



Verkehrswertgutachten

647 - 2025

für das bebaute Grundstück
Am Rehwinkel 29b
33619 Bielefeld

Gemarkung: Bielefeld
Flur: 39
Flurstück: 93

Grundbuch von Bielefeld, Blatt 32057
zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026

Objektart: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Auftraggeber:
Amtsgericht Bielefeld
AZ: 6a K 38/25



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
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
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
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
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
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	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Nebengebäude	Seite	20
4.3.3	Außenanlagen	Seite	20
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	20
4.3.5	Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse	Seite	20
4.3.6	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	20
4.4	Ertragswertermittlung	Seite	21
4.4.1	Berechnung des Ertragswertes	Seite	22
4.4.2	Fazit (sachverständige Würdigung der Verfahrensergebnisse)	Seite	23
4.5	Verkehrswert	Seite	24
5	Literaturverzeichnis	Seite	25
6	Anlagen		
	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 Dachgeschoss	Anlage	6
	Nord-Ost-Ansicht und Süd-West-Ansicht	Anlage	7
	Nord-West-Ansicht	Anlage	8
	Querschnitt	Anlage	9
	Berechnung der Wohnflächen	Anlage	10
7	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtsstraße 6 33602 Bielefeld
Aktenzeichen:	6a K 38/25
Auftrag vom:	10.09.2025
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 in Erbengemeinschaft
	[werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2026 von 8:30 Uhr bis 9:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- die Eigentümerin - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	- Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen. - Der Spitzboden konnte nur teilweise eingesehen werden.
Hinweis:	Die Eigentümerin hat mir lediglich für 30 Minuten Zutritt zum Objekt gewährt!
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 10.09.2025
Auftrag vom:	• 10.09.2025
Auftragseingang:	• 16.09.2025
Ortstermin:	• 20.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	• 20.01.2026
Qualitätsstichtag:	• 20.01.2026
Ausfertigung des Gutachtens:	• 27.01.2026

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 Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 30.06.2025
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

- Das vorliegende Gutachten Nr. 647-2025 enthält 26 Seiten und 10 Anlagen sowie 4 Fotoseiten.
- Es wurde gem. Gutachterauftrag in 6 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 Urheberrecht

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.

Urheberrecht:

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 beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

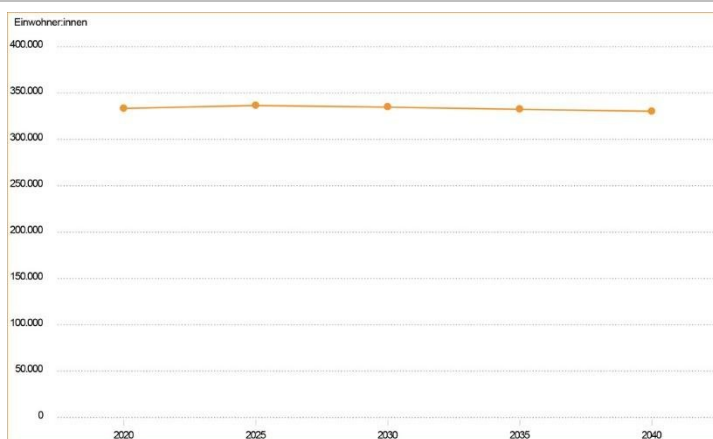
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

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

geo- / demographische Daten von	Bielefeld
Einwohnerzahl:	332 000
Fläche:	259,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	1 281 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	93,8

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Bielefeld (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Bielefeld
Blatt:	32057
Gemarkung:	Bielefeld
Flur:	39
Flurstück:	93
Größe:	381 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Wohnbaufläche
---	---------------

Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	gute bis sehr gute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich

Entfernungen:	zum Zentrum:	3,5 km
	zur Bushaltestelle:	300 m
	zum Bahnhof:	3,0 km
	zur Stadtbahn:	1,0 km
	zur Autobahn A2:	10,0 km
	zu Geschäften:	1,5 km

2.2 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Am Rehwinkel“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beiderseitig Gehwege
Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehr:	mit geringem Verkehr
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel-TV, Glasfaser

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite:	12,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	32,00 m
Grundstücksgröße:	381,00 m ²
Grundstücksform:	Parallelogramm (vergl. Anlage 1)
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	eben
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung durch das Hauptgebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin 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 hohe 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 keine wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen.

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

II/1/08.00 „Am Rottmannshof“
(i.V.m. der Bielefelder Bauordnung von 1928)
WR = Reines Wohngebiet
2 Vollgeschosse
offene 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 Wertermittlungstichtag 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:	Der Ortsteil Schildesche ist ein historisch gewachsener Ortsteil im Norden von Bielefeld. Die bedeutendste öffentliche Einrichtung im Stadtbezirk Schildesche ist die Universität Bielefeld. Schulen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle und gastronomische Einrichtungen usw. sind fußläufig erreichbar. Der Ortsteil ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen, mit der Stadtbahnlinie 4, die auch die Universität bedient, und mehreren Buslinien. Der Obersee, ein beliebtes Ausflugsziel, liegt ebenfalls in Schildesche. Die Wohnungen in Schildesche sind gefragt, mit einer Mischung aus Alt- und Neubauten
Straßenlage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich aufgrund seiner Nähe zur Universität Bielefeld in bevorzugter Lage. Die unmittelbare Nachbarschaft ist dennoch sehr ruhig, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und weist eine ansprechende Durchgrünung auf.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
	• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Grundrissebenen:	• überwiegend unterkellert • Erdgeschoss mit ca. 87 m² Wohnfläche zzgl. Terrasse • vollausgebautes Dachgeschoss mit ca. 68 m² Wohnfläche zzgl. Loggia • der Spitzboden ist provisorisch ausgebaut
Baujahr:	1981
Modernisierung:	insgesamt lfd. Instandhaltung im Rahmen des Notwendigsten

