

KURZGUTACHTEN
2026-442
Geschäftsnummer: 6a K 62/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 33609 Bielefeld, Rabenhof 81, 83, 85, 87, Wacholderweg 3, 5, 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 25, 33, **hier: Wacholderweg 5**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und Keller Nr. 85 des Aufteilungsplans.



Zum Wertermittlungstichtag 18.05.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit

150.000,00 €

(in Worten: Einhundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, ein Zutritt wurde nicht gewährt.

Hinweis:

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

**Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung.
Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85,
„Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte

bebautes Grundstück mit mehreren mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern

Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 85 im Erdgeschoss rechts mit Kellerraum Nr. 85 zu bewerten.

Katasterbezeichnung

50/10.000 Miteigentumsanteil an:

Gemarkung Bielefeld Flur 94 Flurstück 350, Gebäude- und Freifläche, Rabenhof 81, 83, 85, 87, Größe: 9.005 m²

Gemarkung Bielefeld Flur 94 Flurstück 670, Gebäude- und Freifläche, Wacholderweg 13, 15, 17, 19, 21, 22, 23, 25, Größe: 10.0148 m²

Gemarkung Bielefeld Flur 94 Flurstück 672, Gebäude- und Freifläche, Wacholderweg 3, 5, Größe: 4.663 m²

Gemarkung Bielefeld Flur 94 Flurstück 682, Gebäude- und Freifläche, Wacholderweg 33, Größe: 1.263 m²

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85,
„Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1)
DVO/VermKG NRW zulässig. Zweidimensionale werden
nach § 27 VermKG NRW verfolgt.



Stadt Bielefeld
Katasteramt

August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Flurstück: 670
Flur: 94
Gemarkung: Bielefeld
Wacholderweg 25 u.a., Bielefeld

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 Meter

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 27.01.2026
Zeichen: EY



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage¹

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Soziale Brennpunkte
Typische Bebauung (Quartier)	Hochhäuser mit 20 und mehr Haushalten

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Ostwestfalen/Lippe (4,7 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Brake (2,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bielefeld Hauptbahnhof (4,7 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Paderborn/Lippstadt [PAD] (49,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Wacholderweg (0,1 km)

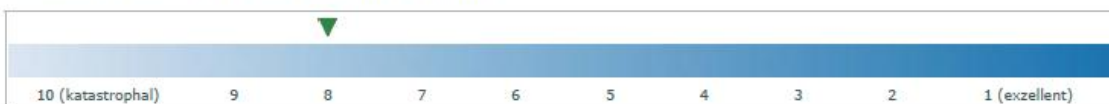
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(2,2 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(3,6 km)
Apotheke	(2,1 km)
LEH Discounter	(0,1 km)
EKZ	(4,9 km)
Kindergarten	(0,3 km)
Grundschule	(1,6 km)
Realschule	(0,5 km)
Hauptschule	(2,6 km)
Gesamtschule	(3,4 km)
Gymnasium	(2,6 km)
Hochschule	(6,4 km)
DB Bahnhof	(2,2 km)
Flughafen	(49,1 km)
DB Bahnhof ICE	(4,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

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



Immissionen

Bei dem Wacholderweg handelt es sich um eine ruhige Wohnstraße. Aufgrund der Nähe zur Herforder Straße (B61) in einer Entfernung von ca. 130 m Luftlinie sind Verkehrsräusche insbesondere im Außenbereich und ggfs. bei geöffneten Fenstern wahrnehmbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist nach der örtlichen Situation jedoch nicht zu erwarten.

¹ Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025,
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020,
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

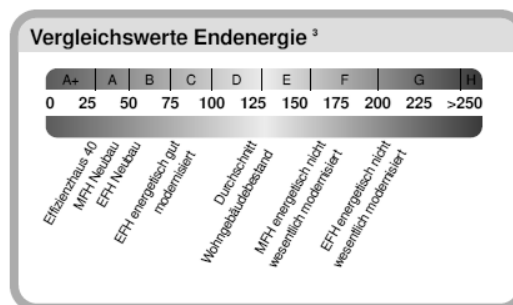
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

3. Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der Unterlagen, die dem Sachverständigen durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden sowie nach dem äußeren Anschein, da der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht gewährt wurde.

