

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

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

GUTACHTEN
2025-335
Geschäftsnummer: 6a K 71/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB/ZVG des mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebauten Erbbaugrundstücks
„August-Fuhrmann-Straße 55“ in 33719 Bielefeld



Zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 wurde der

Verkehrswert / Marktwert nach ZVG

mit

370.000,00 €

(in Worten: Dreihundertsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 54 Seiten + 23 Seiten Anhang. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Abkürzungsverzeichnis	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	10
4.3.	Topographie	12
4.4.	Erschließung	12
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	13
4.5.1.	Daten des Erbbaurechts	15
5.	Gebäudebeschreibung	18
5.1.	Einfamilienhaus.....	18
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	18
5.1.2.	Grundrissgestaltung	19
5.1.3.	Gebäudekonstruktion.....	23
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
5.1.5.	Außenanlagen.....	24
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand	24
5.1.7.	Gebäudezustand.....	25
5.1.8.	Bauzahlen	26
5.1.9.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	26
5.1.10.	Wohnflächenberechnung.....	27
5.2.	Garage	28
5.2.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	28
6.	Beurteilung und Analyse	29
7.	Verkehrswertermittlung	29
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	30
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	30
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	30
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	30
7.2.	Bodenwertermittlung	31
7.2.1.	Methodik	31
7.2.2.	Bodenwertberechnung (unbelastet).....	32
7.2.3.	Bodenwert des Erbbauberechtigten	35
7.3.	Sachwertermittlung	35
7.3.1.	Methodik	35
7.3.2.	Sachwertberechnung	38
7.3.2.1.	vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus.....	38
7.3.2.2.	vorläufiger Sachwertanteil - Garage	40
7.3.2.3.	Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes	40
7.3.2.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt/Erbbaurecht.....	41
7.3.2.5.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	42
7.3.3.	Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).....	42
7.4.	Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung	43
7.4.1.	Methodik	43
7.4.2.	Vergleichswertberechnung	44

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

7.4.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	46
8.	Verkehrs- / Marktwert, gemäß § 194 BauGB	47
9.	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren (ZVG)	48
9.1.	Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz	52
10.	Verzeichnis der Anlagen	54

1. Übersicht

Objektart:	Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht)
Grundstücksgröße:	532 m²
Wohnfläche:	rd. 166 m²
Wertermittlungstichtag (WEST):	04.04.2025
Qualitätstichtag:	04.04.2025
Ortsbesichtigung:	04.04.2025
Wohnhaus:	
Baujahr:	ca. 1972
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	27 Jahre
Garage:	
Baujahr:	ca. 1972
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	7 Jahre
Bodenwert des Erbbaurechts:	87.000,00 €
Sachwert, gemäß § 194 BauGB:	341.000,00 €
Vergleichswert, gemäß § 194 BauGB:	287.000,00 €
Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB:	341.000,00 €
verkehrswertbezogener m²-Preis/Wohnfläche, gemäß § 194 BauGB:	2.054,00 €/m²
Verkehrswert nach ZVG:	370.000,00 €
Barpreis nach ZVG:	332.000,00 €
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs von Oldentrup Blatt 120:	Lfd.-Nr. 1: Erbbauzins Lfd.-Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Änderung des Erbbauzinses
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

2. Abkürzungsverzeichnis

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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 04.04.2025

3. Allgemeine Angaben

3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Erbbaurechtsgrundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Grundbuch	Erbbaugrundbuch von Oldentrup Blatt 120 (Abdruck vom 18.11.2024)
Katasterbezeichnung	Gemarkung Oldentrup, Flur 3, Flurstück 745, Hof- und Gebäude- fläche, August-Fuhrmann-Straße 55, Größe: 532 m ²



**Stadt Bielefeld
Katasteramt**
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Flurstück: 745
Flur: 3
Gemarkung: Oldentrup
August-Fuhrmann-Straße 55, Bielefeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 12.02.2025

**Diese Karte ist nicht maß-
stäblich!**



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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstr. 6 33602 Bielefeld Zuständiger Rechtspfleger: Herr Wintermeyer
Auftrag vom	24.01.2025

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 24.01.2025 soll in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 6a K 71/24, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG, ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Objekts eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag	04.04.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtag	04.04.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	04.04.2025 13.05.2025
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Die Teilnehmer am Ortstermin werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. <u>§ 74a Abs. 5 ZVG</u> Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“, 33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 12.02.2025
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)
- Erbbaurechtsvertrag UR.Nr. 973/1968 des Notars Dr. Arnold Riedenklau vom 05.12.1968
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 8. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag + 9. Auflage 2022
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch
- Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- Örtliche Feststellung am 04.04.2025
- Wohnflächenberechnung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde am 24.01.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen und die erforderlichen Auskünfte bzgl. der Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Bergschäden, Altlasten und Wohnungsbindungen einzuholen.

4. Grundstücksbeschreibung

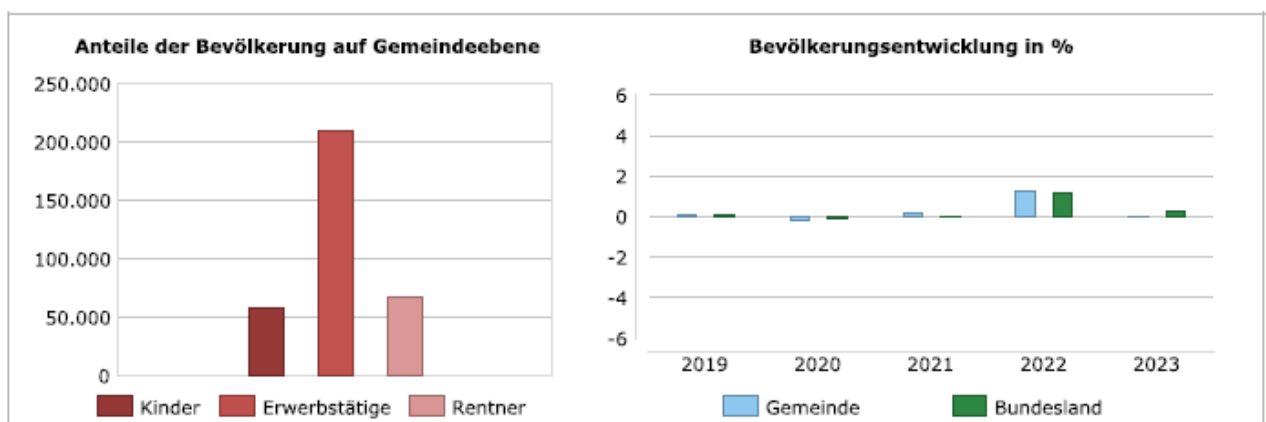
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Bielefeld, Stadt
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (151,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bielefeld, Stadt (6,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	334.002	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.352
Haushalte (Gemeinde)	173.047	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.271

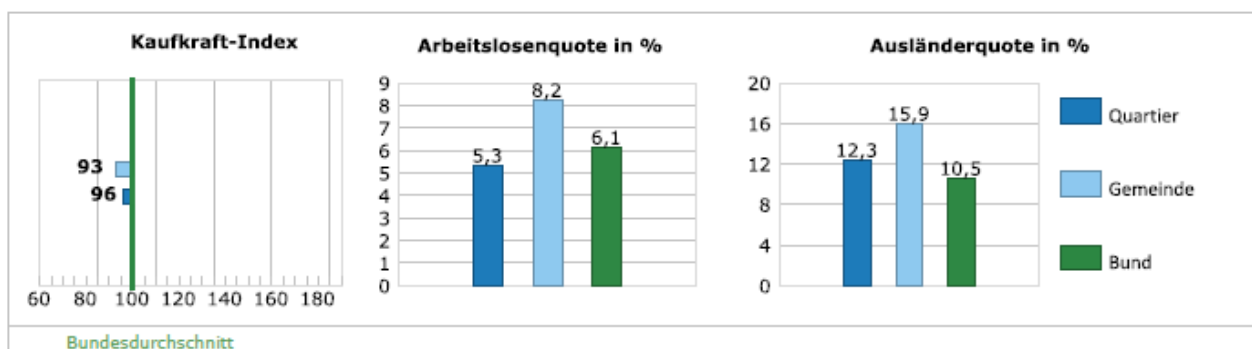


¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

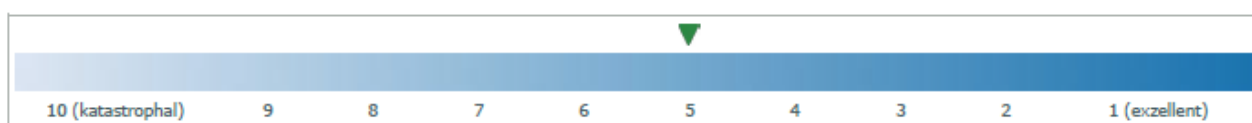
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen²

„IHK-Wirtschaftsklima

Das konjunkturelle Stimmungsbild in Nord-Westfalen ist zu diesem Jahresbeginn noch mehr als sonst von Unsicherheiten geprägt - weil in Deutschland die Bundestagswahl ansteht und weil die zukünftige Ausrichtung der neuen US-Regierung viele Fragen aufkommen lässt. Die Wachstumsschwäche hat sich verfestigt. Die gesamtwirtschaftliche Aktivität bleibt weiterhin schwung- und kraftlos und lässt keine Aufwärtsdynamik erkennen.

Geschäftslage

Die Lageeinschätzung der nord-westfälischen Wirtschaft insgesamt verharrt auf einem niedrigen Niveau. Die Anteile der zufriedenen und unzufriedenen Stimmen halten sich ungefähr die Waage. Viele Mittelständler stehen besonders unter Druck.

Geschäftsaussichten

Es bleibt eine gehörige Portion Skepsis, ob sich die Wirtschaft in den nächsten Monaten aus der Stagnationsphase der letzten Jahre wird befreien können. Nach wie vor überwiegt der Anteil der pessimistischen Stimmen. Auch wegen der vielfach nicht gelösten strukturellen Probleme ist nur eine Minderheit optimistisch, dass die Konjunktur schnell wieder anspringt.“

Der Grundstücksmarkt in Kürze³

„Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Beim Geldumsatz ist ein Rückgang von 10% zu verzeichnen. Das Preisniveau von bebauten Grundstücken ist sehr uneinheitlich; die rückläufige Preisentwicklung für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt 10%.“

