



## Verkehrswertgutachten

656 - 2025

für das bebaute Grundstück

Farnweg 53

33689 Bielefeld

Gemarkung: Sennestadt

Flur: 12

Flurstück: 797

sowie 1/8 aus Flurstück 805

Grundbuch von Sennestadt, Blatt 1565

zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025

Objektart: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus)



Auftraggeber:  
Amtsgericht Bielefeld  
AZ: 6a K 043 / 25

**- Inhaltsverzeichnis -**

<b>1</b>	<b>allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund &amp; Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>10</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	14
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	17
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	18
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	18
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	19
4.3	Sachwertermittlung	Seite	21
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	22
4.3.2	Außenanlagen	Seite	22
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	23
4.3.4	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	23
4.3.5	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	23
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	24
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	25
4.4.2	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	26
4.5	Verkehrswert	Seite	27
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	5
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	6
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	7
	Nord-Ansicht und Süd-Ansicht	Anlage	8
	Querschnitt	Anlage	9
	Grundriss Garagen (Flurstück 805)	Anlage	10
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	11
<b>7</b>	<b>Objektfotos</b>		

## 1 allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtsstraße 6 33602 Bielefeld
Aktenzeichen:	6a K 43/25
Auftrag vom:	27.10.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch zu je ½ Anteil: • [werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]
-------------	---

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2025 von 9:00 Uhr bis 10:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• (Eigentümerin)</li><li>• (Partner der Eigentümerin)</li><li>• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)</li></ul>
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.</li></ul>
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!</li></ul>

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 27.10.2025
Auftrag vom:	• 27.10.2025
Auftragseingang:	• 30.10.2025
Ortstermin:	• 16.12.2025
Wertermittlungstichtag:	• 16.12.2025
Qualitätstichtag:	• 16.12.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	• 23.01.2026

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
  - Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
  - Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
  - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
  - Auskünfte der Stadtverwaltung (s. Abs. 2.4.)
  - Grundbuchauszug vom 13.06.2025
  - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen <sup>\*)</sup>:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld

<sup>\*)</sup> s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang:
- Das vorliegende Gutachten Nr. 656-2025 enthält 29 Seiten und 11 Anlagen sowie 9 Fotoseiten.
  - Es wurde gem. Gutachterauftrag in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.
  - Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen: Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Anmerkung zu den Objektfotos: Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.



## 1.7 Haftung und Urheberschutz

### Anmerkungen:

- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

### Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bielefeld
Ortsteil:	Sennestadt
Amtsgerichtsbezirk:	Bielefeld
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Bielefeld
Einwohnerzahl:	332 000
Fläche:	259,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	1281 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	93,8

Prognose bezüglich der  
 Bevölkerungsentwicklung  
 in Bielefeld (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Sennestadt	
Blatt:	1565	
Gemarkung:	Sennestadt	
Flur:	12	
Flurstück:	797	1/8 von 805
Größe:	314 m <sup>2</sup>	657 m <sup>2</sup>

Verkehrslage:	Stadtrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum / Bielefeld:	18,00 km
	zum Zentrum / Sennestadt:	4,0 km
	zur Bushaltestelle:	500 m
	zum Bahnhof:	20,00 km
	zur Autobahn A33:	4,0 km
	zu Geschäften:	4,0 km

## 2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Farnweg“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert einseitig Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehr:	mit mäßigem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon

## 2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	7,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	44,00 m
Grundstücksgröße:	314,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	Parallelogramm
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	die Reihenhausanlage „Farnweg 41-55“ liegt zwischen dem Farnweg und der Sender Straße (vergl. Anlage 1)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter der Bauberatung Bielefeld mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt verzeichnet ist.  Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Hochwassergefahr:	Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.
Immissionen:	geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche Geräuschimmissionen

## 2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II unter der lfd. Nr.1 ein Wegerecht zugunsten der umliegenden Grundstücke. (vergl. Abs. 4)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr. I/St II/1 „Heideblümchen“  
WR = Reines Wohngebiet  
2 Vollgeschosse  
geschlossene Bauweise

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Wohnungsbindungen:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude wird am Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümerin bewohnt
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

## 2.5 qualitative Lagebeschreibung

**Ort:** Bielefeld ist eine kreisfreie Universitäts-Stadt in Ostwestfalen-Lippe (Nordrhein-Westfalen) am Rande des Teutoburger Waldes. Mit ca. 332 000 Einwohnern gehört Bielefeld zu den 20 größten Städten Deutschlands.

Die nächstgelegenen Großstädte sind im Nord-Westen Osnabrück (60 km), im Nord-Osten Hannover (100 km), im Süd-Westen Gütersloh (20 km) und im Süd-Osten Paderborn (50 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 sowie die Bundesstraßen B61 und B66 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

Bielefeld gilt als bedeutender Standort der Nahrungsmittelindustrie, von Handels- und Dienstleistungsunternehmen, der Druck- und Bekleidungsindustrie und des Maschinenbaus. Die Lebensqualität in Bielefeld ist geprägt durch ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen.

**Lage innerhalb des Ortes:** Sennestadt ist ein Stadtbezirk von Bielefeld im Südosten der Stadt etwa 10 km vom Zentrum entfernt. Hier leben ca. 22 000 Menschen. Sennestadt entstand in den 1950er und 1960er Jahren als geplant angelegte Wohnstadt. Der Stadtbezirk wird im Norden (am Nordrand der Senne) durch den Hauptkamm des Teutoburger Waldes und im Westen durch die Autobahn 2 begrenzt. Eine natürliche Grenze zum Kreis Lippe im Osten bildet der Menkhäuser Bach. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Außerdem gibt es Sportanlagen, Hallenbad, Volkshochschule und Freizeitangebote direkt vor Ort. Die überregionale Anbindung ist durch die Autobahnen A2 und A33 sowie die Bahnstrecke Paderborn-Brackwede gewährleistet. Durch die weitläufige, planvolle Siedlungsstruktur mit Grünflächen, Wasserelementen und Parks sowie ein integriertes Fußwegenetz kombiniert Sennestadt ruhiges Wohnen mit hoher Infrastrukturqualität und guten Mobilitätsoptionen.

