

Marcel Hokamp

MH
Immobiliengutachter

Diplom Sachverständiger im Immobilien-
und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN
EN ISO / IEC 17024 für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung - D3

Amtsgericht Bielefeld
33595 Bielefeld

Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Telefon: 0521 - 522 70 167
Internet: www.immogutachter-hokamp.de
eMail: info@immogutachter-hokamp.de

Datum: 21.01.2026
Az.: 2026-003

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Heepen, Blatt 5100 eingetragenen **320,090/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 33719 Bielefeld, Am Homersen 44, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG und Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit 3 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
16.12.2025 ermittelt mit rd.

278.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen.....	14
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	14
3.1.2.2	Keller und Dach	15
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	15
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum).....	16
3.2	Nebengebäude	16
3.3	Außenanlagen.....	16
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	18
4	Beschreibung des Sondereigentums	19
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	23
5.4	Bodenwertermittlung	23
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	24
5.5	Ertragswertermittlung	25
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
5.5.3	Ertragswertberechnung	28
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
5.6	Verkehrswert.....	34
5.7	Plausibilisierung des Verkehrswertes.....	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
6.3	Verwendete fachspezifische Software	39

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Eigentumswohnung WE 3
Objektadresse:	Am Homersen 44, 33719 Bielefeld
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Heepen, Blatt 5100
Katasterbezeichnung:	Flur 8, Flurstück 2452
Fläche insgesamt:	510 m ²
Wohnfläche insgesamt:	114,07 m ²
Miteigentumsanteil:	320,09/1.000
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	60 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2025
Qualitätsstichtag	16.12.2025

Teilflächen	Angepasster Bodenrichtwert	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	426,40 €/m ²	510 m ²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)	Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **		
	W S	Kleinsiedlungsgebiet		Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis		Wohngebäude	(1)	Erschließungsbeitragsfrei (ebf)	(A)	Baureifes Land
	W R	Reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis		EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
X	W A	allgemeines Wohngebiet	X	Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland
	W B	besonderes Wohngebiet	X	Flächennutzungsplan		Reihenhaus	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	M D	Dorfgebiet	X	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	M I	Mischgebiet		Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	Auftragsgemäß nicht geprüft		
	M K	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließungsplan		Dienstleistung				
	G E	Gewerbegebiet		Gebiet nach §33 BauGB		gewerbliche Nutzung				
	G I	Industriegebiet		Gebiet nach §34 BauGB		Garage				
	S O	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB		Produktionsgebäude				

				sonstige wer- trelevante, rechtliche Vorgaben	X	Eigen- tumswoh- nung				
<p>Erläuterungen:</p> <p>Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung</p> <p>Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</p> <p>Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich</p>										

Ergebnis der Bodenwertberechnung (Anteil am Wohneigentum):	69.500 €
Ergebnis der Sachwertberechnung nach der Marktanpassung (inkl. Bodenwert) (rd.):	_____
Ergebnis der Ertragswertberechnung (inkl. Bodenwert) (rd.):	278.000 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	_____
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	278.000 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung WE 3 Dachgeschoss und Spitzboden
Objektadresse:	Am Homersen 44 33719 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heepen Blatt 5100
Katasterangaben:	Flur 8 Flurstück 2452

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld 33595 Bielefeld
	Auftrag vom 11.11.2025
Eigentümer:	Xxxxx Xxxxx und Xxxxx Xxxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.12.2025
Qualitätsstichtag:	16.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Xxxxxxx, drei Kinder, Sachverständiger Hendrik Bachler und der Sachverständige Marcel Hokamp
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Der Sachverständige hat die digitalisierte Hausakte, eine amtliche Flurkarte, einen Flurstücks- und Eigentumsnachweis, die Bodenrichtwertkarte, zwei Vergleichspreise vom Gutachterausschuss Bielefeld, den Bebauungsplan, das Messprotokoll vom zuständigen Schornsteinfeger, eine Baulastenauskunft, die Bewilligung zu dem eingetragenen Recht in Abteilung II und eine Anliegerbescheinigung eingeholt. Vom Auftraggeber hat der Sachverständige einen aktuellen Grundbuchauszug erhalten.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft erstellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

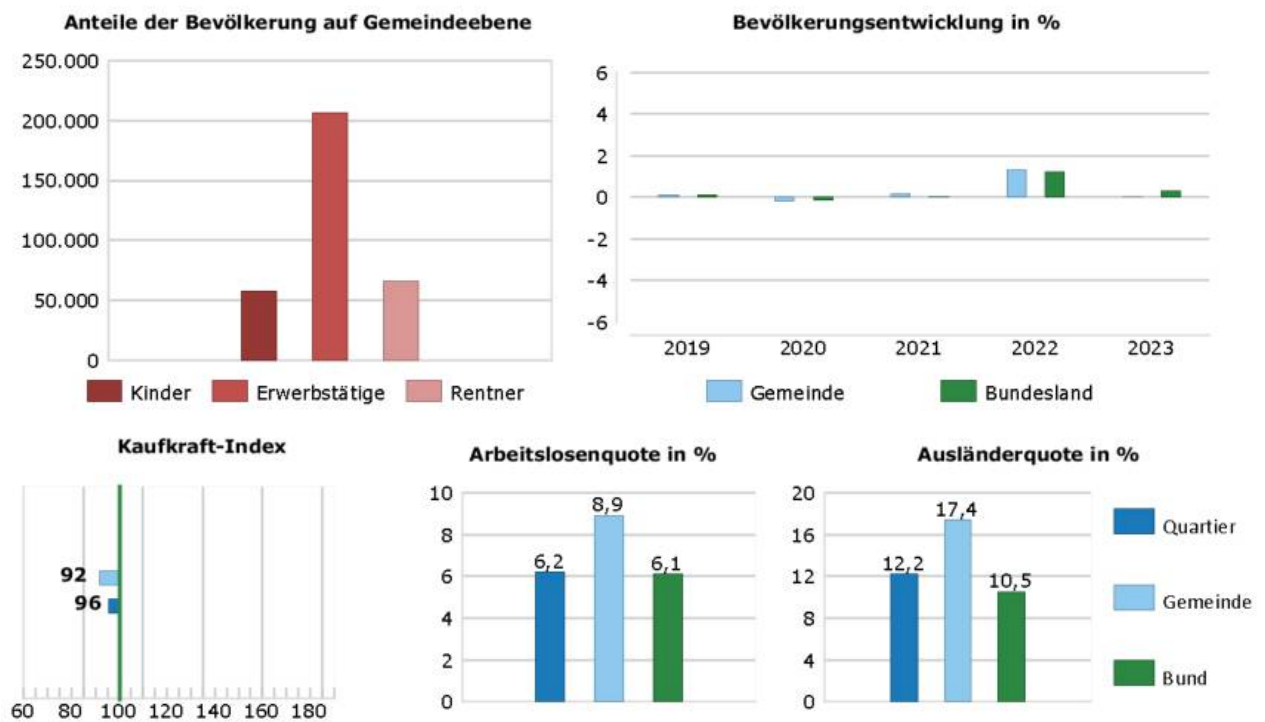
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Bielefeld
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung):	Düsseldorf (153,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Bielefeld (6,6 km)

