

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld**



Az.: 2026-GAA-0008

# **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**Gelsenkirchener Straße 11 in 33647 Bielefeld**



**Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks**  
wurde zum Wertermittlungstichtag 18.03.2026 mit **373.000 €** ermittelt.

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 12 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.  
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung für unsere Unterlagen erstellt. Die Übermittlung des Gutachtens an den Auftraggeber erfolgt elektronisch.

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                      |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>AUFTRAGSDATEN .....</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES.....</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Vorbemerkungen zur allgemeinen Marktlage und -entwicklung</b>     | <b>4</b>  |
| <b>2.2</b> | <b>Lage</b>                                                          | <b>5</b>  |
| 2.2.1      | Großräumige Lage                                                     | 5         |
| 2.2.2      | Kleinräumige Lage                                                    | 5         |
| <b>2.3</b> | <b>Grundstück</b>                                                    | <b>6</b>  |
| 2.3.1      | Gestalt und Nutzung                                                  | 6         |
| 2.3.2      | Rechtliche Merkmale                                                  | 6         |
| <b>2.4</b> | <b>Gebäude und Außenanlagen</b>                                      | <b>8</b>  |
| 2.4.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung                               | 8         |
| 2.4.2      | Baubeschreibung                                                      | 9         |
| 2.4.3      | Baubeschreibung Carport                                              | 10        |
| 2.4.4      | Außenanlagen                                                         | 10        |
| 2.4.5      | Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung                | 11        |
| 2.4.6      | Zusammenfassende Beurteilung der baulichen Anlagen                   | 11        |
| <b>3</b>   | <b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES .....</b>                           | <b>12</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Wertermittlungsverfahren</b>                                      | <b>12</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Bodenwert</b>                                                     | <b>13</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Sachwertermittlung</b>                                            | <b>14</b> |
| 3.3.1      | Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen im Sachwertverfahren | 14        |
| 3.3.2      | Berechnung des Sachwertes                                            | 17        |
| <b>3.4</b> | <b>Verkehrswert</b>                                                  | <b>18</b> |
| <b>4</b>   | <b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>             | <b>19</b> |
| <b>5</b>   | <b>LITERATURQUELLEN .....</b>                                        | <b>19</b> |
| <b>6</b>   | <b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>                                   | <b>20</b> |
| <b>7</b>   | <b>ANLAGENVERZEICHNIS .....</b>                                      | <b>21</b> |

## 1 Auftragsdaten

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjektes:                                | Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Objektadresse:                                             | Gelsenkirchener Str. 11<br>33647 Bielefeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Antragsteller:                                             | Amtsgericht Bielefeld<br>Gerichtstraße 6<br>33602 Bielefeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Eigentümer (lt. Grundbuch):                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Katastermäßige Bezeichnung:                                | Gemarkung Brackwede<br>Flur 14, Flurstück 1555<br>Wohnbaufläche 512 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundbuch:                                                 | Amtsgericht Bielefeld<br>Grundbuch von Brackwede, Blatt 8526                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Antragsdatum:                                              | 26.01.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wertermittlungstichtag:                                    | 18.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ortsbesichtigungen:                                        | 25.02.2026 und 18.03.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Teilnehmer am Ortstermin:                                  | 1. Ortstermin: Die Eigentümer und sowie und von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses<br>2. Ortstermin: Die Eigentümer und , der Rechtsanwalt und die Gutachter , und sowie von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zweck des Gutachtens:                                      | Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen: | Von den Eigentümern wurde das Messergebnis der letzten Überprüfung der Heizungsanlage zur Verfügung gestellt.<br>Vom Gutachterausschuss wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der amtlichen Basiskarte im Maßstab 1:5000</li><li>• Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000</li><li>• Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)</li><li>• Abfrage nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auszug aus der Wohnlagenkarte</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)</li><li>• Auskunft über die zum Stichtag noch ausstehenden Erschließungsbeiträge</li><li>• Auskunft zur Telekommunikations-Infrastruktur</li></ul> |

## **2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes**

### **2.1 Vorbemerkungen zur allgemeinen Marktlage und -entwicklung**

Seit 2024 ist nach 2 Jahren der Zurückhaltung aller Marktakteure ein deutlicher Anstieg der Immobilientransaktionen festzustellen. Dieser Trend setzt sich auch 2025 fort.

Im Jahr 2024 wurde insgesamt ein leicht steigender Immobilienumsatz von 821,8 Millionen Euro erzielt, der sich im Jahr 2025 auf 984,1 Millionen Euro erhöhte. Diese Umsatzsteigerung ergibt sich aus der steigenden Anzahl an Kauffällen, die gegenüber dem Vorjahr um 14 % gestiegen sind. Hierdurch wurde der Trend aus 2024 bestätigt. Auch wurde am Bielefelder Immobilienmarkt der Abschwung des Preisniveaus der normierten Kaufpreise über alle Teilmärkte hinweg gestoppt.

Weiterhin spielen bei der Marktentwicklung das derzeitige Zinsniveau und die stark gestiegenen Baukosten überwiegend im Neubau bei der Kaufentscheidung sowohl bei privaten und institutionellen Bauherren eine gewichtige Rolle. Auf dem Markt für Bestandsimmobilien nehmen auch die zunehmenden Anforderungen im Hinblick auf die Nutzung und Einsparung von Energie in Gebäuden, die 2023 in Form des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) festgelegt wurden, bedeutenden Einfluss auf das Marktgeschehen. Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer die zukünftigen, zur Erfüllung der Vorgaben des GEG notwendigen, Investitionen bei Ihrer Kaufentscheidung mit einpreisen, was sich insbesondere auf das Preisniveau von energetisch unsanierten Gebäuden auswirken dürfte.

Am Bielefelder Wohnungsmarkt ist anhand des fortgeschriebenen Mietspiegels 2024 eine durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmieten von 6 % gegenüber 2022 ermittelt worden. Diese vergleichsweise geringe Steigerung kann die stark gestiegenen Kosten im Wohnungsbau nicht auffangen. Für den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen keine Anzeichen einer Entlastung erkennbar.

## 2.2 Lage

### 2.2.1 Großräumige Lage

Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt, die im Regierungsbezirk Detmold im Nordosten Nordrhein-Westfalens gelegen ist. Mit rund 344.000 Einwohnern auf 258 km<sup>2</sup> bildet Bielefeld als größte Stadt der Region das Oberzentrum in Ostwestfalen-Lippe. Verkehrlich ist die Stadt durch die Autobahnen A 33 als Nord-Süd-Achse und die A2 als Ost-West-Achse an das überregionale Straßennetz angebunden.

Als Wirtschaftsstandort ist Bielefeld geprägt durch ortsansässige Unternehmen der Nahrungsindustrie, Druck- und Bekleidungsindustrie, des Großhandels, der Bauwirtschaft sowie Maschinenbau- und Metallindustrie. Der größte Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist jedoch dem Dienstleistungsbereich zuzuordnen, insbesondere den wirtschaftlichen Dienstleistungen und dem Sozialwesen. Außerdem sind in Bielefeld 6 Hochschulstandorte mit insgesamt mehr als 41.000 Studierenden angesiedelt. Zusätzlich zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort verzeichnet Bielefeld einen positiven Pendlersaldo von rund 33.000 Arbeitnehmern, die aus anderen Wohnorten in die Stadt einpendeln. Die Kaufkraft der Bielefelder Bevölkerung belief sich im Jahr 2023 auf durchschnittlich 25.670 € je Einwohner, im Vergleich hierzu betrug die durchschnittliche Kaufkraft in Deutschland zeitgleich 26.870 € pro Einwohner.<sup>1</sup>

Räumlich ist Bielefeld in 10 Stadtbezirke unterteilt, deren Bewohner sich im Schnitt auf zwei Personen je Haushalt verteilen. Die Einwohnerzahl von Bielefeld hat sich in den letzten Jahren positiver entwickelt als bei der letzten Vorausberechnung angenommen. Auch in Zukunft bleibt die Zuwanderung jedoch ein wichtiger Faktor für die Entwicklung der Einwohnerzahl in Bielefeld. Als Ergebnis der Vorausberechnung der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2023 wäre bei moderaten Wanderungsgewinnen weiter ein Anstieg der Bevölkerungszahl um 1,8 % auf ca. 350.000 Einwohner bis zum Jahr 2050 zu erwarten.<sup>2</sup>

### 2.2.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertende Grundstück „Gelsenkirchener Straße 11“ liegt im südlichen Teil der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Brackwede. Die Gemarkung Brackwede erstreckt sich über gut 38 Quadratkilometer. Sie ist dabei größtenteils von Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie dem Naturschutz und den zur Naherholung dienenden Grün- und Waldflächen geprägt. Der Stadtbezirk zählt insgesamt 41.410 Einwohner. Die das Bewertungsgrundstück umgebende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, in westlicher Richtung befinden sich Industrie- und Gewerbeflächen und ein Sondergebiet. Die Gelsenkirchener Straße ist als Erschließungsstraße mit einer Fahrbahn aus Beton-Kleinpflaster ausgebaut. Ein Gehwege wurden nicht errichtet. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Wohnlage des Bewertungsobjektes wird als normal eingestuft. Mögliche Immissionsbelastungen werden durch einen guten Grünflächenbezug ausgeglichen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken sind in Entfernungen zwischen 0,5 km und 1,7 km zu erreichen. Ein Kinderspielfeld ist unmittelbar neben dem Grundstück vorhanden. Die Entfernung zur Bielefelder Innenstadt beträgt ca. 6,5 km. Die nächste Bushaltestelle „Dortmunder Straße“ befindet sich am Südring in einer Entfernung von ca. 150 m zum Bewertungsgrundstück. Der Bahnhof Bielefeld-Senne ist nach ca. 4 km erreicht. Der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gut. Die nächste Anschlussstelle, zur Bundesautobahn A33 Anschluss „Bielefeld Zentrum“ liegt 4,5 km entfernt und bis zum Anschluss „Bielefeld Süd“ der A2 von sind ca. 5,5 km zurückzulegen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Michael Bauer Research GmbH (2023).

