Marcel Hokamp

MH Immobiliengutachter

Diplom Sachverständiger im Immobilien- und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LS) gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
DAkkS-Nr: D-ZP-16018-01-00
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung - D3

Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

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

Amtsgericht Bielefeld
33595 Bielefeld

Datum: 28.07.2026
Az.: 2026-061

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Bielefeld, Blatt 59432 eingetragenen **10,770/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 33602 Bielefeld, Walther-Rathenau-Str. 37, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet, dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 26.05.2026 ermittelt mit rd.

463.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**6**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, WEG-Verwalter, Wohngeldhöhe und Sonderumlage	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Beurteilung der Lage, der wirtschaftlichen Gegebenheiten und des Grundstücksmarktes	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
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	17
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	18
3.2	Nebengebäude	19
3.3	Außenanlagen	20
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.5	Barrierefreiheit	21
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
4	**Beschreibung des Sondereigentums**	**23**
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	23
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**27**
5.1	Grundstücksdaten	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück 27
5.4 Vergleichswertermittlung 28
5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 28
5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 28
5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors 30
5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors 32
5.4.5 Vergleichswert 32
5.5 Verkehrswert 34
6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur 36
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 36
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 37

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objektart:	Eigentumswohnung WE 2, Tiefgaragen-stellplatz P2
Objektadresse:	Walther-Rathenau-Str. 37, 33602 Bielefeld
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Bielefeld, Blatt 59432
Katasterbezeichnung:	Flur 73, Flurstück 99
Fläche insgesamt:	694 m²
Wohnfläche insgesamt:	117,43 m²
Miteigentumsanteil:	10,77 / 100
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer:	76 Jahre
Wertermittlungsstichtag:	26.05.2026
Qualitätsstichtag	26.05.2026

Teilflächen	Bodenrichtwert	Fläche	Erschließungszustand*	Zustand und Entwicklung**
1. Gebäude- und Freifläche	600,00 €/m²	694 m²	1	A

zulässige bauliche Nutzbarkeit			Planungsgrundlage		Wertrelevante Nutzung (Anzahl)		Erschließungszustand *		Zustand und Entwicklung **	
	WS	Kleinsiedlungsgebiet	X	**Baulasten nach dem Baulastenverzeichnis**		Wohngebäude	**(1)**	**Erschließungsbeitragsfrei (ebf)**	**(A)**	**Baureifes Land**
X	**WR**	**Reines Wohngebiet**		Altlasten nach dem Altlastenverzeichnis		EFH / ZFH offene Bebauung	(2)	Erschließungsbeitragspflichtig (ebp)	(B)	Rohbauland
	WA	allgemeines Wohngebiet		Bebauungsplan		Doppelhaushälfte als Zweifamilien-haus	(3)	abgegolten / historische Straße ortsüblich erschlossen	(C)	Bauerwartungsland
	WB	besonderes Wohngebiet	X	**Flächennutzungsplan**		Reihenhaus	(4)	Erschließungsbeiträge teilweise gezahlt	(D)	Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	MD	Dorfgebiet	X	**Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs**		Mehrfamilienhaus	(5)	nicht feststellbar	(E)	Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
	MI	Mischgebiet		Denkmalschutz		gemischt genutztes Gebäude	(6)	Auftragsgemäß nicht geprüft		

	MK	Kerngebiet		Vorhaben- und Erschließ-ungsplan		Dienst-leistung				
	GE	Gewerbege-biet		Gebiet nach §33 BauGB		gewerbliche Nutzung				
	GI	Industriege-biet	X	**Gebiet nach §34 BauGB**	X	**Tiefgara-gen-stellplatz**				
	SO	Sondergebiet		Gebiet nach §35 BauGB		Produktions-gebäude				
				sonstige wertrelevante, rechtliche Vorgaben	X	**Eigen-tumswoh-nung**				

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)	**463.000 €**
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag (rd.):	**463.000 €**
Preis pro m² Wohnfläche (ca.)	**3.943 €**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung WE 2 Tiefgaragenstellplatz P2
Objektadresse:	Walther-Rathenau-Str. 37 33602 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bielefeld Blatt 59432
Katasterangaben:	Flur 73 Flurstück 99

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld 33595 Bielefeld Auftrag vom 26.05.2026
Eigentümer:	Xxxxxxxxx Xxxxxxxxxx xxx Xxxxxxxxxxxx Xxxx
WEG-Verwalter:	Firma Xxxxxxxxxxx, Xxxxxxxx, xxxxx Bielefeld
Wohngeld ab 01.06.2026:	456,00 € monatlich
Sonderumlage:	Für das Bewertungsobjekt sind aus den Sonderumlagen per 31.12.2025 insgesamt 25.848,00 € und per Beschluss vom 04.05.2026 weitere 4.846,50 € offen und zum Wertermittlungsstichtag noch nicht vom Eigentümer Steinwert Immobilien und Projektentwicklung GmbH bezahlt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.05.2026 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:	26.05.2026 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Absatz 5 ImmoWertV).

Tag der Ortsbesichtigung:	Es wurde eine Außenbesichtigung des zu bewertenden Objektes am Donnerstag, 25.06.2026 um 10 Uhr und am Donnerstag, 09.07.2026 um 16 Uhr durchgeführt. Die Innenbesichtigung fand am Freitag, 17.07.2026 um 12.30 Uhr statt. Es konnten alle Räumlichkeiten inklusive Keller und Tiefgarage in vollem Umfang besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Xxxxx Xxxxxx, Xxxxx Xxxxxx (Mieter) 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 unter der laufenden Nummer 1, den Flächennutzungsplan, die letzte Abrechnung der Wohnungseigentümergemeinschaft, den Wirtschaftsplan für das Jahr 2026, die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlung ab dem Jahr 2024, 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

Die kreisfreie Stadt Bielefeld liegt im Nordosten des Landes Nordrhein-Westfalen und bildet mit rund 340.000 Einwohnern das wirtschaftliche, wissenschaftliche und administrative Oberzentrum der Region Ostwestfalen-Lippe (OWL). Das Einzugsgebiet des Oberzentrums umfasst deutlich über eine Million Einwohner. Aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion verfügt die Stadt über eine überdurchschnittlich gut ausgebaute Infrastruktur sowie ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt sich langfristig insgesamt stabil. Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis unter 65 Jahre) liegt bei rund 60 %, während etwa 19 % der Einwohner jünger als 18 Jahre und rund 21 % älter als 65 Jahre sind. Damit weist Bielefeld eine ausgewogene Altersstruktur auf, die sowohl von Familien als auch von Studierenden und Senioren geprägt wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei rund 1,9 Personen je Haushalt, wodurch insbesondere kleinere und mittlere Wohnungen eine dauerhaft hohe Nachfrage erfahren.

Als Hochschulstandort besitzt Bielefeld eine erhebliche überregionale Bedeutung. Die Universität Bielefeld sowie die Hochschule Bielefeld zählen zusammen mehr als 35.000 Studierende. Dies führt zu einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment und trägt wesentlich zur Stabilität des Wohnimmobilienmarktes bei.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist breit diversifiziert und weist eine hohe Krisenresistenz auf. Neben zahlreichen mittelständischen Unternehmen haben mehrere international tätige Unternehmen ihren Hauptsitz oder bedeutende Niederlassungen in Bielefeld. Zu den größten Arbeitgebern zählen unter anderem Dr. Oetker, Schüco International KG, Goldbeck GmbH, Böllhoff Gruppe, Seidensticker, das Klinikum Bielefeld, die Universität Bielefeld sowie die Stadtverwaltung. Ergänzt wird die Wirtschaftsstruktur durch einen starken Dienstleistungs-, Handels- und Gesundheitssektor.

Darüber hinaus zählt die Region Ostwestfalen-Lippe zu den wirtschaftsstärksten Industrieregionen Deutschlands und ist insbesondere durch zahlreiche sogenannte „Hidden Champions“ geprägt. Die enge Verzahnung von Industrie, Handwerk, Forschung und Dienstleistungen sorgt für eine hohe Arbeitsplatzdichte und eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung.

Die Kaufkraft der Bevölkerung liegt im bundesweiten Vergleich im mittleren bis leicht überdurchschnittlichen Bereich. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird durch die Oberzentrumsfunktion zusätzlich gestärkt, da Bielefeld als Einkaufsstandort zahlreiche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert. Neben einer attraktiven Innenstadt verfügt die Stadt über mehrere leistungsfähige Fachmarkt- und Gewerbestandorte.

Der Arbeitsmarkt präsentiert sich insgesamt stabil. Im Jahresdurchschnitt 2025 lag die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Bielefeld bei 6,9 %. Innerhalb der Stadt Bielefeld betrug die Arbeitslosenquote Ende 2025 rund 8,9 %. Gleichzeitig bestehen weiterhin gute Beschäftigungsmöglichkeiten in Industrie, Gesundheitswesen, Handel sowie im Dienstleistungssektor. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Agenturbezirk lag zuletzt bei rund 357.000, was die wirtschaftliche Bedeutung der Region unterstreicht.

Die verkehrliche Anbindung ist ausgezeichnet. Bielefeld liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 2 (Oberhausen–Berlin) und verfügt über Anschlüsse an die Bundesstraßen B 61, B 66 und B 68. Der Hauptbahnhof Bielefeld ist ICE- und IC-Halt und gewährleistet schnelle Verbindungen in die Ballungsräume Rhein-Ruhr, Hannover, Berlin und Hamburg. Innerhalb des Stadtgebietes sorgt ein leistungsfähiges Netz aus Stadtbahn- und Buslinien für eine sehr gute Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile.

Die Stadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute soziale Infrastruktur mit zahlreichen Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, Berufskollegs, Hochschulen sowie mehreren Krankenhäusern der Maximalversorgung. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot mit Theater, Museen, Konzerthallen, Sportstätten sowie der historischen Sparrenburg als Wahrzeichen der Stadt.

Einen besonderen Standortvorteil stellt der hohe Freizeit- und Erholungswert dar. Der unmittelbar an das Stadtgebiet angrenzende Teutoburger Wald bietet umfangreiche Möglichkeiten zur Naherholung und steigert die Wohn- und Lebensqualität nachhaltig. Zahlreiche Parkanlagen, Grünflächen sowie Rad- und Wanderwege ergänzen dieses Angebot.

Der Wohnimmobilienmarkt in Bielefeld entwickelte sich nach den deutlichen Preissteigerungen bis Anfang 2022 infolge des gestiegenen Zinsniveaus zunächst rückläufig. Zum Wertermittlungsstichtag hat sich der Markt jedoch weitgehend stabilisiert. Während die Nachfrage preis- und qualitätsbewusster geworden ist, weisen insbesondere gut ausgestattete Eigentumswohnungen in etablierten Wohnlagen weiterhin eine nachhaltige Marktgängigkeit auf. Die Funktion Bielefelds als Oberzentrum, die stabile wirtschaftliche Basis, die hohe Arbeitsplatzdichte sowie die kontinuierliche Wohnraumnachfrage bilden langfristig eine solide Grundlage für die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Walther-Rathenau-Straße 37 im Bielefelder Stadtbezirk Mitte. Die Mikrolage ist insgesamt als gut bis sehr gut einzustufen. Es handelt sich um eine etablierte innenstadtnahe Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohnnutzung, Dienstleistungsbetrieben, Büros sowie ergänzenden Einzelhandels- und Gastronomieangeboten. Aufgrund der zentralen Lage besteht eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment.

Die Innenstadt von Bielefeld mit ihrem umfangreichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ist in etwa 1,5 bis 2,0 km erreichbar. Das unmittelbare Wohnumfeld ist durch überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser verschiedener Baujahre geprägt. Das Straßenbild vermittelt insgesamt einen gepflegten und gewachsenen Eindruck.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist als sehr gut zu bewerten. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich bereits in einer Entfernung von rund 300 m. Weitere Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Drogeriemärkte und sonstige Einzelhandelsgeschäfte sind innerhalb eines Radius von etwa 1,0 bis 2,0 km vorhanden. Eine Apotheke ist bereits nach rund 300 m erreichbar. Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen befinden sich überwiegend in einem Umkreis von 200 m bis 1,5 km. Das Klinikum Bielefeld Mitte liegt in einer Entfernung von etwa 2,5 km und gewährleistet eine umfassende medizinische Versorgung.