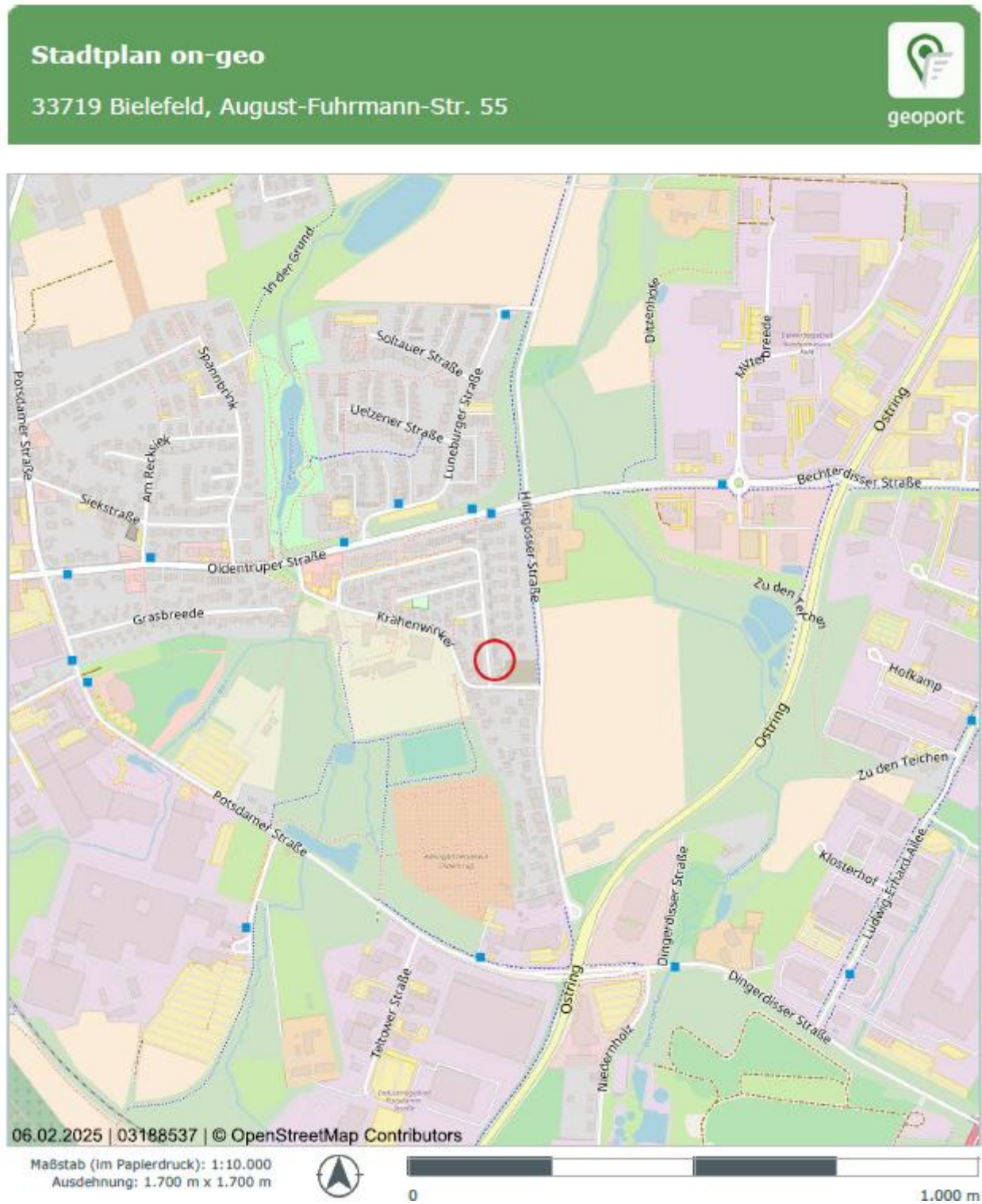
² Quelle: Konjunkturbericht Jahresbeginn 2025 der IHK Nord Westfalen

³ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 04.04.2025

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



⁴ siehe Fußnote 3

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außenbezirken
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bielefeld-Ost (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Oldentrup (1,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bielefeld Hauptbahnhof (5,6 km)
nächster Flughafen (km)	Paderborn-Lippstadt-Airport (44,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Obermeier (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,9 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(4,6 km)
Apotheke	(1,3 km)
EKZ	(5,5 km)
Kindergarten	(0,7 km)
Grundschule	(0,3 km)
Realschule	(2,1 km)
Hauptschule	(2,2 km)
Gesamtschule	(2,1 km)
Gymnasium	(2,1 km)
Hochschule	(7,9 km)
DB_Bahnhof	(1,3 km)
Flughafen	(44,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(5,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Immissionen

Durch die in ca. 1 km östlich des zu bewertenden Objekts verlaufende Autobahn A 2 kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

4.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 21 m
Mittlere Tiefe	ca. 23 m
Grundstücksgröße	532 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück
Höhenlage zur Straße	Straßenniveau

4.4. Erschließung

Straßenart	öffentliche Straße
Straßenausbau	voll ausgebaut, Bürgersteige vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten	Die Garage grenzt an die linke Nachbargarage.
Baugrund, Grundwasser	„Lt. Onlineabfrage am 12.05.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden: „Karstgebiet In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“ Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Ca. 300 m Luftlinie östlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich das Überschwemmungsgebiet des Oldentruper Bachs. (Onlineabfrage am 12.05.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶. Bergschäden sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁶ Quelle: www.uvo.nrw.de

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Oldentrup Blatt 120 bestehen keine begünstigenden Eintragungen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs von Oldentrup Blatt 120 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd.-Nr. 1: Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks. Gemäß Bewilligung vom 05. Dezember 1968 eingetragen am 12. November 1974.

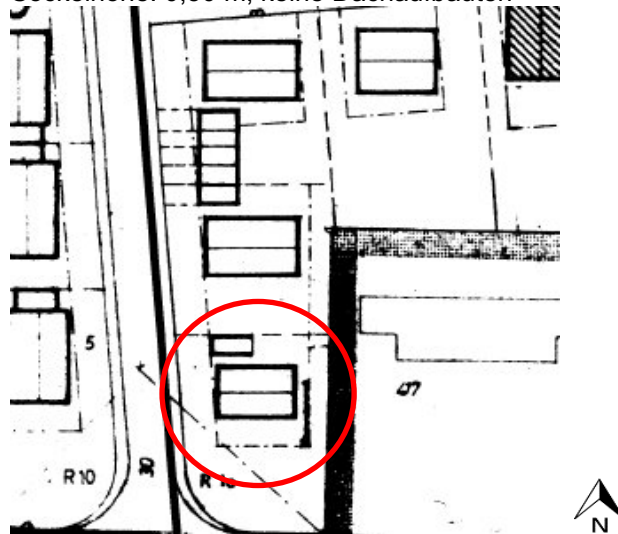
Lfd.-Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Änderung des Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks, gemäß Bewilligung vom 09. März 1979, eingetragen am 15. Mai 1979.

Anmerkung

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

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. III/05 „Obermeyer“, gem. BBauG v. 1960, 1. Änderung

Reines Wohngebiet, offene Bauweise, I-geschossige Bauweise (zwingend), GRZ: 0,4, GFZ: 0,4, Dachneigung 35°, Sockelhöhe: 0,30 m, keine Dachaufbauten



Altlastenverzeichnis

Die Stadt Bielefeld, Umweltamt I 360.3, Frau Groten teilte am 13.02.2025 mit, dass „für das Grundstück keine Eintragungen im Kataster vorhanden sind. Dem Umweltamt der Stadt Bielefeld liegen somit derzeit keine Informationen über mögliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück vor, es sind noch keine entsprechenden Erhebungen durchgeführt worden.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauamt, Frau Wehmeyer v. 17.02.2025 ist das Flurstück 745, Flur 3, Gemarkung Oldentrup nicht mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW belastet.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“, 33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Die Stadt Bielefeld, Amt für Verkehr, Refinanzierung, Frau Mollowitz, bestätigte am 13.02.2025: „dass das Grundstück Gemarkung Oldentrup, Flur 3, Flurstück 745 von der August-Fuhrmann-Straße beitragsrechtlich erschlossen wird. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig. Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.“
Wohnungsbindung	Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauamt Wohnbauförderung, Herr Hagedorn v. 13.05.2025, besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Der Bauschein Nr. 1283/69 „Einfamilienhaus mit Gasheizung und Garage“ vom 14.05.1970, der Nachtragsbauschein Nr. 1283/69 „Mehrerunterkellerung des Wohnhauses“ v. 01.10.1970, der Bauschein Nr. 5.6301.830646.2 „Errichtung eines Wintergartens mit teilweise überdachtem Freisitz“ vom 03.06.1988 sowie der Bauschein Nr. 5.6301.031879.8 „Nachträgliche Schornsteinverrohrung“ v. 09.08.1990 lagen dem Sachverständigen vor. Das Vorliegen weiterer Baugenehmigungen und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.5.1. Daten des Erbbaurechts

Laufzeit:	Der Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum Jahre 2069 und hat eine Restlaufzeit von ca. 44 Jahren.
Grundsätzliches:	Für die Wertermittlung ist stets zu prüfen, in welcher Höhe der „vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins“ (also einschließlich aller Erhöhungsmöglichkeiten) anzusetzen ist. Erbbaurechtsvertrag UR-Nr.: 973/1968 v. 05.12.1968 des Notars Dr. Arnold Riedenklau § 18, Abs. 1 Der Erbbauzins erhöht oder verringert sich um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Lebenshaltungskostenindex für den Arbeitnehmerhaushalt von vier Personen im Bundesgebiet erhöht oder ermäßigt. Maßgeblich ist die Veränderung, die vom 01. Januar 1969 an eintritt. Eine Veränderung, die geringer als 5 v. H. ist, bleibt unbeachtlich. Maßgeblich ist auch nur die Veränderung, die am 01. Januar eines jeden Jahres feststellbar ist. Veränderungen in der Zwischenzeit bleiben unberücksichtigt.. (...).“
Ursprünglicher Erbbauzins/Jahr:	ab 01.01.1969: 1,20 DM/m ² entspricht 0,61 €/m ² = 532 m ² x 0,61 €/m ² = 324,52 €
Angemessener Erbbauzinssatz:	2,1 %⁷
vertraglich und gesetzlicher Erbbauzins/Jahr zum Stichtag:	1.322,25 €, siehe nachfolgende Nebenrechnung Der Sachverständige unterstellt, dass sich die Änderung des Erbbauzinses ab 2000 auf Grundlage des Verbraucherpreisindex (VPI) errechnet, da ab Dezember 1999 der Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes die früheren Indexreihen abgelöst hat. Nachfolgend wird eine kalkulatorische Billigkeitsprüfung gem. § 9 a ErbbauRG auf Basis des Index der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste Deutschland durchgeführt.
Erschließungsbeiträge sowie öffentliche und privatrechtliche Lasten:	übernimmt der Erbbauberechtigte (§ 11 des Erbbaurechtsvertrages)
Entschädigung bei Heimfall:	2/3 des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Heimfalls (§ 13 des Erbbaurechtsvertrages)

⁷ Lt. Angabe im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, für den individuellen Wohnungsbau im Mittel.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Nebenrechnung zum gesetzl./ vertragl. Erbbauzins:

Siehe Rechenhilfe der DESTATIS im Anhang.

Unter der Voraussetzung, dass nach Einführung des Verbraucherpreisindex, die Anpassung des Erbbauzinses bei einer 5 %igen Veränderung des Verbraucherpreisindex erfolgt. Dies wurde vertraglich nicht vereinbart. Der Sachverständige unterstellt nachfolgende Berechnung.

Teilweise wäre schon nach 1 - 2 Jahren die Möglichkeit auf Neufestsetzung des Erbbauzinses gegeben, da eine entsprechende Steigerung des Index vorlag. Aus diesem Grunde gilt vorrangig das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Im nachfolgenden Fall ist § 9a (1) Erbbaurechtsgesetz „(...) Ein Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses darf frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Vertragsabschluss und, wenn eine Erhöhung des Erbbauzinses bereits erfolgt ist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der jeweils letzten Erhöhung des Erbbauzinses geltend gemacht werden. (...)“, anzuwenden.