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2024).

## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Gestalt und Nutzung

Die im Liegenschaftskataster mit einer Größe von insgesamt 512 m<sup>2</sup> nachgewiesene Wohnbaufläche verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt. Die Höhenunterschiede des Grundstücks erschweren die Gartennutzung und die Gestaltung der Außenanlagen. Die Breite des Grundstücks beträgt im Mittel ca. 20 m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 24 m.

Der Grundstückszuschnitt sowie die nähere Umgebung sind den als Anlagen beigefügten Auszügen aus der amtlichen Basiskarte NRW und der Flurkarte sowie dem Schrägluftbild zu entnehmen.

### 2.3.2 Rechtliche Merkmale

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch:           | <p>Eine Ablichtung des Grundbuches von Brackwede, Blatt 8526 vom 15.09.2025 wurde dem Gutachterausschuss mit dem Antrag auf Erstattung des Gutachtens zur Verfügung gestellt. In Abteilung II des Grundbuches wurde folgende Eintragung vorgefunden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</li></ol>                                                                                                                                    |
| Baulasten:           | <p>Im Baulastenverzeichnis der Stadt Bielefeld wurde eine Vereinigungsbau-<br/>last eingetragen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Flächennutzungsplan: | <p>Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, als „Wohnbaufläche“ dargestellt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bebauungsplan:       | <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des seit dem 16.12.2010 rechtskräftigen Bebauungsplans „I/B 67 Wohngebiet Bochumer Straße“. Als Grundlage gilt die BauNVO vom 23.01.1990.</p> <p>Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt geregelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximal 2 Vollgeschosse</li><li>• 35°-45° geneigtes Satteldach</li><li>• GRZ 0,4</li><li>• GFZ 0,8</li><li>• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li></ul> |
| Bauordnungsrecht:    | <p>Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurde festgestellt, dass der Spitzboden im Dachgeschoss ohne baurechtliche Genehmigung zu Wohnraum ausgebaut wurde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft des Amtes für Verkehr der Stadt Bielefeld vom 29.01.2026 gilt für das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungstichtag die beitragsrechtliche Auskunft, dass Erschließungsbeiträge zum Stichtag nach §§ 127 ff BauGB nicht mehr erhoben werden. Naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge nach § 135 A BauGB fallen nicht an.
- Bodenaltlasten: Im Informationssystem der Stadt Bielefeld wird das Bewertungsgrundstück nicht als Altlastenstandort / Altlastverdachtsfläche dargestellt. Auch aus anderen Quellen liegen dem Gutachterausschuss keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Ferner wird unterstellt, dass der Baugrund eine normale Tragfähigkeit aufweist.

## **2.4 Gebäude und Außenanlagen**

### **2.4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Im Jahr 2013 wurde auf dem Bewertungsgrundstück ein zweigeschossiges, Einfamilienhaus in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Zwerchdach. Im Jahr 2015 wurde darüber hinaus ein Antrag für den Neubau einer Kleingarage (Carport) auf dem Bewertungsgrundstück gestellt. Die Schlussabnahme des Carports erfolgte ebenfalls im Jahre 2015.

Das Einfamilienhaus unterteilt sich in Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der in die Diele mit der Geschosstreppe übergeht. Des Weiteren befinden sich ein Gästezimmer, Duschbad mit WC und der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss. Die Terrasse ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Im Obergeschoss wurden Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Bad mit WC vorgefunden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss ohne baurechtliche Genehmigung zu Wohnraum ausgebaut wurde. Das Dachgeschoss erfüllt nicht die gesetzlichen Vorgaben zur Ausbaufähigkeit und stellt somit keine Wohnfläche dar. Das Dachgeschoss hat den Charakter einer Nutzungsfläche und wird so bewertet.

Die Ausstattung des Wohngebäudes ist als mittel einzustufen.

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der genehmigten Grundrisse und nach den örtlichen Feststellungen ermittelt und beträgt insgesamt rd. 140 m<sup>2</sup>. Die Nutzungsfläche des Spitzbodens beträgt rd. 14 m<sup>2</sup>. Die Wohn- und Nutzungsflächenberechnung, die der Anlage zu entnehmen ist, wurde allein zum Zweck der Wertermittlung erstellt. Hieraus lassen sich keine Ansprüche hinsichtlich von Mietverträgen, Nebenkostenabrechnungen o.ä. ableiten.

Inventar und sonstiges Zubehör (z.B. Küchen) sind gemäß § 97 BGB keine wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes und werden deshalb nicht mitbewertet.



## 2.4.2 Baubeschreibung

|                |   |                                                                                                                                                                                      |
|----------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr        | : | 2013                                                                                                                                                                                 |
| Außenwände     | : | massives Mauerwerk, Außenputz und Anstrich                                                                                                                                           |
| Innenwände     | : | massives Mauerwerk und Leichtbauwände                                                                                                                                                |
| Geschossdecken | : | Stahlbeton                                                                                                                                                                           |
| Dach           | : | Satteldach mit Zwerchdach, Dämmung, Tonpfanneneindeckung mit Beschichtung                                                                                                            |
| Schornstein    | : | Fertigelemente, Edelstahlrohr, Kopf mit Plattenverkleidung                                                                                                                           |
| Treppen        | : | freitragende Treppe, Metall-Tragrahmen, Holzstufen, Geländer aus Edelstahl-Füllstäben und Holzhandlauf                                                                               |
| Fußböden       | : | Fliesen, Laminat                                                                                                                                                                     |
| Fenster        | : | überwiegend bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung, Rollläden mit Elektroantrieb                                                                                                   |
| Türen          | : | Haustür : Aluminiumtür mit Glasausschnitt<br>Innentüren : Türen mit Folienbeschichtung                                                                                               |
| Sanitäranlagen | : | EG : Dusche in den Fußboden eingelassen, Waschbecken und WC<br>OG : ebenerdige Dusche, Badewanne, Waschbecken, Bidet und WC                                                          |
| Heizung        | : | Gas-Brennwertheizung mit Brauchwasser über Solarthermie, Warmwasserspeicher mit ca. 300 l Fassungsvermögen, Fabrikat Junkers, Leistungsbereich 2,9 - 14 kW, Baujahr 2012             |
| Heizkörper     | : | Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper im Bad                                                                                                                                           |
| Elektroanlage  | : | Die Elektroanlage entspricht nicht dem Stand der Technik des Baujahres.                                                                                                              |
| Energieausweis | : | Ein Energieausweis der jedoch nur bis November 2021 Gültigkeit hatte, ist vorhanden. Der Primärenergiebedarf wird hierin mit 82,68 kWh/(m <sup>2</sup> <sub>Ana</sub> ) ausgewiesen. |
| Sonstiges      | : | - Terrassenüberdachung<br>- Hauseingangsüberdachung                                                                                                                                  |

### 2.4.3 Baubeschreibung Carport

|              |                                                                                    |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr      | : 2015                                                                             |
| Konstruktion | : Leimbinder                                                                       |
| Dach         | : Flachdach mit Bitumenschweißbahnen                                               |
| Boden        | : Beton- Kleinpflaster                                                             |
| Sonstiges    | : Geräteraum hinter dem Carport, Holzkonstruktion, Wände mit Profilholz verkleidet |

### 2.4.4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zählen vor allem Wegbefestigungen, nicht mit dem Gebäude verbundene Freitreppen, Einfriedungen und Stützmauern, Tore, besondere Gartenanlagen, Hecken, Sträucher und Bäume, aber auch die innerhalb der Grundstücksgrenzen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen.

|                                  |                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ver- und Entsorgungsleitungen    | : <ul style="list-style-type: none"><li>- Stromanschluss</li><li>- Wasseranschluss</li><li>- Kanalanschluss</li><li>- Gasanschluss</li></ul>                                              |
| Telekommunikations-Infrastruktur | : Das Gebäude verfügt über einen Kabelanschluss der Telekom über den bis zu 250 Mbit/s im Download verfügbar sind.                                                                        |
| Befestigungen                    | : Betonsteinpflaster, Terrasse aus Bambus Fußbodendielen, Treppe aus Betonsteinen, und aus den Bambusdielen der Terrasse, Beton- Pflanzsteine zur Sicherung der Terrasse und der Hanglage |
| Einfriedungen                    | : Metallzaun mit Gartentor                                                                                                                                                                |
| Gartenanlage                     | : noch nicht fertiggestellt                                                                                                                                                               |

### **2.4.5 Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung**

In diesem Verkehrswertgutachten werden nur solche Baumängel, Bauschäden oder unterlassene Instandhaltung wertmindernd berücksichtigt, die bei der Begehung des Gutachterausschusses sichtbar waren bzw. von den beteiligten Parteien mitgeteilt wurden, sofern es sich um zurückliegende Wertermittlungsstichtage handelt.

