

## Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
Zuständig: IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten und Pachten  
sowie Beleihungswertermittlung

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung  
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Recognised European Valuer (REV)

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96  
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: [info@p-roos.de](mailto:info@p-roos.de)

## GUTACHTEN 2025-344 Geschäftsnummer: 6a K 68/24

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums in 33689 Bielefeld,  
Wintersheide 4-14, bestehend aus:

**18,4/1.000** Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des  
Aufteilungsplanes im 2. OG rechts des Hauses Nr. 4 mit Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss



Zum Wertermittlungsstichtag **20.05.2025** wurde der

**Verkehrswert / Marktwert**

mit

**164.000,00 €**

(in Worten: Einhundertvierundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten + 12 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist  
eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Abkürzungsverzeichnis .....	3
2.	Übersicht.....	4
3.	Allgemeine Angaben .....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber .....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung .....	9
4.1.	Makrolage .....	9
4.2.	Mikrolage .....	11
4.3.	Topographie .....	12
4.4.	Erschließung .....	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten .....	13
5.	Gebäudebeschreibung .....	16
5.1.	Gebäudeart und Nutzung .....	16
5.1.1.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr .....	17
5.2.	Grundrissgestaltung / Raumaufteilung .....	18
5.3.	Gebäudekonstruktion.....	22
5.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
5.5.	Außenanlagen.....	23
5.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	23
5.7.	Gebäudezustand.....	23
5.8.	Wohnflächenberechnung.....	25
6.	Beurteilung und Analyse .....	25
7.	Verkehrswertermittlung .....	26
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung .....	26
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV .....	26
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV .....	27
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV .....	27
7.2.	Bodenwertermittlung .....	28
7.2.1.	Methodik .....	28
7.2.2.	Bodenwertberechnung .....	29
7.3.	Vergleichswertermittlung .....	31
7.3.1.	Methodik .....	31
7.3.1.	Vergleichswertberechnung .....	33
7.3.1.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	34
7.4.	Ertragswertermittlung .....	35
7.4.1.	Erläuterungen und Einflussfaktoren .....	35
7.4.2.	Marktüblich erzielbare Mieten .....	38
7.4.3.	Ertragswertberechnung .....	39
7.4.3.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .....	40
7.4.4.	Wertableitung .....	41
8.	Verkehrs-/ Marktwert.....	41
9.	Verzeichnis der Anlagen .....	43

## 1. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFlV	Wohnflächenverordnung

## 2. Übersicht

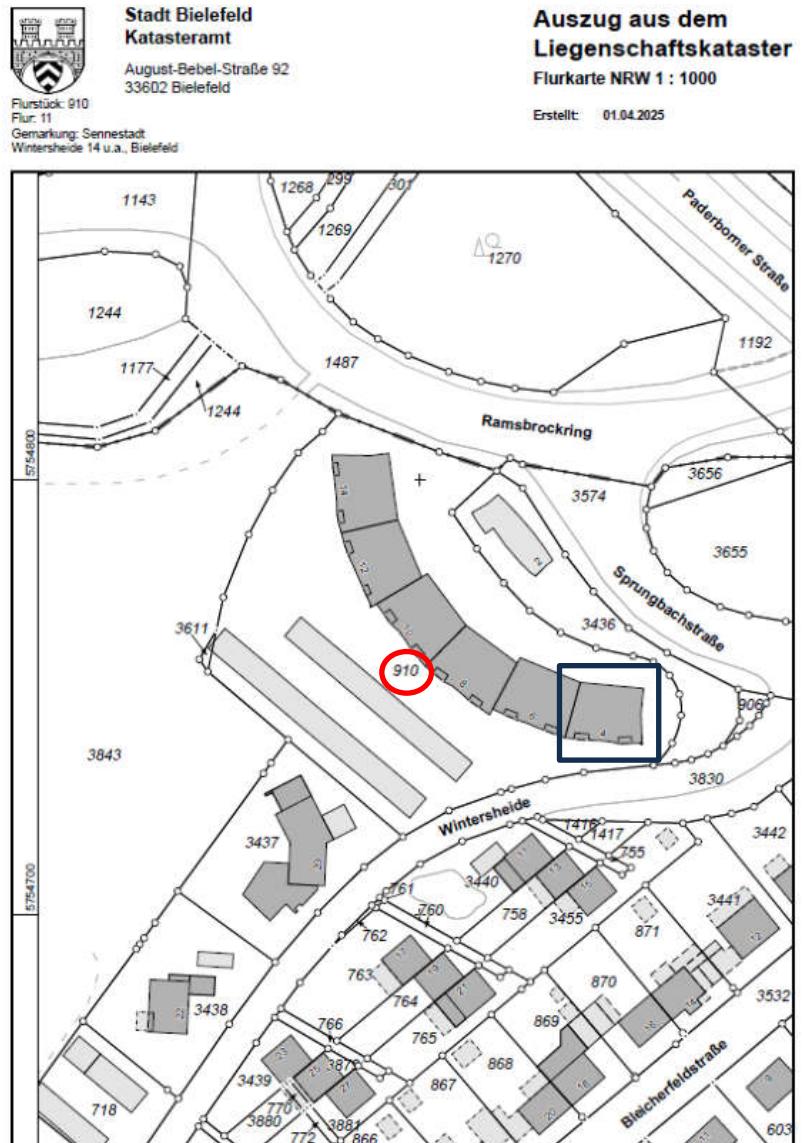
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses Wintersheide 4, mit Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss
	Es handelt sich um einen Häuserblock mit 6 Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 59 Wohnungen und 37 Garagen. Die Garagen stehen im Gemeinschaftseigentum. Im Haus Nr. 4 sind 11 Wohneinheiten vorhanden.
Grundstücksgröße:	5.810 m <sup>2</sup> , davon 18,4/1.000 Anteil: 106,90 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	rd. 77 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	20.05.2025
Qualitätsstichtag:	20.05.2025
Ortsbesichtigung:	20.05.2025
Baujahr:	ca. 1970, spätere Modernisierungen wie Fenster, Bäder, Wärmedämmung  wertrelevantes Baujahr: 1979
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	34 Jahre
Bodenwertanteil:	32.000,00 €
Vergleichswert:	164.000,00 €
Ertragswert:	148.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>164.000,00 €</b>
Verkehrswertbezogener m <sup>2</sup> -Preis/Wohnfläche:	2.130,00 €/m <sup>2</sup>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Wohnungsgrundbuchs von Sennestadt Blatt 859 (Stand 07.11.2024):	Lfd.-Nr. 1: Wasser- und Kabelleitungsrecht Lfd.-Nr. 2: Bebauungs- und Nutzungsbeschränkungsrecht Lfd.-Nr. 3: Bau- und Gewerbebeschränkung Lfd.-Nr. 4: übertragbares Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle Lfd.-Nr. 5: Regen- und Schmutzwasserkanalleitungsrecht
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	Baulastenblatt Nr. 484 des Baulastenverzeichnisses von Bielefeld-Sennestadt, siehe Anhang

### 3. Allgemeine Angaben

#### 3.1. Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts</b>	Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses Wintersheide 4, mit Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss
	Es handelt sich um einen Häuserblock mit 6 Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 59 Wohnungen und 37 Garagen. Die Garagen stehen im Gemeinschaftseigentum. Im Haus Nr. 4 sind 11 Wohneinheiten vorhanden.
<b>Grundbuch</b>	Wohnungsgrundbuch von Sennestadt Blatt 859 (Grundbuchausdruck vom 07.11.2024)
<b>Katasterbezeichnung</b>	18,4/1.000 Anteil an Gemarkung Sennestadt, Flur 11, Flurstück 910, Hof- und Gebäudefläche, Wintersheide 4 - 14, Größe: 5.810 m <sup>2</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



### 3.2. Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstraße 6 33602 Bielefeld zuständiger Rechtsanwalt: Frau Schindeler
<b>Auftrag vom</b>	28.02.2025

### 3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Lt. Beschluss des Amtsgerichts vom 28.02.2025 soll in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 6a K 68/24, gemäß § 74a Abs. 5 ZVG, ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des vorstehend genannten Objekts eingeholt werden.
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	20.05.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
<b>Qualitätsstichtage</b>	20.05.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes.  Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
<b>Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss</b>	20.05.2025 26.06.2025
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
<b>Teilnehmer am Ortstermin</b>	Die Teilnehmer am Ortstermin werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
<b>Wertdefinition</b>	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
	<u>§ 74a Abs. 5 ZVG</u> Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

### **Wertermittlungs-Grundlagen**

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.04.2025
- Fachliteratur:
  - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
  - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
  - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvus Fachmedien GmbH
  - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
  - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
  - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
  - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
  - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 07.11.2024)
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld
- Örtliche Feststellung am 20.05.2025
- Teilungserklärung vom 04.12.1969
- Wohnflächenberechnung

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022
- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

**Urheberrechtsschutz**

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

**Rechte an Karten und Karten-ausschnitten**

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

**Besonderheiten des Auftrages  
Maßgaben des Auftraggebers**

Die Unterzeichnerin wurde am 28.02.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen. Weiterhin sollen folgende Angaben gemacht werden:

- Name und Anschrift des WEG-Verwalters
- Höhe des monatlich zu zahlenden Wohn-/Hausgeldes, sind Heizkosten enthalten?
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Liste des etwaigen Zubehörs und Bewertung der einzelnen Positionen
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden
- Ob bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ob Eintragungen im Baulistenverzeichnis bestehen
- Ob Wohnungsbindungen bestehen
- Beginn des Mietvertrages, falls die Wohnung vermietet wurde
- Ob Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorhanden sind
- Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und Örtlichkeit
- Ob die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

## 4. Grundstücksbeschreibung

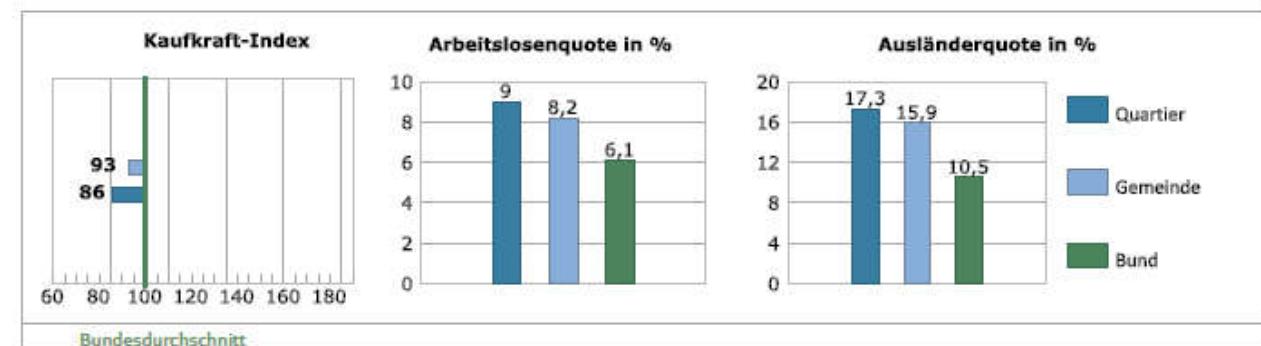
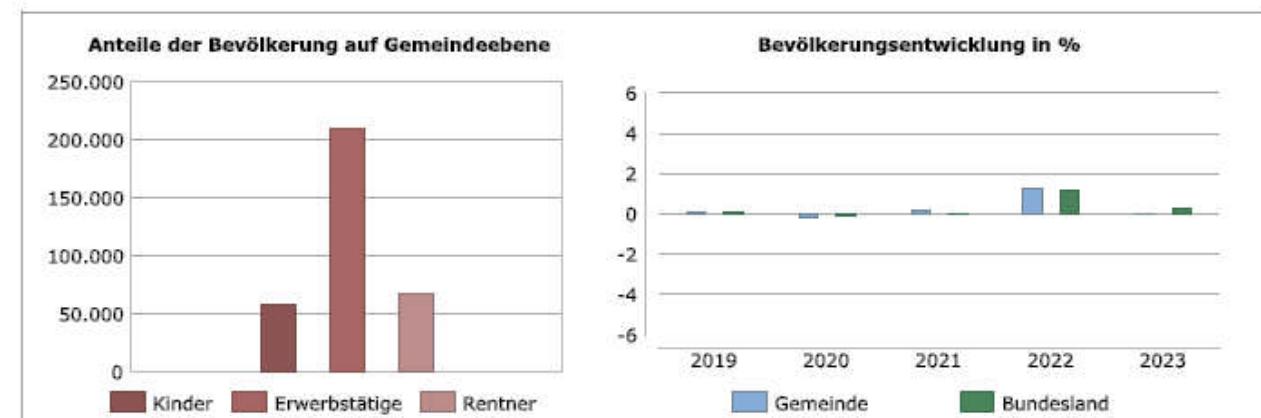
### 4.1. Makrolage<sup>1</sup>

#### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Bielefeld, Stadt
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume - Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum):	Düsseldorf (145,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Oerlinghausen, Stadt (5,9 km)

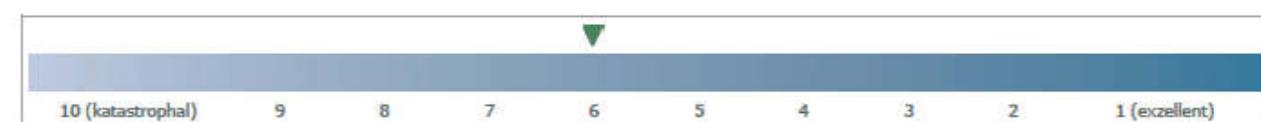
#### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	334.002	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.352
Haushalte (Gemeinde)	173.047	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.499



#### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

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



<sup>1</sup> Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

**Der Grundstücksmarkt in Kürze<sup>2</sup> „Wohnungseigentum“**

Die Anzahl der Verkäufe von Wohnungseigentum ist im Vergleich zum Vorjahr um 14% gestiegen, der Geldumsatz ist um 17 % gestiegen. Die Preisentwicklung für den Teilmarkt „Weiterverkauf“ ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gefallen, der Teilmarkt für „Erstverkauf aus Neubau“ ist gestiegen, und zwar um 7 %.“

**Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen<sup>3</sup>**

**„Wirtschaft in Ostwestfalen tritt auf der Stelle“**

Nach zwei Jahren mit schrumpfendem Bruttoinlandsprodukt drohen auch für 2025 Stagnation oder sogar Rezession. Eine Trendwende ist – zumindest nach den aktuell vorliegenden Umfrageergebnissen – auch in Ostwestfalen weiterhin nicht in Sicht. Der IHK-Konjunkturklimaindex für die gesamte ostwestfälische Wirtschaft bleibt unter der 100er-Linie, die für eine ausgeglichene Stimmung steht, bei der Optimisten und Pessimisten im Saldo die Waage halten. Der Indexwert hat zum Frühjahr allerdings leicht von 91 auf 94 Punkte zugelegt. Für die ostwestfälische Industrie ist der Indexwert ebenfalls gestiegen, von 78 auf 85 Punkte – er bleibt damit aber auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

Der Konjunkturverlauf entspricht weiter eher einer Seitwärtsbewegung auf einem bescheidenen Niveau. Kaum ein einzelner Konjunkturindikator lässt für die drei Hauptbranchen Industrie, Handel und Dienstleistungen gegenüber der Herbstumfrage eine nachhaltige Besserung erkennen.

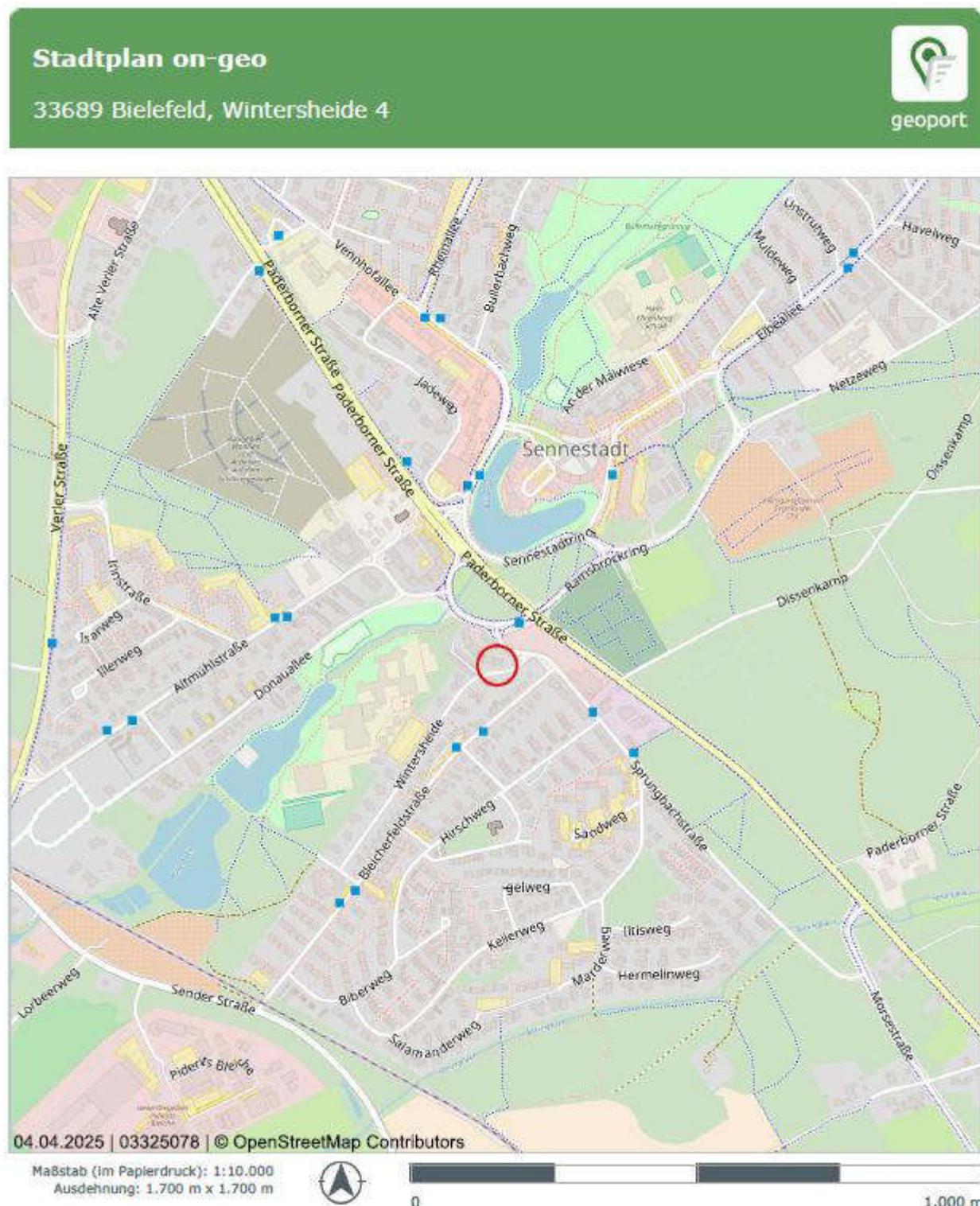
Meistgenannte Risiken in der ostwestfälischen Wirtschaft insgesamt sind die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, gefolgt von der Inlandsnachfrage. An dritter Stelle rangieren die Arbeitskosten, deren Bewertung als Risiko innerhalb eines Jahres am stärksten zugelegt hat.“

---

<sup>2</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld  
<sup>3</sup> Quelle: IHK-Konjunkturbericht 1/2025 der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld

## 4.2. Mikrolage<sup>4</sup>

**Diese Karte ist nicht maßstäblich!**



<sup>4</sup> siehe Fußnote 1

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

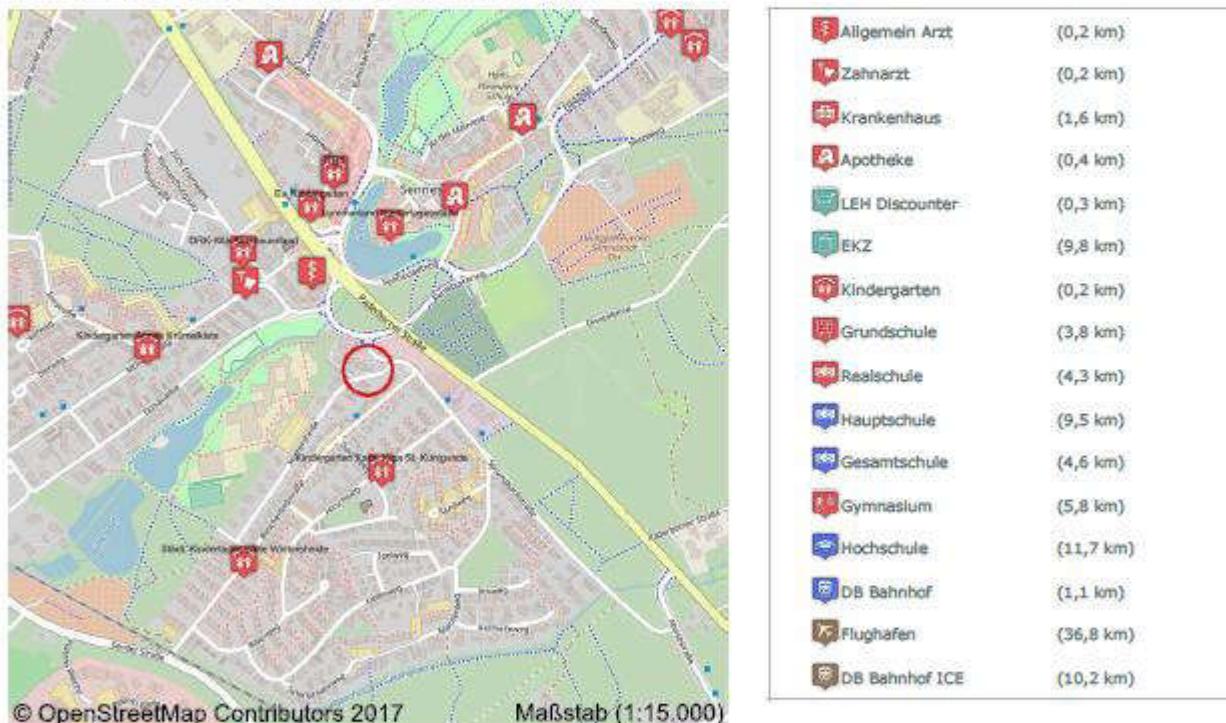
#### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Hochhäuser einfachen Standards
Typische Bebauung (Quartier)	6-9 Familienhäuser

#### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

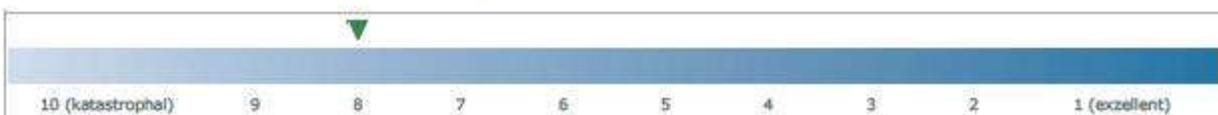
nächste Autobahnanschlüsse (km)	Anschlussstelle Bielefeld-Süd (1,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Sennestadt (1,1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bielefeld Hauptbahnhof (10,2 km)
nächster Flughafen (km)	Paderborn-Lippstadt-Airport (36,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bleicherfeldstraße / Brücke (0,1 km)

#### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



#### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADESSSE - 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

Durch die in ca. 1,2 km verlaufende Autobahn A 33 in südwestlicher Richtung, kann es bei bestimmten Wetterverhältnissen zu Lärmimmissionen kommen.

## 4.3. Topographie

**Topographische Lage** uneben

**Straßenfront** ca. 60 m

**Mittlere Tiefe** ca. 90 m

**Grundstücksgröße** 5.810 m<sup>2</sup>, davon 18,4/1.000 Anteil: 106,90 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform** unregelmäßig geformtes Grundstück, siehe Liegenschaftskarte Seite 5

**Höhenlage zur Straße** Straßenniveau

## 4.4. Erschließung

**Straßenart** öffentliche Straße

**Straßenausbau** voll ausgebaut

**Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung** Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz angeschlossen.

**Sonstige Anschlüsse** Kabel-TV vorhanden

**Grenzverhältnisse** geregelt

**nachbarliche Gemeinsamkeiten** keine

**Baugrund, Grundwasser** „Lt. Onlineabfrage am 24.06.2025, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen - Landesbetrieb<sup>5</sup>, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden:

### „Karstgebiet“

In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 24.06.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)<sup>6</sup>.

Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

## 4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

**Grundbuchlich gesicherte Be-günstigungen** Im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Sennestadt Blatt 859 besteht keine begünstigende Eintragung.

**Grundbuchlich gesicherte Belas-tungen** In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Sennestadt Blatt 859 bestehen folgende Eintragungen:  
Lfd.-Nr. 1: Wasser- und Kabelleitungsrecht für die Stadtwerke Bielefeld GmbH, Bielefeld. Gemäß Bewilligung vom 5. November eingetragen am 12. November 1957.  
Lfd.-Nr. 2: Bebauungs- und Nutzungsbeschränkung für die Stadt Bielefeld GmbH, Bielefeld. Gemäß Bewilligung vom 5. November eingetragen am 12. November 1957.

<sup>5</sup> Quelle: [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de)

<sup>6</sup> Quelle: [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

Lfd.-Nr. 3: Bau- und Gewerbebeschränkung für die Sennestadt GmbH in Sennestadt. Gemäß Bewilligung vom 5. August eingetragen am 18. November 1966.

Lfd.-Nr. 4: Übertragbares Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Sennestadt GmbH in Sennestadt. Eingetragen am 9. Oktober 1968.

Sämtliche vorgenannte Rechte sind mit dem belasteten Wohnungseigentum hierher übertragen am 30. Dezember 1971.

Lfd.-Nr. 5: Regen- und Schmutzwasserkanalleitungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Sennestadt Flur 11 Nr. 797, 798, 801, 811, 812 und 813 gemäß Bewilligung vom 12. Februar 1973 in den Blättern 0853 bis 0911 eingetragen am 7. März 1973.

**Anmerkung:**

Die Eintragungen unter lfd.-Nr. 1-3 und 5 mindern in dieser Wertermittlung nicht den Verkehrswert, da sich diese Rechte unwesentlich auf den zu bewertenden 18,4/1.000 Anteil auswirken.

zu lfd.-Nr. 4 – Vorkaufsrecht:

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Möglichkeit ein, im Falle des Verkaufs einer Sache an einen Dritten durch eine einseitige empfangsbedürftige Gestaltungserklärung zwischen sich und dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen abzuschließen.

Ein dingliches Vorkaufsrecht wird bei Grundstücken im Grundbuch eingetragen. Dem Vorkaufsberechtigten wird kein fester Kaufpreis versprochen, sondern der Vorkaufsberechtigte kann das Grundstück zum selben Preis erwerben wie ein Dritter, mit dem ein Kaufvertrag geschlossen wurde.

Bei der Verkehrswertermittlung stellt sich die Frage, ob und inwieweit ein Vorkaufsrecht den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd oder werterhöhend beeinflusst. In einer Entscheidung vom RFH<sup>7</sup> hat das Vorkaufsrecht keine wertmindernden Auswirkungen, weil durch das Bestehen eines Vorkaufsrechts die Zahl der möglichen Erwerber nicht beschränkt wird. Es kann zwar sein, dass der Kaufvertragsabschluss erschwert wird, aber dies hat keinen wertmindernden Einfluss.

Dagegen sieht Pohnert<sup>8</sup> ein Vorkaufsrecht eher als werterhöhend an, da ein Käufer schon vorhanden ist, der aber nicht Käufer sein muss. Strotkamp<sup>9</sup> vertritt die Ansicht, eine Wertminderung auf das belastete Grundstück kann vorliegen und wählt je nach Einfluss eine Berücksichtigung in Höhe von 5 – 10 % des Verkehrswertes.

Die Sachverständige sieht aufgrund des Vorkaufsrechts keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da sich der wertmindernde (Erschwerung des Kaufvertragsabschluss) und werterhöhende (ein Käufer ist vorhanden) Einfluss aufheben. Dieses wirkt sich frühestens im Verkaufsfall aus, wenn überhaupt.

Zwar kann der Vorkaufsberechtigte von seinem Recht Gebrauch machen, aber er braucht nicht voreilig zu handeln, sondern kann die Verhandlungen in Ruhe abwarten. Und ein möglicher Käufer wird

<sup>7</sup> RFH, Urt. V. 8.10.1926 – II A 429/76 -, EzGUG 14, 1a; RFH, Urt. vom 24.3.1925-, RFHE 16.56; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2017, S. 3127

<sup>8</sup> Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 5. Auflage, Neuwied 1997, S. 247

<sup>9</sup> Strotkamp, H.-P., in Sprengneter, H. O., Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 12 Bände, 42 Erg.-Lfg., 10/22 I ff; Petersen – Schnoor – Seitz – Vogel, Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage, 2013, S. 375

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

vielleicht einen höheren Kaufpreis zahlen, wenn er denn unbedingt das Grundstück erwerben möchte.

**Anmerkung**

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Die Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Festsetzungen im Bebauungsplan**

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortssteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. (...)"

**Altlastenverzeichnis**

Die Stadt Bielefeld, Umweltamt I 360.3, Frau Groten teilte am 08.04.2025 mit, dass „für das Grundstück keine Eintragungen im Kataster vorhanden sind. Nördlich des Grundstücks befindet sich die im Kataster unter der Kennung AA 071 geführte Altablagerung. Dabei handelt es sich um eine Auffüllung mit Boden und teilweise Schlacken im Zusammenhang mit der Anlegung des Ramsbrockringes in den Jahren 1960-1975. Eine Gefährdungsabschätzung wurde für diese Altablagerung bislang nicht durchgeführt; über die genauen Grenzen der Ablagerungsfläche, die Mächtigkeit sowie die genaue Zusammensetzung können daher keine Aussagen getroffen werden.“

Dem Umweltamt der Stadt Bielefeld liegen somit derzeit keine Informationen über mögliche Bodenverunreinigungen auf dem angefragten Grundstück vor, es sind noch keine entsprechenden Erhebungen durchgeführt worden.“

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauamt, Frau Wehmeyer v. 08.05.2025 ist das Flurstück 910, Flur 11, Gemarkung Sennestadt mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW belastet.

Baulastenblatt Nr. 484 sowie die im Bezug stehenden Blätter Nr. 25 und 48 samt Lageplänen befinden sich im Anhang.

**Anmerkung:**

zu lfd.-Nr. 1: - Vereinigungsbaulast – ohne Auswirkung auf den Verkehrswert

zu lfd.-Nr. 2: - Abstandsbaulast – wegen Geringfügigkeit keine Auswirkung auf den Verkehrswert

- Entwässerungsleitungsrecht – wegen Geringfügigkeit keine Auswirkung auf den Verkehrswert

- Wegerecht – verläuft zum Teil entlang der östlichen Grundstücksgrenze und hat keine Auswirkung auf den Verkehrswert

**Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren**

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

**Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Die Stadt Bielefeld, Amt für Verkehr, Refinanzierung, Frau Kaiser, bestätigte am 07.04.2025: „dass das Grundstück Gemarkung Sennestadt, Flur 11, Flurstück 910 von der Straße Wintersheide beitragsrechtlich erschlossen wird.“

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

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

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.“

**Anmerkung**

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigende Rechte, wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Wohnungsbindung**

Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauamt Wohnbauförderung, Herr Hagedorn v. 26.06.2025, besteht keine Wohnungsbindung nach dem WFNG NRW.

**Baugenehmigung**

Der Bauschein Nr. 2035/67 für die Baumaßnahme „1 Baublock mit 6 Häusern (59 Wohnungen)“ vom 15. Juli 1968 sowie der Nachtragsbauschein „Grundriss- und Konstruktionsänderung“ vom 02. Dezember 1968 lagen der Sachverständigen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 5. Gebäudebeschreibung

### 5.1. Gebäudeart und Nutzung

**Art des Gebäudes**

unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten als Bestandteil eines Wohnblocks mit 6 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 59 Wohnungen. Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Wintersheide 4 zu bewerten. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Abstellraum im Dachgeschoss.

**Nutzung**

wohnbauliche Nutzung

**Baujahr**

ca. 1970, spätere Modernisierungen wie Fenster, Bäder, Wärmedämmung  
wertrelevantes Baujahr: 1979, siehe 5.1.1.

**Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre<sup>10</sup>

**Restnutzungsdauer**

34 Jahre

**Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.  
Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

Die Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite, für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten, von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.

<sup>10</sup> Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern mit 80 Jahren angegeben.

### Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei.

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.

## 5.1.1. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden/wertrelevantes Baujahr

In der Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) wurde ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen aufgenommen.

Aufgrund dieses Modells wird zunächst der Modernisierungsgrad auf Grundlage der jeweils zum Wertermittlungsstichtag durchgeführten Maßnahmen gewählt. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

Die sich in Abhängigkeit von dem festgesetzten Modernisierungsgrad ergebende modifizierte Restnutzungsdauer ist von dem jeweiligen Gebäudealter und der üblichen Gesamtnutzungsdauer abhängig.

### Modernisierungsgrad

Bezeichnung	Modernisierungs-punktzahl
nicht modernisiert	0 – 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 – 5 Punkte
<b>mittlerer Modernisierungsgrad</b>	<b>6 – 10 Punkte</b>
überwiegend modernisiert	11 – 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 – 20 Punkte

Die Sachverständige legt einen mittleren Modernisierungsgrad zu Grunde und hält **6 Punkte** für angemessen.

### Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

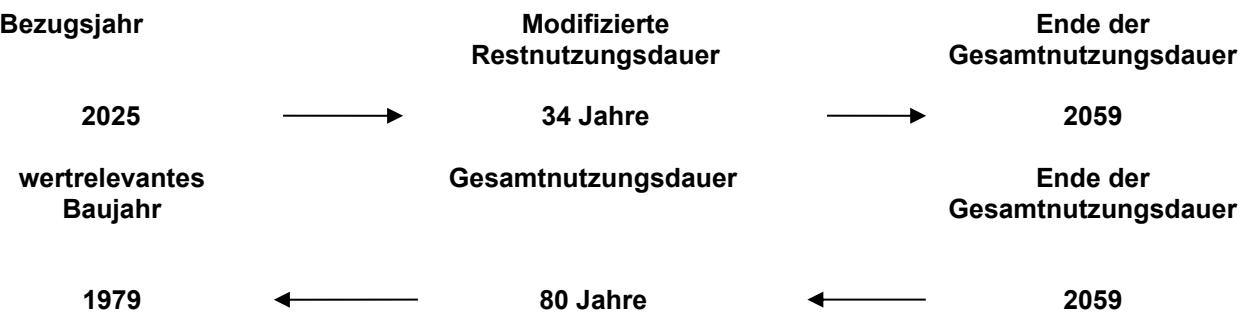
	Modernisierungssgrad				
	≤ 1	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	Modifizierte Restnutzungsdauer				
0 Jahre	80	80	80	80	80
5 Jahre	75	75	75	75	75
10 Jahre	70	70	70	70	71
15 Jahre	65	65	65	66	69
20 Jahre	60	60	61	63	68
25 Jahre	55	55	56	60	66
30 Jahre	50	50	53	58	64
35 Jahre	45	45	49	56	63
40 Jahre	40	41	46	53	62
45 Jahre	35	37	43	52	61
50 Jahre	30	33	41	50	60
55 Jahre	25	30	38	48	59
60 Jahre	21	27	37	47	58
65 Jahre	17	25	35	46	57
70 Jahre	15	23	34	45	57
75 Jahre	13	22	33	44	56
≥ 80 Jahre	12	21	32	44	56

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

Das Gebäude wurde ca.1970 erbaut, hat ein Alter von 55 Jahren (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag).

Durch die Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich durch Interpolation der Werte aus vorgenannter Tabelle eine **Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 34 Jahren**.