**Straßenlage:** Die Reihenhausanlage „Farnweg 41-55“ liegt zwischen dem Farnweg und der Sender Straße. Während der Farnweg vergleichsweise mäßig frequentiert wird, weist die Sender Straße ein relativ hohes Verkehrsaufkommen auf.

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• zweiseitig angebaut (Reihenmittelhaus)</li> </ul>
Grundrissebenen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• voll unterkellert</li> <li>• Erdgeschoss mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrasse</li> <li>• Obergeschoss mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Balkon</li> <li>• ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 23 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> </ul>
Baujahr:	1975
Modernisierung:	insgesamt lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten

#### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein, Porenbeton
	Innenwände:	Kalksandstein, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:		Stahlbeton
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Kellertreppe:	Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen
	Geschosstreppen:	Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen

Fußböden:	allgemein:	Teppichböden, PVC, Fliesen, Laminat
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Fliesen bzw. PVC
Innenansichten:	allgemein:	Tapeten bzw. Raufasertapeten, Dekorputz
	Bad & WC:	Fliesen
Deckenflächen:		einfach verputzt und gestrichen, tlw. m. Raufasertapeten bzw. Holz o. Hartschaumplatten verkleidet
Fenster:		aus Holz
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke: Rollläden:	aus Marmor aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Alu mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren
	Terrassen- / Balkontür:	Holztüren m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	einf. Holz- bzw. Metalltüren, Stahlzargen
	Kelleraußentür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Erdgeschoss:	WC, Waschbecken
	Obergeschoss:	Wanne, Dusche, WC und Waschbecken
	Dachgeschoss:	WC, Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	einfache Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Öl-Zentralheizung
	Fabrikat:	VISSMANN
	Baujahr:	1993
	Heizkörper:	Stahlradiatoren
	Öltanks:	3 Kunststoffanks à 1500 Liter
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,  
Mangelfolgeschäden:

- diverse Risssschäden (innen und außen)
- Bodenbeläge tlw. abgängig
- Reparatur- / Modernisierungstau im Bad
- Elektro-Installation techn. überaltert
- Heizkörper abgängig
- Fenster und Türen renovierungsbedürftig
- Reparaturstau im Bereich des Balkons
- Dachentwässerung tlw. schadhaft
- zahlreiche Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 15 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

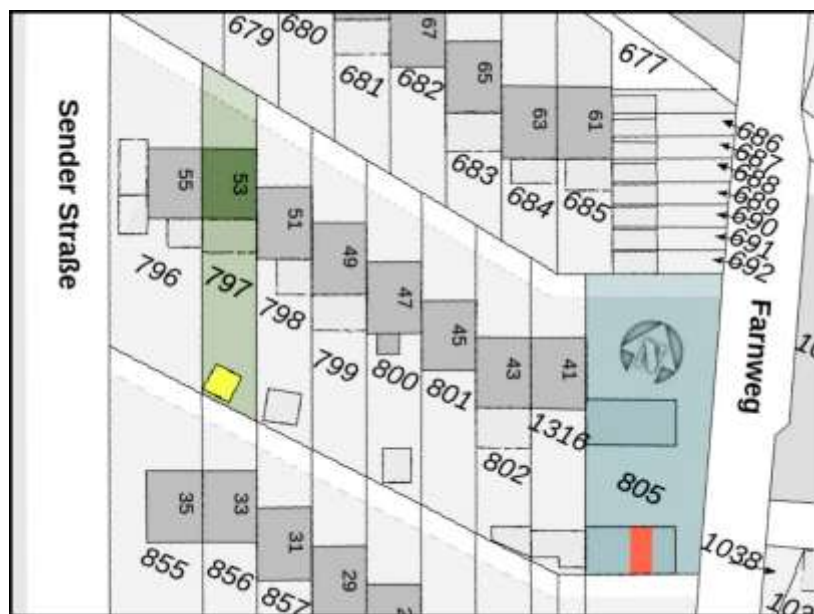
energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

- Garage:
- Auf dem Flurstück 805 befinden sich zwei Reihengaragen mit jeweils vier Pkw-Einstellplätzen; Massivbau mit Flachdach und Betonboden, Stahlschwingtore. Die unten rot dargestellte Garage ist dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

- Gartenhaus:
- Auf dem Grundstück befindet sich ein einfaches Gartenhaus in übl. Massivholzbauweise (unten gelb dargestellt); dieses stellt keinen wesentlichen Grundstücksbestandteil dar und bleibt folglich in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.



- Außenanlagen:
- Versorgungsanlagen
  - Kanalanschluss
  - überdachte Terrasse
  - Gartenanlagen und Pflanzungen
  - Einfriedung (Holzzaun)

### 3.5 qualitative Objektbeschreibung

- Ausstattung:
- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach bis durchschnittlich zu bezeichnen.
  - Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem Baujahr, ist somit auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig.
  - Die sanitären Einrichtungen entsprechen nur noch sehr bedingt dem heutigen Geschmack.
  - Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren.
  - Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität und renovierungsbedürftig.
  - Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
  - Besondere Bauteile oder technische Einrichtungen sind nicht vorhanden.

- Beschaffenheit:
- Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen.
  - Besonnung / Tageslichteinfall: gut.
  - Gravierende bzw. nicht behebbare Mängel und Schäden wurden anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt, es besteht jedoch Renovierungsbedarf.
  - Das Objekt verfügt über eine Terrasse im Erdgeschoss und einen Balkon im Obergeschoss; ferner ist ein kleiner Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in mäßigem Zustand, es ist von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen. In nachstehender Übersicht sind die wesentlichen, den Wohnwert prägenden Merkmale grob klassifiziert:

Wertrelevante Parameter gem. §558 Abs.2 BGB	++	+	Ø	-	--	
Art			X			Die Art meint zum einen die grundsätzliche Struktur des Gebäudes, zum anderen das (fiktive) Baujahr.
Größe			X			Erfahrungsgemäß sinkt bei steigender Wohnungsgröße der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung				X		Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale sind Zustand und Ausstattung der sanitären Einrichtungen, die Bodenbeläge, die Qualität von Fenstern und Türen, der energetische Zustand sowie besondere technische Einrichtungen.
Beschaffenheit			X			Die wichtigsten Merkmale hinsichtlich der Beschaffenheit sind die architektonische Gestaltung, der Erhaltungszustand, die Lage innerhalb des Hauses sowie das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse.
Lage			X			Die Wohnlage bezeichnet die Qualität der geographischen Lage und städtebaulichen Einbindung des Gebäudes in Bezug zu seiner Umgebung.

