

IMMOBILIENBEWERTUNG

für die Liegenschaft
Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld



Auftraggeber: XXXXXX

Wertermittlungsstichtag: 18. Juli 2024

Verkehrswert: € 410.000,--

Aktenzeichen: GH2018310

Sachverständiger: Nils Huneke, Gutachterbüro Huneke
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIAZert) -
unter Einhaltung der Anforderungen an die
DIN EN ISO/IEC 17024

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort / Hinweise	3
1. Übersichtsblatt	4
2. Allgemeine Angaben	6
2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt und zum Eigentümer	6
2.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.3. Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	9
3.2. Gebäude	9
3.2.1. Gebäudeart, Bauweise, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3. Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4. Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.5. Besonders zu berücksichtigende Bauteile / Bauschäden.....	13
3.2.6. Zustand des Gebäudes.....	14
3.3. Außenanlagen	14
3.4. Nebengebäude	14
4. Bodenwertermittlung	15
4.1. Anpassung des Bodenrichtwertes für das Bewertungsobjekt.....	16
4.2. Berechnung des Bodenwertes (Flurstück 214).....	17
4.3. Erläuterung zur anteiligen, privaten Wegefläche	18
4.4. Berechnung des anteiligen Bodenwerts der privaten Wegefläche	18
4.5. Zusammenfassung der Bodenwerte	19
5. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	20
5.1. Definition der Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
5.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer	21
6. Sachwertverfahren	23
6.1. Grundsätze des Verfahrens / Bewertungsmodell	23
6.1.1 Erläuterung der Begrifflichkeiten im Sachwertverfahren.....	23
6.2. Ermittlung der Standardstufe und des Kostenkennwertes.....	26
6.3. Berechnung des vorläufigen Sachwertes.....	30
6.4. Sachwertfaktors / Marktanpassungsfaktors	31
6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
6.6. Ermittlung des Sachwertes.....	34
7. Ertragswertverfahren	35
7.1. Grundsätze des Verfahrens / Bewertungsmodell	35
7.2. Mieten und Pachten.....	37
7.3. Bewirtschaftungskosten.....	40
7.4. Liegenschaftszinssatz	41
7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
7.6. Ermittlung des Ertragswertes	44
8. Vergleichsfaktoren	46
8.1. Erläuterung zur Preisentwicklung.....	46
8.2. Ermittlung des allgemeingültigen Preisniveaus (Vergleichswert).....	47
9. Plausibilitätskontrolle	48
10. Verkehrswert (Marktwert)	49
11. Verzeichnis der Anlagen	50

Aktenzeichen: GH2018310

Vorwort / Hinweise

Der Sachverständige hat den Auftraggeber vor der Auftragserteilung auf die nachfolgenden Bedingungen bei der Erstellung einer Immobilienbewertung hingewiesen:

Aufmaß bzw. Überprüfung der Flächenangaben

Die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen wurden von dem Sachverständigen aus der vorliegenden Flächenangaben/-berechnung übernommen. Ein Aufmaß oder eine Überprüfung der Flächenangaben erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Eine Gewähr für die Richtigkeit der angegebenen Flächenangaben wird von dem Sachverständigen nicht übernommen. Einem Drittverwender wird daher dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Wohn- und Nutzflächen fachlichen Rat einzuholen.

Baurechtliche Situation

Die bau- und planungsrechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Liegenschaft hat der Sachverständige nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft. Eine Überprüfung auf Einhaltung der brandschutzrechtlichen und energetischen Vorgaben wurde ebenfalls von dem Sachverständigen nicht vorgenommen. In der Wertermittlung wird unterstellt, dass alle baulichen Anlagen der ordnungsgemäßen Nutzung und Genehmigung unterliegen.

Grundbucheinsicht

Dem Sachverständigen wurde kein Grundbuchauszug vorgelegt. Auftragsgemäß sollte kein Grundbuchauszug beschafft werden. Aus dem Kaufvertrag ergeben sich Rechte, die in Abt. II des Grundbuches eingetragen sein sollen. In dieser Bewertung wird unterstellt, dass diese Eintragungen keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt nehmen. Einem Drittverwender wird dringend empfohlen, sich hinsichtlich der Lasten und Beschränkungen umfassend zu informieren.

Bau- und Altlasten

Eine Auskunft bzw. eine Einsichtnahme in das Bau- und Altlastenverzeichnis wird bei einer Immobilienbewertung von dem Sachverständigen nicht vorgenommen. Dem Sachverständigen wurden Baulastenblätter vorgelegt. Die darin genannten Baulasten sind zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen, so dass diese im Rahmen der Bewertung keinen Werteeinfluss, *weder positiv noch negativ*, mit sich bringen.

Erschließungskosten

Auskünfte zu möglicherweise zu erwartenden Kosten im Rahmen der Straßenanliegerbeiträge gemäß § 127 ff BauGB und der Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG werden von dem Sachverständigen nicht eingeholt. In der Bewertung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand unterstellt.

Bodenproben

Bodenproben wurden nicht entnommen. Es wird ein tragfähiger, lastenfreier Baugrund unterstellt.

Baumängel und Bauschäden

Die in der Bewertung aufgeführten Bauschäden wurden nur insoweit berücksichtigt, wie sie am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar gewesen sind; eine Bauteilöffnung oder Bauteilfreilegung hat durch den Sachverständigen nicht stattgefunden.

Objektzustand und besondere Ausstattungen

Es wird in dieser Bewertung ein besenreiner Zustand unterstellt.

Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte mit Carport • Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A • 33719 Bielefeld

1. Übersichtsblatt

Objektart:	Doppelhaushälfte mit Carport	
Objektanschrift:	Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld	
Objektdaten:	Doppelhaushälfte	
	Baujahr:	2009
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	65 Jahre
	Carport	
	Baujahr:	2009
	Anzahl der Stellplätze:	1
Grundstücke:	Gemarkung:	Brönninghausen
	Flur:	3
	Flurstück:	214
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Grundstücksgröße:	309 m ²
	Gemarkung:	Brönninghausen
	Flur:	3
	Flurstück:	120
	Wirtschaftsart:	Weg
	Grundstücksgröße:	87 m ²
	MEA-Anteil:	1 / 8
Grundbuch:	Amtsgericht:	Bielefeld
	Blatt:	1065
	Abt. II „Rechte und Belastungen“:	1.) Rohrleitungsrecht 2.) Kanalleitungsrecht 3.) Leitungsrecht a) Strom b) Gas c) Wasser
Baulasten:	Baulastenblatt Nr. BH-155 – Seite 2 Baulastenblatt Nr. BH-157 – Seite 2	

Hinweis: Die eingetragenen Baulasten bestehen zugunsten des Bewertungsgrundstückes, so dass diese im Rahmen der Bewertung ohne Werteinfluss bleiben.

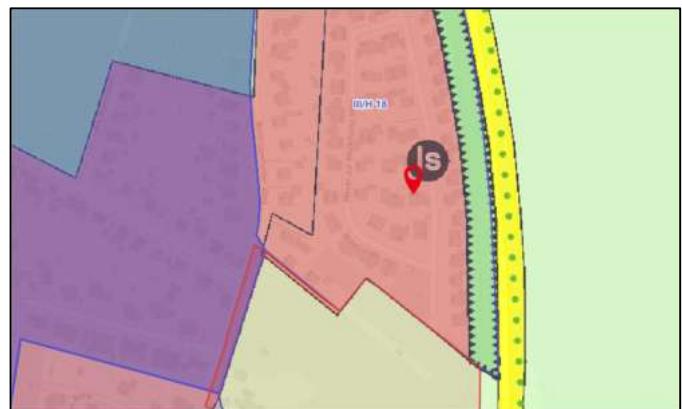
Aktenzeichen: GH2018310

Flächen:	Bruttogrundfläche Wohnhaus:	207,05 m ²
	Wohnfläche:	106,23 m ²
	Nutzfläche:	29,04 m ²
	Carport-Einstellplatz:	1
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag	
Wertermittlungsstichtag:	18. Juli 2024	
Qualitätsstichtag:	18. Juli 2024 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Absatz 5 ImmoWertV).	
Sachwert:	€ 410.000,--	
Preis in €/m ² :	€ 3.030,--	
Ertragswert:	€ 411.000,--	
Preis in €/m ² :	€ 3.038,--	
Vergleichswert:	€ 417.000,--	
Preis in €/m ² :	€ 3.083,--	
Verkehrswert:	€ 410.000,--	

2. Allgemeine Angaben

2.1. Angaben zum Bewertungsobjekt und zum Eigentümer

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einem Carport	
Objektanschrift:	Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld	
Eigentümer/in:	XXXXXXXX	
Katasterdaten:	Gemarkung:	Brönninghausen
	Flur:	3
	Flurstück:	214
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
	Grundstücksgröße:	309 m ²
	Gemarkung:	Brönninghausen
	Flur:	3
	Flurstück:	120
	Wirtschaftsart:	Weg
	Grundstücksgröße:	87 m ²
	MEA-Anteil:	1 / 8
Grundbucheintragungen: (Abt. II Lasten und Beschränkungen)	Ein Grundbuchauszug wurde dem Sachverständigen <u>nicht</u> zur Verfügung gestellt. Auf eine Einsichtnahme wurde auftragsgemäß verzichtet.	
Bau- und Planungsrecht:	Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist dieser Gebietsbereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.	



Quelle: www.stadtplan.bielefeld.de

Ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB ist erstellt:
B-Plan Nr. III/H18 – Bentruper Heide

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsart: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zahl Vollgeschosse: II
Grundflächenzahl: 0,4
Geschoßflächenzahl: 0,8 (zwingend)
Bauweise: offen; Zulässig sind Einzel-
und Doppelhäuser
Dachform: Giebeldach
Traufhöhe: 6,5 m
Firsthöhe: 10,5 m



Quelle: www.stadtplan.bielefeld.de

2.2. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Immobilienbewertung: Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 18. Juli 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 18. Juli 2024

Umfang der Besichtigung: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des zu bewertenden Objektes durchgeführt.

Ortsteilnehmer

Miteigentümerin: XXXXXX
Sachverständiger: Herr Nils Huneke

Aktenzeichen: GH2018310

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Erstellung dieser Immobilienbewertung herangezogen.

Unterlagen / Informationen:

- Allgemeine Angaben zum Haus & Grundstück
- Bemaßte Grundrisspläne
- Ansichten und Schnitt
- Energieausweis; gültig bis zum 20.04.2019
- Sonstige Vereinbarung vom 16.02.2009
- Standard Bau- und Leistungsbeschreibung
- Baulastenblatt Nr. BH-155 – Seite 2
- Baulastenblatt Nr. BH-157 – Seite 2
- Amtlicher Lageplan zur Baulasteintragung vom 30.07.2008 und 18.08.2008
- Auszüge aus dem Kaufvertrag

Beschaffte Unterlagen durch
den Sachverständigen:

- Notizen und Fotodokumentation während des Ortstermins

2.3. Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Sachverständige wurde von dem Auftraggeber gebeten, eine Immobilienbewertung zur Ermittlung des Verkehrswertes zu erstellen. Explizit wurde seitens des Auftraggebers darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 (*Tag der Ortsbesichtigung*) ermittelt werden soll.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; in dieser Bewertung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In dieser Immobilienbewertung sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und/oder vor Vermögensdisposition Kostenvoranschläge einzuholen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäude

3.2.1. Gebäudeart, Bauweise, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	2009
Geschossigkeit:	2-geschossig mit Erd- und Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss, nicht unterkellert
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade
Bauweise:	Massives Mauerwerk in bauzeitlicher Ausführung, Stahlbetondecken, Wärmedämmverbundsystem mit Putzfassade, Terrasse, Giebeldach mit Pfanneneindeckung.

Aktenzeichen: GH2018310

Doppelhaushälfte

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung basiert vorrangig auf der Baubeschreibung des Dipl. Ing. Reinhold Teutrine vom 17.02.2009.

Unter-/Baugrund:	Ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Fundament:	Stahlbetonplatte
Außenmauerwerk:	Porosierte Hochlochziegel
Innenwände:	Porosierte Hochlochziegel; ggf. Leichtmauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Putzfassade
Treppe:	Holz
Decken:	Stahlbetondecken
Dachform:	Giebeldach
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Pfanneneindeckung
Dachneigung:	30° (Grad)
Dachdämmung:	Bauzeitliche Ausführung
Regenentwässerung:	Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Abdichtung Erdfeuchtigkeit:	Bauzeitliche Ausführung wird unterstellt. Eine Überprüfung auf das Vorhandensein einer Abdichtung bzw. Isolierung gegen Erdfeuchtigkeit wurde von dem Sachverständigen nicht vorgenommen.

3.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nutzungsart:	Wohnen
Kellergeschoss:	Nicht unterkellert
Dachgeschoss:	In Eigenleistung (teilweise) ausgebaut, <u>keine</u> offizielle Wohnfläche. Unter Einhaltung der heutigen baurechtlichen Vorschriften ist eine (nachträgliche) Genehmigung wahrscheinlich. In dieser Bewertung wird ein ausgebautes Dachgeschoss unterstellt. Für die fehlende Genehmigung wird ein pauschal geschätzter Abschlag in Höhe von € 5.000,-- angesetzt.

Aktenzeichen: GH2018310

Wohnfläche: Insgesamt verfügt die Doppelhaushälfte gemäß Wohnflächenberechnung über 106,23 m² Wohnfläche.

Grundrisse: Die Doppelhaushälfte teilt sich wie folgt auf:
Erdgeschoss mit 54,44 m² Wohnfläche:
Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Flur, Hauswirtschaftsraum.