Hieraus schließt sich ein wertrelevantes Baujahr 1979:



## 5.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

## Kellergeschoß, Haus Nr. 4

Zeichnung von 1967

## Kellerraum Nr.7



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

## 2. Obergeschoß, Haus Nr. 4

Zeichnung von 1967

Folgende Räume befinden sich vom Eingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer (zum Süden orientiert), Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia (zum Süden orientiert), Loggia mit Abstellraum (zum Süden orientiert), Schlafzimmer (zum Norden orientiert), Küche

## Wohnung Nr. 7

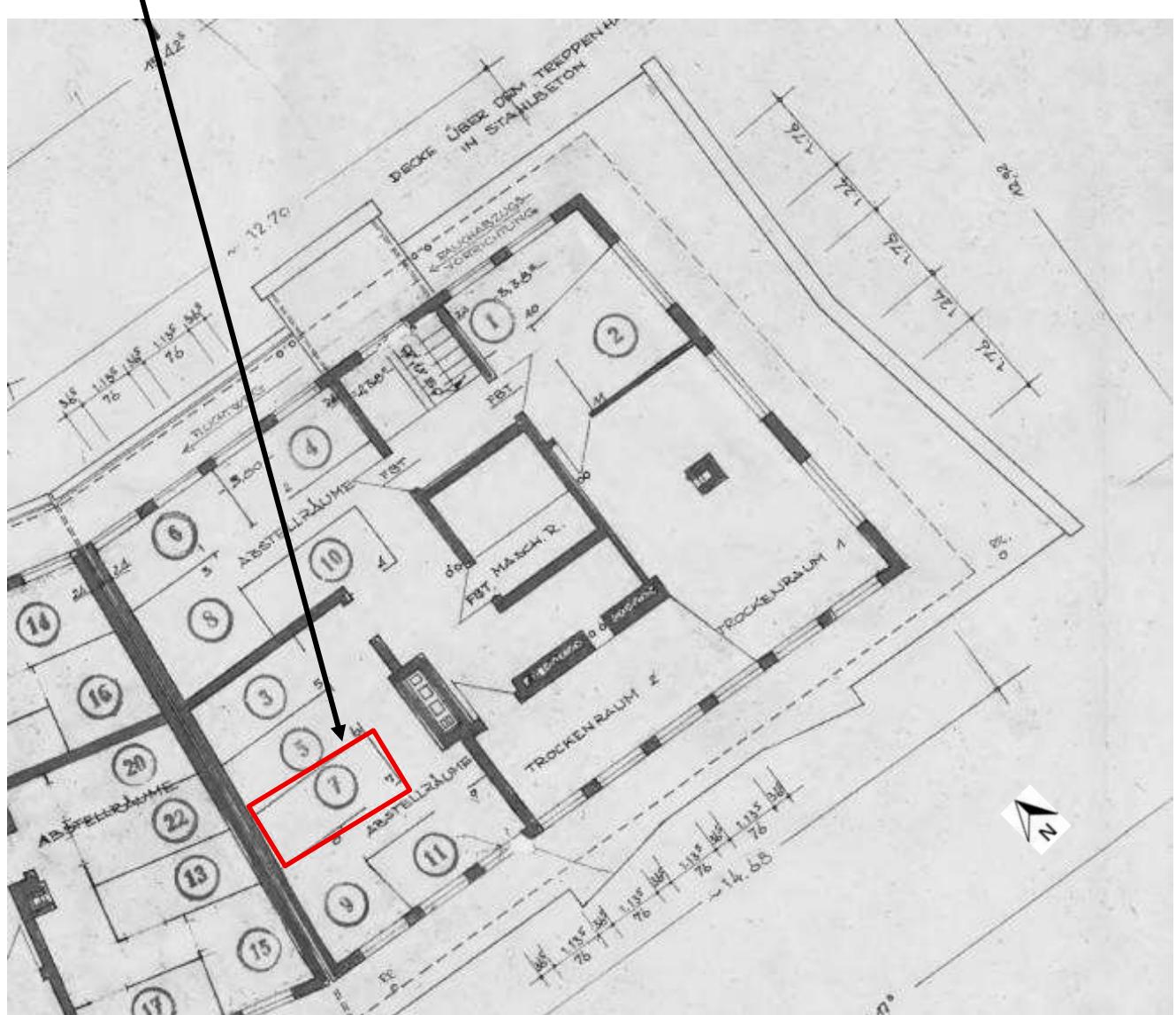


Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

**Dachgeschoss, Haus Nr. 4**

Zeichnung von 1967

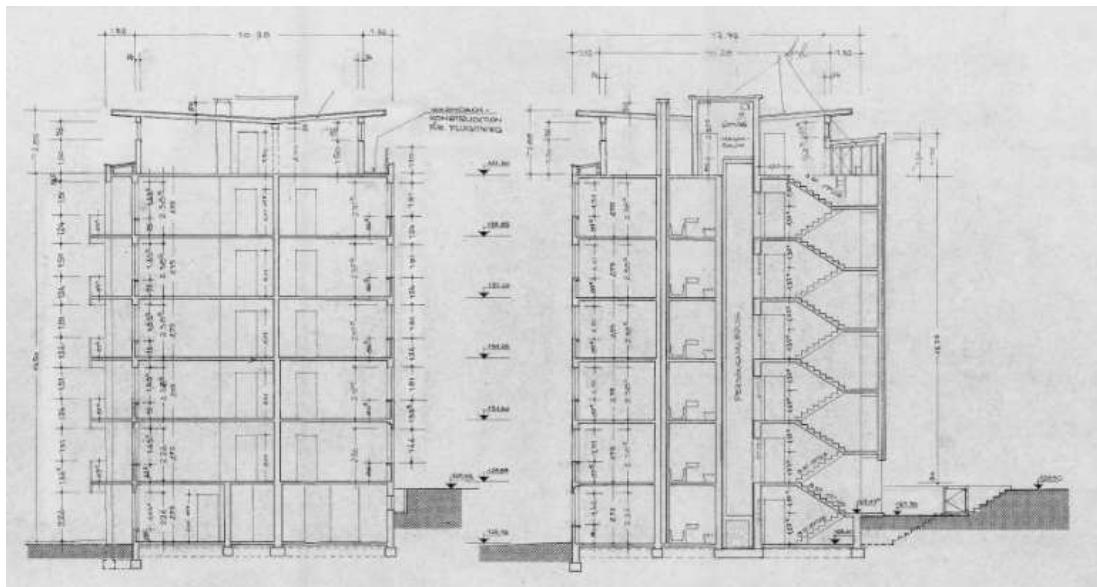
**Abstellraum Nr. 7**



Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

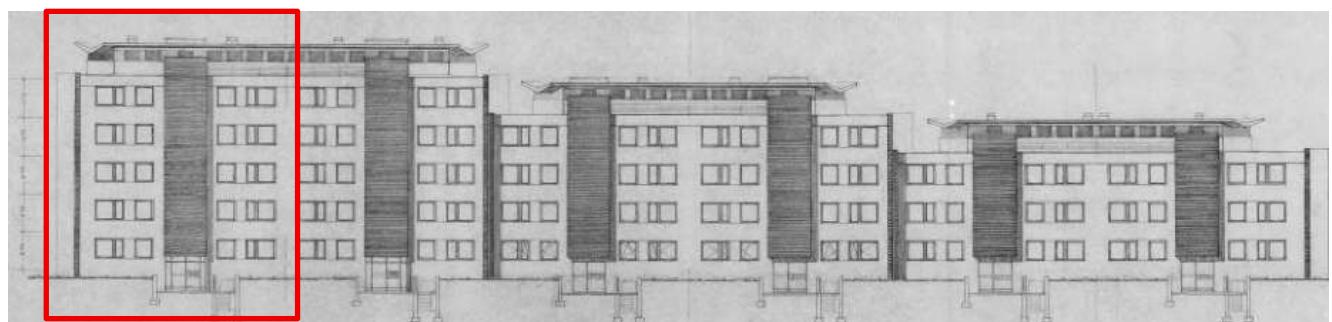
**Schnitte**

Zeichnungen von 1967



**Ansicht**

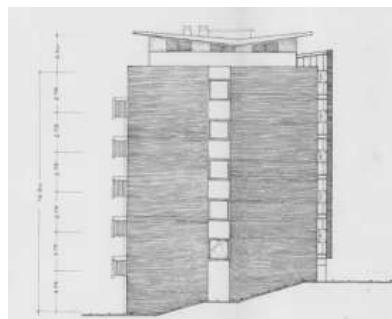
Zeichnungen von 1967



**Nordostansicht**



**Südwestansicht**



**Ostgiebel**

### 5.3. Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Kiesbeton, lt. Baubeschreibung v. 1967
<b>Unterkellerungsart</b>	unterkellert
<b>Kelleraußenwände</b>	Kalksand-Vollsteine, ca. 36,5 cm, lt. Baubeschreibung v. 1967
<b>Umfassungswände</b>	Hohllochziegel, ca. 30,0 cm, lt. Baubeschreibung v. 1967 mit 8 cm Wärmedämmverbundsystem
<b>Innenwände</b>	Kalksandsteine bzw. Bimsvollsteine ca. 11,5 – 24 cm
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Geschosstreppen</b>	Betontreppe mit Terrazzobelag und Stahlgeländer mit Anstrich sowie Kunststoffummanteltem Handlauf
<b>Fassade/Außenverkleidung</b>	Putz mit Anstrich
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Dachrinnen/Fallrohre</b>	Zink
<b>Besondere Bauteile</b>	keine
<b>Besondere Einrichtungen</b>	Aufzugsanlage

### 5.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallation</b>	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
<b>Abwasser</b>	öffentliche Entsorgung
<b>Elektroinstallation</b>	in Unterputzmontage, die Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung
<b>Heizung</b>	Gaszentralheizung der Fa. Buderus Typ Loguna
	Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht größtenteils über DIN-Radiatoren mit Thermostatventilen.
<b>Lüftung</b>	allgemeine Fensterlüftung

## 5.5. Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	Das Grundstück ist zum Teil durch einen niedrigen Zaun und Bepflanzung eingefriedet.
<b>Bodenbefestigung</b>	Die Zuwegung zu den Hauseingängen ist mit Betonverbundsteinen ausgelegt.
<b>Gartengestaltung</b>	Diese besteht aus Rasenfläche mit Buschwerk, Sträuchern und Bäumen.
<b>Außenanlagen</b>	Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

## 5.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

<b>Fußböden</b>	im Allgemeinen Design-Vinylbelag, Parkett im Wohnzimmer, Bad und Loggia gefliest
<b>Wandbekleidung</b>	im Allgemeinen geputzt und gestrichen, Küche mit Spritzschutz im Arbeitsflächenbereich, Bad unterschiedlich hoch gefliest
<b>Deckenflächen</b>	im Allgemeinen geputzt und gestrichen
<b>Fenster</b>	Kunststoffrahmenfenster, zur Loggia Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung
<b>Innentüren</b>	einfache Holztüren in Holzzargen
<b>Bad – Ausstattung</b>	wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischer, geräumige bodengleiche Dusche
<b>Sanitärausstattung</b>	weiß

## 5.7. Gebäudezustand

<b>Belichtung und Belüftung</b>	gut und ausreichend
<b>Bauschäden und Baumängel</b>	Das Parkett im Wohnzimmer bedarf einer Aufbereitung. Die Fliesen des Antrittspodests am Hauseingang sind zum Teil beschädigt. Dieses wird lt. Aussage der Hausverwaltung bei der nächsten Eigentümersammlung besprochen und anschließend repariert. Der Sachverständigen sind keine groben Bauschäden/Baumängel bei der Ortsbesichtigung aufgefallen.
<b>Anmerkung</b>	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

„Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

(Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.<sup>11</sup>

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Die Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von der Sachverständigen nicht 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.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

#### Allgemeinbeurteilung

Das Gebäude ist in einem gepflegten Zustand, es wird überwiegend von den Wohnungseigentümern bewohnt.

---

<sup>11</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

## 5.8. Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung vom 15.09.1969, als Bestandteil der Teilungserklärung, wurde vom Sachverständigenbüro überprüft und bezüglich des Putzabzugs (3%) der Loggia korrigiert.

### Wohnung Nr. 7 im 2. OG rechts:

Wohnraum	$4,88 + 3,76 + 0,41 \times 6,01 - 3,475 \times 0,41$	26,08	25,30 qm
Schlafzimmer	$3,715 + 3,135 \times 4,825$	16,55	16,05 qm
Kinderzimmer	$3,135 \times 3,46 + 0,38 \times 1,76$	11,19	10,85 qm
Küche	$2,385 \times 2,87$	6,85	6,64 qm
Bad	$1,76 \times 2,135$	3,76	3,65 qm
Flur	$1,115 \times 1,91 + 1,67 \times 2,49 + 1,26 \times 2,325$	9,22	8,94 qm
Abstellraum	$1,47 \times 0,875$	1,29	1.25 "
			72,68 qm
Loggia + Spind	$(3,825 \times 1,70 + 2,20 + 0,885 \times 1,30) \times 1/2$	4,31	
			76,99 qm

**Wohnfläche, Wohnung Nr. 7 im 2. OG rechts** 76,99 m<sup>2</sup>, rd. 77,00 m<sup>2</sup>

### 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.

## 6. Beurteilung und Analyse

### Drittverwendungsmöglichkeit

Die Eigentumswohnung ist weiterhin zu Wohnzwecken nutzbar.

### Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit ist als „gut“ einzuschätzen.  
Es besteht hoher Wohnraumbedarf.

### Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der relativ hohen Finanzierungszinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit.

## 7. Verkehrswertermittlung

### Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch die Sachverständige auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von der Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

### 7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

#### 7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

##### Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhausgrundstücken der Fall.

##### Anwendbarkeit

**Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert der Eigentumswohnung mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, da dieser für Wohnungseigentum im Vordergrund steht.**

**Der Vergleichswert ermittelt sich aus Objekten vergleichbarer Art, Lage und Qualität.**

## 7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

### **Voraussetzungen**

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

### **Anwendbarkeit**

**Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird das Ertragswertverfahren in dieser Verkehrswertermittlung als stützendes Verfahren bzw. zur Plausibilisierung angewandt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts herangezogen.**

## 7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

### **Voraussetzungen**

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

### **Anwendbarkeit**

Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung kommt für das zu bewertende Objekt **nicht** in Betracht, da es sich um Wohnungseigentum handelt. Ferner hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Wohnungseigentum keine Marktangepassungsfaktoren gem. § 8 Absatz 2 ImmoWertV abgeleitet.

## 7.2. Bodenwertermittlung

### 7.2.1. Methodik

#### Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen der Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

## 7.2.2. Bodenwertberechnung

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld**

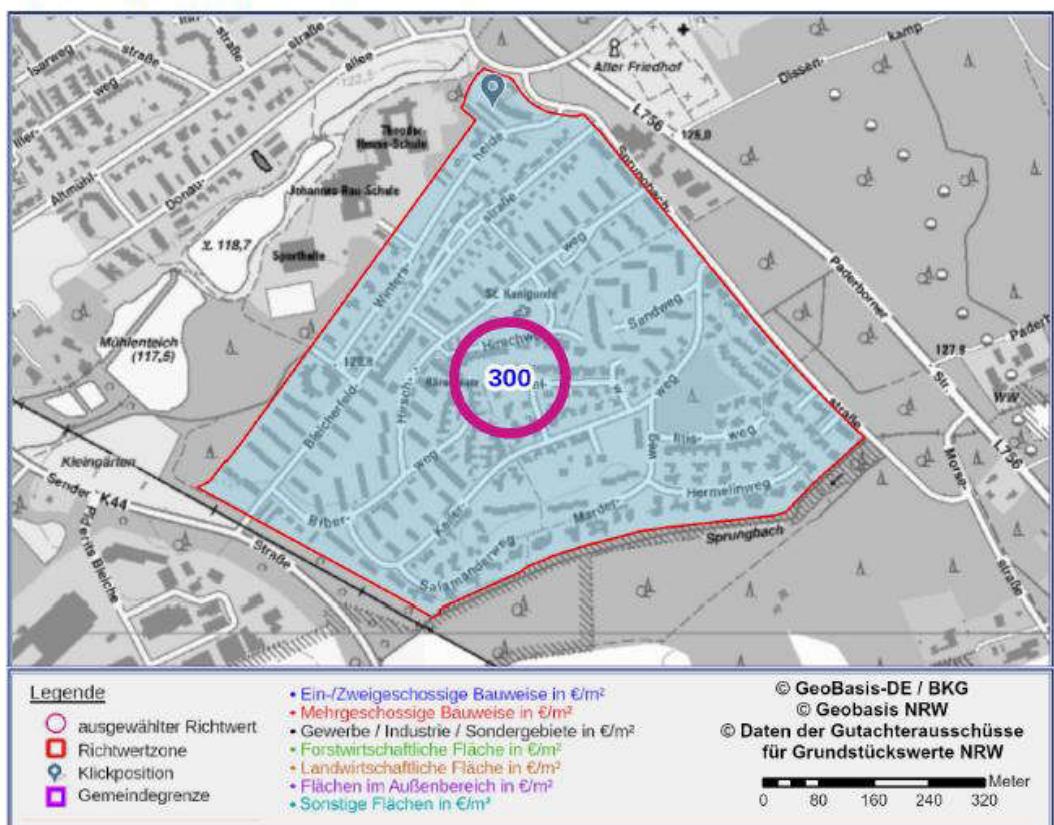


August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld  
Tel.: 0521/51-2677

### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bielefeld.

Die gewählte Adresse ist: Wintersheide 4, 6, 8, 10, 12, 14.



Diese Karte ist nicht maßstabsgerecht!

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025 = 300 €/m<sup>2</sup>**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

### **Erläuterung zum Bodenrichtwert**

<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33689
Gemarkungsname	Sennestadt
Ortsteil	Sennestadt
Bodenrichtwertrummer	7698
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>300 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
<b>Beschreibende Merkmale</b>	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Art der baulichen Nutzung	wohnbauliche Nutzung im Geschosswohnungsbau
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach KAG
Bauweise	III-V-geschossige Bauweise
Fläche	5.810 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird zu Wohnzwecken genutzt, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer individuellen Wohnbebauung in I-II-geschossiger Bauweise sowie auf eine Grundstücksfläche bis 600 m<sup>2</sup>.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Geschosswohnungsbau in III-V-geschossiger Bauweise auf einem 5.810 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld veröffentlicht Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstücksgröße bei Zugrundelegung eines 600 m<sup>2</sup> großen Normgrundstücks. Diese sind jedoch für den Geschosswohnungsbau nicht anwendbar.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld, Frau Doer am 25.06.2025, ist das zu bewertende Grundstück aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung mit dem Bodenrichtwert in Höhe von 300 €/m<sup>2</sup> zu bewerten.

**Der Bodenrichtwert entspricht dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.**

### **Berechnung des Bodenwertes**

Abgabenfreier Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag	300 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	x 5.810 m <sup>2</sup>
 Bodenwert, gesamt	 1.743.000,00 €
 <b>Anteiliger Bodenwert:</b>	 
Bodenwert x Miteigentumsanteil	
1.743.000,00 € x 18,4/1.000	32.071,00 €
	<b><u>rd. 32.000,00 €</u></b>

## 7.3. Vergleichswertermittlung

### 7.3.1. Methodik

#### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

### **Vergleichsfaktoren**

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 20 ImmoWertV). Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen bzw. geeigneter Umrechnungskoeffizienten oder durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 1 Satz 2 und 3).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen, wie z.B. den Parametern der Gutachterausschüsse, die den herangezogenen Vergleichsfaktoren zugrunde liegen, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- Baumängeln und Bauschäden
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzten
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

### 7.3.1. Vergleichswertberechnung

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld wird für Wohnungseigentum Folgendes angegeben:

#### Preisniveau - Weiterverkauf

„Mit Hilfe der Regressionsanalyse wurde eine Funktionsgleichung gefunden, die das Preisniveau inkl. Bodenwertanteil, aber ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze in den unterschiedlichen Lagen abbildet.“

$$\begin{array}{rccc} \text{Konstante} & \text{Baujahr} & \text{Ausstattungsfaktor} \\ x & & x \\ \text{Vergleichswert (€/m}^2) = & -7588,24 & + & 4,041864 & + & 686,692591 \end{array}$$

Bei der Anwendung der statistischen Funktionsgleichung sind die nachfolgend beschriebenen Auswertekriterien zwingend einzuhalten, um zu gesicherten Ergebnissen (Preisniveau/m<sup>2</sup>) zu gelangen.“

Auswertekriterien	
Teilmärkt Weiterverkauf	Bewertungsobjekt
<b>Bodenrichtwert</b> 260,00 bis 750,00 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr des Gebäudes</b> 1900 bis 2021	wertrelevantes Baujahr: 1979
<b>Ausstattung</b> einfach bis stark gehoben (1,5 – 5,0)	2,5
<b>Anzahl der Wohnungen im Gebäude</b> 2 bis 61	11 Wohneinheiten
<b>Vermietungssituation</b> vermietet/unvermietet	vermietet
<b>Wohnfläche</b> 20,00 – 198,00 m <sup>2</sup>	77,00 m <sup>2</sup>

Merkmale	Koeffizienten
Konstante	- 7588,24
Baujahr des Gebäudes	4,041864
Ausstattungsfaktor 1,0 = sehr einfach; 2,0 = einfach; 3,0 = mittel; 4,0 = gehoben; 5,0 = stark gehoben	686,692591
Stichprobe	295
Bestimmtheitsmaß (korrigiert)	0,67
Standardfehler	328,43

Berechnung	
Konstante	- 7588,24
Baujahr des Gebäudes 1979 x 4,041864 =	7.998,85
Ausstattungsfaktor 2,5 x 686,692591	1.716,73
Summe	2.127,34
	rd. 2.130,00 €/m <sup>2</sup>

Das ermittelte mittlere Preisniveau liegt bei rd. 2.130,00 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des angegebenen Standardfehlers von 328,43 ergibt sich eine Spanne von rd. 1.800,00 € bis 2.460,00 €/m<sup>2</sup>.

**Die Sachverständige legt den objektspezifisch angepassten Vergleichswert in Höhe von 2.130,00 €/m<sup>2</sup> zu Grunde.**

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

Wohnung Nr. 7 im 2. OG rechts:  $77,00 \text{ m}^2 \times 2.130,00 \text{ €/m}^2 = 164.010,00 \text{ €}$

**vorläufiger Vergleichswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert:** rd. 164.000,00 €

Zum Beweis der Ortsüblichkeit zieht die Sachverständige den Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen des IVD – Immobilienverband Deutschland heran. Hier wird für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem Wohnwert, in Bielefeld, ein durchschnittlicher  $\text{m}^2$ -Preis in Höhe von **2.150,00 €** veröffentlicht.

Definition – mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Weiterhin hat die Sachverständige eine Internetrecherche<sup>12</sup> durchgeführt und 9 Kaufangebote für Eigentumswohnungen in Bielefeld, in der Baujahreskategorie 1960 – 1994, mit einer Wohnfläche von 63  $\text{m}^2$  - 85  $\text{m}^2$  ausgewertet. Dies ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis in Höhe von **2.146,00 €/m}^2**, unter Berücksichtigung eines 10%igen Abschlags, da es sich um Kaufpreisangebote handelt, die verhandelbar sind.

Der von der Sachverständigen zugrunde gelegte objektspezifisch angepasste Vergleichswert auf Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses in Höhe von **2.130,00 €/m}^2** ist somit plausibel.

### **7.3.1.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 164.000,00 €

#### **Gebäudebezogene Besonderheiten**

keine 0,00 €

#### **Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)**

keine 0,00 €

#### **Bodenbezogene Besonderheiten**

keine 0,00 €

#### **Besondere Rechte und Belastungen**

keine 0,00 €

**Vergleichswert, Wohnung Nr. 7, 2. OG rechts** **164.000,00 €**

<sup>12</sup> [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)

## 7.4. Ertragswertermittlung

### Beschreibung

„Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung sind die künftig über die Restnutzungsdauer zu erwartenden Erträge der zu bewertenden Immobilie.“<sup>13</sup> Zunächst werden die jährlichen Roherträge (Mieten und Pachten) auf Basis der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt. Von diesem Rohertrag werden die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht. Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um die Aufwendungen, die der Eigentümer für die Immobilie zu tragen hat.

Es verbleibt dann der Reinertrag, der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes gemindert wird.

Der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes stellt den auf den Bodenwert entfallenden Reinertragsanteil dar. Dieser berechnet sich anhand des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes – Bodenwert multipliziert mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Dabei ist zu beachten, dass der Bodenwert vorher vorrangig mittels des Vergleichswertverfahrens gem. §§ 40 bis 43 ImmoWertV getrennt vom Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen so zu ermitteln ist, als wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Jetzt erhält man den Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen, der mit Hilfe des Barwertfaktors auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert wird. Der so ermittelte Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zuzüglich des Bodenwertes stellt den marktangepassten vorläufigen Ertragswert dar. Vorläufig deswegen, weil Abweichungen, z. B. erheblich abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen, des Referenzgrundstücks zum Bewertungsgrundstück gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind. Man spricht hier von den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

### 7.4.1. Erläuterungen und Einflussfaktoren

#### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

<sup>13</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvvis Fachmedien GmbH Köln, S. 1707

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die noch zu den Bewirtschaftungskosten gem. § 24 II. BV zählende wirtschaftliche Abschreibung wird im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer im Barwertfaktor erfasst.