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nur kurz besichtigt werden. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Kellerwände:	Beton
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Stahlbeton
	Erdgeschoss:	Stahlbeton
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach:	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten
	Dachform:	Satteldach
	Dacheindeckung:	Betondachsteine
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren (tlw.)
Außenverkleidung:		Verblendmauerwerk
	Giebel:	Faserzementplatten
	Sockel:	Klinker
Treppen:	Kelleraußentreppe:	Stahlbeton (ohne Belag)
	Geschosstreppen:	Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen
	Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe Holz

Fußböden:	allgemein:	Fliesen, PVC, Kleinparkett
	Bad & WC:	Fliesen
	Kellerfußboden:	Fliesen, PVC, Estrich
Innenansichten:	allgemein:	Raufasertapeten
	Bad & WC:	Fliesen
Deckenflächen:		Raufasertapeten, tlw. m. Holz verkleidet
Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke:	aus Marmor
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Aluminium
	Innentüren:	einf. Holztüren
	Terrassentür:	Kunststoff m. Lichtausschnitt
	Kellertüren:	Metalltüren
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Kellergeschoss:	Dusche, WC, Waschbecken
	Erdgeschoss:	WC, Waschbecken
	Dachgeschoss:	Wanne, Dusche, WC, Bidet, 2 Waschbecken
	Ausstattung & Qualität:	durchschnittliche Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:		Fernwärme
	Heizkörper:	Gussheizkörper, Flachheizkörper, Handtuchheizkörper
	Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss
- Bodenbeläge renovierungsbedürftig
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür:

Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an.

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:

- Einzelgarage
in sehr einfacher Bauweise (Trapezblech),
Flachdach, Boden: Betonverbundpflaster
Stahlschwinger, 1 seittl. Metalltür

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:

- Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als normal bis durchschnittlich zu bezeichnen.
- Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.
- Die sanitären Einrichtungen in Keller und Erdgeschoss sind von einfacher Qualität, das Bad im Dachgeschoss wurde modernisiert.
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind renovierungsbedürftig.
- Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität.
- 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. Der Spitzboden wurde zu Aufenthalts- und Lagerzwecken ausgebaut.
- 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 eine Loggia im Dachgeschoss; ferner ist ein kleiner Garten vorhanden.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in vernachlässigtem Zustand; nicht zuletzt aufgrund seiner Lage ist jedoch von einer uneingeschränkten 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 Am Rehwinkel 29b in 33619 Bielefeld

Amtsgericht		Bielefeld		Grundbuch von		Bielefeld		Blatt		32057		Bestandsverzeichnis	
laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte								Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)		Karte Flur		Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²	
		a		b		c							
1	2	3								4			
1		Bielefeld	39	93	Gebäude- und Freifläche, Am Rehwinkel 29 b					3	81		

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 20.01.2026

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 Ihnen 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 „Am Rehwinkel 29b“

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 Vergleichswertverfahren 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 = 460,00 €/m²

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

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

Für den gesamten Stadtteil Schildesche hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 400,00 €/m² und 520,00 €/m² ermittelt, die Lage des Bewertungsobjekt ist in Anlehnung an diese Einteilung als normal bis gut zu bezeichnen.

Individueller Wohnungsbau			
Stadtbezirk	Grundstückswert (Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei)		
	Lage		
	sehr gute/gute	normale	einfache
Bielefeld Mitte	680	420	280
Brackwede	580	370	
Dornberg/Hoberge	680	390	
Gadderbaum	670	450	
Heepen	430	390	
Jöllenbeck/Theesen	500	340	
Schildesche	520	400	
Senne	540	320	
Sennestadt		330	
Stieghorst/Hillegossen	460	320	

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist signifikant kleiner als 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.

Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Zuschlag i.H.v. 10%.

Normgröße (600 m²)	
Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08

Hinsichtlich seiner Form oder Topographie weist das Grundstück keinerlei Besonderheiten auf; es ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Zu- oder Abschläge erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 wie folgt geschätzt:

$$381,00 \text{ m}^2 \text{ Bauland} * 460,00 \text{ €/m}^2 * 1,1 = 192\,786,00 \text{ €}$$

Bodenwert: rd. 193 000,00 €

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.

BAUNESENKOSTEN

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.

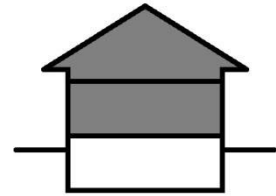
SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

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

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

▷ Geschoss	Länge	Breite	Zwischen- ergebnis	Fläche / Geschoss
Kellergeschoss	8,99	10,46	94,04	
-	4,72	1,16	-5,48	88,56
Erdgeschoss	8,99	13,99	125,77	
-	3,88	2,38	-9,23	116,54
Dachgeschoss	8,99	13,99	125,77	
-	3,88	2,38	-9,23	116,54
BGF:				321,64



Typ 2.01

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Typ 2.01: Doppel- u. Reihenendhäuser; Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss; provisorisch ausgebauter Spitzboden		
▷ Standardstufe:	2,7	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		785,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	135,0	* 1,350
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	/ 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag $785,00 \text{ €/m}^2 * 1,35 / 0,709 =$		= 1 494,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	322,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag $322,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1 494,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$		481 068,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ Baujahr des Gebäudes	1981	
▷ Gebäudealter	45 Jahre	
▷ wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	35 Jahre	
▷ Alterswertminderungsfaktor	56,25 %	- 270 601,00 €
▷ vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		210 467,00 €
▷ Zeitwert des Gebäudes (ohne Schäden)		rd. 210 000,00 €

