

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 1 -

VOM 06-02-25

## **GUTACHTEN**

### **ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERT) § 194 BauGB**

**AKTENZEICHEN**

**009 K 007/24**

**OBJEKT**

**Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Zillestraße 71  
32257 Bünde  
verbunden mit dem Sondereigentum an  
der Wohnung im Anbau und den Kellerräumen  
mit der Nr. 2 des Aufteilungsplanes**

**LAGE DES SONDEREIGENTUMS**

**Erdgeschoss und Dachgeschoss**

**BEWERTUNGSSTICHTAG**

**05-02-2025**



**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)  
62.000,- €**

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 2 -

VOM 06-02-25

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
<b>Deckblatt</b>	1
<b>I. Abschnitt – Daten des Grundstücks, Wohnfläche</b>	4 + 5
<b>II. Abschnitt – Vorbemerkungen</b>	
1. Grundlagen der Verkehrswertermittlung	6 + 7
2. Angaben zu Bodenaltlasten	8
3. Erschließungszustand	8
4. Zubehör / Inventar	8
5. Bevölkerungsprognose	9
<b>III. Abschnitt – Grundstücksbeschreibung</b>	
1. Lage - Stadtplan	10
2. Grundstücksbeschreibung	11 + 12
3. Rechte und Lasten (Grundbuch)	12
4. Baulasten	12
<b>IV. Baubeschreibung des Gebäudes / Sondereigentums</b>	
1. Baubeschreibung des Gebäudes	13 + 14
2. Baubeschreibung des Sondereigentums	15 - 17
<b>V. Ermittlungsverfahren</b>	
1. Darstellung der Ermittlungsverfahren	18 - 20
2. Auswahl des Ermittlungsverfahrens	21
<b>VI. Ermittlung – Durchführung der Wertermittlung</b>	
1. Ermittlung des Bodenwertes	22 - 28
2. Sachwertverfahren	
2.1 Grundlagen	29 - 32
2.2 Normalherstellungskosten	33 - 36
2.3 Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34 + 35
2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
2.5 Sachwertberechnung	38

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 3 -

VOM 06-02-25

---

	<b>Seite</b>
<b>VII. Verkehrswert</b>	
1. Verkehrswert	39 - 44
2. Plausibilitätskontrolle	44
3. Ersatzwerte	44
<b>VIII. Literaturhinweis und Grundlagen</b>	46 + 47

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 4 -

VOM 06-02-25

---

## **I. Daten des Grundstücks**

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-  
ERMITTLUNG**      **Zwangsversteigerung**

**EIGENTÜMER**      **siehe gesondertes Datenblatt**

**AUFTRAGGEBER**      **Amtsgericht Bünde  
gem. Beauftragung vom 17-07-2024**

**ORTSBESICHTIGUNG**      **14-10-2024**

**TEILNEHMER DER  
ORTSBESICHTIGUNG**      **siehe gesondertes Datenblatt**

**KATASTERBEZEICHNUNG**      **Gemarkung Hunnebrock  
Flur 4  
Flurstück 17, Größe      1.265 m<sup>2</sup>  
  
Wohnungsgrundbuch von Hunnebrock  
AG Bünde, Blatt 1012**

**MITEIGENTUMSANTEIL**      **4.873/10.000 Miteigentumsanteil an dem oben ange-  
führten Grundstück, verbunden mit dem Sonder-  
eigentum an der Wohnung im Anbau und den  
Kellerräumen mit der Nr. 2 des Aufteilungsplanes.**

**GRÖÖE DES SONDER-  
EIGENTUMS**      **133,32 m<sup>2</sup>**

**SONDERNUTZUNGSRECHTE**      **Gemäß Teilungserklärung, bestehen für das zu be-  
wertende Sondereigentum keine Sondernutzungs-  
rechte.**

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 5 -

VOM 06-02-25

---

**WEG-VERWALTER**

**kein WEG Verwalter bestimmt**

**INSTANDHALTUNGS-  
RÜCKLAGE**

**Nach mündlicher Auskunft bestehen keine Instand-  
haltungsrücklagen.**

**MIETER**

**Das Sondereigentum wurde am Bewertungsstichtag  
vom Eigentümer selbst genutzt.**

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 6 -

VOM 06-02-25

---

## II. Vorbemerkungen

### II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bünde vom 17-07-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des Miteigentumsanteils an dem auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Anbau und den Kellerräumen mit der Nr. 2 des Aufteilungsplanes, ermittelt werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Miteigentumsanteile im Verhältnis der Flächen zueinander gebildet worden sind.

Die Ermittlung der Bruttogrund- und Wohnfläche, wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie einem örtlichen Aufmass durchgeführt.

Da vereinzelt Masse in der Örtlichkeit nicht genommen werden konnten, mussten diese aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen teilweise abgegriffen werden.

Dies kann zu geringfügigen Abweichungen bei den Bruttogrund- und Wohnflächen führen, dies hat jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Flächenberechnung ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 14-10-2024, den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Hausakte des Bauamtes der Stadtverwaltung Bünde sowie den mündlichen Angaben der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden.

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

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

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswert-Gutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden **nicht** wertmindernd berücksichtigt, dies gilt im Besonderen für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 7 -

VOM 06-02-25

---

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

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Gebäude frei von Baumängeln und Bauschäden ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 8 -

VOM 06-02-25

---

## **II.2. Bodenaltlasten**

Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bünde, bestehen im Altlastenkataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen.

Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Markwert) noch in Abzug zu bringen.

Weitergehende Aussagen zum Baugrund können nur durch ein Gutachten eines Fachingenieurs gemacht werden, welcher gegebenenfalls zu beauftragen ist.