Im Hinblick auf die Heranziehung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV heranziehenden Liegenschaftszinssatzes muss der Grundsatz der Modellkonformität beachtet werden. Nach diesem Grundsatz sind bei Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes die Wertermittlungsparameter so anzusetzen, wie dies der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes praktiziert hat.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis

### **Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung**

**Stand 1. Januar 2025**, gem. Anl. 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV: Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

#### **Verwaltungskosten**

359,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
429,00 €	jährlich je Eigentumswohnung
47,00 €	jährlich je Garage oder Einstellplatz

#### **Instandhaltungskosten**

14,00 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
106,00 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr einschließlich der Kosten für die Schönheitsreparatur.

#### **Mietausfallwagnis**

2 %	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----	--

### **Liegenschaftszinssatz**

„Der Liegenschaftszinssatz (LZ) ist eine aus repräsentativen Markdaten ermittelte Wachstumsrendite, mit der ein Miet- und Kapitalwachstum und somit auch die Inflation berücksichtigt wird.“<sup>14</sup>

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

<sup>14</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien Köln, S. 1580

Im Liegenschaftszinssatz spiegelt sich das Objektrisiko wider. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Barwertfaktor, mit dem die Renerträge über die Zeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert werden.

Nach § 193 Abs. 3 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Sinne des § 21 ImmoWertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 21, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 für vermietete Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,8 % (Standardabweichung 1,3 %).

**Die Sachverständige wählt für die zu bewertende Wohnung einen Liegenschaftszinssatz von 2,8 %, aufgrund der Lage, Ausstattung und Qualität.**

**Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 ImmoWertV).

**Gesamt- und Restnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs 2 ImmoWertV).

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom allgemeinen Zustand der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Rechte und Belastungen (begünstigende Dienstbarkeiten,

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

Wohnungsrechte etc.), Baumängel oder Bauschäden sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, in Betracht. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind auch solche Grundstücksmerkmale, die von den Grundstücksmerkmalen der Referenzgrundstücke abweichen, die den herangezogenen Liegenschaftszinssätzen zugrunde liegen und nicht mit diesen berücksichtigt werden.

## 7.4.2. Marktüblich erzielbare Mieten

### Wohnungen:

Im Mietpreisspiegel 2024 der Stadt Bielefeld wird Folgendes angegeben:

Baultersklasse	Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>		
	unterer Wert	Median	oberer Wert
bis 1918	5,93	7,04	8,25
1919 bis 1949	5,46	6,02	7,00
1950 bis 1960	5,75	6,48	7,57
1961 bis 1977	5,88	6,72	7,87
1978 bis 1994	6,36	7,21	8,00
1995 bis 2001	7,00	7,60	8,31
2002 bis 2010	8,52	9,01	9,04
2011 bis 6/2021	7,96	9,89	10,99

Die vorgenannten Mietpreise beziehen sich auf eine Standardwohnung.

„Unter einer Standardwohnung wird eine Wohnung verstanden, die alle der nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt:

- Wohnung liegt in der normalen Wohnlage
- Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mindestens drei Wohnungen je Adresse bzw. Wohnung in einem Geschäftshaus mit mindestens drei Mieteinheiten je Adresse)
- Wohnungsgröße von 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>
- mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet
- keine energetische Vollmodernisierung in Gebäuden oder eines nachträglichen Wohnungsausbaus mit einem Baujahr vor 1978
- nicht barrierearm“

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in 33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

**Zuschläge / Abschläge pro Monat in €/m<sup>2</sup>**

(gemäß Erläuterungen der Zu- und Abschlagsmerkmale)

einfache Wohnlage	- 0,18
Gute/sehr gute Wohnlage	+ 0,34
Kleinwohnung 20 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	+ 1,64
Große Wohnungen mehr als 120 m <sup>2</sup> bis 250 m <sup>2</sup>	- 0,26
Barrierearmut	+ 0,42
<b>energetische Vollmodernisierung</b> (Gebäude vor 1978 erstellt, Sanierung nach 2001)	<b>+ 0,66</b>

Anmerkung des Mietpreisspiegels:

„Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Wenn ein Altbau oder eine Wohnung umfassend saniert oder modernisiert wurde oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Dachgeschossausbau), ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der die Baumaßnahme erfolgte. Eine Altbauwohnung ist nur dann umfassend modernisiert, wenn der Wohnwert der Wohnung nachhaltig verbessert wird und danach Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen der einer Neubauwohnung entsprechen.“

**Das Gebäude wurde ursprünglich 1970 errichtet und nicht vollumfassend modernisiert, jedoch später energetisch saniert.**

Die Sachverständige hält die im Mietpreisspiegel veröffentlichte Miete in Höhe von **7,87 €/m<sup>2</sup>** (oberer Wert) **zuzüglich 0,66 €/m<sup>2</sup>** für die energetische Sanierung für angemessen, aufgrund der Ausstattung und Qualität des Gebäudes sowie der hohen Nachfrage nach Wohnraum dieser Art.

Berechnung: 7,87 €/m<sup>2</sup> + 0,66 €/m<sup>2</sup> = **8,53 €/m<sup>2</sup>**

#### 7.4.3. Ertragswertberechnung

**Nettokaltmiete (marktüblich erzielbar)**

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung Nr. 7 im 2. OG rechts	77,00	8,53	657,00	7.884,00
<b>Nettokaltmiete insgesamt</b>				<b>7.884,00</b>

**Jährliche Nettokaltmiete** 7.884,00 €

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

▪ **Verwaltungskosten**

Wohnung = 429,00 €

▪ **Instandhaltungsaufwendungen**

14,00 €/m<sup>2</sup> x 77,00 m<sup>2</sup> = 1.078,00 €

▪ **Mietausfallwagnis**

2 % von 7.884,00 € = 158,00 €

**Die Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 21 % jährlich** 1.665,00 € - 1.665,00 €

**Jährlicher Reinertrag** Übertrag 6.219,00 €

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungstichtag: 20.05.2025

<b>Jährlicher Reinertrag</b>	Übertrag	6.219,00 €
<b>Bodenwertverzinsungsbetrag</b>	2,8 % * 32.000,00 € =	- 896,00 €
<b>Liegenschaftszinssatz *</b>		
<b>Bodenwertanteil</b>		
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>		5.323,00 €
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre	
<b>Restnutzungsdauer</b>	34 Jahre	
<b>Barwertfaktor bei 34 Jahren Restnutzungsdauer und 2,8 % Liegenschaftszinssatz</b>		* 21,75
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		115.775,00 €
<b>Bodenwertanteil</b>		32.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert, entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert</b>		147.775,00 € rd. 148.000,00 €

#### **7.4.3.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	148.000,00 €
<b>Gebäudebezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)</b>	
keine	0,00 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten</b>	
keine	0,00 €
<b>Besondere Rechte und Belastungen</b>	
keine	0,00 €
<b>Ertragswert, Wohnung Nr. 7 im 2.OG rechts</b>	<b><u>148.000,00 €</u></b>

#### 7.4.4. Wertableitung

Eine geeignete Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten ist der Rohertragsfaktor. Er stellt üblicherweise das Verhältnis vom Kaufpreis zur marktüblich erzielbaren Jahresnettokaltmiete (Rohertrag) dar. Die Jahresnettokaltmiete ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

##### **Rohertragsfaktor (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	148.000,00 €
Jahresnettokaltmiete	7.884,00 €

Berechnung: 148.000,00 € : 7.884,00 € = 18,77

**Rohertragsfaktor** rd. 18,8

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 für vermietete Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor 20,0, mit einer Standardabweichung von 0,47.

Der hier ermittelte Rohertragsfaktor 18,8 liegt nur geringfügig (6 %) unter dem vom Gutachterausschuss angegebenen durchschnittlichen Rohertragsfaktor.

### 8. Verkehrs-/ Marktwert

#### Zusammenstellung

Bodenwertanteil (€)	Vergleichswert (€)	Ertragswert (€)
32.000,00	164.000,00	148.000,00

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Objekten dieser Art vom Vergleichswert auszugehen, da dieser bei Wohnungseigentum im Vordergrund steht. Der Ertragswert dient der Plausibilisierung.

Die Differenz zwischen dem Vergleichswert und dem zur Plausibilisierung dienenden Ertragswert liegt bei ca. 10 %.

Der Verkehrs- / Marktwert des Wohnungseigentums in 33689 Bielefeld, Wintersheide 4-14, bestehend aus:

18,4/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 des Aufteilungsplanes im 2. OG rechts des Hauses Nr. 4 mit Kellerraum und Abstellraum im Dachgeschoss

Wohnungsgrundbuch von  
Sennestadt

Blatt 859

Gemarkung  
Flur 11

Sennestadt  
Flurstück 910

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit

**164.000,00 €**  
(in Worten: Einhundertvierundsechzigtausend Euro)

ermittelt.

(Daraus resultiert ein verkehrswertbezogener m<sup>2</sup>-Preis in Höhe von rd. 2.130,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Grund und Bodenanteil.)

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

**Anmerkung**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Osnabrück, 26.06.2025

Dipl.-Sachverständige (DIA) Ines Roos

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wertermittlungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 7 im 2. OG rechts des Hauses „Wintersheide 4“ in  
33689 Bielefeld, Wertermittlungsstichtag: 20.05.2025

## **9. Verzeichnis der Anlagen**

- Baulistenblatt Nr. 484, inkl. Anhänge und Lagepläne
- Fotos

Das verwendete Kartenmaterial und die Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Gemäß den Lizenzbestimmungen von on-geo GmbH dürfen die Karten bzw. die Daten für maximal sechs Monate bzw. für die Dauer der Zwangsvollstreckung veröffentlicht werden.

Baulastenverzeichnis von Bielefeld-Sennestadt		Baulasten- blatt Nr. 484
Grundstucksbezeichnung		Seite 1
Gemarkung Sennestadt	Flur 11	Flurstück 910

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Siehe Eintragung im Baulastenblatt 25, S. 1, Nr. 3 und 48, S. 1, Nr. 5.</p> <p>Eingetragen am: 10. 01. 1979</p> <p style="text-align: right;"><i>f. j.</i></p>	

Baulastverzeichnis von Sennestadt		Baulastenblatt Nr. SS-484
Grundstücksbezeichnung <b>Wintersheide 4, 6, 8, 10, 12, 14</b>		Seite 2
Gemarkung Sennestadt	Flur 11	Flurstück 910

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2.	<p>Das Flurstück 910 ist mit der lfd. Nr. 1 des Baulastenblattes SS-25 und mit den lfd. Nrn. 2 und 3 des Baulastenblattes SS-48 belastet.</p> <p>Eingetragen am: 08.04.2025 <i>Wenmeyer</i></p>	Fortschreibung

Folgende Seite: \_\_\_\_\_

Baulastenverzeichnis von	Senne II	Baulasten- 25 blatt Nr.
Grundstucksbezeichnung		Seite
Gemarkung	Senne II	Flurstück 910 664 708 794 611

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Übernahme eines Teiles der Abstandfläche für das Wohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Senne II, Flur 11, Flurstück 609.</p> <p><u>Übernommener Teil:</u></p> <p>Dreieck, gebildet durch eine in Verlängerung der nordwestlichen Wand gezogene Linie bis 2,00 m von der Grenze, dann rechtwinklig nach Südosten abknickend, parallel mit der Hauswand verlaufend bis zur Grenze.</p> <p>Eingetragen am: 28. 08. 1967 <i>hip</i></p>	
2	<p>Das belastete Flurstück 611 ist mehrmals geteilt worden. Die Nummer des nunmehr belasteten Flurstücks ist 794.</p> <p>Eingetragen am: 07. 05. 1968 <i>hip</i></p>	
3	<p>Die Flurstücke 794 und 795 sind zu dem Flurstück 910 vereinigt worden. Für das Flurstück 910 ist ein neues Baulastenblatt Nr. 484 anzulegen. Weitere Eintragungen siehe dort. Das Baulastenblatt 25 wird hiermit gesperrt.</p> <p>Eingetragen am: 10. 01. 1979 <i>hip</i></p>	

Baulastenverzeichnis von	Sennestadt	Baulasten- blatt Nr.	48
Grundstücksbezeichnung		Seite	1
Gemarkung	Sennestadt	Flur	11