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷ Garage	- pauschal -	3 000,00 €
▷ Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		3 000,00 €

4.3.3 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	210 467,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier:	4,0 % =	8 419,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		8 000,00 €

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	193 000,00 €
▷ Sachwert des Hauptgebäudes	→ 4.3.1	210 000,00 €
▷ Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	3 000,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	8 000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	414 000,00 €

4.3.5 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 unter sachverständiger Würdigung dieser Tabelle i.V.m. weiteren Angaben des Grundstücksmarktberichts und Angesichts der vor Ort festgestellten tatsächlichen Eigenschaften des Objekts ein Zuschlag in einer Größenordnung von 10%.		
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	414 000,00 €
▷ objektspezifischer Sachwertfaktor	(+ 10,0 %)	* 1,1
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		455 000,00 €

4.3.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ Wie vorab erläutert, wurde das Objekt insgesamt im Rahmen des Notwendigsten instandgehalten, weist jedoch diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen auf und ist renovierungsbedürftig. Im vorliegenden Fall sehe ich die vorhandenen Baumängel bzw. -schäden als durch die allgemeine Alterswertminderung abgegolten an, ein zusätzlicher Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist hier m.E. nicht erforderlich.		
---	--	--

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 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).

4.4.1 Berechnung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

	Mieteinheit	Mietfläche	Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
		m ² ⁽¹⁾	€/m ² ⁽²⁾	
▷	Einfamilienhaus (EG + DG)	160,00	8,00	1 280,00 €
▷	prov. ausgeb. Spitzboden	- pauschal -		100,00 €
▷	Pkw-Stellplatz / Garage	40,00 €/St.	40,00 €	480,00 €
	Wohnhaus insgesamt:		1 420,00 €	17 040,00 €
▷	Jahresrohertrag			17 040,00 €
▷	Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt ⁽³⁾		(rd. 19,0 %)	<u>- 3 160,00 €</u>
▷	Jahresreinertrag			= 13 880,00 €
▷	objektspezifischer Liegenschaftszinssatz ⁽⁴⁾ :		2,0 %	
▷	Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 2,0 % * 193 000,00 €			<u>- 3 860,00 €</u>
▷	Reinertrag der baulichen Anlagen			= 10 020,00 €
▷	wirtschaftl. Restnutzungsdauer ⁽⁵⁾ des Gebäudes		35 Jahre	
▷	Barwertfaktor zur Kapitalisierung ⁽⁶⁾ einschl. Abschreibung bei 35 Jahren Restnutzungsdauer und 2,0 % Liegenschaftszinssatz			<u>* 25,0</u>
▷	Gebäudeertragswert			= 250 500,00 €
▷	Bodenwert			<u>+ 193 000,00 €</u>
▷	vorläufiger Ertragswert d. bebauten Grundstücks			= 443 500,00 €
▷	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (hier: Reparaturstau) ⁽⁷⁾			<u>± 0,00 €</u>
▷	Ertragswert			= 443 500,00 €
				rd. 444 000,00 €

1) zur Berechnung der Wohnflächen s. Anlage 10

2) Die Miete wurde aus dem aktuellen Mietspiegel für die Stadt Bielefeld entnommen und an die individuellen Merkmale der jeweiligen Wohnung (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: $F = (q^n - 1) / [q^n * (q - 1)]$

7) vergl. Abs. 4.3.6

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.

Auf Grundlage des Sachwertverfahrens wurde ein Wert von 455 000,00 € ermittelt. Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert liegt mit 444 000,00 € lediglich 2% unter diesem Ansatz, ist somit als Bestätigung des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Verkehrswertes zu interpretieren.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld hat zusätzlich ein Tool zur überschlägigen Kalkulation von Wertansätzen veröffentlicht. Auch der auf Basis dieser Methode ermittelte Ansatz liegt nur geringfügig unterhalb des Sachwertes – auf eine Darstellung dieses Verfahrens wird im vorliegenden Gutachten jedoch verzichtet.

Der Verkehrswert ist qua Definition grundsätzlich nicht der höchste erzielbare, sondern der wahrscheinlichste Wert innerhalb einer marktüblichen Bandbreite. Je individueller ein Objekt, desto größer ist diese Bandbreite. Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Größe, Ausstattung und Lage kein „typisches“ Einfamilienhaus, sondern als „sehr individuell“ zu bezeichnen.

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.

Ich weise noch einmal darauf hin, dass aufgrund der Rahmenbedingungen, welche mir durch die Eigentümerin vorgegeben wurden, der Ortstermin in ungewöhnlich kurzer Zeit durchgeführt werden musste; insofern obliegt es einem potentiellen Erwerber zu prüfen, ob er zur Risikoadjustierung ggf. einen Sicherheitsabschlag vornehmen sollte.

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. € 455 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Bielefeld
Am Rehwinkel 29b	Flur: 39
33619 Bielefeld	Flurstück: 93
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 20.01.2026 auf	
€ 455 000,00	
in Worten: VIERHUNDERTFÜNFUNDFÜNFZIGTAUSEND EURO	
geschätzt.	