Obergeschoss mit 51,79 m² Wohnfläche:
Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Tageslichtbad, Flur, Abstellraum.

Nutzfläche: Insgesamt verfügt die Doppelhaushälfte im Dachgeschoss über 29,04 m² Nutzfläche.

Dachgeschoss mit 29,04 m² Nutzfläche:
Boden- und Lagerräume.

3.2.3. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Hersteller: Nibe; Baujahr: 2009).

Fußbodenheizung: Gesamte Haus.

Warmwasser: Die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt über die Heizungsanlage.

Technik: Telefon-, Internet- und Satelliten-TV-Anschlüsse sind vorhanden.

Elektrik: Die Elektrik befindet sich in einem baujahrtypischen Allgemeinzustand. In dem Sicherungskasten befinden sich Kippschalter sowie ein FI-Schutzschalter. Es sind zwei Stromzähler vorhanden.

Leitungen: Bauzeitlicher Allgemeinzustand. Unterschiedliche Materialien (Kupfer, Kunststoff, Stahl etc.).

Wasserinstallationen: Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Drainage: Eine Überprüfung auf das Vorhandensein einer Drainage wurde von dem Sachverständigen nicht durchgeführt.

Regenentwässerung: Öffentliche Kanalisation.

Wärmedämmung: Fassade: Wärmedämmverbundsystem
Dach: Bauzeitliche Wärmedämmung wird unterstellt.

Energieausweis: Ein gültiger Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Aktenzeichen: GH2018310

3.2.4. Raumausstattungen und Ausbauzustand

Am Ortstermin konnten alle Räumlichkeiten von dem Sachverständigen besichtigt werden und befinden sich in dem nachfolgend detailliert beschriebenen Ausstattungszustand.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandverkleidung:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen; in den Badezimmern und in der Küche teilweise gefliest
Deckenverkleidung:	Überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, vereinzelt mit weißen Holzpaneelen verkleidet
Fensterart:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbaujahr: 2009)
Rollläden:	Kunststoff, überwiegend manuell bedienbar, vereinzelt elektrisch bedienbar
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitten Zimmertüren: Braune Holztürblätter mit Holzargen Terrassentür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Treppe:	Systemtreppe aus Holz (Buche)
Gäste-WC im Erdgeschoss:	Das raumhoch geflieste Gäste-WC befindet sich in einem baujahrtypischen Allgemeinzustand und ist mit den nachfolgenden Elementen ausgestattet: <ul style="list-style-type: none">• Waschtisch• Toilette, Hänge-WC• Fenster• Fußbodenheizung• Lüftungsanlage
Tageslichtbad im Obergeschoss:	Das raumhoch geflieste Tageslichtbad befindet sich in einem baujahrtypischen Zustand und ist mit den nachfolgenden Elementen ausgestattet: <ul style="list-style-type: none">• Dusche• Badewanne• Waschtisch• Toilette, Hänge-WC• Fenster• Fußbodenheizung• Lüftungsanlage
Beleuchtung:	Herkömmliche (Decken-)Lampen, teilweise mit Bewegungsmelder

3.2.5. Besonders zu berücksichtigende Bauteile / Bauschäden

Besondere Gebäudeteile: Carport mit Abstellraum

Besondere Einrichtungen: Keine

Belichtung der Räume: Normale Belichtung

Bauschäden / Baumängel: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren nach Auffassung des Sachverständigen die nachfolgenden Baumängel bzw. Bauschäden sowie wertbeeinflussende Grundstücksgegebenheiten am Tag der Ortsbegehung erkennbar:

Doppelhaushälfte

- Putzschäden an der Fassade (Wärmedämmverbundsystem)
- Verschmutzung der Fassade zur Westseite
- Stellenweise Schäden in den Bodenfliesen in der Küche
- Beschädigtes Waschbecken und beschädigte Badewanne im Obergeschoss
- Stellenweise Schimmelbildung in den Fugen und an der Duschtrennung im Obergeschoss
- Stellenweise Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen an den Bodenbelägen, Wänden, Türen und Zargen, Treppe etc.
- Sichtbarer Wasserschaden im Treppenaufgang
Hinweis: Gemäß mündlicher Auskunft ist dieser Schaden behoben worden. Aus diesem Grund bleibt er bei der Wertminderung unberücksichtigt.

Außenanlagen

- Witterungsschäden an den Holzelementen

Carport

- Keine

Hinweis zu den

Bauschäden und -mängeln: Einem Drittverwender wird empfohlen, sich bei einem Erwerb der Immobilie hinsichtlich der genannten und ggf. weiteren Bauschäden und Baumängeln fachlichen Rat einzuholen. Die in dieser Wertermittlung angesetzte Wertminderung wurde von dem Sachverständigen grob geschätzt und spiegelt nach seiner Auffassung eine marktgerechte Wertminderung wider. Die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung/Erneuerung/Modernisierung können von diesem pauschal angesetzten Wert deutlich abweichen.

Wertminderung: Als marktgerechte Wertminderung wird ein Betrag in Höhe von € 5.000,-- als angemessen erachtet.

Aktenzeichen: GH2018310

3.2.6. Zustand des Gebäudes

Gebäudebeurteilung: Insgesamt präsentiert sich das Bewertungsobjekt in einem baujahrtypischen und soliden Allgemeinzustand. Unter Berücksichtigung der heutigen Wohnansprüche besteht nach Auffassung des Sachverständigen in Teilbereichen ein Instandhaltungsstau. Aus diesem vorgenannten Grund ist der Zustand des Gebäudes insgesamt als „durchschnittlich bis gut“ einzustufen.

3.3. Außenanlagen

Garten / Außenbereich: Der zum Süden ausgerichtete Garten verfügt über eine Rasenfläche. Zur Nordseite ist ein ungepflegter Vorgarten mit teilweise Kiesschüttung. Zur Westseite ist die Fläche mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Zufahrt / Zuwegungen: Die Zuwegungen zum Grundstück sind sowohl geschottert als auch gepflastert.

Hauseingangsbereich: Der ebenerdige Hauseingangsbereich befindet sich auf der Westseite und verfügt über eine Klingel, einen Briefkasten und eine Außenbeleuchtung.

Terrasse: Auf der südlichen Gebäudeseite befindet sich eine Terrasse. Die Terrasse ist mit Verbundsteinpflaster befestigt.

Einfriedung: Die Grundstückseinfriedungen stehen gemäß mündlicher Auskunft auf den Nachbargrundstücken.

Carport mit Abstellraum: Auf der westlichen Grundstücksseite steht ein in Holzkonstruktion errichteter Carport mit Abstellraum (Baujahr: 2009). Die Dacheindeckung ist aus Bitumenschweißbahnen. Zur Gartenseite befindet sich eine Holztür mit Lichtausschnitt.

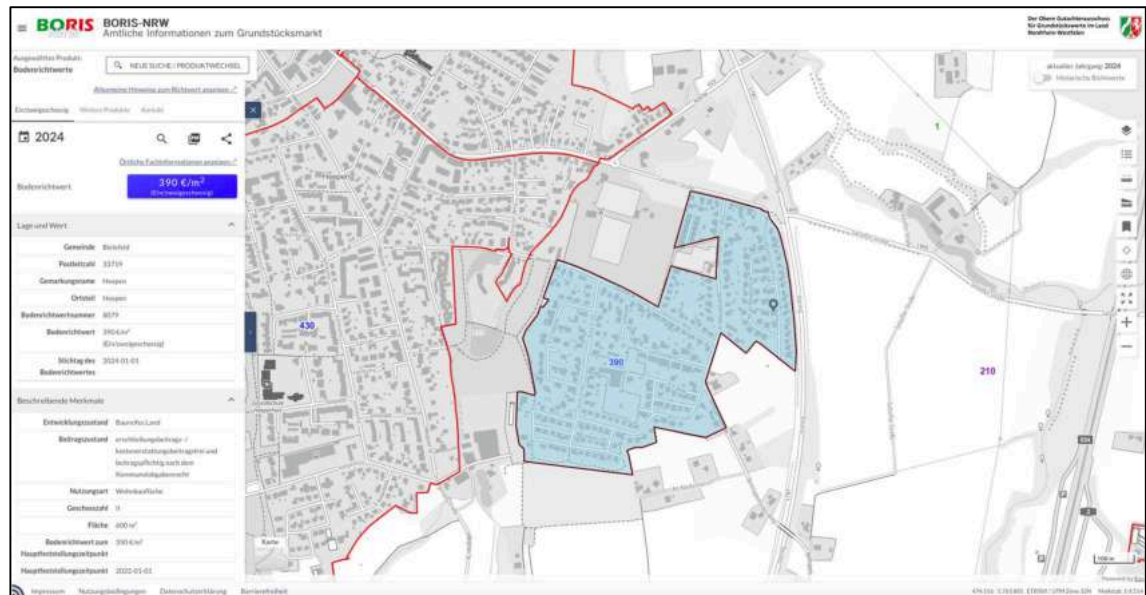
3.4. Nebengebäude

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich kein Nebengebäude.

4. Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstückes

Der Bodenrichtwert beträgt **390 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Nachfolgend ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle: www.boris.nrw.de

Beschreibung des Richtwertgrundstückes

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land
Beitragszustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Grundstücksgröße (Fläche):	600 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift:	Sonstige

Beschreibung des Bewertungsgrundstückes

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land
Beitragszustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosszahl:	II
Grundstücksgröße (Fläche):	309 m ² (Bebaute Grundstücksflächen: Wohnhaus und Carport)
Anteilige Wegefläche:	10,875 m ² (1/8-MEA von insgesamt 87 m ² - Flurstück 120)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstückes

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

4.1. Anpassung des Bodenrichtwertes für das Bewertungsobjekt

Objekt: Grundstück, Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld

Erläuterung zur Bodenwertermittlung

Gemäß der Bodenrichtwertkarte beträgt der Bodenwert, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, für zweigeschossige Bauweisen mit einer Grundstücksgröße von 600 m² zum Wertermittlungsstichtag € 390,-- pro m². Dies ist ein Durchschnittswert für unbebaute, voll erschlossene Grundstücke. In der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte sind Umrechnungskoeffizienten aufgeführt, die bei abweichenden Grundstücksmerkmalen zur Anwendung kommen sollen. Im Nachfolgenden finden Sie die Tabelle mit den Umrechnungskoeffizienten. Nach Berücksichtigung dieser wertbeeinflussenden Faktoren wird der Bodenrichtwert auf die Grundstücksgröße berechnet. Der hieraus resultierende marktkonforme Grundstückswert (Bodenwert) ist maßgebend für die nachfolgende Wertermittlung.

Tabellen der Umrechnungskoeffizienten (URK)

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

Quelle: www.boris.nrw.de

Richtwertgrundstück: 600 m² = URK 1,00
Bewertungsgrundstück: 309 m² = URK 1,15

Anpassung für das Grundstück

Merkmale	Berechnung	Faktor
Lage	(UK 100 / UK 100)	1,000
Baugrundstücksfläche	(UK 115 / UK 100)	1,150
Nutzungsart	(UK 100 / UK 100)	1,000
Zuschnitt	(UK 100 / UK 100)	1,000
Baulücke	(UK 100 / UK 100)	1,000
Gesamtfaktor		1,150

Der Gesamtfaktor für die Bodenrichtwertanpassung beträgt 1,150.

Bodenrichtwertanpassung	BRW €/m ²	URK	BRW €/m ²
Gebäude- und Freiflächen	390	1,150	448,50
Angepasster Bodenrichtwert			449

Der angepasste Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt gerundet 449 €/m².

4.2. Berechnung des Bodenwertes (Flurstück 214)

Objekt: Grundstück (Flurstück 214), Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag in €
Gebäude- und Freifläche	309	449	138.741,00
Besondere Wertbeeinflussungen	Prozent	Betrag in €	
Entfällt	---	0,00	
Marktkonformer Bodenwert		139.000,00	
Marktkonformer Bodenwert gerundet		139.000,00	

Der marktkonforme Bodenwert für das Grundstück beträgt gerundet € 139.000,--.

4.3. Erläuterung zur anteiligen, privaten Wegefläche

Der Grundstückseigentümer der zu bewertenden Liegenschaft hat ein 1/8-Miteigentumsanteil (MEA) an der privaten Wegefläche des Flurstücks 120. Dieses Flurstück hat eine Gesamtgröße von 87 m². Diese private Wegefläche muss in der Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks anteilig berücksichtigt werden. In dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld ist die nachfolgende Darstellung zur Berechnung von privaten Wegeflächen abgebildet:

Nutzungsart	in Prozent vom Bodenrichtwert rd.
im Bebauungsplan ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche	25 %
im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiete mit Zweckbindung, z.B. Universität	50 %
im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche	5 %
im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen für Garagen / Tiefgaragen	50 %
Gartenland	10 %
private Wegefläche	30 %

Flurstückgrößen (gesamt):	87 m ²
Miteigentumsanteil:	1/8
Bodenrichtwert zum Stichtag:	390 €/m ²
Bodenrichtwert für die Wegefläche:	117 €/m ² (30% des Bodenrichtwertes)

4.4. Berechnung des anteiligen Bodenwerts der privaten Wegefläche

Private Wegefläche (Flurstück 120), Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld

Bodenwertermittlung	Fläche m ²	€/m ²	Betrag in €
Weg, Meyer-Zur-Müdehorst-Weg	87	117	10.179,00
Anteiliger Bodenwert		MEA	Betrag in €
Anteilige Wegefläche		1/8	1.272,38
Anteiliger Bodenwert der Wegefläche			1.272,38
Anteiliger Bodenwert der Wegefläche gerundet			1.000,00

Der anteilige Bodenwert an der privaten Wegefläche (Flurstück 120) beträgt gerundet € 1.000,--.

