebäudes):	Nicht vorhanden
---	-----------------

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): Nicht vorhanden

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)**¹⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE)¹⁾:

von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten (VK)**¹⁾ bzw. Erträge (VE)¹⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Nicht vorhanden
Die Instandhaltungsrücklage ist als gewöhnlich für die Anzahl der Einheiten einzustufen.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsobjekt macht einen soliden und gepflegten Eindruck.

1) Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentums

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (s = straßenseitig, g = gartenseitig gelegen, i = innenliegend):

Wohnzimmer	rd. 28,65 m ²	s
Diele	rd. 10,67 m ²	i
Schlafzimmer	rd. 18,24 m ²	s
1. Kinderzimmer	rd. 9,75 m ²	g
2. Kinderzimmer	rd. 13,97 m ²	g
3. Kinderzimmer	rd. 15,29 m ²	s
Küche	rd. 8,73 m ²	g
Flur	rd. 2,56 m ²	i
Bad/WC	rd. 6,28 m ²	g
Dusche/WC	rd. 2,88 m ²	i
Abstellraum	rd. 1,02 m ²	i
Loggia	rd. 2,39 m ²	s
	rd. 121,09 m²	/s/g/i

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Die Besonnung/Belichtung ist ausreichend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume/Büroräume/Laderräume/:

Bodenbeläge: Laminat | PVC

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidungen: Tapete

Küche/Aufenthaltsräume/:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen | verputzt und gestrichen

Deckenbekleidung: Tapete

Diele/Flur/:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Tapete

Deckenbekleidung: Tapete

Bad/WC:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Tapete
Dusche/WC:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen + verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Tapete
Loggia:	
Bodenbelag:	Kunstharz
Fenster und Türen	
Fenster:	Kunststoff Holz
Rollläden aus	
Fensterbänke innen aus Beton mit Kunststoffplatte	
Türen:	
/Wohnungs-/Eingangstür:	Holz
/Zimmertüren/Innentüren/:	Holz
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzkonstellationen, den jeweiligen Anforderungen entsprechend, Kabelkanäle für Strom, Telefon, Türöffner und Klingelanlagen, Deckenleuchten in erforderlichem Umfang
Heizung:	Gas
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung
Sanitäre Installation:	
Bad/Dusche/WC:	Je ein Handwaschbecken, Toilette und Badewanne (Bad/WC) und Dusche (Dusche/WC)
Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum	
Küchenausstattung:	Kühlschrank, Herd, Backofen, Spülmaschine, Spüle, Mikrowelle
Besondere Einrichtungen:	Es sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Besondere Bauteile: Es sind keine besonderen Bauteile im Sondereigentum vorhanden

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:²⁾ Es sind keine Baumängel/Bauschäden am Sondereigentum ersichtlich.

wirtschaftliche Wertminderungen: Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen am Sondereigentum bekannt.

sonstige Besonderheiten: Es liegen keine sonstigen Besonderheiten am Sondereigentum vor.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, aber auch stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das betrifft insbesondere die Fenster (teilweise einfach verglaste Holzfenster), die Bäder, die Elektrik sowie die Innenausstattung.

2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 14,750/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 33605 Bielefeld, Danziger Str. 64 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 4 zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Bielefeld	4904	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	59	1969

Fläche
9.012 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **370,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	VI
Grundstücksfläche (f)	=	9.012 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	= 370,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	06.02.2024	×	1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	388,50 €/m ²	
GFZ	1	keine Angabe	×	1,00
	0,40	keine Angabe	×	1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	9.012	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	III	VI	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	388,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	388,50 €/m²
Fläche	×	9.012 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	3.501.162,00 € rd. 3.500.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 insgesamt **3.500.000,00 €**.