Die Bildungsinfrastruktur ist überdurchschnittlich gut ausgebaut. Eine Grundschule befindet sich bereits in einer Entfernung von etwa 250 m. Mehrere weiterführende Schulen, Berufskollegs sowie Kindertageseinrichtungen sind innerhalb eines Radius von etwa 1,5 km vorhanden. Die Universität Bielefeld sowie die Hochschule Bielefeld sind mit dem Individualverkehr oder dem öffentlichen Personennahverkehr innerhalb von etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar, was die Wohnlage insbesondere für Studierende, Beschäftigte und wissenschaftliches Personal attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut einzustufen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rund 150 m. Weitere Bushaltestellen sowie Stadtbahnhaltestellen sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar. Der Hauptbahnhof Bielefeld liegt rund 1,0 km entfernt und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (ICE/IC) mit Direktverbindungen unter anderem nach Hannover, Berlin, Dortmund, Köln und Hamm. Auch der Bahnhof Bielefeld Ost befindet sich lediglich etwa 450 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist ebenfalls günstig. Die Bundesstraßen B 61 und B 66 sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Der Anschluss an die Bundesautobahn A 2 (Anschlussstellen Bielefeld-Zentrum bzw. Ost) liegt in einer Entfernung von rund 6 bis 8 km und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Dortmund, Hannover und Berlin.

Der nächstgelegene Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt befindet sich in einer Entfernung von etwa 60 km und ist mit dem Pkw in rund 45 bis 50 Minuten erreichbar. Der Flughafen Münster/Osnabrück liegt etwa 65 km entfernt. Der Flughafen Hannover ist rund 115 km und der Flughafen Dortmund rund 110 km entfernt. Dadurch bestehen gute nationale und internationale Verkehrsanbindungen.

Der Freizeit- und Erholungswert der Lage ist überdurchschnittlich. Zahlreiche Grünanlagen sowie der Bürgerpark und der Ravensberger Park befinden sich in kurzer Entfernung. Darüber hinaus sind der Teutoburger Wald sowie die Sparrenburg innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung sowie für sportliche Aktivitäten.

Insgesamt zeichnet sich die Mikrolage durch eine hervorragende infrastrukturelle Ausstattung, kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie eine gute überregionale Erreichbarkeit aus. Aufgrund der zentralen Lage, der sehr guten Versorgungsstruktur und der hohen Wohnraumnachfrage ist die Wohnlage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als nachhaltig attraktiv einzustufen. Diese Standortmerkmale wirken sich positiv auf die Vermietbarkeit, Marktgängigkeit und langfristige Werthaltigkeit der Eigentumswohnung aus.

2.1.3 Beurteilung der Lage, der wirtschaftlichen Gegebenheiten und des Grundstücksmarktes

Zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 befand sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin in einer Phase der Marktanpassung nach dem außergewöhnlich dynamischen Preisauftrieb der Jahre 2010 bis Anfang 2022. Ursächlich hierfür waren insbesondere das seit 2022 deutlich gestiegene Zinsniveau, die anhaltend hohen Baukosten, eine allgemein schwächere konjunkturelle Entwicklung sowie geopolitische Unsicherheiten. Gleichwohl zeigte sich gegenüber den Vorjahren eine zunehmende Marktstabilisierung. Während die Zahl der Transaktionen gegenüber den Spitzenjahren weiterhin reduziert war, hatten sich Angebot und Nachfrage zunehmend auf das veränderte Marktumfeld eingestellt.

Die deutsche Wirtschaft befand sich zum Wertermittlungsstichtag weiterhin in einer verhaltenen konjunkturellen Entwicklung. Das Wirtschaftswachstum blieb schwach, Investitionen wurden aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten zurückhaltender getätigt und Unternehmen agierten bei Neueinstellungen sowie Erweiterungsinvestitionen überwiegend vorsichtig. Gleichzeitig entwickelte sich die Inflation gegenüber den Höchstständen der Jahre 2022 und 2023 deutlich rückläufig, wodurch sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen allmählich stabilisierten. Dennoch blieben die Finanzierungskosten für Immobilienkäufer gegenüber den Niedrigzinsjahren deutlich erhöht, was insbesondere die Nachfrage nach eigengenutztem Wohneigentum weiterhin beeinflusste.

Der Kapitalmarkt wurde zum Wertermittlungsstichtag weiterhin von einem gegenüber den Vorjahren erhöhten Zinsniveau geprägt. Immobilienfinanzierungen bewegten sich für langfristige Sollzinsbindungen überwiegend zwischen etwa 3,0 % und 3,8 %. Dadurch lagen die monatlichen Finanzierungskosten für Erwerber deutlich über dem Niveau der Jahre bis 2021. Diese Entwicklung führte zu einer höheren Preissensibilität der Marktteilnehmer sowie zu einer verstärkten Orientierung an nachhaltig erzielbaren Mieterträgen und Objektqualitäten.

Der Wohnimmobilienmarkt zeigte sich regional sehr unterschiedlich. Während strukturschwächere Regionen teilweise weiterhin Preisrückgänge verzeichneten, erwiesen sich wirtschaftlich starke Oberzentren mit stabiler Bevölkerungsentwicklung, hoher Arbeitsplatzdichte und nachhaltiger Wohnraumnachfrage als vergleichsweise robust. Qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen in guten Wohnlagen blieben insbesondere aufgrund des begrenzten Angebots und der weiterhin hohen Nachfrage langfristig marktgängig.

Die Stadt Bielefeld nimmt innerhalb der Region Ostwestfalen-Lippe die Funktion eines Oberzentrums wahr und zählt mit rund 340.000 Einwohnern zu den bedeutenden Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten Nordrhein-Westfalens. Das Einzugsgebiet umfasst deutlich mehr als eine Million Einwohner. Die Wirtschaftsstruktur ist breit diversifiziert und wird sowohl durch international tätige Industrieunternehmen als auch durch einen leistungsfähigen Dienstleistungs-, Gesundheits- und Bildungssektor geprägt. Zu den bedeutendsten Arbeitgebern zählen unter anderem Dr. Oetker, Schüco International KG, Goldbeck GmbH, Böllhoff Gruppe, Seidensticker, die Universität Bielefeld, die Hochschule Bielefeld, das Klinikum Bielefeld sowie die Stadtverwaltung.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich zum Wertermittlungsstichtag trotz der schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung insgesamt stabil, wenngleich die konjunkturelle Abschwächung zunehmend sichtbar wurde. Im Mai 2026 waren in der Stadt Bielefeld 17.368 Personen arbeitslos gemeldet. Gegenüber dem Vormonat entsprach dies einem Rückgang um 185 Personen (-1,1 %), gegenüber dem Vorjahresmonat jedoch einem Anstieg um 500 Personen (+3,0 %). Die Arbeitslosenquote lag bei 9,2 %. Gleichzeitig waren rund 67,7 % der Arbeitslosen dem Bereich des Bürgergeldes (SGB II) zuzuordnen. Die Bundesagentur für Arbeit wies ausdrücklich darauf

hin, dass sich trotz der saisonalen Frühjahrsbelebung weiterhin eine insgesamt angespannte konjunkturelle Situation am Arbeitsmarkt zeigt.

Ungeachtet dieser Entwicklung verfügt die Region über eine hohe wirtschaftliche Stabilität. Im Agenturbezirk Bielefeld waren zuletzt rund 357.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Die Kaufkraft der Bevölkerung bewegt sich im bundesweiten Durchschnitt auf einem mittleren bis leicht überdurchschnittlichen Niveau. Aufgrund der Funktion als Oberzentrum fließen zusätzlich erhebliche Kaufkraftanteile aus dem regionalen Umland nach Bielefeld, wodurch sowohl der Einzelhandel als auch der Dienstleistungssektor nachhaltig gestärkt werden.

Auch die demografischen Rahmenbedingungen wirken sich positiv auf den Wohnimmobilienmarkt aus. Die Stadt verfügt über eine vergleichsweise ausgewogene Altersstruktur sowie einen hohen Anteil erwerbstätiger Einwohner. Darüber hinaus sorgen die Universität Bielefeld und die Hochschule Bielefeld mit insgesamt mehr als 35.000 Studierenden für eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Gleichzeitig führen die hohe Arbeitsplatzdichte, die sehr gute Verkehrsinfrastruktur sowie die hohe Lebensqualität zu einer nachhaltigen Attraktivität des Wohnstandortes.

Der Grundstücksmarkt in Bielefeld zeigte sich zum Wertermittlungsstichtag insgesamt deutlich stabiler als unmittelbar nach dem starken Zinsanstieg der Jahre 2022 und 2023. Zwar lag das Transaktionsvolumen weiterhin unter den Höchstständen früherer Jahre, jedoch waren insbesondere in guten und sehr guten Wohnlagen wieder zunehmende Marktaktivitäten zu beobachten. Marktteilnehmer legten bei Kaufentscheidungen verstärkt Wert auf energetische Qualität, nachhaltige Bewirtschaftungskosten, moderne Grundrisse sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung. Energetisch sanierungsbedürftige Objekte mussten hingegen häufig Preiszugeständnisse hinnehmen, während modernisierte oder energetisch hochwertige Wohnungen weiterhin eine überdurchschnittliche Nachfrage aufwiesen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr in einer Phase stark rückläufiger Preisentwicklungen befand, sondern vielmehr in einer Marktstabilisierungsphase. Das weiterhin erhöhte Zinsniveau begrenzte zwar die Zahlungsbereitschaft vieler Erwerber, gleichzeitig verhinderten das begrenzte Wohnungsangebot, die stabile Bevölkerungsentwicklung sowie die anhaltend hohe Nachfrage in guten Wohnlagen deutliche weitere Preisrückgänge.

Vor diesem Hintergrund sind die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 insgesamt als stabil mit moderatem Nachfrageverhalten zu beurteilen. Für Eigentumswohnungen in guten innerstädtischen Wohnlagen der Stadt Bielefeld bestehen weiterhin gute Vermarktungschancen. Die nachhaltige wirtschaftliche Stärke der Region, die Funktion Bielefelds als Oberzentrum, die hohe Arbeitsplatzdichte, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die stabile Wohnraumnachfrage bilden eine solide Grundlage für die langfristige Werthaltigkeit entsprechender Wohnimmobilien.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Bewertungsflurstück ist rechteckig zugeschnitten.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Asphaltierte Schwarzdecke
Straßenausbau:	Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Walther-Rathenau-Straße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine kommunale Straße, die endgültig hergestellt und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Fernwärme, Wasser, Telefon angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück grenzt an benachbarte Wohngebäude bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.
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 Bielefeld, Blatt 59432 sind unter den laufenden Nummern 1, 3 und 4 folgende Rechte eingetragen: Lfd. Nummer 1: Eigentumsübertragungsvormerkung für Xxxxx Xxxxx Lfd. Nummer 2: Eröffnung Insolvenzverfahren Lfd. Nummer 4: Anordnung Zwangsversteigerung
Anmerkung:	Das Recht unter der laufenden Nummer 4 hat Vorrang (Anordnung der Zwangsversteigerung), daher wird das eingetragene Recht unter der laufenden Nummer 1 als wertneutral bewertet.
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:	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bielefeld ist für das Bewertungsgrundstück eine Baulast gemäß § 85 BauO NRW eingetragen (siehe Anlage 4). Inhalt der Eintragung ist die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, auf bestimmte gewerbliche Nutzungen, insbesondere den Betrieb einer Lackiererei, einer Siebdruckabteilung einschließlich Nebenanlagen sowie einer Emailabteilung, dauerhaft zu verzichten. Die Eintragung erfolgte am 18.10.1988 und stand im Zusammenhang mit der damaligen gewerblichen Nutzung des Grundstücks. Zum Wertermittlungsstichtag stellt sich das Bewertungsgrundstück jedoch grundlegend anders dar. Die frühere gewerbliche Nutzung besteht nicht mehr. Das ehemalige Betriebsgrundstück wurde vollständig neu entwickelt und mit einem modernen Mehrfamilienhaus bebaut, welches im Jahr 2022 bezugsfertiggestellt

wurde. Die heutige Nutzung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken in Form von Eigentumswohnungen.