## **II. 3 Erschließungszustand**

Gemäß schriftlicher Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Bünde, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch **nicht** abgerechnet – siehe Kopie der Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten.

Abgaben nach dem kommunalen Abgabengesetz fallen zurzeit nicht an.

## **II. 4 Zubehör/Inventar**

Mobiliar, usw. wurden beim ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt – siehe § 94 & 95 BGB.



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 9 -

VOM 06-02-25

## II.5 Bevölkerungsprognose

Gemäß Untersuchungen der Bertelsmann Stiftung wird für Bünde folgende Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft erwartet:

### Bevölkerungsvorausberechnung - Bevölkerungsstruktur

Alle Indikatoren zum Thema Bevölkerungsstruktur



INDIKATOREN		Bünde 2012	Bünde 2020	Bünde 2025	Bünde 2030
Bevölkerung (Einwohner)		45.170	44.320	43.700	43.010
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)		0,0	-1,9	-3,3	-4,8
Bevölkerungsanteil männlich (%)		48,4	48,8	48,9	48,9
Bevölkerungsanteil weiblich (%)		51,6	51,2	51,1	51,1

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie [hier](#).

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

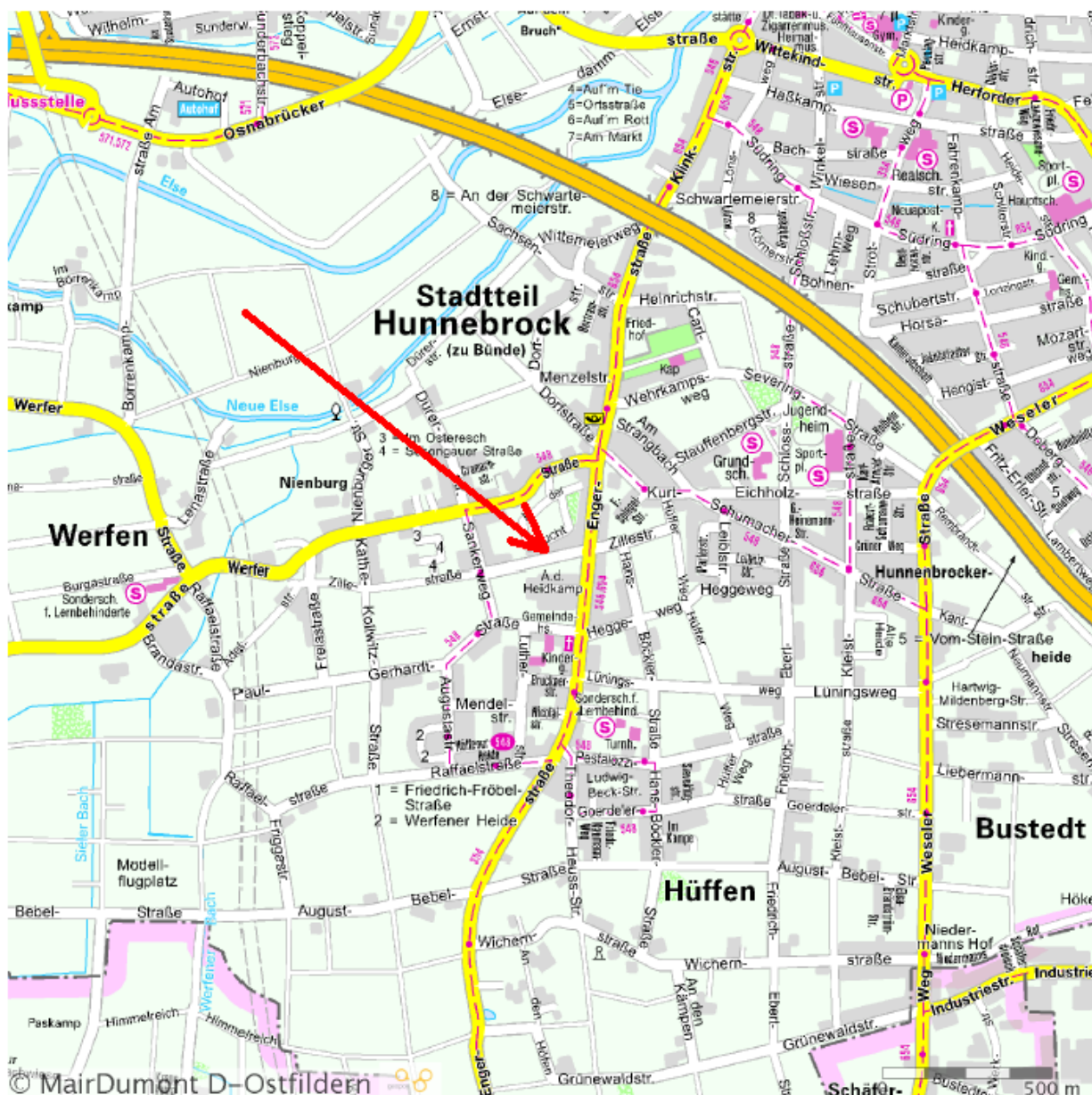
Seite - 10 -

VOM 06-02-25

## III. Grundstücksbeschreibung

### III.1 Stadtplan

Ortslage : Bünde 43.000 Einwohner, Stadtteil Hunnebrock



**Quelle:** Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)

**Aktualität:** Ausgabe Juli 2011

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 11 -

VOM 06-02-25

## III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Herford in Bünde, im Stadtteil Hunnebrock, etwa 1,8 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Bünde. Das Grundstück grenzt im Süden an die Zillestraße. Bei der Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße welche noch nicht endgültig ausgebaut ist.



