

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld

Telefon: 0521 / 13 13 11

Fax: 0521 / 5 60 93 50

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

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

GUTACHTEN

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

Objektart:	Gewerbeimmobilie – Sonnenstudio ehemalige Zweigstelle der Kreissparkasse
Objektanschrift:	Elbeallee 121, 33689 Bielefeld
Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld mit Schreiben vom 15. Oktober 2025
Aktenzeichen:	6a K 46 / 25
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes i.S.d. § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungsstichtag:	11. November 2025
Qualitätsstichtag:	11. November 2025
Ortsbesichtigung:	Dienstag, 11. November 2025
Verkehrswert am Stichtag	119.000,00 EUR

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2 Ortstermin / Besichtigung	6
1.3 Unterlagen.....	6
2. OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1 Lage.....	7
2.1.1 <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche</i>	9
2.1.2 <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt</i>	9
2.1.3 <i>Erschließungszustand</i>	9
2.2 Baubeschreibung.....	10
2.2.1 <i>Gewerbeimmobilie</i>	10
2.2.2 <i>Außenanlagen</i>	15
2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht	15
3. RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	16
3.1 Grundbuch.....	16
3.2 Lasten und Beschränkungen	16
3.3 Bau- und Planungsrecht	17
3.4 Baujahr / Baugenehmigung	17
3.5 Baurechtswidrige Zustände	18
3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	18
4. BEURTEILUNG - GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG.....	18
5. ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	20
5.1 Vorbemerkungen	20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
5.3 Restnutzungsdauer	21
5.3.1 <i>Vorbemerkungen</i>	21
5.3.2 <i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	22
5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung	24
5.5 Ertragswert.....	26
5.5.1 <i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	26
5.5.2 <i>Mieter / Mietzahlungen</i>	27
5.5.3 <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	28
5.5.4 <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	29
5.6 Rechte und Belastungen	29
6. VERKEHRSWERT	30
6.1 Definition des Verkehrswertes	30
6.2 Ermittlung des Verkehrswertes	30
6.3 Ergebnis	30
7. BERECHNUNGEN.....	31
8. FOTOS.....	32
9. ANLAGEN.....	35

ANLAGEN

Berechnung der Nutzfläche
Fotos
Stadtplan
Lageplan
Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertV 2021

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

DIN 277:

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

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Laut schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Bielefeld vom 15. Oktober 2025 soll der Verkehrswert (Marktwert) der Gewerbeimmobilie – Sonnenstudio (ehemalige Zweigstelle der Kreissparkasse) zum Stichtag 11. November 2025 ermittelt werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

Die Gewerbeimmobilie sowie der Außenbereich konnten besichtigt werden.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuch

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

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

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten und Altlasten

Datenstand der Informationen ist der 11. November 2025.

2. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist eine Gewerbeimmobilie – Sonnenstudio – ehemalige Zweigstelle der Kreissparkasse Bielefeld.

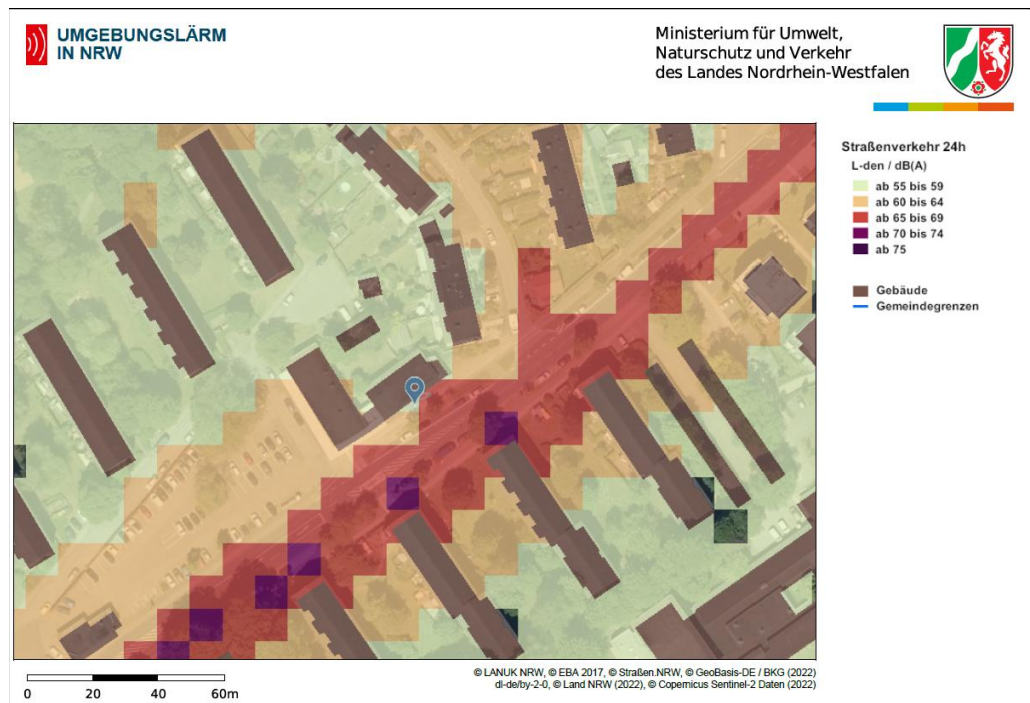
Die Immobilie ist eingeschossig, unterkellert und hat ein Flachdach.