4.5. Zusammenfassung der Bodenwerte

Objekt: Grundstücke (Flurstücke 120, 214), Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A, 33719 Bielefeld

Bodenwertermittlung	Betrag in €
Gebäude- und Freifläche	139.000,00
Private Wegefläche, anteilig (1/8-MEA)	1.000,00
Marktkonformer Bodenwert	140.000,00

Der marktkonforme Bodenwert für das Bewertungsgrundstück beträgt € 140.000,--.

5. Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

5.1. Definition der Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition der
Gesamtnutzungsdauer: Gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV: Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Begründung der
Gesamtnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften und Reihenhäusern liegt in der Regel bei 80 Jahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld setzt in seinem Modell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Modellkonformität beträgt für die zu bewertende Liegenschaft die

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Definition der
Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

5.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die ImmoWertV enthält in der Anlage 2 ein Modell, welches der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer dient. Zunächst ist mittels nachfolgender Punktetabelle der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	maximale Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamt	20	0

Die vergebene Punktzahl beträgt 0 Punkte von möglichen 20 Punkten.

Modernisierungsgrad

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

Modernisierungsgrad

	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Vergebene Punkte	0 Punkte				
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥80	12	21	32	44	56

Berechnung der Restnutzungsdauer:

Ableitung der Restnutzungsdauer

Baujahr des Gebäudes: 2009
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Wertermittlungsstichtag: 2024

Mathematische Berechnung: $(2009 + 80) - 2024 = 65$

In diesem Fall beträgt die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer 65 Jahre**.

Mit modifizierter Restnutzungsdauer

Bei einer modellkonformen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unter Berücksichtigung des zuvor durchgeführten Modernisierungsgrades der zu bewertenden Liegenschaft beträgt laut ImmoWertV die

modifizierte Restnutzungsdauer 65 Jahre.

6. Sachwertverfahren

6.1. Grundsätze des Verfahrens / Bewertungsmodell

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Sachwertverfahren:

(§§ 35 – 39 ImmoWertV) Das Sachwertverfahren kommt in der Regel dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein-/Zweifamilienhaus, Reihenhäuser etc.) die Wertfindung dominiert.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2, Nummer 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, denn sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite.

6.1.1 Erläuterung der Begrifflichkeiten im Sachwertverfahren

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurück-gerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungs-objekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Aktenzeichen: GH2018310

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – *wie der Name bereits aussagt* – normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.Bsp. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – *nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann*. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.Bsp. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte mit Carport • Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A • 33719 Bielefeld

Seitenzahl

24 / 68

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.Bsp. 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen oder ähnlichen Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.Bsp. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogenannten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 9 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der

Aktenzeichen: GH2018310

Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV, ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.Bsp. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.Bsp. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

6.2. Ermittlung der Standardstufe und des Kostenkennwertes

Die Ausstattungsstufe bzw. Gebäudestandardstufe wird anhand von Wägungsanteilen ermittelt, die sich aus der nachfolgenden Tabelle ableiten lassen:


Merkmal	Wägungsanteil	Standardstufe					Wertigkeit
		1	2	3	4	5	
Außenwände	23%				1		0,23
Dach	15%			0,5	0,5		0,13725
Außentüren und Fenster	11%			1			0,0913
Innenwände und Innentüren	11%			1			0,0913
Decken und Treppen	11%			1			0,0913
Fußböden	5%		0,5	0,5			0,03875
Sanitär	9%			1			0,0747
Heizung	9%				0,5	0,5	0,10125
Technische Ausstattung	6%				1		0,06
Stufenwertigkeit		0,65	0,72	0,83	1	1,25	0,91585

Gebäudestandardkennzahl	Formel	a	b	c	d	Standardstufe
		$a+(d-b)/(c-b)$	3	0,83	1	0,92

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Ausstattungsmerkmale und deren Ausstattungsstufen ergibt sich anhand der vorstehenden Berechnung für die zu bewertende Immobilie die Standardstufe 3,50.

Die nachfolgende Kostenkennwerttabelle aus der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) gibt einen Überblick über die Gebäudetypen (hier: 1.31 bis 3.31) als auch die Standardstufen (1 bis 5). In der nachfolgend aufgeführten Sachwertermittlung wurde der Gebäudetyp 2.31 sowie die Ausstattungsstufe 3 bis 4 (*interpolierter Wert*) zur Ermittlung des wertrelevanten Kostenkennwertes für die Doppelhaushälfte ausgewählt.

Kostenkennwert für die Doppelhaushälfte²

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215

²...einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

³...bei freistehenden Zweifamilienhäusern wird ein Aufschlag von 1,05 berücksichtigt.

Quelle: Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Der Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.31 errechnet sich wie folgt:

Berechnung: $(1.040 - 865) = 175 \quad | \quad (175 \times 50) / 100 = 87,5 \quad | \quad 865 + 87,5 = 952,5$

...und beträgt unter Berücksichtigung der Standardstufe und des interpolierten Wertes **gerundet 953 €/m²**.

Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels

Abschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss (nach Ziff. 2.1 SW-Modell NRW)						
Berücksichtigung eines fehlenden Drepfels						
Gebäudearten	Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss		Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale		Kostenkennwert nachrichtlich! €/m ²
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4		Trauflänge in Meter	Giebelbreite in Meter	
1.01 / 2.01 / 3.01				6,42	5,3%	
1.11 / 2.11 / 3.11				10,75	3,7%	
1.21 / 2.21 / 3.21				4	1,5%	
1.31 / 2.31 / 3.31	6,0%	2,0%	Gebäudeart: 2.31	Mittel	3,5%	
	4,5%	1,5%				
	7,5%	2,5%				-33
	5,5%	1,5%				

Aufgrund des fehlenden Drepfels im Dachgeschoss wird auf den zuvor ermittelten Kostenkennwert ein Abschlag in Höhe von 33 €/m² angesetzt.

Berechnung: $953 \text{ €/m}^2 - 33 \text{ €/m}^2 = 920 \text{ €/m}^2$

Somit beträgt der **angepasste Kostenkennwert 920 €/m²**.

Berechnung der Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Flächenangaben wurden ungeprüft aus der vorliegenden Flächenberechnung übernommen.

Gebäudetyp 2.31 = 207,05 m²
mit Erd- und Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

...davon

Bruttogrundfläche (BGF)		Fläche (m ²)
Erdgeschoss	10,75 m x 6,42 m	69,01 ^s
Obergeschoss	10,75 m x 6,42 m	69,01 ^s
Dachgeschoss	10,75 m x 6,42 m	69,01 ^s
Bruttogrundfläche		207,04 ^s
Bruttogrundfläche	gerundet	207,05

Korrekturfaktor

Da es sich bei der zu bewertenden Immobilie nicht um ein freistehendes Zweifamilienhaus handelt, wird der Korrekturfaktor in Höhe von 1,05 in der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt.

Regionalfaktor

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld beträgt der Regionalfaktor 1,00.

Baupreisindex

Der Baupreisindex für 2010 = 100 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 182,7.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Sachwertermittlung mit 4,00 % der Herstellungskosten berücksichtigt. Unter den Außenanlagen sind die befestigten Zuwegungen, Bepflanzungen, Terrasse etc. berücksichtigt.

Wertansätze für die Versorgungsleitungen

Nachfolgend sind die Wertansätze für die Versorgungsleitungen aufgeführt:

Versorgungsleitungen	Anzahl	je Leitung	Wertansatz
Wasserleitung	1	2.000 €	2.000 €
Stromleitung	1	2.000 €	2.000 €
Gasleitung	0	2.000 €	0 €
Summe der Versorgungsleitungen			4.000 €

Die vorstehenden Wertansätze werden in der Sachwertermittlung als besondere baulichen Außenanlagen berücksichtigt.

Aktenzeichen: GH2018310

Berechnung der Alterswertminderung

(Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer) - 1) x 100

(65 Jahre / 80 Jahre) – 1) x 100 = - **18,75 %**

Wertansätze für den Carport mit Abstellraum

Unter Berücksichtigung des Allgemeinzustandes, des Baujahres und der Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung mit dem Abstellraum wird der Carport gemäß der nachstehenden Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld mit einem Zeitwert in Höhe von € 7.000,-- als marktgerecht beurteilt.

	Weiterverkauf					Erstverkauf nach Neubau				
	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle	von	Mittelwert	bis
Außenstellplätze		31	6.200 €	8.300 €	10.400 €		21	7.300 €	8.700 €	10.100 €
Carports				7.000 €					19.500 €	
Tiefgaragen-Stellplätze	1960 - 1969 1970 - 1979 1980 - 1999 2000 - 2021	10	keine signifikante Aussage möglich keine signifikante Aussage möglich 9.500 € 13.600 € 17.700 € keine signifikante Aussage möglich			2022 - 2023	12	26.700 €	28.300 €	29.900 €
Garagen	Siehe Garagenwerte ohne Bodenwertanteil im Abschnitt 5.1.1. Zu diesen Werten ist der Bodenwertanteil hinzuzufügen. Beispiel: Baujahr der Garage = 1975, Bodenrichtwert = 200 €/m² x 50% (Faktor), Garagenfläche = Miteigentumsanteil bzw. rd. 18 m² (6m x 3m) Ergebnis: 2200 € + 200 €/m² x 50% x 18 m² = 4000 €									

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Bielefeld

Wertansatz für die fehlende Genehmigung des Dachgeschossausbaus

Die Räume im Dachgeschoss sind zum Wertermittlungsstichtag ausgebaut, aber nicht zu Wohnzwecken genehmigt. Nach Auffassung des Sachverständigen sind diese Flächen – *unter Einhaltung der heutigen, baurechtlichen Vorschriften* – als Wohnfläche genehmigungsfähig. In dieser Bewertung wird der Kostenkennwert für ein ausgebautes Dachgeschoss berücksichtigt. Für die fehlende Genehmigung wird im Gegenzug ein geschätzter Abschlag in Höhe von € 5.000,-- als marktgerecht erachtet. Ggf. sind für eine (nachträgliche) Genehmigung bauliche Änderungen notwendig. Einem Drittverwender wird empfohlen, sich hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit fachlich beraten zu lassen. Die Kosten für eine (nachträgliche) Genehmigung können von dem geschätzten Wert deutlich abweichen.

6.3. Berechnung des vorläufigen Sachwertes

Gebäudezeitwert Gebäudetyp 2.31	Faktoren	Betrag in €
Kostenkennwert in €/m ² BGF		920,00
x Korrekturfaktor	1,00	920,00
x Regionalfaktor	1,00	920,00
x Baupreisindex		182,70
= Indexierter Kostenkennwert		1.680,84
x Bruttogrundfläche		207,05
= Herstellungskosten des Gebäudetyps 2.31		348.017,92

Alterswertminderung	linear	Betrag in €
<i>Gesamtnutzungsdauer</i>	80 Jahre	
<i>Restnutzungsdauer</i>	65 Jahre	
- prozentuale Wertminderung	-18,75%	-65.253,36
= Gebäudesachwert der baulichen Anlagen		282.764,56
= Gebäudesachwert der baulichen Anlagen gerundet		283.000,00

Vorläufiger Sachwert	Faktoren	Betrag in €
Gebäudesachwert der baulichen Anlagen	Zeitwert	283.000,00
+ Außenanlagen	4,00%	11.320,00
+ Versorgungsleitungen	Zeitwert	4.000,00
<i>Nicht in der BGF erfasste Bauteile</i>		
+ Entfällt	Zeitwert	0,00
+ Bodenwert	Zeitwert	140.000,00
= Vorläufiger Sachwert		438.320,00
= Vorläufiger Sachwert gerundet		439.000,00

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt € 439.000,--. In den nachfolgenden Berechnungen werden die wertbeeinflussenden Faktoren, wie der Sachwertfaktor und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt und mit dem vorläufigen Sachwert verrechnet.

