

Marcel Hokamp



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

Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Amtsgericht Bielefeld
33595 Bielefeld

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

Datum: 15.05.2026
Az.: 2026-025

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Bielefeld, Blatt 2741 eingetragenen **86/7.920 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 33729 Bielefeld, Krabbenstr. 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 69**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
13.03.2026 ermittelt mit rd.

176.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG-Verwalter und Wohngeldhöhe	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.1.3	Beurteilung der Lage, der wirtschaftlichen Gegebenheiten u. des Grundstücksmarktes	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen.....	16
3.1	Vorbemerkungen.....	16
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	16
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	16
3.1.2.2	Keller und Dach.....	17
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	17
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	18
3.2	Nebengebäude.....	19
3.3	Außenanlagen.....	19
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.5	Barrierefreiheit.....	20
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4	Beschreibung des Sondereigentums	22
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	26
5.1	Grundstücksdaten	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26

5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	26
5.4	Vergleichswertermittlung	27
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	29
5.4.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	32
5.4.5	Vergleichswert.....	32
5.4.6	Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses	33
5.5	Verkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	36
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Eigentumswohnung WE 69
Objektadresse:	Krabbenstr. 7, 33729 Bielefeld
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Brake, Blatt 2741
Katasterbezeichnung:	Flur 11, Flurstück 1715
Fläche insgesamt:	14.582 m ²
Wohnfläche insgesamt:	85,41 m ²
Miteigentumsanteil:	86/7920
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2026
Qualitätsstichtag	13.03.2026

Teilflächen	Bodenrichtwert	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	290,00 €/m ²	14.582 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
X	W R	Reines Wohngebiet		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis	EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B) Rohbauland
	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 wertrelevante, rechtliche	X Eigentumswohnung			

				Vorgaben						
Erläuterungen: Gebiet nach § 33 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung Gebiet nach § 34 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gebiet nach § 35 BauGB: Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich										

Ergebnis der Vergleichswertberechnung aus Vergleichspreisen (inkl. Bodenwert)	176.000 €
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag (rd.):	176.000 €
Preis pro m² Wohnfläche (ca.)	2.061 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung WE 69 in einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestehend aus 112 Wohnungen und 16 Garagen – Hiddenseestr. 6, 6a, Hiddenseestr. 4, 4a, Hiddenseestr. 2, 2a, Lämmkenstatt 36, 38, Lämmkenstatt 40,42, Seesternweg 2, 4, Krabbenstr. 5, 7 Krabbenstr. 1,3
Objektadresse:	Krabbenstr. 7 33729 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brake Blatt 2741
Katasterangaben:	Flur 11 Flurstück 1715

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG-Verwalter und Wohngeldhöhe

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld 33595 Bielefeld Auftrag vom 13.03.2026
Eigentümer:	Xxxx XXXXXXXXXXX und Xxxx Xxxxx
WEG-Verwalter:	Firma xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxx Bielefeld
Wohngeld ab 01.01.2026:	390,00 € monatlich

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	13.03.2026 – Da der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit liegt, sind nur die Daten und Fakten zu berücksichtigen, die bis zum Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Der Sachverständige geht davon aus, dass der Zustand des Grundstücks und des Gebäudes nicht wesentlich vom Zustand am Tag der Besichtigung abwich.
Qualitätsstichtag:	13.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des zu bewertenden Objektes am Donnerstag, 16.04.2026 um 10 Uhr durchgeführt. Es konnten alle Räumlichkeiten in vollem Umfang besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Xxxx Xxxxx und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Der Sachverständige hat die digitalisierte Hausakte vom Bauamt Bielefeld, einen aktuellen Grundbuchauszug, eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, eine amtliche Flurkarte, den Vertrag zu dem eingetragenen Recht in Abteilung II des Grundbuches, den Bebauungs- und Flächennutzungsplan, den Energieausweis, die letzte Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft, die letzten drei Protokolle der Wohnungseigentümerversammlung, die Teilungserklärung und eine Anliegerbescheinigung eingeholt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

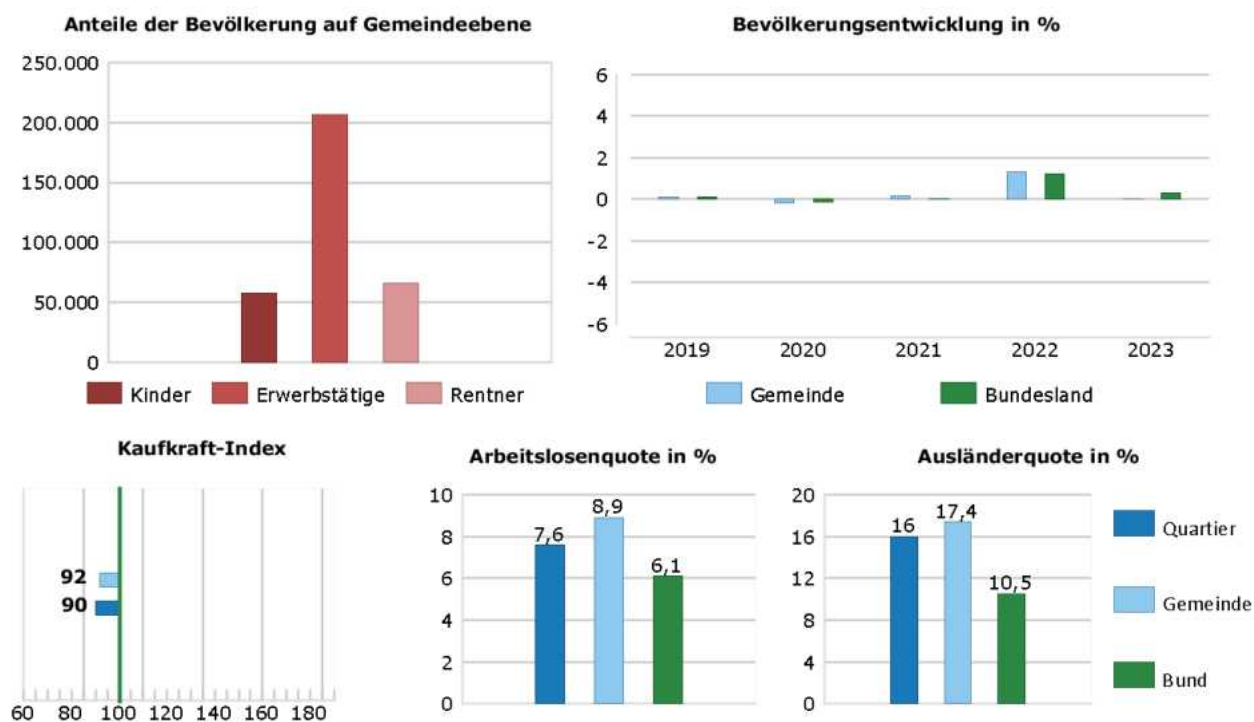
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Bielefeld
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung):	Düsseldorf (155,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Herford (5,3 km)

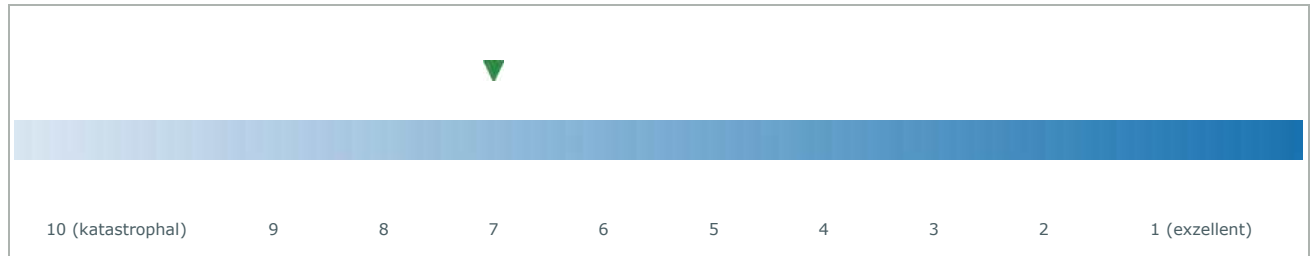
Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	330.072
Haushalte (Gemeinde):	164.155
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in €:	26.093
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in €:	25.576