2.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Das Gebäude, ehemalige Zweigstelle der Kreissparkasse Bielefeld, befindet sich an der Straße Elbeallee im südöstlichen Teil von Sennestadt, einem südlichen Stadtteil von Bielefeld.

Die Straße Elbeallee weist ein normales / leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen auf – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



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



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Wie aufgeführt, befindet sich die zu bewertende Immobilie im südöstlichen Bereich von Sennestadt.

An Infrastruktureinrichtungen sind hier in Entfernungen von 500 – 800 m gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel (Bus), Dienstleistungsbetriebe sowie teilweise Verwaltungseinrichtungen.

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

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

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

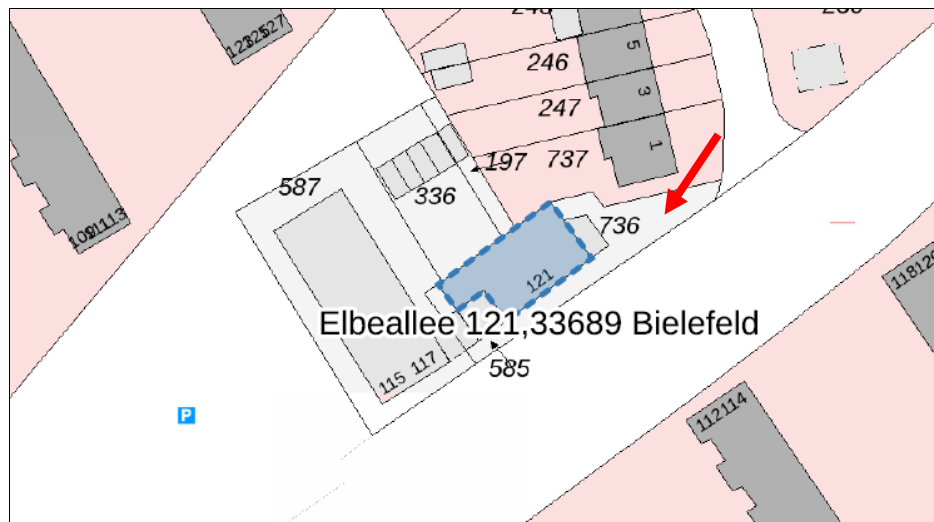
Die Geschäftslage ist als Lage im Ortsteil Sennestadt anzusehen.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist im südlichen Teil zur Straße Elbeallee weitgehend eben. Rückseitig ist eine Böschung gegeben, die durch Stufen überbrückt wird.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld ist keine Altlast aufgeführt. Es wird daher in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das zu bewertende Grundstück hat einen vieleckigen Zuschnitt mit einer nördlichen Böschung - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Elbeallee ist voll erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen und Fahrradwegen versehen).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas
Entsorgung	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten)

2.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

2.2.1 Gewerbeimmobilie

Es handelt sich um eine eingeschossige Gewerbeimmobilie – ursprünglich Zweigstelle der Kreissparkasse Bielefeld, jetzt Sonnenstudio. Die Immobilie ist voll unterkellert und hat ein Flachdach.



An das Gebäude ist straßenseitig auf einem eigenen Flurstück eine Trafostation mit einer eigenen Hausnummer angebaut – siehe hierzu auch die Flurkarte.