3.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	unterkellertes, einseitig angebautes Mehrfamilienhaus
	Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 85 im Erdgeschoss rechts zu bewerten. Zur Wohnung gehört der Kellerraum ebenfalls Nr. 85.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1975
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre ²
Restnutzungsdauer	29 Jahre
Energetische Eigenschaften	<p>Eine Beschreibung der energetischen Eigenschaften erfolgt allein auf der Grundlage des Energieausweises vom 28.08.2025, gültig bis zum 28.08.2035.</p> <p>Energieeffizienzklasse D: Energiebedarf: Endenergiebedarf: 112,4 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf: 123,9 kWh/(m²·a) Treibhausgasemissionen: 27,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)</p>



Modernisierungsempfehlung:

Zum Teil werden Modernisierungsmaßnahmen in den Energieausweisen angegeben. Genauere Angaben sind dem jeweiligen Energieausweis zu entnehmen.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist im Treppenhaus barrierefrei (Aufzugsanlage), jedoch wurde der Zutritt zur Wohnung nicht gewährt und deshalb kann keine Aussage über die Barrierefreiheit in der Wohnung getroffen werden.

² Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85,
„Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

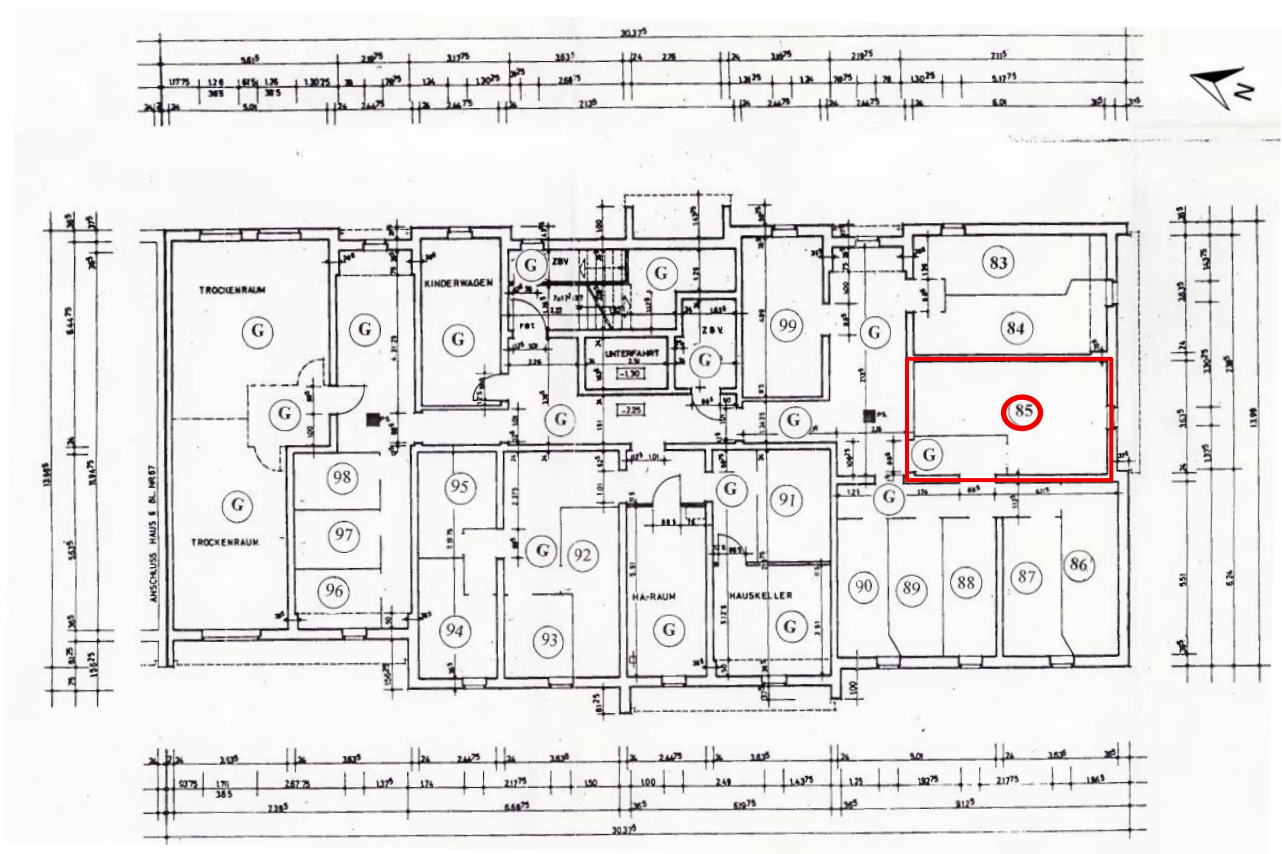
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