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, 27.01.2026

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 OPPERMANN 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)

ErbbauRG

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

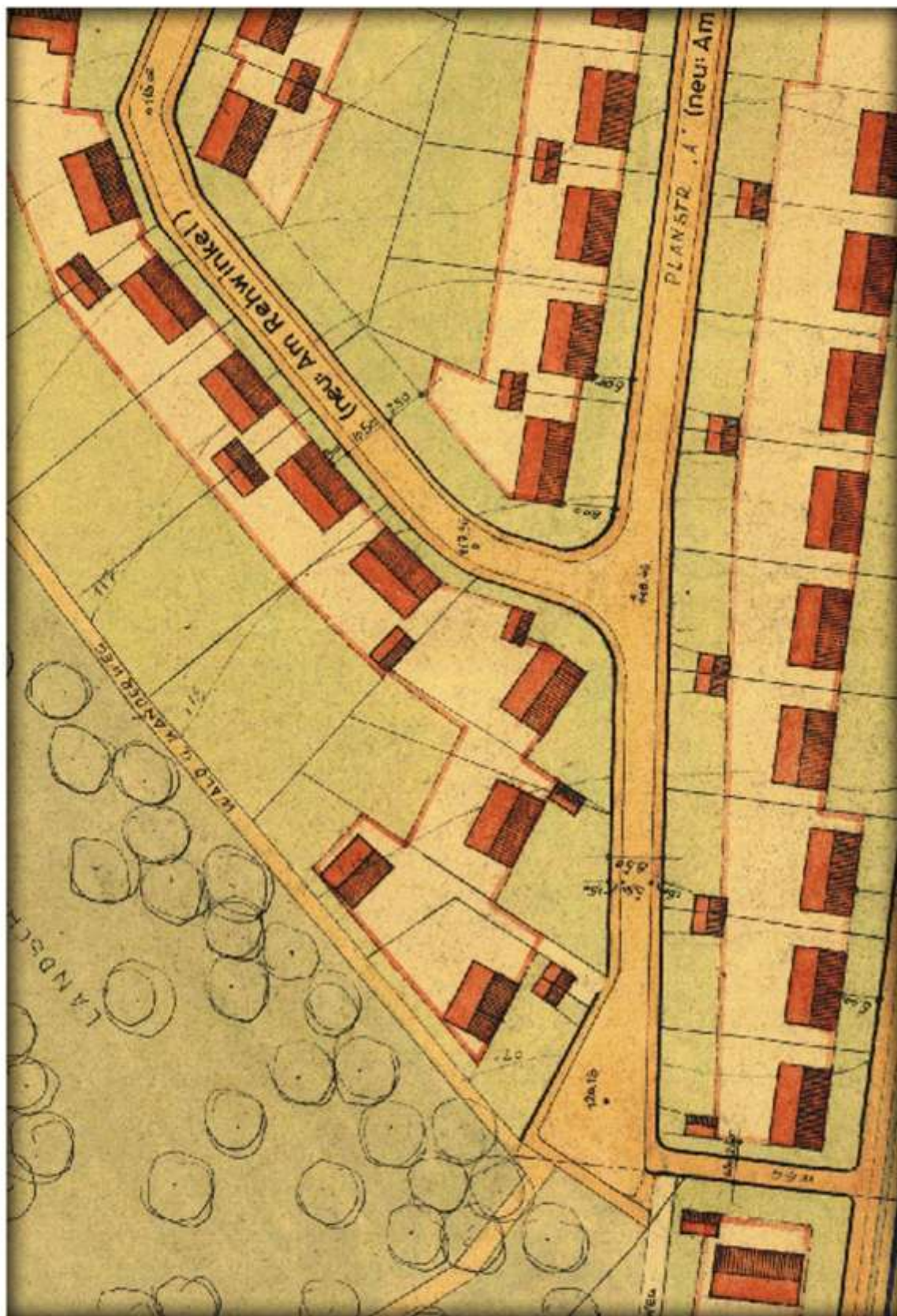
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