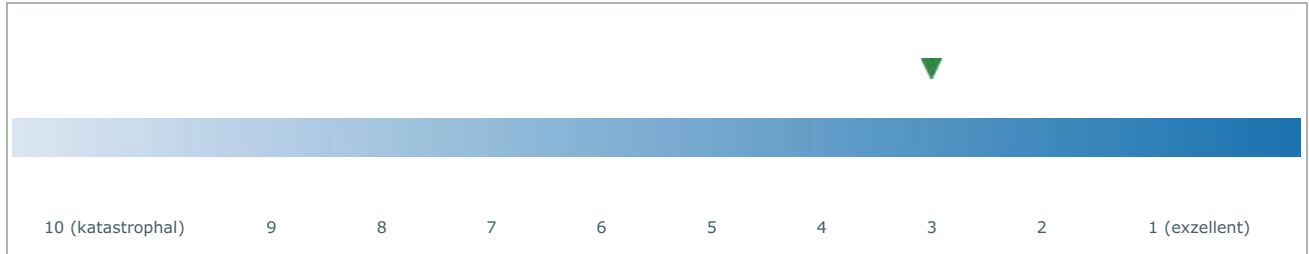
Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	330.072
Haushalte (Gemeinde):	164.155
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in €:	26.093
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in €:	27.184



MAKROLOGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

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



2.1.2 Kleinräumige Lage

Wohnumfeldtypologie (Quartier): Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Aufsteiger: Gehobene Berufe in Außenbezirken

Typische Bebauung (Quartier): 1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km): Anschlussstelle Bielefeld-Ost (4,1 km)

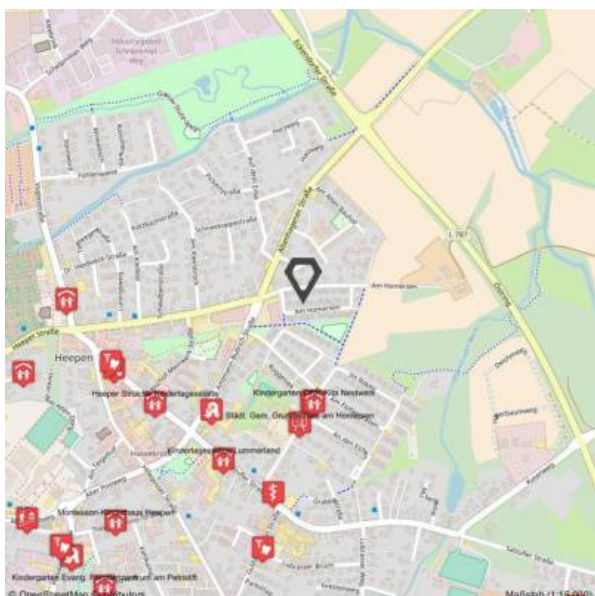
Nächster Bahnhof (km): Bahnhof Oldentrup (2,9 km)


Nächster ICE-Bahnhof (km): Bielefeld Hauptbahnhof (5,4 km)

Nächster Flughafen (km): Paderborn-Lippstadt-Airport (47,0 km)

Nächster ÖPNV (km): Bushaltestelle Am Alten Bauhof (0,2 km)

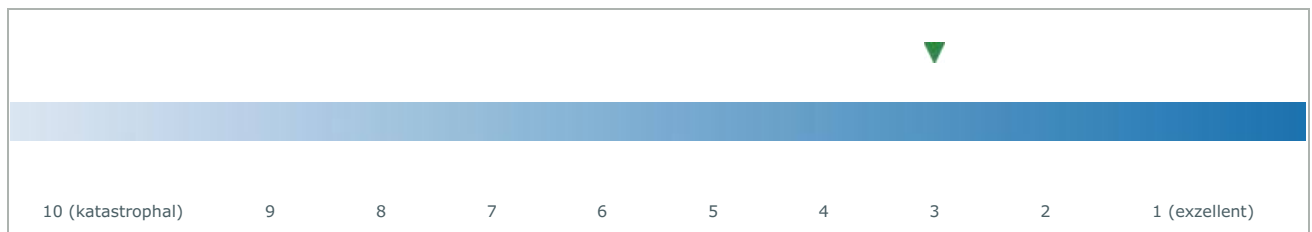
Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



 Allgemein Arzt	(0,5 km)
 Zahnarzt	(0,5 km)
 Krankenhaus	(4,8 km)
 Apotheke	(0,3 km)
 LEH Discounter	(0,1 km)
 EKZ	(5,4 km)
 Kindergarten	(0,2 km)
 Grundschule	(0,3 km)
 Realschule	(1,0 km)
 Hauptschule	(1,2 km)
 Gesamtschule	(4,1 km)
 Gymnasium	(0,9 km)
 Hochschule	(7,5 km)
 DB Bahnhof	(2,9 km)
 Flughafen	(47,0 km)
 DB Bahnhof ICE	(5,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

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



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Bewertungsfurstück ist rechteckig zugeschnitten.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Asphaltierte Schwarzdecke

Straßenausbau: Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Straße Am Homersen verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine kommunale Straße, die endgültig hergestellt und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Gas, Strom und Telefon angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Grundstück grenzt an benachbarte Wohngebäude.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Amtsgericht Bielefeld		Grundbuch von Heepen	Blatt 5100	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der beschränkten Dienstbarkeit im Grundbuchvermerk	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht) für die Stadt Bielefeld. Bewg: Bewilligung vom 06.03.2002 (UR-Nr. 114/2002, Notar Diether Rheingans, Bielefeld). Eingetragen am 13.03.2002 und hierher übertragen am 26.09.2003. Lommer		

Anmerkung:

Die Bewilligung zur eingetragenen Dienstbarkeit (Schmutz- und Regenwasserkanalrecht) für die Stadt Bielefeld ist am 06.03.2002 zugunsten des ehemaligen Flurstücks 1990, Flur 8, Gemarkung Heepen erteilt worden. Das Flurstück 1990 ist dann in mehrere Flurstücke aufgeteilt worden – u. a. auch in das Bewertungsflurstück 2452. Das eingetragene Recht wird als wertneutral eingeschätzt, da es am Immobilienmarkt keinen direkten Einfluss auf einen möglichen Kaufpreis hat.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es sind keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden (siehe Anlage 3).