01.1969	–	01.1972	324,52 € + 12,2 %
01.1972	–	01.1975	364,11 € + 20,8 %
01.1975	–	01.1978	439,84 € + 12,4 %
01.1978	–	01.1981	494,38 € + 13,8 %
01.1981	–	01.1984	562,60 € + 14,1 %
01.1984	–	01.1989	641,93 € + 5,6 %
01.1989	–	01.1992	677,88 € + 10,1 %
01.1992	–	01.1995	746,35 € + 9,5 %
01.1995	–	01.2000	817,25 € + 6,3 %
01.2000	–	01.2004	868,74 € + 5,7 %
01.2004	–	01.2007	918,26 € + 5,2 %
01.2007	–	01.2011	966,01 € + 6,2 %
01.2011	–	01.2014	1.025,90 € + 5,2 %
01.2014	–	01.2020	1.079,25 € + 7,0 %
01.2020	–	01.2023	1.154,80 € + 14,5 %
01.2023			<u>1.322,25 €</u> , keine weitere Anpassung

Prüfung der kalkulatorischen Billigkeitsschranke

Es ist zu prüfen, ob der Mittelwert aus der Steigerung der Lebenshaltungskosten, repräsentiert durch den Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Haushalt von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen und den Verbraucherpreisindex, die Entwicklung der „allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse“ überschritten hat. Dabei sind die Werte der entsprechenden Indexreihen des Statistischen Bundesamtes zugrunde zu legen.

4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen (1995 = 100):

Index 1969: 39,6
Index Dezember 1999: 105,2

Die Prozentuale Veränderung von 1969 bis Dezember 1999 beträgt **165,66 %**
 $(105,2/39,6) \times 100 - 100 = 165,66 \%$

Verbraucherpreisindex Deutschland - VPI (2020 = 100):

Index Dezember 1999: 74,9
Index Januar 2023: 114,3

Die Prozentuale Veränderung von Dezember 1999 bis 2023 beträgt
 $(114,3/74,9) \times 100 - 100 = 52,6 \%$

Gesamtsteigerung der Lebenshaltungskosten

Die Prozentuale Veränderung beträgt $(105,2/39,6) \times (114,3/74,9) \times 100 - 100 = \text{rd. } 307 \%$

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Steigerung der Einkommen

Der Index der Bruttonomatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen) = Verdienstindex wurde nach dem 4. Vierteljahr 2021 berichtsweise eingestellt.

Mit Beginn des 1. Quartals 2022 werden die Indizes auf der Grundlage der neuen Verdiensterhebung (VE) berechnet, jetzt Index der durchschnittlichen Bruttonomatsverdienste Deutschland (2022 = 100)

Index 1969: 13,5
Index 2022: 100,0

Die Prozentuale Veränderung beträgt $(100,0/13,5) \times 100 - 100 = \text{rd. } 641 \%$

Bestimmung der kalkulatorischen Billigkeitsschranke

Mittelwert aus der Steigerung der Lebenshaltungskosten und Einkommen:

$(307 \% + 641 \%) / 2 = \text{rd. } 474 \%$

Ursprünglicher Erbbauzins/Jahr (lt. Vertrag): 324,52 €

Billigkeitsschranke: 324,52 €/Jahr + 474 % = **rd. 1.863,00 €/Jahr**

Der gesetzlich und vertraglich zu erzielende Erbbauzins beträgt **1.322,25 €/Jahr**.

Der gesetzlich und vertraglich zu erzielende jährl. Erbbauzins liegt unterhalb der Billigkeitsschranke.

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Einfamilienhaus

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

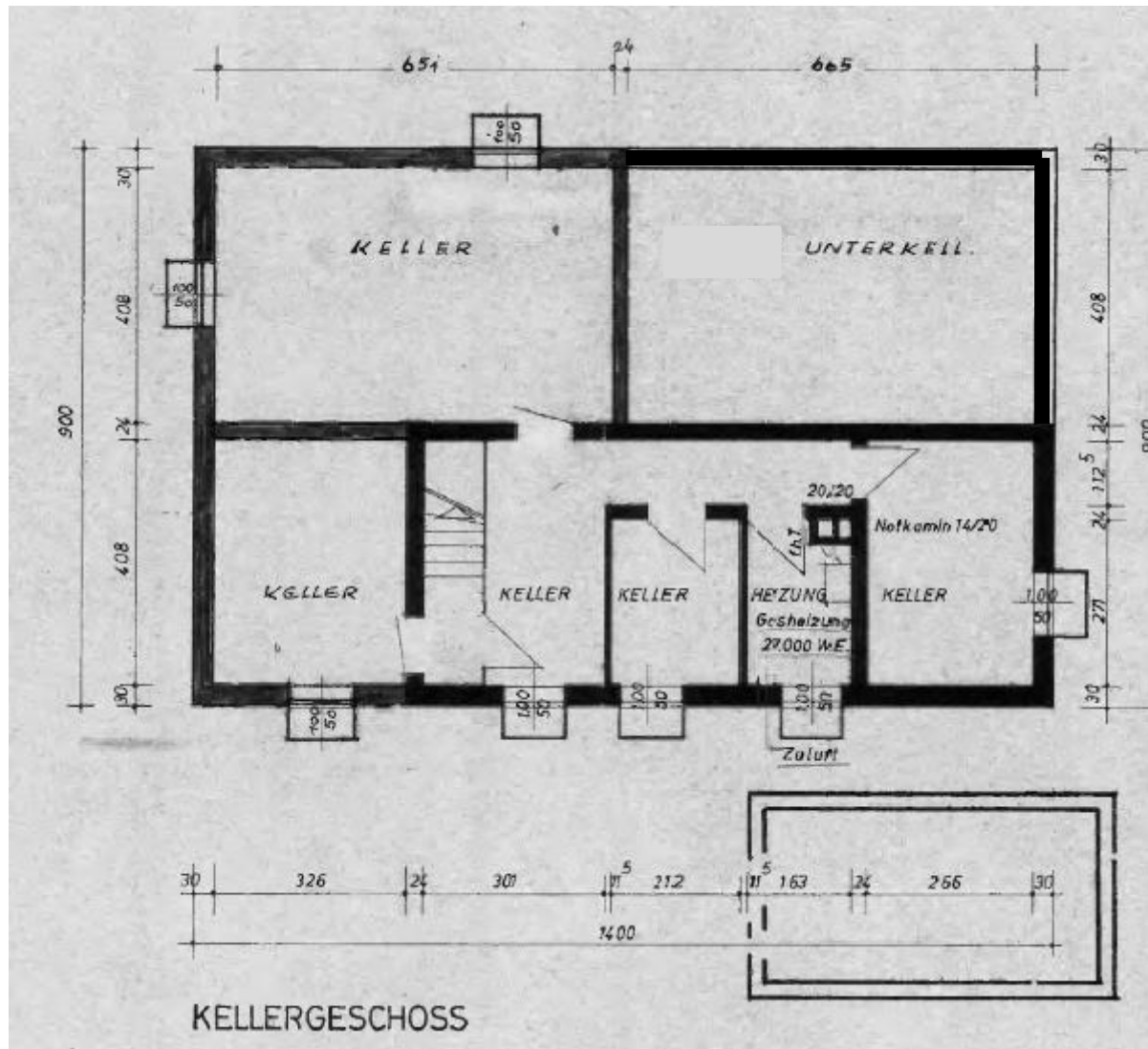
Art des Gebäudes	unterkellertes I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1972
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ⁸
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist größtenteils nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

⁸ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

5.1.2. Grundrissgestaltung

Kellergeschoss

Zeichnung von 1968 (vom Sachverständigen ergänzt)

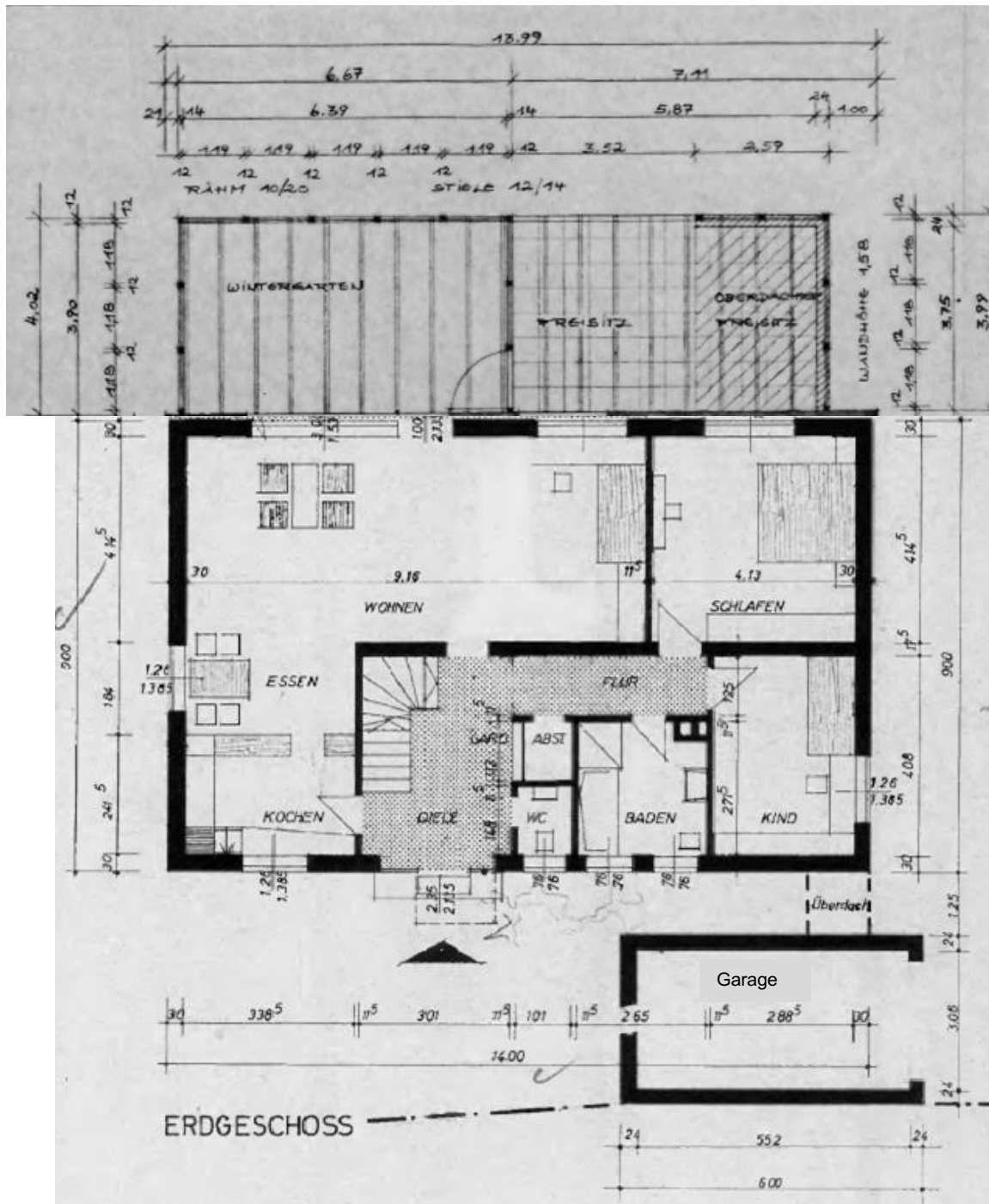


Erdgeschoss

Zeichnung von 1968, sowie zur Baugenehmigung von 1988

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Diele/Flur, Wohnen/Essen/Küche (zum Norden, Osten und Süden orientiert), Wintergarten (zum Süden orientiert), teilüberdachter Freisitz (zum Süden orientiert), Schlafzimmer (zum Süden orientiert), Kinderzimmer (zum Westen orientiert) Bad, Abstellraum, Gäste-WC