6.4. Sachwertfaktors / Marktanpassungsfaktors

Im Sachwert kommt der Substanzwert des Bewertungsobjektes zum Ausdruck, der aber nicht immer dem am Grundstücksmarkt realisierbaren Kaufpreis entspricht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld ermittelt jährlich Sachwertfaktoren aus den vorliegenden Kaufverträgen, indem die Sachwerte der Objekte mit den entsprechenden Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt werden. Es ist statistisch nachgewiesen, dass der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) insbesondere vom vorläufigen Sachwert sowie der Wohnlagenqualität beeinflusst wird. Je höher der vorläufige Sachwert in der jeweiligen Wohnlagenqualität, desto höher fällt in der Regel der Abschlag aus.

vorläufiger Sachwert (vS)	Sachwertfaktoren		
	Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften / Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser Dreifamilienhäuser		
	Altbau (bis Baujahr 2022) Wohnlage		
	normal	gut	sehr gut
100.000 €	-	-	-
120.000 €	-	-	-
140.000 €	-	-	-
160.000 €	-	-	-
180.000 €	-	-	-
200.000 €	1,27	1,48	-
220.000 €	1,22	1,42	-
240.000 €	1,18	1,37	-
260.000 €	1,15	1,33	-
280.000 €	1,12	1,29	-
300.000 €	1,09	1,25	-
320.000 €	1,06	1,22	-
340.000 €	1,03	1,19	-
360.000 €	1,01	1,16	-
380.000 €	0,99	1,14	-
400.000 €	0,97	1,11	1,51
420.000 €	0,95	1,09	1,48
440.000 €	0,94	1,07	1,45
460.000 €	0,92	1,05	1,42
480.000 €	0,90	1,03	1,39
500.000 €	0,89	1,01	1,36
520.000 €	0,88	1,00	1,34
540.000 €	0,86	0,98	1,32
560.000 €	0,85	0,97	1,29
580.000 €	-	0,95	1,27
600.000 €	-	0,94	1,25
620.000 €	-	0,93	1,23
640.000 €	-	0,92	1,22
660.000 €	-	0,90	1,20
680.000 €	-	-	1,18
700.000 €	-	-	1,17
720.000 €	-	-	1,15
740.000 €	-	-	1,14
760.000 €	-	-	1,12
780.000 €	-	-	1,11
800.000 €	-	-	1,10
820.000 €	-	-	1,08
840.000 €	-	-	1,07
860.000 €	-	-	1,06
880.000 €	-	-	1,05
900.000 €	-	-	1,04
Ausgewertete Kauffälle	149	63	14
Ausgleichsfunktion (mittel)	$0,68 \times (SW \times 10^{-6})^{0,39}$		
Ausgleichsfunktion (gut)	$0,76 \times (SW \times 10^{-6})^{0,41}$		
Ausgleichsfunktion (sehr gut)	$0,99 \times (SW \times 10^{-6})^{0,48}$		
Bestimmtheitsmaß	0,67	0,63	0,80

Hinweis: Die Ableitung der Sachwertfaktoren beruht auf der Datengrundlage von 2023. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Bielefeld

Aktenzeichen: GH2018310

Zum Wertermittlungsstichtag gelten generell die Marktanpassungsfaktoren, die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht worden sind. Über die Ausgleichsfunktion lässt sich ein adäquater Sachwertfaktor ermitteln. Gegebenenfalls ist eine objektspezifische Anpassung erforderlich. Auf Grund des deutlichen Zinsanstiegs innerhalb des letzten Jahres ist ein erheblicher Nachfragerückgang auf dem Grundstücksmarkt zu beobachten. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Sachwertfaktoren auf ganz Bielefeld beziehen. Einen großen Einfluss auf den Verkehrswert nimmt auch die Qualität der Wohnlage (normal bis sehr gut).

Ausgleichsfunktion (mittel) = 0,68 x (Vorläufiger Sachwert x 10⁻⁶)^{-0,39}

Gemäß der Ausgleichsfunktion aus dem Grundstücksmarktbericht beträgt der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt 0,94. Dieser Sachwertfaktor ist nach Auffassung des Sachverständigen im vorliegenden Bewertungsfall in Anbetracht der wirtschaftlichen Verhältnisse am Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag als angemessen zu beurteilen.

Sachwertfaktor: 0,94 ~ 94,0 %.

6.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterung: Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom normalen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen.

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten.

Als Beispiele für Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand vergleichbarer Objekte nennt die ImmoWertV:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren (Miet- und Pacht-) Erträgen erheblich abweichende Erträge

Es ist zu beachten, dass in der Regel der marktübliche Werteinfluss und nicht die Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in dieser Wertermittlung die nachfolgenden besonderen Objektmerkmale wertmäßig berücksichtigt. Die angesetzte Wertminderung wurde von dem Sachverständigen grob geschätzt und spiegelt nach seiner Auffassung eine marktgerechte Wertminderung wider. Einem Drittverwender wird dringend empfohlen, sich hinsichtlich der unter Punkt 3.2.5. aufgeführten Schäden und Mängel fachlichen Rat einzuholen. Die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung/Reparatur oder auch Erneuerung können von diesem Wert deutlich abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Faktoren	Betrag in €
+ Carport mit Abstellraum	Zeitwert	7.000,00
- Fehlende Genehmigung für den Dachgeschossausbau	geschätzt	-5.000,00
- Wertminderung unter Punkt 3.2.5.	pauschal	-5.000,00
= Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-3.000,00

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale betragen - € 3.000,--.

6.6. Ermittlung des Sachwertes

In der nachfolgenden Berechnung wird der Sachwert des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwertes, des Sachwertfaktors sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt:

Ermittlung des Sachwertes		Faktoren	Betrag in €
	Vorläufiger Sachwert		439.000,00
x	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	94,00%	-26.340,00
=	Vorläufiger marktangepasster Sachwert		412.660,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Faktoren	Betrag in €
+	Carport mit Abstellraum	Zeitwert	7.000,00
-	Fehlende Genehmigung für den Dachgeschossausbau	geschätzt	-5.000,00
-	Wertminderung unter Punkt 3.2.5.	pauschal	-5.000,00
=	Sachwert des Bewertungsobjektes		409.660,00
=	Sachwert des Bewertungsobjektes gerundet		410.000,00

Der Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt gerundet € 410.000,--.

7. Ertragswertverfahren

7.1. Grundsätze des Verfahrens / Bewertungsmodell

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Grundsätze des Verfahrens: Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Bewertungsmodell: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den marktüblich erzielbaren (Miet- und Pacht-)Erträgen aus einem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Zu den Bewirtschaftungskosten zählen alle Aufwendungen, die ein Eigentümer für die ordnungsgemäße und zulässige Nutzung der Liegenschaft aufwenden muss. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich bzw. unzerstörbar. Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Gebäudeanlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist daher getrennt vom Wert der Gebäude und den Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 24 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Bodenwert wird also mit dem Liegenschaftszinssatz multipliziert und das Ergebnis daraus ist die Bodenwertverzinsung. Diese wird von dem ermittelten Reinertrag in Abzug gebracht und übrig bleibt der jährliche Gebäudeertragsanteil. Unter Verwendung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes wird der Gebäudeertragsanteil mit dem Rentenbarwertfaktor kapitalisiert und ergibt den Gebäudeertragswert. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des Gebäudeertragswert und des Bodenwertes zusammen. Sollten gegebenenfalls besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes unberücksichtigt geblieben sind, sind diese bei der Ermittlung des Ertragswertes des Bewertungsobjektes sachgerecht zu berücksichtigen.

Aktenzeichen: GH2018310

Erläuterung der Begriffe
im Ertragswertverfahren:

Rohertrag / Reinertrag

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.

Maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist allerdings der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV) ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Die Liegenschaftszinssätze werden durch Gutachterausschüsse ermittelt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen etc. können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

7.2. Mieten und Pachten

Vertraglich

erzielbarer Rohertrag:

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Doppelhaushälfte nicht vermietet. Sie wird von der Miteigentümerin unbewohnt.

Marktüblich

erzielbarer Rohertrag:

Für die Stadt Bielefeld gibt es einen gültigen Mietspiegel. Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld mit den Rahmenwerten der Nettokaltmieten unter Berücksichtigung der Baujahrklasse dargestellt:

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung

(siehe Definition gemäß Erläuterungen zur Standardwohnung)

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

In der Mietspiegeltabelle werden neben dem Median der untere und der obere Wert der 2/3-Spanne in €/m² Wohnfläche angegeben.

Quelle: Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²
(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

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

Quelle: Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld

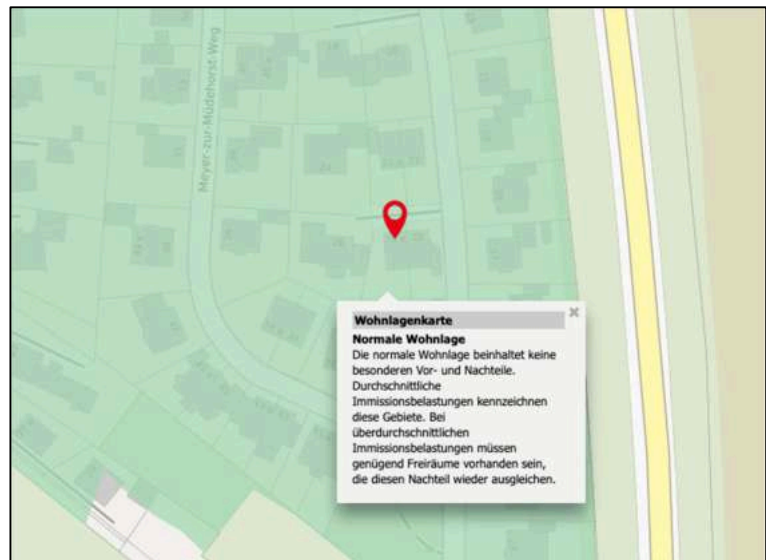
Mietpreis für die Doppelhaushälfte

Mietpreis pro m²:

Für die Doppelhaushälfte wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Wohnlage, der Ausstattungsqualität, der langen Restnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Verhältnisse am Mietmarkt der untere Wert für marktgerecht und nachhaltig erzielbar erachtet.

Wohnlage:

Unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Wohnlagenkarte der Stadt Bielefeld liegt die zu bewertende Liegenschaft in einer „normalen“ Wohnlage.



Quelle: www.stadtplan.bielefeld.de

Energetische
Vollmodernisierung:

Eine nachträgliche, energetische Vollmodernisierung ist seit dem Baujahr nicht erfolgt.

Aktenzeichen: GH2018310

Ermittlung der ortsüblichen
Vergleichsmiete:

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Mietspiegels 2024 der Stadt Bielefeld wird sachverständig die nachfolgende ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt:

Bezeichnung	Betrag in €/m ²
Tabellenwerte nach Baualter	8,52
+/- Zu- und Abschläge	0,00
= ortsübliche Vergleichsmiete	8,52

Die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8,52 €/m².

Letzte Mieterhöhung: Keine.

Kappungsgrenze: Gemäß der Kappungsgrenze (§ 558 Absatz 3 BGB) dürfen Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20% erhöht werden, wenn sie mindestens 15 Monate unverändert geblieben sind.

Beurteilung: Unter Berücksichtigung der Rahmenwerte aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Bielefeld und den sachverständigen Einschätzungen wird die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt, da diese aus Sicht des Sachverständigen marktgerecht und auch nachhaltig erzielbar ist.

Carport-/Stellplatzmiete: Unter Berücksichtigung der Knappheit an Parkmöglichkeiten im Meyer-Zur-Müdehorst-Weg wird ein Mietpreis in Höhe von monatlich € 35,00 für den Carport-Einstellplatz als marktgerecht und nachhaltig erzielbar erachtet.

Anwendung: Für die Ermittlung des Ertragswertes der Doppelhaushälfte wird in dieser Bewertung der marktüblich erzielbare Mietertrag angesetzt.

7.3. Bewirtschaftungskosten

Definition der

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden, jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen nach der ImmoWertV, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen die Kosten für die zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die in Folge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des zu Grunde gelegten Ertragsniveau der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten sowie sonstigen Einnahmen oder vorübergehendem Leerstand von vermiet- oder verpachtbarem Wohnraum und Gewerbeflächen entstehen. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung von Mietverhältnissen und Räumung von Mietwohnungen und Gewerbeflächen.

Auflistung der

Bewirtschaftungskosten: Im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld sind nachfolgende Bewirtschaftungskosten ausgewiesen:

Wohnnutzung

Verwaltungskosten

jährlich je *Wohnung / Einfamilienhaus:* € 351,00
jährlich je *Garage / Einstellplatz:* € 46,00

Instandhaltungskosten*:

je *m² Wohnfläche:* € 13,80
je *Einstellplatz:* € 104,00

Mietausfallwagnis:

Wohnen, Garage/Carport/Stellplatz: 2 %
(des marktüblichen erzielbaren Rohertrages)

7.4. Liegenschaftszinssatz

Definition des

Liegenschaftszinssatz (LZ): Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Ermittelt werden die Liegenschaftszinssätze durch Gutachterausschüsse.

Der Liegenschaftszinssatz ist ein zentraler Faktor der Wertermittlung einer Immobilie im Ertragswertverfahren. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte. Verallgemeinert kann man sagen, dass der Liegenschaftszins umso höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der Liegenschaftszins bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit vielen Wohneinheiten zu erhöhen. Dagegen ist er zu mindern, bei Objekten mit besserer Wohnqualität, mit einer geringeren Restnutzungsdauer und wenn die Nachfrage höher als das Angebot ist.

Anwendung:

Der Liegenschaftszinssatz verzinst den Bodenwert eines bebauten Grundstücks. Außerdem geht er zusammen mit der Restnutzungsdauer in den Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) ein. Die Multiplikation des Vervielfältigers mit dem auf das Gebäude treffenden Reinertrag ergibt den Gebäudeertragswert.

Höhe des

Liegenschaftszinssatzes:

In dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld gibt es eine statistische Auswertung aus geeigneten Kauffällen aus dem Jahr 2023. Zur besseren Einordnung bzw. Vergleichbarkeit der empirisch ermittelten Liegenschaftszinssätze sind nachfolgend die wesentlichen Kennzahlen der verwendeten Datengrundlagen angegeben:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz [%]	Anzahl der ausgewerteten Verträge
Freistehendes Einfamilienhaus	1,6	92
Standardabweichung	0,8	-
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	1,6	66
Standardabweichung	0,7	-
Reihenmittelhaus	1,7	45
Standardabweichung	1,0	-
Zweifamilienhaus	1,5	28
Standardabweichung	0,8	-

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Bielefeld

Kennzahlen 2023							
Gebäudeart	LZ [%]	Anzahl der Verträge	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Bodenrichtwert [€/m²]	Ø Restnutzungsdauer [Jahr]	Ø Kaufpreis je m² Wohnfläche [€/m²]	Ø Nettokaltmiete [€/m²]
Freistehendes EFH	1,6	92	156	366	35	2.952	7,4
Standardabweichung	0,8		68	86	19	961	1,1
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	1,6	66	127	358	36	2.721	7,6
Standardabweichung	0,7		29	87	17	608	0,8
Reihenmittelhaus	1,7	45	119	373	37	2.533	7,6
Standardabweichung	1,0		21	76	12	547	0,7
Zweifamilienhaus	1,5	28	184	342	28	2.334	7,1
Standardabweichung	0,8		35	73	10	387	0,8

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Bielefeld

Der Liegenschaftszinssatz für „Doppelhaushälfte / Reihenendhaus“ liegt im Durchschnitt bei 1,6% mit einer Standardabweichung von 0,7%, dies entspricht einer Spanne von 0,9% bis 2,3%.

Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes, der Wohnfläche, der Ausstattungsqualität, der Restnutzungsdauer und der Nettokaltmiete des Bewertungsobjektes beträgt der für diese Doppelhaushälfte sachverständig angesetzte

Liegenschaftszinssatz 2,3 %

Berechnung des Rentenbarwertfaktor:

$$\text{Formel: } q = 1 + \frac{p}{100} \quad \text{RBF} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

p = Liegenschaftszinssatz von 2,3 %
n = Restnutzungsdauer von 65 Jahren

Gemäß der oben aufgeführten Formel beträgt der **Rentenbarwertfaktor 33,56**.

7.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Erläuterung: Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom normalen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen.

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten.

Als Beispiele für Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand vergleichbarer Objekte nennt die ImmoWertV:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel oder Bauschäden
- von den marktüblich erzielbaren (Miet- und Pacht-) Erträgen erheblich abweichende Erträge

Es ist zu beachten, dass in der Regel der marktübliche Werteeinfluss und nicht die Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind in dieser Wertermittlung die nachfolgenden Besonderheiten und/oder Wertminderungen zu berücksichtigen.

Die angesetzte Wertminderung wurde von dem Sachverständigen grob geschätzt und spiegelt nach seiner Auffassung eine marktgerechte Wertminderung wider. Einem Drittverwender wird dringend empfohlen, sich hinsichtlich der unter Punkt 3.2.5. aufgeführten Schäden und Mängel fachlichen Rat einzuholen. Die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung/Reparatur oder auch Erneuerung können von diesem Wert deutlich abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Faktor	Betrag in €
abzgl. Fehlende Genehmigung für den Dachgeschossausbau	geschätzt	-5.000,00
abzgl. Wertminderung unter Punkt 3.2.5.	pauschal	-5.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000,00

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale betragen - € 10.000,--.

7.6. Ermittlung des Ertragswertes

Jahresrohertrag	Wfl. m²	€/m²	Betrag in €
Doppelhaushälfte	135,27	8,52	1.152,50
Gesamt-Wohnfläche	135,27	8,52	1.152,50
Kfz-Stellplätze	Stellplätze	€/Stellplatz	
Carport-Einstellplatz	1	35,00	35,00
Rohrertrag pro Monat			1.187,50
Rohrertrag pro Jahr			14.250,00

Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	Betrag in €
Wohnungen	1	351,00	351,00
Carport-Einstellplatz	1	46,00	46,00
Verwaltungskosten			397,00

Instandhaltungskosten	Wfl. m²	€/m²	Betrag in €
Wohnfläche	135,27	13,80	1.866,73
Kfz-Stellplätze	Stellplätze	€/Stellplatz	
Carport-Einstellplatz	1	104,00	104,00
Instandhaltungskosten			1.970,73

Mietausfallwagnis	RoE €/Jahr	% v. RoE	Betrag in €
Mietausfallwagnis	14.250,00	2%	285,00
Mietausfallwagnis			285,00

Bewirtschaftungskosten	RoE €/Jahr	% v. RoE	Betrag in €
Verwaltungskosten	14.250,00	3%	397,00
Instandhaltungskosten	14.250,00	14%	1.970,73
Mietausfallwagnis	14.250,00	2%	285,00
Bewirtschaftungskosten		19%	2.652,73

Basisdaten für die Ertragswertermittlung	Daten
Restnutzungsdauer (Jahre)	65
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,30%
Zeitrentenbarwertfaktor (RBF)	33,56
Bodenwert (BW)	140.000,00

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	Betrag in €		
Jahresrohertrag	14.250,00		
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	2.652,73		
Jahresreinertrag	11.597,28		
Bodenwertverzinsung	BW in €	LSZ	
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	140.000,00	0,023	3.220,00
Gebäudeertragsanteil (GEA) pro Jahr	8.377,28		
	GEA/Jahr	RBF	Betrag in €
Gebäudeertragswert	8.377,28	33,56	281.156,69
zzgl. Bodenwert	140.000,00		
Vorläufiger Ertragswert	421.156,69		
Vorläufiger Ertragswert gerundet	421.000,00		

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Faktor	Betrag in €
abzgl. Fehlende Genehmigung für den Dachgeschossausbau	geschätzt	-5.000,00
abzgl. Wertminderung unter Punkt 3.2.5.	pauschal	-5.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000,00
Vorläufiger Ertragswert gerundet		421.000,00
Ertragswert des Bewertungsobjektes		411.000,00
Ertragswert des Bewertungsobjektes gerundet		411.000,00

Der Ertragswert für das Bewertungsobjekt beträgt € 411.000,--.

8. Vergleichsfaktoren

8.1. Erläuterung zur Preisentwicklung

Um eine brauchbare Aussage über die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig, die Kauffälle zu normieren. Anhand von Kaufverträgen werde diese durch den Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld statistisch ausgewertet. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wurden eine Funktionsgleichung gefunden, die das Preisniveau für Reihen- und Doppelhäuser abbildet, jedoch ohne Nebengebäude, Garagen, Carports und Inventar.

Die Angabe Preis/m²-Wohnfläche erfolgt jedoch zur besseren Transparenz ohne Bodenwert. Als Genauigkeitsmaß für den angegebenen Preis/m²-Wohnfläche wird die Standardabweichung angegeben. Diese statistische Größe besagt, dass die Kaufpreise in einer gewissen Bandbreite um den Mittelwert streuen. Liegt Normalverteilung vor, fallen in diese Spanne etwa 2/3 aller Fälle.

Die Funktionsgleichung für das Preisniveau von Reihen- und Doppelhäusern liefert Vergleichswerte in Preis/m²-Wohnfläche. Sie beziehen sich ausschließlich auf den Zeitwert der baulichen Anlage. Dieser wurde aus dem bereinigten Kaufpreis abzüglich des Bodenwertes und der Korrektur wertbestimmender Merkmale (z.B. Außenanlagen, Nebengebäuden, besondere Bauteile etc.) unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktanpassung ermittelt. Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Ausstattungskriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen zu gelangen:

Auswertekriterien		Merkmale	Koeffizienten
Teilmarkt	Weiterverkauf	Konstante	-15202,40
Bodenrichtwert	240 bis 550 €/m ²	Baujahr des Gebäudes	7,547061
Baujahr des Gebäudes	1904 bis 2013	Standardstufe (1,0 = sehr einfach - 2,0 = einfach 3,0 = mittel - 4,0 = gehoben - 5,0 = stark gehoben)	602,574906
Standardstufe	einfach bis gehoben		
Grundstücksgröße	100 bis 1009 m ²	Stichprobe	126
Wohnfläche	80 bis 170 m ²	Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,78
		Standardfehler	194,10

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Bielefeld

8.2. Ermittlung des allgemeingültigen Preisniveaus (Vergleichswert)

Der Vergleichswert wird wie folgt sachverständig ermittelt:

Merkmale	Objekt	Umrechnungs- koeffizienten
Konstante		-15202,40
Baujahr	2009	7,547061
Standardstufe	3,50	602,574906
Gesamtumrechnungs- koeffizient	+ 2009 x + 3,50 x	-15202,40 7,547061 602,574906
		2.068,66

Vergleichswert (€/m²)	2.068,66
---	-----------------

Der Vergleichswert für das Bewertungsobjekt beträgt gerundet 2.069,-- €/m².

Wohnfläche (m ²)	x	Immobilien- richtwert (€/m ²)	+	Nebengebäude (€)	=	Vergleichswert (€)
135,27	x	2.069	+	7.000	=	286.873,63
Vorläufiger Immobilienrichtwert gerundet						287.000,00

Der vorläufige Vergleichswert (ohne Bodenwert) für das Bewertungsobjekt wird mit gerundet € 287.000,-- ermittelt.

Hinzu kommt der in der Bodenwertermittlung errechnete marktkonforme Bodenwert:

Ermittlung des Vergleichswertes	Faktor	Betrag in €
Vorläufiger Vergleichswert	Berechnung	287.000,00
Marktkonformer Bodenwert	Berechnung	140.000,00
Vorläufiger Vergleichswert mit Bodenwert		427.000,00

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden in dieser Wertermittlung die nachfolgenden Gebäudemerkmale wertmäßig berücksichtigt.

Ermittlung des Vergleichswertes	Faktor	Betrag in €
Vorläufiger Vergleichswert mit Bodenwert	Berechnung	427.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Faktor	Betrag in €
abzgl. Fehlende Genehmigung für den Dachgeschossausbau	geschätzt	-5.000,00
abzgl. Wertminderung unter Punkt 3.2.5.	pauschal	-5.000,00
Vergleichswert des Bewertungsobjektes		417.000,00
Vergleichswert des Bewertungsobjektes gerundet		417.000,00

Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes beträgt gerundet € 417.000,--.

9. Plausibilitätskontrolle

Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Bielefeld zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise in m² Wohnfläche unterteilt in die Teilmärkte „Erstverkauf aus Neubau“ und „Weiterverkäufe“:

Reihenendhäuser und Doppelhaushälften Grundstücksfläche 250 - 500 m ² dem Alter entsprechender normaler Zustand					
Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Grund- stücks- fläche [m ²]	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]	Ø Gesamt- kaufpreis [EUR]
Neubau	-	-	-	-	-
2010-2021	-	-	-	-	-
1995-2009	9	342	131	3.020	394.000
1975-1994	17	347	130	2.780	352.000
1950-1974	19	341	116	2.390	269.000
bis 1949	-	-	-	-	-

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 Stadt Bielefeld

Ø – Preis pro €/m² in der Baujahrklasse 1995 - 2009: 3.020 m²
Errechneter €/m²-Preis des Bewertungsobjektes*¹: **3.030 m²**

*¹ Hinweis: In diesem Wert ist die Fläche des ausgebauten Dachgeschosses berücksichtigt. Ohne die Flächen im Dachgeschoss liegt der Preis pro €/m² deutlich höher.

10. Verkehrswert (Marktwert)

Gegenstand dieser Immobilienbewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes der zu bewertenden Liegenschaft.

Definition Verkehrswert: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 6 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei den Objekten, die auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden, am Sachwert. Da bei der zu bewertenden Liegenschaft die Eigennutzung von vorrangiger Bedeutung ist, wird nachfolgend das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Übersicht	Betrag in €
Sachwert	410.000,--
Ertragswert	411.000,--
Vergleichswert	417.000,--

Zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 ergibt sich somit folgender Verkehrswert:

Verkehrswertermittlung	Betrag in €
Sachwert	410.000,--
Verkehrswert	410.000,--

in Worten: - vierhundertzehntausend -

Die vorstehende Bewertung wurde von dem Sachverständigen nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Horn-Bad Meinberg, den 16.08.2024

Nils Huneke

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

*Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIAZert) unter Einhaltung der Anforderungen an die DIN EN ISO/IEC 17024
Immobilienkaufmann (IHK)*

Die vorliegende Internet-Version dieser Bewertung dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

11. Verzeichnis der Anlagen

1. Bildmaterial
2. Grundrisse
3. Ansichten
4. Schnitt
5. Flächenberechnung
6. Baulastenblatt Nr. BH-155 – Seite 2
7. Baulastenblatt Nr. BH-157 – Seite 2
8. Grundbucheintragungen Abt. II „Lasten und Beschränkungen“
9. Umgebungslärmkarte NRW
10. Solarkataster NRW
11. Lageplan / Flurkarte
12. Stadtplan / Übersichtskarte

Aktenzeichen: GH2018310

Anlage 1: Bildmaterial



Meyer-Zur-Müdehorst-Weg



Privatweg zum Haus (Flurstück 120)



Vorder- und Seitenansicht / Nordwestseite



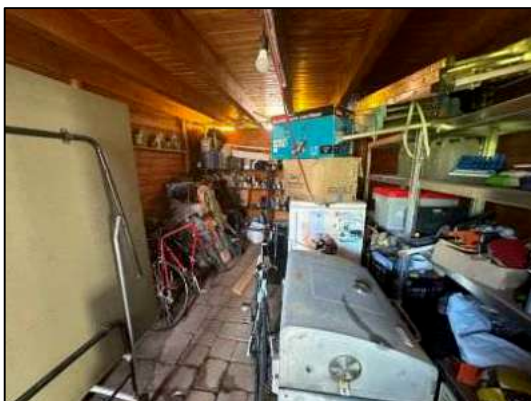
Rückansicht / Südseite



Garten / Südseite



Carport / Westseite



Abstellraum / Westseite



Erdgeschoss: Flur

Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte mit Carport • Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A • 33719 Bielefeld