Zillestraße



Zillestraße

Kreis

Herford

Reg.-Bezirk

Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

Das zu bewertende Grundstück liegt etwa 1,8 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Bünde.

- Zentrum von Bünde etwa 2,3 km entfernt
- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten) im Zentrum von Bünde vorhanden.
- Bahnhof von Bünde etwa 3 km entfernt.
- Zentrum von Bielefeld etwa 21 km entfernt.
- Zentrum von Herford etwa 12 km entfernt.
- Auffahrt auf die A30 etwa 3,5 km entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage

Wohnbebauung

Art der Bebauung in der Straße

Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser

Grundstückszuschnitt

rechteckiges Grundstück

Baugrund/Altlasten

siehe Ausführungen auf der Seite 8 dieses Gutachtens.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 12 -

VOM 06-02-25

Versorgungsanschlüsse

Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabelanschluss  
Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Lärm- und Emissionseinflüsse

Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen  
Einflüsse festgestellt.

## III.2 Rechte und Lasten

Dem Unterzeichner lag eine Kopie des Grundbuchs vom  
17-07-2024 vor. In Abteilung II bestehen folgende  
Eintragungen:

Amtsgericht Bünde		Grundbuch von Hunnebrock	Blatt 1012	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung 32257 Bünde. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom [REDACTED] Witthus [REDACTED] Körner		
	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [REDACTED] getragen am 23.11.2011. [REDACTED] Ein-		
	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [REDACTED] Geschäfts-Nr.: [REDACTED] Eingetragen am [REDACTED]		
	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [REDACTED] Geschäfts-Nr.: [REDACTED] Eingetragen [REDACTED]		
Zehner	5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bünde, Bünde, Geschäfts-Nr.: 009 K 007/24). Eingetragen am 14.05.2024. [REDACTED]		
3				
2				
1				

Bünde Hunnebrock 1012 · letzte Änderung 14.05.2024 · Abdruck vom 17.07.2024 · Seite 5/8

## III.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bünde bestehen für  
das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 13 -

VOM 06-02-25

---

## **IV.1 Baubeschreibung des Gebäudes**

Baujahr	Ursprungsbaujahr laut Bauakte 1908 Erweiterung laut Bauakte 1969
Art der Bebauung	Das Gebäude ist aufgeteilt in 2 Sondereigentume
Geschosse	1 Vollgeschoss
Dachgeschoss	ausgebaut
Unterkellerung	größtenteils unterkellert,
Beheizung	Gas-Zentralheizungen
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlagen
Keller-Außenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Geschossdecken	Decke über Erdgeschoss: massiv  Decke über Dachgeschoss: Holzbalken
Kellertreppen	massiv
Geschosstreppe	massiv
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden. Soweit feststellbar kein Schädlingsbefall festgestellt.  Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. ist.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 14 -

VOM 06-02-25

---

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten und gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre

Wärmedämmung

nicht den heutigen Anforderungen entsprechend.

Bauschäden / Reparaturstau  
**am Gemeinschaftseigentum**

**soweit einsehbar**, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es konnte nur ein geringer Teilbereich des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen werden.

- Im Außenputz zeichnen sich in verschiedenen Bereichen Risse ab sowie Putzabplatzungen an der Rückseite der Garage.
- Die Dachabdichtung des Garagendaches weist Alterungserscheinungen auf.

Gesamtzustand

Das Wohnhaus mit der Garage befindet sich (soweit einsehbar) in einem mäßigen Unterhaltungszustand.



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 15 -

VOM 06-02-25

## **IV.2 Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 2 im Erdgeschoss / Dachgeschoss**

Anzahl der Räume	Erdgeschoss: 1 Zimmer, Küche, WC, Flur Dachgeschoss: 4 Zimmer, Bad, Flur, WC, Balkon
Lage des Sondereigentums	Erdgeschoss / Dachgeschoss
Kellerfenster	Ein Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, sonst Metallfenster mit Normalverglasung
Fenster im Erdgeschoss	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster im Erdgeschoss	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fußbodenbeläge	einfache bis durchschnittliche Ausstattung Sanitärbereiche: keram. Platten
Wand/Deckenflächen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung Sanitärbereiche: gefliest
vorgesehene Beheizung der Räume	Heizkörper (derzeit außer Funktion)
vorgesehene Warmwasserbereitung	über die Heizungsanlage (derzeit außer Funktion)
derzeitige Beheizung	Festbrennstoffofen im Wohnzimmer im Erdgeschoss sowie mobile elektr. betriebene Kollektoren / Lüfter.
Kellerraum	mehrere Kellerräume
Sondernutzungsrechte	keine
Grundrissgestaltung	durchschnittlich

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 16 -

VOM 06-02-25

## Bauschäden / Reparaturstau am Sondereigentum

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es konnten nicht alle Bereiche (Wände/Fußböden usw.) in Augenschein genommen werden.