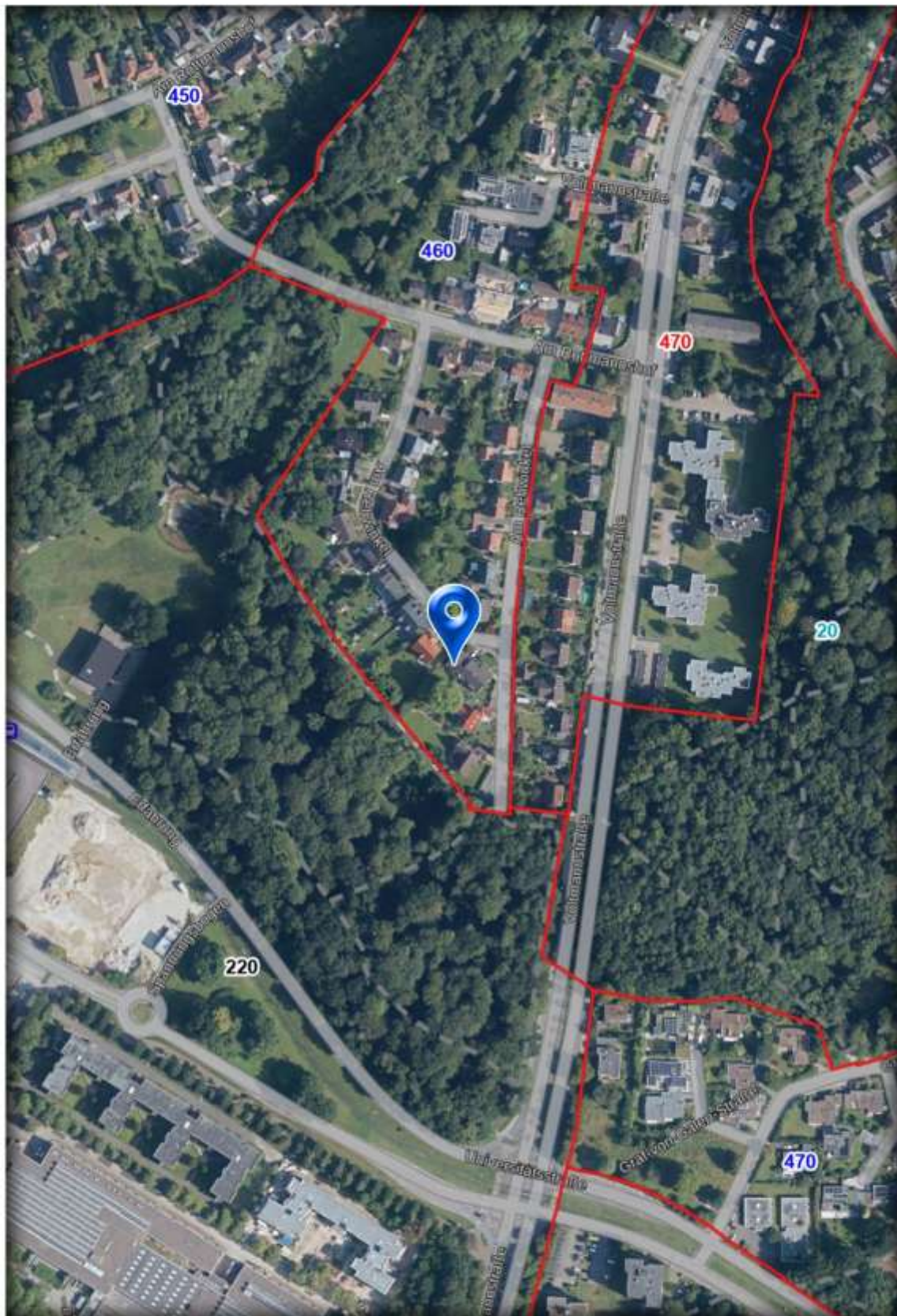


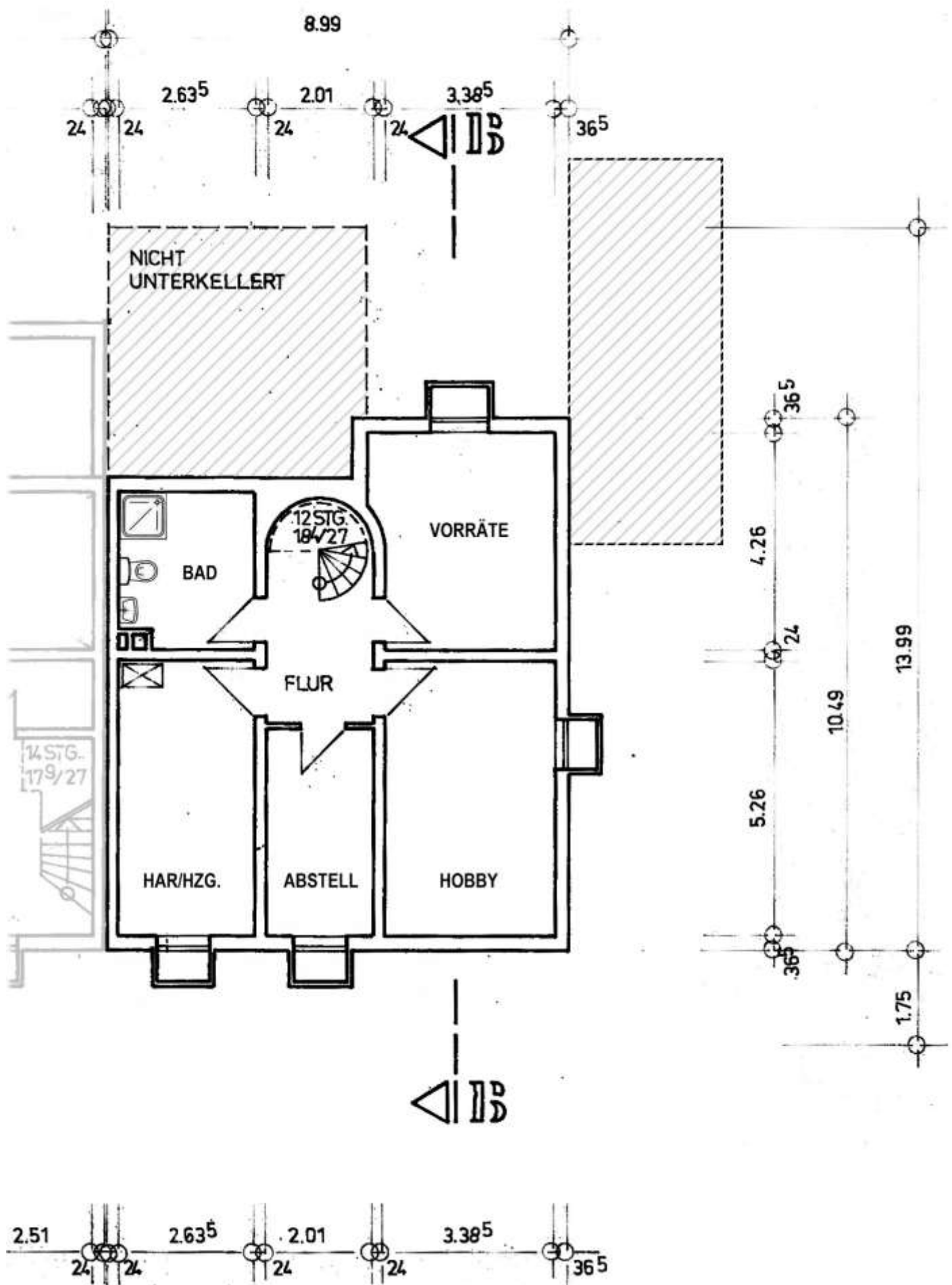
Gemarkung: Bielefeld
Flur: 39
Flurstück: 93