Der Bodenrichtwert wurde sachverständig an den Wertermittlungsstichtag (WEST) angepasst. Die neuen Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss für das Jahr 2024 lagen zum WEST noch nicht vor.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 14,750/1.000$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.500.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.500.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times 14,750/1.000$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	51.625,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 51.625,00 € <u>rd. 51.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 **51.600,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 Instandhaltung, 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)	E159	E259	E359	E459	
Vergleichswert [€]	-----	189.200,00	114.200,00	242.599,50	138.278,00
Wohnfläche [m ²]	121,09	88,00	80,00	117,00	83,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.150,00	1.427,50	2.073,50	1.666,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	06.02.2024	03.03.2022 × 0,95	14.06.2022 × 0,95	13.07.2022 × 0,95	22.09.2022 × 0,95
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.042,50	1.356,13	1.969,83	1.582,70
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor	121,09	88,00 × 0,95	80,00 × 0,95	117,00 × 1,00	83,00 × 0,95
Geschosslage Anpassungsfaktor	1. OG	DG × 1,00	7. OG × 1,00	EG × 1,00	5. OG × 1,00
Aufzug Anpassungsfaktor	vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.940,38	1.288,32	1.969,82	1.503,56
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.940,38	1.288,32	1.969,82	1.503,56

5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 33605 Bielefeld, Sonderburger Str. 32

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

E259

Lage: 33605 Bielefeld, Kösliner Str. 10

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

E359

Lage: 33719 Bielefeld, Potsdamer Str. 128

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

E459

Lage: 33604 Bielefeld, Sperberstr. 56

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	242.996,00	216.037,50	174.190,50	160.720,00
Wohnfläche [m ²]	121,09	104,00	105,00	81,00	80,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.336,50	2.057,50	2.150,50	2.009,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.02.2024	10.05.2023	11.08.2023	08.09.2023	15.09.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.336,50	2.057,50	2.150,50	2.009,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	121,09	104,00	105,00	81,00	80,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,95	× 0,95
Geschosslage	1. OG	2. OG	EG	2. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.336,50	2.057,50	2.042,97	1.908,55
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.336,50	2.057,50	2.042,97	1.908,55

5.5.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 33605 Bielefeld, Danziger Str. 50

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

E259

Lage: 33605 Bielefeld, Danziger Str. 48

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

E359

Lage: 33605 Bielefeld, Kösliner Str. 10

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

E459

Lage: 33605 Bielefeld, Gumbinner Str. 34

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 12.02.2024

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	15.047,61 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

5.5.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.881,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.881,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 121,09 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 227.770,29 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 227.770,29 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 227.770,29 € rd. <u>228.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 mit rd. **228.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 21)

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Wohnung 1. OG links	121,09		6,30	762,87	9.154,44
Summe			121,09	-		762,87	9.154,44

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Wohnung 1. OG links	121,09		6,30	762,87	9.154,44
Summe			121,09	-		762,87	9.154,44

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete, da kein Mietvertrag vorliegt (Selbstnutzung durch den Eigentümer) Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.154,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelauflistung)	– 2.214,70 €
jährlicher Reinertrag	= 6.939,74 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,30 % von 51.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.186,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.752,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,994
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 126.530,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 51.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 178.130,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 178.130,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 178.130,16 €
	rd. 178.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden mir aus der Hausakte vom Bauamt Bielefeld zur Verfügung gestellt und stichprobenartig vor Ort überprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	409,00
Instandhaltungskosten	----	13,40	1.622,61
Mietausfallwagnis	2,00	----	183,09
Summe			2.214,70 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftzinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdata-tenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,3	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	2,2 %	52,3 %	45,5 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
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 je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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 Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1975 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 31 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 49$ Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Beide Verfahren sind bei der Berechnung des Verkehrswertes zu gleichen Teilen berücksichtigt worden. Die Vergleichskauffälle vom Gutachterausschuss geben keinerlei Auskunft über den Ausstattungsstandard. Das Bewertungsobjekt befindet sich aber in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, der besonders gewürdigt werden muss. Das lässt sich somit im Ertragswertverfahren über eine marktübliche Miete für den Zustand am Wertermittlungsstichtag am besten darstellen.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **228.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **178.000,00 €**

ermittelt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \text{ (a)} \times 0,00 \text{ (b)} = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$178.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 228.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 203.000,00 \text{ €}$.

