



**HENDRIK  
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

# Gutachten

über den Verkehrswert des Sondereigentums an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 5 im Hause „Beckhausstraße 260“ in 33611 Bielefeld (eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Bielefeld Blatt 56756)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **6a K 15/25**

**HENDRIK BACHLER** Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld | Tel. 0521 5212793 | Fax 0521 5212788  
E-Mail: [hmb@hmb-sachler-bielefeld.de](mailto:hmb@hmb-sachler-bielefeld.de) | [www.hmb-sachler-bielefeld.de](http://www.hmb-sachler-bielefeld.de) | Telefonnummern: 305/5006/0869  
Bankverbindung: Volksbank in Ostwestfalen eG | BIC: GENODE33GL | IBAN: DE 71 4786 0125 0257 9000 00



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Deckblatt</b>	<b>1</b>
<b>I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>4</b>
1. Darstellung der Lagesituation	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand	4
3. Bauleitplanung	5
4. Grundstücksbeschaffenheit	5
5. Erschließungszustand	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten, ...	6
<b>II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
1. Allgemeines	9
2. Baubeschreibung	9
3. Wohnungsbeschreibung	10
4. Einschätzung des baulichen Zustands	10
5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)	10
6. Nutzungsverhältnisse	13
7. Außenanlagen	13
8. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Hausgeldzahlungen	13
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>14</b>
1. Definition des Verkehrswerts	14
2. Rechtsgrundlagen	14
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>16</b>
1. Bodenwertermittlung	16
1.1 Bodenrichtwert	16
1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohnung Nr. 5	17
2. Vergleichswertverfahren	17
2.1 Vergleichswertermittlung	18
2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren	18
3. Ertragswertermittlung	18
3.1 Vorbemerkung	18
3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge	18
3.3 Bewirtschaftungskosten	19
3.4 Liegenschaftszinssatz	19
3.5 Restnutzungsdauer	20
3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung	21
3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ertragswertv.)	21
3.8 Rechengang	22
3.9 Ergebnis Ertragswert	22
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>23</b>
1. Verkehrswertdiskussion	23
2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung	23
<b>VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis</b>	<b>24</b>
1. Hinweise	24
2. Anlagenverzeichnis	25
3. Literaturverzeichnis	25

## **I. Daten und Beschreibung des Grundstücks**

### **1. Darstellung der Lagesituation**

**Ort:** Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 344.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächstgrößeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

**Lage im Ort:** Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Schildesche, ca. 4,5 km Luftlinie nordöstlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Von dem Bewertungsobjekt ist die nächste Stadtbahnhaltestelle "Schildesche" der Linie 1 in ca. 7 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Schildesche leben ca. 42.400 Einwohner.

**Straßenlage:** Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Beckhausstraße Ecke Westerfeldstraße. Die Beckhausstraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Herforder Straße und der Westerfeldstraße. Die Gegend um das Bewertungsobjekt herum ist überwiegend von Wohn- und Geschäftsbebauungen geprägt. Die Beckhausstraße und die Westerfeldstraße sind als eher stärker befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als angespannt einzustufen.

**Lagebeurteilung: normale Wohnlage**

### **2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand<sup>1</sup>**

Die Entwicklung und die Struktur der Bevölkerung in der Vergangenheit sind ein wichtiger Indikator um zukünftige Tendenzen abschätzen zu können. Die Bevölkerungsentwicklung wird von zwei Faktoren beeinflusst, die sich als „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und „wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung“ identifizieren lassen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen.

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

---

<sup>1</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung

In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ und „älter“.

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld in den Jahren 2020 bis 2040 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (-0,9 %).

Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet.

Die Zahlen der Personen im Kindergartenalter gehen deutlich zurück, ebenso wie die vier Altersjahrzehnte der potenziell Erwerbstätigen (25 bis 64 Jahre). Bei den jüngeren Erwachsenen gibt es einen leichten Zuwachs, die Zahl der Senioren steigt dagegen sehr deutlich an, sowohl für die unter als auch für die über 80-Jährigen.

Das Medianalter in Bielefeld wird von 42,4 Jahre im Jahr 2020 auf 43,5 Jahre im Jahr 2040 ansteigen.

### **3. Bauleitplanung**

Für den Bereich um das zu bewertende Objekt existiert ein gültiger Bebauungsplan. Dieser wurde am 03.05.1978 rechtskräftig und ist mit der Nummer „II/2/29.00“ bezeichnet.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### **4. Grundstücksbeschaffenheit**

Das Bewertungsobjekt verfügt über insgesamt vier Flurstücke. Das Flurstück 474 ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Garagen bebaut. Die übrigen Flurstücke sind unbebaut. Alle vier Flurstücke zusammen bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke weisen keine nennenswerte Höhendifferenz auf. Sie sind allesamt unsymmetrisch zugeschnitten. Das zu bewertende Objekt ist sowohl von der Beckhausstraße als auch von der Westerfeldstraße und der Hermann-Schäffer-Straße aus zu erreichen. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

### **5. Erschließungszustand**

Das Bewertungsobjekt ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet.