3.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

Kellergeschoss

Aufteilungsplan geprüft 18.02.1997

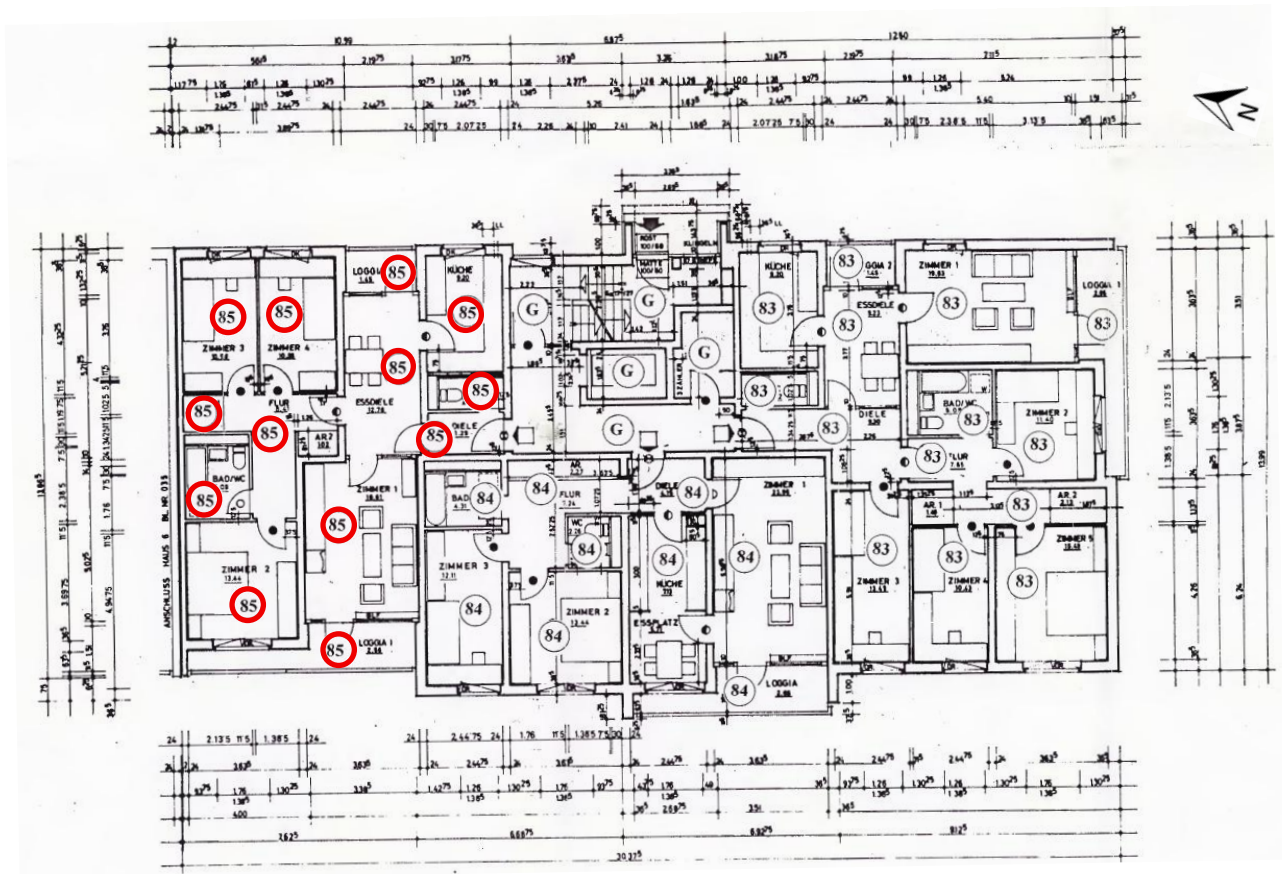


Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 18.05.2026