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht laut Auskunft des Bauamtes der Stadt Bielefeld nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich bebauter Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsobjekt liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III / H 13.4 vom 09.12.2002 vor.



Das Bewertungsobjekt liegt im Allgemeinen Wohngebiet. Eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, eine Traufhöhe von 6 m, zwei Vollgeschosse und eine Satteldachneigung von 35-45 Grad sind vorgegeben.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung wurde am 03.07.2003 für die Errichtung eines Einzelhauses (3 WE) mit zwei Garagen und einem Stellplatz vom Bauamt der Stadt Bielefeld erteilt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Bauamt der Stadt Bielefeld datiert vom 18.06.2003.

Ein Schlussabnahmeschein liegt in der Hausakte beim Bauamt Bielefeld nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen GAA, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV.

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer nicht fällig – siehe Anlage 5.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass die stichtagsbezogene Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten nicht auf das künftige Marktgeschehen übertragbar ist und ggf. mit größeren Marktschwankungen zu rechnen ist, die wiederum Einfluss auf den Verkehrswert haben können. Seitens des Sachverständigen kann hierfür keine Haftung übernommen werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Ortsbesichtigung am 16.12.2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie mündlichen Angaben.

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 Verkehrswertgutachten 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 Fall für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

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

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 und 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 Verkehrswertermittlung davon aus, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt sind.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag von den Eigentümern zusammen mit ihren Kindern selbst bewohnt. Am Besichtigungstag waren drei Kinder vor Ort.

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus
Baujahr:	Bezugsfertigkeit im Jahr 2005 gemäß der Angabe der Eigentümerin
Modernisierung/en/:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Modernisierungen festgestellt werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.
Außenansicht:	Das Bewertungsobjekt ist verputzt und gestrichen.

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Überdachter Hauseingangsbereich

Treppen(haus):

Kelleraußentreppe:	Nicht vorhanden
Kellertreppe:	Stahlbeton
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton
Treppe zum Dachgeschoss:	Stahlbeton

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Fliesen Estrichbeton
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Hausanschluss/Technik, Keller 1, Keller 2, Keller 3, Waschen/Trocknen
Dachgeschoss:	Wohnen, Kochen, Flur, Badezimmer, Kind 1, Kind 2 Spitzboden: Schlafen, Flur, Badezimmer

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	Gut
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein neues Gebäude. Es ist die Regel, dass sich bei derartigen Objekten Bauteile und Ausstattungsgegenstände meist nicht mehr in völlig einwandfreiem und neuwertigem Zustand befinden. Diesen Gegebenheiten wird in den Wertermittlungsverfahren ausreichend Rechnung getragen (Alterswertminderung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz usw.). Nur solche Baumängel und Bauschäden, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und erforderliche Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit versäumt bzw. unterlassen wurden, sind gesondert zu bewerten. Bei der Ortsbesichtigung wurde ein wertrelevanter Feuchtigkeitsschaden im Heizungsraum im Kellergeschoss festgestellt. Der Wertabschlag für diesen Schaden erfolgt unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der allgemeine Zustand für das Gebäude bezogen auf das jüngere Baujahr aus dem Jahr 2005 macht keinen gepflegten Eindruck.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum:	Auf dem Bewertungsflurstück stehen zwei Garagen, die lt. Aufteilungsplan den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss (WE 1 + WE 2) zugeordnet sind.
im gemeinschaftlichen Eigentum:	Nicht vorhanden

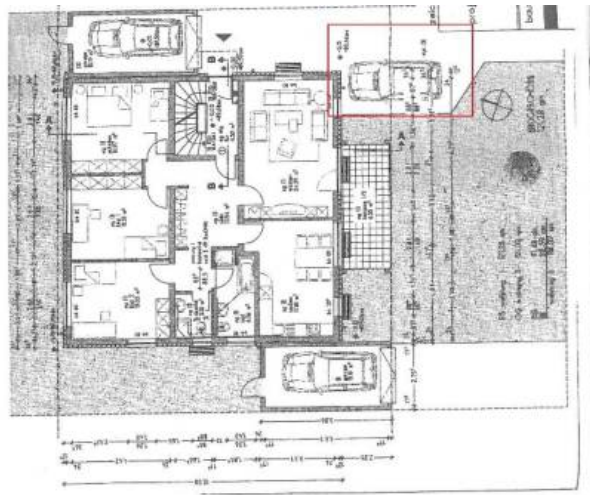
3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	Nicht vorhanden
mit Sondernutzungsrecht fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	Die Terrasse ist mit Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 im Erdgeschoss zugeordnet.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):

Es besteht ein Sondernutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 3 (Bewertungsobjekt) an einem PKW-Stellplatz (siehe Bild, Stellplatz ist rot umrandet).



Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):

Nicht bekannt

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)¹⁾** und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE)¹⁾:

Nicht ersichtlich

von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten (VK)¹⁾** bzw. Erträge (VE)¹⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Nicht bekannt

1) Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Laut Auskunft der Eigentümerin Frau Xxxxx Xxxxx am Besichtigungstag ist in der Wohnungseigentümergeinschaft keine Instandhaltungsrücklage vorhanden, da die Eigentümergemeinschaft nur aus Familienmitgliedern besteht. Anfallende Kosten für das Gemeinschaftseigentum werden direkt in der Eigentümergemeinschaft umgelegt und nicht aus einer Instandhaltungsrücklage gezahlt.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht bezogen auf das jüngere Baujahr aus dem Jahr 2005 keinen gepflegten Eindruck.