Vor diesem Hintergrund entfaltet die eingetragene Baulast aus sachverständiger Sicht keine wertrelevanten Auswirkungen mehr. Die Baulast beschränkt lediglich Nutzungen, die nach der heutigen planungsrechtlichen und tatsächlichen Situation weder vorhanden noch wirtschaftlich oder städtebaulich zu erwarten sind. Eine Wiedereinrichtung der seinerzeit ausgeschlossenen gewerblichen Anlagen ist aufgrund der vollständigen Neubebauung und der heutigen Wohnnutzung faktisch ausgeschlossen.

Auch für die Nutzung, Vermietbarkeit, Veräußerbarkeit sowie Beleihungsfähigkeit der Eigentumswohnung ergeben sich aus der Baulast keine erkennbaren Nachteile. Vielmehr unterstützt der dauerhafte Ausschluss immissionsintensiver gewerblicher Nutzungen den Charakter des Grundstücks als hochwertiger Wohnstandort.

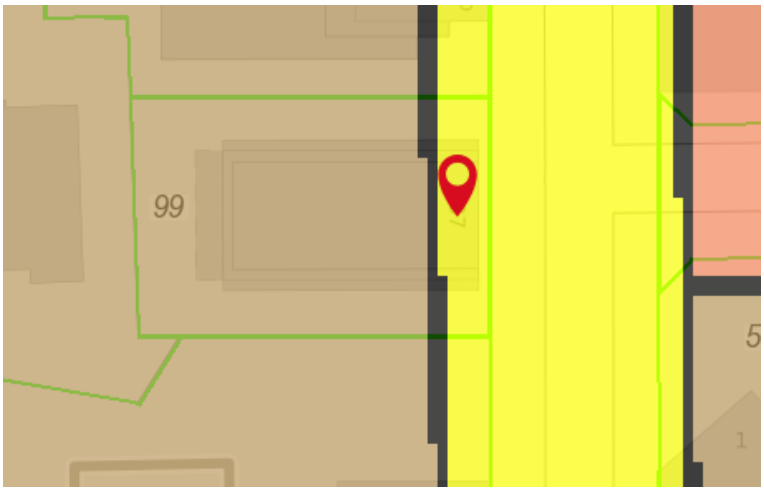
Die Baulast wird daher im Rahmen der Wertermittlung zur Kenntnis genommen. Ein gesonderter wertmäßiger Abschlag wird jedoch nicht vorgenommen, da aus sachverständiger Sicht keine nachteiligen wirtschaftlichen Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt bestehen. Vielmehr ist die Baulast aufgrund der heutigen ausschließlich wohnwirtschaftlichen Nutzung und der vollständigen Neubebauung des Grundstücks als wirtschaftlich gegenstandslos einzustufen.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich bebauter Wohnbauflächen und Flächen für Ver- bzw. Entsorgung.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Nach Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bielefeld bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Bewertungsobjekt bauordnungsrechtlich nicht genehmigt errichtet wurde. Dem Bauvorhaben liegt der Bauschein Nr. 19-02954 zugrunde. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wurde für das neu errichtete Mehrfamilienhaus eine Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erteilt. Diese umfasst insgesamt zehn Wohnungen, zehn Kellerräume sowie zehn Tiefgaragenstellplätze als Sondereigentum.

Den Bauunterlagen ist zu entnehmen, dass das Gebäude als Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant und entsprechend genehmigt wurde. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung bestätigt, dass sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten den Anforderungen des Wohnungseigentumsgesetzes hinsichtlich ihrer räumlichen Abgeschlossenheit entsprechen.

Das Bewertungsobjekt wurde nach den vorliegenden Unterlagen im Jahr 2022 bezugsfertiggestellt und befindet sich damit in einem vergleichsweise jungen baulichen Zustand. Hinweise auf nachträglich ungenehmigte Nutzungsänderungen, baurechtswidrige Erweiterungen oder sonstige bauordnungsrechtliche Unregelmäßigkeiten ergeben sich aus den eingesehenen Unterlagen nicht.

Die in der Bauakte enthaltene Abgeschlossenheitsbescheinigung weist ausdrücklich darauf hin, dass im Rahmen ihrer Erteilung keine eigenständige bauordnungsrechtliche Prüfung durchgeführt wurde. Dies entspricht dem üblichen verwaltungsrechtlichen Verfahren, da Gegenstand der Bescheinigung ausschließlich die Prüfung der Abgeschlossenheit nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist und keine erneute Prüfung der Baugenehmigung oder der Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Vorschriften erfolgt.

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 der Walther-Rathenau-Straße. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB wird für die Straße nicht mehr erhoben. Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz werden für die Straße in absehbarer Zeit nicht fällig (siehe Anlage 5).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen

Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Ortsbesichtigungen am 25.06.2026, 09.07.2026 und 17.07.2026 und 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 WE 2 im Erdgeschoss rechts ist seit dem 01.07.2024 an Xxxxxx Xxxxxx und Xxxxx Xxxxx für eine Kaltmiete in Höhe von 1.690 € zzgl. 290 € Nebenkosten pro Monat vermietet. In der Kaltmiete ist der Tiefgaragenstellplatz P2 sowie die Nutzung der Einbauküche inkludiert.

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:	Mehrfamilienwohnhaus mit zehn Wohnungen und 10 Tiefgaragenstellplätzen
Baujahr:	2022
Modernisierung/en/:	Nicht bekannt bzw. ersichtlich
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.
Außenansicht:	Das Gebäude weist eine moderne, hochwertige Fassadengestaltung mit klaren Baukörpern und zeitgemäßer Architektursprache auf. Die verputzte Wärmedämmfassade, die Balkonanlagen sowie die Fenster- und Dachelemente befinden sich augenscheinlich in einem dem jungen Baujahr entsprechenden Zustand.

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenbeton
Kellerwände:	Massiv
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Beton

Hauseingang(sbereich):	Überdachter Hauseingangsbereich
Treppen(haus):	
Kellertreppe:	Beton
Geschosstreppe/n/:	Beton

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Kunststoff
Türen:	Holz- und Brandschutztüren

Dach

Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach mit umlaufender Attika

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Balkone bzw. Loggien
Besondere Einrichtungen:	Personenaufzug

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Tiefgarage mit zehn Stellplätzen, 10 Kellerräume, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Technik/Heizung, Kellerflur
Erdgeschoss:	Wohnung 1 + 2
1. Obergeschoss:	Wohnung 3 + 4
2. Obergeschoss:	Wohnung 5 + 6 + 7

3. Obergeschoss:	Wohnung 8 + 9
4. Obergeschoss:	Penthousewohnung WE 10

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	Gut
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungseigentumsanlage. Bereits zum Zeitpunkt der Erstbezüge bestanden erhebliche Ausführungs- und Fertigstellungsmängel am Gemeinschaftseigentum. In den vergangenen Jahren war die Wohnungseigentümergemeinschaft daher gezwungen, umfangreiche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durchzuführen und diese über Sonderumlagen zu finanzieren. Nach den vorliegenden Unterlagen wurden bis zur Eigentümerversammlung vom 04.05.2026 insgesamt 155 von 164 dokumentierten Mangelpunkten erfolgreich abgearbeitet. Gleichwohl bestehen weiterhin offene Mängel und Restleistungen. Insbesondere wurden neun Mangelpunkte ausdrücklich als wirtschaftlich unverhältnismäßig eingestuft. Über eine dauerhafte Beseitigung kann zum Wertermittlungsstichtag keine verbindliche Auskunft auch von Seiten der Hausverwaltung erteilt werden. Kostenvoranschläge für die neun offenen Mangelpunkte liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Darüber hinaus stehen einzelne Fertigstellungsmaßnahmen, unter anderem im Zusammenhang mit der Müllplatzanlage, noch aus. Aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers stellt dieser Umstand weiterhin einen wertrelevanten Unsicherheitsfaktor dar. Auch wenn der überwiegende Teil der Mängel bereits behoben wurde, verbleibt für einen potenziellen Erwerber das Risiko, dass die noch offenen oder dauerhaft verbleibenden Mängel künftig zusätzliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten verursachen oder erneute Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich werden. Ebenso wirkt sich die Vorgeschichte der Wohnanlage mit erheblichen Baumängeln sowie der Finanzierung über Sonderumlagen erfahrungsgemäß negativ auf die Kaufpreisbildung aus, da Kaufinteressenten für verbleibende technische und wirtschaftliche Risiken regelmäßig einen Sicherheitsabschlag berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird aus sachverständiger Sicht ein pauschaler marktbedingter Abschlag in Höhe von 25.000 € als angemessen und nachvollziehbar erachtet. Der Abschlag berücksichtigt nicht die theoretischen Kosten einer vollständigen Mängelbeseitigung, sondern bildet ausschließlich den aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers bestehenden Risiko- und Unsicherheitsfaktor zum Wertermittlungsstichtag ab. Er trägt dem Umstand Rechnung, dass einzelne Mängel dauerhaft bestehen bleiben und die vollständige Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen ist.

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes - insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz:	Das Bewertungsobjekt wurde als Neubau nach den Anforderungen der zum Errichtungszeitpunkt geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016) geplant und ausgeführt. Nach den vorliegenden Berechnungsunterlagen wurde das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 55 konzipiert und erfüllt die hierfür maßgeblichen energetischen Anforderungen. Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Bielefeld. Ergänzend ist jede Wohneinheit mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, wodurch Lüftungswärmeverluste deutlich reduziert und gleichzeitig ein kontrollierter Luftaustausch sichergestellt werden. Die Gebäudehülle weist einen insgesamt sehr guten energetischen Standard auf. Hochwärmegedämmte Außenwände, ein hochwertig gedämmter Dachaufbau sowie dreifach verglaste Wärmeschutzfenster mit niedrigen U-Werten sorgen für geringe Transmissionswärmeverluste. Der berechnete Jahres-Primärenergiebedarf beträgt lediglich 13,7 kWh/(m²·a) und liegt damit rund 67 % unter den Anforderungen eines vergleichbaren EnEV-Referenzgebäudes. Auch der spezifische Transmissionswärmeverlust unterschreitet die zulässigen Grenzwerte deutlich. Der Endenergiebedarf beträgt lediglich 44,9 kWh/(m²·a) und bewegt sich damit im Bereich einer sehr guten Energieeffizienz. Gleichzeitig werden die CO_2-Emissionen durch die Nutzung der Fernwärme und der energieeffizienten Gebäudetechnik auf ein niedriges Niveau von lediglich etwa 5,4 kg/(m²·a) reduziert. Aus sachverständiger Sicht verfügt das Bewertungsobjekt damit über einen modernen und nachhaltig wirtschaftlichen energetischen Standard. Die hochwertige Gebäudehülle, die Fernwärmeversorgung sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung führen zu dauerhaft niedrigen Heizenergieverbräuchen und geringen Betriebskosten. Vor dem Hintergrund steigender energetischer Anforderungen am Immobilienmarkt stellt die sehr gute Energieeffizienz einen nachhaltig wertbeeinflussenden Ausstattungsvorteil dar und wirkt sich positiv auf Vermietbarkeit, Marktgängigkeit und Werthaltigkeit des Bewertungsobjekts aus.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum:	Nicht bekannt
im gemeinschaftlichen Eigentum:	Nicht bekannt

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Die Außenanlagen des Bewertungsobjekts befinden sich insgesamt in einem gepflegten, neuwertigen und dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Zuwegungen sowie die befestigten Flächen wurden mit hochwertigem Betonsteinpflaster hergestellt und weisen keine wesentlichen Gebrauchsspuren oder Schäden auf. Die Grundstücksflächen sind funktional gegliedert und vermitteln einen ordentlichen sowie repräsentativen Gesamteindruck. Den Erdgeschosswohnungen sind ebenerdig erreichbare Terrassen mit angrenzenden, als Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenflächen vorgelagert. Die Gartenbereiche sind überwiegend als Rasenflächen angelegt und durch Stabgitterzäune voneinander abgegrenzt, wodurch eine angemessene Privatsphäre geschaffen wird. Die Terrassen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und stellen insbesondere für Familien einen attraktiven Wohnwert dar.
mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:	Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2, an der Gartenfläche WE 2 und dem Tiefgaragenstellplatz P2

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	Es bestehen Sondernutzungsrechte innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft an den beiden Terrassen, den beiden Gartenflächen und den Tiefgaragenstellplätzen. Wobei das Bewertungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2, an der Gartenfläche WE 2 und dem Tiefgaragenstellplatz P2 hat.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	Nicht bekannt
wesentliche Abweichungen zwischen dem **Mieteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum** (ME)[1)] und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE)[1)]:	Nicht bekannt
von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten** (VK) [1)] bzw. Erträge (VE) [1)] aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	Nicht bekannt

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

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:	Per 31.12.2025 waren insgesamt 11.635,37 € auf dem Rücklagenkonto, zum Wertermittlungsstichtag ist aber nichts mehr vorhanden.