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

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



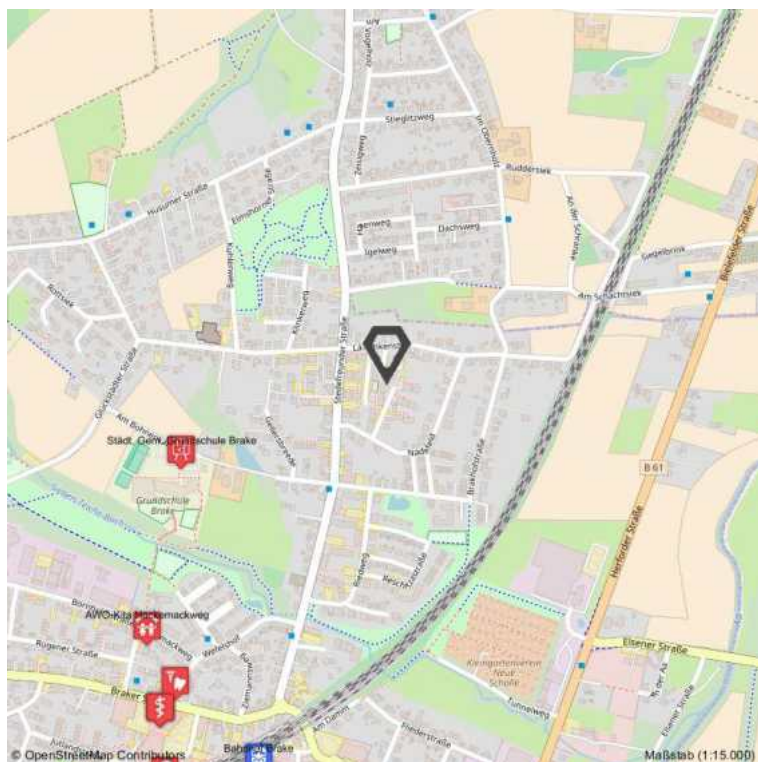
2.1.2 Kleinräumige Lage

Wohnumfeldtypologie (Quartier):	Städtische Problemgebiete; Sozialer Wohnungsbau und einfache Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier):	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km):	Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe (3,9 km)
Nächster Bahnhof (km):	Bahnhof Brake (0,8 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km):	Bielefeld Herford (6,2 km)
Nächster Flughafen (km):	Paderborn-Lippstadt-Airport (51,8 km)
Nächster ÖPNV (km):	Bushaltestelle Lämmkenstatt (0,1 km)

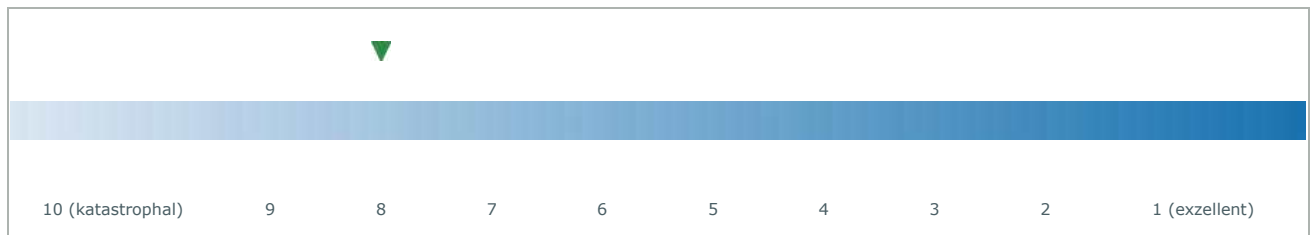
Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



	Allgemeinarzt	(0,8 km)
	Zahnarzt	(0,7 km)
	Krankenhaus	(6,0 km)
	Apotheke	(0,9 km)
	LEH-Discounter	(0,7 km)
	EKZ	(7,6 km)
	Kindergarten	(0,7 km)
	Grundschule	(0,4 km)
	Realschule	(3,5 km)
	Hauptschule	(5,4 km)
	Gesamtschule	(5,1 km)
	Gymnasium	(5,3 km)
	Hochschule	(8,6 km)
	DB-Bahnhof	(0,8 km)
	Flughafen	(51,8 km)
	DB-Bahnhof ICE	(6,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)

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.



2.1.3 Beurteilung der Lage, der wirtschaftlichen Gegebenheiten und des Grundstücksmarktes

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bielefeld, Stadtbezirk Heepen, Ortsteil Brake, in der Krabbenstraße 7. Es handelt sich um Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeldes. Die Lage ist als einfache bis mittlere Wohnlage mit ortsüblicher Infrastruktur und Anbindung an das Bielefelder Stadtgebiet einzuordnen.

Der Bielefelder Grundstücksmarkt hat sich nach der deutlichen Marktberuhigung der Jahre 2022/2023 im Jahr 2024 stabilisiert. Nach Angaben des Gutachterausschusses wurden 2024 insgesamt 2.640 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 821,6 Mio. € registriert; die Zahl der Kauffälle stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 9 %, der Geldumsatz um rund 7 %. Der Gutachterausschuss bezeichnet diese Entwicklung als eingeleiteten „Turnaround“ des Immobilienmarktes (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld).

Für Wohnungseigentum ist festzustellen, dass die Anzahl der Verkäufe 2024 um 14 % und der Geldumsatz um 17 % gestiegen sind. Im Teilmarkt „Weiterverkauf“ von Wohnungseigentum ging das Preisniveau 2024 gegenüber dem Vorjahr noch leicht um rund 1 % zurück, während Neubau-Wohnungseigentum um rund 7 % zulegte. Im ersten Halbjahr 2025 zeigt sich dagegen wieder eine Aufwärtsbewegung: Der Gutachterausschuss weist für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum ein durchschnittliches Preisniveau von rund 2.346 €/m² Wohnfläche aus; dies entspricht einer Erhöhung um rund 6 % gegenüber dem Gesamtjahr 2024. Für Neubau-Wohnungseigentum wurden im ersten Halbjahr 2025 durchschnittlich rund 4.663 €/m² Wohnfläche gezahlt.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld wird weiterhin durch einen angespannten Mietwohnungsmarkt und begrenztes Angebot gestützt. Nach dem Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt Bielefeld beruht die Einschätzung der Marktlage auf 52 befragten lokalen Marktakteuren aus Wohnungswirtschaft, Vermieter- und Mieterverbänden, Projektentwicklung, Maklerschaft, Architektur und Bauwirtschaft; die Umfrage bildet ein lokales Stimmungsbild, ist jedoch nicht repräsentativ. Auch landesweit zeigt sich eine Belebung: Die NRW.BANK berichtet, dass Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2025 durchschnittlich nach 67 Tagen einen Käufer fanden, 19 Tage schneller als im Vorjahreszeitraum.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben gleichwohl belastet. In Bielefeld lag die Arbeitslosenquote im Mai 2025 bei 8,9 %, bei 16.868 arbeitslos gemeldeten Personen. Zusätzlich wirken erhöhte Finanzierungszinsen dämpfend auf die Nachfrage, insbesondere bei eigenkapitalarmen Käufern und Kapitalanlegern. Im Zuge des Iran-Krieges sind die Bauzinsen in Deutschland nach Auswertungen der FMH-Finanzberatung im Durchschnitt wieder über die Marke von 4 % gestiegen; für einen zehnjährigen Immobilienkredit wird ein Effektivzins von 4,01 % genannt.

Für das Bewertungsobjekt bedeutet dies, dass zwar grundsätzlich eine vorhandene Nachfrage nach bezahlbarem Wohnungseigentum in Bielefeld besteht, die Zahlungsbereitschaft potenzieller Erwerber jedoch durch gestiegene Finanzierungskosten begrenzt wird. Insgesamt ist von einer stabilisierten, jedoch zinssensiblen Marktlage auszugehen.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Bewertungsflurstück ist weitestgehend rechteckig zugeschnitten.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Asphaltierte Schwarzdecke

Straßenausbau: Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Krabbenstraße, Lämmkenstatt, Hiddenseestraße, Stedefreunder Straße und den Seesternweg verkehrstechnisch erschlossen. Bei den Straßen handelt es sich um kommunale Straßen, die endgültig hergestellt und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt sind.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Fernwärme, 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: In Abteilung II des Grundbuches von Brake, Blatt 2741 ist unter der laufenden Nummer 1 folgende Eintragung:
Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Brake Flur 11 Nr. 817, 816, 839, Blatt 0110 mit Herrschvermerk. Gemäß Bewilligung vom 4.7.1974 eingetragen am 24.7.1974 und von Blatt 1481 in die Blätter 2673 bis 2800 übertragen am 16.02.1995.

Anmerkung: Das Wegerecht wird als wertneutral bewertet, da es die Bebaubarkeit nicht einschränkt und keine wesentlichen Immissionen zu erwarten sind. Der Käuferkreis wird durch das eingetragene Wegerecht am Immobilienmarkt beim Kauf einer Eigentumswohnung nicht beeinträchtigt.