## 4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Farnweg 53 in 33689 Bielefeld

Amtsgericht		Bielefeld		Grundbuch von		Sennestadt		Blatt		1565		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte (Flur, Flurstück)		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>			
		a	b	c									
1	2	3						4					
1		Sennestadt	12	797	Hof- und Gebäudefläche, Verkehrsfläche, Farnweg 53			3	14				
2 zu 1		1/8 Anteil an dem Grundstück Sennestadt	12	805	Gebäude und Freifläche, Verkehrsfläche, Farnweg			6	57				
3 zu 1		Wegerecht in Blatt 1564 Abteilung II Nr. 1											

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 16.12.2025

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Bielefeld		Grundbuch von		Sennestadt		Blatt		1565		Abteilung II	
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen											
		1	2	3									
1	1	Wegerecht für die jeweiligen Eigentümer von Flur 12 Nr. 796 (Blatt 1564), 798 (1566), 799 (1567), 800 (1490), 801 (1463), 802 (1489), 803 und 804 (1618) (...).											
2-3		- gelöscht -											
4	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...)											

Hinweis: Die Flurstücke 803 u. 804 wurden zwischenzeitlich zu Flurstück 1316 verschmolzen. Bei dem Wegerecht handelt es sich um ein Recht auf Gegenseitigkeit. Wie aus Anlage 1 ersichtlich, wäre die Reihenhausanlage „Farnweg 41-55“ ohne eine entsprechende Vereinbarung nicht nutzbar und somit wertlos. Dies vorausgeschickt ergibt sich aus der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses kein Mehrwert für das Bewertungsobjekt, umgekehrt stellt das Wegerecht keine signifikante Beeinträchtigung dar.

## **ALLGEMEINES**

### **DEFINITION DES VERKEHRSWERTES**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von diesem geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (so weit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.
- Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

#### Objekt: Einfamilienhaus Farnweg 53

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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. Er ist bezogen 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 Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 280,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	600 m <sup>2</sup>

Für normale Lagen im Stadtbezirk Sennestadt hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Preis i.H.v. 330,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt rd. 15% unter diesem Ansatz.

Verkehrsflächen werden auf dem regionalen Grundstücksmarkt üblicherweise zu Preisen in einer Größenordnung von 10%-20% des Bodenrichtwertes gehandelt.

## 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Im Liegenschaftskataster der Stadt Bielefeld sind die zu bewertenden Flurstücke wie folgt eingestuft:

Flurstück:	797	805
	289,00 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche	603,00 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche
	25,00 m <sup>2</sup> Weg	54,00 m <sup>2</sup> Weg
insgesamt:	314,00 m <sup>2</sup>	657,00 m <sup>2</sup>

### a) Flurstück 797

Das Grundstück ist etwa halb so groß wie das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist – und umgekehrt.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Wegefläche aus Sicht des jeweiligen Grundstückseigentümers keinen besonderen Wert darstellt, vielmehr hat diese den Charakter eines öffentlichen Weges; insofern halte ich es für zielführend, diese Teilfläche i.S.d. §5 Abs. 1 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz mit einem Ansatz i.H.v. 15,00 €/m<sup>2</sup> zu bewerten.

Normgröße (600 m <sup>2</sup> )	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungskoeffizient
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

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 wie folgt geschätzt:

289,00 m <sup>2</sup>	Bauland	*	280,00 €/m <sup>2</sup>	*	1,17	=	94 676,00 €	
25,00 m <sup>2</sup>	Weg	*	15,00 €/m <sup>2</sup>			=	375,00 €	
314,00 m <sup>2</sup>	insgesamt						95 051,00 €	
<b>Bodenwert</b>							rd.	<b>95 000,00 €</b>

**b) Flurstück 805**

Das Flurstück 805 ist gegenwärtig mit zwei Reihengaragen bebaut, welche den acht Wohnhäusern der Reihenanlage Farnweg 41 - 55 zugeordnet sind. Dh., eine Wohnbebauung ist hier dauerhaft weder möglich noch beabsichtigt.

Anders als die Verkehrsfläche vor dem Haus Farnweg 53 (Flurstück 797) stellt das Flurstück 805 jedoch für die jeweiligen Eigentümer insofern einen nicht unerheblichen Wert dar, als dass hier Garagen errichtet wurden; angesichts der baulichen Situation vor Ort stellt eine Garage einen signifikant wertrelevanten Aspekt dar, insofern erscheint es hier geboten, das gesamte Grundstück als Verkehrsfläche mit einem marktüblichen Ansatz i.H.v. 15% des Bodenrichtwertes zu bewerten.

$$657,00 \text{ m}^2 \text{ Verkehrsfläche} * 280,00 \text{ €/m}^2 * 15\% = 27\,594,00 \text{ €}$$

Gem. Grundbuch ist dem Bewertungsobjekt 1/8 zugeordnet, der anteilige Bodenwert beträgt somit:

$$27\,594,00 \text{ €} * 1/8 = 3\,449,00 \text{ €} \approx 3\,500,00 \text{ €}$$

Hinweis: Aus methodischen Gründen sind die Flurstücke 797 und 805 separat zu bewerten, der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der Ansätze. Angesichts der baulichen und rechtlichen Situation sowie der Gepflogenheiten auf dem regionalen Grundstückmarkt erscheint es in der vorliegenden Konstellation zielführend, zunächst den Wert für das Wohngebäude zu ermitteln und den separat gelegenen Pkw-Einstellplatz mit einem marktüblichen Ansatz im Rahmen der BoG's zu berücksichtigen.

Angesichts des vorab ermittelten Bodenwertes und des vor Ort festgestellten Zustands der Garage erscheint hier ein Ansatz i.H.v. insgesamt 10 000,00 € als angemessen und marktüblich.

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

#### **BAUNEKENKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die dem Sachwertverfahren zugrunde liegenden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind der Anlage 1 der ImmoWertV zu entnehmen.