Nicht sichtbare Baumängel, Bauschäden oder unterlassene Instandhaltung hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden nicht wertmindernd berücksichtigt. Dieses gilt insbesondere für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall, Rohrfraß. Auch Untersuchungen auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd etc. sowie hinsichtlich der Einhaltung von Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Trinkwasserverordnung und des § 45 BauO NRW (Installation von Blitzschutzanlagen) wurden nicht durchgeführt. Des Weiteren wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall- und Wärmeschutzes angestellt.

Bauschäden, Baumängel oder unterlassene Instandhaltung zählen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und werden als solche im Rahmen der Wertermittlung in Abzug gebracht. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wertansatz nicht die volle Höhe der Instandsetzungskosten deckt.

In der nachfolgenden Auflistung sind nur die auffälligsten Bauschäden und unterlassenen Instandhaltungen aufgeführt, daher besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Nach Auffassung des Gutachterausschusses sind folgende Positionen zu berücksichtigen:

- Putzschäden im Fußbereich auf beiden Innenseiten der Haustür
- Riss im Außenputz im Bereich des Rollladenkastens der Terrasse
- Risse im Bereich der in Trockenbauweise errichteten Innenwände
- Nicht verschlossene Fugen der Deckenplatte im Bereich der demontierten Ausschubtreppe
- Fehlende Abschlussprofile im Bereich des Laminatfußbodens im OG
- Unfertige Außenanlagen
- Ungesicherte Böschung neben der Terrasse und an den Treppen innerhalb des Gartens
- Unfertige Elektroinstallation der Terrassenüberdachung

### **2.4.6 Zusammenfassende Beurteilung der baulichen Anlagen**

Das Bewertungsobjekt wurde 2013 errichtet. Die bauliche Anlage ist als gepflegt zu beurteilen. Die Außenanlagen sind als unfertig einzustufen, mit Ausnahme der Terrasse mit seiner Überdachung und der Zaunanlage parallel zur Straße. Die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht möglich. Für den vorgefundenen Ausbauzustand liegt keine baurechtliche Genehmigung vor.

Die Grundrisse des Erd- und Obergeschosses sind als funktional einzustufen und sind baujahrestypisch. Mit der Nähe des Grundstücks zum vielbefahrenen Südring gehen Lärm- und Immissionsbelastungen einher.

### 3 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Im **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen ermittelt. Vergleichskaufpreise sind gem. § 25 ImmoWertV geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen und das Kaufvertragsdatum in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag steht. Etwaige Abweichungen sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten an das Wertermittlungsobjekt anzupassen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Dabei können geeignete Kaufpreise z.B. mit Flächeneinheiten ins Verhältnis gesetzt werden (Gebäudedefaktoren) oder mit marktüblich erzielbaren Jahreserträgen (Ertragsfaktoren).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mehrfamilienhaus). Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Unterliegen die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen oder weichen wesentlich von den marktüblichen Erträgen ab, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) werden im Wesentlichen bebaute Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den Sachwerten der baulichen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Die Bewertung der baulichen Anlagen erfolgt auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten. Die Normalherstellungskosten dienen dabei als modellhafte Kostenkennwerte.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren, die aus geeigneten Vergleichskaufpreisen abgeleitet werden.

#### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Ein- und Zweifamilienhäuser dienen im Wesentlichen der renditeunabhängigen Eigennutzung, so dass im vorliegenden Gutachten das Sachwertverfahren anzuwenden ist.

Eine zusätzliche Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist nicht möglich, da in der Kaufpreissammlung keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden sind.

### 3.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt und Erschließung sind die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten entscheidend.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung von baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wertunterschiede ansonsten gleichartiger Grundstücke finden gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten Berücksichtigung.

Im vorliegenden Bewertungsfall finden sich in der Kaufpreissammlung hinsichtlich Lage, Ausnutzbarkeit sowie Größe und Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks keine ausreichend vergleichbaren Kauffälle. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt deshalb auf der Grundlage des zum Wertermittlungstichtag gültigen Bodenrichtwertes.

Zum 01.01.2026 (Auswertejahr 2025) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld für den Bereich, dem das Bewertungsgrundstück angehört, einen Bodenrichtwert in Höhe von 300 €/m<sup>2</sup> ermittelt und beschlossen. Es handelt sich dabei um einen durchschnittlichen Lagewert für bebaubare erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer Fläche von 600 m<sup>2</sup> und einer ein- bis zweigeschossigen Bebaubarkeit.

Mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 512 m<sup>2</sup> ist die zu bewertende Wohnbaufläche kleiner als das Normgrundstück. Auf Grundlage, der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ist eine Anpassung der Grundstücksgröße mit dem Faktor 1,04 erforderlich.

Folglich ergibt sich für das Bewertungsobjekt „Gelsenkirchener Straße 11“ zum Wertermittlungstichtag 18.03.2026 folgender Bodenwert:

| Nutzung                    | Flurstück<br>Nr. | Fläche               | BRW                  | UK       | Bodenwert            |
|----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| Wohnbaufläche              | 1555             | 512 m <sup>2</sup> x | 300 €/m <sup>2</sup> | x 1,04 = | 159.744 €            |
| <b>Bodenwert insgesamt</b> |                  |                      |                      |          | <b>rd. 159.700 €</b> |

### 3.3 Sachwertermittlung

#### 3.3.1 Erläuterungen zu den Begriffen und Wertansätzen im Sachwertverfahren

- **Normalherstellungskosten**

Auf der Grundlage von § 36 Abs. 2 ImmoWertV werden zur Sachwertermittlung die durchschnittlichen Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010 herangezogen.

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden und nicht von Rekonstruktionskosten.

Vorrangig werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), d.h. die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind zu Grunde gelegt. Ist die entsprechende Gebäudeart nicht erfasst, können andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten für Bauleistungen (gewöhnliche Herstellungskosten) herangezogen werden.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

- **Kostenkennwert**

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist der Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppe 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen (1 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 1.32 – freistehende Einfamilienhäuser mit Erd-, Ober- und nicht gebautem Dachgeschoss. Aufgrund der fehlenden Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses und der damit eingehenden nur eingeschränkten Nutzbarkeit ist der Kostenkennwert um 12% zu reduzieren. Der Gebäudestandard ist der Standardstufe 3,4 (mittlere Ausstattung) zuzuordnen. Somit ergibt sich insgesamt ein Kostenkennwert in Höhe von 750 €/m<sup>2</sup> BGF.

- **Baupreisindex**

Der Baupreisindex erfasst die Änderung der Baukosten zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Preisstand des Jahres 2010. Erhöhungen der Mehrwertsteuer werden durch den entsprechenden Baupreisindex berücksichtigt.

Der zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex beträgt zum Wertermittlungsstichtag:

November 2025 = 190,6; bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100

- **Bruttogrundfläche (BGF)**

Die Kostenkennwerte beziehen sich auf die BGF. Die BGF ist die Summe der jeweils marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerks.

Für die Ermittlung der BGF wird im Bewertungswesen die vom Deutschen Institut für Normung e.V. herausgegebene Vorschrift DIN 277-1:2005-02 angewendet.

Im Falle des Bewertungsobjektes gehen Erd-, Ober und Dachgeschoss in die Bruttogrundflächenberechnung ein, die den Anlagen beigelegt ist.

- **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr (Jahr der Fertigstellung) an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die ImmoWertV listet in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer verschiedener Gebäudearten auf. Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer) von Wohnhäusern beträgt demnach 80 Jahre.

- **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist die Anzahl von Jahren anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer kann durch unterlassene oder durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder andere Gegebenheiten verkürzt oder verlängert werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird die Punktrastmethode gemäß Anlage 2 ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Gutachten sind keine Erneuerungen oder Modernisierungen zu berücksichtigen. Die Restnutzungsdauer verlängert sich somit nicht und ist mit 67 Jahren anzusetzen.