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 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 III/Br 2 – Brakhof vor. Der Bebauungsplan ist am 19.06.1968 inkraftgetreten. Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Bebauungsplan im reinen Wohngebiet, es sind zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,7 zulässig.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde am 05.02.1963 von der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Bielefeld genehmigt. Der Bauschein mit Nummer H. 065/63 wurde am 25.02.1963 ausgestellt. Die Schlussabnahme erfolgte am 04.11.1964.

Mit Bauschein vom 19.01.1995 wurde der Ausbau des Dachgeschosses von der Stadt Bielefeld genehmigt. Die Schlussabnahme des Dachgeschossausbaus hat am 16.01.1996 stattgefunden.

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:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich folgender Straßen: Krabbenstraße, Stedefreunder Straße, Hiddenseestraße, Seesternweg, Nadelfeld und Lämmkenstatt. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden für die o.g. sechs Straßen nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz werden für die o.g. sechs Straßen in absehbarer Zeit nicht fällig (siehe Anlage 4).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Auftraggeber werden 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 16.04.2026, 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 ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, nicht durch die Eigentümer selbst bewohnt und steht somit leer.

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:	Sechsfamilienhaus, einseitig angebaut
Baujahr:	1964
Modernisierung/en/:	1994: Kunststofffenster Doppelverglasung 2010: Innenausbau (Böden, Wände, Decken) 2010: Badezimmer und Gäste-WC 2019: Heizung – Fernwärmeübergabestation
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.
Außenansicht:	Die Fassade des Bewertungsobjektes hat ein 6 cm starkes Wärmedämmverbundsystem und ist zudem weiß gestrichen mit kleinen Farbabsetzungen in braun und dunkelgelb.

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Kiesstampfbeton
Kellerwände:	Durisol-R.-Steine, 24 cm stark
Umfassungswände:	Durisol
Innenwände:	Durisol und Schwemmstein
Geschossdecken:	

Hauseingang(sbereich):	Überdachter Hauseingangsbereich
------------------------	---------------------------------

Treppen(haus):	
----------------	--

Kelleraußentreppe:	Vorhanden – fünf Stufen
--------------------	-------------------------

Kellertreppe:	Stahlbetonplatten mit aufbetonierten Stufen aus Kunststein
---------------	--

Geschosstreppe/n/:	Stahlbetonplatten mit aufbetonierten Stufen aus Kunststein
--------------------	--

Treppe zum Dachgeschoss:	Stahlbetonplatten mit aufbetonierten Stufen aus Kunststein
--------------------------	--

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Fliesen, Betonestrich
--------------	-----------------------

Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
-------------------	-------------------------

Deckenbekleidungen:	Stahlbeton-Fertigdecke – weiß gestrichen
---------------------	--

Fenster:	Gifega-Gitterschutzfenster
----------	----------------------------

Türen:	Holz, Brandschutztür
--------	----------------------

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
-------------------	------------------

Dachform:	Satteldach
-----------	------------

Dacheindeckung:	Tonpfannen
-----------------	------------

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, zwei Gauben
---------------------	--------------------------------

Besondere Einrichtungen:	Nicht vorhanden
--------------------------	-----------------

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Sechs Kellerräume, Flur, Waschen, Fahrrad, Trocknen
Erdgeschoss WE 69:	Diele, Küche, Badezimmer, Kind 1, Eltern, Balkon, Wohnen, Kind 2

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
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 Wertmittlungsverfahren 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 im festgestellt, der einen Abzug rechtfertigen würde.
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes - insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz:	Der energetische Zustand des Bewertungsobjekts ist unter Berücksichtigung des Baujahres des Mehrfamilienhauses als insgesamt durchschnittlich bis befriedigend zu beurteilen. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1964 errichtet und in den vergangenen Jahrzehnten teilweise energetisch modernisiert. Die Fenster wurden im Jahr 1994 durch doppelt verglaste Isolierglasfenster ersetzt. Darüber hinaus erfolgte in den 1990er Jahren eine nachträgliche Fassadendämmung mit einer ca. 6 cm starken Wärmedämmung. Zudem wurde das Dachgeschoss im Jahr 1996 ausgebaut, sodass im Zuge dieser Maßnahme ebenfalls von einer teilweisen energetischen Verbesserung des Dachbereichs auszugehen ist. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Die Fernwärmeübergabestation wurde im Jahr 2019 erneuert, wodurch eine zeitgemäße und energetisch vergleichsweise effiziente Wärmeversorgung gegeben ist. Gemäß vorliegendem Energieverbrauchsausweis beträgt der Endenergieverbrauch des Gesamtgebäudes 109,4 kWh/(m²·a), was einer Einstufung in die Energieeffizienzklasse D entspricht. Der Primärenergieverbrauch wird mit 12,0 kWh/(m²·a) angegeben. Als Energieträger wird Fernwärme verwendet. Insgesamt entspricht der energetische Zustand des Gebäudes nicht dem heutigen Neubaustandard, jedoch wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich positiv auf den Energieverbrauch und die nachhaltige Nutzbarkeit des Gebäudes auswirken. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters kann der energetische Zustand daher als dem Baujahr entsprechend modernisiert angesehen werden. Weitere energetische

Verbesserungsmöglichkeiten bestehen insbesondere hinsichtlich einer zusätzlichen Optimierung der Gebäudehülle sowie der Einbindung erneuerbarer Energien.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum:

Auf dem Bewertungsflurstück befinden sich insgesamt 16 Garagen, die jeweils als selbstständiges Sondereigentum mit eigenen Miteigentumsanteilen begründet wurden. Eine Garage ist dem hier bewerteten Wohnungseigentum WE 69 jedoch nicht zugeordnet. Die Eigentümer der Wohnung WE 69 verfügen demnach weder über Sondereigentum noch über Sondernutzungsrechte an einer Garage oder einem Stellplatz. Garagenrechte sind folglich nicht Gegenstand der Bewertung.

im gemeinschaftlichen Eigentum:

Es sind keine Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum vorhanden.

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

Es ist ein Kinderspielfeld mit Spielturm und Edelstahlrutsche, eine Federwippe in Fahrzeugform und ein Drehspielgerät auf dem Bewertungsflurstück vorhanden.

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

Es sind keine Sondernutzungsrechte, die dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet sind, vorhanden.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

Nicht bekannt

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/Teileigentums am Gesamtobjekt (RE)¹⁾:

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.

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

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Das Girokonto der Wohnungseigentümergeinschaft wies zum 31.12.2025 einen Kontostand in Höhe von 91.020,13 € aus. Das Anlagekonto der Wohnungseigentümergeinschaft wies zum 31.12.2025 einen Kontostand in Höhe von 165.302,71 € aus.

Nach telefonischer Rücksprache mit XXXXXXXX XXXXXX vom WEG-Verwalter XXXXXXXX werden bei der diesjährigen Wohnungseigentümersammlung im September die Sanierungen der insgesamt acht Dächer abschließend beschlossen. Nach Aussage von XXXXX XXXXXX sollen alle acht Dächer in den nächsten Jahren saniert werden. Im Jahr 2023 gab es ein erstes Angebot über die Sanierung eines Daches in Höhe von 120.000 €. XXXX XXXXXX wird bis zur Eigentümersammlung im September weitere aktualisierte Angebote einholen. Wie viele Dächer in diesem Jahr oder in den kommenden Jahren saniert werden, ob die Sanierung ausschließlich aus der Rücklage (jedes Jahr werden 72.000 € angespart) oder mit einer Sonderumlage für jeden Eigentümer finanziert wird, kann zum Wertermittlungstichtag nicht abschließend beantwortet werden. Jede(r) KaufinteressentIn im Zwangsversteigerungsverfahren sollte diese Tatsache bei der Abgabe eines Gebotes berücksichtigen.

3.5 Barrierefreiheit

Die Zuwegung zum Gebäude erfolgt über befestigte Gehwege und einen leicht ansteigenden Eingangsbereich. Der Hauseingang ist ausschließlich über mehrere Außenstufen erreichbar. Eine Rampe oder sonstige barrierefreie Zugangsmöglichkeit ist nicht vorhanden. Ein Aufzug ist innerhalb des Gebäudes ebenfalls nicht vorhanden. Somit ist der Zugang zum Gebäude sowie zur Wohnung nicht barrierefrei im Sinne einer uneingeschränkten Nutzung für mobilitätseingeschränkte Personen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zwar im Erdgeschoss links, jedoch ist diese nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar. Innerhalb des Treppenhauses bestehen Podeste und Treppenläufe mit üblichen Stufenhöhen.