Daten zur Gewerbeimmobilie

Nutzung der Immobilie	ursprünglich Zweigstelle der Kreissparkasse, jetzt Sonnenstudio
Aufteilung der Immobilie	siehe die beigefügten Planungsunterlagen – nur bedingt stimmig. In der ehemaligen Kassenhalle sind Trennwände, Ständerwerk mit Paneelen, für die Kabinen erstellt – ohne Genehmigung.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton, Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandsteinmauerwerk, Tresorraum Stahlbeton EG: Hochlochziegel
Innenwände	Kalksandsteine und Kalksandleichtsteine, Ständerwerk mit Paneelen
Decken	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	KG-EG: Massivtreppe mit Estrich
Dach	Flachdachkonstruktion mit 3 % Dachneigung Wärmedämmung, 3 cm bituminiert und Korkplatte mit Dampfsperre und Entlüftung, Dichtungsbahnen
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	Die energetische Beschaffenheit entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung. Verbesserungen / Modernisierungen sind nicht erfolgt.
Außengestaltung	Verblendmauerwerk, d = 11,5 cm
Besondere Bauteile	Vordächer zur Straße
Besondere Betriebseinrichtungen	Fäkalienhebeanlage

Ausstattung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen und PVC
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	abgehängte Decken
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung
Fenster	Alufenster mit Isolierverglasung (Sicherheitsglas)

Technische Ausstattung

Heizung	Gaszentralheizung (ca. 2017 neu erstellt) Heizkörper: Plattenkonvektoren und Stahlradiatoren
----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------



Elektro	den VDE-Bestimmungen um ca. 2010 und 2017 entsprechend
----------------	--------------------------------------------------------



Sanitär

Die WC-Anlagen befinden sich im Keller (für Damen und Herren getrennt).
Boden Mosaikfliesen, Wände verflies
Objekte:
WC mit Spülkasten



und Waschbecken im Vorraum



Die WC-Anlage der Herren auf nachstehendem Foto ist nicht nutzbar.
Die WC's sind abgebaut.



Mängel / Bauschäden

Putzschäden an den Kelleraußenwänden
und im Büro im EG



(bedingt durch einen Wasserschaden der
Dachentwässerung)

Die Kellerräume stehen voll mit Sonnen-
studiogegenständen aus anderen Sonnen-
studios.

Der Sanitärbereich ist sanierungsbedürf-
tig.

Instandhaltungstau:
- energetische Beschaffenheit

Das Vordach zeigt Putz- und Feuchteschä-
den.



2.2.2 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu dem Eingangsbereich ist mit einem Plattenbelag versehen.

Die Eingangstür ist eine Alutür mit Teilverglasung.



Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Zaun bzw. nicht vorhanden

Gärtnerische Gestaltung

Grünflächen sind hier nahezu nicht gegeben.
Kleine Anpflanzungen

Sonstige Außenanlagen

keine

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bebaute Flächen:

Gewerbliche Immobilie ca. 208 m²

Die Brutto – Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI- Zwischen-summe m ³ (ca.)
Gewerbeimmobilie	KG, EG	415	--
insgesamt		415	--

Die Nutzfläche wurde aus den genehmigten Unterlagen der Baugenehmigung ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Gewerbeimmobilie	KG	Gewerbefläche (keine Keller-räume)	46,00 m ²
	EG	Gewerbefläche	166,00 m ²
Summe			212,00 m²

3. Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Sennestadt		--	--	6402
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
3	Sennestadt	4	736	399
Gesamt				399

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.
In Abteilung II ist eine Eintragung gegeben:

Lfd. Nr. 3 lastend auf der lfd. Nr. 3

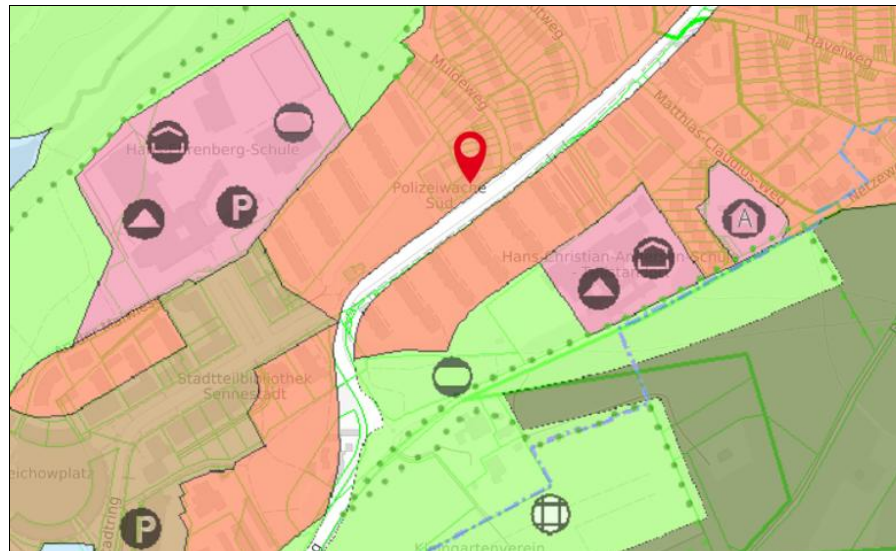
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bielefeld, 6a K 46 / 25).