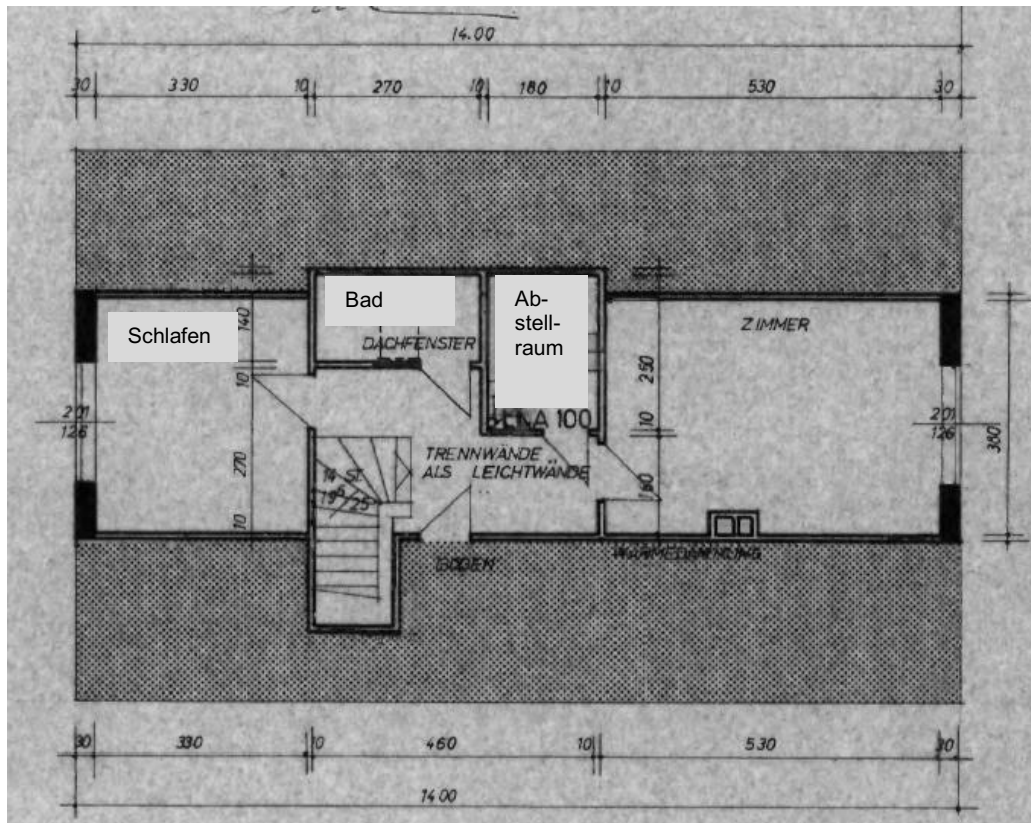
Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Dachgeschoss

Zeichnung von 1968 (vom Sachverständigen ergänzt)

Folgende Räume befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen
im Uhrzeigersinn:

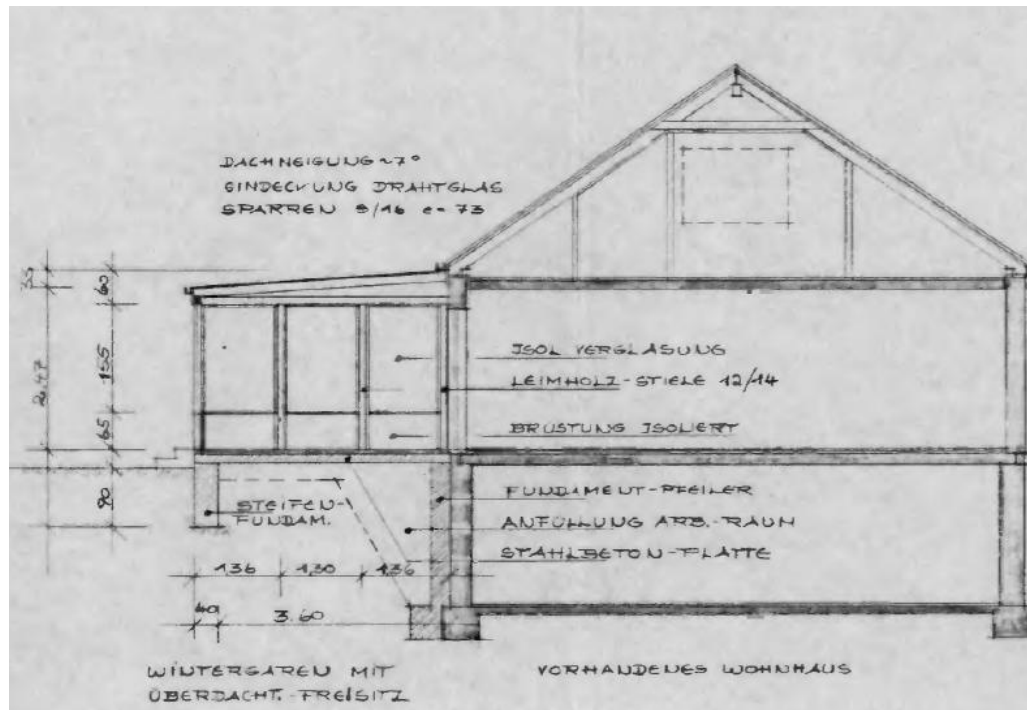
Flur, Schlafzimmer (zum Osten orientiert), Bad, Abstellraum,
Wohnraum (zum Westen orientiert)



Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 04.04.2025

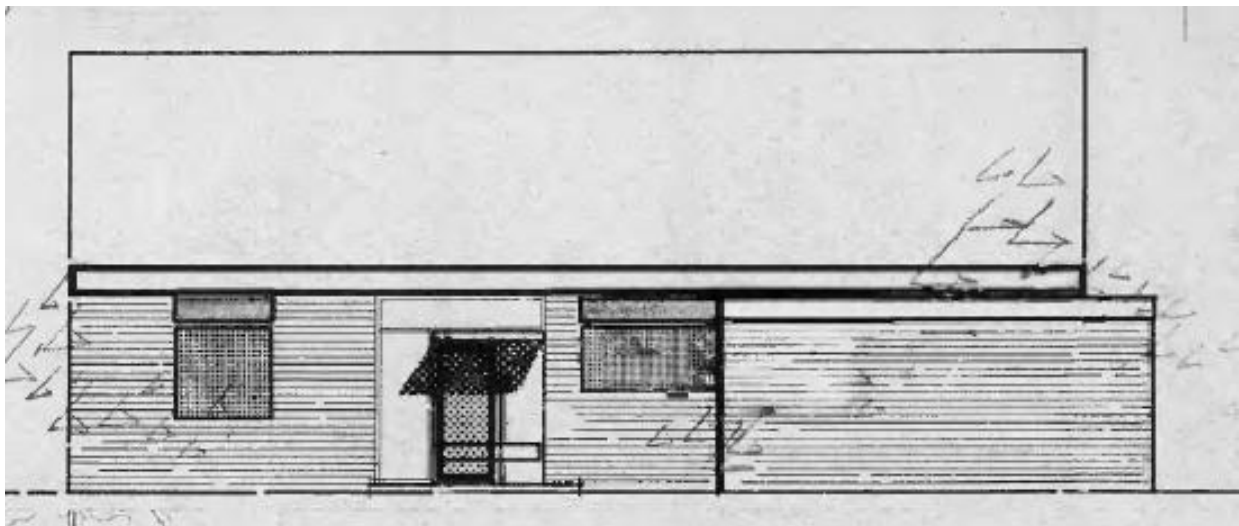
Schnitt

Zeichnung zur Baugenehmigung von 1988

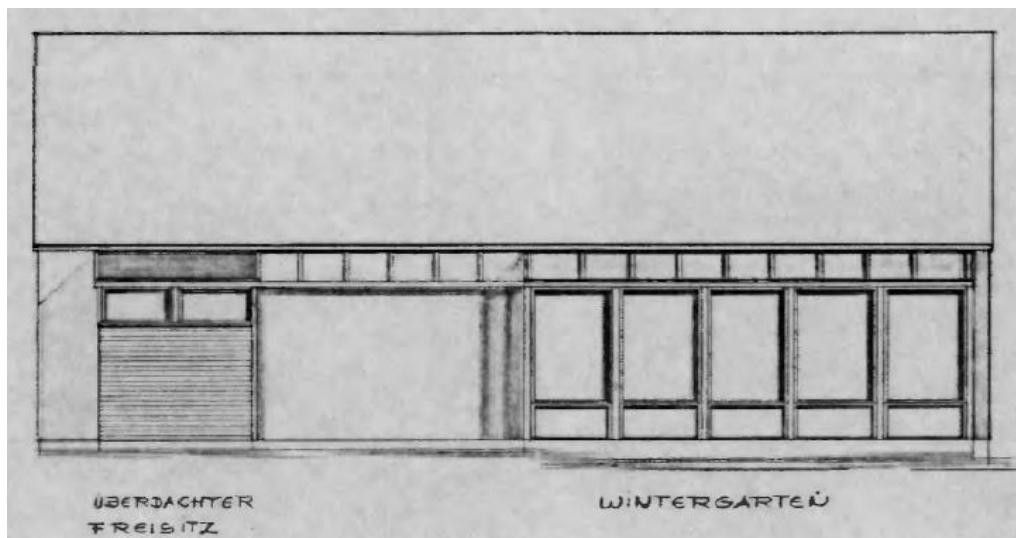


Ansichten

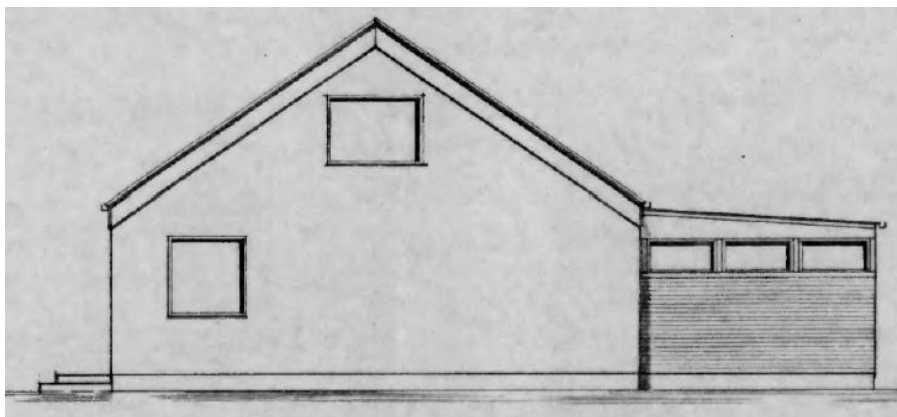
Zeichnungen von 1968 und zur Baugenehmigung von 1988



Nordansicht (1968)



Südansicht (1988)



Westansicht (1988)

5.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton bzw. Stahlbetonsohlplatte
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	Kalksandstein, ca. 30,0 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	Kalksandstein als Schalenmauerwerk mit eingebauter Hartschaumisolierung ⁹ , ca. 30,0 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 cm – 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	über KG Stahlbeton, darüber Holzbalkenlage ¹⁰

⁹ Lt. Baubeschreibung zur Baugenehmigung Nr. 1283/69

¹⁰ siehe Fußnote 9

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Geschosstreppen	Beton-/Marmortreppe (zum DG als offene Treppe), Stahlgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf
Fassade/Außenverkleidung	Verblendmauerwerk mit Anstrich, Giebel verschindelt
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	Wintergarten, beheizt teilüberdachter Freisitz
Besondere Einrichtungen	keine

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	Gasheizung Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist durch einen Zaun sowie durch Heckenbepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
Gartengestaltung	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Blumen und 2 Bäumen.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Design-Vinylbelag sowie Fliesen
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Spritzschutz im Arbeitsflächenbereich, Bäder teilweise 1,50 m, teilweise raumhoch hoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt und gestrichen bzw. tapeziert (zum Teil Gipskartonplatten), zum Teil Vertäfelung
Fenster	Holzrahmenfenster

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	vorhanden
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	Gäste-WC im EG: Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten Bad im EG (modernisiert): 2 Waschbecken mit Einhebelmischer, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung Bad im DG: Waschbecken mit Einhebelmischer, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Einbauwanne
Sanitärobjekte	weiß

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsscheinungen im Kellergeschoss Wertansatz: 3.000,00 €, die tatsächlichen Kosten können auch darunter oder darüber liegen. Der Wertansatz wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. „Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“ Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“¹¹

¹¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

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

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

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

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

5.1.8. Bauzahlen

5.1.9. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

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

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen erstellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)
KG	Rechteck	1	1,00	14,000	9,000	126,00
					Gesamt	126,00
EG	Rechteck	1	1,00	14,000	9,000	126,00
					Gesamt	126,00
DG	Rechteck	1	1,00	14,000	9,000	126,00
					Gesamt	126,00

Bruttogrundfläche (BGF)

378,00 m²

5.1.10. Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung von Dezember 1968 wurde den Bauunterlagen entnommen und vom Sachverständigenbüro geprüft und ergänzt.