**Erdgeschoss, Whg. Nr. 85, rechts
vom Hauseingang her gesehen**

Aufteilungsplan geprüft 18.02.1997

Übersicht. Aufteilung der Wohnung Nr. 85 siehe unten.



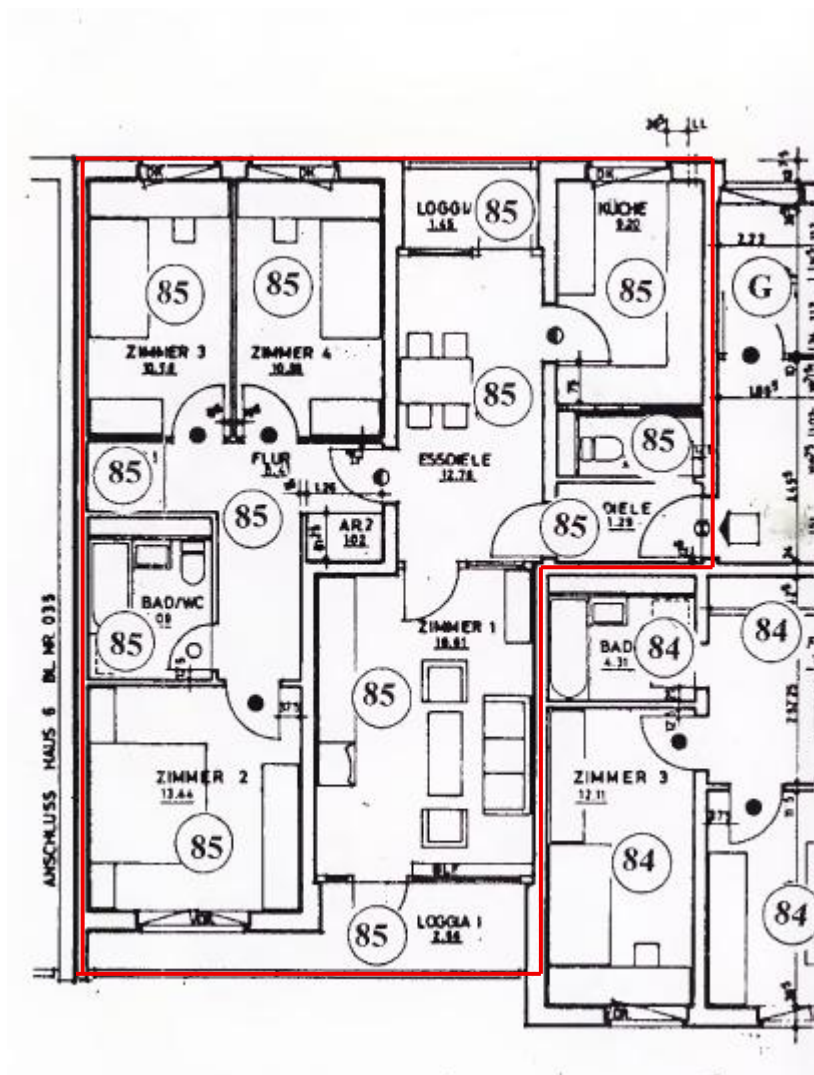
Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