Seitenzahl

51 / 68

Aktenzeichen: GH2018310

Anlage 1: Bildmaterial



Erdgeschoss: Küche



Erdgeschoss: Gäste-WC



Erdgeschoss: Wohnzimmer



Erdgeschoss: Hauswirtschaftsraum / Heizung



Elektrik: Sicherungskasten



Obergeschoss: Flur



Obergeschoss: Badezimmer



Beschädigtes Waschbecken

Bewertungsobjekt

Doppelhaushälfte mit Carport • Meyer-Zur-Müdehorst-Weg 28A • 33719 Bielefeld

Seitenzahl

52 / 68

Aktenzeichen: GH2018310

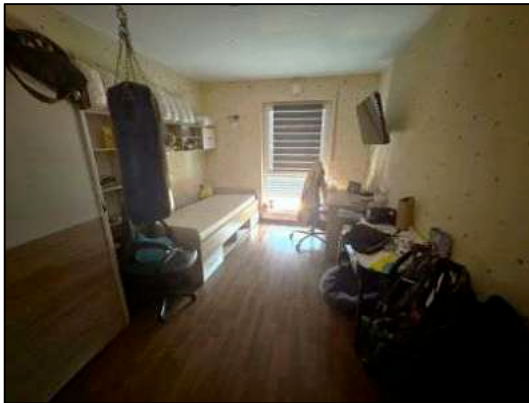
Anlage 1: Bildmaterial



Dusche: Schimmelbildung in den Fugen



Schimmelbildung an der Duschartrennung



Obergeschoss: Kinderzimmer 1



Beschädigter Fußboden



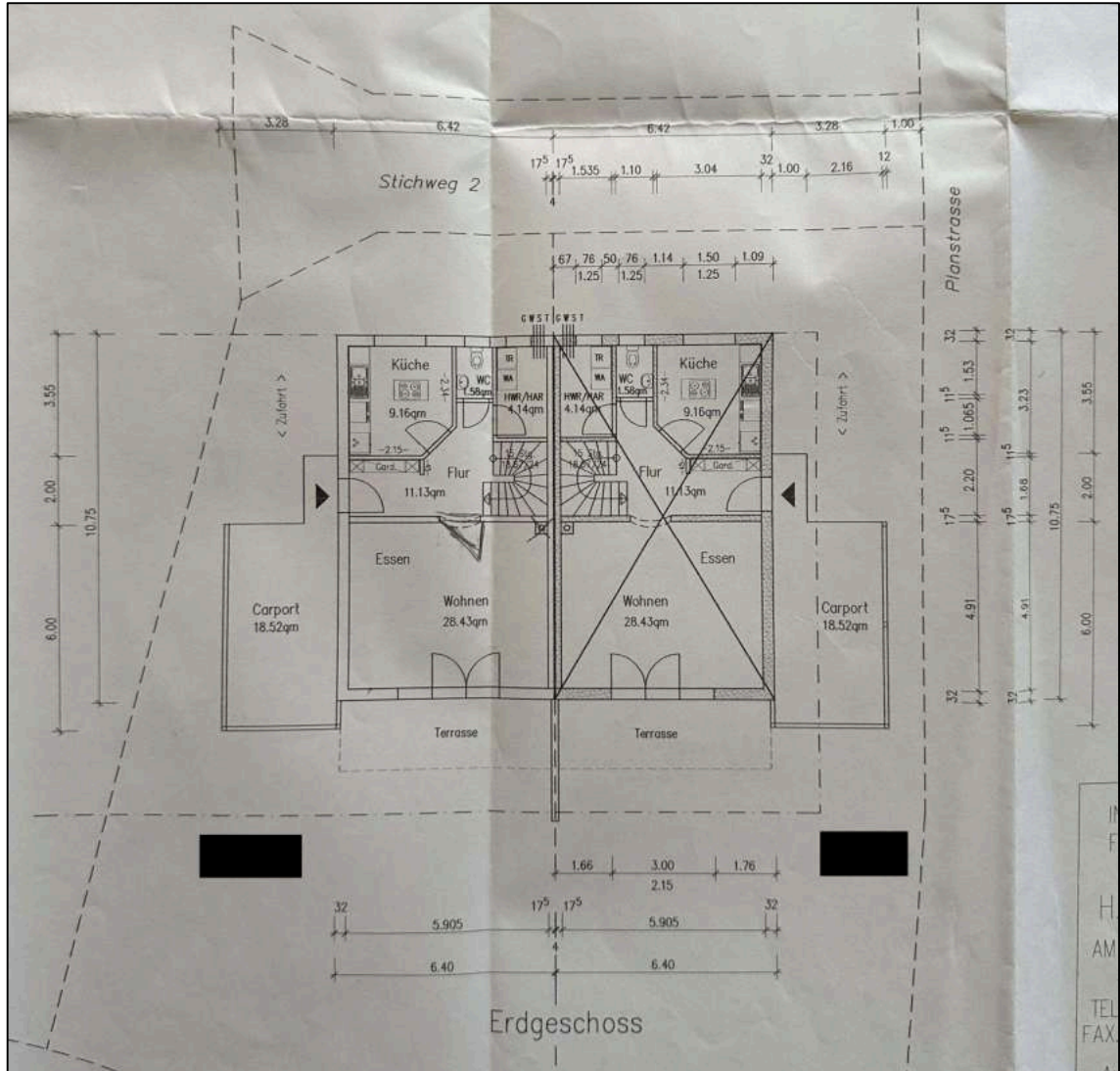
Obergeschoss: Kinderzimmer 2



Obergeschoss: Schlafzimmer

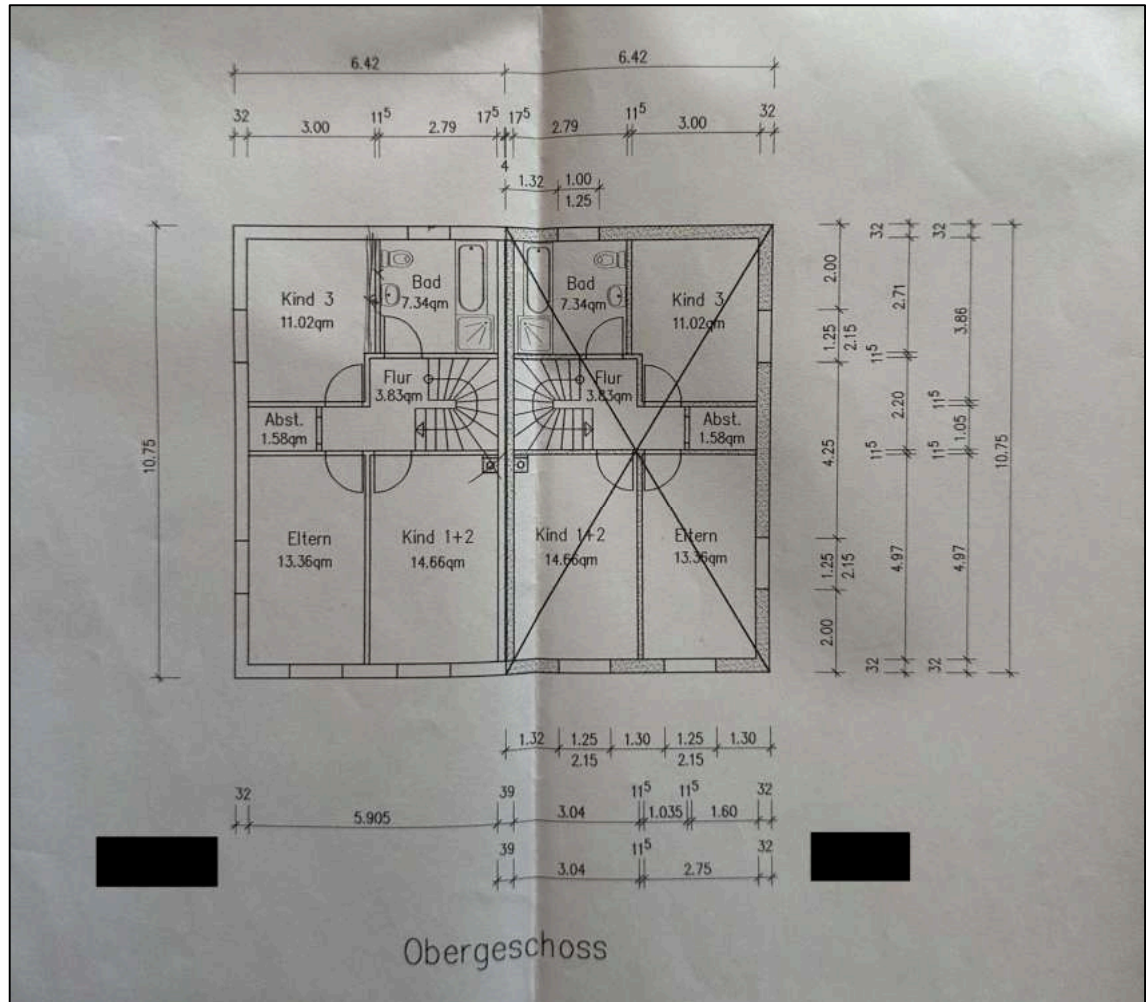
Hinweis: Vom Dachgeschoss durften auf Wunsch der Miteigentümerin keine Fotos gemacht werden. Das Dachgeschoss wurde von dem Sachverständigen besichtigt.

Anlage 2: Grundrisse



Erdgeschoss

Anlage 2: Grundrisse

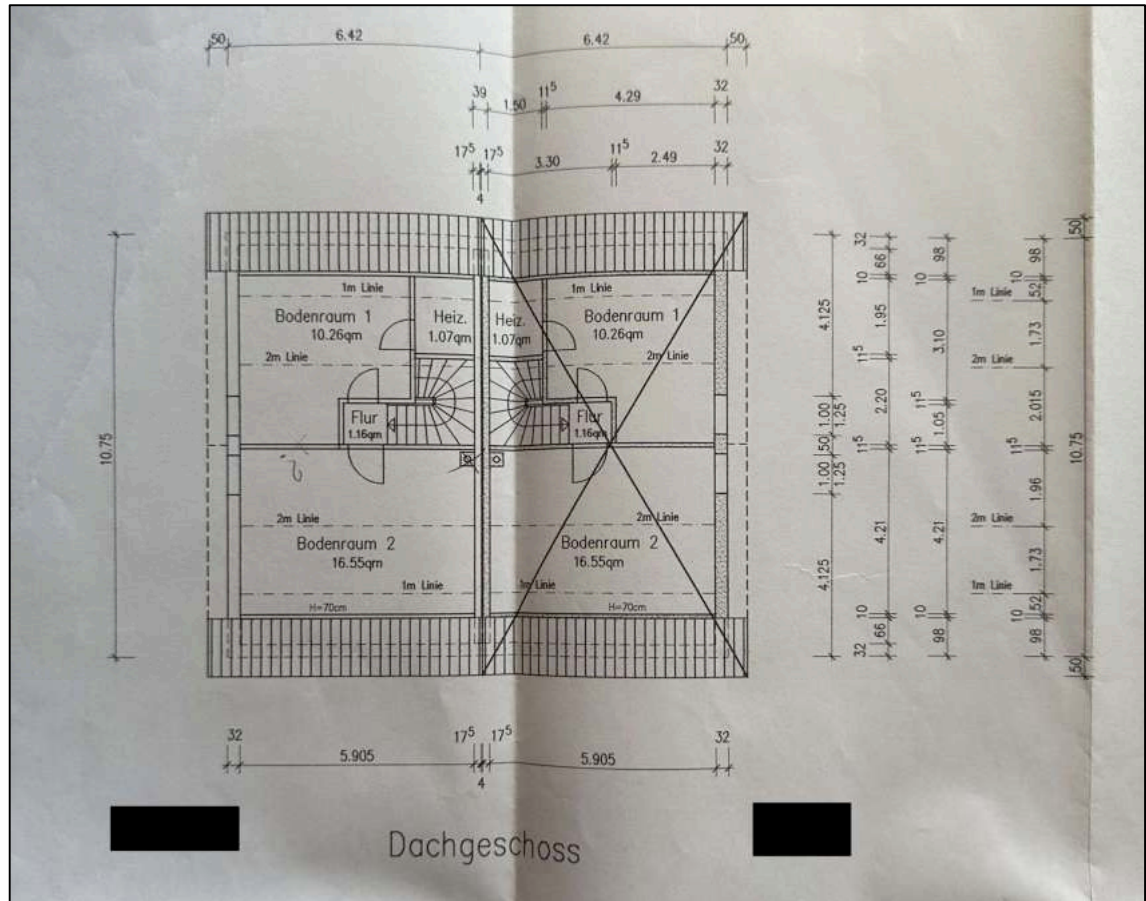


Obergeschoss

Nils Huneke – Gutachterbüro Huneke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Starenweg 11, 32805 Horn-Bad Meinberg | 0151 – 149 715 76 | post@meinwertgutachten.de