Erdgeschoss:

Kochen	3,385	x	2,415	x	0,97	=	7,93
Essen	3,385	x	1,84	x	0,97	=	6,04
Wohnen	9,16	x	4,145	x	0,97	=	36,83
Schlafen	4,13	x	4,145	x	0,97	=	16,61
Kind	2,885	x	4,08	x	0,97	=	11,42
Baden	{ 2,65	x	2,715	}	x	0,97	=
	{ 0,65	x	0,40				
WC	1,01	x	1,48	x	0,97	=	6,72
				x	0,97	=	1,45
Abstr.	0,93	x	1,12	x	0,97	=	1,01
Diele	[{ 6,90	x	1,25	}	+	}	+
	{ 3,01	x	2,83				
	{ 0,20	x	1,12				
	{ 1,00	x	3,10				
				x	0,97	=	13,84
Wintergarten, beheizt	6,39	x	3,90			=	24,92
teilüberdachter Freisitz	5,87	x	3,75/4			=	5,50
				Gesamt, EG			132,27 m²

Dachgeschoss:

Die Wohnfläche des Dachgeschosses wurde vom Sachverständigenbüro zum Teil anhand der Grundrisszeichnung in Verbindung mit der Schnittzeichnung sowie zum Teil mit geschätzten Maßen erstellt, da die Örtlichkeit teilweise von den Grundrisszeichnungen abweicht. Es handelt sich um Circumaße.

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)	Summe (m²)
Flur	Rechteck	0,97	1,00	2,700	1,100	2,88	
	Rechteck	0,97	1,00	2,900	1,600	4,50	
	Dreieck	0,97	-1,00	2,900	0,900	-1,27	
							6,11
Schlafen	Rechteck	0,97	1,00	3,300	3,800	12,16	
	Dreieck	0,97	-1,00	3,300	0,900	-1,44	
	Dreieck	0,97	-1,00	3,300	1,400	-2,24	
							8,48
Bad	Rechteck	0,97	1,00	2,700	1,800	4,71	
	Dreieck	0,97	-1,00	2,700	1,400	-1,83	
							2,88
Abstellraum	Rechteck	0,97	1,00	1,800	2,300	4,02	
	Dreieck	0,97	-1,00	1,800	1,400	-1,22	
							2,80
Wohnraum	Rechteck	0,97	1,00	5,300	3,800	19,54	
	Dreieck	0,97	-1,00	5,300	1,400	-3,60	
	Dreieck	0,97	-1,00	5,300	0,900	-2,31	
	Rechteck	0,97	-1,00	0,750	0,430	-0,31	
							13,32
						Gesamt	33,59

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

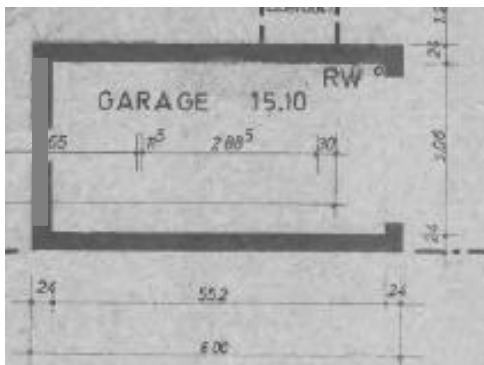
Zusammenfassung:

Erdgeschoss: 132,27 m²
Dachgeschoss: 33,59 m²
Wohnfläche, gesamt: 165,86 m², rd. 166,00 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

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

5.2. Garage



Art des Gebäudes Garage
Baujahr ca. 1972
Konstruktionsart Massivbau
Dach Flachdach
Außenfassade Verblendmauerwerk mit Anstrich
Tor Sektionaltor mit Elektroantrieb

5.2.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnung aufgestellt.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m ²)
Garage	Rechteck	1	1,00	6,000	3,540	21,24
					Gesamt	21,24

Bruttogrundfläche (BGF) 21,24 m²

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit	Das Wohnhaus ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar, eine integrierte Büro-/Praxisnutzung wäre möglich.
Vermietbarkeit	Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen. Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum dieser Art.
Verkäuflichkeit	Die Veräußerbarkeit ist als „gut mit Tendenz zu verhalten“ einzuschätzen, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts	Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt. Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung • das Vergleichswertverfahren • das Ertragswertverfahren • das Sachwertverfahren • oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.
--	---

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Das Vergleichswertverfahren wird in dieser Wertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen, da das Vergleichswertverfahren mit vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegebenen Vergleichsfaktoren gerechnet wird und nicht mit direkten Vergleichswerten von vergleichbaren Kaufpreisen.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

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

Anwendbarkeit

Da es sich um ein Einfamilienhaus handelt und die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren in dieser Wertermittlung nicht angewendet.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

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

Anwendbarkeit

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

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

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

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

Allgemeines zum Erbbauzins:

Bei der näheren Betrachtung des Erbbauzinses ist zu unterscheiden zwischen

- dem **angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens**, der sich in der Regel aufgrund der **Heranziehung des Liegenschaftszinssatzes** ergibt, ggf. aus einem **ortsüblichen Erbbauzinssatz**,
- dem **tatsächlich gezahlten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der vom Erbbauberechtigten zum Bewertungstichtag an den Grundstückseigentümer gezahlt wird,
- dem **dinglich gesicherten Erbbauzins**, also dem Erbbauzins, der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragen ist,
- dem **vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins**, der im Erbbaurechtsvertrag vereinbart ist und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise angepasst ist, einschließlich aller sich aus Vertrag und Gesetz ergebenden Erhöhungsmöglichkeiten sowie ggf. Erhöhungsmöglichkeiten wg. „Störung des Äquivalenzprinzips“.

Grundsätzliches:

Der Erbbauberechtigte erhält mit dem Erbbaurecht das belastbare, vererbare und veräußerbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben (§1 ErbbauVO). Für die Ausübung des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigte dem Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer) über die Laufzeit des Erbbaurechts einen Erbbauzins zu zahlen. Laufzeit des Erbbaurechts und Höhe des Erbbauzinses werden im Erbbaurechtsvertrag vereinbart.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

In einem ersten Schritt wird im Folgenden der Bodenwert zunächst im unbelasteten Zustand ermittelt, also derart, als ob kein Erbbaurecht vorläge.

Im zweiten Schritt wird sodann der sich aus dem Erbbaurecht für den Erbbaurechtsnehmer ergebende Vor- bzw. Nachteil ermittelt, aus dem sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt.

Vertragliche Einflüsse

Die Erschließungsbeiträge sind vom Erbbauberechtigten zu zahlen.

7.2.2. Bodenwertberechnung (unbelastet)

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: August-Fuhrmann-Straße 55.

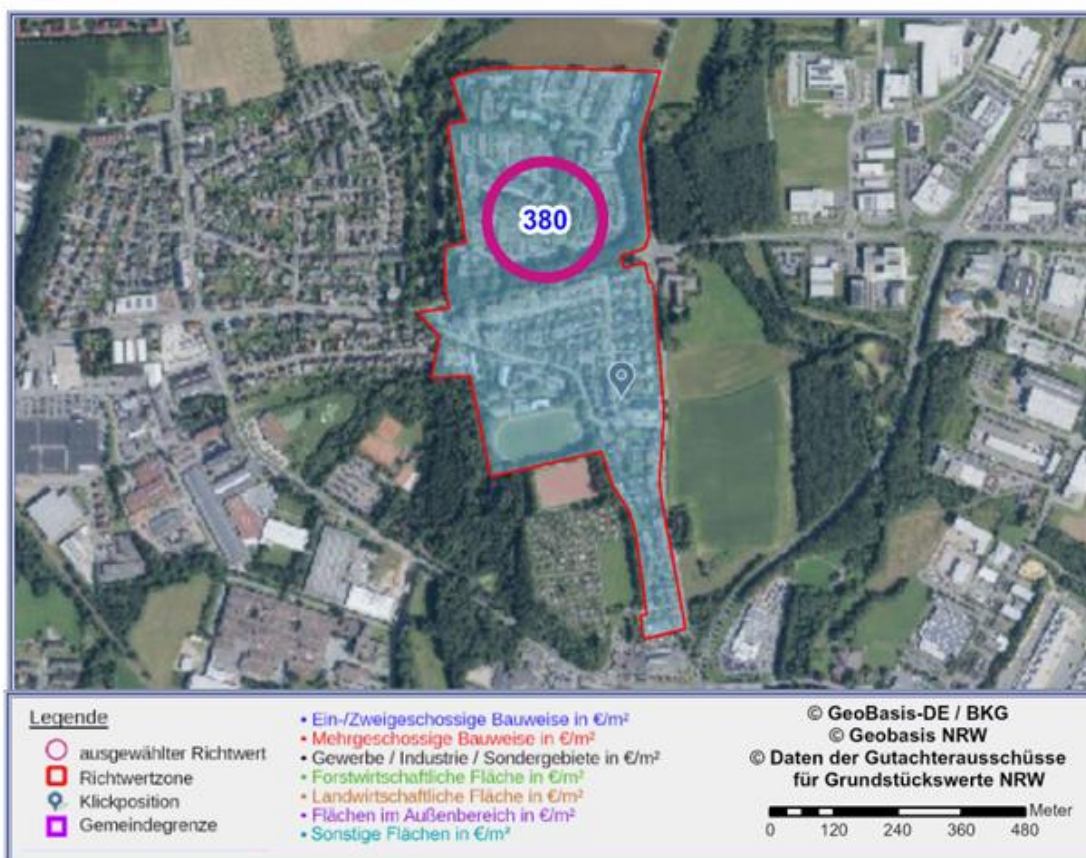


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
zum **Stichtag 01.01.2025 = 380 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33719
Gemarkungsname	Oldentrup
Ortsteil	Oldentrup
Bodenrichtwertnummer	7195
Bodenrichtwert	380 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	340 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten - Individueller Wohnungsbau -

Normgröße (600 m²)

Fläche [m²]	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

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Geschosszahl	I-geschossig
Fläche	532 m ²

Das Grundstück wurde mit einem Einfamilienhaus in I-geschossiger Bauweise bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Auf eine Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet.

In Kleiber¹² wird Folgendes angegeben:

„In Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer lagetypischen GFZ < 0,8, ist eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der GFZ in aller Regel nicht nachweisbar. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt bei größeren Grundstücken regelmäßig unausgeschöpft und eine Umrechnung des Bodenwertes in Abhängigkeit von der GFZ kann entfallen.“

Daher ist eine Bodenwertanpassung nicht vorzunehmen.