Erdgeschoss, Whg. Nr. 85, rechts vom Hauseingang her gesehen

Aufteilungsplan geprüft 18.02.1997

Folgende Räume befinden sich lt. Grundrisszeichnung vom Wohnungseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

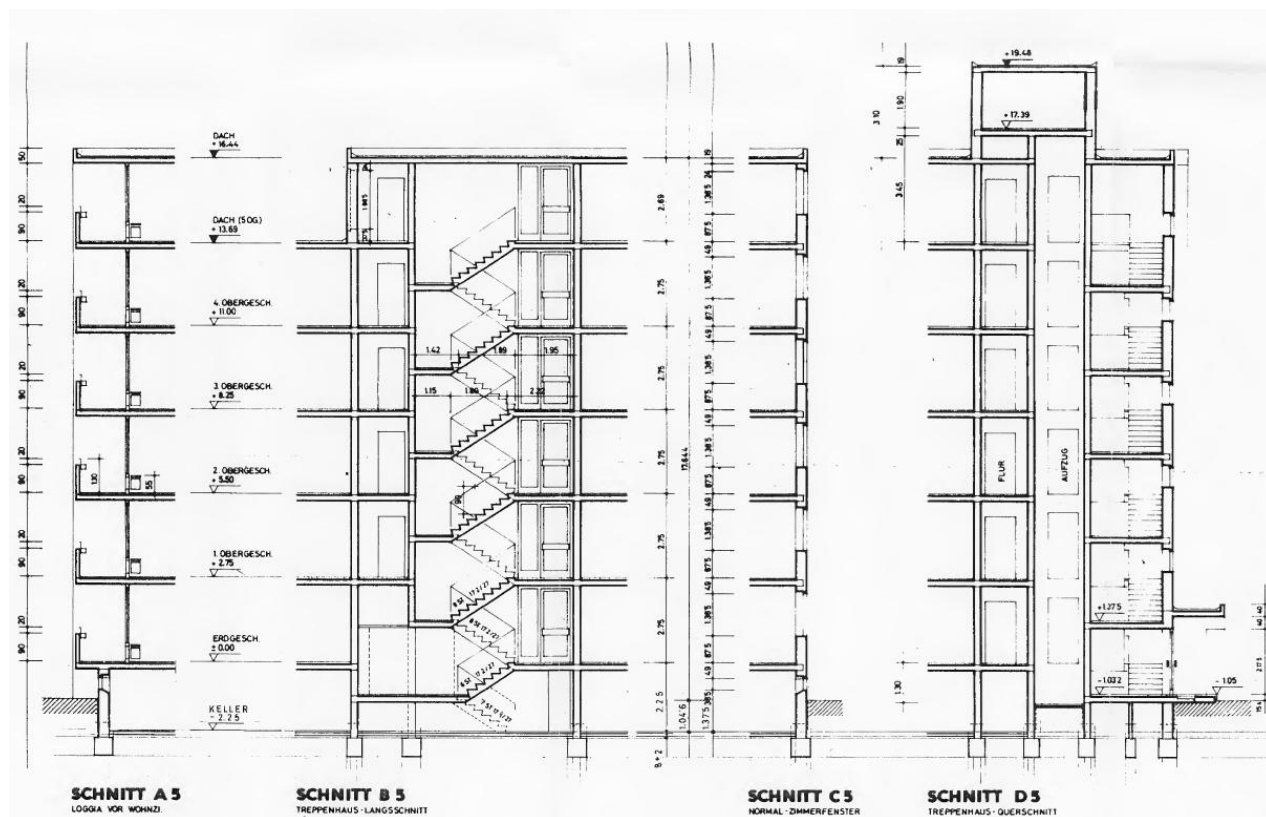
Diele, Essdiele mit Zugang zur Loggia, (zum Osten orientiert), Loggia (zum Osten orientiert), Zimmer 1 mit Zugang zur Loggia (zum Westen orientiert), Loggia (zum Westen orientiert), Zimmer 2 (zum Westen orientiert), Flur mit Abstellraum 1 und 2, Bad, Zimmer 3 (zum Osten orientiert), Zimmer 4 (zum Osten orientiert), Küche (zum Osten orientiert), WC