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

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



Ein B-Plan ist nicht erstellt.

Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß § 34 BauGB zu erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,52	0,52	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	--	--	siehe BauNVO

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 11. November 2025 eingesehen. Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

13.06.1960	Genehmigung Errichtung eines gewerblichen Gebäudes mit Stellplätzen
10.04.1961	Fertigstellung
13.01.1975	Genehmigung Erweiterung der Sparkasse
15.12.1975	Schlussabnahme
05.03.1999	geplant – Nutzungsänderung - Billard-Café nicht genehmigt und nicht ausgeführt

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Zustände

Folgendes wurde festgestellt:

Eine Nutzungsänderung für die Erstellung eines Sonnenstudios war in den Bauunterlagen nicht gegeben – ist jedoch erforderlich.

Eine nachträgliche Legalisierung hat zu erfolgen.

3.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Gewerbeflächen sind eigengenutzt.

4. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

Marktentwicklung und Nachfrage sowie wirtschaftliche Beurteilung

Es handelt sich, wie bereits aufgeführt, um eine ehemalige Sparkassen-Zweigstelle, die zu einem Sonnenstudio umgenutzt wurde.

Die Raumaufteilung ist geblieben – das Sonnenstudio befindet sich in der ehemaligen Schalterhalle.

Trennwände, Ständerwerk mit Paneelwänden, für die Kabinen.

Der Markt für Sonnenstudios hat seit 2000 erhebliche Rückgänge zu verzeichnen, bedingt u.a. durch das Gesetz zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung bei der Anwendung am Menschen (NiSV) und Corona (ab 2020).

Ein Markt ist noch gegeben, jedoch nur in attraktiven Lagen, mit einer gehobenen Ausstattung und vorhandenen Parkplätzen sowie einem attraktiven Angebot.

Dies ist hier, siehe Lage- und Baubeschreibung, nicht gegeben.

Zu der eingeschränkten und sinkenden Nachfrage führen auch die Steigerung der Baupreise, die gestiegenen Energiekosten und die immer noch recht hohen Bauzinsen.

Weiter ist in diesem Zusammenhang noch auf die Drittverwendungsfähigkeit von Sonnenstudios hinzuweisen – siehe nachstehende Ausführungen:

Drittverwendungsfähig sind:

Gebäude, die ohne wesentliche Anpassungen dem Bedarf anderer Nutzer entsprechen:

- Es gibt eine Vielzahl von Nutzern (Multifunktionalität)
- Ein Umnutzungsaufwand fällt gemessen am Nutzwert kaum ins Gewicht.
- Es besteht normale Marktgängigkeit.

Beschränkt drittverwendungsfähig sind:

Gebäude mit einer einzigartigen Gebäudestruktur oder Grundrissen, die nur einer begrenzten Verwendung zugeführt werden können:

- Es gibt mehrere potenzielle Nutzer
- Für eine Nutzung sind Umbauten / Rückbauten erforderlich
- Es besteht schwere Marktgängigkeit.

Nicht drittverwendungsfähig sind:

Gebäude, die nur einem Zweck dienen können:

- Es gibt nur eine mögliche Art der Nutzung (Monofunktionalität).
- Der Nutzerkreis ist auf wenige Unternehmen beschränkt.
- Eine Umnutzung ist unwirtschaftlich.
- Es besteht keine Marktgängigkeit.

Unter Berücksichtigung folgender Punkte

- es gibt nur wenige potenzielle Nutzer – insbesondere in Ortsteilen wie hier gegeben,
- für eine andere Nutzung sind Umbauten / Rückbauten teilweise erforderlich,
- die Marktgängigkeit ist eingeschränkt,

ist die Drittverwendungsfähigkeit insgesamt als erheblich eingeschränkt zu werten.