#### **WERTMINDERUNG**

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

##### a) Wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (§ 4 ImmoWertV). Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV)

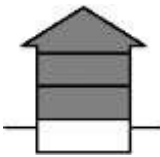
##### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

#### **SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

### 4.3.1 Einfamilienhaus

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 3.11: Ein- u. Zweifamilienhäuser: Reihenmittelhäuser; Keller-, Erd- u. Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss		
▷ Standardstufe:	2,4	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		650,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	135,00	* 1,35
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag $650,00 \text{ €/m}^2 * 1,35 / 0,709 =$		= 1 237,00 €/m <sup>2</sup> BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 $7,24 \text{ m} * 9,49 \text{ m} * 4 \text{ Grundrissebene} =$	275,00 m <sup>2</sup>	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag $275,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 237,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		340 175,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ Baujahr des Gebäudes	1975	
▷ Gebäudealter	50 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	30 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	62,5 %	- 212 609,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		127 566,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		<b>128 000,00 €</b>

### 4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ Zeitwert des Wohnhauses	→ 4.3.1	127 566,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4 % =	5 130,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>5 000,00 €</b>

#### 4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2 a	95 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	128 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.2	5 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>228 000,00 €</b>

#### 4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

▷ Der berechnete vorläufige Sachwert muss an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt angepasst werden. (§ 7 ImmoWertV) Diese Anpassung erfolgt über den mängelfreien Sachwert. Der hierfür erforderliche Sachwertfaktor wird durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand von ausgewerteten Kaufverträgen errechnet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Für das Bewertungsobjekt ergibt sich aus dem hier genannten Ansatz unter Berücksichtigung individueller Lagemerkmale ein moderater Zuschlag i.H.v. 5%.		
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	228 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor	(+ 5,0 %)	* 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		<b>239 400,00 €</b>

#### 4.3.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	239 400,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden bzw. Mangelfolgeschäden:  (dies entspricht einem Ansatz von rd. 6 % des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes)	→ 3.3	-15 000,00 €
▷ zzgl. Garage incl. Bodenwertanteil Flurstück 805	→ 4.2.2 b	+ 10 000,00 €
▷ Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	234 400,00 €
		<b>rd. 234 000,00 €</b>

## 4.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

### ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

### KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

### SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTANDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

#### 4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

▷ marktübliche Nettokaltmiete pro Monat: 130,00 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> * 6,50 <sup>(2)</sup> =	850,00 €	
▷ Jahresrohertrag: 850,00 € / Monat * 12 =		10 200,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich <sup>(3)</sup>		
Verwaltungskosten pauschal:	344,00 €	
Instandhaltung 130 m <sup>2</sup> * 13,00 €/m <sup>2</sup> =	1 690,00 €	
Mietausfallwagnis 2% von 10 200,00 € =	204,00 €	
Bewirtschaftungskosten jährlich		<u>- 2 238,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag		= 7 962,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz <sup>(4)</sup> :	1,8 %	
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer <sup>(5)</sup> des Gebäudes	30 Jahre	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung <sup>(6)</sup> einschl. Abschreibung bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 1,8 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 23,02</u>
▷ Gebäudeertragswert		= 183 285,00 €
▷ abgezinster Bodenwert <sup>(7)</sup>		<u>+ 55 632,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks		= 238 917,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
./. Reparaturstau <sup>(8)</sup>		- 15 000,00 €
+ Garage incl. Bodenwertanteil Flurstück 805 <sup>(9)</sup>		+ 10 000,00 €
▷ Ertragswert		= 233 917 ,00 €
		rd. <b>234 000,00 €</b>

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 11

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bielefeld entnommen und an die individuellen Merkmale des Objekts (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) angepasst. (s. hierzu auch Abs. 3.5)

3) Die Berechnung der Bewirtschaftungskosten orientiert sich im Wesentlichen an der II. BV.

4) Der Liegenschaftszinssatz ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen.

5) unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

6) Formel zur Berechnung:  $F = (qn-1) / [qn * (q-1)]$

7) Formel zur Berechnung:  $1/qn$

8) vergl. Abs. 3.3

9) s. Abs. 4.2.2 b

#### 4.4.2 Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung gehandelt. Daher orientieren sich Kaufpreise im Wesentlichen am Sachwert. Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 234 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls 234 000 €, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Wertansatz ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt rd. 240 000,00 €, dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 1 840,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Vor- und Nachteile bzw. individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erscheint der ermittelte Ansatz angesichts der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem regionalen Immobilienmarkt angemessen und plausibel.

## 4.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. € 234 000,00 geschätzt.

<b>Der Verkehrswert für</b>	
<b>das bebaute Grundstück</b>	<b>Gemarkung: Sennestadt</b>
<b>Farnweg 53</b>	<b>Flur: 12</b>
<b>33689 Bielefeld</b>	<b>Flurstück: 797</b>
	<b>sowie 1/8 aus Flurstück 805</b>
<b>wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 16.12.2025 auf</b>	
<b>€ 234 000,00</b>	
<b>in Worten: ZWEIHUNDERTVIERUNDDREISSIGTAUSEND EURO</b>	
<b>geschätzt.</b>	

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.

Herford, 23.01.2026

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

## 5 Literaturverzeichnis

### VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **BISCHOFF**

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung  
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **UNGLAUBE**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen  
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### **ROSS - BRACHMANN**

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)  
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMAN VERLAG, Isernhagen

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **TILLMANN / KLEIBER / SEITZ**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-  
stücken  
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung  
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

## RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **ErbbaureG**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

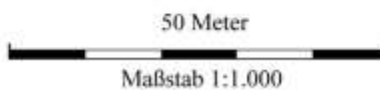
### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)