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85,
„Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 18.05.2026

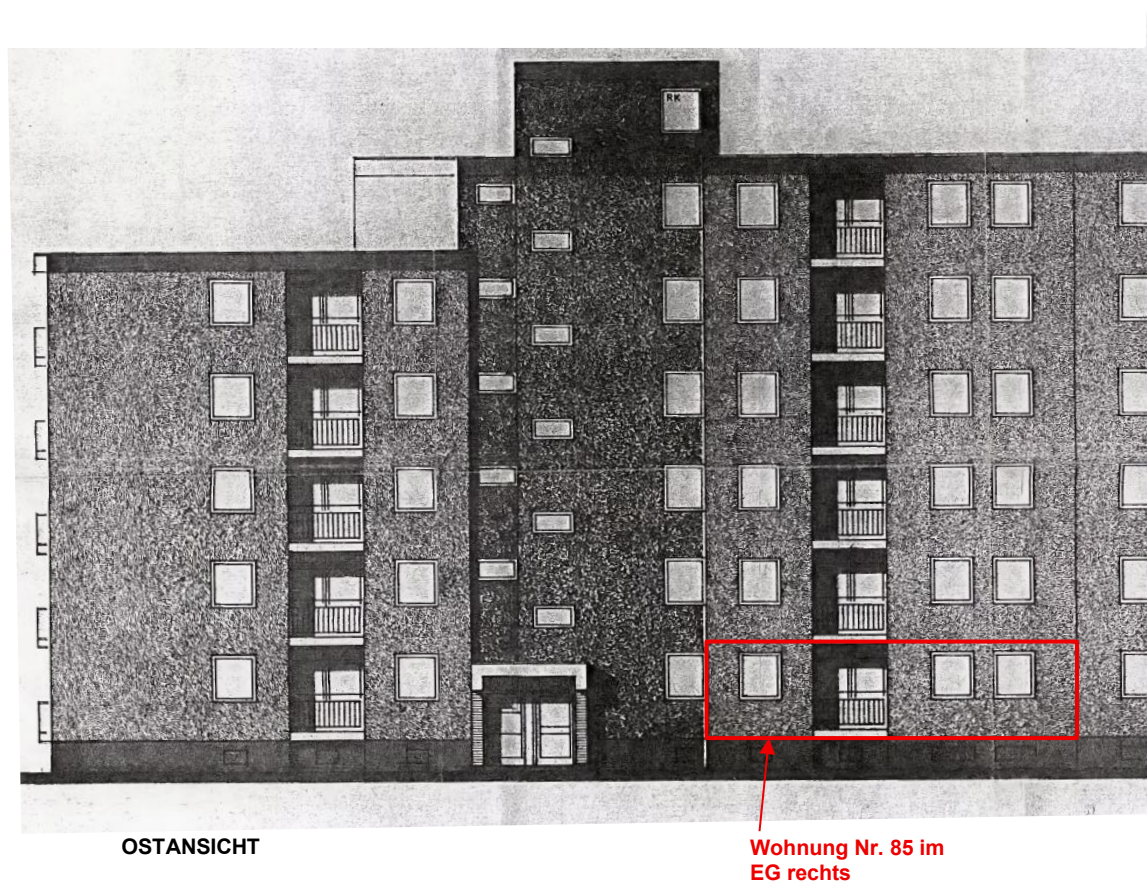
Schnitte

Aufteilungsplan geprüft 18.02.1997



Ansichten

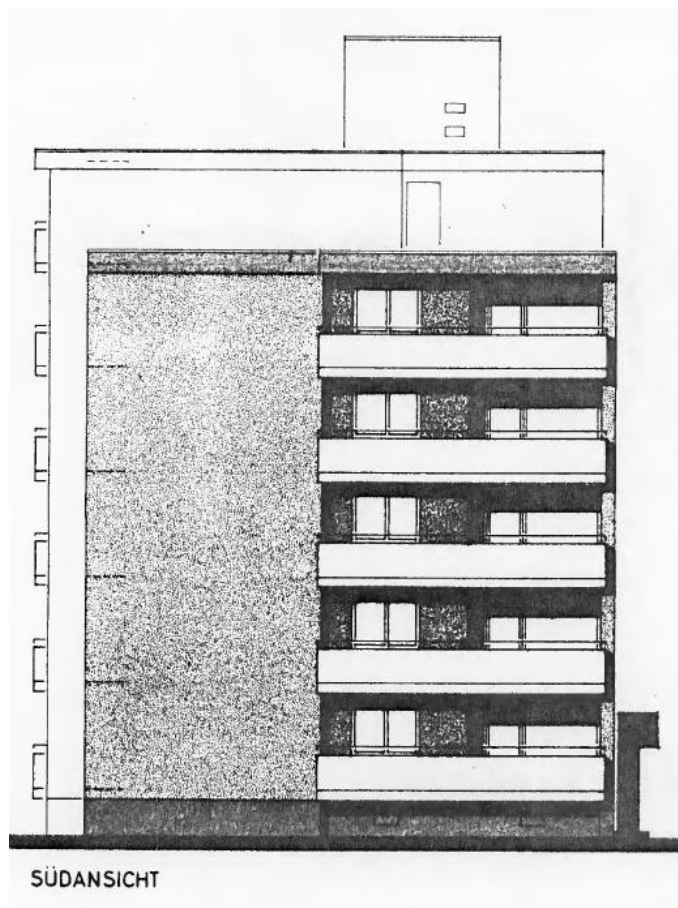
Aufteilungsplan geprüft 18.02.1997



OSTANSICHT

Wohnung Nr. 85 im
EG rechts

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

3.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Stahlbeton-Bodenplatte bzw. Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	unterkellert
Kellerwände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 11,5 bis 24,0 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecke	Stahlbeton
Geschosstreppen	Betontreppe mit Granitbelag im Tritt- und Setzstufenbereich, Edelstahlgeländer
Fassade/Außenverkleidung	verputzt und gestrichen
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumenpappe o. ä.
Dachrinnen/Fallrohre	innenliegend
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	Aufzug

3.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Gasheizung (Die Heizungsanlage befindet sich im Rabenhof 87.) Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper oder DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung	über Wasserspeicher, Boiler o. ä.
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch einen Stahlmattenzaun und teilweise durch Heckenbepflanzung eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Parkplatzfläche ist mit Betonplatten ausgelegt. Die Parkplatzfläche selbst ist mit Betonverbundsteinen befestigt.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

Gartengestaltung	Rasenfläche, Buschwerk, und Bäume
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

3.6. Raumausstattung und Ausbausezustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen bzw. Laminat und PVC-Beläge o. ä.
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt, gestrichen und tapeziert, Bad raumhoch oder unterschiedlich hoch gefliest o. ä.
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt, gestrichen bzw. tapeziert o. ä.
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	nicht vorhanden
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen o. ä.
Bad – Ausstattung	Bad: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne o. Einbaudusche o. ä. WC: Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer
Sanitärausstattung	weiß

3.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Hierüber kann keine Angabe gemacht werden, da der Zutritt zum Bewertungsobjekt nicht gewährt wurde.
Anmerkung	<p>Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.</p> <p>Das Objekt wurde von dem Sachverständigen <u>nicht</u> auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.</p>

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 85 im EG rechts, nebst Kellerraum Nr. 85, „Wacholderweg 5“ in 33609 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 18.05.2026

3.8. Wohnfläche

Wohnfläche, EG rechts, Wohnung Nr. 85: 96,39 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

4. Fotos



Südostansicht



Eingangsbereich - Osten



Westen



Nordgiebel