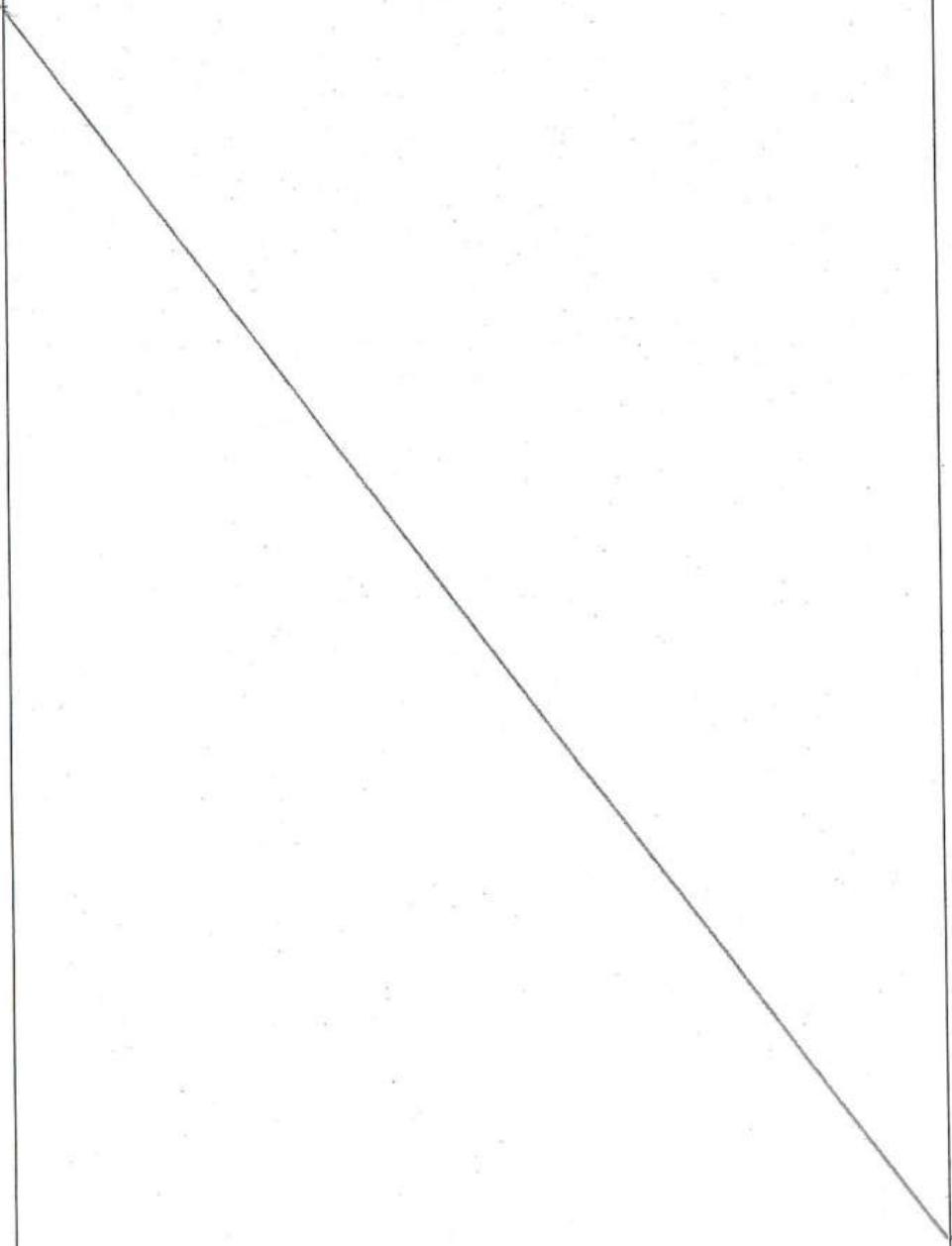
Flurstück  
795 910 773

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	<p>Duldung der Errichtung, Unterhaltung und Benutzung von 6 Einstellplätzen in einer Gesamtbreite von 15,00 m und einer Tiefe von 7,00 bis 8,00 m, wie in dem der Baulastenübernahme-Erklärung beigefügten Plan in grün eingetragen, zugunsten der jeweiligen Eigentümer des auf dem Grundstück Gemarkung Sennestadt, Flur 11, Flurstück 707, zu errichtenden Werbestudios.</p> <p>Eingetragen am: 24. 10. 1967</p>	<p><u>Bauantrag</u> Fa. Lehmann &amp; Co. GmbH Tgb.-Nr. 1291/67</p> <p><u>Siehe Baulasten-</u> <u>blatt Nr. 58!</u></p>
2	<p>Duldung der Verlegung, Unterhaltung und Benutzung einer Entwässerungsleitung zugunsten der jeweiligen Eigentümer des auf dem Grundstück Gemarkung Sennestadt, Flur 11, Flurstück 707, zu errichtenden Werbestudios. Die Leitung ist in dem der Baulastenübernahme-Erklärung beigefügten Lageplan in blau eingetragen.</p> <p>Eingetragen am: 24. 10. 1967</p>	<p><u>Bauantrag</u> Firma Lehmann &amp; Co. GmbH Tgb.-Nr. 1291/67</p> <p><u>Siehe Baulasten-</u> <u>blatt Nr. 57!</u></p>
3	<p>Einräumung eines Wegerechts zum Gehen, Reiten und Fahren zugunsten der jeweiligen Eigentümer des auf dem Grundstück Gemarkung Sennestadt, Flur 11, Flurstück 707, zu errichtenden Werbestudios, wie in dem der Baulastenübernahme-Erklärung beigefügten Lageplan in grün eingetragen.</p> <p>Eingetragen am: 24. 10. 1967</p>	<p><u>Bauantrag</u> Firma Lehmann &amp; Co. GmbH Tgb.-Nr. 1291/67</p> <p><u>Siehe Baulasten-</u> <u>blatt Nr. 57!</u></p>
4	<p>Das belastete Flurstück 773 ist geteilt worden. Die Nummern der nunmehr belasteten Flurstücke sind für Eintragung Nr. 1 - 811 (Baulastenblatt Nr. 58), für Eintragung Nr. 2 - 795 und 801 (Baulastenblätter 48 und 57) und für Eintragung Nr. 3 - 801 (Baulastenblatt Nr. 57).</p> <p>Eingetragen am: 07. 05. 1968</p>	
5	<p>Die Flurstücke 794 und 795 sind zu dem Flurstück 910 vereinigt worden. Für das Flurstück 910 ist ein neues Baulastenblatt Nr. 484 anzulegen. Weitere Eintragungen siehe dort.</p> <p>Eingetragen am: 10. 01. 1979</p>	

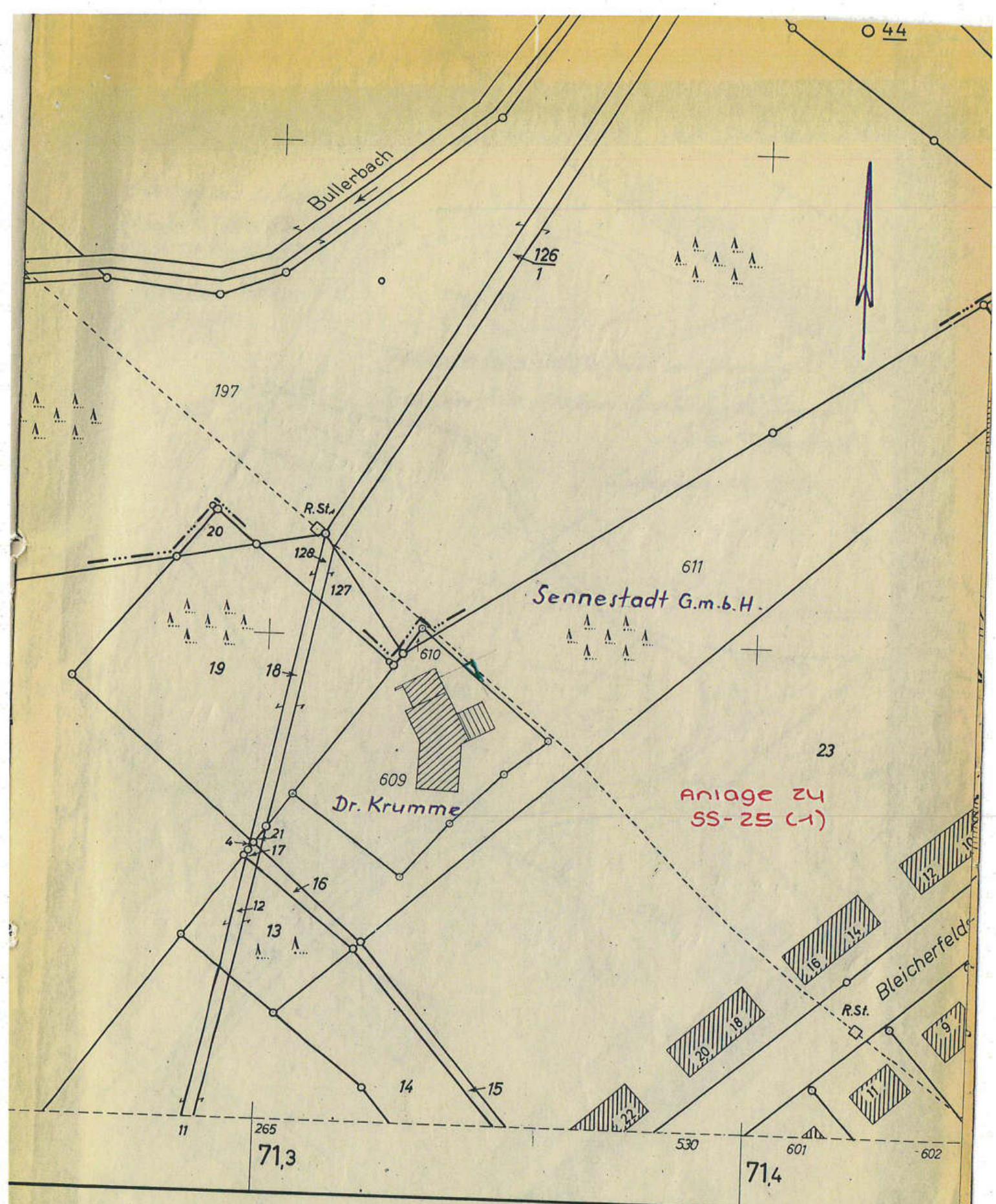
Baulastenverzeichnis von		Baulastenblatt Nr.
Sennestadt		48
Grundstücksbezeichnung		Seite
Winters heide		2