Anpassung des Bodenrichtwertes bezogen auf die Grundstücksfläche

Grundstücksfläche: 532 m²

Umrechnungskoeffizient bei
Abweichender Grundstücksgröße
Normgrundstück (600 m²) (interpoliert): 1,03

Bodenrichtwertanpassung: 380 €/m² x 1,03 = 391,40 €/m², **rd. 391 €/m²**

Berechnung des unbelasteten Bodenwertes

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert am Wertermittlungstichtag	391 €/m ²
Grundstücksfläche	x 532 m ²

unbelasteter Bodenwert	208.012,00 €
	<u>rd. 208.000,00 €</u>

¹² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Seite 1439

7.2.3. Bodenwert des Erbbaurechts

Unbelasteter Bodenwert 208.000,00 €

Barwertfaktor
bei 44 Jahren Restlaufzeit des Erbbaurechts
und 2,1 % Erbbauzinssatz 28,54

Angemessener Erbbauzins/Jahr 4.368,00 €
(208.000,00 € * 2,1 %)

Zum Wertermittlungstichtag beträgt der
gesetzl./vertragl. Erbbauzins/Jahr 1.322,25 €

Zinsvorteil/Jahr 3.045,75 €

Finanzmathematischer Wert 86.926,00 €
(Wertvorteil * Barwertfaktor)
(3.045,75 € * 28,54)

Bodenwert des Erbbaurechts rd. 87.000,00 €

7.3. Sachwertermittlung

7.3.1. Methodik

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen i.S. § 37 und dem Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV), sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor i.S. des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 8 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 ImmoWertV).

Durchschnittliche Herstellungskosten (Normalherstellungskosten)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dienen der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten eines Gebäudes. Sie enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angabe zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen

Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den m² Brutto-Grundfläche (BGF).

Baupreisindex

Das Statistische Bundesamt für Deutschland leitet Baupreisindizes für unterschiedliche Gebäudetypen ab. Der Baupreisindex dient der Anpassung der NHK zum Wertermittlungsstichtag.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK) an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Für Gebäude die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) wird i. d. R. als Bauschaden berücksichtigt. Eine verlängerte Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 38 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (linear).

Bauliche Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Im üblichen Umfang sind diese Anlagen im Sachwert enthalten. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer i. d. R. an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal pauschal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschl. der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 12 Abs. 3 ImmoWertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die Modellkonformität sicherzustellen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen, wie z. B. den Parametern der Gutachterausschüsse, die den herangezogenen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

7.3.2. Sachwertberechnung

7.3.2.1. vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	378 m²	
Wertrelevantes Baujahr	1972	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	
Standardstufe	2,5 ¹³	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK 17 %)	770,00 €/m² BGF ¹⁴	
Wertermittlungsstichtag	04.04.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	187,2	
Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	$770,00 \text{ €/m}^2 * 187,2/100 * 1,0 = \text{rd. } 1.441,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)	$378 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.441,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	544.698,00 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	27 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 66 % linear = - 359.501,00 €)	$(544.698,00 \text{ €} * 0,34)$	* 0,34
vorläufiger Sachwertanteil, Einfamilienhaus		185.197,00 €

¹³ siehe Nebenrechnung 7.3.2.1.1.

¹⁴ siehe Fußnote 13

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

7.3.2.1.1. Nebenrechnungen der Sachwertermittlung

Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.01	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m²	167,00 €/m²
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m²	109,00 €/m²
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 725 €/m²	80,00 €/m²
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 725 €/m²	80,00 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m²	92,00 €/m²
Fußböden	5 % * 100 % * 835 €/m²	42,00 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 835 €/m²	75,00 €/m²
Heizung	9 % * 100 % * 835 €/m²	75,00 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 835 €/m²	50,00 €/m²

Summe	770,00 €/m²
--------------	--------------------

Nebenrechnung Standardstufe

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	1,0 * 2 * 23 %	0,46
Dach	1,0 * 2 * 15 %	0,30
Fenster und Außentüren	1,0 * 2 * 11 %	0,22
Innenwände und -türen	1,0 * 2 * 11 %	0,22
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 * 3 * 11 %	0,33
Fußböden	1,0 * 3 * 5 %	0,15
Sanitäreinrichtungen	1,0 * 3 * 9 %	0,27
Heizung	1,0 * 3 * 9 %	0,27
Sonstige technische Ausstattung	1,0 * 3 * 6 %	0,18

Summe	2,4, rd. 2,5
--------------	---------------------

7.3.2.2. vorläufiger Sachwertanteil - Garage

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	21,24 m²	
Wertrelevantes Baujahr	1972	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Garagen, Typ 14.1, Standardstufe 4	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (inkl. BNK von 12%)	485,00 €/m² BGF	
Wertermittlungstichtag	04.04.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	187,2	
Regionalfaktor	1,0	
Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten 12 %) am Wertermittlungstichtag	$485,00 \text{ €/m}^2 * 187,2/100 * 1,0 = \text{rd. } 908,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK)		
BGF * Normalherstellungskosten	$21,24 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 908,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	19.286,00 €
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Restnutzungsdauer	7 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor (Alterswertminderung 88 % linear = - 16.972,00 €)	$(19.286,00 \text{ €} * 0,12)$	* 0,12
vorläufiger Sachwertanteil, Garage		2.314,00 €

7.3.2.3. Zusammenfassung der vorläufigen Sachwerte und des Bodenwertes

vorläufiger Sachwertanteil - Einfamilienhaus	185.197,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - Garage	2.314,00 €	
vorläufiger Sachwertanteil - gesamt		187.511,00 €
Außenanlagen, pauschal 5 %		9.376,00 €
vorläufiger Bodenwert, unbelastet		<u>208.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		404.887,00 € rd. 405.000,00 €

7.3.2.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt/Erbbaurecht

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld werden Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihemittelhäuser in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts wie folgt angegeben. Der Erbbaurechtskoeffizient stellt das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den vorläufigen Sachwerten dar.

vorläufiger Sachwert (vS)	Erbbaurechtskoeffizienten
	Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
	Bodenwertniveau Ø 390 €/m ²
200.000 €	1,22
210.000 €	1,18
220.000 €	1,14
230.000 €	1,11
240.000 €	1,08
250.000 €	1,05
260.000 €	1,03
270.000 €	1,00
280.000 €	0,98
290.000 €	0,96
300.000 €	0,94
310.000 €	0,92
320.000 €	0,90
330.000 €	0,88
340.000 €	0,87
350.000 €	0,85
360.000 €	0,83
370.000 €	0,82
380.000 €	0,81
390.000 €	0,79
400.000 €	0,78

Der Gutachterausschuss veröffentlicht die Erbbaurechtskoeffizienten bis zu einem vorläufigen Sachwert von 400.000,00 €. Der hier ermittelte vorläufige Sachwert beträgt 405.000,00 €. Der Sachverständige hält einen Erbbaurechtskoeffizienten von 0,77 in Anlehnung an die vorgenannten Koeffizienten für angemessen.

vorläufiger Sachwert 405.000,00 €

Erbbaurechtskoeffizient 0,77

marktangepasster vorläufiger Sachwert 311.850,00 €
rd. 312.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert	312.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Bauschäden/Baumängel	- 3.000,00 €
Wintergarten, pauschal	30.000,00 €
teilüberdachter Freisitz, pauschal	2.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Bodenbezogene Besonderheiten	
keine	0,00 €
Besondere Rechte und Belastungen	
keine	<u>0,00 €</u>
Sachwert	<u>341.000,00 €</u>

7.3.3. Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Er stellt das Verhältnis vom verkehrswertbezogenen Sachwert, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zur Wohnfläche dar.

Wohnflächenwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	312.000,00 €
Wohnfläche	166 m ²

Berechnung: $312.000,00 \text{ €} : 166 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.880,00 \text{ €/m}^2$

Wohnflächenwert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

rd. 1.880,00 €/m²

7.4. Plausibilisierung - Vergleichswertermittlung

7.4.1. Methodik

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Vergleichsfaktoren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Erläuterungen siehe 7.3.1.

7.4.2. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld wird Folgendes angegeben:

Preisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

„Die Funktionsgleichung liefert Vergleichswerte in €/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, Nebengebäude, besondere Bauteile etc.) unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktanpassung ermittelt. Die Standardstufe ist zwingend nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu ermitteln.

Die Funktionsgleichung gilt nicht für den Sonderfall des bebauten Erbbaurechts.

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = \text{Konstante} + \text{Baujahr} \times \text{Standardstufe} \times$$

$$\text{Vergleichswert (€/m}^2\text{)} = -21242,32 + 10,485500 + 665,249679$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m²) zu gelangen.

Auswertekriterien	
Teilmarkt	Weiterverkauf
Bodenrichtwert	200 €/m ² bis 650 €/m ²
Baujahr des Gebäudes	1920 bis 2018
Standardstufe	einfach bis gehoben
Grundstücksgröße	357 m ² bis 1920 m ²
Wohnfläche	86 m ² bis 300 m ²

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	- 21242,32
Baujahr des Gebäudes	10,485500
Standardstufe 1,0 = sehr einfach; 2,0 = einfach; 3,0 = mittel; 4,0 = gehoben; 5,0 = stark gehoben	665,249679
Stichprobe	142
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,88
Standardfehler	183,61

Berechnung	
Konstante	- 21242,32
Baujahr des Gebäudes 1972 x 10,485500 =	20677,41
Standardstufe 2,5 x 665,249679	1663,12
Summe	1.098,21
	rd. 1.100,00 €/m²

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Der ermittelte m²-Preis/Wohnfläche in Höhe von 1.100,00 €/m² beinhaltet nicht den Bodenwert.

Vom Gutachterausschuss werden folgende m²/Preise veröffentlicht:

Baujahr	Standardstufe 2,0 = einfach 3,0 = mittel 4,0 = gehoben	von (€/m ²)	Mittelwert ohne Bodenwert (€/m ²)	bis (€/m ²)
1959	2,5	770,00 €	950,00 €	1.130,00 €
1969	2,5	870,00 €	1.050,00 €	1.230,00 €
1979	2,5	970,00 €	1.150,00 €	1.330,00 €
1989	2,5	1.120,00 €	1.300,00 €	1.480,00 €
1999	2,5	1.220,00 €	1.400,00 €	1.580,00 €
2009	2,5	1.320,00 €	1.500,00 €	1.680,00 €
2019	2,5	1.420,00 €	1.600,00 €	1.780,00 €

Der ermittelte m²-Preis in Höhe von 1.100,00 €/m² entspricht dem Mittelwert der vorgenannten m²-Preise. Der Sachverständige hält einen 10%igen Zuschlag für angemessen, da die Standardstufe 2,5 (Mittelwert zwischen einfach und mittel) die Ausstattungsqualität des Bewertungsobjekts im Vergleichswert nicht widerspiegelt.

Objektspezifisch angepasster Vergleichswert: 1.100,00 €/m² + 10 % = **1.210,00 €/m²**

Der m²-Preis in Höhe von 1.210,00 €/m² liegt innerhalb der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Spanne.

Üblicherweise ist dieser Vergleichswert nicht für Erbbaugrundstücke anwendbar.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, Herrn Strat-hoff, besteht die Möglichkeit, den Bodenwert des Erbbauberechtigten hinzuzuziehen, um die Plausibilität zum ermittelten marktangepassten Sachwert darzustellen.