Die Beckhausstraße ist asphaltiert. Beidseitige Gehwege sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das zu bewertende Objekt in absehbarer Zeit keine Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge erhoben.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Vgl. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 28.05.2025

**6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten, ...**

Abdruck des Wohnungsgrundbuchs vom 21.03.2025:

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld  
Wohnungsgrundbuch von Bielefeld  
Blatt 56756

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

153/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Bielefeld,  
Flur 48, Flurstück 309,  
Verkehrsfläche,  
Hermann-Schäffer-Str.,  
Größe: 54 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bielefeld,  
Flur 48, Flurstück 323,  
Verkehrsfläche,  
Westerfeldstraße,  
Größe: 2 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bielefeld,  
Flur 48, Flurstück 474,  
Mischnutzung,  
Beckhausstraße 260,  
Größe: 2302 m<sup>2</sup>

Gemarkung Bielefeld,  
Flur 48, Flurstück 475,  
Mischnutzung,  
Johannisstraße 41, 43,  
Größe: 94 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten  
Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum  
Nr. 5.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes  
Grundbuchblatt angelegt (Blätter 56752 bis 56767).  
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist  
beschränkt durch das Sondereigentum an den  
übrigen Miteigentumsanteilen.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz Nr. ST 11 zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 03.04.2014 und 20.06.2014 (UR-Nr. 339/2014 und 704/2014, Notar Dr. Gert Müller-Baumgarten, Bielefeld).

Von Blatt 56726 - unter Vereinigung der Grundstücke - hierher übertragen am 30.06.2014.

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2)

xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

Abteilung II:<sup>3</sup>

Lfd.-Nr. 1)

Leitungsrecht für die Stadtwerke Bielefeld GmbH in Bielefeld gemäß Umlegungsbeschluss vom 23.08.1983 eingetragen am 21.12.1983; und hierher übertragen am 30.06.2014.

Lfd.-Nr. 3)

Veräußerungsverbot gem. § 111h Abs. 1 Satz 1 StPO für den Freistaat Bayern. Aufgrund Ersuchen vom 28.04.2020 (Staatsanwaltschaft xxxxxxxxxxxx, xxx xx xxxxxxxxxxxx/20) eingetragen am 14.05.2020.

Lfd.-Nr. 4)

Veräußerungsverbot gem. § 111h Abs. 1 Satz 1 StPO für den Freistaat Bayern. Aufgrund Ersuchen vom 30.04.2020 (Staatsanwaltschaft xxxxxxxxxxxx, xxx xx xxxxxxxxxxxx/20) eingetragen am 11.08.2020.

Lfd.-Nr. 5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 a K 15/25). Eingetragen am 31.03.2025.

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

---

<sup>3</sup> Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Altlasten:

Am Tage der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld liegen keine Angaben über etwaig vorhandene Altlasten auf den zu bewertenden Flurstücken vor.

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

Lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Flurstück 474 mit einer Abstandsflächenbaulast belastet. Das Baulastenblatt ist den Anlagen dieses Gutachtens beigelegt. Diese Baulast wird hier im Verhältnis zum Bodenwertanteil der zu bewertenden Einheit insgesamt als wertneutral betrachtet.

Denkmalschutz:

Teile der baulichen Anlagen und Gartenfläche des Bewertungsobjekts sind denkmalgeschützt. Ein Auszug aus der Denkmalliste ist den Anlagen des Gutachtens beigelegt. Der Umstand des Baudenkmals wirkt sich m. E. hier nur sehr geringfügig über den leicht anzupassenden Liegenschaftszinssatz auf die Preisbildung aus, da der erhöhte Instandhaltungsaufwand durch Fördermöglichkeiten und Steuervorteile nicht in voller Höhe kompensiert werden kann.

Eine Vielzahl von Objekten in dieser Gegend sind denkmalgeschützt. Die Ansicht bez. des Ansatzes einer unendlichen Restnutzungsdauer bei Denkmälern teile ich nicht. Ein denkmalgeschütztes Gebäude benötigt -wie jede andere bauliche Anlage übrigens auch- eine ständige Instandhaltung um nutzbar zu bleiben und um nicht zu verfallen. Ohne diese ständige Instandhaltung ist der Ansatz einer unendlichen Restnutzungsdauer für mich nicht nachvollziehbar.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Grundstück liegt lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Wasserschutz- oder Quellschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

Das Objekt ist lt. tel. Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld - Abteilung Wohnungsbauförderung nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert. Am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag besteht somit keine Wohnungsbindung.