Innerhalb der Wohnung besteht ein weitgehend funktionaler Grundriss mit üblichen Türbreiten. Die Räume sind überwiegend ebenerdig miteinander verbunden. Das Badezimmer verfügt jedoch über eine Badewanne mit Einstieg und ist daher nicht barrierefrei ausgeführt. Ebenso sind keine besonderen Ausstattungsmerkmale für senioren- oder behindertengerechtes Wohnen, wie beispielsweise bodengleiche Duschen, Haltegriffe oder verbreiterte Türen, vorhanden.

Insgesamt ist die Wohnung für durchschnittliche Wohnzwecke geeignet, jedoch nur eingeschränkt alters- bzw. barrieregerecht nutzbar. Eine uneingeschränkte Barrierefreiheit nach heutigen Anforderungen liegt nicht vor.

Einen Einfluss auf den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag hat die fehlende Barrierefreiheit aber nicht.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage besteht aus mehreren, in offener Bauweise errichteten Mehrfamilienhäusern aus den 1960er Jahren mit zugehörigen Grün- und Freiflächen. Insgesamt verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Teilungserklärung über 112 Wohnungen und 16 Garagen. Das Wohnumfeld vermittelt insgesamt einen gepflegten und wohnwirtschaftlich geordneten Eindruck. Die Erschließung erfolgt über befestigte Zuwegungen und gemeinschaftliche Außenflächen. Auf dem Grundstück befinden sich großzügige Grünanlagen mit Rasenflächen, Baumbestand sowie ein gemeinschaftlicher Kinderspielfeld mit Kletter- und Spielgeräten. Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Das Gebäude Krabbenstraße 7 präsentiert sich äußerlich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden, modernisierten Zustand. Die Fassade wurde nachträglich wärmegeklämt und mit einem Putzsystem versehen. Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1994. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1996 ausgebaut. Insgesamt macht die Wohnanlage einen wirtschaftlich nachhaltig nutzbaren Eindruck. Im Bereich der Fassaden und Balkonbrüstungen sind alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren sowie teilweise Verschmutzungen erkennbar. Insgesamt besteht ein durchschnittlicher, dem Gebäudealter entsprechender Unterhaltungszustand.

Die zu bewertende Wohnung WE 69 befindet sich im Erdgeschoss links und verfügt über einen funktionalen Grundriss mit wohnungsüblichen Raumgrößen. Die Wohnung vermittelt insgesamt einen überwiegend gepflegten Eindruck, weist jedoch teilweise Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf auf.

Zusammenfassend befindet sich die Bewertungswohnung in einem insgesamt durchschnittlichen bis befriedigenden Unterhaltungs- und Ausstattungszustand mit teilweise modernisierten Sanitärbereichen. Im Übrigen besteht ein altersentsprechender Renovierungs- und Unterhaltungsbedarf, insbesondere hinsichtlich einzelner Oberflächen und dekorativer Ausstattungsmerkmale.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Wohnfläche und Raumaufteilung (siehe auch Anlage 10):

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (s = straßenseitig, g = gartenseitig gelegen, i = innenliegend):

Wohnen	rd. 23,59 m ²	g
Küche	rd. 11,02 m ²	s
Eltern	rd. 14,43 m ²	g
Kind 1	rd. 9,79 m ²	s
Kind 2	rd. 11,54 m ²	g
WC	rd. 1,81 m ²	s
Bad	rd. 3,88 m ²	s
Diele	rd. 6,44 m ²	i
Balkon	<u>rd. 2,91 m²</u>	g
	rd. 85,41 m²	

Grundrissgestaltung: Funktionaler Grundriss

Besonnung/Belichtung: Ausreichend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidungen: Tapete

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesenspiegel, Tapete

Deckenbekleidung: Holzpaneele

Diele:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Tapete

Deckenbekleidung: Tapete

Bad//Gäste-WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen

Deckenbekleidung: Holzpaneele

Balkon:

Bodenbelag: Fliesen

Fenster und Türen

Fenster: Doppelverglaste Kunststofffenster

Türen:

Wohnungseingangstür: 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: Fernwärme – Übergabestation Baujahr 2019

Warmwasserversorgung: Dezentral über Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation: Gäste-WC: Hängendes WC, Waschtisch, Heizkörper, nur Kaltwasser
Badezimmer: Badewanne, hängendes WC, Waschtisch, Warmwasser über Durchlauferhitzer

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Arbeitsplatte mit Spüle, Ober- und Unterschränken

Besondere Einrichtungen: Keine vorhanden

Besondere Bauteile: Keine vorhanden

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, der einen Abzug rechtfertigen würde.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Konnten nicht festgestellt werden

sonstige Besonderheiten/Unterhaltungszustand:

Beim Bewertungsobjekt sind Malerarbeiten an verschiedenen Stellen in der Wohnung auszuführen – siehe Fotos:



2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.



Der Sachverständige hat unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen einen Wertabschlag für die auszuführenden Malerarbeiten vorgenommen.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigen-tums:

Die zu bewertende Wohnung WE 69 befindet sich im Erdgeschoss links und verfügt über einen funktionalen Grundriss mit wohnungsüblichen Raumgrößen. Die Wohnung vermittelt insgesamt einen überwiegend gepflegten Eindruck, weist jedoch teilweise Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf auf (Fenster, Malerarbeiten, dezentrale Warmwasserezubereitung).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 86/7.920 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 33729 Bielefeld, Krabbenstr. 7 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 69 zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielefeld	2741	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bielefeld	11	1715	14.582 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 Bezugseinheit (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.

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 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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.

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Grundlage der Bewertung bilden geeignete Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, die der Sachverständige am 05.05.2026 per Mail erhalten hat.

Ein Ausreißer nach unten wurde nicht berücksichtigt (27.05.2025, Tersteegenstraße 10, Baujahr 1972, Wohnfläche 83 m², Kaufpreis in €/m² 361,50).

Zur Ableitung des maßgeblichen Vergleichsfaktors wurden marktgerechte Vergleichsobjekte hinsichtlich Lage, Art, Größe, Baujahr, Grundstücksgröße und Vermietungssituation (unvermietet) analysiert und ausgewertet. Die statistische Auswertung erfolgte unter Anwendung grundlegender mathematisch-statistischer Verfahren zur Beurteilung der Streuung und Aussagekraft der herangezogenen Vergleichsdaten.

Im Rahmen der Auswertung wurden insbesondere die Varianz, die Standardabweichung sowie der Variationskoeffizient berechnet. Die Varianz dient der Ermittlung der durchschnittlichen quadratischen Abweichung der Vergleichsfaktoren vom Mittelwert und ermöglicht eine Beurteilung der Homogenität der Stichprobe. Die Standardabweichung stellt die durchschnittliche Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel dar und gibt Aufschluss über die Streubreite der Vergleichsdaten. Ergänzend wurde der Variationskoeffizient als relatives Streuungsmaß herangezogen, um die Vergleichbarkeit und statistische Belastbarkeit der ausgewerteten Vergleichsfaktoren zu beurteilen.

Die statistischen Kennwerte zeigen insgesamt eine hinreichende Marktüblichkeit sowie eine ausreichende Homogenität der verwendeten Vergleichsdaten, sodass der abgeleitete Vergleichsfaktor als geeignet angesehen wird, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes marktgerecht abzubilden.

Nummer	Vertragsdatum	Baujahr	Grundstücksfläche in m ²	Geschoss	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	€/m ² (xi)
1	31.01.25	1973	2.146	1. OG	98	232.015	2.367,50
2	11.04.25	1969	7.185	1. OG	78	174.135	2.232,50
3	25.04.25	1970	17.307	2. OG	78	157.209	2.015,50
4	30.04.25	1973	1.115	DG	55	77.000	1.400
5	05.06.25	1964	1.851	1. OG	83	203.599	2.453
6	12.06.25	1963	605	EG	91	214.305	2.355
7	15.08.25	1974	651	DG	68	111.010	1.632,50
8	17.09.25	1969	1.262	2. OG	61	123.006,50	2.016,50
9	16.09.25	1969	2.885	4. OG	61	74.999,50	1.229,50
10	22.10.25	1963	1.743	EG	55	112.997,50	2.054,50
11	13.11.25	1973	4.804	2. OG	78	157.911	2.024,50
12	14.11.25	1973	1.115	DG	56	99.988	1.785,50
13	13.01.26	1969	7.185	1. OG	100	216.150	2.161,50
14	12.02.26	1970	1.262	EG	61	117.699,50	1.929,50
15	26.02.26	1969	2.885	4. OG	62	143.003	2.306,50
16	02.03.26	1972	896	EG	98	209.083	2.133,50