Die Fassade weist an einigen Stellen Schäden auf, das Vordach hat an einigen Stellen Putzabplatzungen, das Treppenhaus weist insbesondere im Kellerabgang Putzabplatzungen auf und der Putz im Treppenhaus muss an vielen Stellen ausgebessert werden.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: **Dachgeschoss und Spitzboden**

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Wohnen	rd. 17,07 m ²
Kochen	rd. 17,07 m ²
Kind 1	rd. 15,67 m ²
Kind 2	rd. 13,85 m ²
Badezimmer	rd. 7,01 m ²
Flur	rd. 14,72 m ²
Balkon	rd. 6,09 m ²
Dusche Spitzboden	rd. 4,23 m ²
Schlafen Spitzboden	rd. 13,02 m ²
Flur Spitzboden	<u>rd. 5,34 m²</u>
	rd. 114,07 m²

Grundrissgestaltung: Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Ausreichende Besonnung und Belichtung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapete, verputzt und gestrichen

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete

Flur:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Tapete

Bad/Dusche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen

Deckenbekleidung: Tapete

Balkon:

Bodenbelag: Holzdielen

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster

Türen:

Wohnungs-Eingangstür: Kunststoff

Zimmertüren: Holz

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Unterputzkonstellationen, den jeweiligen Anforderungen entsprechend, Kabelkanäle für Strom, Telefon, Türöffner und Klingelanlagen, Deckenleuchten in erforderlichem Umfang.

Heizung: Gemäß vorliegendem Messprotokoll vom Schornsteinfeger – Baujahr 2005:

Bescheinigung		über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Montage und Überprüfung von Anlagen (MAG) und Überprüfungsordnung - KÜO vom 16. Juni 2005 (BGBI I, S. 1250), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 StrohKVO oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) vom 20. Januar 2010 (BfGI I, S. 28)	
Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Einrichtung	Leistungsbereich / Leistung bei der Messung	Nennleistung	
Sieger, BKW-13-24, 2005		23 kW	
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Einrichtung	Brennerart mit Gebläse	Leistungsbereich / Leistung bei der Messung	Brennstoff
			Erdgas (öffentliche Gasversorgung)
Feuerstättenart	Art der Anlage		
Heizkessel	Heizung mit BW		

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Bad/Dusche: Bad Dachgeschoss: Waschtisch, WC, Badewanne, Dusche
Dusche Spitzboden: Waschtisch, Dusche (ohne Duschkabine), WC

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Kühlschrank, Herd mit Ceranfeld und Dunstabzugshaube, Spülmaschine

Besondere Einrichtungen: Nicht vorhanden

Besondere Bauteile: Balkon

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:²⁾

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein neues Gebäude. Es ist die Regel, dass sich bei derartigen Objekten Bauteile und Ausstattungsgegenstände meist nicht mehr in völlig einwandfreiem und neuwertigem Zustand befinden. Diesen Gegebenheiten wird in den Wertermittlungsverfahren ausreichend Rechnung getragen (Alterswertminderung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz usw.). Nur solche Baumängel und Bauschäden, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen und erforderliche Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen, die in der Vergangenheit versäumt bzw. unterlassen wurden, sind gesondert zu bewerten. Bei der Ortsbesichtigung wurde kein wertrelevanter Schaden festgestellt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen ersichtlich

sonstige Besonderheiten:

Es sind keine sonstigen Besonderheiten ersichtlich

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Es sind Malerarbeiten in dem Bewertungsobjekt WE 3 aufgrund des schlechten Unterhaltungszustandes notwendig. Zudem fehlen im Flur die Fußleisten. Das Bewertungsobjekt WE 3 macht einen ziemlich „verwohnten Eindruck“.

Laut Aussage der Eigentümerin Frau Xxxxx Xxxxx gibt es in der Eigentümergemeinschaft kein Bankkonto, auf das ein monatliches Hausgeld gezahlt wird. Dementsprechend gibt es auch keine Instandhaltungsrücklage. Einen Hausverwalter gibt es in der Eigentümergemeinschaft ebenfalls nicht, da die Eigentümergemeinschaft zum Wertermittlungstichtag ausschließlich aus Familienmitgliedern besteht. Anfallende Kosten sind immer intern aufgeteilt und bezahlt worden.

Im Dreifamilienhaus gibt es zum Wertermittlungstichtag nur einen Gaszähler und eine Wasseruhr. Den monatlichen Abschlag für Gas und Wasser zahlt ein Familienmitglied und intern wird mit dem anderen Familienmitglied abgerechnet. Es erfolgt keine eigenständige Aufteilung für jede Wohneinheit nach Verbrauch im Dreifamilienhaus.

2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 320,090/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 33719 Bielefeld, Am Homersen 44 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG und Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heepen	5100	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heepen	8	2452	510 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Die Bewertung des Objektes erfolgt im Ertragswertverfahren, da es jeweils nur einen Vergleichsfall aus dem Jahr 2024 und 2025 gibt, der dem Sachverständigen vom Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellt werden konnte. Zudem kann durch den Ansatz der marktüblichen Miete im Ertragswertverfahren der tatsächliche Unterhaltungszustand des Objektes (hier erforderlich) deutlich besser gewürdigt werden.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **410,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,56
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,61
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	510 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	27,5 m
Grundstücksbreite (b)	=	18,5 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 410,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	16.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 410,00 €/m ²	
GFZ	0,8	0,61	× 1,000	
GRZ	0,4	0,56	× 1,000	
Fläche (m ²)	600	510	× 1,040	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 426,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 426,40 €/m²	
Fläche	× 510 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 217.464,00 € rd. 217.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 insgesamt **217.000,00 €**.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 320,090/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	217.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	217.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 320,090/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	69.459,53 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 69.459,53 € rd. 69.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 **69.500,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienhaus)	1	Wohnung DG/Spitzboden	114,07		-	0,00	0,00
	2	Stellplatz DG		1,00	-	0,00	0,00
Summe			114,07	1,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienhaus)	1	Wohnung DG/Spitzboden	114,07		8,52	971,88	11.662,56
	2	Stellplatz DG		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			114,07	1,00		996,88	11.962,56

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 11.962,56 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.962,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.339,23 €
jährlicher Reinertrag	= 9.623,33 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,80 % von 69.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.946,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.677,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,903
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 221.897,87 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 69.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 291.397,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 291.397,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 13.002,25 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 278.395,62 €
	rd. 278.000,00 €

Die **tatsächliche Miete weicht von der marktüblichen Miete ab**, da das Bewertungsobjekt von den Eigentümern selbst bewohnt wird.

Der **Ansatz der marktüblichen Miete erfolgt im unteren vorgegebenen Bereich der Baultersklasse des Mietspiegels aufgrund des schlechten Unterhaltungszustandes**.