- Im Keller zeichnen sich in verschiedenen Bereichen (soweit einsehbar) Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Am Tag der Ortsbesichtigung teilweise Wasser auf dem Fußboden. Die Ursache dafür konnte nicht ermittelt werden – siehe exemplarisch Fotos 11 - 15. Es konnten aufgrund von Gegenständen in den Kellern nicht alle Wand- und Deckenflächen in Augenschein genommen werden.
- An einigen Bodenfliesen im Keller zeichnen sich Schäden ab.
- Der Heizkessel mit der Warmwasserbereitung ist außer Funktion und muss vollständig erneuert werden, eine Instandsetzung ist nach Einschätzung des Unterzeichners nicht möglich. In wie weit die Leitungen zu den Heizkörpern usw. erneuert werden müssen, kann der Unterzeichner nicht einschätzen. Hierfür muss ein Fachbetrieb mit einer Bestandsaufnahme beauftragt werden.
- Die Balkonabdichtung muss vollständig erneuert werden, einschl. Geländer. Am Tag der Ortsbesichtigung fehlte das Geländer – siehe Fotos 16 + 17. Angaben dazu ob der Balkon aufgrund seiner Statik noch benutzt werden kann, kann der Unterzeichner nicht machen. Es wird empfohlen einen Statiker hinzuzuziehen.
- Die Fenster im Kinderzimmer 1 & 2 müssen Instand gesetzt werden. Ob noch weitere Fenster Instand gesetzt werden müssen ließ sich nicht prüfen, es ist jedoch nicht auszuschließen. Des Weiteren sind Instandsetzungen an den Rollläden erforderlich.

usw.



# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 17 -

VOM 06-02-25

---

Ausstattung des Sondereigentums

einfache Ausstattung, seit längerer Zeit keine grundlegende Renovierung vorgenommen, Sanitäre Bereiche auf dem Stand der 70er Jahre.

Gesamtzustand

Das Sondereigentum befindet sich in einem sehr schlechten Unterhaltungszustand mit einem erheblichen Reparaturstau. Vor einer weiteren Nutzung ist eine Grundsanierung erforderlich. Die Heizungsanlage war am Bewertungsstichtag außer Funktion, es ist eine vollständige Erneuerung erforderlich.

### **V.1 Darstellung der Ermittlungsverfahren**

Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten. (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 folgende Ermittlungsverfahren:

**Vergleichswertverfahren**

siehe §§ 24 bis 26 ImmoWertV

**Ertragswertverfahren**

siehe §§ 27 bis 34 ImmoWertV

**Sachwertverfahren**

siehe § 35 bis 38 ImmoWertV

### **Grundlagen des Vergleichswertverfahrens**

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl 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 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** kommt bei der Verkehrswertermittlung nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Garagen und unbebaute Grundstücke.

### **Grundlagen des Ertragswertverfahrens**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von - 23 - den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

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

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

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

Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.

Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.

Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.

## Grundlagen des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Herford hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2024 (einsehbar unter [www.boris-nrw.de](http://www.boris-nrw.de)).

## **V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 2 (Wohnung).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 drei Ermittlungsverfahren:

Das **Sachwertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes kommt im Wesentlichen bei Grundstücken zur Anwendung, welche mit Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern bebaut sind. Dies ist darin begründet, dass derartige Gebäude für die Eigennutzung erstellt werden und nicht aus Gründen zur Erzielung einer Rendite. Der aus diesem Verfahren ermittelte Sachwert (Summe aus Gebäude- und Bodenwert), muss zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert, mittels Sachwertfaktoren an den Grundstücksmarkt angepasst werden, da es sich bei Sachwertverfahren um ein reines Kostenverfahren handelt, bei dem die Lage am Grundstücksmarkt nicht ohne Sachwertfaktoren ausreichend berücksichtigt werden kann. Der Gutachterausschuss des Kreises Herford, hat für Grundstücke welche mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, Sachwertfaktoren aus Kauffällen abgeleitet – siehe Grundstücksmarktbericht 2024.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** durch direkte Ableitung des Verkehrswertes aus Vergleichspreisen ist nicht möglich, da der Gutachterausschuss keine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ausgewertet hat.

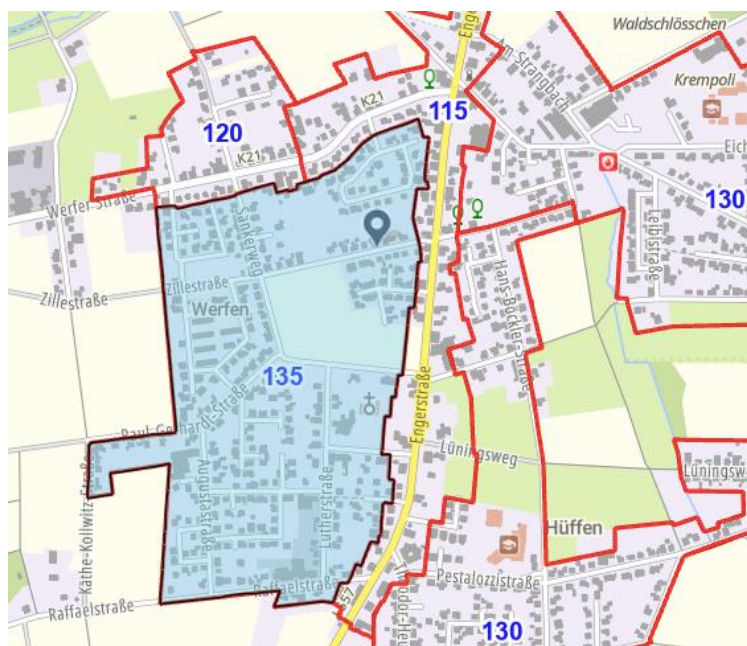
Das **Ertragswertverfahren** - siehe §§ 17 bis 20 ImmoWertV – wird bei Objekten durchgeführt, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück und der baulichen Anlage im Vordergrund steht. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt nicht gegeben, da bei einem Sondereigentum in einem Zweifamilienhaus die Eigennutzung im Allgemeinen im Vordergrund steht.

Der Unterzeichner führt zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Sachwertverfahren, siehe §§ 35 bis 38 ImmoWertV, durch. Hierbei wird der Bodenwert und der Gebäudewert des Wohnhauses ermittelt. Aus den Einzelwerten wird unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile und der Wohnflächen der Verkehrswert abgeleitet.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren, siehe §§ 24 und 26 ImmoWertV, ermittelt. Hieraus wird der Bodenwertanteil abgeleitet.