5.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 14,750/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 33605 Bielefeld, Danziger Str. 64 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	4904	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	59	1969

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 mit rd.

203.000 €

(in Worten: zweihundertdreitausend 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 19.02.2024



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcel Hokamp'.

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 schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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 Wohnungsbaugetz (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

BeiWertV:

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

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:

Erbshaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbshaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.12.2023) erstellt.

Anlage 01: Fotos

Seite 1 von 1



Vorderseite

Anlage 02: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld
Katasteramt

August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Flurstück: 1969

Flur: 59

Gemarkung: Bielefeld

Danziger Straße 48 u.a., Bielefeld

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

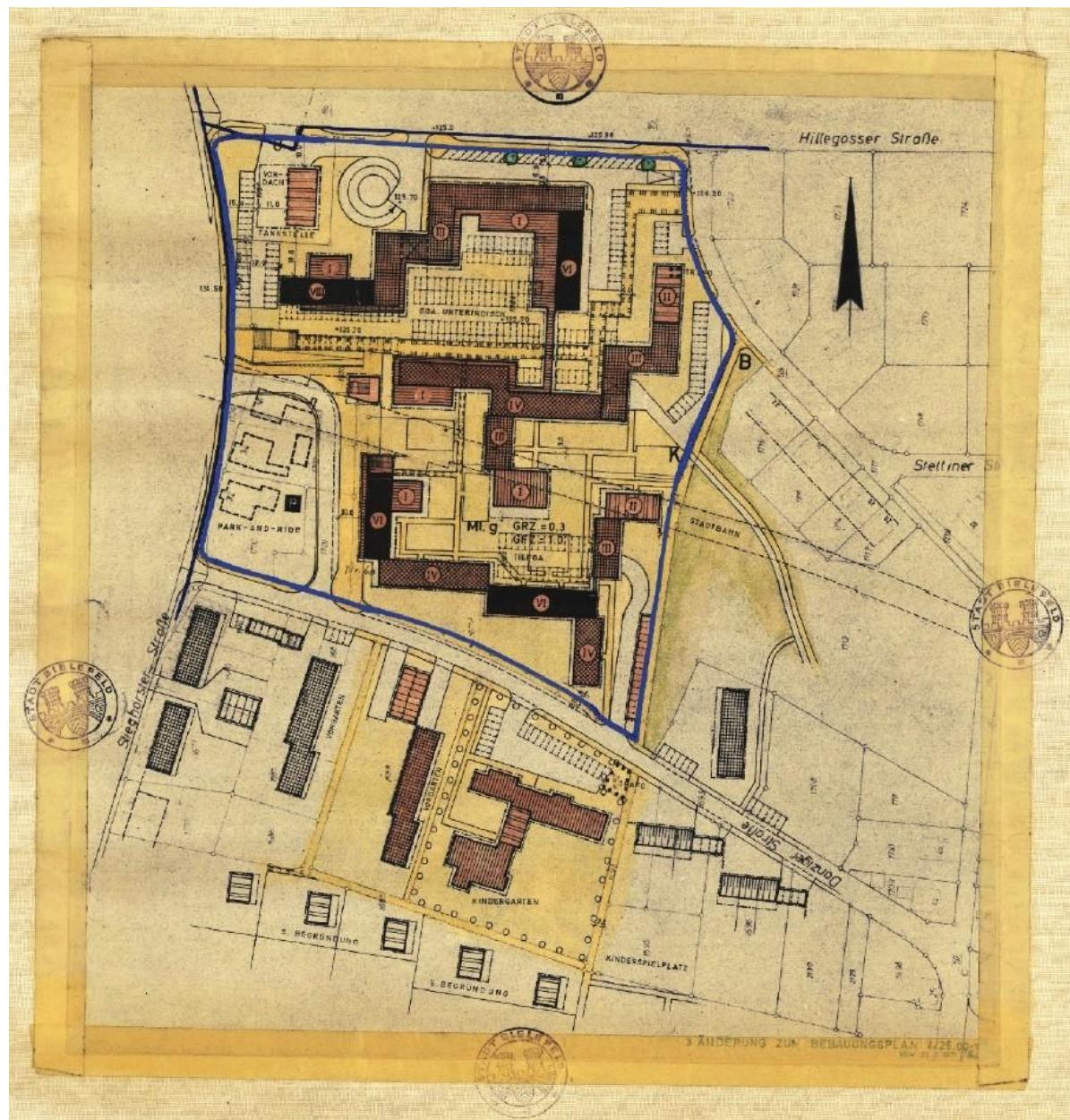
Erstellt: 07.02.2024



Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte

Anlage 03: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4/25.00

Anlage 04: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld | 600 | D-33597 Bielefeld

Immobilienberater
Marcel Hokamp
Detmolder Straße 241
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen / Aktenzeichen
600-2400337

Bielefeld
08.02.2024

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Aslan-Sari
Erdgeschoss
Flur B, Zimmer 020
Telefon: (05 21) 51 - 3251
Telefax: (05 21) 51 - 3206

Allgemeine Sprechzeiten siehe unten.

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