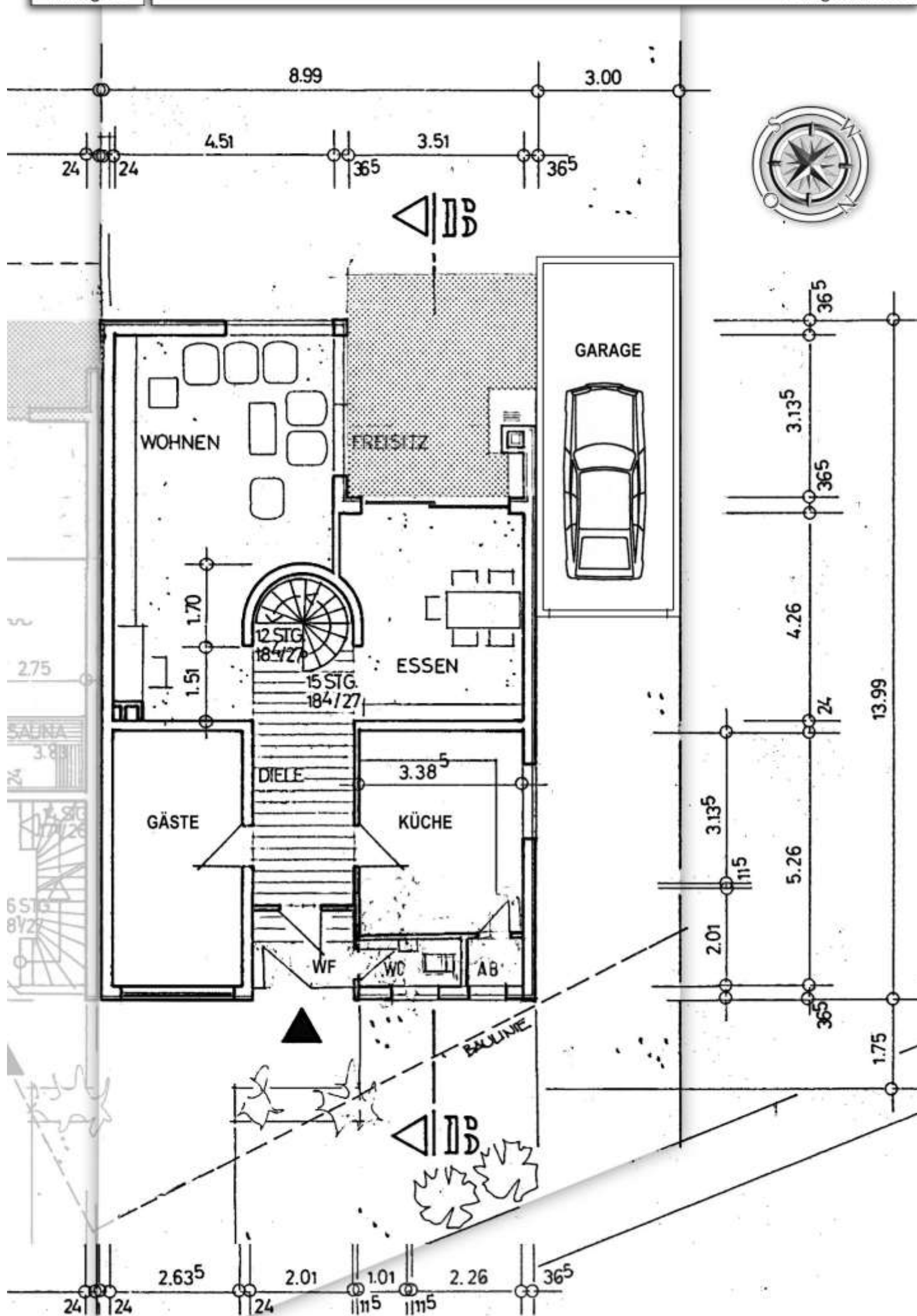
50 Meter
Maßstab 1:1.000

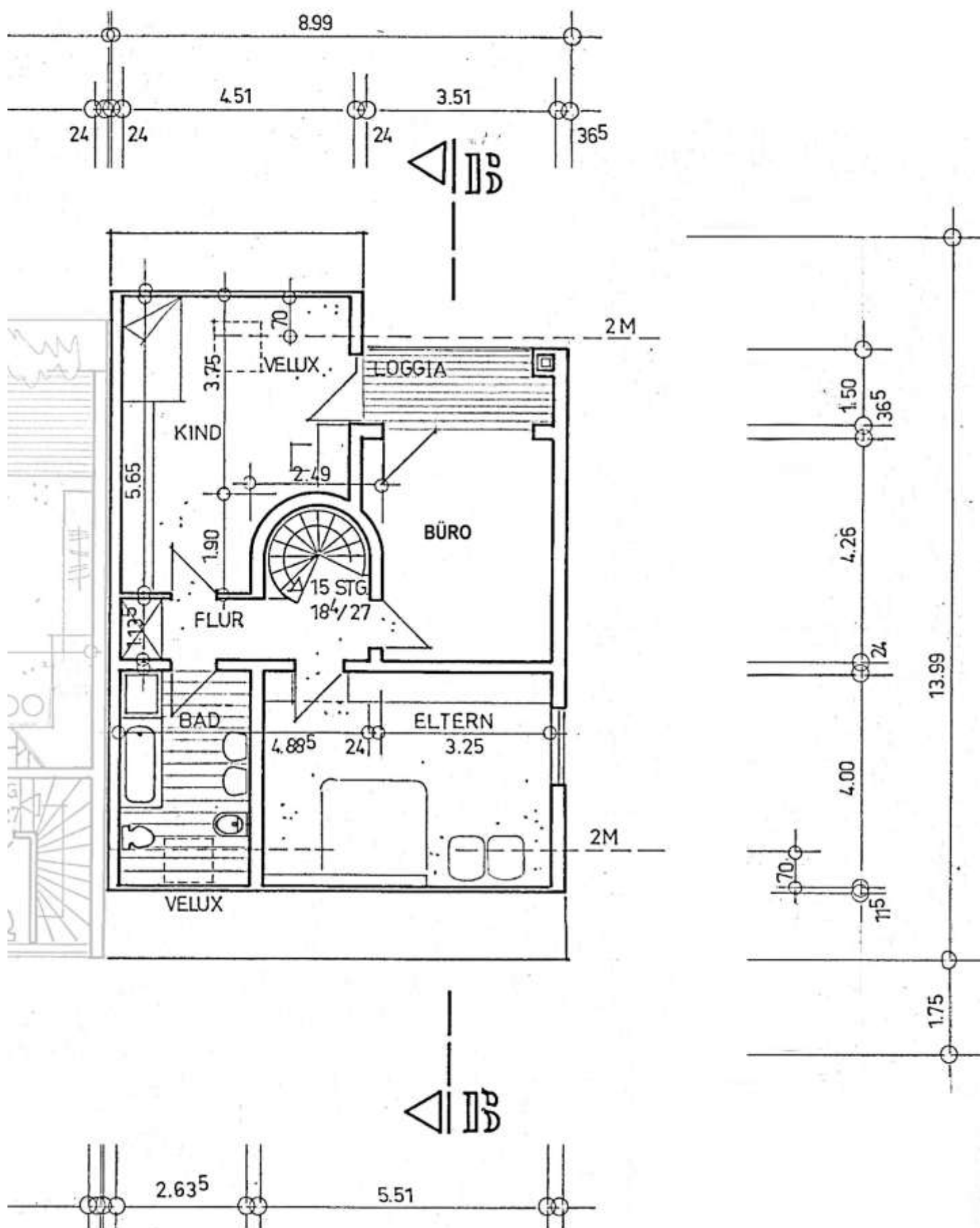
Am Rehwinkel 29b
Bielefeld
20.01.2026



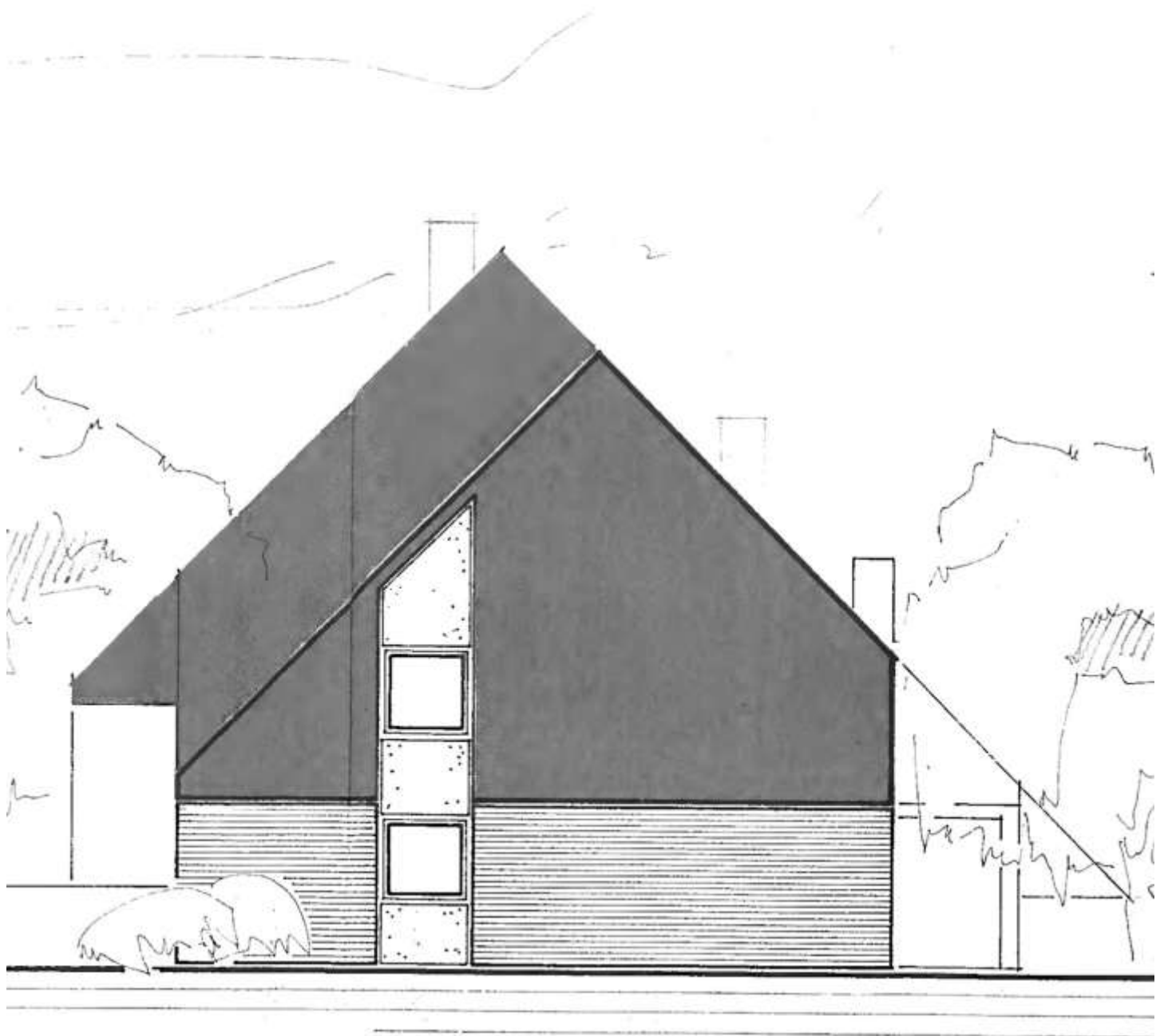


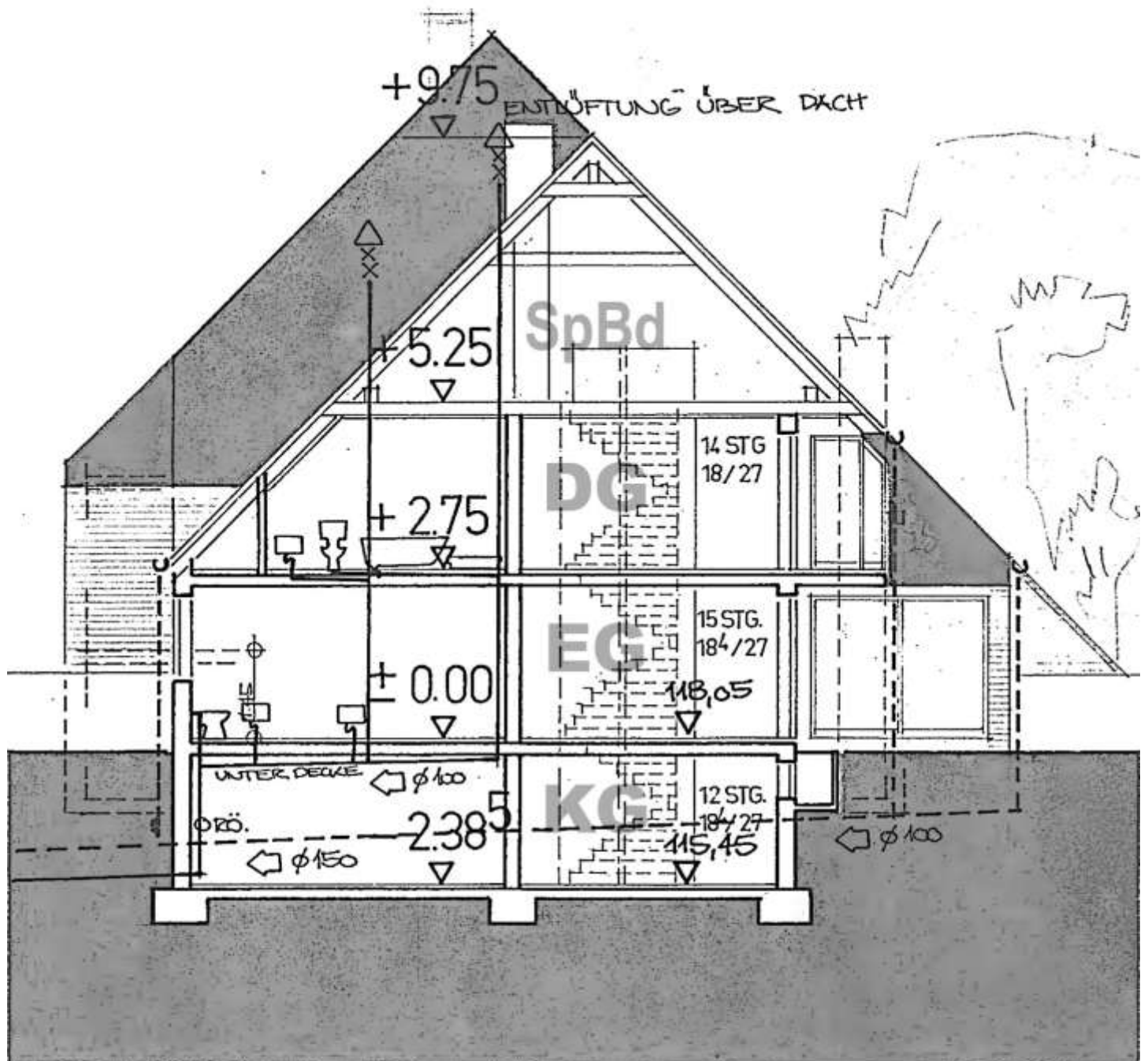












Raum	Länge	Breite	lichte Höhe < 2,00 m	Putz- abschlag	(div.)	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
ERDGESCHOSS							
Wohnzimmer		4,51	4,64	0,97		20,30	28,96
	+	2,64	3,26	0,97		8,35	
	+	0,80	0,80	0,97	½	0,31	