## Allgemeines zur Bodenwertermittlung

Diese Richtwertkarte weist einen Bodenrichtwert für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet aus. Der Bodenrichtwert für ein lagetypisches Grundstück beträgt **135,- €/m² per 01-01-2024**





# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 23 -

VOM 06-02-25

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Wohnbauflächen (baureifes Land)
- I- bis II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- unbebaut
- erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Bünde ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen vor:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- vorderer Grundstücksbereich II-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- hinterer Grundstücksbereich I-geschossige Bebauungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- bebaubare Fläche durch Baugrenzen beschränkt



VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

VOM 06-02-25

Gemäß Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Bünde, sind die Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB **noch nicht** abgerechnet. Der für die Ermittlung des Bodenwertes zugrunde gelegte Bodenrichtwert ist erschließungsbeitragsfrei. Aufgrund des abweichenden Erschließungszustandes zwischen dem zu bewertenden Grundstück und dem zu bewertenden Grundstück, ermittelt der Unterzeichner nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss des Kreises Herford und der Stadtverwaltung Bünde, einen Abschlag von **25,- €/m<sup>2</sup>** vom zugrunde gelegten Bodenrichtwert.

Das zu bewertende Grundstück weicht in seiner Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone, nicht von den durchschnittlichen Lageeigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Zu- und Abschläge auf den zugrunde gelegten Bodenrichtwert sind daher nicht erforderlich.



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 25 -

VOM 06-02-25

---

## Wertzone I

Die Wertzone I – rote Fläche im Lageplan auf der Seite 24 – hat eine Größe von etwa 510 m<sup>2</sup>. Die Wertzone I weicht in ihrem Erschließungszustand von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Ansonsten weicht die Wertzone I in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren, ergibt sich folgender Bodenwert für die Wertzone I:

Bodenrichtwert = 135,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag für abweichenden  
Erschließungszustand = -25,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert = 110,00 €/m<sup>2</sup>

## Wertzone II

Die Wertzone II – gelbe Fläche im Lageplan auf der Seite 24 – hat eine Größe von etwa 90 m<sup>2</sup>. Die Wertzone II weicht in ihrem Erschließungszustand von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Des Weiteren ist die Wertzone für eine Erschließung und Zuwegung zur Wertzone III – blaue Fläche – als Wegefläche erforderlich. Der Unterzeichner bewertet die Wertzone II unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten, mit 40 % des Bodenwertes der Wertzone I.

Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren, ergibt sich folgender Bodenwert für die Wertzone I:

Bodenwert Wertzone I = 110,00 €/m<sup>2</sup>

abzüglich 60 % Abschlag = -66,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert = 44,00 €/m<sup>2</sup>

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 26 -

VOM 06-02-25

---

## Wertzone III

Die Wertzone III – blaue Fläche im Lageplan auf der Seite 24 – hat eine Größe von etwa 665 m<sup>2</sup>. Die Wertzone III kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes – siehe Seite 23 - mit einem Wohngebäude bebaut werden. Die Wertzone III weicht in ihrem Erschließungszustand von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Ansonsten weicht die Wertzone III in seinen den Bodenwert beeinflussenden Eigenschaften, nicht von den Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks ab.

Unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren, ergibt sich folgender Bodenwert für die Wertzone III:

Bodenrichtwert = 135,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag für abweichenden  
Erschließungszustand = -25,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert = 110,00 €/m<sup>2</sup>

Für eine Teilung des Grundstücks mit Bildung von neuen Flurstücken (siehe Lageplan auf der Seite 24), ermittelt der Unterzeichner auf der Grundlage einer **Kostenschätzung** Kosten von 7.000,- €. Für eine genauere Angabe der Vermessungskosten, muss bei einem Vermessungsbüro ein **schriftliches Angebot eingeholt** werden.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 27 -

VOM 06-02-25

## Bodenwert gesamt

### **Wertzone I**

Teilstück aus Flurstück 17

Größe 510 m<sup>2</sup>

Bodenwert 110,- €/m<sup>2</sup>

$$510 \text{ m}^2 * 110,- \text{ €/m}^2 = 56.100,- \text{ €}$$

**Bodenwert Wertzone I  
gerundet**

$$= 56.100,- \text{ €} \quad 56.100,- \text{ €}$$

### **Wertzone II**

Teilstück aus Flurstück 17

Größe 90 m<sup>2</sup>

Bodenwert 44,- €/m<sup>2</sup>

$$90 \text{ m}^2 * 44,- \text{ €/m}^2 = 3.960,- \text{ €}$$

**Bodenwert Wertzone II  
gerundet**

$$= 4.000,- \text{ €} \quad 4.000,- \text{ €}$$

### **Wertzone III**

Teilstück aus Flurstück 17

Größe 665 m<sup>2</sup>

Bodenwert 110,- €/m<sup>2</sup>

$$665 \text{ m}^2 * 110,- \text{ €/m}^2 = 73.150,- \text{ €}$$

**Bodenwert Wertzone III  
gerundet**

$$= 73.200,- \text{ €} \quad \underline{73.200,- \text{ €}}$$

**Zwischensumme**

**133.300,- €**

**Vermessungskosten geschätzt**

**-7.000,- €**

**Bodenwert gesamt**

**126.300,- €**

**Bodenwert gesamt gerundet**

**126.000,- €**

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 28 -

VOM 06-02-25

---

## **Bodenwertanteil Sondereigentum Nr. 2 ohne Berücksichtigung Marktanpassung**

**Bodenwertanteil bei einem Miteigentumsanteil  
von 4.873/10.000 am Grundstück gesamt**

**126.000,- €/10.000 \* 4.873                      =              61.400,- €**

**Bodenwertanteil gerundet                      =              61.400,- €**

### **VI.2.1 Sachwertverfahren – Grundlagen**

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (1). Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 30 -

VOM 06-02-25

---

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

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Als Basis der **Herstellungskosten** des Gebäudes dienen die Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, auf der Basis 2010 = 100.