Der bauliche Zustand ist einfach / durchschnittlich.

Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen.

Objektrisiko

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zu bewerten ist eine gewerblich genutzte Immobilie – Sonnenstudio – ehemalige Zweigstelle der Sparkasse.

Objekte dieser Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Ertragswertverfahren als Ausgangsbasis auszugehen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

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

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Für das zu bewertende Objekt ist abzustellen auf Geschäftshäuser / Bürogebäude / Banken. Die Nutzungsdauer ist daher mit 60 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

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

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

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

Eine rechnerische Restnutzungsdauer ist bei diesem Gebäude nicht mehr gegeben – Alter des Gebäudes zum Stichtag = 64 Jahre.

Unter Berücksichtigung der teilweise getätigten Aufwendungen sowie der vorgefundenen Bausubstanz und Ausstattung ist auf eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **10 Jahren** abzustellen.

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

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

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

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt zum Wertermittlungsstichtag **360 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33689
Gemarkungsname	Sennestadt
Ortsteil	Sennestadt
Bodenrichtwertnummer	8510
Bodenrichtwert	360 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

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

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

Hier sind Unterschiede zu den Merkmalen der Richtwertkarte gegeben:

a) hinsichtlich der Nutzung

Richtwertkarte – Mischnutzung

vorgefunden: reines Gewerbegebiet

Richtwert für diese Fläche: 140,00 EUR/m²

b) Zuschnitt

Richtwertkarte – normaler Zuschnitt (rechteckig oder quadratisch)

Vorgefunden: vieleckiger Zuschnitt mit hinterer Böschung sowie das

Vorhandensein einer Trafostation

Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen.

Es hat ein Abschlag zu erfolgen. Die Abschlaghöhe ist auf Grund der vorab beschriebenen Merkmale mit 30 % des Richtwertes als marktgerecht anzusehen.

Berechnung:

RW: 360,00 EUR/m²

Abschlag: 30 %

angepasster Richtwert: 360,00 EUR – 108,00 EUR = 252,00 EUR/m²

F = 399 m²

399 m² x 252,00 EUR/m² = 100.548,00 EUR

gerundet = 101.000,00 EUR

Der Bodenwert beträgt = 101.000,00 EUR

5.5 Ertragswert

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

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

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

Liegenschaftszinssatz

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

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld sind Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Grundstücke ausgewiesen- hierzu jedoch noch folgende Ausführungen im Grundstücksmarktbericht:

Für diese Objektarten musste auf Grund der mangelnden Anzahl von zur Verfügung stehenden Kauf-fällen auf eine statistische Ableitung verzichtet werden. Als Anhalt dienen an dieser Stelle Orientierungswerte, die aber sachverständig im Hinblick auf die aktuelle Marktlage zu prüfen sind.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Überwiegend Gewerbe (Büro)	3,5 - 5,0	-
Gewerbe/Fabriken	4,5 - 6,5	-

Hier ist auf Grund der Marktbeurteilung ein Liegenschaftszins von 5,0 % als marktgerecht anzusehen.

5.5.2 Mieter / Mietzahlungen

Das Sonnenstudio ist eigengenutzt.
Eine Miete wird nicht gezahlt.
Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete zu ermitteln.

Ein Mietspiegel für gewerbliche Mieten ist in Bielefeld nicht erstellt.
Gegeben sind jedoch die Mietwerte der IHK 2025.
Auf diese Werte wird hier abgestellt.

Die Bandbreite für Ladenlokale in Ortsteillage beträgt in Sennestadt
4,00 – 6,00 EUR/m² und für Büroflächen 4,50 – 9,00 EUR/m².

Auf einen Mietwert im unteren Drittelbereich ist hier auf Grund der Marktbeurteilung abzustellen – Miethöhe: 5,50 EUR/m².

Für die wirtschaftliche Nutzfläche im KG ist ein Mietansatz von 2,00 EUR/m² als marktgerecht anzusehen.

Jährliche Mietzahlungen:

KG: 46 m ² x 2,00 EUR/m ² x 12	=	1.104,00 EUR
EG: 166 m ² x 5,50 EUR/m ² x 12	=	10.956,00 EUR
gesamt	=	<u>12.060,00 EUR</u>

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten (Verwk.)

Für Gewerbeflächen sind 3 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Instandhaltungskosten (Instk.)