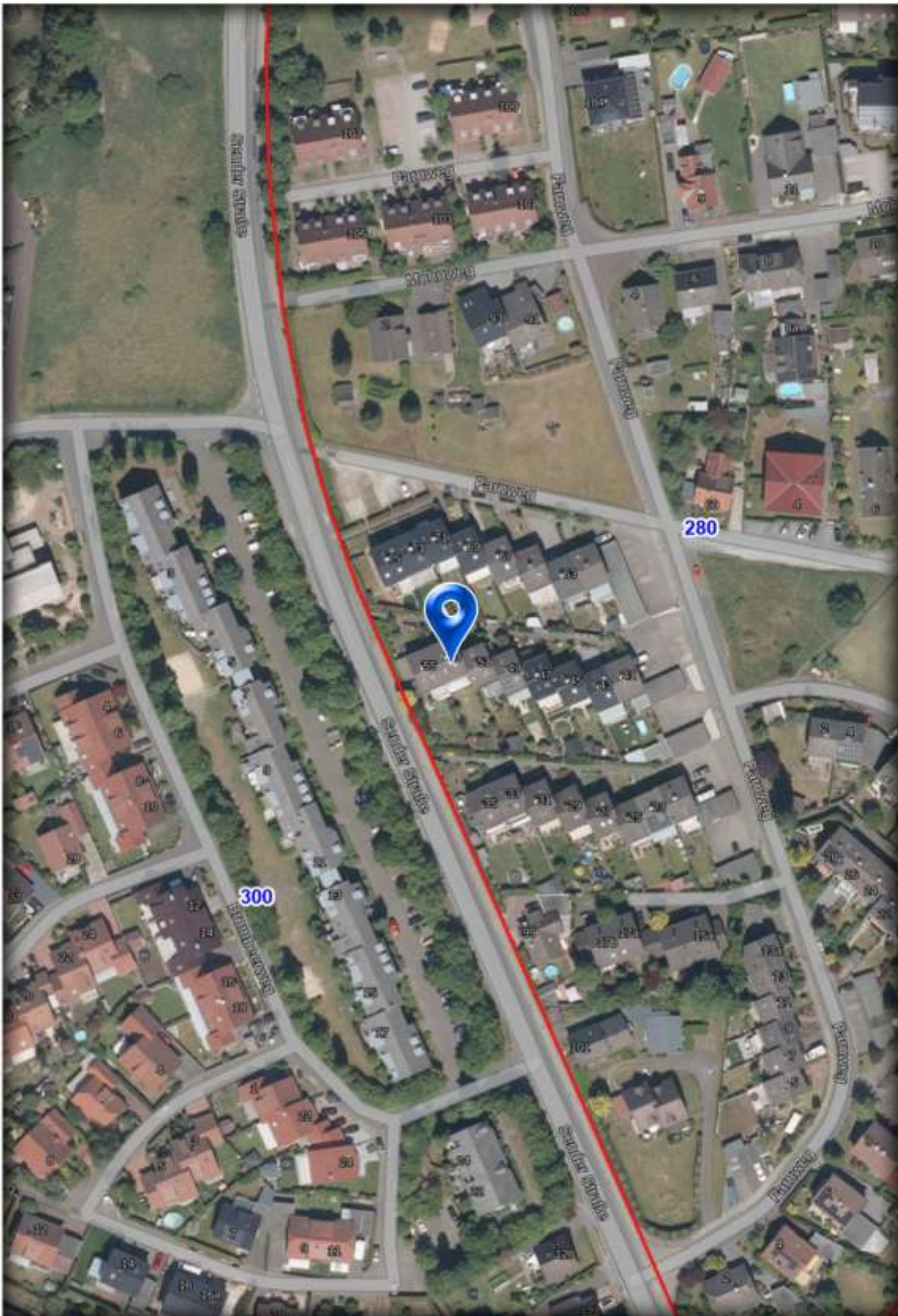


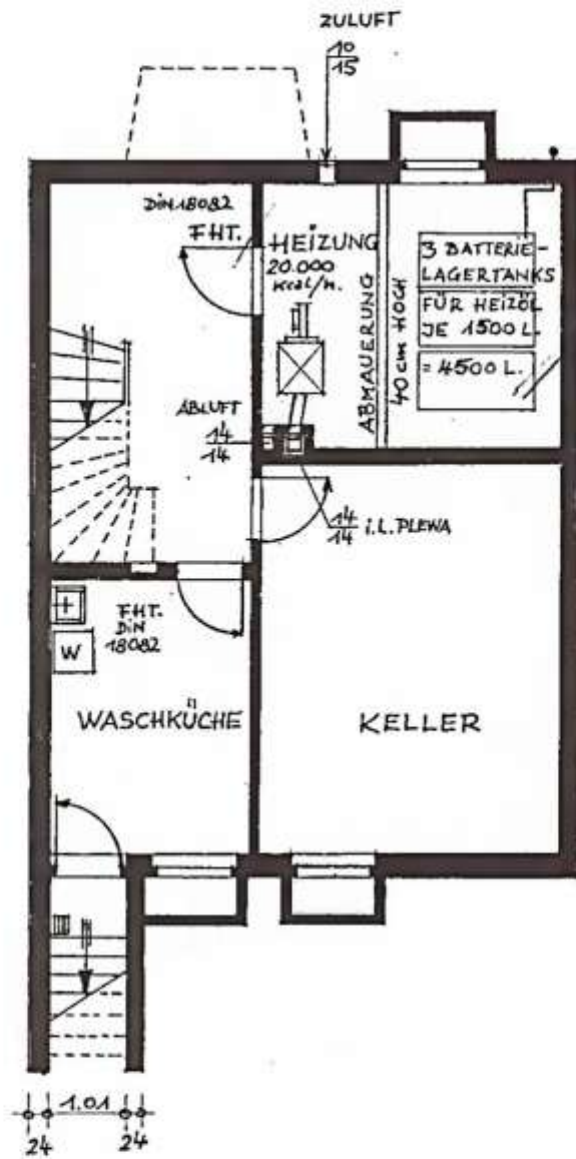
Gemarkung: Sennestadt  
Flur: 12  
Flurstücke: 797, 805