3.5 Barrierefreiheit

Das Bewertungsobjekt weist in Bezug auf die Erschließung und Nutzbarkeit eine überdurchschnittlich gute Barrierefreiheit auf. Der Zugang zum Gebäude erfolgt nahezu schwellenlos und wird durch einen Personenaufzug ergänzt, der sämtliche Geschosse einschließlich des Kellergeschosses erschließt. Dadurch sind sowohl die Wohnung als auch die zugehörigen Nebenräume (Kellerabteil) ohne Nutzung des Treppenhauses erreichbar.

Die Wohnung selbst ist weitgehend barrierearm konzipiert. Sämtliche Wohnräume befinden sich auf einer Ebene und sind über ausreichend breite Verkehrsflächen miteinander verbunden. Schwellen innerhalb der Wohnung sind nicht vorhanden bzw. auf ein Minimum reduziert, wodurch eine komfortable Nutzung auch mit Gehhilfen oder Rollstuhl grundsätzlich möglich ist.

Das großzügig dimensionierte Badezimmer verfügt über eine bodengleich ausgeführte Dusche mit nahezu schwellenfreiem Zugang. Die Bewegungsflächen innerhalb des Badezimmers sind großzügig bemessen und ermöglichen eine komfortable Nutzung. Auch die übrigen Räume weisen aufgrund ihrer großzügigen Dimensionierung und der breiten Türöffnungen eine gute Alltagstauglichkeit für Personen mit eingeschränkter Mobilität auf.

Besonders hervorzuheben ist die Aufzuganbindung bis in das Kellergeschoss. Hierdurch können sowohl der zur Wohnung gehörende Kellerraum als auch die Tiefgarage ohne Treppen erreicht werden. Dies stellt gegenüber vielen vergleichbaren Wohnanlagen einen deutlichen Komfort- und Qualitätsvorteil dar.

Insgesamt erfüllt die Wohnung wesentliche Merkmale eines modernen, barrierearmen Wohnkonzeptes. Auch wenn eine vollständige Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040 ohne Prüfung der exakten Türbreiten, Bewegungsflächen sowie weiterer normativer Anforderungen nicht bestätigt werden kann, ist die Wohnung aufgrund ihrer Grundrissgestaltung, der bodengleichen Dusche, der schwellenarmen Ausführung sowie des Personenaufzuges bis in das Kellergeschoss insbesondere für ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen als sehr gut nutzbar einzustufen. Diese Ausstattungsmerkmale wirken sich positiv auf die Vermietbarkeit und Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes aus.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Wohnanlage vermittelt insgesamt einen modernen, hochwertigen und gepflegten Gesamteindruck. Sie wurde erst vor wenigen Jahren errichtet und entspricht hinsichtlich Architektur, Grundrissgestaltung sowie technischer Gebäudeausstattung den heutigen Marktanforderungen. Die hochwertige Bauausführung, die zeitgemäße Fassadengestaltung sowie die großzügig gestalteten Gemeinschaftsflächen führen zu einer überdurchschnittlichen Marktakzeptanz.

Auch unter energetischen Gesichtspunkten erfüllt die Gesamtanlage aufgrund ihres jungen Baujahres ein zeitgemäßes Niveau. Die Gebäudehülle, die modernen Fensterkonstruktionen sowie die haustechnischen Anlagen entsprechen, den zum Errichtungszeitpunkt geltenden energetischen Anforderungen und gewährleisten einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb. Aus energetischer Sicht besteht derzeit kein erkennbarer Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf, sodass gegenüber älteren Bestandsimmobilien ein deutlicher Wettbewerbsvorteil besteht. Dies wirkt sich sowohl positiv auf die laufenden Bewirtschaftungskosten als auch auf die langfristige Vermietbarkeit und Marktgängigkeit der Wohnungen aus.

Die Mikrolage innerhalb der Wohnanlage ist ebenfalls positiv zu beurteilen. Die Erschließung erfolgt komfortabel über einen Personenaufzug bis in das Kellergeschoss einschließlich Tiefgarage. Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand und fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept der Wohnanlage ein. Insgesamt vermittelt die Anlage einen hochwertigen und nachhaltigen Eindruck, wie er von heutigen Marktteilnehmern im Neubausegment erwartet wird.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass trotz des jungen Baujahres weiterhin einzelne Baumängel bzw. Restmängel vorhanden sind. Aus den vorliegenden Unterlagen sowie den Angaben der Eigentümergemeinschaft ergibt sich, dass ein Teil der bei der Abnahme festgestellten Mängel bislang noch nicht vollständig beseitigt wurde. Die ausstehenden Mängelbeseitigungen betreffen zwar überwiegend Detail- und Ausführungsmängel, sie zeigen jedoch, dass die Bauausführung bislang nicht vollständig abgeschlossen werden konnte. Hieraus können für die Wohnungseigentümergemeinschaft weiterhin organisatorische und finanzielle Belastungen, insbesondere im Zusammenhang mit Gewährleistungsansprüchen, Mängelverfolgung und gegebenenfalls erforderlichen Sonderumlagen, entstehen.

Insgesamt überwiegen die positiven Eigenschaften der Gesamtanlage deutlich. Das moderne Baujahr, die hochwertige Bauqualität, die zeitgemäße energetische Ausstattung sowie die gute Wohnlage innerhalb einer gepflegten Wohnanlage begründen eine hohe Marktattraktivität. Die noch offenen Mängel stellen zwar einen wertrelevanten Aspekt dar, beeinträchtigen nach sachverständiger Einschätzung jedoch nicht die grundsätzliche Qualität und Nachhaltigkeit des Objektes, sondern sind im Rahmen der Wertermittlung durch einen gesonderten Abschlag berücksichtigt.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt

Diele	rd. 12,58 m²	i
Eltern	rd. 14,89 m²	
Ensuitebad	rd. 6,47 m²	
Garderobe	rd. 2,09 m²	
AB	rd. 2,17 m²	
Wohnen/Essen/Kochen	rd. 46,12 m²	
Kind	rd. 12,45 m²	
Duschbad	rd. 6,24 m²	
Arbeiten/Gast	rd. 8,60 m²	
Terrasse	rd. 5,82 m²	
	rd. 117,43 m²	

Grundrissgestaltung: Modern und zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Gut

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Parkett

Wandbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Parkett

Wandbekleidung: Verputzt und gestrichen

Deckenbekleidung: Verputzt und gestrichen

Diele:

Bodenbelag: Parkett

Wandbekleidung: Verputzt und gestrichen

Deckenbekleidung: Verputzt und gestrichen

Bad/Dusche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen | verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Verputzt und gestrichen

Terrasse:

Bodenbelag:	Fliesen

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung

Türen:

Wohnungs-Eingangstür:	hochwertige, einbruchhemmende Wohnungseingangstür
Zimmertüren/Innentüren:	hochwertige, stumpf einschlagende Holzinnentüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation entspricht dem modernen Neubaustandard und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es sind ausreichend Steckdosen und Schalter in hochwertiger Ausführung vorhanden. Die Wohnung verfügt über eine zeitgemäße Netzwerk- und Medienverkabelung sowie moderne LED-Deckenbeleuchtung. Sämtliche Schalter- und Steckdosenprogramme sind in hochwertiger schwarzer Designausführung ausgeführt und unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.
Heizung:	Die Beheizung erfolgt über eine moderne, zentral betriebene Fußbodenheizung. Die Wärmeverteilung gewährleistet eine gleichmäßige und energieeffiziente Beheizung sämtlicher Wohnräume. Die Ausführung entspricht den heutigen Anforderungen an Wohnkomfort und Energieeffizienz.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. An allen Entnahmestellen steht Warmwasser in ausreichender Menge zur Verfügung. Die Installation entspricht dem zeitgemäßen Ausstattungsstandard.
Sanitäre Installation:	Die sanitären Installationen befinden sich in einem neuwertigen und gepflegten Zustand. Es sind hochwertige Sanitärobjekte mit modernen Armaturen in schwarzer Ausführung verbaut. Die Leitungsinstallationen entsprechen dem Baujahr und erfüllen die heutigen technischen Anforderungen. Das Badezimmer ist großzügig dimensioniert und hochwertig ausgestattet. Es verfügt über eine bodengleich geflieste, großzügige Walk-in-Dusche mit großformatiger Regendusche (Rainshower) sowie separater Hand-

	brause. Die Wand- und Bodenflächen sind mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen versehen. Weiterhin sind ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten sowie ein hochwertiger Waschtisch mit großem Unterschrank und Aufsatzwaschbecken vorhanden. Ein großflächiger Spiegel ergänzt die moderne Ausstattung. Die Armaturen sind überwiegend in schwarzer Designausführung ausgeführt und harmonieren mit dem insgesamt modernen Gestaltungskonzept. Insgesamt entspricht die Sanitärausstattung einem gehobenen Wohnstandard und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand.

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung:	Die Wohnung verfügt über eine hochwertige, maßgefertigte Einbauküche in modernem, grifflosem Design mit mattschwarzen Fronten und einer großzügigen Kochinsel. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten (Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination sowie Kaffeevollautomat) ausgestattet. Die Arbeitsflächen sind hochwertig ausgeführt und bieten großzügige Arbeits- und Ablageflächen. Die Einbauküche entspricht hinsichtlich Gestaltung, Funktionalität und Qualität einem gehobenen Ausstattungsstandard.
Besondere Einrichtungen:	s.o. – Küche Die Einbauküche ist nicht Bestandteil der Bewertung
Besondere Bauteile:	Nicht vorhanden

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:[2)]	Im Bereich des Sondereigentums sind keine wesentlichen, wertrelevanten Baumängel oder Bauschäden erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich im Bereich des Sondereigentums keine erkennbaren wirtschaftlichen Wertminderungen aufgrund des baulichen Zustandes.
sonstige Besonderheiten:	Nicht vorhanden

2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Das Sondereigentum vermittelt insgesamt einen sehr hochwertigen und modernen Gesamteindruck. Die verwendeten Materialien, die architektonische Gestaltung sowie die technische Ausstattung entsprechen einem gehobenen Neubaustandard. Besonders hervorzuheben sind die offene Wohnraumgestaltung, die hochwertige Einbauküche, die Fußbodenheizung, die großformatigen Fensterflächen mit elektrischer Verschattung, die hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleicher Walk-in-Dusche sowie die flächenbündigen Innentüren mit Designbeschlägen. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Erhaltungszustand und weist lediglich die im Rahmen der Gesamtanlage noch vorhandenen Restmängel aus der Bauausführung auf, welche überwiegend das Gemeinschaftseigentum betreffen. Insgesamt ist das Sondereigentum aufgrund seines Ausstattungsniveaus, seines Erhaltungszustandes sowie seiner funktionalen und barrierearmen Grundrissgestaltung als überdurchschnittlich hochwertig einzustufen und erfüllt die Anforderungen des heutigen Wohnungsmarktes in besonderem Maße.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 10,770/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 33602 Bielefeld, Walther-Rathenau-Str. 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet, dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielefeld	59432	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bielefeld	73	99	694 m²

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, beitragsrechtlicher 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

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, beitragsrechtlicher 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 14.07.2026 per Mail erhalten hat.