Aktenzeichen: GH2018310

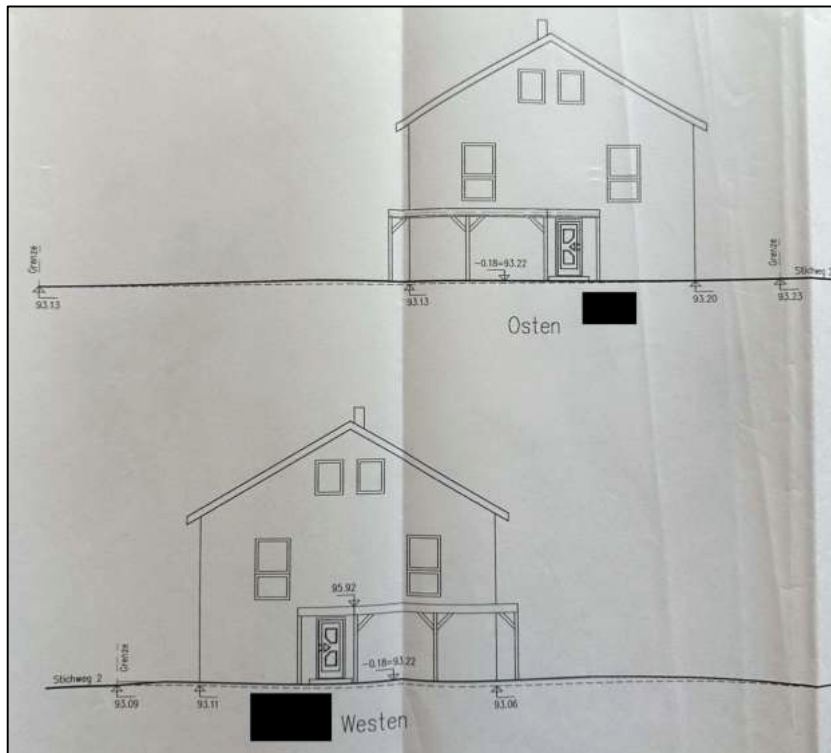
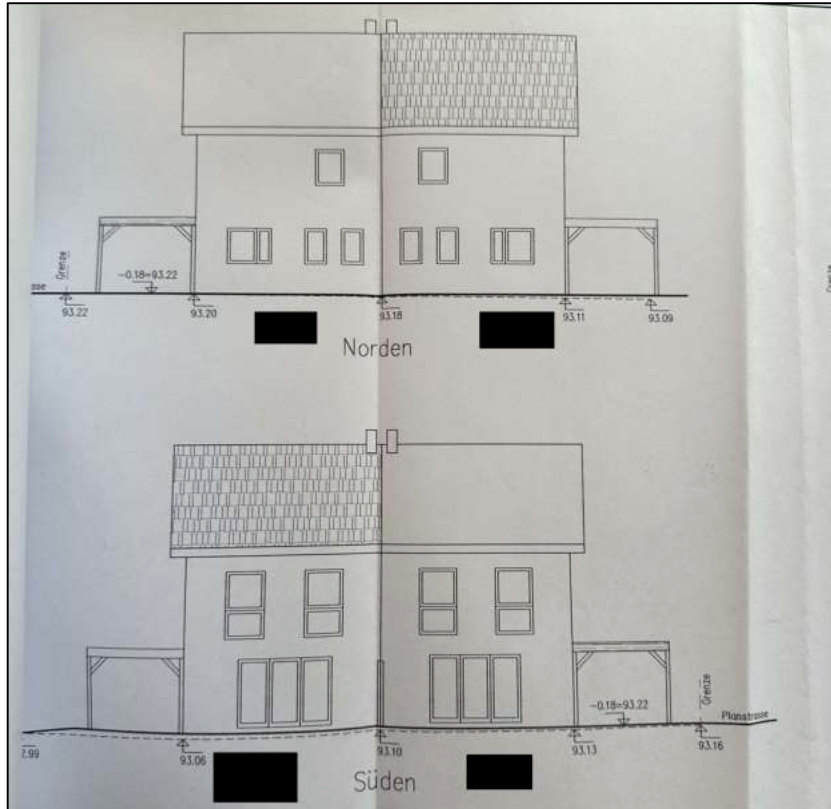
Anlage 2: Grundrisse



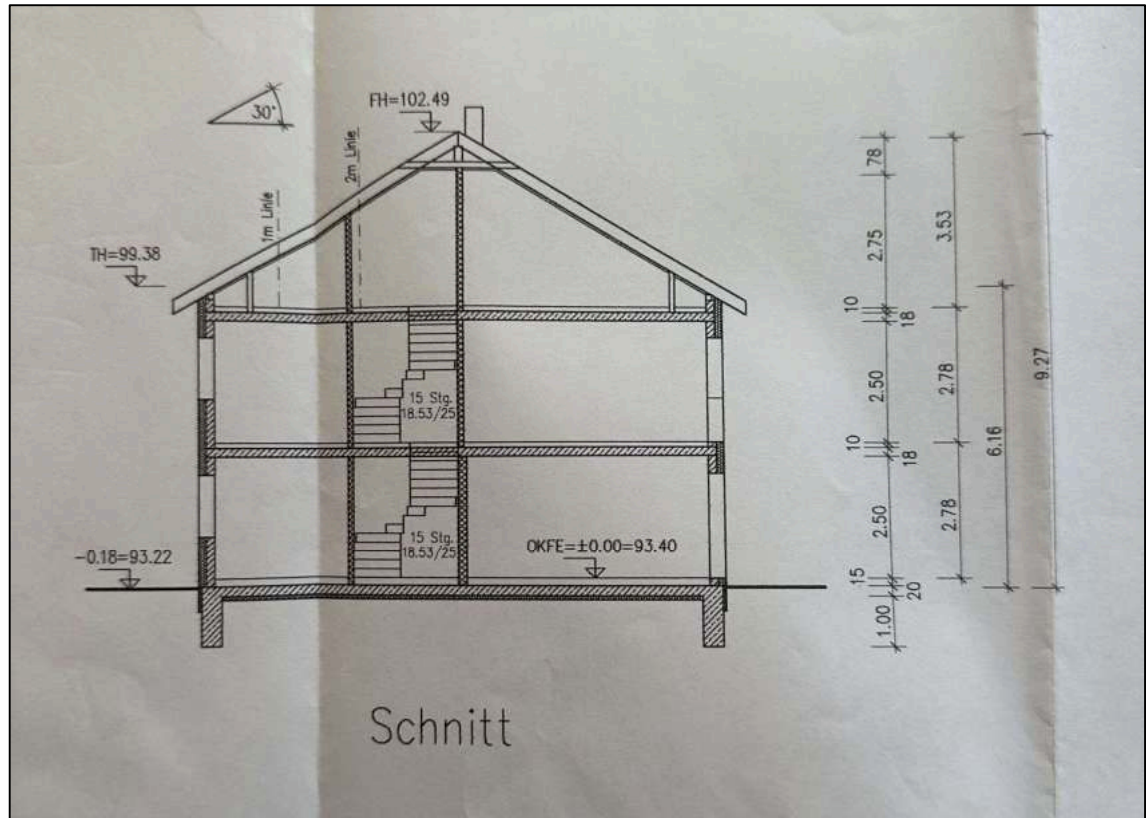
Dachgeschoss

Aktenzeichen: GH2018310

Anlage 3: Ansichten



Anlage 4: Schnitt



Anlage 5: Flächenberechnung

Raumbezeichnung	Länge (m)	x	Breite (m)	=	Wohnfläche (m ²)
Wohnen				=	28,43
Küche				=	9,16
Gäste-WC				=	1,58
Flur				=	11,13
Hauswirtschaftsraum				=	4,14
Erdgeschoss					54,44

Raumbezeichnung	Länge (m)	x	Breite (m)	=	Wohnfläche (m ²)
Schlafzimmer				=	11,02
Kinderzimmer 1				=	14,66
Kinderzimmer 2				=	13,36
Badezimmer				=	7,34
Abstellraum				=	1,58
Flur				=	3,83
Obergeschoss					51,79

Übersicht der Wohnflächen	Wohnfläche (m ²)
Erdgeschoss	54,44
Obergeschoss	51,79
Gesamtwohnfläche	106,23

Raumbezeichnung	Länge (m)	x	Breite (m)	=	Nutzfläche (m ²)
Bodenraum				=	12,49
Bodenraum				=	16,55
Dachgeschoss					29,04

Übersicht der Nutzflächen	Nutzfläche (m ²)
Dachgeschoss	29,04
Gesamtnutzfläche	29,04

Hinweis: Die vorstehenden Flächenangaben wurden ungeprüft aus den vorliegenden Bauzeichnungen übernommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben wird nicht übernommen. Einem Drittverwender wird empfohlen, sich hinsichtlich der Wohn- und Nutzflächen fachlichen Rat einzuholen.

Nils Huneke – Gutachterbüro Huneke
 Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
 Starenweg 11, 32805 Horn-Bad Meinberg | 0151 – 149 715 76 | post@meinwertgutachten.de

Aktenzeichen: GH2018310


Anlage 6: Baulastenblatt Nr. BH-155 - Seite 2

Beglaubigte Abschrift einer Neueintragung im Baulastenverzeichnis

Verzeichnis von Brönninghausen	Baulastenblatt Nr. BH-155	
Grundstücksbezeichnung Meyer-zur-Müdehorst-Weg	Seite 2	
Gemarkung Brönninghausen	Flur 3	Flurstück 121

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2	<p>Verpflichtung, das Anlegen, Benutzen und Unterhalten eines Regenwasserkanals und eines Schmutzwasserkanals auf dem Grundstück</p> <p>Meyer-zur-Müdehorst-Weg Gemarkung Brönninghausen Flur 3 Flurstück 121, abzutrennen beabsichtigte Teilfläche „B“ zu dulden.</p> <p>Die Baulast wird eingetragen zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten des Grundstücks</p> <p>Meyer-zu-Müdehorst-Weg Gemarkung Brönninghausen Flur 3 Flurstück 121, abzutrennen beabsichtigte Teilfläche „A“.</p> <p>Der Verlauf des Regenwasserkanals und des Schmutzwasserkanals ist im Lageplan blau-gestrichelt (Regenwasserkanal) und blau – Strich – (Schmutzwasserkanal) eingezeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil dieser Baulasterklärung. Die Baulast wird eingetragen aufgrund des § 4 (1) Ziffer 2 i.V.m. § 83 BauO NRW.</p> <p>Eingetragen am: 01.09.08</p> <p><i>Gruber</i> gez.: Gruber</p>	<p>Bauantrag [REDACTED]</p> <p>Az.: 5.6301.542024.8</p>

Die vorstehende Abschrift der Eintragung stimmt mit der Eintragung im Baulastenblatt wörtlich überein.

(S.)  Bielefeld, 01.09.08
Gruber

Anlage 7: Baulastenblatt Nr. BH-157 - Seite 2


Beglaubigte Abschrift einer Neueintragung im Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Brönninghausen	Baulastenblatt Nr. BH-157
Grundstücksbezeichnung Meyer-zur-Müdehorst-Weg	Seite 2
Gemarkung Brönninghausen	Flur 3
	Flurstück 120

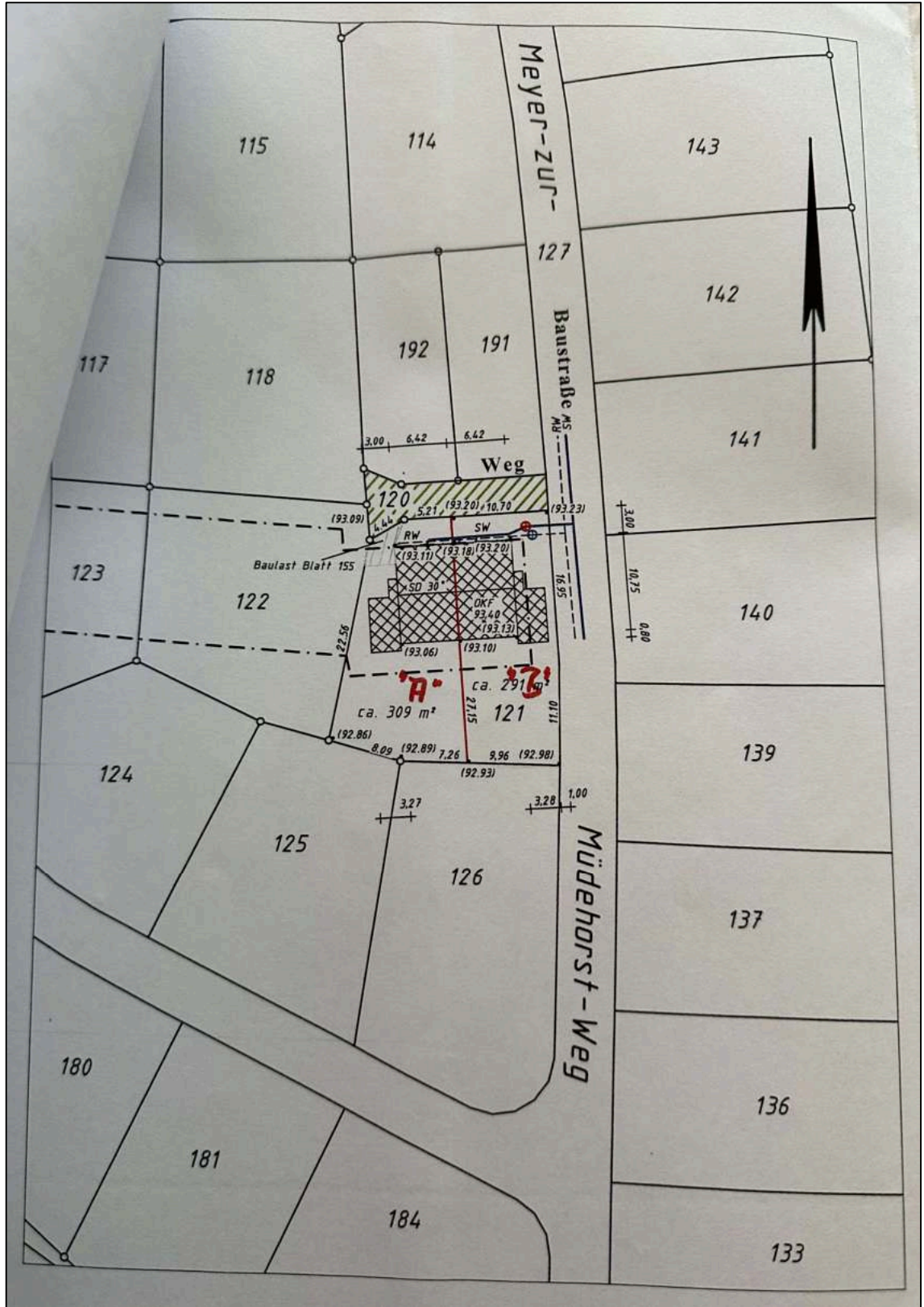
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2	<p>Uneingeschränktes Wegerecht auf dem Grundstück</p> <p>Meyer-zur-Müdehorst-Weg Gemarkung Brönninghausen Flur 3 Flurstück 120.</p> <p>Das Wegerecht wird eingetragen zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten des Grundstücks</p> <p>Meyer-zur-Müdehorst-Weg Gemarkung Brönninghausen Flur 3 Flurstück 121, abzutrennen beabsichtigte Teilfläche „A“.</p> <p>Die mit dem Wegerecht belastete Teilfläche des genannten Flurstücks ist im Lageplan grün-schraffiert eingezeichnet.</p> <p>Der Weg ist mindestens 3,00 m breit.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.</p> <p>Die Baulasteintragung erfolgt aufgrund des § 4 Abs. 1 BauO NRW i.V.m. § 83 BauO NRW.</p> <p>Eingetragen am: 01.09.08</p> <p><i>Gruber</i> gez.: Gruber</p>	<p>Bauantrag</p> <p>██████████</p> <p>Az.: 5.6301.542024.8</p>

Die vorstehende Abschrift der Eintragung stimmt mit der Eintragung im Baulastenblatt wörtlich überein.