- **Alterswertminderung**

Von den jeweiligen Herstellungswerten wird die Wertminderung wegen Alters abgezogen. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Wertverhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei wird die für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer, die durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandsetzung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Es ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen, die in einem Alterswertminderungsfaktor ausgedrückt wird.

- **Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile sind in der Bruttogrundfläche nach DIN 277 nicht enthalten. Deshalb ist der Zeitwert der baulichen Anlage, um den Zeitwert der besonderen Bauteile zu ergänzen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind die Hauseingangsüberdachung und die Terrassenüberdachung zu berücksichtigen. Für die besonderen Bauteile erfolgt entsprechend der Restnutzungsdauer ein Ansatz von rd. 4.600 € (Zeitwert).

- **Carport**

Für das Carport wird der Zeitwert mit rd. 10.600 € ermittelt.

- **Außenanlagen**

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zählen vor allem Wegbefestigungen, nicht mit dem Gebäude verbundene Freitreppen, Einfriedungen und Stützmauern, Tore, besondere Gartenanlagen, Hecken, Sträucher und Bäume, aber auch die innerhalb der Grundstücksgrenzen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Sachwerte der Außenanlagen werden nach Erfahrungssätzen ermittelt. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der Hangbefestigungen der Gartenanlage ein Ansatz von 4 % des Gebäudesachwertes angemessen.

- **Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Im Sachwert kommt der Substanzwert des Bewertungsobjektes zum Ausdruck, der aber nicht immer dem am Grundstücksmarkt realisierbaren Kaufpreis entspricht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld ermittelt jährlich Sachwertfaktoren aus den vorliegenden Kaufverträgen, indem die Sachwerte der Objekte mit den entsprechenden Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt werden. Es ist statistisch nachgewiesen, dass der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) insbesondere vom vorläufigen Sachwert sowie von der Höhe des lagetypischen Bodenrichtwertes beeinflusst wird. Je höher der vorläufige Sachwert und je geringer der Bodenrichtwert, desto höher fällt in der Regel der Abschlag aus.

Zum Wertermittlungsstichtag gelten generell die Marktanpassungsfaktoren, die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht worden sind. Für Wohngebäude in einer normalen Wohnlage und mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 476.000 € wird ein Sachwertfaktor von durchschnittlich 0,84 ausgewiesen. Die Datengrundlage, die der Ermittlung des ausgewiesenen Sachwertfaktors zugrunde liegt, sind Kauffälle des Jahres 2024. Da der Wertermittlungsstichtag im Jahr 2026 liegt, ist die Marktentwicklung im Laufe des Jahres 2025 unter Anpassung des Sachwertfaktor sachverständig zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass die Marktentwicklung im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser auf annähernd gleichbleibendem Preisniveau bleibt. Aber die Auswirkung durch die Nähe zum vielbefahrenen Südring muss in die objektspezifische Anpassung mit einfließen.

Aufgrund dessen ist nach Auffassung des Gutachterausschusses ein objektspezifischer Sachwertfaktor von 0,80 erforderlich ist, um das Marktgeschehen angemessen darzustellen.

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen. Hierzu zählen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Sie sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits an anderer Stelle berücksichtigt worden sind.

Eine übliche Alterung der baulichen Anlage(n) und der einzelnen Bauteile wird im Rahmen der verschiedenen Wertermittlungsverfahren regelmäßig berücksichtigt. Im Sachwertverfahren geschieht dies anhand eines Alterswertminderungsfaktors, der sich aus der Gesamtnutzungsdauer und der objektspezifisch ermittelten Restnutzungsdauer ergibt. Sofern darüberhinausgehend Bauschäden oder Baumängel festgestellt werden, ist zu beachten, ob diese erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dafür ist maßgeblich, ob entsprechende Schadensbilder bei einem durchschnittlichen Objekt der zutreffenden Baualtersklasse auf dem Grundstücksmarkt erwartbar sind.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist für die unter Punkt 2.4.5 aufgeführten Bauschäden und unterlassene Instandhaltung ein Ansatz von rd. 18.000 € anzusetzen. Bei den Positionen 1-3 ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um einen Zeitwert entsprechend der Restnutzungsdauer handelt, der nicht die vollen Kosten der tatsächlichen Instandsetzung deckt. Die Positionen 4-8 sind mit dem vollen Ansatz der Herstellungswerte anzusetzen.

Der vorhandene Ausbau des Dachgeschosses ist mit rd. 10.000 € in Ansatz zu bringen.



**3.3.2 Berechnung des Sachwertes**

| Sachwertberechnung                                           |  |                 |               |
|--------------------------------------------------------------|--|-----------------|---------------|
| Gebäudebezeichnung                                           |  | Einfamilienhaus |               |
| Berechnungsbasis                                             |  |                 |               |
| Brutto-Grundfläche (BGF)                                     |  | 241 m²          |               |
| Baupreisindex (BPI) November 2025 = 190,6 (2010=100)         |  | 190,60          |               |
| Normalherstellungskosten                                     |  |                 |               |
| NHK im Basisjahr 2010 (Kostenkennwert)                       |  | 750 €/m² BGF    |               |
| NHK am Wertermittlungsstichtag (190,6/100 x 750 €/m² BGF)    |  | 1.430 €/m² BGF  |               |
| Herstellungskosten                                           |  |                 |               |
| Normgebäude (1.430 €/m² BGF x 241 m²)                        |  | 344.630 €       |               |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)                        |  | 344.630 €       |               |
| Alterswertminderung                                          |  |                 |               |
| Modell                                                       |  | linear          |               |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)                                    |  | 80 Jahre        |               |
| Baujahr                                                      |  |                 |               |
| Restnutzungsdauer (RND)                                      |  | 67 Jahre        |               |
| Alterswertminderungsfaktor                                   |  | 0,8375          |               |
| Zeitwert (inkl. BNK)                                         |  |                 |               |
| Gebäude (bzw. Normgebäude) (344.630,00 € x 0,8375)           |  | rd.             | 288.600 €     |
| besondere Bauteile                                           |  | rd.             | 4.600 €       |
| Carport                                                      |  | rd.             | 10.600 €      |
| vorl. Gebäudesachwerte insgesamt                             |  |                 | 303.800 €     |
| Sachwert der Außenanlagen                                    |  | +               | rd. 12.200 €  |
| vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen                  |  | =               | 316.000 €     |
| Bodenwert                                                    |  | +               | rd. 159.700 € |
| vorläufiger Sachwert                                         |  | =               | 475.700 €     |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor                  |  | x               | 0,80          |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                        |  | =               | rd. 381.000 € |
| Ausbau Dachgeschoss                                          |  |                 | 10.000 €      |
| abzgl. Baumängel, Bauschäden und unterlassene Instandhaltung |  | –               | 18.000 €      |
| (marktangepasster) Sachwert                                  |  | =               | 373.000 €     |

### 3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren) unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Für das Bewertungsobjekt wurde der Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2026 mit rd. **373.000 €** ermittelt.

Zur Plausibilisierung bedient sich der Gutachterausschuss der Indexreihe für Ein- und Zweifamilienhäuser. Unter Berücksichtigung des überwiegend mittleren Ausstattungsstandards und unter Einbeziehung des Bodenwertes ergibt sich ein durchschnittliches Preisniveau von rd. 2.730 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, welches den Sachwert ohne Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Gelsenkirchener Straße 11 in 33647 Bielefeld,

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Brackwede | 8526  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Brackwede | 14    | 1555      |

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2026

**- 373.000 € -**

**in Worten: dreihundertdreundsiebzigtausend Euro**

Bielefeld, 18.03.2026

## 4 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

**BauO NRW:**

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

**BGB:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

**BImSchG:**

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

**DIN 277:**

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

**GEG:**

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

**GrundWertVO NRW:**

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

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 44), in der zurzeit gültigen Fassung

**KAG:**

Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.01.2020, in der zurzeit gültigen Fassung

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

## 5 LITERATURQUELLEN

**Michael Bauer Research GmbH (2023):** Kaufkraft 2023 in Deutschland; online verfügbar unter: MBR-Kaufkraft-Bundeslaender.pdf (mb-research.de); Stand 20.02.2024.

**Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2024):** Bielefeld in Zahlen; online verfügbar unter: <https://www.bielefeld.de/statistik>.