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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück
Danziger Straße 64 Bielefeld

Gemarkung: Bielefeld Flur: 59 Flurstück(e): 1969

Ihr Antrag vom:
07.02.2024, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
I. A.



Aslan-Sari



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

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten

Donnerstag 08.30 - 13.00 Uhr
und nach Vereinbarung

**erweiterte Sprechzeiten der
Bauberatung:**

August-Bebel-Str. 92
Erdgeschoss, Zimmer 41
Tel.: (0521) 51 - 5600

Montag 08.00 - 15.00 Uhr
Dienstag 08.00 - 17.00 Uhr
Mittwoch 08.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag 08.00 - 18.00 Uhr
Freitag 08.00 - 13.30 Uhr

Konten der Stadtkasse Bielefeld

Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BX

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

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE192000000017669

Keine eingetragene Baulast auf dem Bewertungsflurstück

Anlage 05: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld | 660 13 | 33597 Bielefeld

Immobiliengutachter
Marcel Hokamp
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
07.02.2024

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660 13250 Mol

Bielefeld
08.02.2024

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

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Hokamp,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügter Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld
Flur : 59
Flurstück : 1969

von der Danziger 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 Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 15. Nachtragssatzung vom



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niedenwall 23
33602 Bielefeld

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

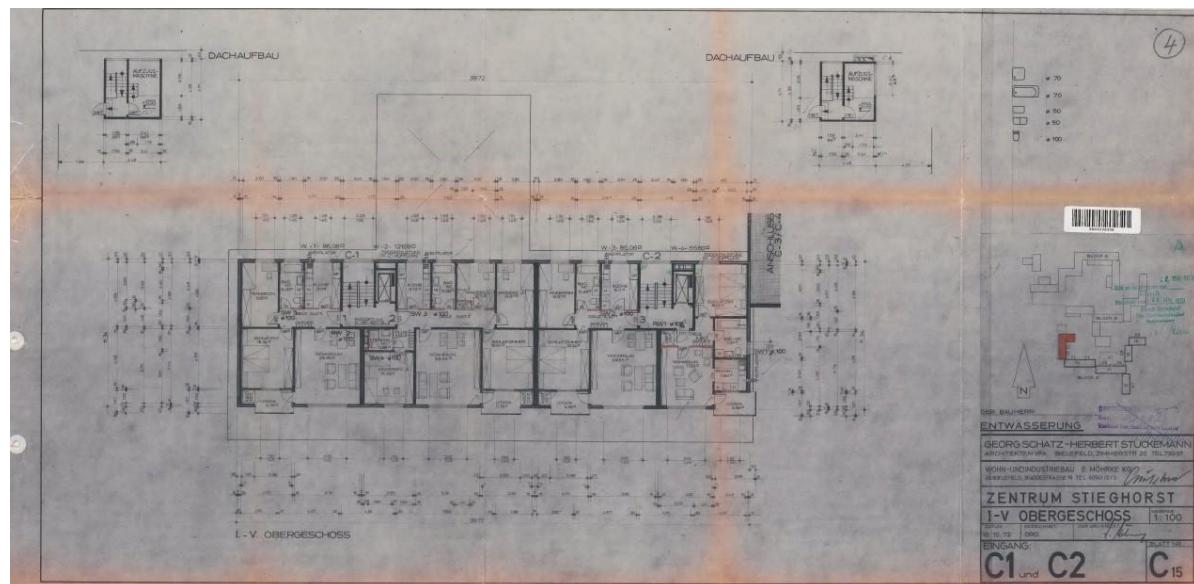
Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BXK
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Glaubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Anliegerbescheinigung