Die zugrunde gelegten Normalherstellungskosten pro m<sup>2</sup>, auf der Basis 2010, wurden mit dem gültigen Baupreisindex des statistischen Bundesamtes am Wertermittlungstichtag multipliziert, Index zum Bewertungstichtag, Basis 2010 = 100 per November 2024 = 184,7 (**aktueller Index am Bewertungstichtag**).

## Wertminderung wegen Alters

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer

RND = Restnutzungsdauer

Die „Restnutzungsdauer“ bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum, über den erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage „bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung“ (Instandhaltung) wirtschaftlich noch funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Dies hängt zunächst davon ab, dass das Gebäude den jeweiligen **Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit** entspricht.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 31 -

VOM 06-02-25

---

Die Restnutzungsdauer wird darüber hinaus noch durch die allgemeinen Marktverhältnisse bestimmt, denn selbst ein modernisiertes Gebäude steht nur so lange im Gebrauch, wie es vom Eigentümer selbst oder durch andere genutzt wird.

Die „übliche“ *Gesamtnutzungsdauer* definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neuerrichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. **Wurde die Gesamtnutzungsdauer durch eine durchgreifende Instandsetzung oder durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert oder hat sie sich aufgrund einer unterlassenen Instandhaltung verkürzt, so soll es im Rahmen der Ermittlung der Alterswertminderung bei der „üblichen“ Gesamtnutzungsdauer (GND) bleiben.**

## Bauschäden / Reparaturstau

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau usw.** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Bauschäden / Reparaturstau usw. wertmindernd berücksichtigt

Im Rahmen der Wertermittlung von Grundstücken ist bei der Bemessung der Wertminderung wegen Bauschäden / Reparaturstau (Instandhaltungsrückstau) eine **Unterscheidung nach disponiblen und nicht disponiblen Instandsetzungskosten** zweckmäßig.

## Nicht disponible Instandsetzungskosten

Unabweisliche (nicht disponible) Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher **Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen zwingend erforderlich** sind. Rechtlich ist dies beispielsweise bei denkmalgeschützte Anlagen geboten. Wirtschaftlich ist dies dagegen z.B. angezeigt, wenn ein Orkan das Dach eines Hauses abgetragen hat und das Dach zwecks Werterhalts erneuert werden muss.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 32 -

VOM 06-02-25

---

## **Disponible Instandsetzungskosten**

**Disponible Instandsetzungskosten** sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich ist, wie z.B. eine fehlende oder mangelhafte Kellerisolierung mit entsprechenden Mangelfolgeschäden für nicht benutzte Kellerräume. Dies gilt aber auch für andere Baumängel und Bauschäden, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgeht. Wenn zum Beispiel sich eine kostenintensive Kellerisolierung schon im Hinblick auf die begrenzte Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht „rechnet“ und diesem Mangel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gegenüber einem vergleichbaren isolierten Objekt mit einem Abschlag Rechnung getragen wird, der geringer als die Isolierungskosten ausfällt, verbietet es sich, die „vollen“ Schadensbeseitigungskosten als „Abweichung vom normalen baulichen Zustand“ gegen zurechnen.



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 33 -

VOM 06-02-25

## VI.2.2 Normalherstellungskosten

### VI.2.2.1 Wohnhaus

Die Herstellungskosten des Wohnhauses, werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um den derzeit aktuellsten Wert (NHK 2010).

Dort werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive 17 % Baunebenkosten angegeben:

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.01	655	725	835	1.005	1.260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser <sup>1</sup>	1.21	790	875	1.005	1.215	1.515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1.140	1.425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1.065	1.335

Das Wohnhaus entspricht dem Gebäudetyp 1.01 & 1.21, die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den Typ als freistehendes Einfamilienhaus. Da es sich um ein Zweifamilienhaus handelt, wird ein Zuschlag auf die Tabellenwerte vorgenommen.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie.

Hierbei wird unterschieden in Ausstattungsstandart: 1-2 = einfache Ausstattung, 3 = mittlere Ausstattung, 4 = gehobene Ausstattung, 5 = aufwendige Ausstattung.

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 34 -

VOM 06-02-25

---

Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Das Gebäude verfügt laut Bauakte der Stadtverwaltung Bünde über folgende Bauhistorie

- Ursprungsbaujahr 1908
- Ausbau Dacherker 1955
- Anbau und Garage 1969
- Aufteilung in Sondereigentum 2000

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 35 -

VOM 06-02-25

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Aktenzeichen: 55/VIII/24/9324

Objekt : Zillestraße 71 - 32257 Bünde

Baujahr: 1908

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 12 Jahre

lineare Alterswertminderung: 85,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 1.01 / 1.21	702	777	895	1077	1350	
Gebäudestandardkennzahl						2,3

Außenwände	1 x 23% x 777	179 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 777	117 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 777	85 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 895	98 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 895	98 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 777	39 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	0,5 x 9% x 777 + 0,5 x 9% x 895	75 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,5 x 9% x 777 + 0,5 x 9% x 895	75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 777 + 0,5 x 6% x 895	50 €/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert aufsummiert		816 €/m <sup>2</sup> BGF

## Korrekturen und Anpassungen Wohnhaus

Die Sachwert-Richtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (Zweifamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur, Gebäudetyp bereits in den obigen Kostenkennwerten berücksichtigt.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

## DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 36 -

VOM 06-02-25

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag (05-02-2025) wird - laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes - von einem prozentualen Anstieg von rd. 84,7 Prozent ausgegangen, was zu einem Faktor von 184,7 führt.