Gemarkung	Flur	Flurstück
Sennestadt	11	910

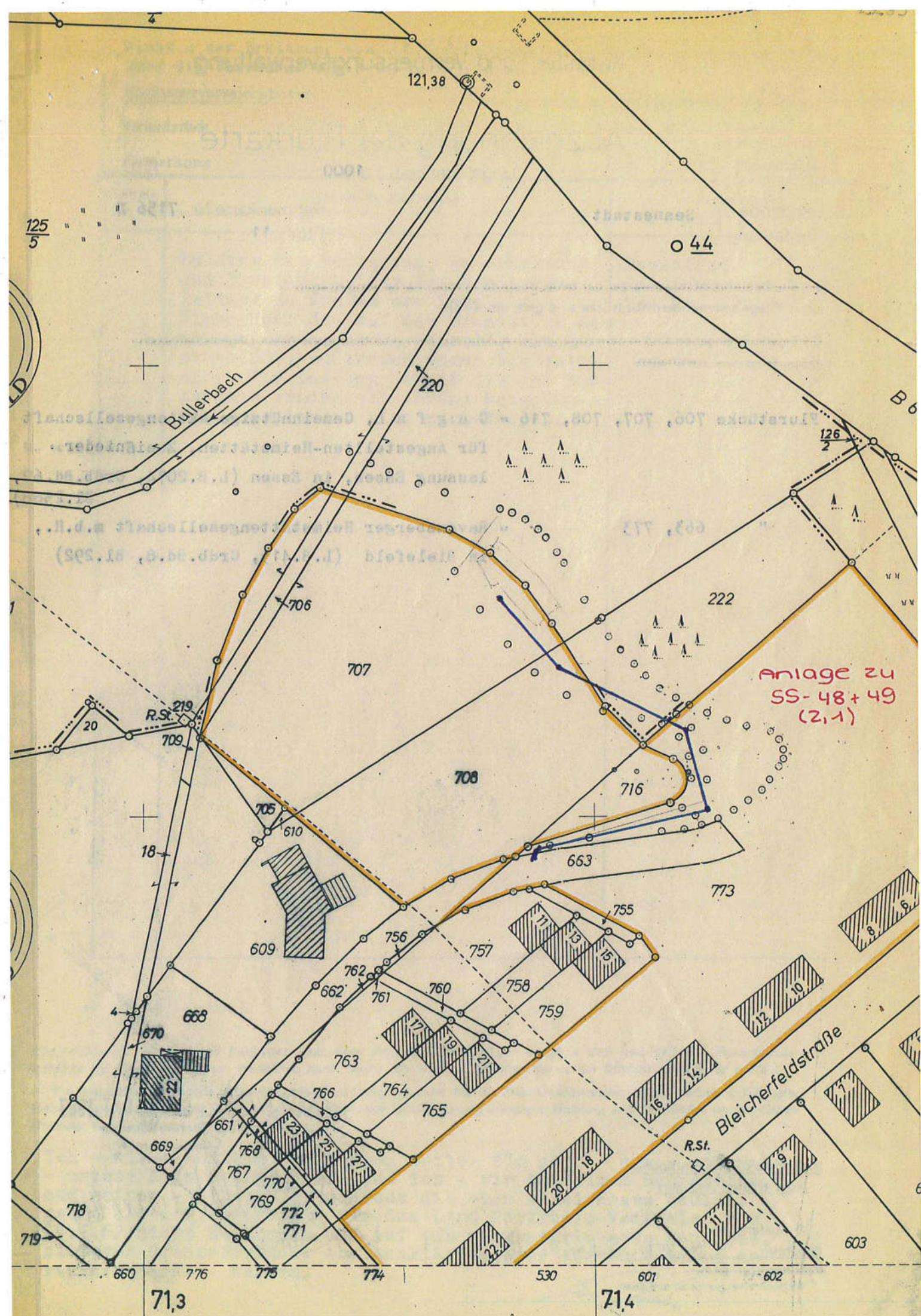
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
6	<p>Das Baulastenblatt 48 wird geschlossen. keine Einfüge s. Bl. 48#</p> <p>Einfügezeichen: 25.9.02 // J</p> 	

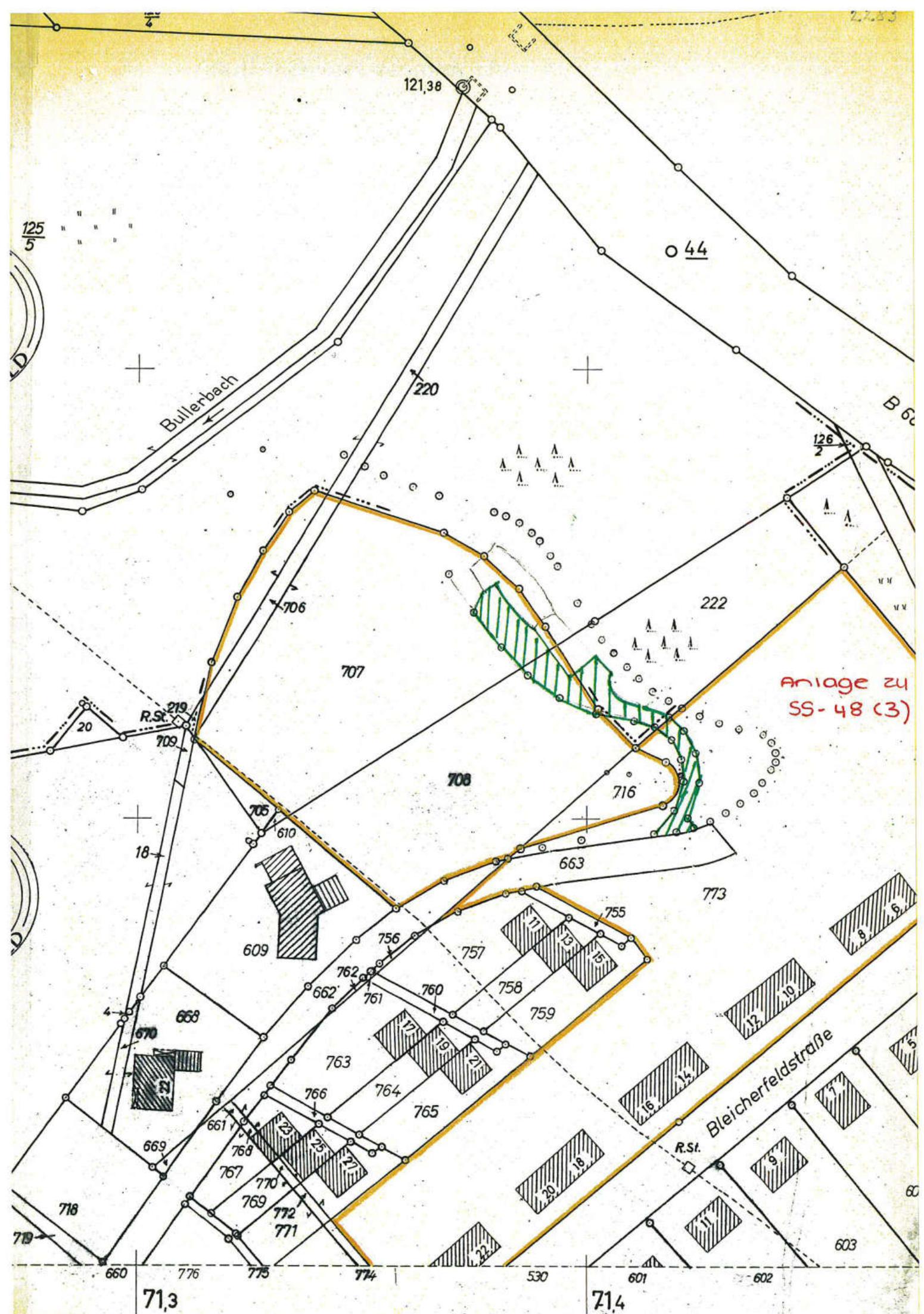
Folgende Seite: \_\_\_\_\_



Gemarkung Senne II  
 Flur 11  
 M. = 1:1000  
 R.K. 7156 N

Dr. Krumme  
 270/64







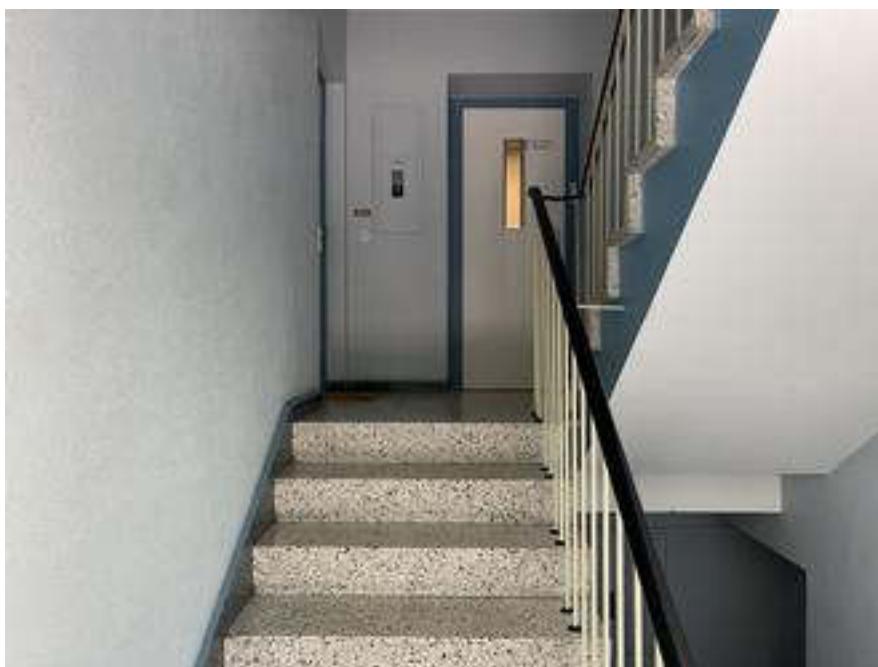
Wintersheide 4 – 14  
hier Wintersheide 4  
33689 Bielefeld  
Ortsteil: Sennestadt

Wohnung Nr. 7  
II. OG rechts



Nordostansicht

Wohnung Nr. 7  
II. OG rechts



Geschossstreppe



Kelleraußenstiege

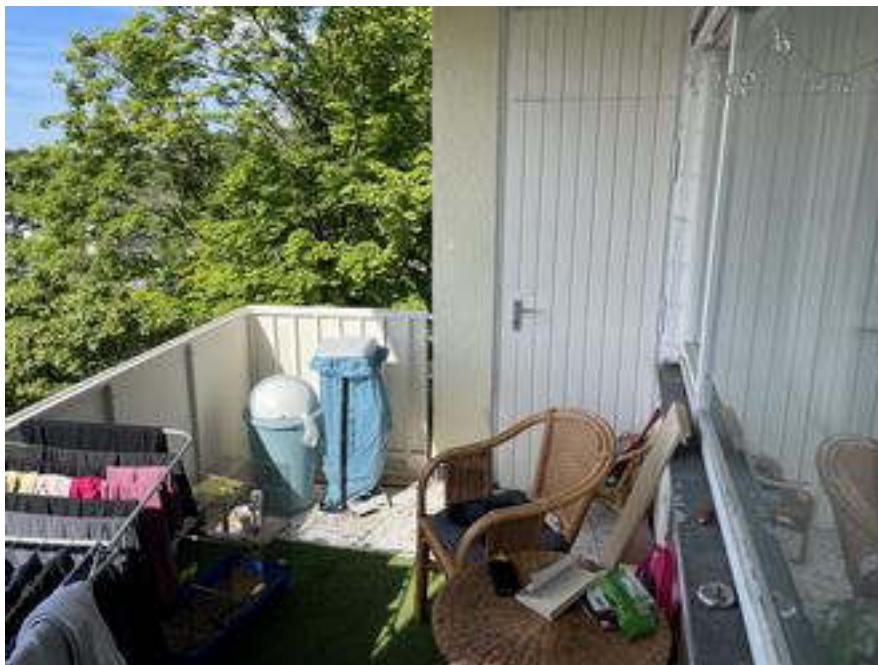


Flur



Wohnzimmer zum Süden  
orientiert mit Zugang zum  
Balkon

Holzfenster aus  
Ursprungsbaujahr



Balkon zum Süden  
orientiert mit  
Abstellkammer



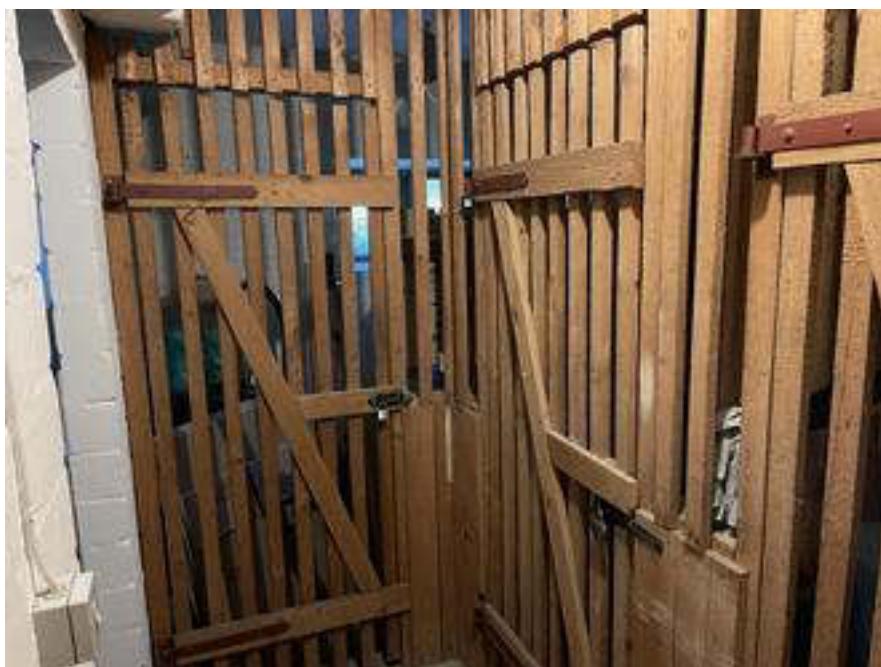
Schlafzimmer zum Süden  
orientiert



Küche zum Norden  
orientiert



Bad mit geräumiger  
Dusche hinter der Tür



Kellerraum



Fahrradraum