Esszimmer		3,38	4,26	0,97		13,97	14,71
	+	0,51	1,26	0,97		0,62	
	+	0,50	0,50	0,97	½	0,12	
Gästezimmer	2,64	5,26		0,97			13,47
Küche	3,38	4,26		0,97			13,97
WC	2,01	0,88		0,97			1,72
WF	2,01	1,64		0,97			3,20
Diele	2,01	5,26		0,97			10,26
Speisekammer	1,14	0,88		0,97			0,97
Freisitz	3,50	4,50			¼		3,94
							91,19

DACHGESCHOSS							
Schlafzimmer		5,51	4,00		0,97		21,38
	-	5,51	0,70	½	0,97		19,51
Kinderzimmer		4,51	0,70	½	0,97		1,53
	+	4,51	2,88		0,97		12,60
	+	2,51	2,07		0,97		5,04
	+	0,80	0,80		0,97	½	0,31
							19,48
Büro		3,25	4,26		0,97		13,43
	+	0,26	1,51		0,97		0,38
	+	0,50	0,50		0,97	½	0,12
							13,93
Bad		2,64	4,00		0,97		10,24
	-	2,64	0,70	½	0,97		-0,90
							9,35
Flur		4,88	1,14		0,97		5,40
							5,40
Loggia		3,75	1,14			¼	1,07
							1,07
68,73							



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansichten





Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss





Bodenbeläge renovierungsbedürftig