Für das Wohnhaus ergeben sich folgende Normalherstellungskosten am Bewertungstichtag:

Normalherstellungskosten Wohnhaus	816,00 € /m² BGF		
Baupreisindex am Bewertungstichtag	184,7		
Normalherstellungskosten am Bewertungstichtag	816,00 € *	1,847 =	1.507,15 € /m² BGF
Korrektur Gebäudetyp	1.507,15 € *	1 =	1.507,15 € /m² BGF
gerundet			1.507,00 € /m² BGF

### VI.2.2.2 Garage

Für die Garage ermittelt der Unterzeichner auf der Grundlage der Kaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford einen **Zeitwert** von **2.000,- € ohne Bodenwert**.

### VI.2.3 Alterswertminderung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

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

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 37 -

VOM 06-02-25

Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnhaus welches 1908 errichtet und im Jahre 1969 durch einen Anbau erweitert worden ist.

Der Unterzeichner ermittelt für das Wohnhaus aufgrund der Bauweise, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Aufgrund des Baujahres sowie des Gebäudezustandes, ermittelt der Unterzeichner eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren – siehe Seite 35.

Alterswertminderungen in %

	Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Alterswertminderung in %
Wohnhaus	80	12	85

## VI.2.4 objektspezifische Grundstücksmerkmale anteilig am Gemeinschaftseigentum sowie innerhalb des Sondereigentums.

Zur Berücksichtigung der angeführten Bauschäden usw. (siehe Seiten 14 & 16), verbleibt nach Anrechnung einer Alterswertminderung sowie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Ansatz von 10.000,- € am Gemeinschaftseigentum und 45.000,- € am Sondereigentum, um den der ermittelte Sachwert gemindert wird. **Der Ansatz stellt den Einfluss der Bauschäden usw. auf den Verkehrswert dar und nicht die volle Höhe der Instandsetzungskosten.**

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 38 -

VOM 06-02-25

## VI.2.5 Gebäude-Sachwertermittlung

Bezeichnung des Gebäudes	Brutto-Grundfläche	Gebäudewert		Alterswertminderung		Bauwert
		je m²	insgesamt	in %	insgesamt	
Wohnhaus	544,70	1.507 €	820.863 €	85,00	697.733 €	123.129 , - €
Garage Zeitwert						2.000 , - €

Reiner Bauwert 2025 125.129 , - €

### Zeitwert besondere Bauteile :

Balkon, Dachgaube 3.000 , - €

Gebäudewert 128.129 , - €

### Zeitwert Aussenanlagen

4,0% von 128.129,00 € 5.125 , - €

vorläufiger Gebäudewert 133.254 , - €

vorläufiger Gebäudewert gerundet 133.500 , - €

### vorläufiger Sachwert

vorläufiger Gebäudewert 133.500 , - €

Bodenwert - Wertzone I & II - siehe Seite 27 60.100 , - €

Vorläufiger Sachwert 193.600 , - €

Vorläufiger Sachwert gerundet 194.000 , - €

### **VII.1 Verkehrswert**

Zur Ableitung des Verkehrswert aus dem angewandten Ermittlungsverfahren, ist der § 194 BauGB zu beachten.

Dieser wird wie folgt definiert:

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

Da es sich bei dem Objekt nicht um ein Renditeobjekt handelt, bei dem die Erträge aus dem Gebäude (Mieten und Pachten) im Vordergrund steht sondern bei derartigen Gebäuden die Eigennutzung, leitet der Unterzeichner den Verkehrswert aus dem ermittelten Sachwert ab.

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist die Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt und von Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert durch Sachwertfaktoren erforderlich.

Der Sachwertfaktor stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten dar.

Nach den statistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Sachwertfaktor am stärksten von der Höhe der ermittelten Sachwerte und dem Bodenwertniveau abhängig ist.

Zur Untersuchung von Abhängigkeiten wurden Regressionsanalysen durchgeführt. Hieraus ergaben sich Sachwertfaktoren – siehe Tabelle auf der Seite 40, diese wurden dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Herford entnommen.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 40 -

VOM 06-02-25

Bei den Sachwertfaktoren wird neben dem Baujahr des Gebäudes, auch differenziert nach dem Gebäudetyp. In der Tabelle sind Sachwertfaktoren für Gebäude mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dargestellt. Für das entsprechende Bodenrichtwertniveau sowie unter Berücksichtigung eines vorläufigen mängelfreien Sachwert von 194.000,- €, ergibt sich für das **Kreisgebiet Herford** ein **durchschnittlicher** Sachwertfaktor von 0,90. Hierfür wurden 12 Kauffälle ausgewertet – siehe anliegende Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 2024.