Berechnung:

166 m ² Wohnfläche x 1.210,00 €/m ²	=	200.860,00 €
Bodenwert des Erbbaurechts	=	<u>87.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		287.860,00 €

rd. 288.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

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

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 288.000,00 €

Gebäudebezogene Besonderheiten

Bauschäden/Baumängel - 3.000,00 €

Wintergarten, wird in der Wohnfläche berücksichtigt und ist im vorläufigen Vergleichswert inkludiert. 0,00 €

teilüberdachter Freisitz, wird in der Wohnfläche berücksichtigt und ist im vorläufigen Vergleichswert inkludiert. 0,00 €

Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)

Garage 2.200,00 €

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld werden
Durchschnittswerte für Garagen ohne Bodenwert, in der Baujahresklasse
1970 bis 1979, in Höhe von 1.700 € bis 2.700 €, Ø 2.200 € veröffentlicht

Bodenbezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

keine 0,00 €

Vergleichswert

287.200,00 €
rd. 287.000,00 €

8. Verkehrs- / Marktwert, gemäß § 194 BauGB

Zusammenstellung

Bodenwert des Erbbauberechtigten (€)	Sachwert (€)	Vergleichswert (€)
87.000,00	341.000,00	287.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Sachwert auszugehen, da Objekte dieser Art üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Der Vergleichswert wird zu Plausibilisierung herangezogen.

Die Differenz zwischen dem Sachwert und dem zur Plausibilisierung dienenden Vergleichswert liegt bei ca. 16 %.

Der Verkehrs- / Marktwert, gemäß § 194 BauGB

des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Erbbaugrundstücks „August-Fuhrmann-Straße 55“ in 33719 Bielefeld

Erbbaugrundbuch von Oldentrup Blatt 120
Gemarkung Oldentrup
Flur 3 Flurstück 745

wird zum Wertermittlungstichtag 04.04.2025 mit

341.000,00 €

(in Worten: Dreihunderteinundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m²-Preis in Höhe von rd. 2.054,00 €/m² Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil des Erbbaurechts.)

Nachfolgend wird der Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) abgeleitet, der auf die hier ermittelten Wertbestandteile zurückgreift und diese in die Anforderungen des ZVG umsetzt.

Abschließend werden die Verkehrswerte nach ZVG und nach BauGB gegenübergestellt und es wird der für die Zwangsversteigerung relevante „Barpreis“ abgeleitet.

9. Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren (ZVG)

Verkehrswert gemäß ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz)

A) Erbbauzins

In der Zwangsversteigerung wird grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen, d. h. es ist der Fall zu betrachten, dass der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung untergeht, was bedeutet, dass der schuldrechtliche Teil des Erbbauzinses keine Beachtung findet und die dingliche Erbbauzinsreallast erlischt.

Demzufolge ist ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass zukünftig vom Ersteher kein Erbbauzins mehr gezahlt würde (erbbauzinsfreies Erbbaurecht).

Das bedeutet für die Bewertung gemäß ZVG, dass alle zukünftig anfallenden dinglich gesicherten Erbbauzinsen als Barwerte im Verkehrswert des Erbbaurechts enthalten sind, so dass der Verkehrswert nach ZVG folglich höher sein muss, als der Verkehrswert nach BauGB.

Der Wert gemäß ZVG ergibt sich insofern als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also u. a. ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und des Vertragsinhaltes des Erbbaurechts).

Sofern der Erbbauzins untergeht, kann der Erbbaurechtsgeber eine Wiedereinsetzung des Erbbauzinses nicht dadurch verlangen, dass er notwendige Zustimmung gemäß § 5 ErbbauRVO (z. B. Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden) versagt. Der Erbbauberechtigte kann hingegen gemäß § 7 ErbbauRVO verlangen, dass notwendige Zustimmungen gerichtlich ersetzt werden.

Die mit den §§ 5 und 7 ErbbauRVO einhergehenden Erschwernisse sind in der Wertermittlung zu würdigen. Dazu wird für den im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbauRVO entstehenden Aufwand (hier: Kosten und Mühsal zur Erlangung von Zustimmungserklärungen) ein Abschlag vorgenommen, der rund 2 % des Wertes des Erbbaurechts, mindestens jedoch 500 Euro und höchstens 25 % des Wertes der Reallast beträgt.

B) Vertragsinhalt

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteeinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrages, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu berücksichtigen, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht, wie die Wertermittlung nach BauGB.

Demzufolge ist bei der Ableitung des Verkehrswertes nach ZVG einerseits der Einfluss aus dem Erbbaurechtsvertrag ebenso zu beachten wie andererseits die Einflüsse aus den §§ 5 und 7 ErbbRVO, also die vertraglichen und gesetzlichen Werteeinflüsse.

C) “Zuzahlungsbetrag“ / Barpreis

Für den besonderen Fall, dass die Erbbauzinsreallast nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert nach ZVG um den Barwert der Erbbauzinsreallast (“Zuzahlungsbetrag“ gemäß §§ 51/50 ZVG) zu mindern, so dass sich daraus der Barpreis des Erbbaurechts ergibt. Der Barpreis berücksichtigt zudem die übrigen Werteeinflüsse gemäß Abt. II des Grundbuchs.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Kalkulatorischer Wert:

vorläufiger Sachwert	405.000,00 €
Bodenwert des Erbbaurechts	- 87.000,00 €
verbleibt ein kalkulatorischer Wert der baulichen Anlagen von	318.000,00 €

Ausgangsdaten zum Wert des Erbbaurechts

unbelasteter Bodenwert	208.000,00 €
Gebäudewert ("bauliche Anlagen", kalkulatorisch Wert)	318.000,00 €
angemessener Erbbauzins, jährl. (208.000,00 € * 2,1 %)	4.368,00 €
ursprüngl. dinglicher Erbbauzins, jährl.	324,52 €
gesetzl./vertragl. Erbbauzins, jährl.:	1.322,25 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	44 Jahre
Barwertfaktor	28,54
Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsvorteils, s. 7.2.3. (3.045,75 € * 28,54)	rd. 87.000,00 €

Barwert zum Erbbauzins

Barwert der Erbbauzinsreallast

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird gesondert und zusätzlich der Ansatz für den Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet.

Dinglich gesicherter Erbbauzins, ursprünglich

Dinglich gesicherter Erbbauzins, jährlich ursprünglich:	324,52 €
Restlaufzeit	44 Jahre
Zinssatz	2,1 %
Barwertfaktor	28,54

Barwert des ursprünglich dinglich gesicherten Erbbauzinses:

324,52 € * 28,54 = 9.262,00 € **9.300,00 €**

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Barwert der (Vormerkung zur) Erbbauzinserhöhung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswertes gemäß BauGB unabhängig ihrer möglicherweise bestehenden dinglichen Sicherung stets implizit enthalten.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren (Verkehrswert nach ZVG) ist die schuldrechtliche Erhöhung des Erbbauzinses hinsichtlich ihrer möglichen Sicherung zu untersuchen.

Schuldrechtliche Erhöhung **mit** Sicherung durch Vormerkung

Der durch die **Vormerkung** zur Erbbauzinserhöhung/-herabsetzung schuldrechtlich gesicherte Erbbauzins, welcher bis zum Stichtag bereits vertraglich angefallen ist, steht einer dinglichen Eintragung gleich und ist für die Zwecke der Zwangsversteigerung als gesonderter Wert auszuweisen.

Es wäre somit der Barwert der Vormerkung zu ermitteln und im „Barpreis“ in Abzug zu bringen.

Schuldrechtliche Erhöhung **ohne** Sicherung durch Vormerkung

Falls der Erbbauzinserhöhungsbetrag **nicht** durch eine Erhöhungsvormerkung in Abt.II des Grundbuchs gesichert ist und somit ausschließlich rein schuldrechtlich besteht, bleibt er im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

Das bedeutet, dass neben den vertraglichen Einflüssen, auch der Barwert der schuldrechtlichen Erhöhung des Erbbauzinses im Berechnungsgang des Verkehrswertes nach ZVG in Abzug zu bringen ist, damit er dort unberücksichtigt bleibt.

Die Erbbauzinserhöhung wurde durch eine Erhöhungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs gesichert.

Berechnung zum Barwert; Erbbauzinserhöhung

schuldrechtlicher Erhöhungsbetrag (vertraglich/gesetzlicher Erbbauzins 1.322,25 € - ursprünglicher Erbbauzins 324,52 €)	997,73 €
Restlaufzeit	44 Jahre
Barwertfaktor	28,54
Barwert des schuldrechtlichen Erbbauzins-Erhöhungsbetrages: $997,73 \text{ €} \cdot 28,54 = 28.475,00 \text{ €}$	rd. 28.500,00 €

Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert des ursprünglich dinglich gesicherten Erbbauzinses	9.300,00 €
Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	28.500,00 €
Barwert des vereinbarten Erbbauzinses	37.800,00 €

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Annahme: Der Erbbauzins fällt in der Zwangsversteigerung aus

gesetzl./vertragl. Erbbauzins	1.322,25 €/Jahr
wenn dieser Erbbauzins ausfällt, ergibt sich ein Vorteil für den Erbbaurechtsnehmer von	1.322,25 €/Jahr
bei Zins von	2,1 %
und Restlaufzeit von	44 Jahren
beträgt der Barwertfaktor	28,54
Barwert des ausfallenden Erbbauzinses: $1.322,25 \text{ €} \cdot 28,54 = \text{rd.}$	37.737,00 €
zzgl. Gebäudewert (bauliche Anlagen, kalkulatorisch)	318.000,00 €
zzgl. Barwert des Erbbauzinsvorteils (Bodenwert des Erbbaurechts)	<u>87.000,00 €</u>

Ausgangswert zum erbbauzinsfreien Erbbaurecht 442.737,00 €

Weiterhin zu berücksichtigen:
Beschränkungen aus dem Erbbaurechtsvertrag aus ErbbRVO,
insbes. im Zusammenhang mit den §§ 5 und 7 ErbbRVO:

Abschlag wg. §§ 5 und 7 ErbbRVO (wg. Zustimmung)
Abschlag von 2 % pauschal vom vorl. Wert des Erbbaurechts
8.855,00 €

unter Beachtung von folgender Unter- und Obergrenze
Minimal 500,00 €

Maximal 25 % d. Wertes der Barwerte von Reallast
 $37.800,00 \text{ €} \cdot 0,25 = 9.450,00 \text{ €}$

hier anzusetzender Abschlag	- 8.855,00 €
Anpassung durch Erbbaurechtskoeffizienten 405.000,00 € - 312.000,00 € (s. 7.3.2.4.)	- 93.000,00 €
Bauschäden/Baumängel	- 3.000,00 €
Wintergarten, pauschal	30.000,00 €
teilüberdachter Freisitz, pauschal	<u>2.000,00 €</u>

Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts nach ZVG 369.882,00 €

rd. 370.000,00 €

Abzüglich der Zuzahlungsbeträge gem. §§ 51/50 ZVG:

Barwert der Erbbauzinsreallast	- 9.300,00 €
Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	<u>- 28.500,00 €</u>
Barpreis	332.082,00 €
	rd. 332.000,00 €

Der "Barpreis" weicht von dem Verkehrswert gemäß BauGB um den Betrag ab, der sich aus dem Wertansatz für die Erschwerisse ergibt, welche im Zusammenhang mit der Ersetzung von Zustimmungen (§§ 5 und 7 ErbbauRVO) angesetzt wurde sowie die rein schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung.

Verkehrswert des Erbbaurechts gem. BauGB	341.000,00 €
"Barpreis"	<u>332.000,00 €</u>
Differenz	9.000,00 €

Diese Differenz entspricht ungefähr dem Abschlag wg. §§ 5/7 ErbbRVO und Rundung.