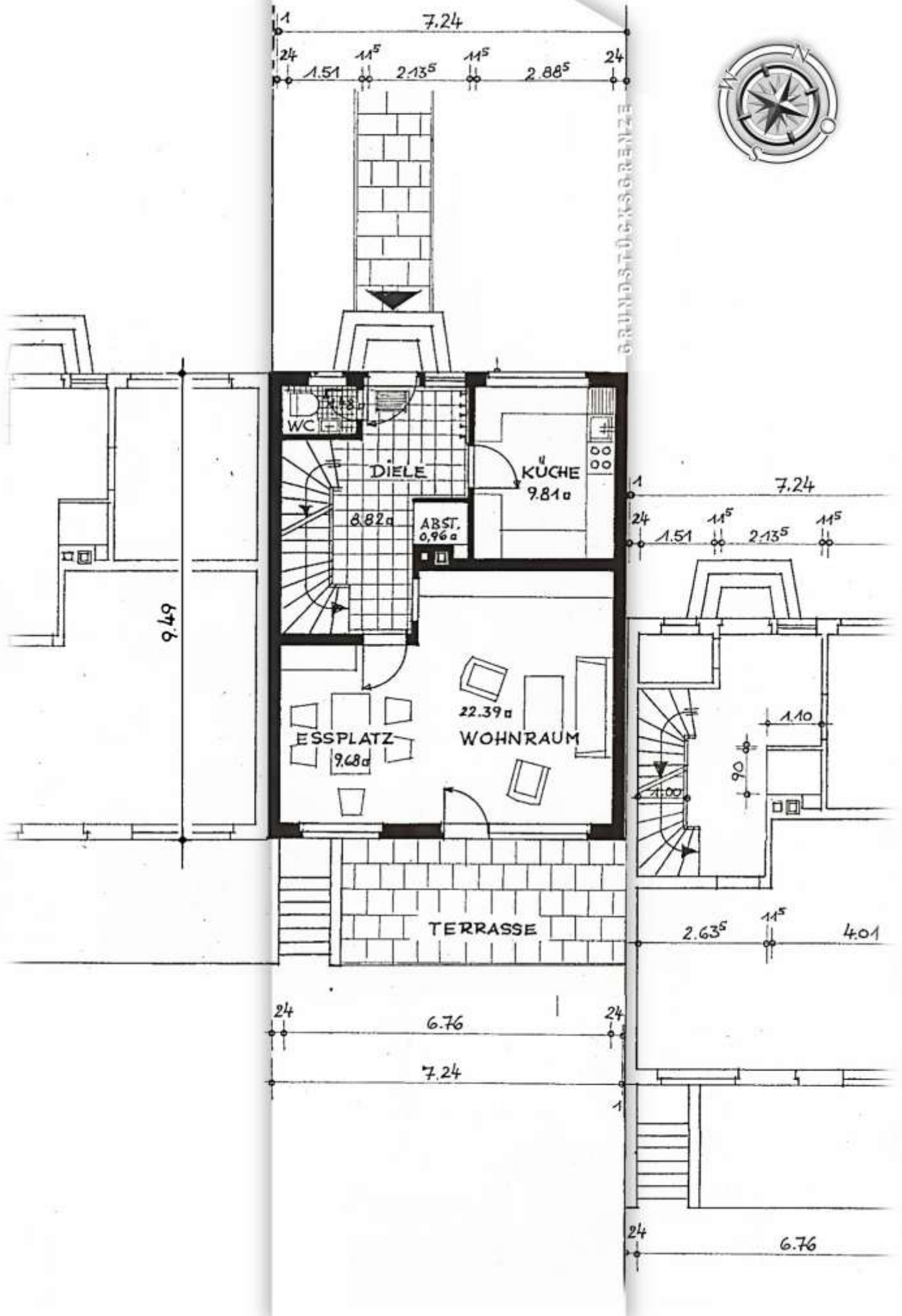


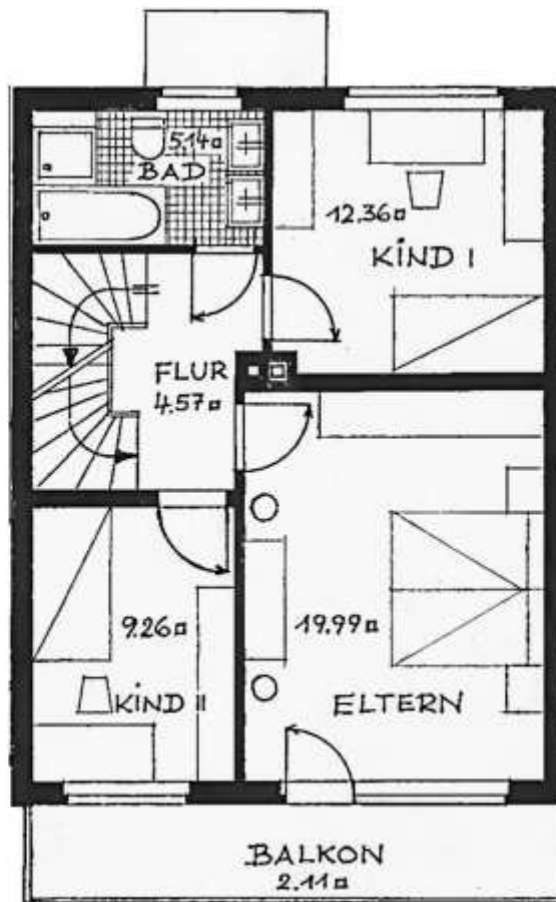
Farnweg 53  
Bielefeld  
16.12.2025

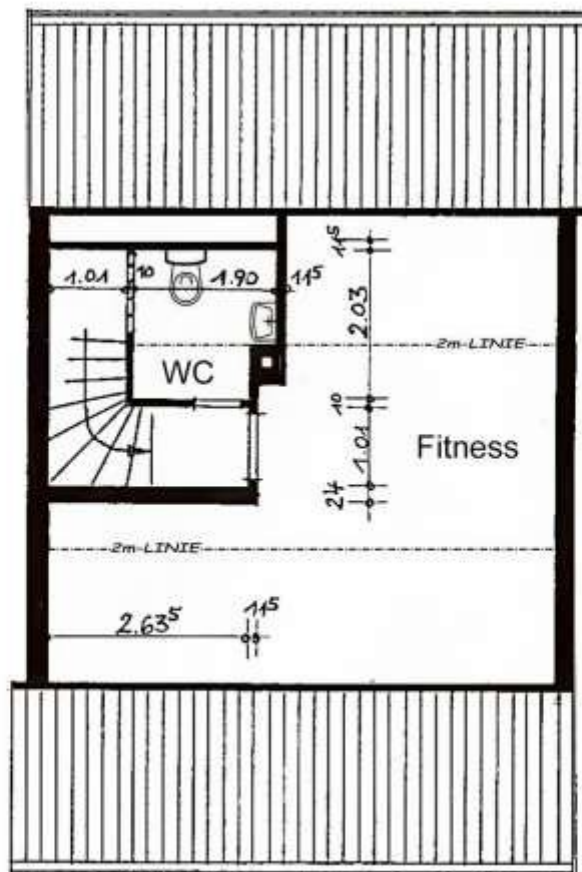






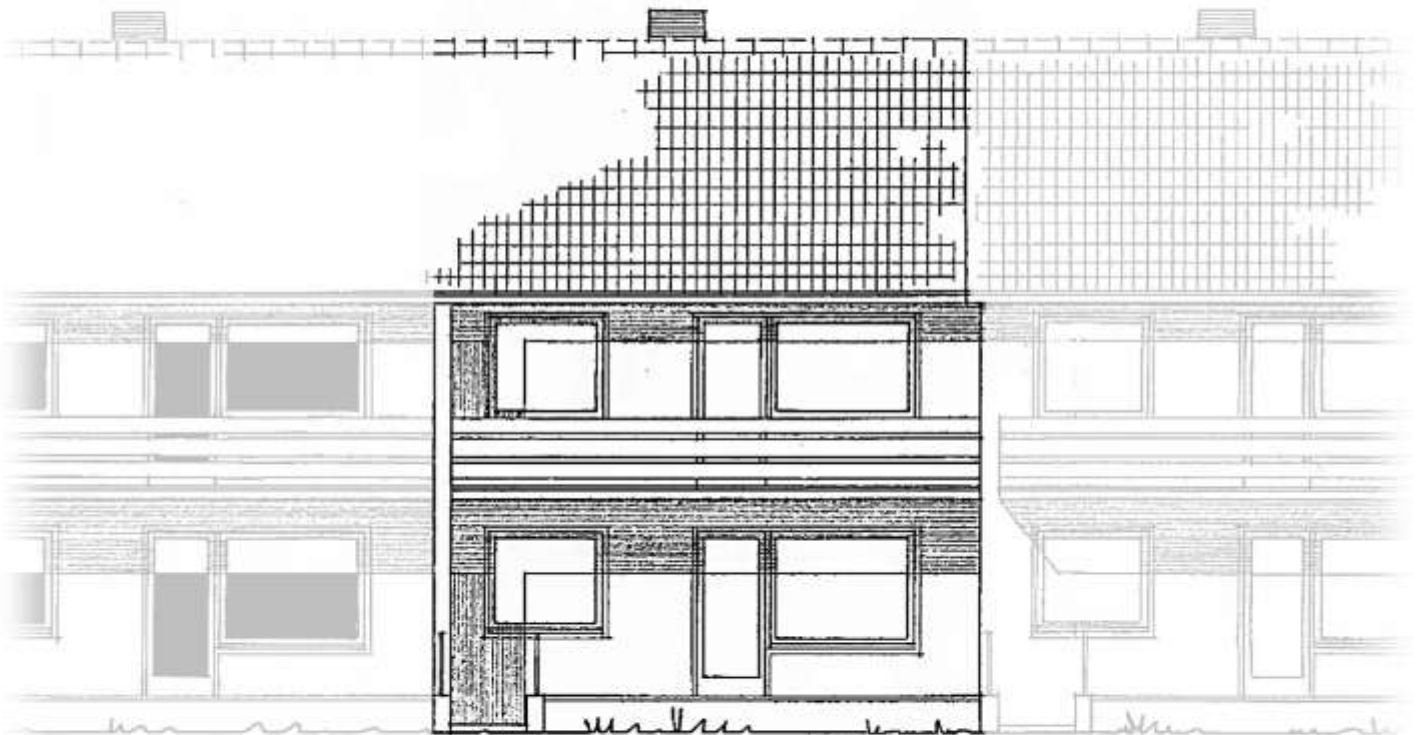






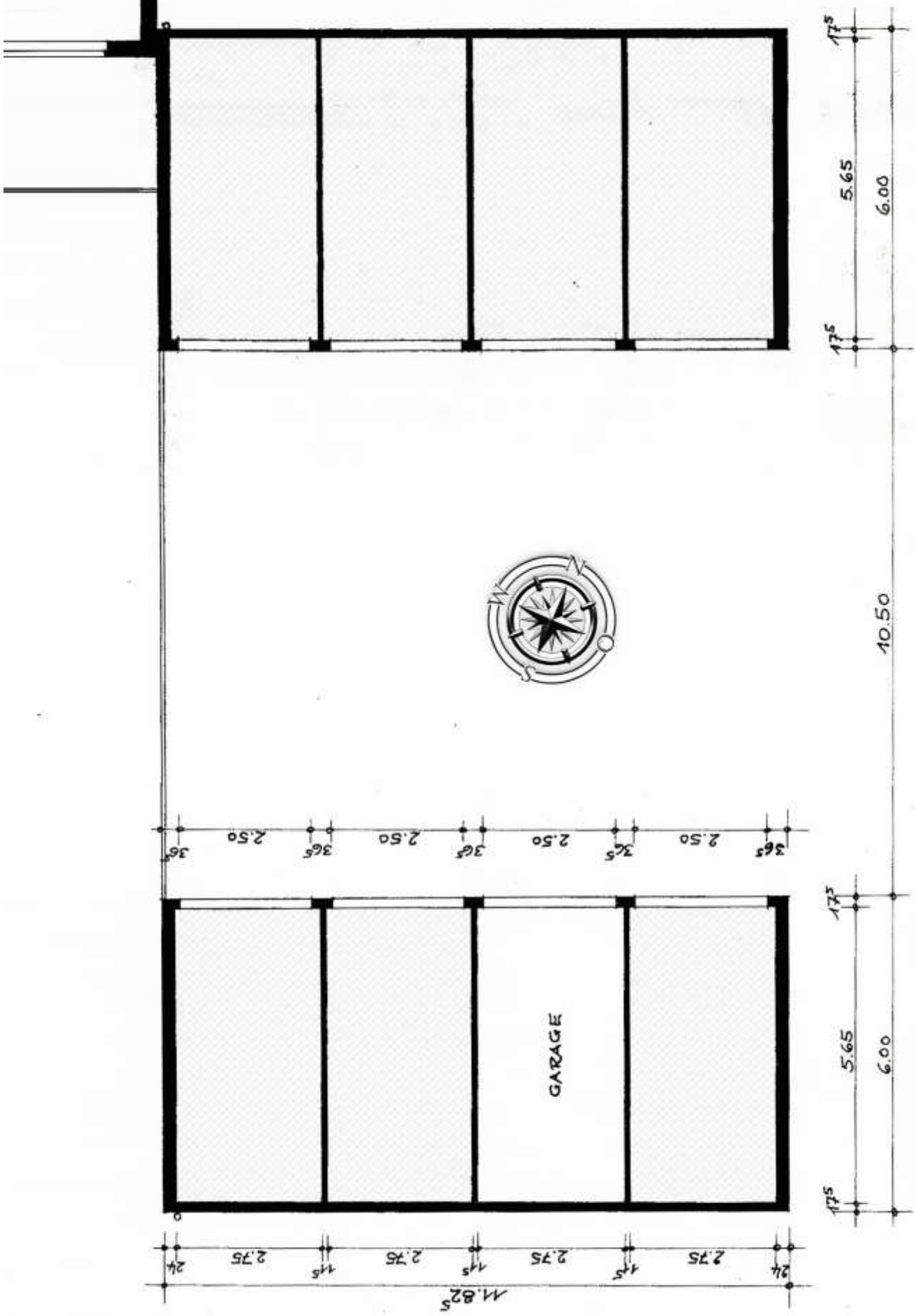


Nord-Ansicht



Süd-Ansicht





Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
<b>ERDGESCHOSS</b>							
Wohnzimmer	3,88	5,14		0,97			19,34
Esszimmer	2,88	3,64		0,97			10,17
Küche	2,88	3,51		0,97			9,81
WC	1,51	1,01		0,97			1,48