## 6 Abkürzungsverzeichnis

|             |                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Abs.        | Absatz                                                       |
| abzgl.      | abzüglich                                                    |
| AGVGA       | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse |
| AZ.         | Aktenzeichen                                                 |
| BAnz.       | Bundesanzeiger                                               |
| BauO        | Bauordnung                                                   |
| BGBI        | Bundesgesetzblatt                                            |
| BGF         | Bruttogrundfläche                                            |
| BImSchG     | Bundes-Immissionsschutzgesetz                                |
| BNK         | Baunebenkosten                                               |
| BRW         | Bodenrichtwert                                               |
| DG          | Dachgeschoss                                                 |
| ebfr.       | erschließungsbeitragsfrei                                    |
| ebpfl.      | erschließungsbeitragspflichtig                               |
| EG          | Erdgeschoss                                                  |
| ELW         | Einliegerwohnung                                             |
| EnEV        | Energieeinsparverordnung                                     |
| GEG         | Gebäudeenergiegesetz                                         |
| GFZ         | Geschossflächenzahl                                          |
| GrundWertVO | Grundstückswertermittlungsverordnung                         |
| GRZ         | Grundflächenzahl                                             |
| KAG         | Kommunalabgabengesetz                                        |
| KG          | Kellergeschoss                                               |
| MEA         | Miteigentumsanteil                                           |
| NF          | Nutzungsfläche                                               |
| NHK         | Normalherstellungskosten                                     |
| NRW / NW    | Nordrhein-Westfalen                                          |
| o.g.        | oben genannt                                                 |
| OG          | Obergeschoss                                                 |
| ÖPNV        | Öffentlicher Personennahverkehr                              |
| UK          | Umrechnungskoeffizient                                       |
| WF          | Wohnfläche                                                   |
| VG          | Vollgeschosse                                                |
| zzgl.       | zuzüglich                                                    |

## **7 Anlagenverzeichnis**

|                   |                                                                |           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Anlage 1:</b>  | <b>Auszug aus der Amtlichen Basiskarte NRW (unmaßstäblich)</b> | <b>22</b> |
| <b>Anlage 2:</b>  | <b>Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)</b>                | <b>23</b> |
| <b>Anlage 3:</b>  | <b>Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)</b>            | <b>24</b> |
| <b>Anlage 4:</b>  | <b>Baulast</b>                                                 | <b>25</b> |
| <b>Anlage 5:</b>  | <b>Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2025 (unmaßstäblich)</b> | <b>27</b> |
| <b>Anlage 6:</b>  | <b>Auszug aus der Wohnlagenkarte</b>                           | <b>28</b> |
| <b>Anlage 7:</b>  | <b>Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis und Abteilung II</b>  | <b>29</b> |
| <b>Anlage 8:</b>  | <b>Bruttogrundflächenberechnung</b>                            | <b>30</b> |
| <b>Anlage 9:</b>  | <b>Wohnflächenberechnung</b>                                   | <b>31</b> |
| <b>Anlage 10:</b> | <b>Grundrisse (unmaßstäblich)</b>                              | <b>33</b> |
| <b>Anlage 11:</b> | <b>Auszug aus dem Schrägluftbild (unmaßstäblich)</b>           | <b>36</b> |
| <b>Anlage 12:</b> | <b>Fotografien</b>                                             | <b>37</b> |

**Anlage 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte NRW (unmaßstäblich)**

**Stadt Bielefeld  
Katasteramt**

August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld

Gemarkung: Brackwede  
Gelsenkirchener Straße, Bielefeld

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Amtliche Basiskarte NRW 1:5000**

Erstellt: 28.01.2026





**Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)****Stadt Bielefeld  
Katasteramt**August-Bebel-Straße 92  
33602 Bielefeld

Flurstück: 1555

Flur: 14

Gemarkung: Brackwede

Gelsenkirchener Straße 11, Bielefeld

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 28.01.2026



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

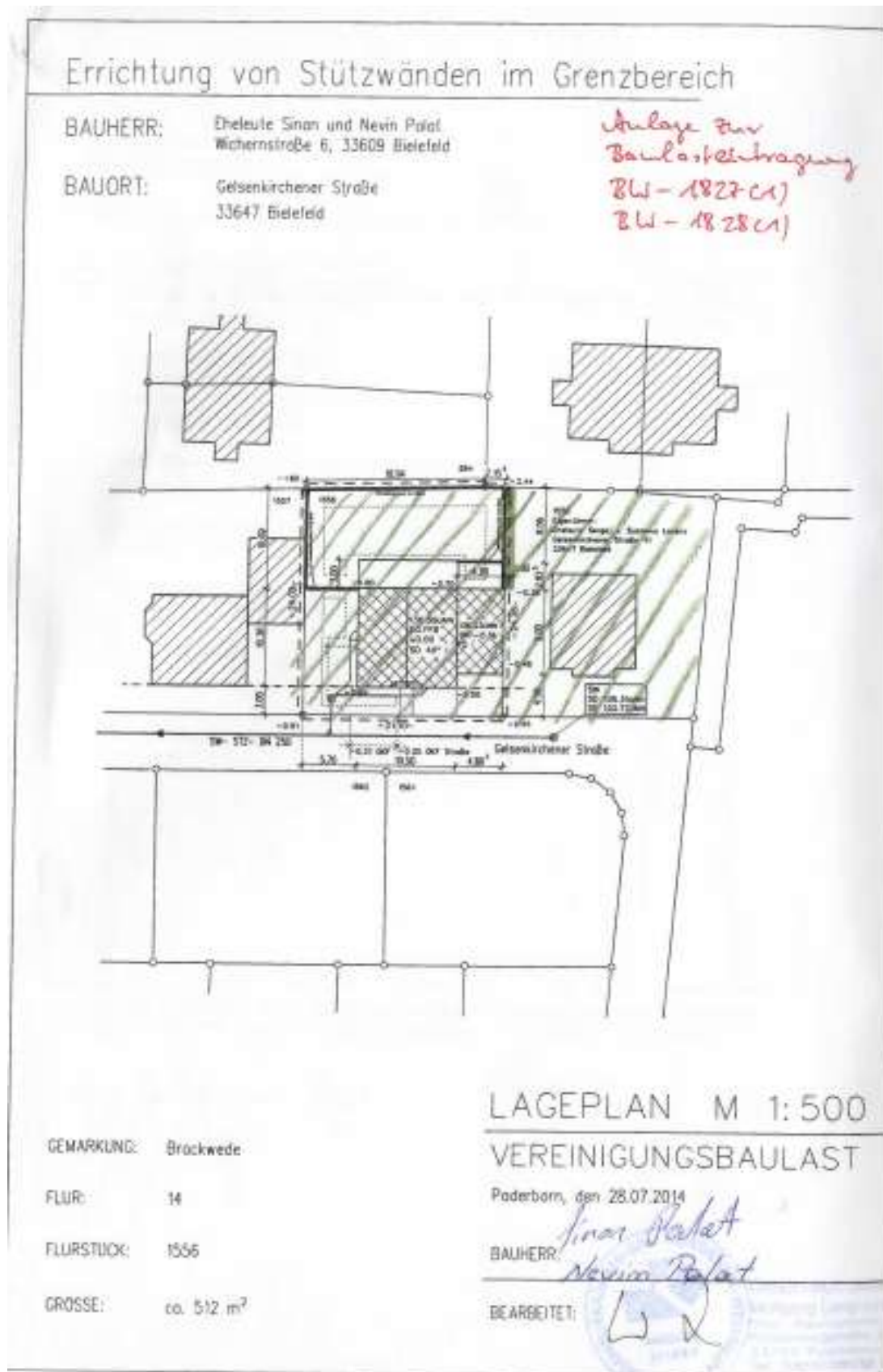
**Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan (unmaßstäblich)**