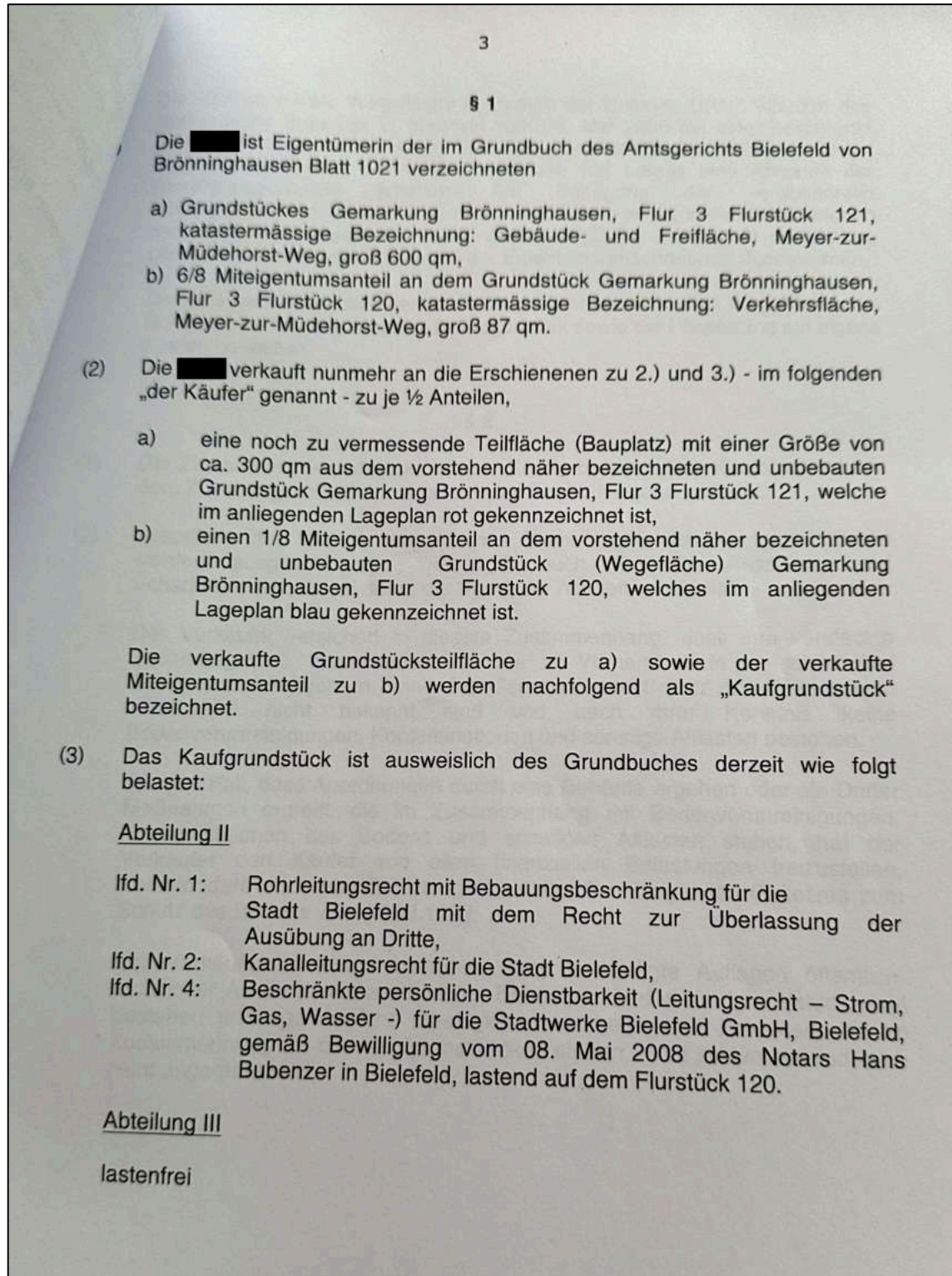
Bielefeld, 01.09.08

(S.)  *Gruber*

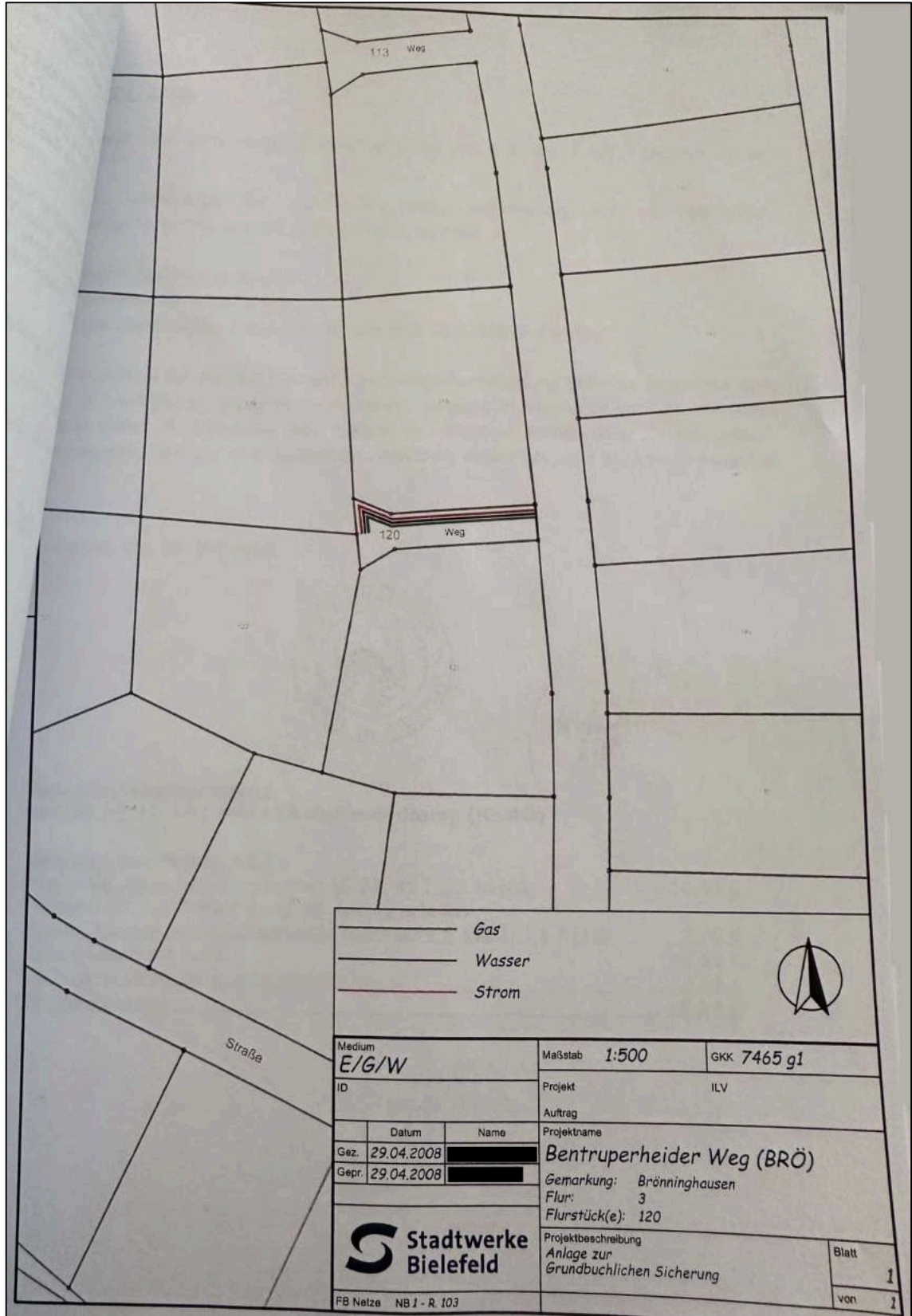
Anlage 7: Baulastenblatt Nr. BH-157 - Seite 2



Anlage 8: Grundbucheintragungen Abt. II „Lasten und Beschränkungen“



Anlage 8: Grundbucheintragungen Abt. II „Lasten und Beschränkungen“



Nils Huneke – Gutachterbüro Huneke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Starenweg 11, 32805 Horn-Bad Meinberg | 0151 – 149 715 76 | post@meinwertgutachten.de

Aktenzeichen: GH2018310

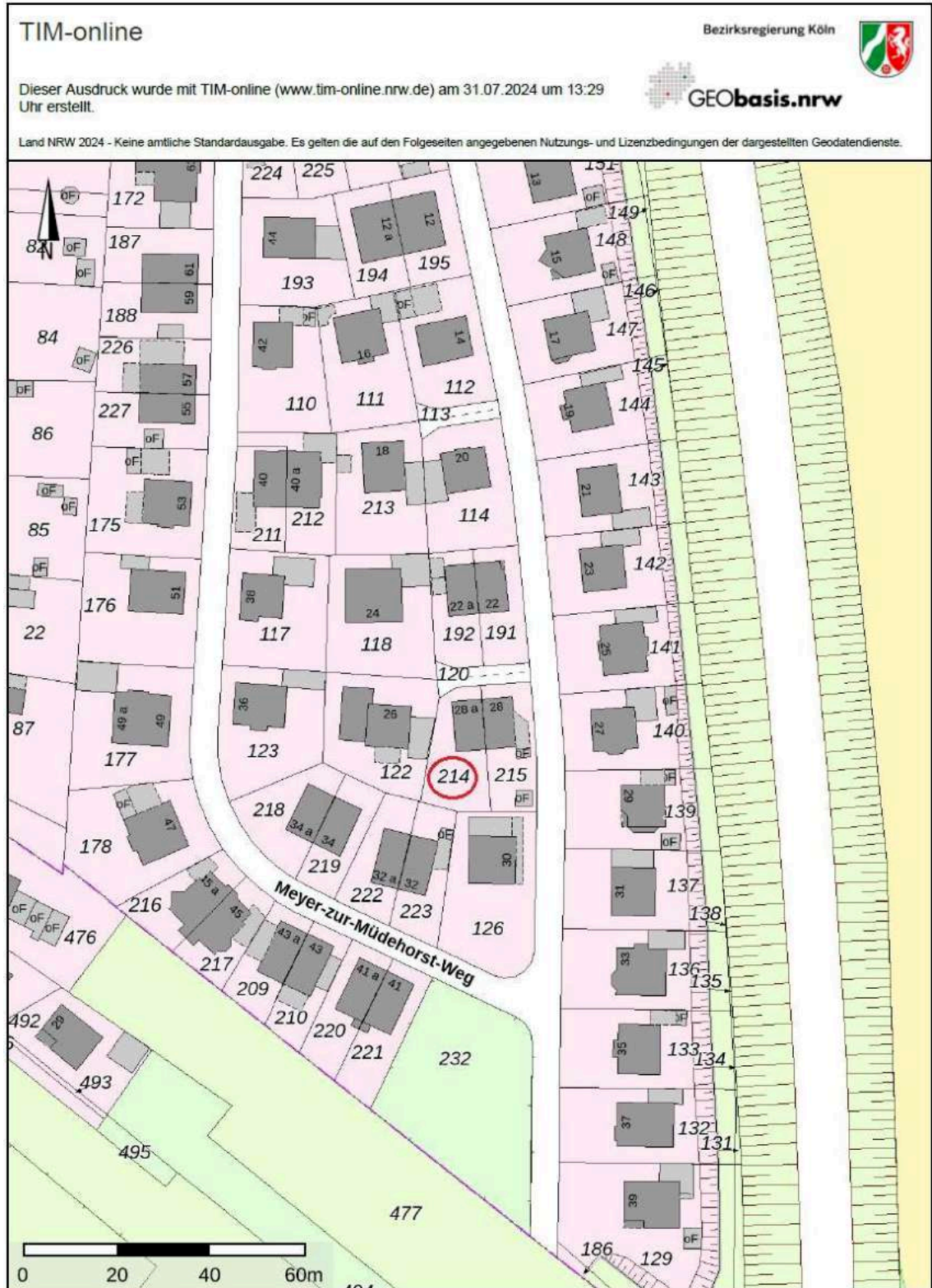
Anlage 9: Umgebungslärmkarte NRW

Nils Huneke – Gutachterbüro Huneke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Starenweg 11, 32805 Horn-Bad Meinberg | 0151 – 149 715 76 | post@meinwertgutachten.de

Aktenzeichen: GH2018310

Anlage 10: Solarkataster NRW

Anlage 11: Lageplan / Flurkarte



Nils Huneke – Gutachterbüro Huneke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Starenweg 11, 32805 Horn-Bad Meinberg | 0151 – 149 715 76 | post@meinwertgutachten.de

Aktenzeichen: GH2018310

Anlage 12: Stadtplan / Übersichtskarte