Mittelwert (x) 1.979,08 €/m²

1. Obere Hillegosser Straße 19
2. Breslauer Straße 27
3. Stettiner Straße 8
4. Buchfinkenweg 53
5. Am Großen Holz 25
6. Flurstraße 41
7. Hofacker 11
8. Vogtweg 9
9. Elpke 21a
10. Eckernkamp 20
11. Kösliner Straße 10
12. Buchfinkenweg 53
13. Breslauer Straße 29
14. Vogtweg 7
15. Elpke 21a
16. Habelschwerdter Weg 24

Nummer	$(x_i - \bar{x})$	$(x_i - \bar{x})^2$
1	388,42 €	150872,4867
2	253,42 €	64223,25592
3	36,42 €	1326,640533
4	-579,08 €	335330,0828
5	473,92 €	224603,0828
6	375,92 €	141318,1598
7	-346,58 €	120115,5636
8	37,42 €	1400,486686
9	-749,58 €	561865,5636
10	75,42 €	5688,640533
11	45,42 €	2063,255917
12	-193,58 €	37472,02515
13	182,42 €	33278,17899
14	-49,58 €	2457,871302
15	327,42 €	107205,8713
16	154,42 €	23846,48669
Summe	0,00 €	1.679.557,42 €

Varianz $((x_i - \bar{x})^2 / 15)$	139.963,12 €
Standardabweichung (Potenz (Varianz; 1/2))	374,12 €
Variationskoeffizient (Standardabweichung/Mittelwert $\times 100$)	18,90 %

Unterer Wert	1.604,96 €
Mittelwert	1.979,08 €
Oberer Wert	2.353,20 €

Die ausgewerteten Vergleichsfälle betreffen überwiegend Eigentumswohnungen ähnlicher Baujahresklassen, Größenordnungen und Lagequalitäten innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes. Aus den ausgewerteten Kaufpreisen wurde ein durchschnittlicher Vergleichsfaktor von 1.979,08 €/m² Wohnfläche abgeleitet. Die statistische Auswertung ergab einen unteren Wert von 1.604,96 €/m² sowie einen oberen Wert von 2.353,20 €/m². Die Standardabweichung beträgt 374,12 €/m² bei einem Variationskoeffizienten von 18,90 %, womit eine insgesamt noch ausreichende Homogenität der Vergleichsdaten vorliegt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 wurde für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor in Höhe von 2.100 €/m² Wohnfläche angesetzt.

Der gewählte Ansatz liegt oberhalb des rechnerischen Mittelwertes, jedoch deutlich innerhalb der ermittelten Marktspanne. Dies erscheint sachgerecht, da die Wohnung über eine insgesamt durchschnittliche bis teilweise modernisierte Ausstattung verfügt. Insbesondere die modernisierten Sanitärbereiche, die vorhandene Fassadendämmung, die erneuerte Fernwärmeübergabestation sowie die insgesamt gepflegte Gesamtanlage wirken sich wertstabilisierend aus. Positiv zu berücksichtigen sind zudem die Erdgeschosslage, die funktionale Grundrissgestaltung sowie der vorhandene Balkon mit Blick in die gemeinschaftlichen Grünanlagen.

Wertmindernd wurde hingegen berücksichtigt, dass das Gebäude trotz durchgeführter Modernisierungen weiterhin dem Baujahressegment der 1960er Jahre zuzuordnen ist. Darüber hinaus besteht keine Barrierefreiheit im Zugangsbereich.

Die allgemeinen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag waren weiterhin durch erhöhte Finanzierungskosten geprägt. Die seit den Jahren 2022 bis 2025 deutlich gestiegenen Baufinanzierungszinsen führten insbesondere bei eigengenutztem Wohnungseigentum zu einer eingeschränkten Nachfrage sowie zu einer erhöhten Preissensibilität der Marktteilnehmer. Zusätzlich wirkten sich geopolitische Unsicherheiten und inflationsbedingte Belastungen, unter anderem infolge internationaler Krisen- und Kriegssituationen, stabilisierend bis dämpfend auf die Preisentwicklung aus. Gleichwohl zeigte sich der Wohnungsmarkt in Bielefeld aufgrund des weiterhin vorhandenen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum insgesamt robust und nachfragestabil.

Vor diesem Hintergrund wird der angesetzte Vergleichsfaktor von 2.100 €/m² Wohnfläche als marktgerecht und den objektspezifischen Eigenschaften angemessen beurteilt.

5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

5.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.100,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.100,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 85,41 m ²	
Zwischenwert	= 179.361,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 179.361,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 179.361,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Malerarbeiten)	- 3.000,00 €	
Vergleichswert	= 176.361,00 € rd. <u>176.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 13.03.2026 mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- **Durchzuführende Malerarbeiten im Bewertungsobjekt WE 69: pauschaler Ansatz 3.000,00 €**

5.4.6 Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert in Höhe von 176.000 € für die Eigentumswohnung WE 69 mit einer Wohnfläche von 85,41 m² erscheint unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse sowie der Auswertung des Grundstücksmarktberichtes 2025 für die Stadt Bielefeld plausibel und marktgerecht.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 weist für Eigentumswohnungen der Baujahresklasse 1950–1974 im Teilmarkt „Weiterverkäufe“ einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.860 €/m² Wohnfläche bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 72 m² aus. Die Auswertung bezieht sich auf Wohnungen mit normalem Zustand, zeitgemäßer Ausstattung, Bad und Zentralheizung innerhalb von Wohnanlagen mit 4 bis 16 Wohneinheiten.

Der vorliegend angesetzte Verkehrswert entspricht einem Preisniveau von rund 2.061 €/m² Wohnfläche und liegt damit moderat oberhalb des im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Durchschnittswertes. Dies wird als sachgerecht angesehen.

Werterhöhend ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Bewertungswohnung mit 85,41 m² über eine im Vergleich zur Durchschnittswohnung des Grundstücksmarktberichtes größere Wohnfläche verfügt und damit eine am Markt gut nachgefragte Wohnungsgröße aufweist. Darüber hinaus befindet sich die Wohnung innerhalb einer insgesamt gepflegten Wohnanlage mit modernisierten Gemeinschafts- und Außenbereichen.

Positiv wirken sich zudem die teilweise modernisierten Ausstattungsmerkmale der Wohnung aus. Hierzu zählen insbesondere das modernisierte Badezimmer, das separate WC, die vorhandene Fassadendämmung sowie die erneuerte Fernwärmeübergabestation. Ebenso ist die funktionale Grundrissgestaltung, die Erdgeschosslage sowie der vorhandene Balkon mit Blick in die Grünanlagen als marktgängige Merkmale zu berücksichtigen.

Gleichzeitig wurde wertmindernd berücksichtigt, dass das Gebäude ursprünglich aus den 1960er Jahren stammt und die Wohnung trotz durchgeführter Modernisierungen teilweise altersbedingte Gebrauchsspuren sowie Renovierungs- und Unterhaltungsbedarf aufweist. Ferner liegt keine Barrierefreiheit vor.

Unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 weiterhin erhöhten Finanzierungskosten und der dadurch insgesamt preissensibleren Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt erscheint der ermittelte Verkehrswert von 176.000 € insgesamt nachvollziehbar, angemessen und marktgerecht.

6.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt exemplarisch einige Durchschnittspreise/m² Wohnfläche unterteilt in die Teilmärkte „Erstverkauf aus Neubau“ und „Weiterverkäufe“.

Baujahres- klasse	Anzahl Kauffälle	Ø Wohn- fläche [m ²]	Ø Preis/m ² - Wohnfläche [€/m ²]
Erstverkauf aus Neubau	24	82	4.230
2010-2021	11	82	3.350
1995-2009	21	79	2.750
1975-1994	54	76	2.220
1950-1974	62	72	1.860
1920-1949	-	-	-
bis 1919	-	-	-

Merkmale:

4-16 Wohneinheiten, Wohnfläche 60-100 m², neuzeitliche Ausstattung, mit Bad und Zentralheizung, dem Alter entsprechender normaler Zustand, einschließlich Bodenwertanteil und Außenanlagen, frei finanziert (nicht mietpreisgebunden)

Hinweis: Die Ableitung der Durchschnittspreise beruht auf der Datengrundlage von 2024. Aufgrund der derzeitigen starken Veränderungen in der Preisentwicklung ist eine Anpassung bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen sachverständig zu berücksichtigen.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld

5.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 86/7.920 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 33729 Bielefeld, Krabbenstr. 7 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 69

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	2741	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	11	1715

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2026 mit rd.

176.000 €

in Worten: einhundertsechundsiebzigttausend 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 15. Mai 2026



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcel Hokamp'.