Als Ausreißer aufgrund der jeweiligen Baujahre 2018 sind drei Vergleichspreise nicht berücksichtigt worden (Am Kapellenbrink 14, Werner-Bock-Str. 31 und Nobelstr. 46).

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 Streuungsbreite der Vergleichsdaten. Ergänzend wurde der Variationskoeffizient als relatives Streuungsmaß herangezogen, um die Vergleichbarkeit und statistische Belastbarkeit der ausgewerteten Vergleichsfaktoren zu beurteilen.

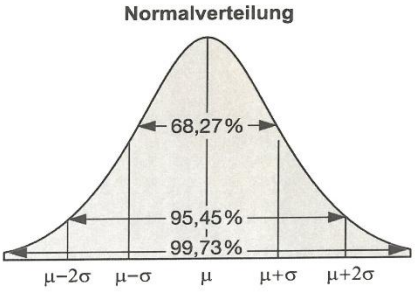
Die statistischen Kennwerte zeigen insgesamt eine hinreichende Marktüblichkeit sowie eine ausreichende Homogenität der verwendeten Vergleichsdaten, sodass der abgeleitete Vergleichsfaktor als geeignet angesehen wird, den Verkehrswert des Bewertungsobjektes marktgerecht abzubilden.

Lfd. Nr.	Grundstücks-fläche	Bau-jahr	Geschoss-lage	Verkaufs-datum	Kauf-preis in €	Wohn fläche m²	relativer Kauf-preis in €/m²
1	1485	2023	EG	2025	437.184,00	99,00	4.416,00
2	984	2022	EG	2025	342.672,00	88,00	3.894,00
3	1485	2023	1. OG	2025	324.675,00	74,00	4.387,50
4	1485	2023	1. OG	2025	434.728,00	98,00	4.436,00
5	5121	2023	1. OG	2025	578.530,50	123,00	4.703,50
6	3134	2024	1. OG	2025	256.800,00	64,00	4.012,50
7	326	2022	3. OG	2025	597.906,00	118,00	5.067,00
8	1217	2020	1. OG	2025	248.017,50	73,00	3.397,50
9	1485	2023	EG	2025	310.612,50	75,00	4.141,50
10	1485	2023	DG	2026	389.472,00	96,00	4.057,00
Kontrollsummen					3.920.597,50	908,00	
				Gewichtetes arithm. Mittel:		4.317,84	
				Ungewichtes arithm. Mittel:			4.251,25
				Standardabweichung in €/m²			461,05
				Standardabweichung in %			10,68%

Konfidenzinterfalle nach Gauß	Mittelw. - Sta	Mittelwert	Mittelw. + Stabw
Mittelwert ± 1 x Standardabeichung:	3.856,79	4.317,84	4.778,89
Mittelwert ± 2 x Standardabeichung:	3.395,74	4.317,84	5.239,94
Mittelwert ± 3 x Standardabeichung:	2.934,69	4.317,84	5.700,99

Vergleichswert	Wfl. m²	€/m² Wfl.	Betrag €
Gewichtetes arithm. Mittel:	117,43	4.317,84	507.043,79
Ungewichtes arithm. Mittel:	117,43	4.251,25	499.224,29
Differenz			7.819,51

Vergleichspreis	3.900,00 €
Wohnungsgröße	117,43
Vorläufiger Vergleichspreis	457.977,00 €
SN-Recht Garten / Terrasse	10.000,00 €
TG-Stellplatz	20.000,00 €
offene Baumangel	-25.000,00 €
Vergleichswert	462.977,00 €
	463.000,00 €



	(xi - x)	(xi - x)^2
	164,75 €	27142,5625
	-357,25 €	127627,5625
	136,25 €	18564,0625
	184,75 €	34132,5625
	452,25 €	204530,0625
	-238,75 €	57001,5625
	815,75 €	665448,0625
	-853,75 €	728889,0625
	-109,75 €	12045,0625
	-194,25 €	37733,0625
Summe	**0,00 €**	**1.913.113,63 €**

Varianz ((xi - x)^2 / 9)	**212.568,18 €**
Standardabweichung (Potenz (Varianz;1/2)	**461,05 €**
Variationskoeffizient (Standardabweichung/Mittelwert x 100)	**10,85 %**

Zur Ableitung des Vergleichswertes wurden die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld bereitgestellten Vergleichskaufpreise herangezogen. Insgesamt standen zehn geeignete Vergleichsfälle aus den Jahren 2025 und 2026 zur Verfügung, die hinsichtlich Objektart, Lage, Wohnungsgröße und Ausstattungsstandard eine gute Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt aufweisen. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 3.397,50 €/m² und 5.067 €/m² Wohnfläche. Das gewichtete arithmetische Mittel beträgt 4.317,84 €/m² bei einer Standardabweichung von lediglich 10,68 %, sodass grundsätzlich von einem homogenen Vergleichskollektiv ausgegangen werden kann.

Die Vergleichsfälle Am Kapellenbrink 14**,** Werner-Bock-Straße 31 sowie Nobelstraße 46 wurden aufgrund ihres abweichenden Baujahres (2018) nicht in die Ableitung des Vergleichsfaktors einbezogen. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 2022 errichtet und entspricht hinsichtlich Bauqualität, energetischem Standard sowie technischer Ausstattung einem jüngeren Gebäudestandard, sodass die Vergleichbarkeit mit diesen Objekten eingeschränkt ist.

Darüber hinaus ist die Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag sachverständig zu berücksichtigen. Zwar hat sich der Wohnungsmarkt gegenüber den Jahren 2023 und 2024 stabilisiert, jedoch befinden sich die Finanzierungskosten weiterhin auf einem deutlich höheren Niveau als während der Niedrigzinsphase. Die Baufinanzierungszinsen bewegen sich nach wie vor auf einem Niveau, das die Erschwinglichkeit von Wohneigentum spürbar einschränkt. Dies führt insbesondere im Segment hochwertiger Eigentumswohnungen zu einer zurückhaltenderen Nachfrage und einer längeren Vermarktungsdauer. Gleichzeitig ist das Angebot an Neubau- und neubaugleichen Eigentumswohnungen infolge der rückläufigen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre sowie zahlreicher bereits fertiggestellter Projekte gestiegen. Kaufinteressenten verfügen dadurch über eine größere Auswahl und treten mit einer deutlich stärkeren Preis- und Verhandlungssensibilität auf als noch während der Hochpreisphase.

Hinzu kommt, dass das Bewertungsobjekt trotz seines jungen Baujahres noch mit offenen Baumängeln bzw. noch nicht vollständig beseitigten Gewährleistungsmängeln belastet ist. Aus Sicht potenzieller Erwerber stellt dies einen Unsicherheitsfaktor dar, der regelmäßig zu einer reduzierten Zahlungsbereitschaft führt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachverständig nicht gerechtfertigt, den gewichteten Mittelwert der Vergleichskaufpreise von 4.317,84 €/m² unmittelbar zu übernehmen. Vielmehr wird unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, der erhöhten Finanzierungskosten, der gegenüber den Vor-

jahren zurückhaltenderen Nachfrage, des erweiterten Angebots an vergleichbaren Neubauwohnungen sowie der noch bestehenden Baumängel ein Vergleichsfaktor von 3.900 €/m² Wohnfläche als marktgerecht und nachvollziehbar angesehen. Der gewählte Vergleichsfaktor berücksichtigt die aktuelle Marktsituation angemessen und trägt den individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts in sachverständiger Weise Rechnung.

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	3.900,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 3.900,00 €/m²	
Wohnfläche	× 117,43 m²	
Zwischenwert	= 457.977,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 457.977,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 457.977,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**+** 5.000,00 €	
Vergleichswert	**=** 462.977,00 € **rd. 463.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 mit rd. **463.000,00 €** 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		5.000,00 €
• 1) Sondernutzungsrecht Garten WE 2 / Terrasse Nr. 2	10.000,00 €	
• 2) Sondernutzungsrecht Tiefgaragenstellplatz P2	20.000,00 €	
• 3) Offene Baumangel	-25.000,00 €	
Summe		5.000,00 €

1) Das der Wohnung zugeordnete Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der angrenzenden Gartenfläche stellt einen marktgängigen und wertrelevanten Ausstattungsvorteil dar. Insbesondere bei Erdgeschosswohnungen wird ein privat nutzbarer Außenbereich von Marktteilnehmern regelmäßig mit einer erhöhten Zahlungsbereitschaft honoriert, da hierdurch die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung deutlich verbessert werden. Unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und der hochwertigen Ausgestaltung der Außenflächen wird ein pauschaler Wertansatz in Höhe von 10.000 € angesetzt.

2) Das der Wohnung zugeordnete Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz P2 stellt aufgrund der angespannten Stellplatzsituation im innerstädtischen Bereich sowie des hohen Komfort- und Sicherheitsgewinns einen wertrelevanten Vorteil dar. Tiefgaragenstellplätze werden in vergleichbaren Wohnanlagen von Marktteilnehmern regelmäßig mit einer erhöhten Zahlungsbereitschaft honoriert. Unter Berücksichtigung der Lage, des Ausstattungsstandards der Wohnanlage sowie der aktuellen Marktverhältnisse wird ein Wertansatz in Höhe von 20.000 € angesetzt.

3) Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungseigentumsanlage. Bereits zum Zeitpunkt der Erstbezüge bestanden erhebliche Ausführungs- und Fertigstellungsmängel am Gemeinschaftseigentum. In den vergangenen Jahren war die Wohnungseigentümergemeinschaft daher gezwungen, umfangreiche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durchzuführen und diese über Sonderumlagen zu finanzieren. Nach den vorliegenden Unterlagen wurden bis zur Eigentümerversammlung vom 04.05.2026 insgesamt 155 von 164 dokumentierten Mangelpunkten erfolgreich abgearbeitet. Gleichwohl bestehen weiterhin offene Mängel und Restleistungen. Insbesondere wurden neun Mangelpunkte ausdrücklich als wirtschaftlich unverhältnismäßig eingestuft. Über eine dauerhafte Beseitigung kann zum Wertermittlungsstichtag keine verbindliche Auskunft auch von Seiten der Hausverwaltung erteilt werden. Kostenvoranschläge für die neun offenen Mangelpunkte liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Darüber hinaus stehen einzelne Fertigstellungsmaßnahmen, unter anderem im Zusammenhang mit der Müllplatzanlage, noch aus.

   Aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers stellt dieser Umstand weiterhin einen wertrelevanten Unsicherheitsfaktor dar. Auch wenn der überwiegende Teil der Mängel bereits behoben wurde, verbleibt für einen potenziellen Erwerber das Risiko, dass die noch offenen oder dauerhaft verbleibenden Mängel künftig zusätzliche Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten verursachen oder erneute Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich werden. Ebenso wirkt sich die Vorgeschichte der Wohnanlage mit erheblichen Baumängeln sowie der Finanzierung über Sonderumlagen erfahrungsgemäß negativ auf die Kaufpreisbildung aus, da Kaufinteressenten für verbleibende technische und wirtschaftliche Risiken regelmäßig einen Sicherheitsabschlag berücksichtigen.

   Vor diesem Hintergrund wird aus sachverständiger Sicht ein pauschaler marktbedingter Abschlag in Höhe von 25.000 € als angemessen und nachvollziehbar erachtet. Der Abschlag berücksichtigt nicht die theoretischen Kosten einer vollständigen Mängelbeseitigung, sondern bildet ausschließlich den aus Sicht eines durchschnittlichen Marktteilnehmers bestehenden Risiko- und Unsicherheitsfaktor zum Wertermittlungsstichtag ab. Er trägt dem Umstand Rechnung, dass einzelne Mängel dauerhaft bestehen bleiben und die vollständige Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums zum Wertermittlungsstichtag noch nicht abgeschlossen ist.