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Gegenüberstellung der Werte; gem. ZVG und BauGB

Wert im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 74a ZVG	Wert gemäß § 194 BauGB
Verkehrswert gemäß § 74 a ZVG 370.000,00 €	Verkehrswert (mit Erbbaurecht belastet) 341.000,00 €
Barpreis 332.000,00 €	

9.1. Verkehrswert gemäß Zwangsversteigerungsgesetz

Der Verkehrs- / Marktwert nach ZVG des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten Erbbaugrundstücks „August-Fuhrmann-Straße 55“ in 33719 Bielefeld

Erbbaugrundbuch von Oldentrup Blatt 120

Gemarkung Oldentrup

Flur 3 Flurstück 745

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie unter Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen zum Wertermittlungstichtag **04.04.2025** festgestellt mit

370.000,00 €

(in Worten: Dreihundertsiebzigtausend Euro)

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

Anmerkung

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

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

Osnabrück, 13.05.2025


Dipl.-Ing. Peter Roos

Architekt
Dipl.-Ing.
Peter
Roos
Osnabrück
EL 7238

VEREIN DER ARCHITECTEN IN DIE ARZ. KAMMER DER ARCHITECTEN
NIEDERSACHSEN • OSNABRÜCK

Wertermittlungsobjekt: Einfamilienhaus und Garage (Erbbaurecht) „August-Fuhrmann-Straße 55“,
33719 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 04.04.2025

10. Verzeichnis der Anlagen

- Rechenhilfe, Destatis zum gesetzlich-/vertraglichen Erbbauzins
- Fotos

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

37,4 unterer Schwellenwert

41,4 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

41,5 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Dezember 1970 der Fall.

5,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1969 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

44,2 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1972.

12,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1969 bis zum gewählten Indexstand.

364,11 € Ist der Betrag von 324,52 € erhöht um 12,2 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1969**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1972**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

42,0 unterer Schwellenwert

46,4 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

46,4 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat November 1972 der Fall.

5,0 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1972 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

53,4 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1975.

20,8 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1972 bis zum gewählten Indexstand.

439,84 € Ist der Betrag von 364,11 € erhöht um 20,8 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1972**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1975**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

50,7 unterer Schwellenwert

56,1 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

56,3 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Januar 1976 der Fall.

5,4 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1975 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

60,0 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1978.

12,4 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1975 bis zum gewählten Indexstand.

494,38 € Ist der Betrag von 439,84 € erhöht um 12,4 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1975**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1978**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

57,0 unterer Schwellenwert

63,0 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

63,0 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Juni 1979 der Fall.

5,0 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1978 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

68,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1981.

13,8 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1978 bis zum gewählten Indexstand.

562,60 € Ist der Betrag von 494,38 € erhöht um 13,8 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1978**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1981**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

64,9 unterer Schwellenwert

71,7 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

72,1 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat November 1981 der Fall.

5,6 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1981 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

77,9 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1984.

14,1 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1981 bis zum gewählten Indexstand.

641,93 € Ist der Betrag von 562,60 € erhöht um 14,1 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1981**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1984**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

74,0 unterer Schwellenwert

81,8 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

82,3 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Januar 1989 der Fall.

5,6 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1984 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

82,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1989.

5,6 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1984 bis zum gewählten Indexstand.

677,88 € Ist der Betrag von 641,93 € erhöht um 5,6 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: Januar 1984
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: Januar 1989

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

78,2 unterer Schwellenwert

86,4 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

86,4 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Oktober 1990 der Fall.

5,0 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1989 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

90,6 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1992.

10,1 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1989 bis zum gewählten Indexstand.

746,35 € Ist der Betrag von 677,88 € erhöht um 10,1 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1989**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1992**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

86,1 unterer Schwellenwert

95,1 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

95,4 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat April 1993 der Fall.

5,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1992 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

99,2 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 1995.

9,5 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1992 bis zum gewählten Indexstand.

817,25 € Ist der Betrag von 746,35 € erhöht um 9,5 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1992**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 1995**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948) auf der Basis 1995=100 betragen:

94,2 unterer Schwellenwert

104,2 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages hätte bereits vor Dezember 1999 erfolgen können.

104,3 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Juni 1998 der Fall.

5,1 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1995 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

75,1 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2000.

6,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 1995 bis zum gewählten Indexstand.

868,74 € Ist der Betrag von 817,25 € erhöht um 6,3 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Preisindex für die Lebenshaltung von 4-Personen-Haushalten von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen - Früheres Bundesgebiet (ab 1948)
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 1995**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 2000**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

71,3 unterer Schwellenwert

78,9 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

79,0 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Februar 2003 der Fall.

5,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2000 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

79,4 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2004.

5,7 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2000 bis zum gewählten Indexstand.

918,26 € Ist der Betrag von 868,74 € erhöht um 5,7 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 2000**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 2004**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

75,4 unterer Schwellenwert

83,4 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

83,5 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Dezember 2006 der Fall.

5,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2004 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

83,5 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2007.

5,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2004 bis zum gewählten Indexstand.

966,01 € Ist der Betrag von 918,26 € erhöht um 5,2 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 2004**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 2007**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

79,3 unterer Schwellenwert

87,7 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

87,7 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Juli 2008 der Fall.

5,0 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2007 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

88,7 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2011.

6,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2007 bis zum gewählten Indexstand.

1025,90 € Ist der Betrag von 966,01 € erhöht um 6,2 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 2007**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 2011**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

84,3 unterer Schwellenwert

93,1 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

93,1 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Juni 2013 der Fall.

5,0 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2011 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

93,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2014.

5,2 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2011 bis zum gewählten Indexstand.

1079,25 € Ist der Betrag von 1025,90 € erhöht um 5,2 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: Januar 2011
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: Januar 2014

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

88,6 unterer Schwellenwert

98,0 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

98,2 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Mai 2018 der Fall.

5,3 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2014 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

99,8 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2020.

7,0 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2014 bis zum gewählten Indexstand.

1154,80 € Ist der Betrag von 1079,25 € erhöht um 7,0 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 2014**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 2020**

Ergebnis der Berechnung

Die berechneten Schwellenwerte des Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020=100 betragen:

94,8 unterer Schwellenwert

104,8 oberer Schwellenwert

Eine Anpassung Ihres Vertrages kann erfolgen.

105,2 Ist der Indexstand bei dem der Schwellenwert erstmals erreicht wurde. Dies war für den Monat Januar 2022 der Fall.

5,4 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2020 bis zum Indexstand des erstmaligen Erreichens des Schwellenwertes.

114,3 Ist der Indexstand für den ausgewählten Monat Januar 2023.

14,5 % Beträgt die prozentuale Veränderung vom Indexstand des Monats Januar 2020 bis zum gewählten Indexstand.

1322,25 € Ist der Betrag von 1154,80 € erhöht um 14,5 %

Ihre Angaben zur Berechnung:

- Schwellenwertberechnung
- Verbraucherpreisindex für Deutschland
- Berechnung bezogen auf Prozent
- Anpassung bei Veränderung des Index um 5,0 Prozent
- Anpassung bei Erreichen des Schwellenwertes
- Berechnung mit Monatsindizes
- Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung: **Januar 2020**
- Zeitpunkt für das Ende der Berechnung: **Januar 2023**



Unterkellertes Einfam.-
Haus, August-
Fuhrmann-Str. 55,
Bielefeld , OT Oldentrup,
Straßenansicht, Westen



Hauseingang zwischen
der zum Haus
gehörenden Garage und
Haus



Überdachte Terrasse zur
Straße



Links, der Hauseingang,
rechts die Rückseite der
Garage



Ostgiebel



Beheizter Wintergarten,
Bj. ca. 1988



Überdachte Terrasse,
Bj. ca. 1988



Blick vom Wohnen
Richtung Kochen



Wohnen



Schlafen



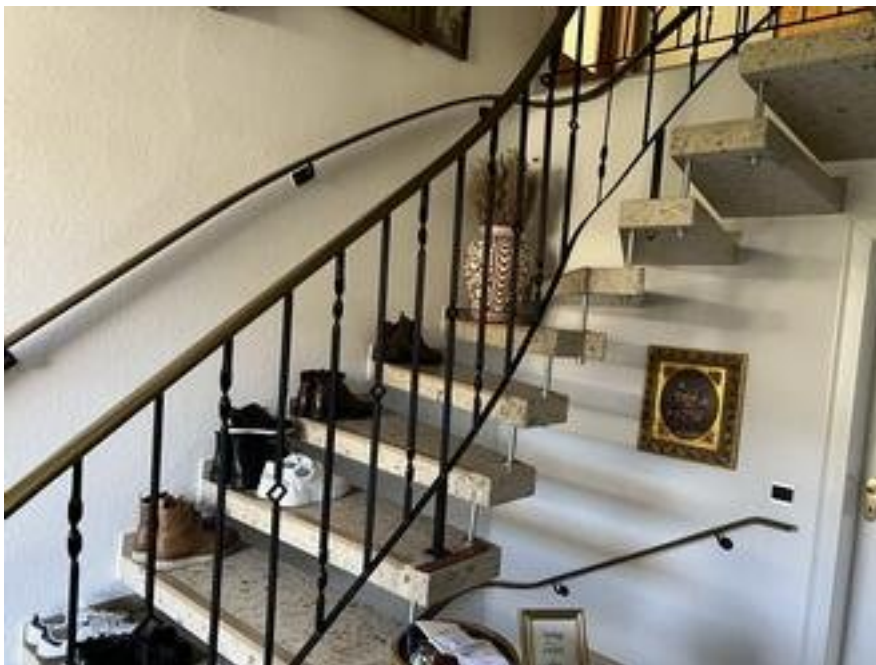
Bad



Bad



G-WC



Offene Marmortreppe
zum OG



OG, Zimmer 1



OG, Bad



OG, Bad



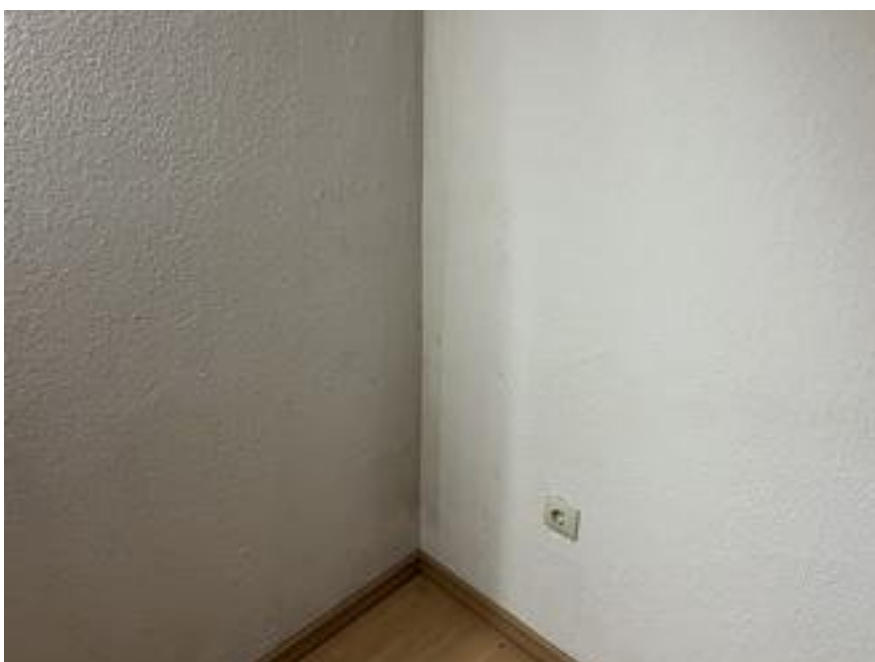
OG, Abst.



OG, Zimmer 2



Feuchte in Kellerwand



Feuchte in
Kelleraußenwand



Beheizter Wintergarten



Kelleraußentreppe



Garageninnenraum, elt.
Garagentoröffner