Diele	2,64	5,26		0,97		13,47	
-	0,64	1,14		0,97		-0,71	
-	1,14	2,76		0,97		-3,05	9,71
Abstellraum	1,01	0,88		0,97			0,86
Terrasse	5,70	2,50			¼		3,56
							<b>54,93</b>
<b>OBERGESCHOSS</b>							
Schlafzimmer	3,88	5,14		0,97			19,34
Kind I	3,51	3,51		0,97			11,95
Kind II	2,64	3,51		0,97			8,99
Bad	3,01	1,76		0,97			5,14
Flur	1,51	3,14		0,97			4,60
Balkon	7,00	1,20			¼		2,10
							<b>52,12</b>
<b>DACHGESCHOSS</b>							
Fitnessraum	3,51	1,76	½	0,97		3,00	
+	3,51	0,51		0,97		1,74	
+	3,88	1,64		0,97		6,17	
+	6,76	0,64		0,97		4,20	
+	6,76	1,76	½	0,97		5,77	20,88
WC	1,51	0,76		0,97		1,11	
+	1,88	1,26	½	0,97		1,15	2,26
							<b>23,14</b>



Nord-Ansicht



Süd-Ansicht



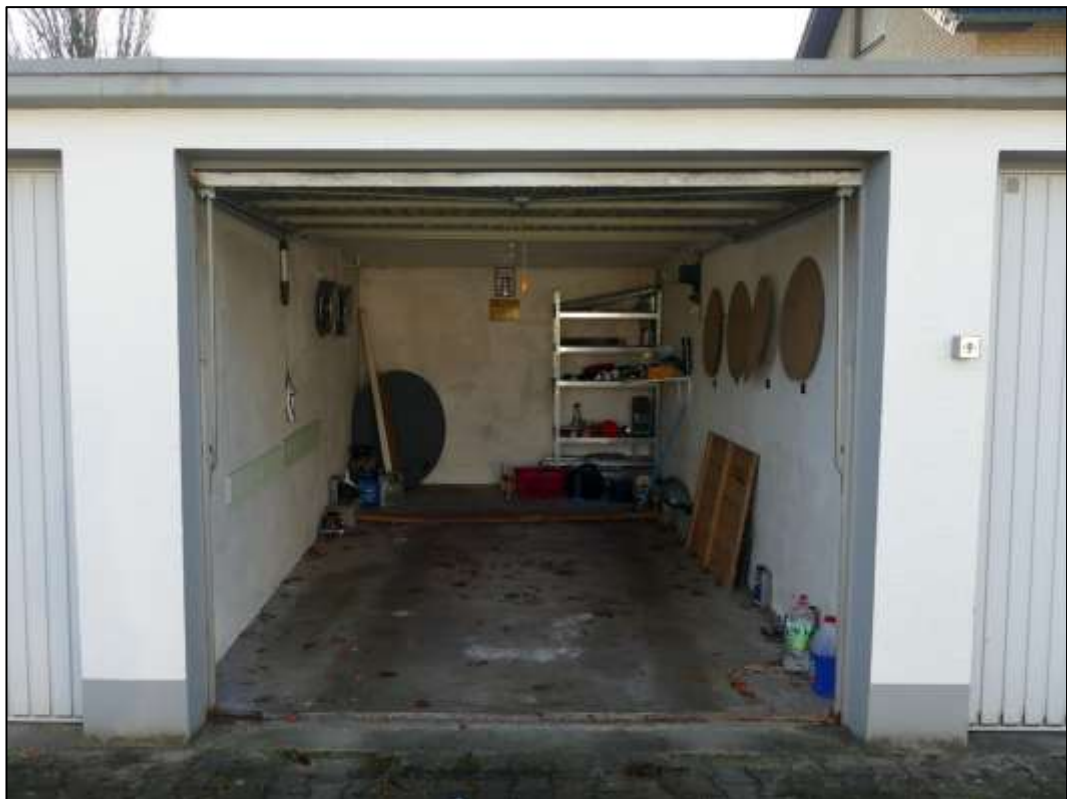
Freisitz



Gartenhaus



Garage





Rissschäden





Bodenbeläge tlw. abgängig





Reparatur- / Modernisierungstau im Bad





Elektro-Installation techn. überaltert



Heizkörper abgängig



Fenster und Türen renovierungsbedürftig





Reparaturstau im Bereich des Balkons