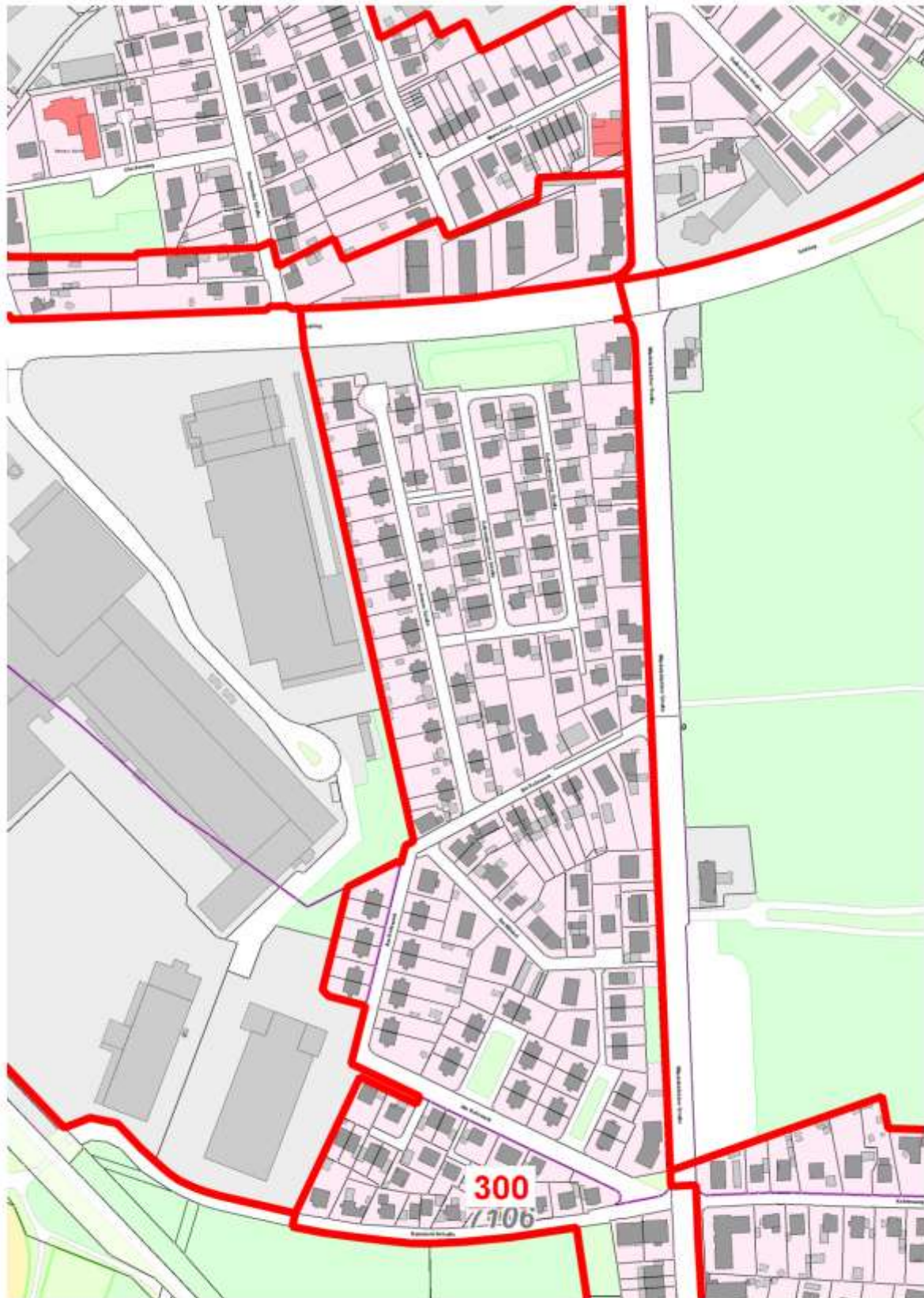
**Anlage 4: Baulast**

|                                                           |            |                               |
|-----------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Baulastverzeichnis von<br>Brackwede                       |            | Baulastenblatt Nr.<br>BW-1828 |
| Grundstücksbezeichnung<br><b>Gelsenkirchener Str. 9 a</b> |            | Seite<br>1                    |
| Gemarkung<br>Brackwede                                    | Flur<br>14 | Flurstück<br>1555             |

| Lfd.Nr. | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bemerkungen                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1       | <p>Übernahme der Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen auf dem Grundstück</p> <p>Gelsenkirchener Str. 9 a<br/>Gemarkung Brackwede<br/>Flur 14<br/>Flurstück/e 1556, 1555</p> <p>das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke ein einziges Baugrundstück bildeten.</p> <p>Die belasteten Flurstücke sind in dem Lageplan als Bestandteil der Baulastenübernahme-Erklärung <b>grün-schraffiert</b> angelegt.</p> <p>Die Baulasteintragung erfolgt aufgrund des § 4 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 83 BauO NRW.</p> <p>Eingetragen am: 25. MRZ. 2015<br/><i>Hüder</i></p> | <p>Bauantrag<br/>Eheleute Polat</p> <p>Az.:<br/>5.6301.649504.7</p> |



**Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2025 (unmaßstäblich)**



Kartengrundlage: bielefeldKARTE © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (ODbL)

Aktualität: 16.03.2026

Maßstab 1 : 3000



**Anlage 6: Auszug aus der Wohnlagenkarte**

**Anlage 7: Grundbuchauszug - Bestandsverzeichnis und Abteilung II**

Bestandsverzeichnis:

| Amtsgericht Bielefeld                         |                                                         | Grundbuch von Brackwede                                                 |       |           | Blatt 8526                                            | Bestandsverzeichnis |    |                |    |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|-------------------------------------------------------|---------------------|----|----------------|----|
| Laufende<br>Nummer<br>des<br>Grund-<br>stücks | Bisherige<br>laufende<br>Nummer<br>des Grund-<br>stücks | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |       |           |                                                       | Größe               |    |                |    |
|                                               |                                                         | Gemarkung<br>(Vermessungsbezirk)                                        | Karte |           | Wirtschaftsart und Lage                               | Hektar              | Ar | m <sup>2</sup> |    |
|                                               |                                                         |                                                                         | Flur  | Flurstück |                                                       |                     |    |                |    |
| 1                                             | 2                                                       | 3                                                                       | 3     |           |                                                       |                     | 4  | 5              | 12 |
| 1                                             |                                                         | Brackwede                                                               | 14    | 1555      | Gebäude- und Freifläche,<br>Gelsenkirchener Straße 11 |                     |    | 5              | 12 |

Bielefeld Brackwede 8526 - Letzte Änderung 15.09.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 15.09.2025 - Seite 3 von 9

Abteilung II:

| Amtsgericht Bielefeld            |                                                                    | Grundbuch von Brackwede                                                                                                                                        | Blatt 8526 | Abteilung II |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                                                                                                                      |            |              |
| 1                                | 2                                                                  | 3                                                                                                                                                              |            |              |
| 1                                | 1                                                                  | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6a K 53/25). Eingetragen am 15.09.2025.<br><br>Möller |            |              |

Bielefeld Brackwede 8526 - Letzte Änderung 15.09.2025 - Amtlicher Ausdruck vom 15.09.2025 - Seite 6 von 9

**Anlage 8: Bruttogrundflächenberechnung**

| <b>Wohnhaus</b>                     | <b>Länge</b> | <b>Breite</b> | <b>Brutto-Grundfläche</b> | <b>Summe</b>                     |
|-------------------------------------|--------------|---------------|---------------------------|----------------------------------|
| Erdgeschoss                         | 10,000 m     | 9,000 m       | 90,00 m <sup>2</sup>      | 93,38 m <sup>2</sup>             |
|                                     | 4,500 m      | 0,750 m       | 3,38 m <sup>2</sup>       |                                  |
|                                     |              |               | 93,38 m <sup>2</sup>      |                                  |
| Erdgeschoss                         | 10,000 m     | 9,000 m       | 90,00 m <sup>2</sup>      | 93,38 m <sup>2</sup>             |
|                                     | 4,500 m      | 0,750 m       | 3,38 m <sup>2</sup>       |                                  |
|                                     |              |               | 93,38 m <sup>2</sup>      |                                  |
| Dachgeschoss (ausgebaut)            | 9,000 m      | 6,000 m       | 54,00 m <sup>2</sup>      | 54,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Summe BGF Wohnhaus insgesamt</b> |              |               |                           | <b>rd. 241 m<sup>2</sup> BGF</b> |