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

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BauO NRW:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018, in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 01.01.2022.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in der zurzeit gültigen Fassung

BImSchG:

Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

GrundWertVO NRW:

Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen vom 08. Dezember 2020, in der zurzeit gültigen Fassung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber: **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7.Auflage

Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld

Bodenrichtwertkarte, www.boris.nrw.de

Geobasis NRW, www.tim-online.nrw.de

AGVGA.NRW

ImmoWertV 2021

Anlage 01: Fotos

Seite 1 von 9



Kind 2



Diele

Anlage 01: Fotos

Seite 2 von 9



Gäste-WC



Küche

Anlage 01: Fotos

Seite 3 von 9



Küche



Eltern

Anlage 01: Fotos

Seite 4 von 9



Kind 1



Wohnen

Anlage 01: Fotos

Seite 5 von 9



Badezimmer



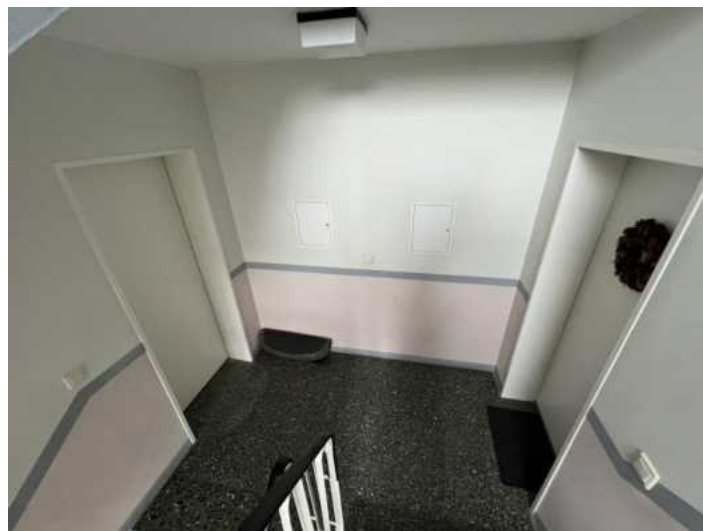
Wohnungseingangstür

Anlage 01: Fotos

Seite 6 von 9



Balkon



Treppenhaus - Zweispänner

Anlage 01: Fotos

Seite 7 von 9



Waschkeller



Kellerraum Nr. 69

Anlage 01: Fotos

Seite 8 von 9



Seitenansicht



Rückansicht

Anlage 01: Fotos

Seite 9 von 9



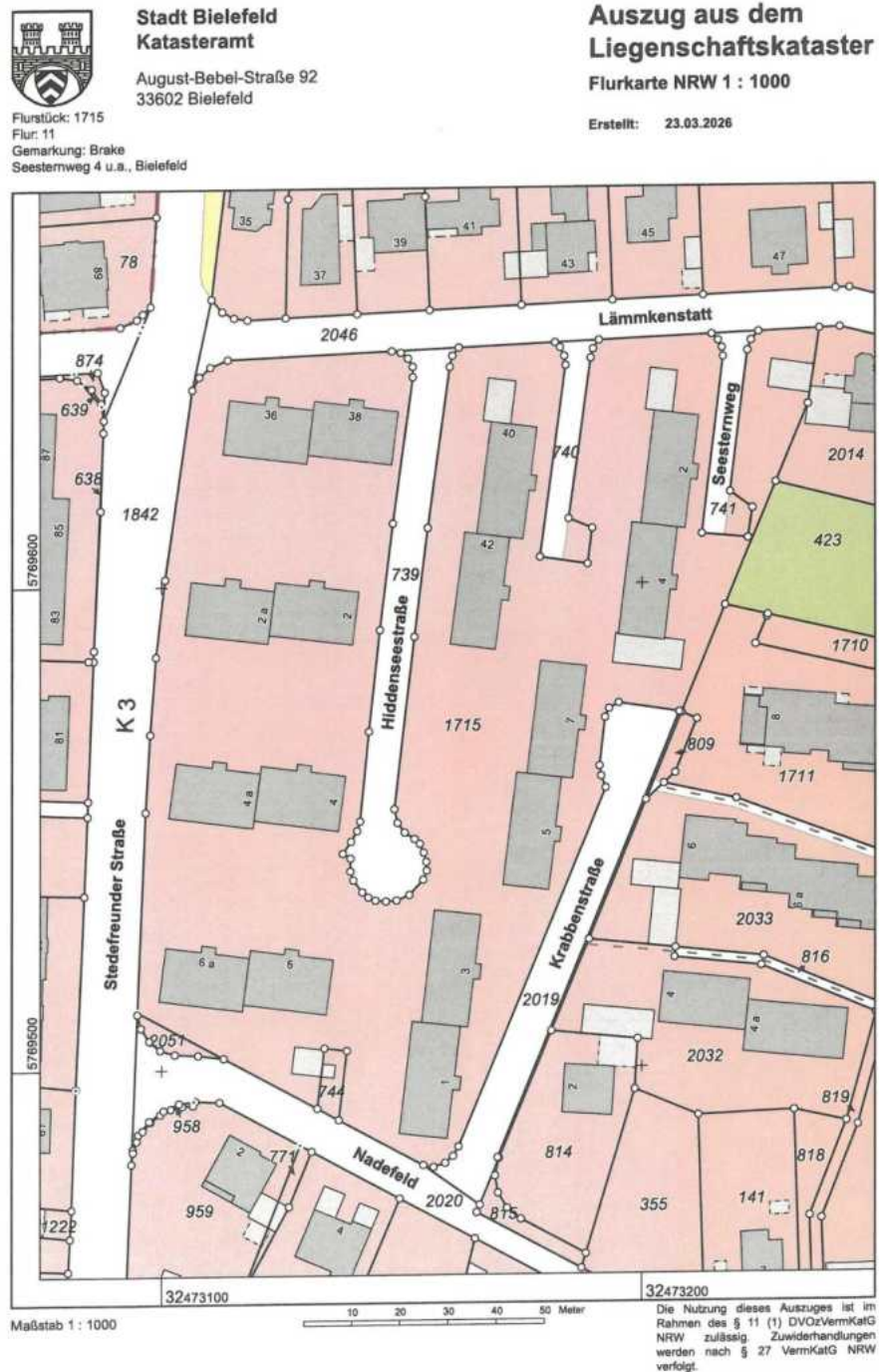
Spielplatz hinter dem Haus



Blick Richtung Süden - Krabbenstraße

Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte - Amtliche Flurkarte

Seite 1 von 1



Amtliche Flurkarte

Anlage 03: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld | 600 | D-33597 Bielefeld

Immobilien Gutachter Marcel Hokamp
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen / Aktenzeichen
600-2601346

Bielefeld
24.03.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück:
Krabbenstr. 7 u.a.

Bielefeld

Gemarkung:
Brake

Flur: Flurstück(e):
11 1715

Ihr Antrag vom:
23.03.2026, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Flurstück 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 beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

maria - Henschel
Mester-Henschel



Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin

Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Mester-Henschel
Erdgeschoss
Flur B, Zimmer 025
Telefon (05 21) 51 - 3704
Telefax (05 21) 51 - 3206
persönlich erreichbar:
Mo. - Fr. vormittags

E-Mail
marina.mester-henschel@bielefeld.de

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



Lieferanschrift:
Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33502 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 - 16.00 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:
DE1920000000017669

Das Bewertungsflurstück ist nicht belastet

Anlage 04: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld | 660.13 | 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
23.03.2026

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
24.03.2026

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 beigelegten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Brake
Flur : 11
Flurstück : 1715

im Bereich der folgenden Straßen liegt: Krabbenstraße, Stedefreunder Straße, Hiddenseestraße, Seesternweg, Nadefeld und Lämmkenstatt.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden für die o. g. sechs Straßen nicht mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden für die o. g. sechs Straßen in absehbarer Zeit nicht fällig.