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

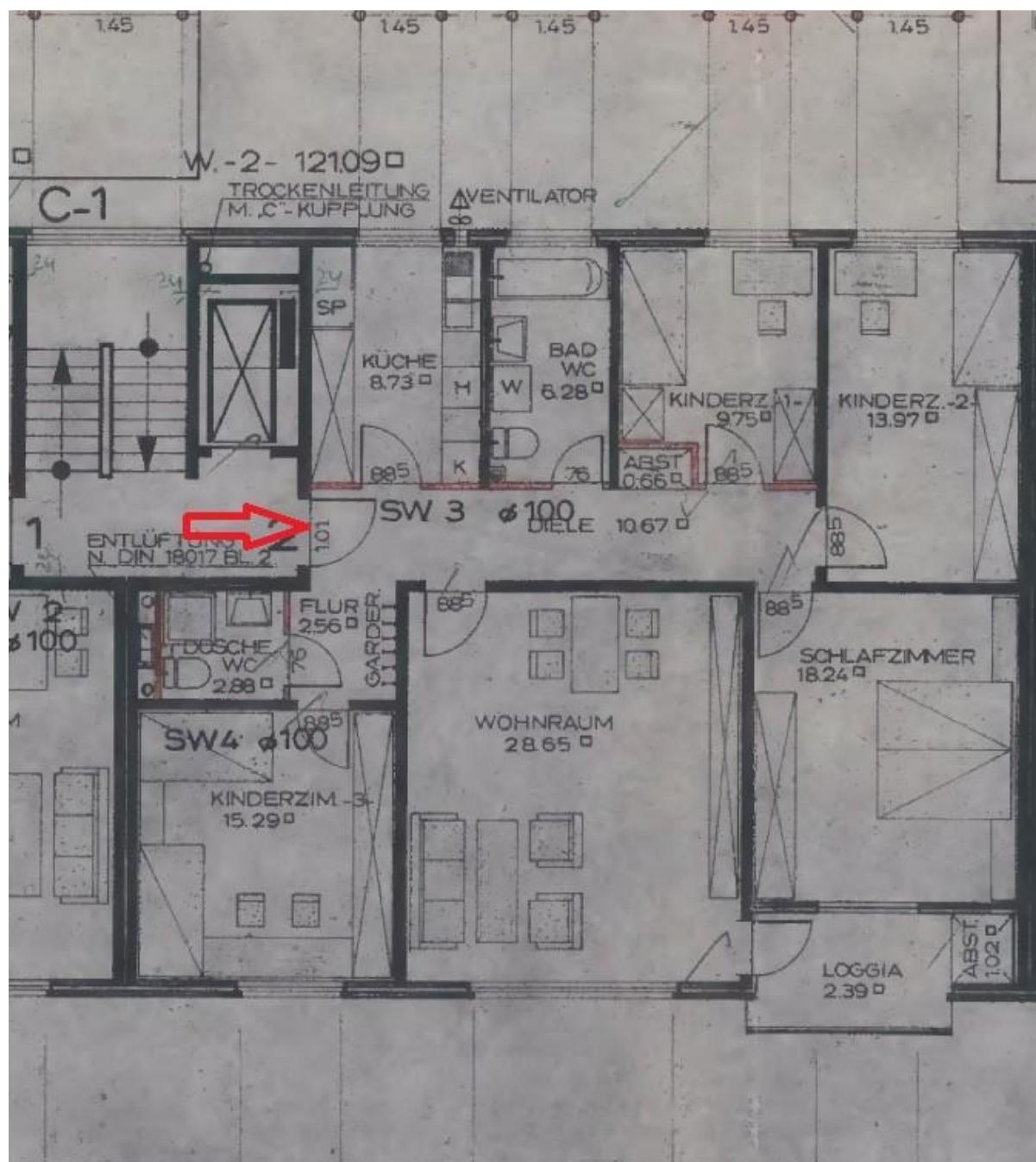
Seite 1 von 4



Grundriss I-V Obergeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

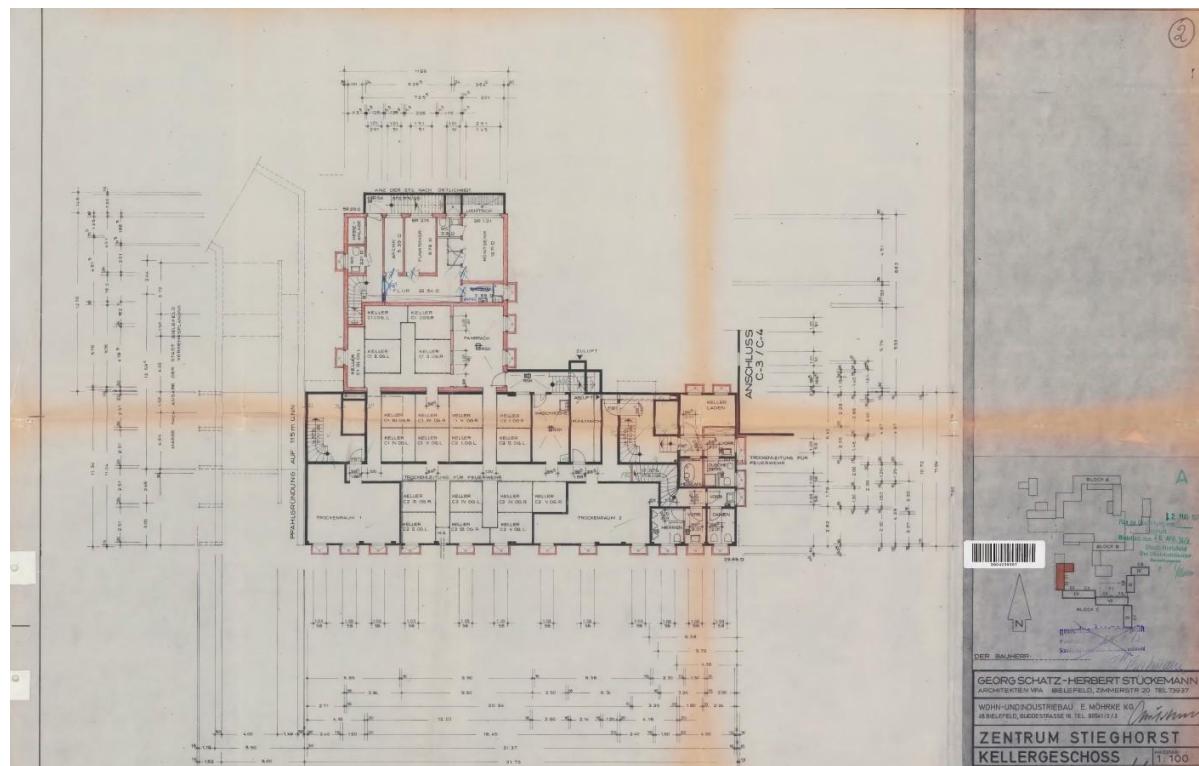
Seite 2 von 4



Grundriss Wohnung 1. OG links

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

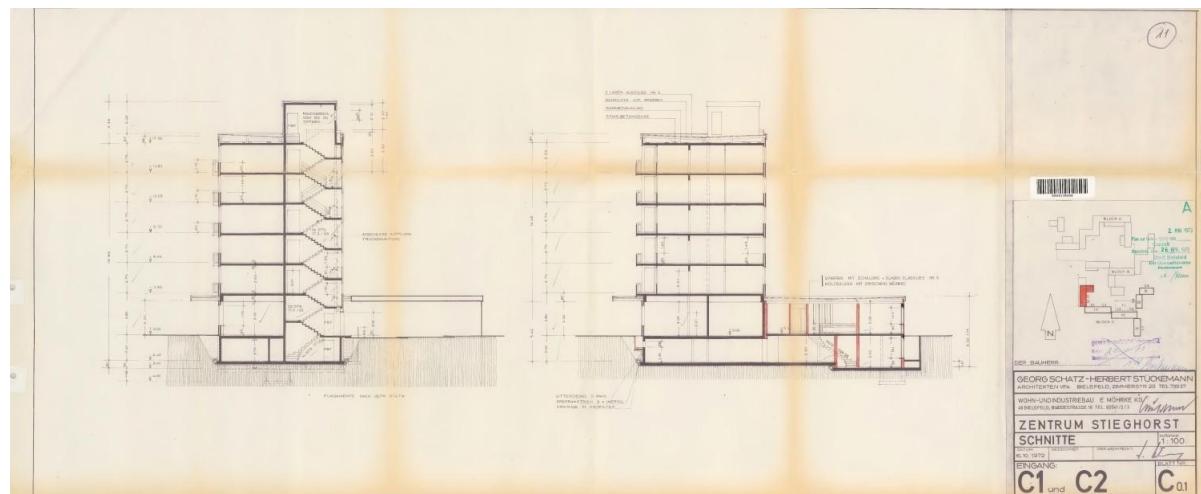
Seite 3 von 4



Kellergeschoß

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Schnitt

Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Anlage zum Bauantrag vom 16.10.1972
der Firma Wohn- und Industriebau, E. Mörke K.G. in Bielefeld,
Stieghorst, III. Bauabschnitt, Ladenzentrum Stieghorst,
Block C 1 und C 2

Berechnung der Wohnfläche

Eingang C 1

Wohnung 1

Diele	4,57 x 1,40	= 6,40 qm
Küche	2,61 x 3,49	= 9,11 qm
Bad WC	1,80 x 3,49	= 6,28 qm
Kinderzimmer	2,80 x 4,99	= 13,97 qm
Schlafzimmer	4,00 x 4,56	= 18,24 qm
Wohnraum	5,00 x 5,73	= 28,65 qm
Abstellraum	1,00 x 1,02	= 1,02 qm
Loggia	(2,86 x 1,67) : 2	= 2,39 qm
		<hr/>
		86,06 qm

Wohnung 2

Diele	7,62 x 1,40	= 10,67 qm
Küche	2,50 x 3,49	= 8,75 qm
Bad WC	1,80 x 3,49	= 6,28 qm
Kinderzimmer 1	3,00 x 3,49 ./ 1,20 x 0,60	= 9,75 qm
Abstellraum	1,10 x 0,60	= 0,66 qm
Kinderzimmer 2	2,80 x 4,99	= 13,97 qm
Schlafzimmer	4,00 x 4,56	= 18,24 qm
Wohnraum	5,00 x 5,73	= 28,65 qm
Flur	1,60 x 1,60	= 2,56 qm
Kinderzimmer 3	3,85 x 3,97	= 15,29 qm
Dusche WC	1,80 x 1,60	= 2,88 qm
Abstellraum	1,00 x 1,02	= 1,02 qm
Loggia	(2,86 x 1,67) / 2	= 2,39 qm
		<hr/>
		121,09 qm