**Anlage 9: Wohnflächenberechnung**

|                               | Länge   | Breite  | Grundfläche           | Faktor | Zwischen-<br>summe   | Aufmaß | Fläche                      |
|-------------------------------|---------|---------|-----------------------|--------|----------------------|--------|-----------------------------|
| <b>Erdgeschoss</b>            |         |         |                       |        |                      |        |                             |
| Wohnzimmer                    | 4,050 m | 2,095 m | 8,485 m <sup>2</sup>  | 1      | 8,48 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 3,300 m | 2,250 m | 7,425 m <sup>2</sup>  | 1      | 7,43 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 1,760 m | 0,200 m | 0,352 m <sup>2</sup>  | 1      | 0,35 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 3,750 m | 0,175 m | 0,656 m <sup>2</sup>  | 1      | 0,66 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               |         |         |                       |        | 16,92 m <sup>2</sup> | 0,97   | 16,41 m <sup>2</sup>        |
| Esszimmer                     | 3,045 m | 2,960 m | 9,013 m <sup>2</sup>  | 1      | 9,01 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 3,010 m | 0,200 m | 0,602 m <sup>2</sup>  | 1      | 0,60 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,545 m | 0,175 m | 0,445 m <sup>2</sup>  | 1      | 0,45 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               |         |         |                       |        | 10,06 m <sup>2</sup> | 0,97   | 9,76 m <sup>2</sup>         |
| Gästezimmer                   | 3,750 m | 3,300 m | 12,375 m <sup>2</sup> | 1      | 12,38 m <sup>2</sup> |        |                             |
|                               | 1,580 m | 0,750 m | 1,185 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,19 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 1,010 m | 0,200 m | 0,202 m <sup>2</sup>  | 1      | 0,20 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 0,350 m | 0,350 m | 0,123 m <sup>2</sup>  | -1     | -0,12 m <sup>2</sup> |        |                             |
|                               |         |         |                       |        | 13,65 m <sup>2</sup> | 0,97   | 13,24 m <sup>2</sup>        |
| Küche                         | 2,960 m | 2,750 m | 8,140 m <sup>2</sup>  | 1      | 8,14 m <sup>2</sup>  | 0,97   | 7,90 m <sup>2</sup>         |
| Diele                         | 2,800 m | 0,450 m | 1,260 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,26 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,350 m | 0,450 m | 1,058 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,06 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 1,900 m | 0,700 m | 1,330 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,33 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 1,460 m | 0,900 m | 1,314 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,31 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,635 m | 0,920 m | 2,424 m <sup>2</sup>  | 1      | 2,42 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,318 m | 0,650 m | 1,506 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,51 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,400 m | 0,850 m | 2,040 m <sup>2</sup>  | 1      | 2,04 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,380 m | 0,800 m | 1,904 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,90 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 1,100 m | 0,900 m | 0,990 m <sup>2</sup>  | 0,5    | 0,50 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               |         |         |                       |        | 13,33 m <sup>2</sup> | 0,97   | 12,93 m <sup>2</sup>        |
| Duschbad                      | 2,400 m | 1,960 m | 4,704 m <sup>2</sup>  | 1      | 4,70 m <sup>2</sup>  | 0,97   | 4,56 m <sup>2</sup>         |
| Hausarbeitsraum               | 2,000 m | 2,880 m | 5,760 m <sup>2</sup>  | 1      | 5,76 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 3,018 m | 0,300 m | 0,905 m <sup>2</sup>  | 1      | 0,91 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               | 2,863 m | 0,700 m | 2,004 m <sup>2</sup>  | 1      | 1,00 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               |         |         |                       |        | 7,67 m <sup>2</sup>  | 0,97   | 7,44 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse                      | 6,930 m | 0,900 m | 6,237 m <sup>2</sup>  | 0,25   | 1,56 m <sup>2</sup>  |        |                             |
| (überd. Bereich)              | 6,930 m | 3,130 m | 21,691 m <sup>2</sup> | 0,25   | 5,42 m <sup>2</sup>  |        |                             |
|                               |         |         |                       |        | 6,98 m <sup>2</sup>  | 1      | 6,98 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss</b> |         |         |                       |        |                      |        | <b>rd. 79 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Obergeschoss</b>            |         |         |                       |     | <b>summe</b>         |      |                             |
|--------------------------------|---------|---------|-----------------------|-----|----------------------|------|-----------------------------|
| Kinderzimmer 1                 | 4,110 m | 1,500 m | 6,165 m <sup>2</sup>  | 1   | 6,17 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,010 m | 0,200 m | 0,202 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,20 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 2,250 m | 1,950 m | 4,388 m <sup>2</sup>  | 1   | 4,39 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,010 m | 0,200 m | 0,202 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,20 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 2,250 m | 1,000 m | 2,250 m <sup>2</sup>  | 0,5 | 1,13 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 0,400 m | 0,350 m | 0,140 m <sup>2</sup>  | -1  | -0,14 m <sup>2</sup> |      |                             |
|                                |         |         |                       |     | 11,95 m <sup>2</sup> | 0,97 | 11,59 m <sup>2</sup>        |
| Kinderzimmer 2                 | 4,110 m | 2,155 m | 8,857 m <sup>2</sup>  | 1   | 8,86 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,760 m | 0,200 m | 0,352 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,35 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 3,100 m | 0,600 m | 1,860 m <sup>2</sup>  | 1   | 1,86 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 2,250 m | 1,950 m | 4,388 m <sup>2</sup>  | 1   | 4,39 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,510 m | 0,200 m | 0,302 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,30 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 2,250 m | 1,000 m | 2,250 m <sup>2</sup>  | 0,5 | 1,13 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                |         |         |                       |     | 16,89 m <sup>2</sup> | 0,97 | 16,38 m <sup>2</sup>        |
| Schlafzimmer                   | 3,785 m | 3,100 m | 11,734 m <sup>2</sup> | 1   | 11,73 m <sup>2</sup> |      |                             |
|                                | 1,510 m | 0,200 m | 0,302 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,30 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 3,100 m | 1,000 m | 3,100 m <sup>2</sup>  | 0,5 | 1,55 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                |         |         |                       |     | 13,58 m <sup>2</sup> | 0,97 | 13,17 m <sup>2</sup>        |
| Bad                            | 5,055 m | 1,480 m | 7,481 m <sup>2</sup>  | 1   | 7,48 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 5,055 m | 1,000 m | 5,055 m <sup>2</sup>  | 0,5 | 2,53 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                |         |         |                       |     | 10,01 m <sup>2</sup> | 0,97 | 9,71 m <sup>2</sup>         |
| Diele                          | 2,300 m | 1,200 m | 2,760 m <sup>2</sup>  | 1   | 2,76 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,300 m | 0,200 m | 0,260 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,26 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,050 m | 0,300 m | 0,315 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,32 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,200 m | 0,550 m | 0,660 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,66 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 2,800 m | 1,900 m | 5,320 m <sup>2</sup>  | 1   | 5,32 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,010 m | 0,200 m | 0,202 m <sup>2</sup>  | 1   | 0,20 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                | 1,250 m | 1,200 m | 1,500 m <sup>2</sup>  | 0,5 | 0,75 m <sup>2</sup>  |      |                             |
|                                |         |         |                       |     | 10,27 m <sup>2</sup> | 0,97 | 9,96 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wohnfläche Obergeschoss</b> |         |         |                       |     |                      |      | <b>rd. 61 m<sup>2</sup></b> |

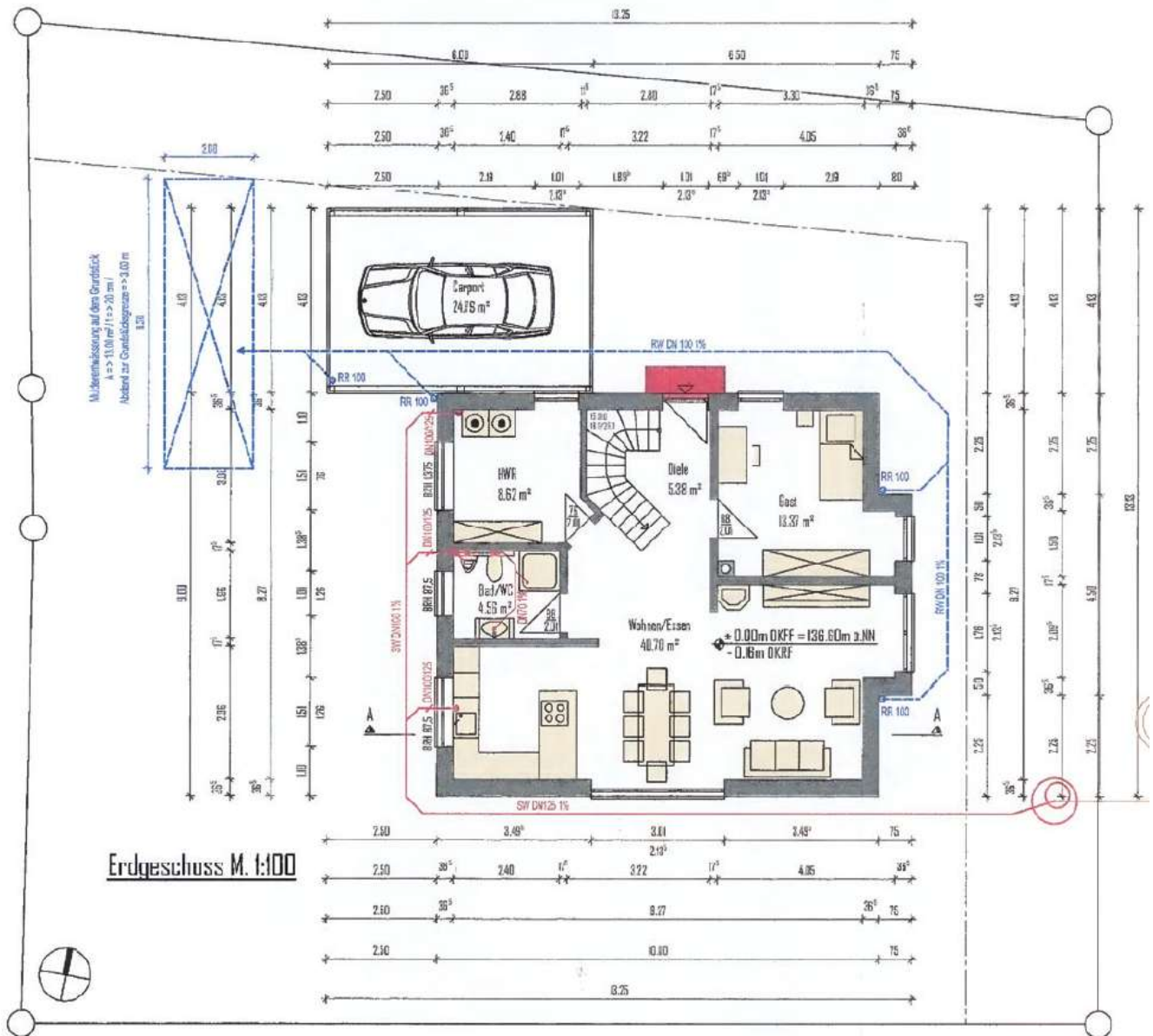
|                                    | <b>Länge</b> | <b>Breite</b> | <b>Grundfläche</b>   | <b>Faktor</b> | <b>Zwischen-<br/>summe</b> | <b>Aufmaß</b> | <b>Fläche</b>               |
|------------------------------------|--------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| <b>Dachgeschoss</b>                |              |               |                      |               |                            |               |                             |
| Abstellraum                        | 4,280 m      | 0,820 m       | 3,510 m <sup>2</sup> | 1             | 3,51 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    | 4,280 m      | 1,000 m       | 4,280 m <sup>2</sup> | 0,5           | 2,14 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    | 4,280 m      | 1,000 m       | 4,280 m <sup>2</sup> | 0,5           | 2,14 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    |              |               |                      |               | 7,79 m <sup>2</sup>        | 1             | 7,79 m <sup>2</sup>         |
| Flur                               | 1,305 m      | 0,820 m       | 1,070 m <sup>2</sup> | 1             | 1,07 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    | 2,435 m      | 0,880 m       | 2,143 m <sup>2</sup> | 1             | 2,14 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    | 0,480 m      | 0,100 m       | 0,048 m <sup>2</sup> | 1             | 0,05 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    | 3,840 m      | 1,000 m       | 3,840 m <sup>2</sup> | 0,5           | 1,92 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    | 1,305 m      | 1,000 m       | 1,305 m <sup>2</sup> | 0,5           | 0,65 m <sup>2</sup>        |               |                             |
|                                    |              |               |                      |               | 5,83 m <sup>2</sup>        | 1             | 5,83 m <sup>2</sup>         |
| <b>Nutzungsfläche Dachgeschoss</b> |              |               |                      |               |                            |               | <b>rd. 14 m<sup>2</sup></b> |