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. **463.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 10,770/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 33602 Bielefeld, Walther-Rathenau-Str. 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet, dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im Aufteilungsplan mit 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	59432	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	73	99

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.05.2026 mit rd.

463.000 €

in Worten: vierhundertdreiundsechzigtausend 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 28. Juli 2026

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 Schadensersatzhaftung 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 und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

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

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Grundstücksmarktbericht 2026 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 6



Hauseingang



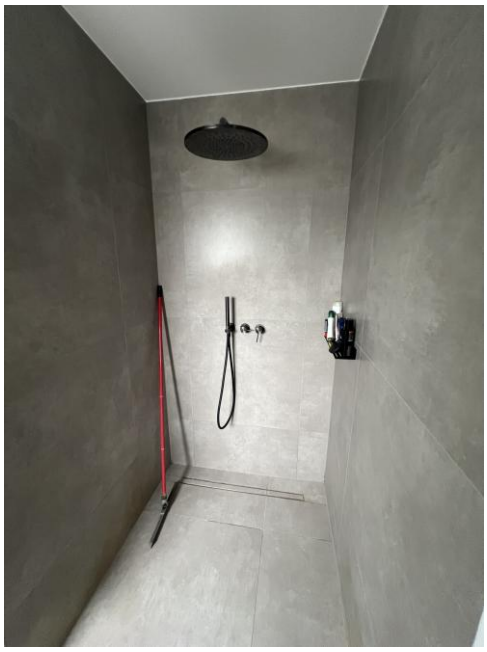
Ansicht Westseite



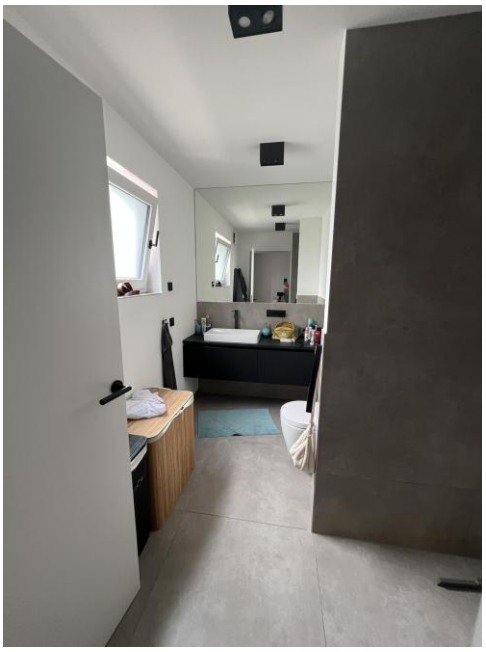
Ansicht Ostseite



Tiefgarageneinfahrt



Dusche Ensuitebad



Ensuitebad

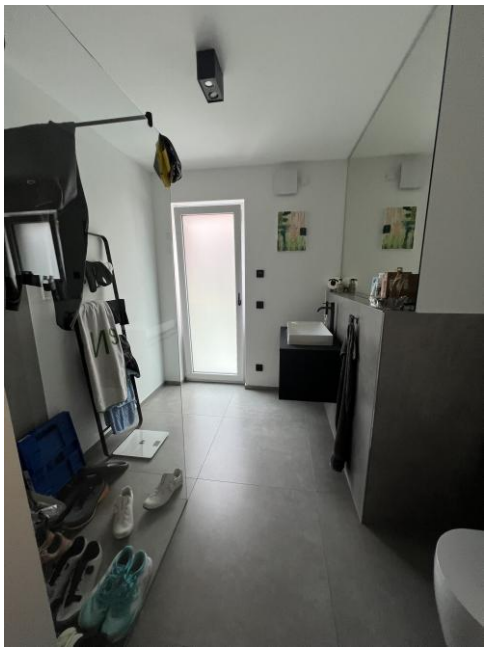


Eltern

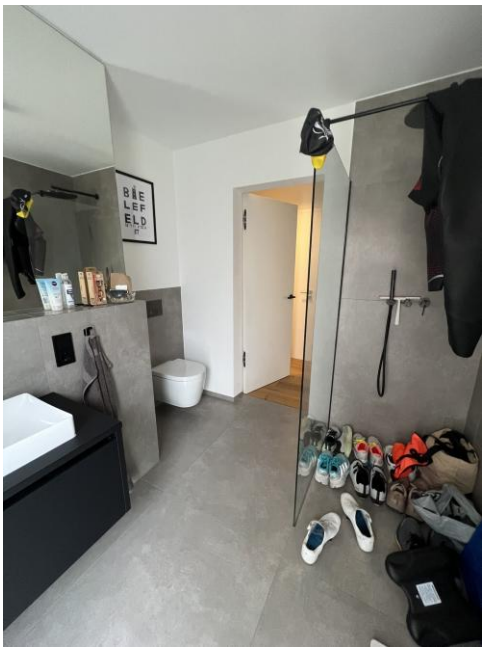


Arbeiten / Gast

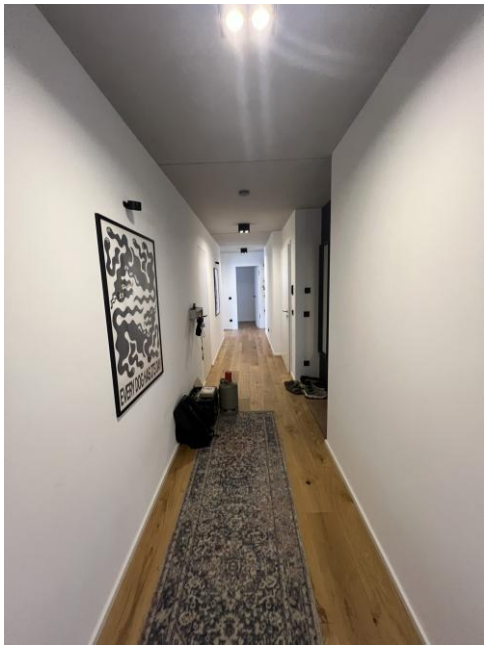
Anlage 01: **Fotos**



Duschbad



Duschbad



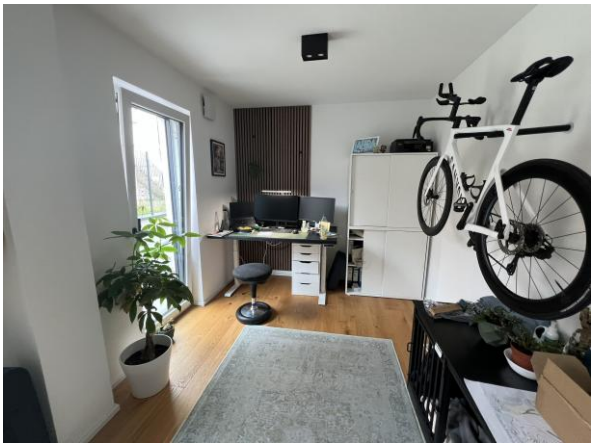
Diele



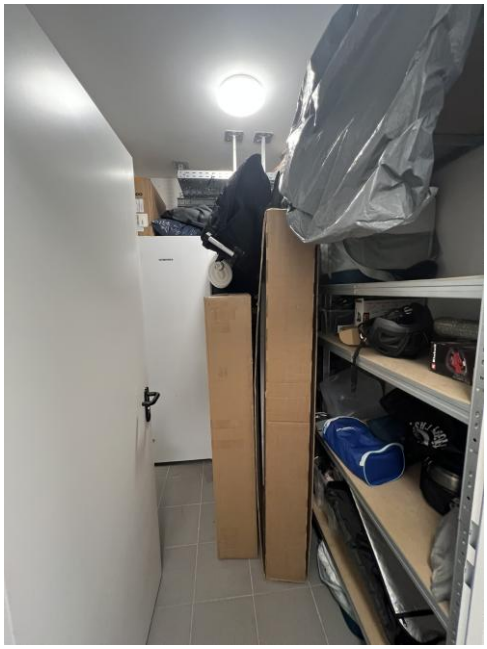
Wohnen / Essen / Kochen



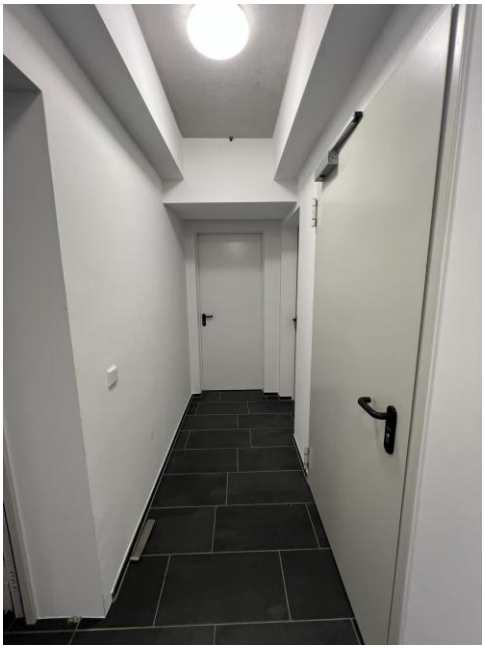
Wohnen / Essen / Kochen



Kind



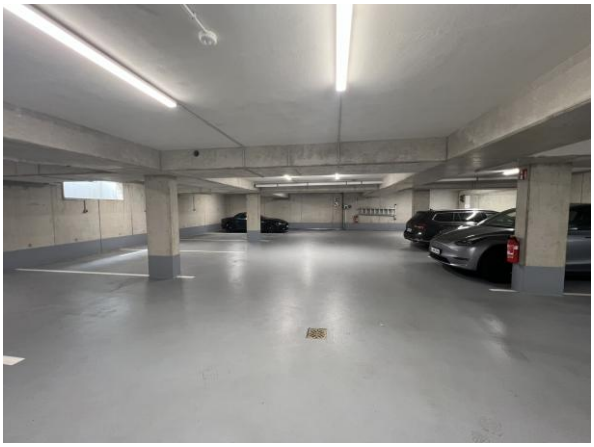
Kellerraum Nr. 2



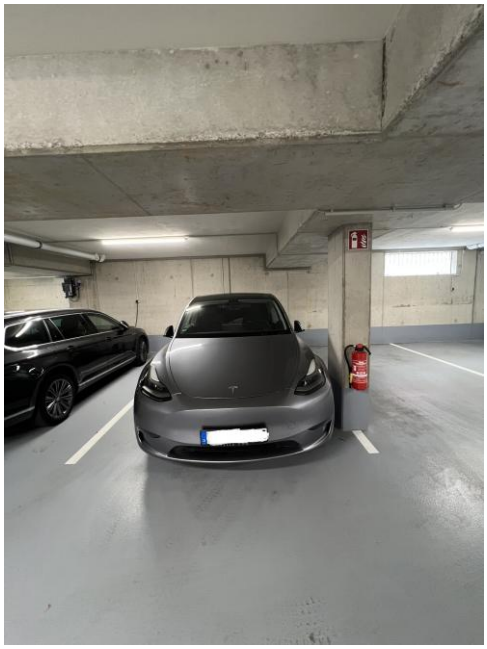
Kellerflur



Aufzug



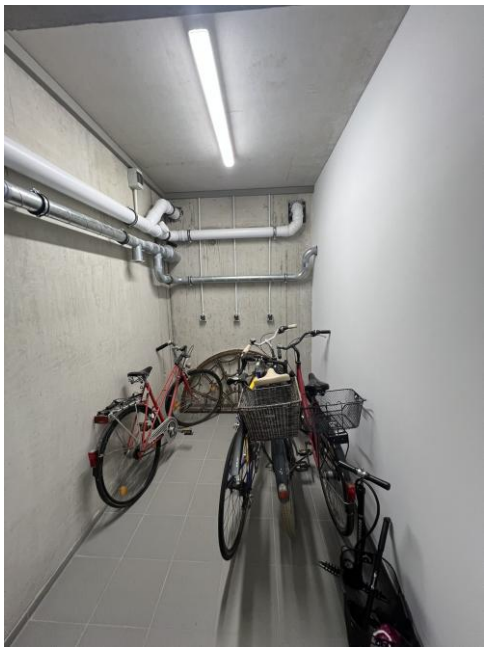
Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz P2 mit Wallbox