Je ² Gewerbefläche 14,00 EUR/m²

Im KG 3,60 EUR/m²

Mietausfallwagnis (MAW)

Ansatz 4 % der Jahresnettokaltmiete

Übertrag = **12.060,00 EUR**

		m², Anzahl bzw. % der Miete	EUR pro m² bzw. Anzahl	EUR / p.a.
VerwK	Gewerbe	3,00	12.060,00	361,80
InstK	Gewerbe	166,00	14,00	2.324,00
		46,00	3,60	165,60
MAW		4,00	12.060,00	482,40
Summe				3.333,80
gerundet				3.334,00

= 3.334,00 EUR

gesamt = 8.726,00 EUR

abzgl. Verzinsung des Bodenwertes
5,00 % von 101.000,00 EUR = - 5.050,00 EUR

= 3.676,00 EUR

Vervielfältiger bei 5,00 % und
10 Jahren = 7,722

3.676,00 EUR x 7,722 = 28.386,00 EUR

zzgl. Bodenwertanteil = 101.000,00 EUR

gesamt = 129.386,00 EUR

gerundet = 129.400,00 EUR

Der vorläufige Ertragswert beträgt = 129.400,00 EUR

5.5.3 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Der unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelte, vorläufige, marktangepasste Ertragswert beträgt 129.400,00 EUR.

Die Kenndaten betragen:

Preis je m² Nutzfläche = 780,00 EUR

(ohne KG)

Nettorendite = 6,74 %

Rohertragsfaktor = 10,72 fache

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld sind keine Vergleichspreise je m² Nutzfläche für Objekte dieser Art aufgeführt.

Rohertragsfaktoren und Nettorenditen weist der Grundstücksmarktbericht nicht aus.

Die vorgenannten, ermittelten Kennwerte sind insgesamt als plausibel anzusehen und können daher als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt werden.

5.5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau
- Legalisierung der Nutzungsänderung

Übertrag = 129.400,00 EUR

Baumängel / Bauschäden

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

Kostenansatz je m² Nutzfläche (ohne KG und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer) = 50,00 EUR

166 m² x 50,00 EUR/m² = - 8.300,00 EUR

sonstige Wertminderungen

hier die Legalisierung auf Grund der Nutzungsänderung einschl. der erforderlichen Bauvorlagen

Kostenansatz pauschal = - 2.500,00 EUR

sonstige Werterhöhungen

keine = ± 0,00 EUR

gesamt = 118.600,00 EUR

gerundet = 119.000,00 EUR

Der marktangepasste Ertragswert beträgt gerundet = 119.000,00 EUR

5.6 Rechte und Belastungen

In Abtl. II des Grundbuchs ist eine Eintragung gegeben.

Diese Eintragung ist, wie bereits aufgeführt, wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

6. Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Es handelt sich um eine gewerblich genutzte Immobilie – ursprünglich Zweigstelle der Kreissparkasse Bielefeld – jetzt Sonnenstudio.

Objekte der genannten Art sind als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom **Ertragswert** als Ausgangsbasis auszugehen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale und Plausibilisierung des Ertragswertes hat keine weitere Anpassung zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 119.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für die Gewerbeimmobilie – Sonnenstudio

Elbeallee 121, 33689 Bielefeld

auf **119.000,00 EUR**
(einhundertundneunzehntausend)

zum Stichtag 11. November 2025.

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Klaus Kühn

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

Bielefeld, 20. November 2025

7. Berechnungen

Berechnung der BGF laut DIN 277 / 2005		
<i>Gebäude</i>		
<i>Anbau</i>		
KG	$3,50 \cdot 5,54 + 3,50 \cdot 1,55/2$	22,10
EG	$3,50 \cdot 5,54 + 3,50 \cdot 1,55/2$	22,10
gesamt		44,20
<i>Altbau</i>		
KG	$20,60 \cdot 10,26 - 5,35 \cdot 4,83$	185,52
EG	$20,60 \cdot 10,26 - 5,35 \cdot 4,83$	185,52
gesamt		371,03
BGF gesamt		415,23
Die BGF beträgt insgesamt gerundet		415,00
Berechnung der Nutzfläche		
<i>KG</i>		
Aufenthaltsraum	$(3,085 \cdot 5,12 + 3,085 \cdot 1,37/2) \cdot 0,97$	17,37
Abstellraum	$2,18 \cdot 1,24 \cdot 0,97$	2,62
Vorraum	$(1,34 \cdot 1,33 + 3,61 \cdot 2,60) \cdot 0,97$	10,83
WC-Damen Vorraum	$(1,14 \cdot 1,755 + 1,03 \cdot 3,37) \cdot 0,97$	5,31
WC Damen (3 Stück)	$1,40 \cdot 0,78 \cdot 3$	3,28
WC-Herren Vorraum	$(1,14 \cdot 1,755 + 1,03 \cdot 3,37) \cdot 0,97$	5,31
WC Herren	$1,40 \cdot 0,78$	1,09
gesamt		45,81
gerundet		46,00
<i>EG</i>		
Windfang	$2,93 \cdot 2,815 \cdot 0,97$	8,00
Abstellraum	$2,93 \cdot 2,06 + 2,09 \cdot 1,27/2$	7,45
Raum / Kassenhalle		
Sonnenstudio	$(15,09 \cdot 9,25 + 0,95 \cdot 1,029) \cdot 0,97$	136,34
Büro	$3,445 \cdot 4,26 \cdot 0,97$	14,24
gesamt		166,03
gerundet		166,00