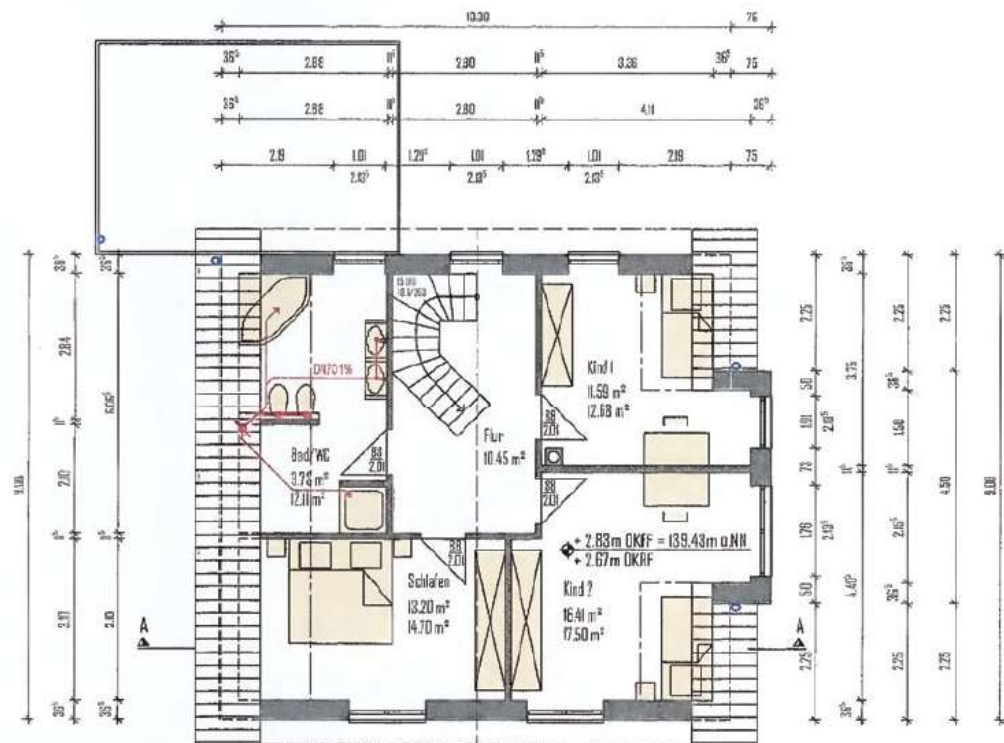
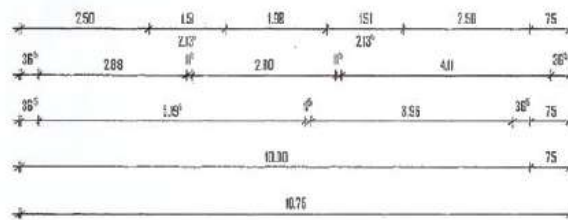
|                                           |                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>             | <b>rd. 79 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche Obergeschoss</b>            | <b>rd. 61 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohnfläche insgesamt</b>               | <b>rd. 140 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Nutzungsfläche Dachgeschoss</b>        | <b>rd. 14 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Wohn- und Nutzungsfläche insgesamt</b> | <b>rd. 154 m<sup>2</sup></b> |

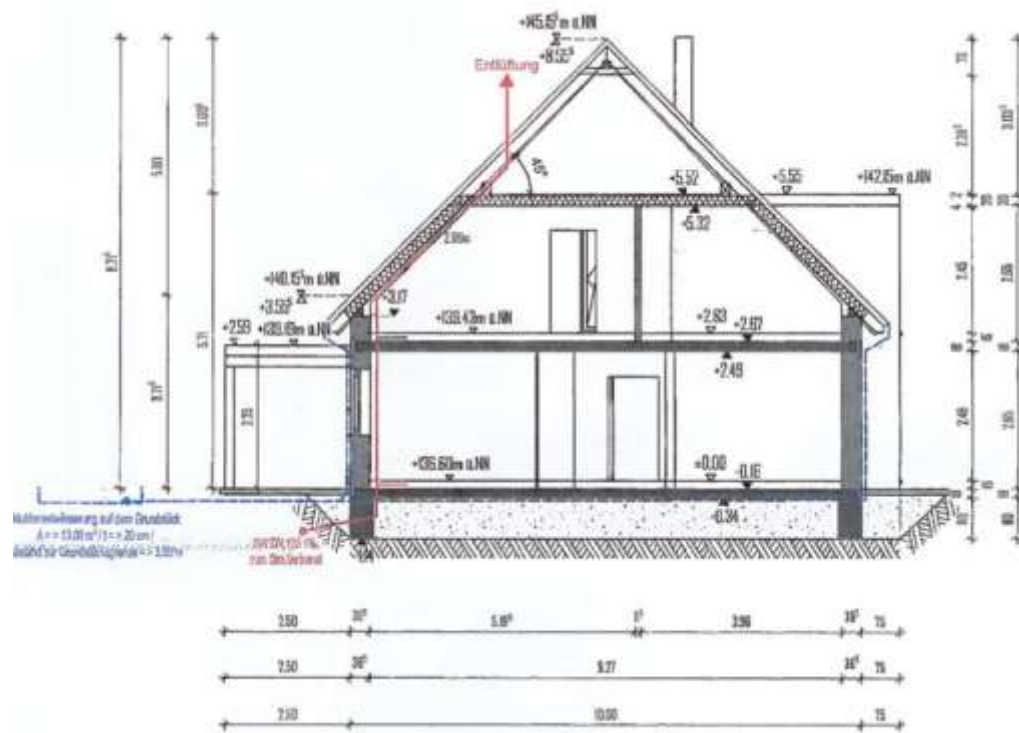


## Anlage 10: Grundrisse (unmaßstäblich)

## Erdgeschoss



**Obergeschoss****Dachgeschoss N. 1100**

**Schnitt**

**Anlage 11: Auszug aus dem Schrägluftbild (unmaßstäblich)****Bielefeld intern**

Geographische Länge: 8,516 °  
Geographische Breite: 51,975 °  
Ost/Rechtswert: 466778,53  
Nord/Hochwert: 5758416,42  
Schrägluftbild: 014\_079\_171004175  
Aufnahmerichtung: Norden  
Aufnahmezeitpunkt: 11.6.2025, 11:43:37





## Anlage 12: Fotografien



Gelsenkirchener Straße in Richtung Süden



Nordansicht



Ostansicht



Süd- und Ostansicht



West- und Südansicht



Westansicht





Überdachte Terrasse an der Südseite



Carport



Garten an der Westseite



Vorgarten an der Ostseite