Fahrradkeller



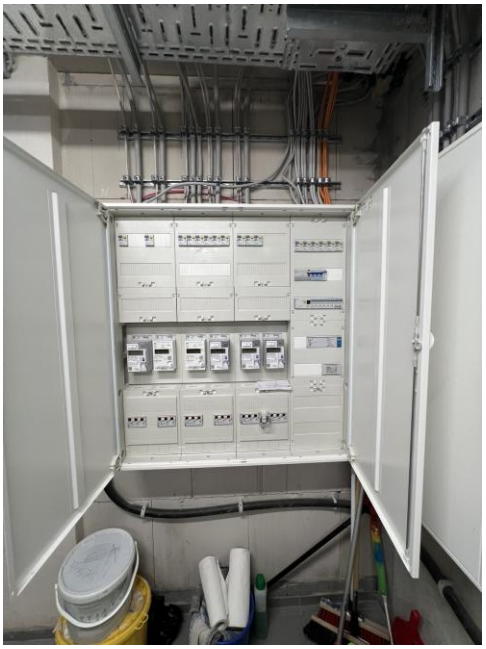
Fahrradkeller



Fernwärmeübergabestation im KG



Waschkeller



Elektrik

Anlage 02: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Amtliche Flurkarte

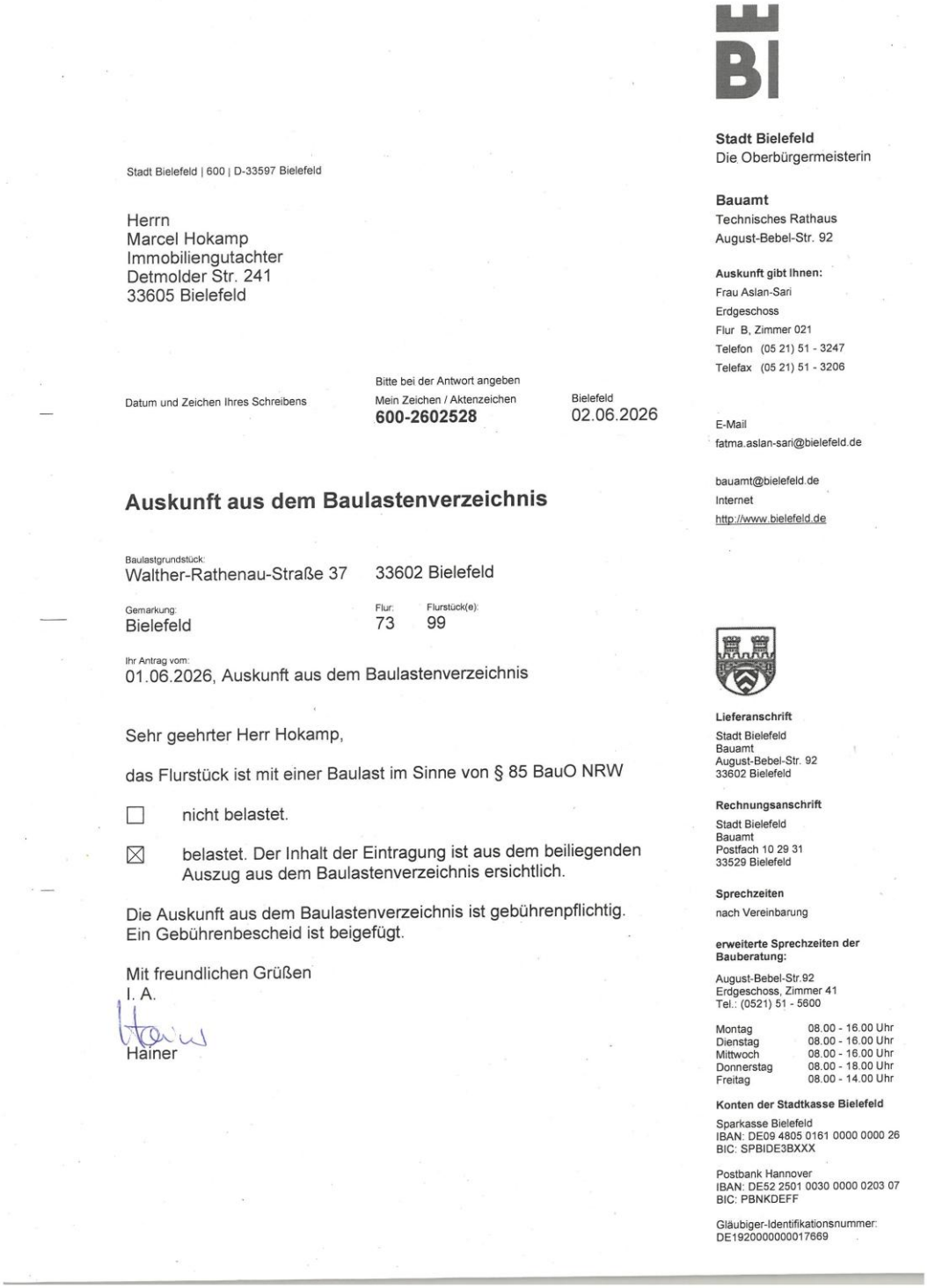
Seite 1 von 1



Amtliche Flurkarte

Anlage 03: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 3



Stadt Bielefeld | 600 | D-33597 Bielefeld

Herrn
Marcel Hokamp
Immobiliengutachter
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen / Aktenzeichen
600-2602528

Bielefeld
02.06.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück:
Walther-Rathenau-Straße 37 33602 Bielefeld

Gemarkung: Bielefeld
Flur: 73
Flurstück(e): 99

Ihr Antrag vom:
01.06.2026, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hokamp,

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 beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.
Hainer

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin

Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Aslan-Sari
Erdgeschoss
Flur B, Zimmer 021
Telefon (05 21) 51 - 3247
Telefax (05 21) 51 - 3206

E-Mail
fatma.aslan-sari@bielefeld.de

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

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

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

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

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

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BXXX

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

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Baulastenauskunft

Anlage 03: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 3

Baulastenverzeichnis von Bielefeld		Baulasten-blatt Nr. 1916
Grundstücksbezeichnung Prinzenstr. 10, Walther-Rathenau-Str. 37		Seite 1
Gemarkung Bielefeld	Flur 73	Flurstück 99

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Übernahme der Verpflichtung, nach Fertigstellung der neuen Lackiererei, der Siebdruck Abteilung einschließlich der Nebenanlagen sowie der Eloxal-abteilung in Bielefeld 1 , Otto-Brenner-Str. 160, auf die entsprechenden Nutzungen bzw. Tätigkeiten auf den Betriebsgrundstücken Prinzenstr. 10 und Walther-Rathenau-Str. 37, Bielefeld 1, zu verzichten. Eingetragen am: 18. OKT. 1988	Antrag: Wargweg / Dresdner Bank

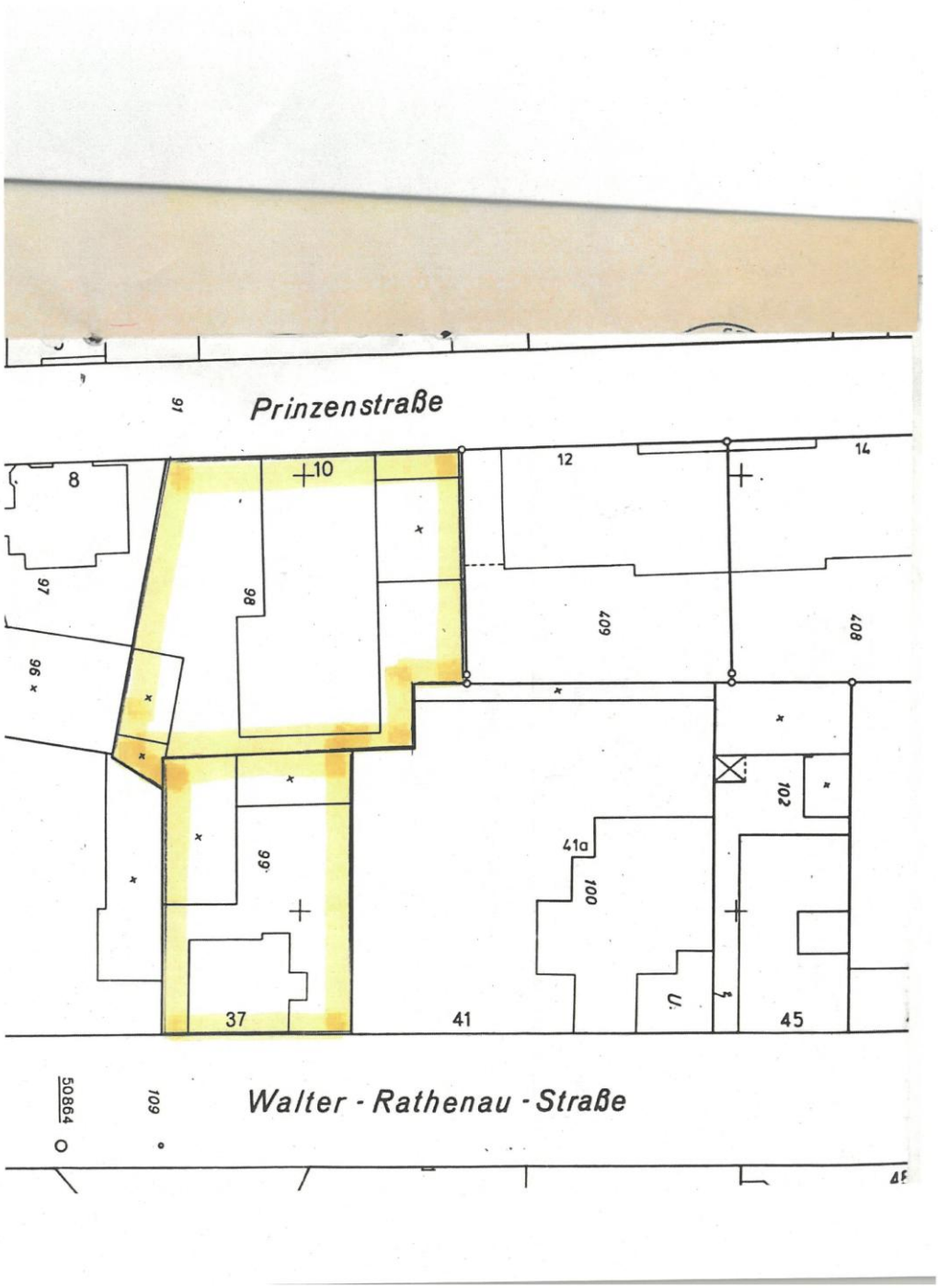
63/124

Folgende Seite: ———

Baulastenauskunft

Anlage 03: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 3



Lageplan zur Baulastenauskunft

Anlage 04: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Immobiliengutachter
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

Telefon 0521 51 – 3714 / 3116
Telefax 0521 51 - 91 50 31 17
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de
www.bielefeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Bitte bei der Antwort angeben Mein Zeichen	Bielefeld
01.06.2026	660.13250 Mol	02.06.2026

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Hokamp,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld
Flur : 73
Flurstück : 99

von der Walther-Rathenau-Straße beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung und den beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 18. Nachtragssatzung vom

Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

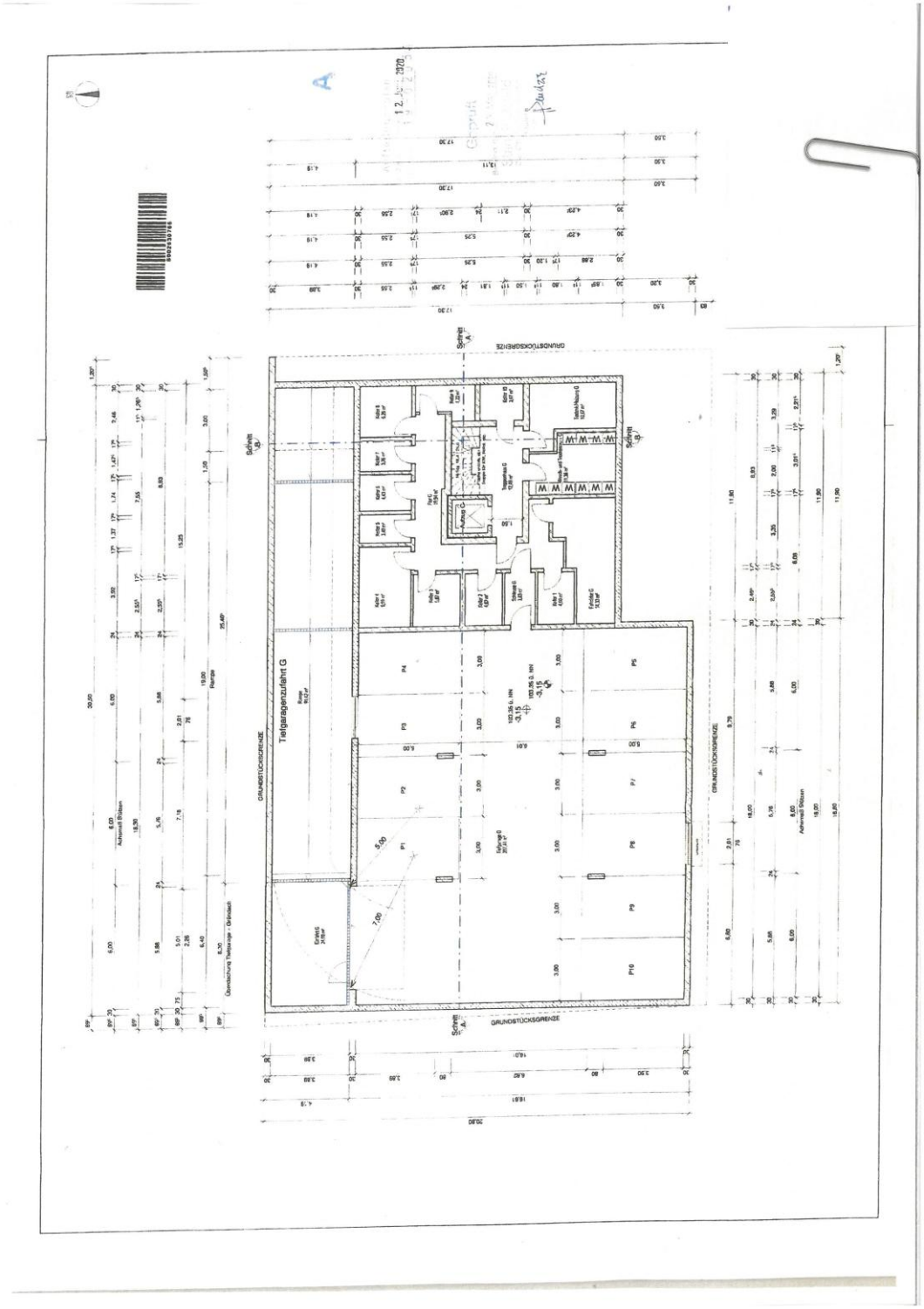
Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BXXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Anliegerbescheinigung

Anlage 05: Grundrisse und Schnitte

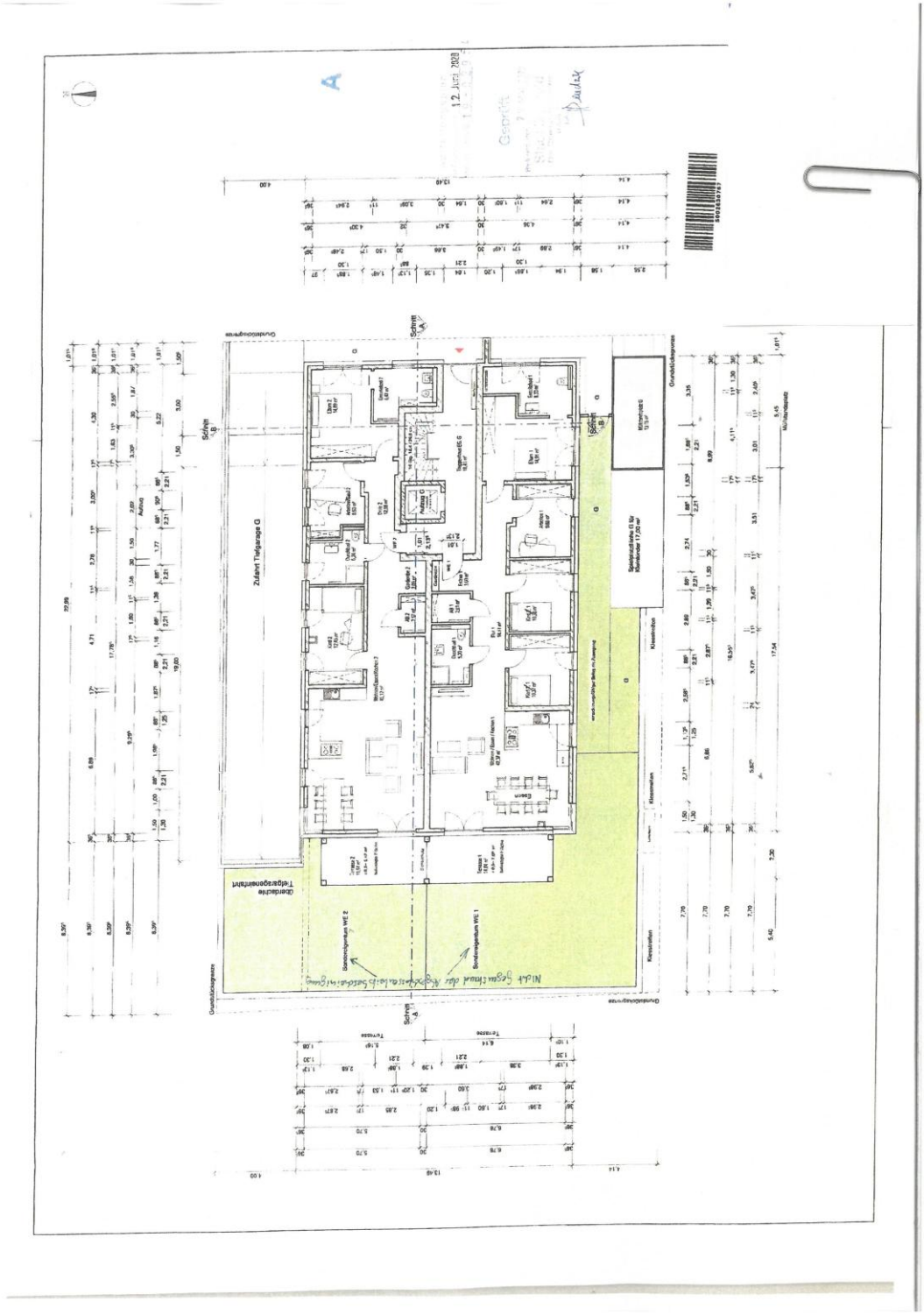
Seite 1 von 3



Kellergeschoss

Anlage 05: Grundrisse und Schnitte

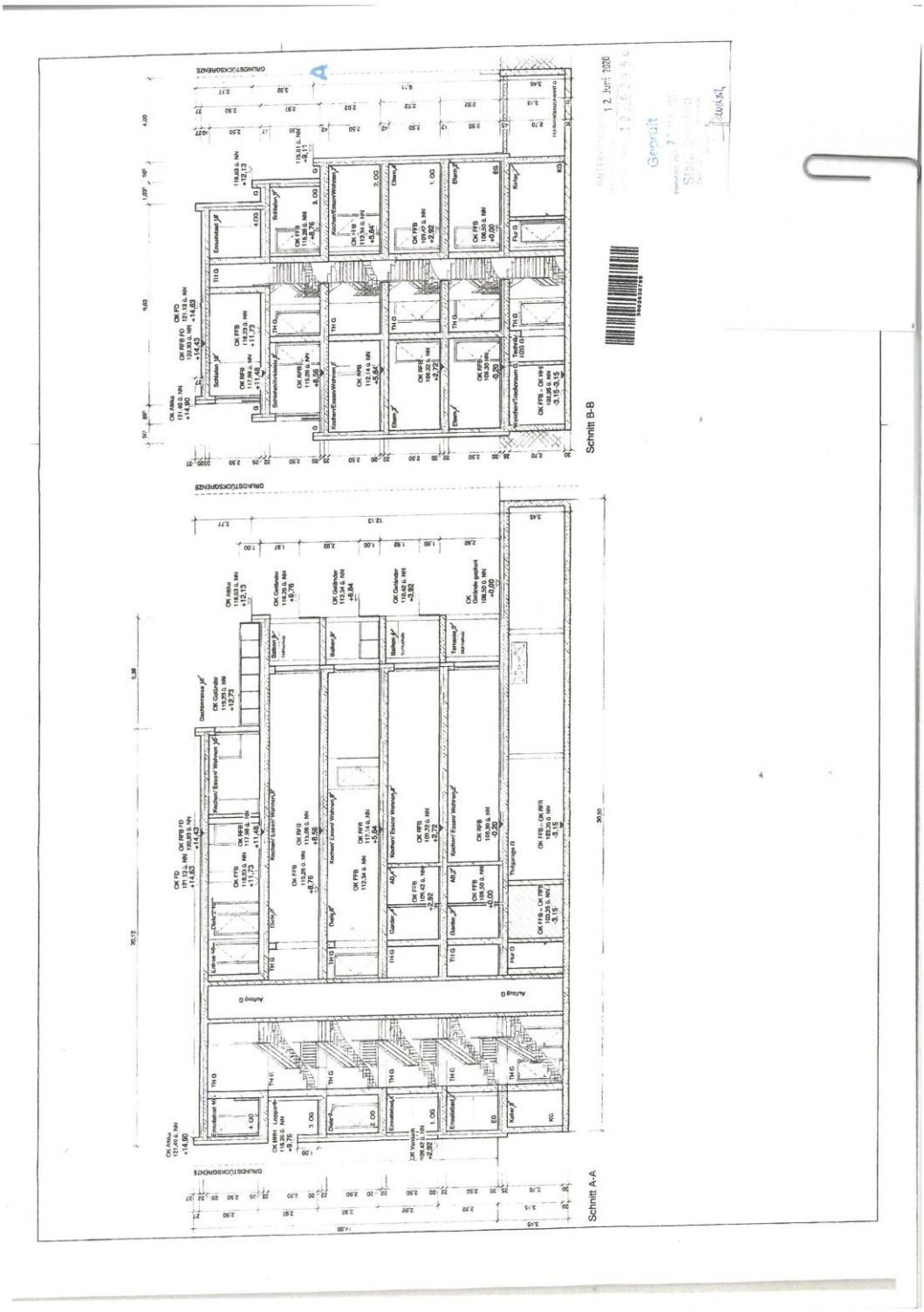
Seite 2 von 3



Erdgeschoss

Anlage 05: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Schnitt

Anlage 06: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

Wohneinheit 2

Diele 2:	=	12,58 m²
Eltern 2:	=	14,89 m²
Ensuitebad 2:	=	6,47 m²
Garderobe 2:	=	2,09 m²
AB 2:	=	2,17 m²
Wohnen/ Essen/ Kochen 2:	=	46,12 m²
Kind 2:	=	12,45 m²
Duschbad 2:	=	6,24 m²
Arbeiten/ Gast 2:	=	8,60 m²
Terrasse 2: 11,64 m² x 0,5	=	5,82 m²
Summe, WE 2:	=	***117,43 m²***
Keller 2 (in Gesamtsumme für WE 2 nicht enthalten)	=	4,62 m²

1

Wohnflächenberechnung WE 2