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung und den beigelegten Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird nach Ziffer 1 des Gebühren tariffs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

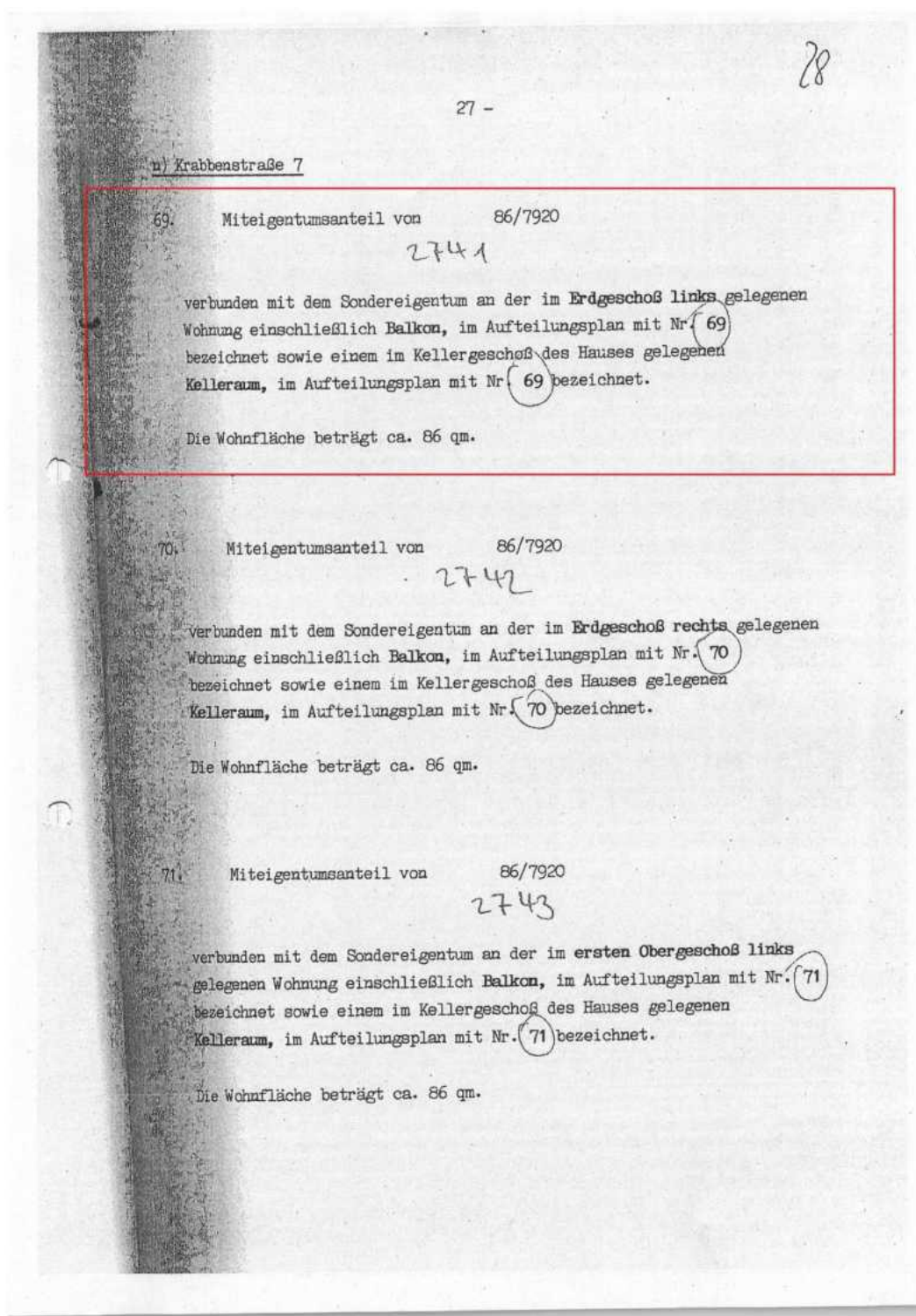
Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 – 12.00 Uhr
14.30 – 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

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
Glaubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

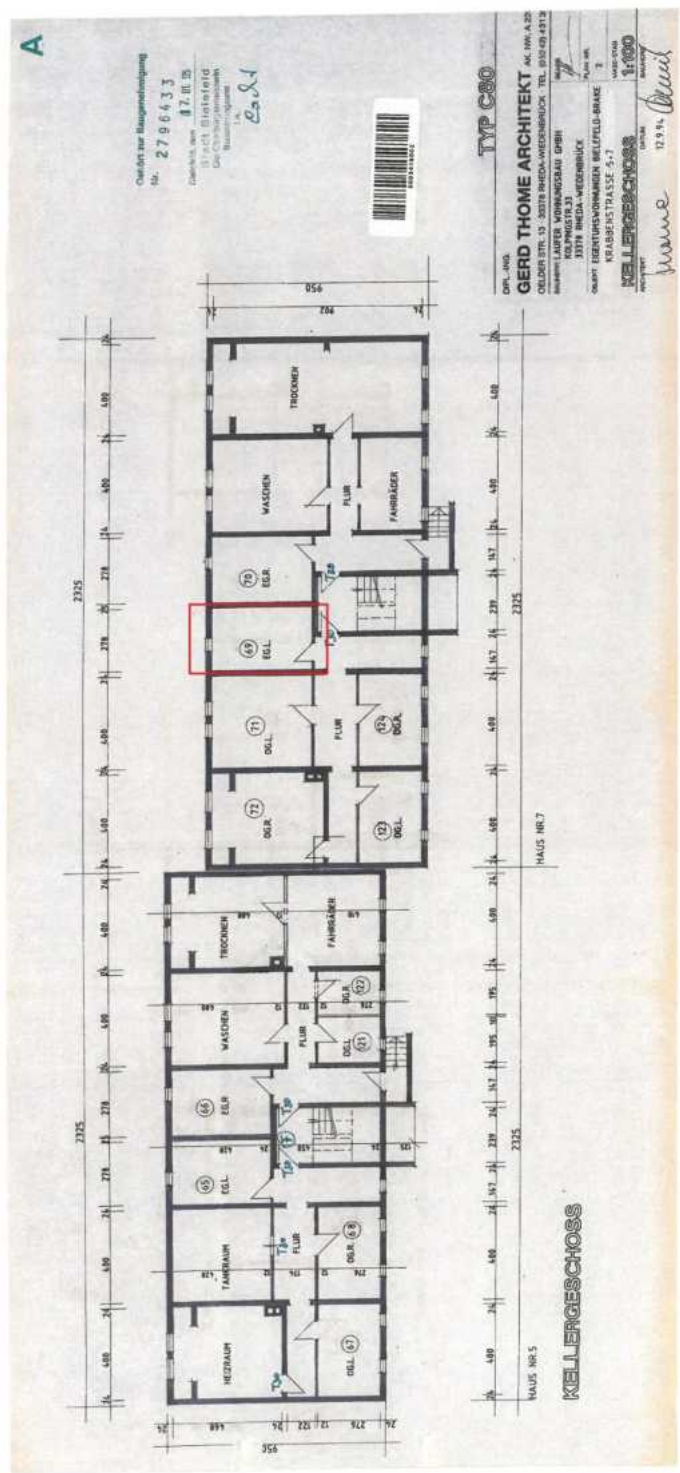
Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben und Straßenbaubeiträge sind in absehbarer Zeit
nicht fällig