Wohnflächenberechnung

Anlage 8: Vergleichskauffälle vom Gutachterausschuss in der Stadt Bielefeld

Seite 1 von 1

**Geschäftsstelle
des
Gutachterausschusses
in der
Stadt Bielefeld**

12.02.2024

Auswertung Wohnungseigentum

Objekt: Danziger Straße 64 - 33605 Bielefeld

Empfänger: Herr Marcel Hokamp

Vertrags- jahr	Straße	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Geschoss
03.03.2022	Sonderburger Straße 32	1964	88	2.150,00	DG
14.06.2022	Kösliner Straße 10	1973	80	1.427,50	7. OG
13.07.2022	Potsdamer Straße 128	1970	117	2.073,50	EG
22.09.2022	Sperberstraße 56	1963	83	1.666,00	5. OG
10.05.2023	Danziger Straße 50	1970	104	2.336,50	2. OG
11.08.2023	Danziger Straße 48	1970	105	2.057,50	EG
08.09.2023	Kösliner Straße 10	1973	81	2.150,50	2. OG
15.09.2023	Gumbinner Straße 34	1964	80	2.009,00	1. OG

In den Kaufpreisen sind keine Garagen / Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze enthalten

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



Hegemann

Vergleichskauffälle

Anlage 9: Schlussabnahme lt. Hausakte beim Bauamt Bielefeld

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld Der Oberstadtdirektor Bauordnungsamt		4800 Bielefeld 1, den 20. 2. 1976 Postfach 181 – August-Bebel-Straße 82 Fernsprechnummern 511 Telex 0932823 skbl d
Aktenzeichen: VI/475/75		Eingang des Antrages: 4. 2. 1975
Bauherr: EWIGE KUNSTZUHALT Firma: Wohn- und Industriebau E. Mörke KG Herforder Str. 128 4800 Bielefeld 1		Kontor der Stadtkasse: Sparkasse Bielefeld Nr. 28 (BLZ 48050181) und bei allen übrigen Geldinstituten in Bielefeld Postcheckkonto Hannover Nr. 20-307 (BLZ 25010030)
Bauvorhaben: Ausbau eines Ladengeschäftes		Sprechzeiten des Baudezernats: Dienstag u. Donnerstag 8.00–12.00 Uhr außerdem Donnerstag 14.00–17.30 Uhr im Übrigen für Berufstätige nach Vereinbarung bis 17.30 Uhr möglich
Bauort, Straße, Haus-Nr.: Bielefeld 1, Danziger Str. 60 – 64		
Gemarkung: Bielefeld	Flur: 59	Flurstück: 1969
Entwurfsvorfasser: Arch. Georg Schatz u. Herbert Stückemann, Bielefeld 1, Zimmerstr. 20		

Betr.: Schlußabnahme

Bezug: Baugenehmigung vom **27. 10. 1975**
Antrag auf Schlußabnahme vom

Abnahmetag: **12. 12. 1975**

Gemäß § 96 (5) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV NW S. 96) wird für die vorstehend bezeichnete bauliche Anlage der

Schlußabnahmeschein 1. Ausfertigung

ausgestellt. Die Schlußabnahme hat zu keinen Beanstandungen geführt. Die bauliche Anlage darf nunmehr für den genehmigten Zweck benutzt werden.

Hochachtungsvoll
I. A. *Klaun*

Klaune
Stadtbauamtmann

The seal of the City of Bielefeld, featuring a castle tower and the text "STADT BIELEFELD" around the top edge and "225" at the bottom.

63/06

Schlussabnahme 1975