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus der Hausakte vom Bauamt der Stadt Bielefeld übernommen.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung DG und Spitzboden:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.596,98
Mietausfallwagnis	2,00	----	233,25
Summe			2.259,23 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	27,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			80,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld orientiert sich an vermieteten Wohnungen. Zudem ist beim Ansatz der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjektes berücksichtigt worden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	73,7 %	26,3 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das (gemäß Eigentümerin) 2005 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	0,0		

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2005 = 20 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 20 Jahre =) 60 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2005.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-8.002,25 €
<ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsstau - Schadhafte Fassade an vereinzelten Stellen (WDVS), Maler- und Ausbesserungsarbeiten sind im Treppenhaus notwendig, Feuchtigkeitsschaden im Heizungskeller im Kellergeschoss (Trocknung, schadhafte Putz entfernen und neu aufbringen)	-25.000,00 €	
Summe		-8.002,25 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Unterhaltungsstau - Malerarbeiten sind notwendig, fehlende Fußleisten im Flur	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Aufgrund unzureichender Vergleichswerte orientiert sich der Verkehrswert anhand des Ertragswertes.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **278.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 320,090/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 33719 Bielefeld, Am Homersen 44 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG und Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Heepen	Blatt 5100	lfd. Nr. 1
Gemarkung Heepen	Flur 8	Flurstück 2452

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 mit rd.

278.000 €

in Worten: zweihundertachtundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bielefeld, den 21. Januar 2026



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcel Hokamp', with a long, sweeping flourish extending to the right.

5.7 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Am 19.12.2025 hat der Sachverständige per Mail vom Gutachterausschuss einen Vergleichswert aus dem Jahr 2024 und einen Vergleichswert aus dem Jahr 2025 erhalten:

Am Homersen 44 - 33719 Bielefeld												
Vertragsdatum	Strasse	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Geschoss	Vermietung	Anzahl Geschosse	Keller	Stellplatz	Wert Stellplatz [€]	Balkon / Loggia
23.08.2024	Heeper Straße 410	2010	93	2.344,00	912	EG	unvermietet	3	ja	Außenstellplatz	8.000,00	
29.10.2025	Am Dreierfeld 38	2006	85	2.494,00	1.722	1. OG	unvermietet	3	ja	Garage	10.000,00	Balkon

Der Vergleichsfall vom 23.08.2024 ist an den Wertermittlungsstichtag angepasst worden:

Vergleichskaufpreisanpassung an das zu bewertende Wohnungseigentum

Vergleichsobjekt Nr. 1

beitrags- 2.344,00
 im VKP nicht enthaltene Beiträge u.ä. [€/m²] + 0,00
 beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.344,00
 beitrags-freier VKP ohne Stellplatzanteil [€/m²] = 2.344,00

Merkmal	Vergleichskaufpreis	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	23.08.2024	16.12.2025	x 1,050
Lage			x 1,000
Aufzug		nicht vorhanden	x 1,000
Geschosslage	Erdgeschoss	Dachgeschoss	x 1,000
Orientierung			x 1,000
Ausstattungsstandard			x 1,000
Wohnfläche [m²]	93,00	114,07	x 1,050
Zimmeranzahl			x 1,000

angepasster beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.455,05
 beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. [€/m²] -
 (beitragsrechtlicher Zustand des Bewertungsobjekts)
 vorläufiger relativer Vergleichswert des Wohnungseigentums [€/m²] = 2.455,05

RWE = Vergleichswert für Wohnungseigentum

OK Abbrechen Hilfe

Vergleichskaufpreisanpassung an das zu bewertende Wohnungseigentum

Vergleichsobjekt Nr. 1

beitrags- 2.344,00
 im VKP nicht enthaltene Beiträge u.ä. [€/m²] + 0,00
 beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.344,00
 beitrags-freier VKP ohne Stellplatzanteil [€/m²] = 2.344,00

Merkmal	Vergleichskaufpreis	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Restwert	RND GND	RND GND	x 1,000
Bodenwertanteil [%]			x 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,000
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	x 1,000
Baujahr	2010	2005	x 0,950
			x 1,000
			x 1,000
			x 1,000

angepasster beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.455,05
 beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. [€/m²] -
 (beitragsrechtlicher Zustand des Bewertungsobjekts)
 vorläufiger relativer Vergleichswert des Wohnungseigentums [€/m²] = 2.455,05

RWE = Vergleichswert für Wohnungseigentum

OK Abbrechen Hilfe

Der Vergleichsfall vom 29.10.2025 ist an den Wertermittlungsstichtag angepasst worden:

Vergleichsfall Nr. 2

beitrags- er VKP [€/m²] 2.494,00
 im VKP nicht enthaltene Beiträge u.ä. [€/m²] + 0,00
 beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.494,00
 beitrags-freier VKP ohne Stellplatzanteil [€/m²] = 2.494,00

Merkmal	Vergleichs Kaufpreis	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Stichtag	29.10.2025	16.12.2025	x 1,000
Lage			x 1,000
Aufzug		nicht vorhanden	x 1,000
Geschosslage	1. OG	Dachgeschoss	x 1,000
Orientierung			x 1,000
Ausstattungsstandard			x 1,000
Wohnfläche [m²]	85,00	114,07	x 1,050
Zimmeranzahl			x 1,000

angepasster beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.618,70
 beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. [€/m²] -
 (beitragsrechtlicher Zustand des Bewertungsobjekts) |
 vorläufiger relativer Vergleichswert des Wohnungseigentums [€/m²] = 2.618,70

RWE = Vergleichswert für Wohnungseigentum

OK Abbrechen Hilfe

Vergleichsfall Nr. 2

beitrags- er VKP [€/m²] 2.494,00
 im VKP nicht enthaltene Beiträge u.ä. [€/m²] + 0,00
 beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.494,00
 beitrags-freier VKP ohne Stellplatzanteil [€/m²] = 2.494,00

Merkmal	Vergleichs Kaufpreis	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor
Restwert	RND GND	RND GND	x 1,000
Bodenwertanteil [%]			x 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,000
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	x 1,000
Baujahr	2006	2005	x 1,000
			x 1,000
			x 1,000
			x 1,000

angepasster beitrags-freier VKP [€/m²] = 2.618,70
 beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. [€/m²] -
 (beitragsrechtlicher Zustand des Bewertungsobjekts) |
 vorläufiger relativer Vergleichswert des Wohnungseigentums [€/m²] = 2.618,70

RWE = Vergleichswert für Wohnungseigentum

OK Abbrechen Hilfe

Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis aus den beiden Vergleichsfällen in Höhe von 2.537 €/m² (2.455,05 €/m² + 2.618,70 €/m² = 5.073,75 €/m² : 2 = 2.537 €/m²).