Sachwertfaktoren - Wohnhaus

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> <b>KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss</b> <b>Baujahr bis 1949</b>	<b>Sachwertfaktoren</b>		
	<b>Vorläufiger Sachwert</b>		
	<b>bis 200.000 €</b>	<b>200.000 € bis 250.000 €</b>	<b>über 250.000 €</b>
<b>Lageeinstufung in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert</b>			
<u>BRW über 120 €/m²</u>	<u>0,9</u> <b>12</b>	0,97 <b>47</b>	1,00 <b>65</b>
BRW von 100 bis 115 €/m²	0,96 <b>27</b>	0,93 <b>37</b>	0,97 <b>28</b>
BRW unter 95 €/m²	0,95 <b>27</b>	1,01 <b>30</b>	0,98 <b>25</b>



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 41 -

VOM 06-02-25

Unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses bezüglich des Sachwertfaktors, der Lage des Grundstücks, dem Bodenrichtwertniveau von 135,- €/m<sup>2</sup>, dem ermittelten mängelfreien vorläufigen Sachwert von 194.000,- €, der Ausstattung des Gebäudes (Gebäudekennzahl 2,3 – siehe Seite 35), der Nachfrage am Grundstücksmarkt sowie der Berücksichtigung, dass sich die aus Kaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktoren auf Kauffälle aus dem Jahr 2023 beziehen, ermittelt der Unterzeichner einen Sachwertfaktor von 0,85 (15 % Abschlag auf den vorläufigen mängelfreien Sachwert).

nicht Markt angepasster Sachwert des Gebäudes <b>ohne</b> <b>Bodenwert – siehe Seite 38</b>	=	133.500,- €
---	---	-------------

abzüglich 15 % Marktanpassung	=	<u>-20.025,- €</u>
----------------------------------	---	--------------------

Markt angepasster Sachwert des gesamten Gebäudes <b>ohne Bodenwert</b>	=	113.475,- €
--	---	-------------

## **besondere objektspezi- fische Grundstücksmerk- male**

Wertminderung (Bauschäden usw.) <b>Gemeinschaftseigentum</b>	=	<u>-10.000,- €</u>
--	---	--------------------

angepasster Sachwert	=	<b>103.475,- €</b>
----------------------	---	--------------------

angepasster Sachwert <b>Gebäude</b> gerundet	=	<u><u><b>103.500,- €</b></u></u>
---	---	----------------------------------

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 42 -

VOM 06-02-25

## VII.2 Aufteilung Miteigentumsanteile

### Bodenwert Sondereigentum Nr. 2

Das Sondereigentum Nr. 2 hat einen Miteigentumsanteil von 4.873/10.000 am Grundstück.

Hieraus ergibt sich folgender Bodenwertanteil unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile :

Wertzonen I & II

60.100,- €/10.000 \* 4.873 = 29.287,- €

abzüglich 15 % Marktan-  
passung (siehe Seite 38)

= -4.393,- €

Zwischensumme

= 24.894,- €

Wertzone III

73.200,- €/10.000 \* 4.873 = 35.670,- €

Zwischensumme

= 60.564,- €

abzüglich Vermessungskosten  
anteilig

7.000,- €/10.000 \* 4.873 = -3.411,- €

Bodenwert SO Nr. 2

= 57.153,- €

**Bodenwertanteil gerundet**

**= 57.200,- €**

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 43 -

VOM 06-02-25

## Gebäudewertanteil Sondereigentum Nr. 2

Das Sondereigentum Nr. 2 hat einen Miteigentumsanteil von 4.873/10.000 am Grundstück.

Der Gebäudewert des gesamten Gebäudes **ohne** Garage beläuft sich auf:

Gebäudewert gesamt <b>ohne</b> Garage siehe Seite 38	=	131.174,- €
abzüglich 15 % Marktanpassung	=	<u>-19.676,- €</u>
Zwischensumme	=	111.498,- €
abzüglich besonderer objektspe- zifische Grundstücksmerkmale	=	<u>-10.000,- €</u>
Zwischensumme	=	101.498,- €
Gebäudewertanteil Sonder- eigentum Nr. 2 $101.498,- € / 10.000 * 4.873$	=	49.460,- €
Gebäudewertanteil gerundet	=	<u><u>49.500,- €</u></u>

## Verkehrswert Sondereigentum Nr. 2

Gebäudewertanteil	=	49.500,- €
zuzüglich Bodenwertanteil	=	57.200,- €
<b>besondere objektspezi- fische Grundstücksmerk- male – siehe Seite 37</b>		
Wertminderung (Bauschäden usw.) <b>Sondereigentum Nr. 2</b>	=	<u>-45.000,- €</u>
<b>Gesamt</b>	=	<u><u>61.700,- €</u></u>

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 44 -

VOM 06-02-25

---

Der Unterzeichner schätzt den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks einschl. der vorhandenen Bebauung per **05-02-2025** auf gerundet

**62.000,- €**

**ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs**

## **VII.2. Plausibilitätskontrolle**

Eine Plausibilitätskontrolle auf der Grundlage von ausgewerteten Kauffällen durch den Gutachterausschuss ist nicht möglich, da sich seit der letzten Auswertung von Kaufpreisen auf der Basis von Verkäufen aus dem Jahr 2023, der Immobilienmarkt stark verändert hat (überwiegende und teilweise starke Rückgänge der erzielbaren Kaufpreise).

## **VII.3 Ersatzwerte**

keine

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/VIII/24/9324

Seite - 45 -

VOM 06-02-25

Ich habe das oben bezeichnete Grundstück am 14-10-2025 besichtigt und dessen Identität anhand der in den Grundstückspapieren enthaltenen Kennzeichnung festgestellt.

Bielefeld, den 05-02-2025

Anlagen:

Anliegerbescheinigung

Lageplan M:1:1000

Grundrisse

Berechnungsanlagen

Fotos vom Tage der Besichtigung



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is purple and contains the following text: 'Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentl. bestellter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dipl.-Ing. Uwe Justus 33611 Bielefeld'. Below the stamp, the text 'Der Sachverständige' is printed.