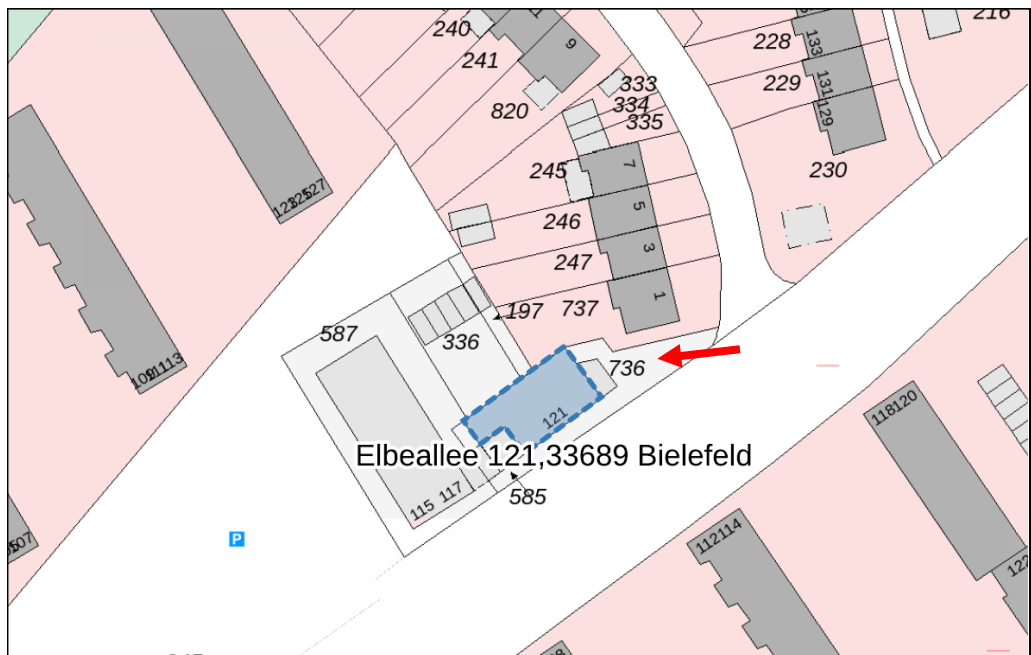
8. Fotos



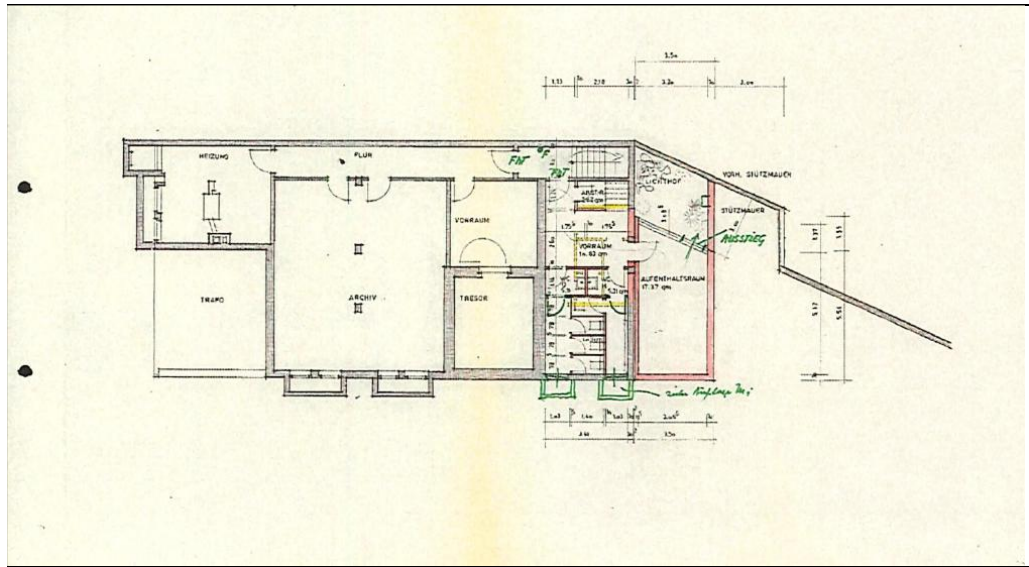




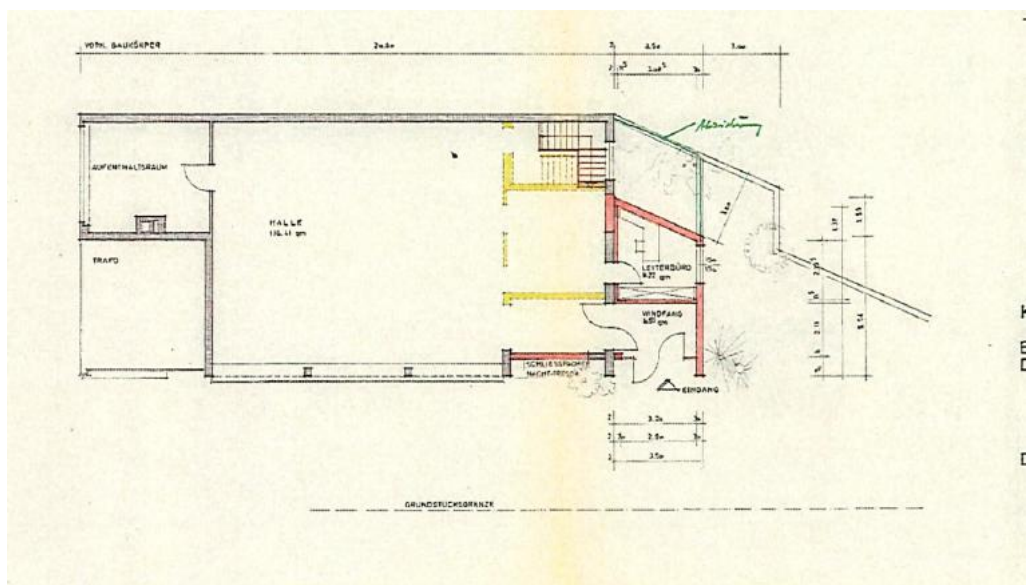
9. Anlagen

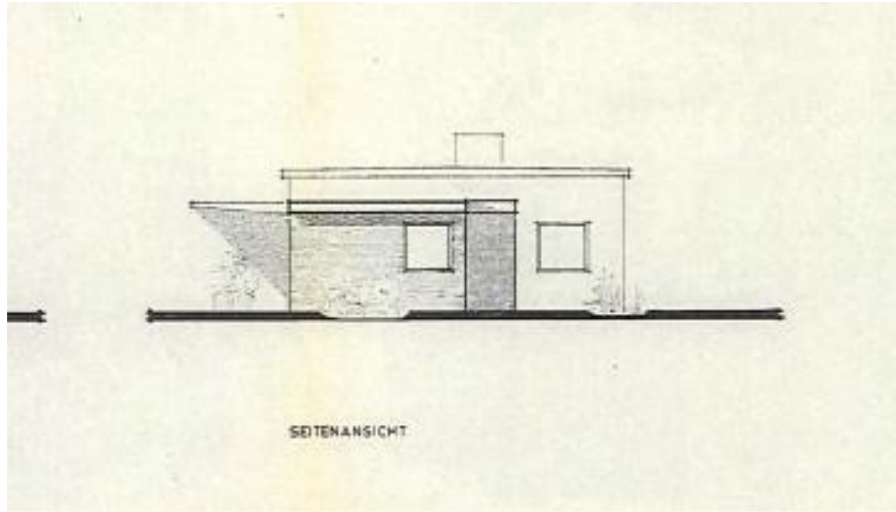


Grundriss - Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt / Ansicht

Nicht genehmigte Zeichnungen –
Diese stellen allerdings den vorgefundenen Zuschnitt dar.