Somit ergibt sich ein Vergleichswert bezogen auf das Bewertungsobjekt in Höhe von 2.537 €/m² x 114,07 m² Wohnfläche = 289.395,59 € = 289.000 €

Von diesem Wert sind noch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 13.000 € abzuziehen und der Wert für einen Stellplatz hinzuzurechnen:

289.000 € + 8.000 € Stellplatz – 13.000 € besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Schaden, Unterhaltungsstau) = 284.000 €

Der Wert aus den beiden Vergleichsfällen weicht lediglich 2,11 % vom errechneten Verkehrswert aus dem Ertragswert ab. Somit ist der errechnete Verkehrswert durch die beiden Vergleichsfälle plausibilisiert worden.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.12.2025) erstellt.

Anlage 01: Fotos

Seite 1 von 12



Blickrichtung Osten



Blickrichtung Westen

Anlage 01: Fotos

Seite 2 von 12



Flur



Badezimmer

Anlage 01: Fotos

Seite 3 von 12



Badezimmer (Dusche)



Küche

Anlage 01: Fotos

Seite 4 von 12



Küche



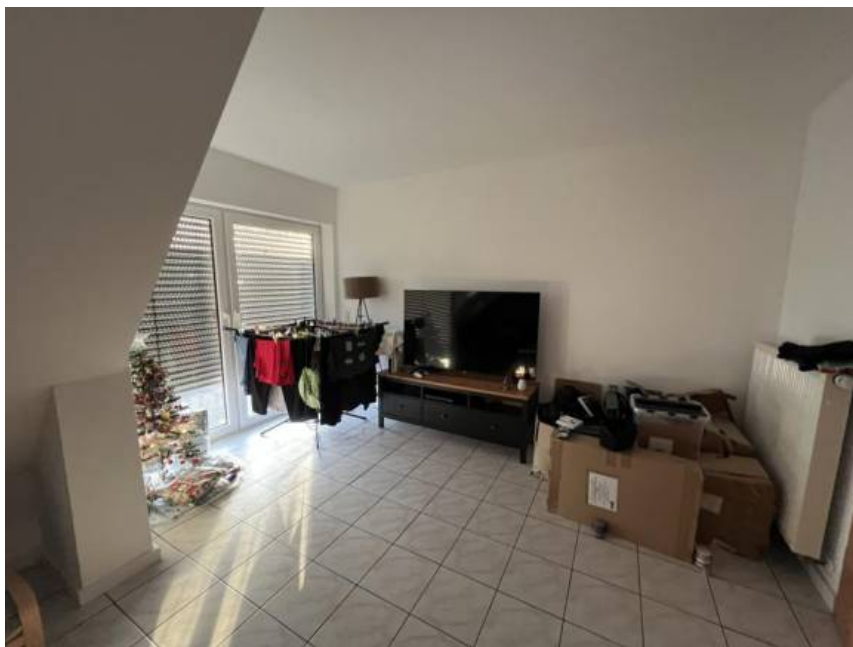
Kind 2

Anlage 01: Fotos

Seite 5 von 12



Bild_00009.jpg



Wohnzimmer

Anlage 01: Fotos

Seite 6 von 12



Schlafzimmer Spitzboden



Badezimmer Spitzboden

Anlage 01: Fotos

Seite 7 von 12



Badezimmer Spitzboden (WC)



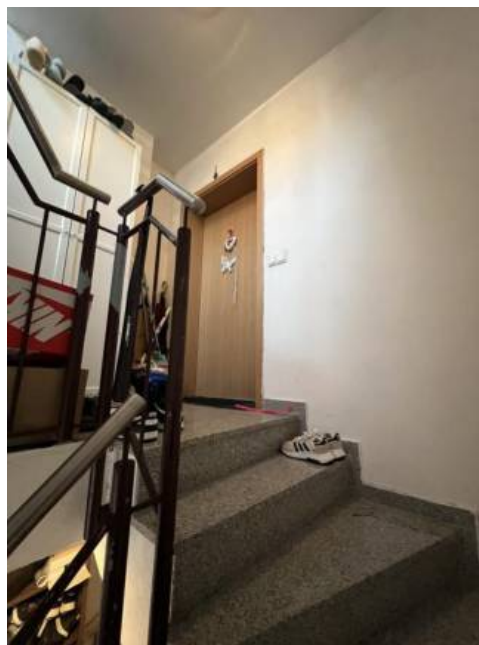
Kind 1

Anlage 01: Fotos

Seite 8 von 12



Hauseingangsbereich



Wohnungseingangstür

Anlage 01: Fotos

Seite 9 von 12



Elektrik



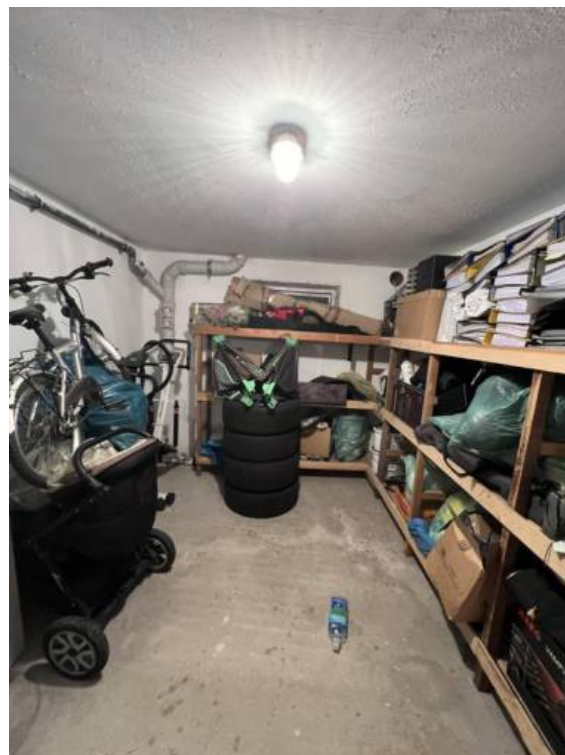
Gasheizung und Warmwasserspeicher

Anlage 01: Fotos

Seite 10 von 12



Waschkeller



Kellerraum (KG 2) - Laut Aussage der Eigentümer ist dieser Kellerraum in der Wohnungseigentümergeinschaft der WE 3 zugeordnet