Anlage 05: Auszug aus der Teilungserklärung

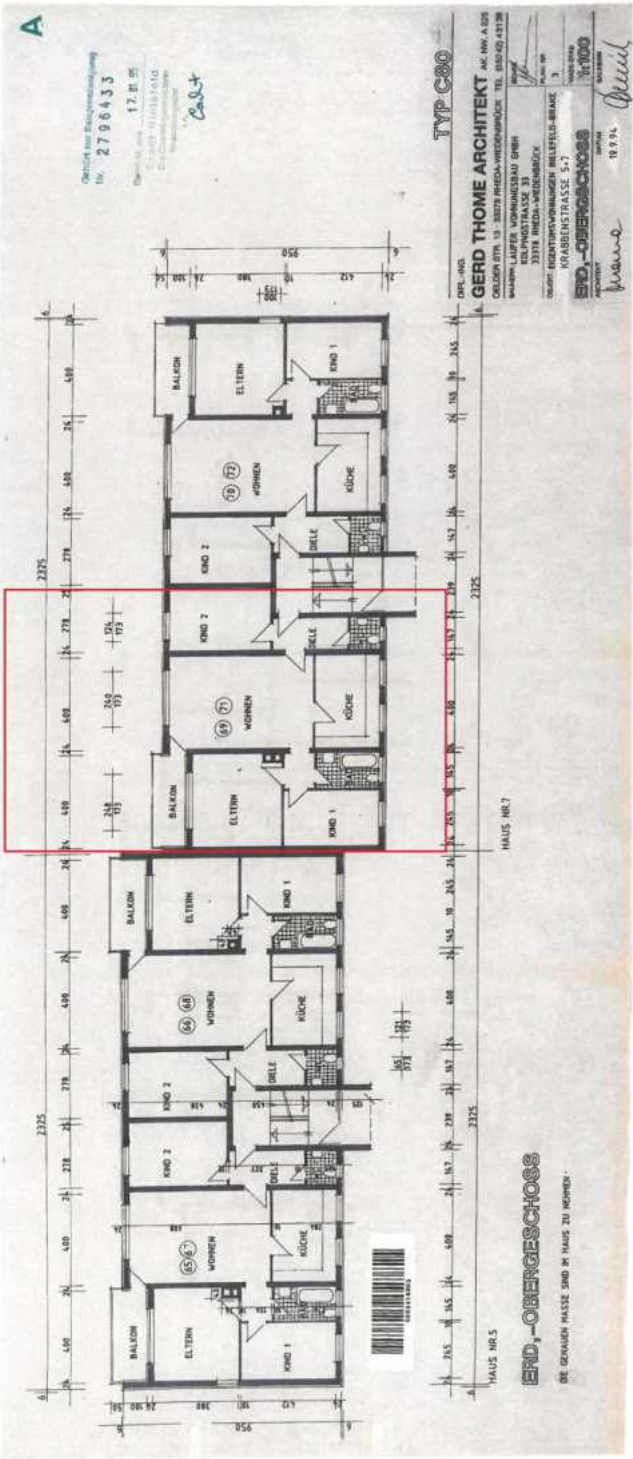
Seite 1 von 1



Sondereigentum Nummer 69



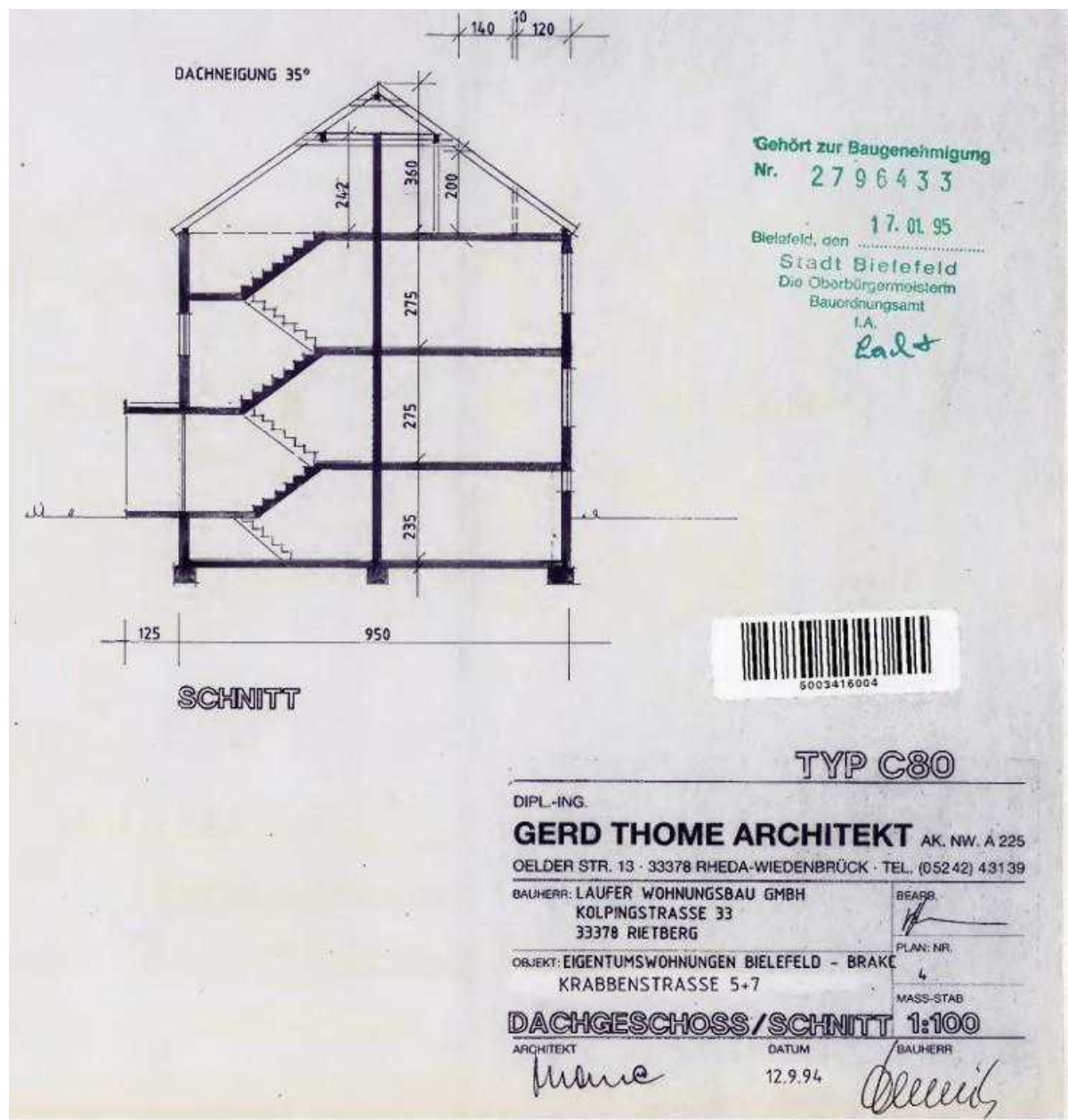
Kellergeschoss



Erdgeschoss

Anlage 06: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Schnitt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

27 96433 A

Dipl.-Ing. GERD THOME · Architekt AK.-NW.
Oelder Str. 13 · 33378 Rheda-Wiedenbrück · Tel. 05242/43139 · Fax 49513

Datum 18.08.1994

Objekt: Mehrfamilienhaus Typ C 80 mit Eigentumswohnungen,
Lämmkenstatt/Seesternweg/Krabbenstraße, Bielefeld - Brake

Bauherr: Laufer Wohnungsbau GmbH., Kolpingstraße 33,
33378 Rheda-Wiedenbrück

Berechnung der Wohnfläche

Wohnung Erdgeschoß Links

Wohnen	4,00 · 6,08	.0,97 = 23,59 qm
Küche	4,00 · 2,84	.0,97 = 11,02 qm
Eltern	4,00 · 3,80 - 0,43 · 0,76	.0,97 = 14,43 qm
Kind 1	2,45 · 4,12	.0,97 = 9,79 qm
Kind 2	2,78 · 4,28	.0,97 = 11,54 qm
WC.	1,47 · 1,27	.0,97 = 1,81 qm
Bad	1,45 · 2,76	.0,97 = 3,88 qm
Diele/Flur	1,47 · 3,27 + 1,45 · 1,26	.0,97 = 6,44 qm
Balkon	4,00 · 1,50 · 0,50	.0,97 = 2,91 qm
Summe		<u>85,41 qm</u>

Wohnung Erdgeschoß Rechts

Wohnen		23,59 qm
Küche		11,02 qm
Eltern	4,00 · 3,80 - 0,43 · 0,43	.0,97 = 14,57 qm
Kind 1		9,79 qm
Kind 2		11,54 qm
WC.		1,81 qm
Bad		3,88 qm
Diele/Flur		6,44 qm
Balkon		2,91 qm
Summe		<u>85,55 qm</u>

Bank: Kreissparkasse Wiedenbrück BLZ 478 535 20, Kto.-Nr. 2004067

Wohnflächenberechnung aus der Hausakte des Bauamtes Bielefeld

Anlage 8: Schlussabnahme aus der Hausakte des Bauamtes Bielefeld

Seite 1 von 1

LANDKREIS BIELEFELD Der Oberkreisdirektor Untere Bauaufsichtsbehörde Tgb.-Nr. <u>1543/62 - La./Te.</u>	Bielefeld, den <u>19.11.1964</u> August-Bebel-Str. 92 Fernruf 6 32 51
---	--

Herrn Dipl.-Arch. Kurt Conle 41 Duisburg Am Freischütz 12	Schlußabnahmeschein zu Bauschein Nr. <u>H. 065/63</u> vom <u>5.2.1963</u>
---	---

Betr.: Baugrundstück: Brake, Hans-Sachs-Str. (Block 8)
(Ort, Straße)

Gemarkung: Brake

Flur: 11 (RK. 7371 8/II) Flurstück(e): 553 - 560

Bauherr: Dipl.-Arch. Kurt Conle

Die Schlußabnahme hat am 4. 11. 1964 stattgefunden — und zu keinen Beanstandungen Anlaß gegeben.
— Folgende Mängel sind zu beseitigen:

Entwässerung

Die Anschlüsse an die öffentlichen / ~~öffentlichen~~ Vor- und Abwasseranlagen sind ebenfalls überprüft worden.
Es ist nichts ~~Mangelndes~~ zu beanstanden:

- - -

Die vorgenannten Mängel sind bis _____ abzustellen.

Das Gebäude kann nunmehr / ~~nach Abstellung der Mängel~~ /
in Gebrauch genommen werden.

Der Außenputz ist / ~~nicht~~ angebracht.

Landkreis
Bielefeld
— Büro —

Beglaubigt:
W. W.
Verw.-Angest.

Im Auftrage:
ges. Lange

Schlussabnahme 1964