Anlage 01: Fotos

Seite 11 von 12



Treppenabgang zum Kellergeschoss



Schadhafter Putz

Anlage 01: Fotos

Seite 12 von 12



Feuchtigkeitsschaden durch den Warmwasserspeicher



Stellplatz WE 2 (vor dem Anhänger bzw. neben dem parkenden Auto)

Anlage 03: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld | 600 | D-33597 Bielefeld

Herrn
Immobilien Gutachter Marcel Hokamp
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen / Aktenzeichen
600-2505122

Bielefeld
26.11.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück:
Am Homersen 44 33719 Bielefeld

Gemarkung: Heepen Flur: 8 Flurstück(e): 2452

Ihr Antrag vom:
25.11.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hokamp,

das Flurstück 2452 ist mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW

- nicht belastet.
 belastet. Der Inhalt der Eintragung ist aus dem beiliegenden
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ersichtlich.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig.
Ein Gebührenbescheid ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Marowsky
Marowsky



Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin

Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Marowsky
Erdgeschoss
Flur B, Zimmer 024
Telefon (05 21) 51 - 3255
Telefax (05 21) 51 - 3208
Persönlich telefonisch erreichbar:
Mo.-Do. 9.00 - 14.00 Uhr
Fr. 9.00 - 12.30 Uhr

E-Mail
anja.marowsky@bielefeld.de

bauamt@bielefeld.de
Internet
<http://www.bielefeld.de>



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

erweiterte Sprechzeiten der
Bauberatung:

August-Bebel-Str. 92
Erdgeschoss, Zimmer 41
Tel.: (0521) 51 - 5600

Montag	08.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 14.00 Uhr

Konten der Stadtkasse Bielefeld

Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX

Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017689

Bewertungsflurstück ist nicht belastet

Anlage 04: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld | 860.13 | 33597 Bielefeld

Immobilien Gutachter
Marcel Hokamp
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin

Amt für Verkehr
Refinanzierung
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Kaiser / Frau Mollowitz
2. Etage / Flur B / Zimmer 217

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
25.11.2025

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
26.11.2025

Telefon 0521 51 – 3714 / 3116
Telefax 0521 51 - 91.50 31 17
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de
www.bielefeld.de

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Hokamp,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Heepen
Flur : 8
Flurstück : 2452

von der Straße Am Homersen beitragsrechtlich erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig.

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung und den beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird nach Ziffer 1 des Gebührenrentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 17. Nachtragsatzung vom



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Amt (siehe oben)
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

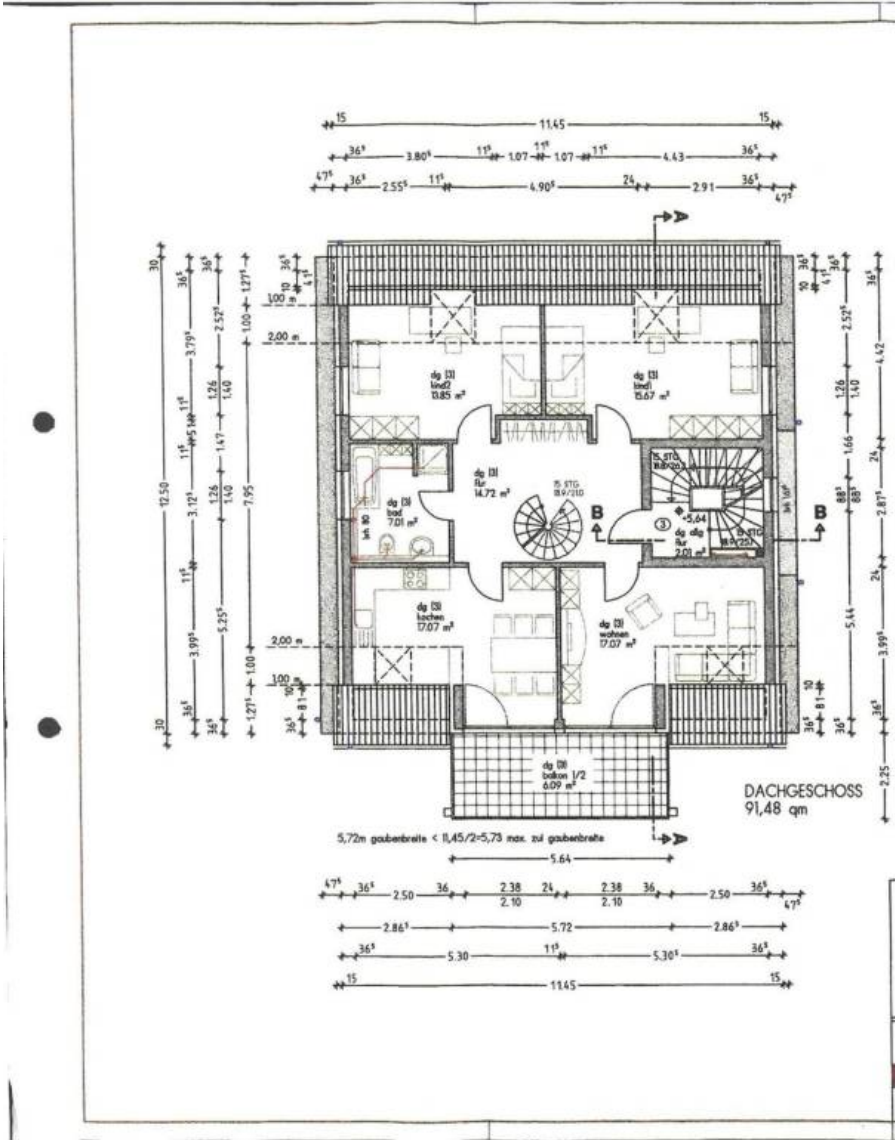
Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE192000000017669

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden nicht mehr erhoben - Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz 8 KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig

Anlage 05: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4



Dachgeschoss

Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

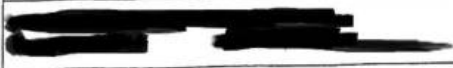

Seite 1 von 2

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - am Homersen				
Aufstellung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: BA 27.03.2003				
DG + SB wohnung 3				
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 0.0%	NGF
dg (3) bad	0.97*0.850*0.800	0.6596 m ²		
	0.97*0.915*2.105	1.8683 m ²		
	0.97*2.955*1.468	4.2064 m ²		
	0.97*0.170*1.700	0.2803 m ²		
	Summe GF:	7.01 -		7.01 m ²
dg (3) balkon 1/2	0.50*5.540*2.200	6.0940 m ²		
	Summe GF:	6.09 -		6.09 m ²
dg (3) flur	0.97*0.625*2.260	1.3701 m ²		
	0.97*4.903*3.125	14.8607 m ²		
	-0.97*0.5*(1.733+1.723)+0.073	-0.1223 m ²		
	-0.97*0.5*(1.723+1.598)+0.250	-0.4033 m ²		
	-0.97*0.5*(1.598+1.536)+0.067	-0.1011 m ²		
	-0.97*0.5*(1.536+1.246)+0.210	-0.2835 m ²		
	-0.97*0.5*(1.246+1.128)+0.057	-0.0651 m ²		
	-0.97*0.5*(1.128+0.685)+0.141	-0.1239 m ²		
	-0.97*0.5*(0.685+0.555)+0.020	-0.0120 m ²		
	-0.97*0.5*(0.049+0.230)	-0.0054 m ²		
	-0.97*0.5*(0.326+0.049)	-0.0077 m ²		
	-0.97*0.5*(0.951+0.490)+0.257	-0.1796 m ²		
	-0.97*0.5*(0.215+0.121)	-0.0127 m ²		
	-0.97*0.5*(0.369+0.215)	-0.0386 m ²		
	-0.97*0.5*(0.776+0.636)+0.084	-0.0573 m ²		
-0.97*0.5*(0.310+0.111)	-0.0166 m ²			
-0.97*0.5*(0.525+0.310)	-0.0790 m ²			
Summe GF:	14.72 -		14.72 m ²	
dg (3) kind1	0.97*1.188*2.385	2.7469 m ²		
	0.97*3.010*4.428	12.9258 m ²		
	Summe GF:	15.67 -		15.67 m ²
dg (3) kind2	0.97*4.990*2.385	11.5428 m ²		
	0.97*0.625*3.803	2.3053 m ²		
	Summe GF:	13.85 -		13.85 m ²
dg (3) kochen	0.97*2.860*2.584	7.1686 m ²		

Wohnflächenberechnung Dachgeschoss

Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG - am Homersen				
Aufstellung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: BA 27.03.2003				
DG + SB wohnung 3				
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 0.0%	NGF
	0.97*4.180+2.443	9.9034 m ²		
		Summe GF: 17.07 -		17.07 m ²
dg (3) wohnen	0.97*5.303+2.584 0.97*1.596+2.443	13.2907 m ² 3.7812 m ²		
		Summe GF: 17.07 -		17.07 m ²
sb (3) dusche	0.97*2.885+1.510	4.2251 m ²		
		Summe GF: 4.23 -		4.23 m ²
sb (3) flur	0.97*1.968+1.565 0.97*1.690+1.435	2.9874 m ² 2.3517 m ²		
		Summe GF: 5.34 -		5.34 m ²
sb (3) schlafen	0.97*4.068+3.300	13.0201 m ²		
		Summe GF: 13.02 -		13.02 m ²
WOHNFLÄCHE:				114.07 m ²
				
				SEITE: 2

Wohnflächenberechnung Spitzboden

Anlage 07: Bodenrichtwert 2025

Seite 1 von 3

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Am Homersen 44.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 13.01.2028 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Bodenrichtwertzone

Anlage 07: Bodenrichtwert 2025

Seite 2 von 3

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33719
Gemarkungsname	Heepen
Ortsteil	Heepen
Bodenrichtwertnummer	8089
Bodenrichtwert	410 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	360 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Ausgabe gefertigt am 13.01.2026 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Bodenrichtwert

Anlage 07: Bodenrichtwert 2025

Seite 3 von 3

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten
- Individueller Wohnungsbau -

Normgröße (600 m²)

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

Normgröße (800 m²)

Fläche [m ²]	Umrechnungs- koeffizient
350	1,32
400	1,26
450	1,20
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße – Ansatz durch Interpolation beim Bewertungsflurstück 1,04

Anlage 08: Auszug aus dem Mietspiegel 2024 für die Stadt Bielefeld

Seite 1 von 1

Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mietspiegels ist in Baualtersklassen gegliedert. Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (Median) für vergleichbare Objekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietzinsspannen (unterer und oberer Wert der Spanne) und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert (Median). Dabei handelt es sich um den unteren bzw. oberen Wert der jeweiligen Zwei-Drittel-Spanne. Diese werden gebildet, indem für jedes Tabellenfeld jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

Erläuterungen zu den Mietpreisspannen

Die maßgebliche Spanne wird gebildet aus der Standardtabelle unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspanne nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein,

- wenn in Bezug auf die Ausstattung von der jeweiligen durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang erheblich abgewichen wird,
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung.

Standardwohnung

Unter einer Standardwohnung wird eine Wohnung verstanden, die alle der nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt:

- Wohnung liegt in der normalen Wohnlage (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur Wohnlage)
- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mindestens drei Wohnungen je Adresse bzw. Wohnung in einem Geschäftshaus mit mindestens drei Mieteinheiten je Adresse)
- Wohnungsgröße von 40 m² bis 120 m²
- mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet
- keine energetische Vollmodernisierung in Gebäuden oder eines nachträglichen Wohnungsbaus mit einem Baujahr vor 1978 (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur energetischen Vollmodernisierung)
- nicht barrierearm (siehe Definition gemäß Erläuterungen zur Barrierearmut)

Mietspiegeltabelle für eine Standardwohnung

(siehe Definition gemäß Erläuterungen zur Standardwohnung)

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

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

Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m²

(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

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

Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale zu den unteren, Median- und oberen Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen (Erläuterungen zu Merkmalen und Beispiellehre s.u.). Mietpreise innerhalb der so gebildeten Spannen gelten als ortsüblich.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können nach Anwendung der Mietspiegelspannen berücksichtigt werden.

Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Median) innerhalb der Mietpreisspannen rechtfertigen.

Neubaugleiche Modernisierungen

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung umfassend saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen.

Von der Mieterin/dem Mieter auf eigene Kosten eingebrachte Ausstattung der Wohnung oder durchgeführte Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen.

Ansatz im Gutachten: 8,52 €/m²