## **II. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **1. Allgemeines**

In der Bauakte der Stadt Bielefeld sind die ersten Einträge in Bezug auf die Bebauung des Bewertungsgrundstück um das Jahr 1920 protokolliert. Allerdings stand zu diesem Zeitpunkt bereits das jetzige Hauptgebäude. Lt. Eintragung in der Denkmalliste liegt das Ursprungsbaujahr des Hauptgebäudes um 1800. Es handelt sich hier um ein unterkellertes, überwiegend eingeschossiges Fachwerkhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit mehrfach umgebaut und erweitert. Im Jahre 1983 wurden zudem Fertiggaragen auf dem Grundstück aufgestellt. Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (8 Wohnungen und eine Büroeinheit) erfolgte 2014.

Das Objekt machte äußerlich insgesamt einen gepflegten Eindruck. An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir das Objekt nicht zugänglich gemacht. Somit hat die Bewertung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage zu erfolgen.

### **2. Baubeschreibung<sup>4</sup>**

#### Rohbau

Fundamente: Gemauerte Fundamente

Außenwände: Fachwerk

Innenwände: Fachwerk

Fassade: Fachwerkfassade, teils verschiefert

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Dach: Steildach (teilweise Krüppelwalm) – Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Dach-entwässerung.: Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

Fenster: Holzfenster

Türen: Hauseingangstürelemente aus Holz

Innentreppe: Holztreppe

---

<sup>4</sup> Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

### Gebäudetechnik

Heizungsanlage:<sup>5</sup> Gastherme mit Warmwasseraufbereitung (Hersteller: Vaillant, Typ: VC DE 194, Leistung: 20 kW, Baujahr: 2008) in der Wohnung installiert.

Elektroinstallation: übliche Elektroinstallation unterstellt

### **3. Wohnungsbeschreibung**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im Dachgeschoss rechts des Hauses. Sie verfügt neben der Dielen-/Flurflächen über fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Bez. der genauen Lage und Aufteilung der Wohnung Nr. 5 und des Kellerraums Nr. 5 wird auf die in der Anlage befindlichen Grundrisspläne aus dem Aufteilungsplan verwiesen.

Weiter ist der Wohnung der PKW-Stellplatz Nr. ST 11 mittels Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Die **Wohnfläche** der Wohnung beträgt lt. Angabe in der Bauakte der Stadt Bielefeld: **112,49 m<sup>2</sup>**.

### **4. Einschätzung des baulichen Zustands**

Das Gesamtobjekt machte am Tage der Inaugenscheinnahme insgesamt einen gepflegten Eindruck. Der WEG-Verwalter teilte mir mit, dass derzeit keine Instandsetzungsarbeiten am Objekt geplant sind.

Am Gemeinschaftseigentum fielen in Bezug auf die zu bewertende Wohnung überwiegend Fassadenschäden und Schäden im Eingangsbereich auf.<sup>6</sup> Da die Eigentümergemeinschaft über eine entsprechende Instandhaltungsrücklage verfügt, wird in dieser Bewertung hierfür kein anteiliger Wertabschlag in Abzug gebracht.

### **5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

---

<sup>5</sup> Lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

<sup>6</sup> Vgl. Fotodokumentation in der Anlage

Laut Gesetz zum Erneuerbaren Heizen ist seit Januar 2024 der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Schrittweise wird damit eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil sein soll. Spätestens bis zum Jahr 2045 soll so die Nutzung von fossilen Energieträgern im Gebäudebereich beendet werden. Dann sollen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Seit 2024 muss jede **neu** eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. In Neubaugebieten greift diese Regel direkt seit 1. Januar 2024. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es längere Übergangsfristen. In Großstädten (mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner) werden klimafreundliche Energien beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht. In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028. Gibt es in den Kommunen bereits vorab eine Entscheidung zur Gebietsausweisung für zum Beispiel ein Wärmenetz, die einen kommunalen Wärmeplan berücksichtigt, können frühere Fristen greifen.

Den Städten und Gemeinden kommt dabei bei der Wärmewende eine entscheidende Rolle zu. Viele Entscheidungen darüber, wie die Wärmeversorgung organisiert wird und wie die Infrastruktur dafür ausgebaut wird, werden vor Ort getroffen. Dafür erstellen die Kommunen sogenannte Wärmeplanungen. Sie stellen beispielsweise dar, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz voraussichtlich möglich sein wird, ob die Wärmeversorgung voraussichtlich dezentral erfolgt oder erfolgen wird (beispielsweise durch Wärmepumpen) oder in einem Gebiet gegebenenfalls das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird.

Auf Basis dieser Informationen können Eigentümer entscheiden, ob sie das Angebot einer zentralen Wärmeversorgung nutzen wollen, oder sich für eine andere technische Lösung entscheiden, wenn sie auf Erneuerbares Heizen umsteigen.

Intakte Heizanlage können jedoch weiter betrieben werden. Dies gilt auch, wenn eine Heizung Defekte aufweist, aber noch instandgesetzt werden kann. Muss eine Erdgas- oder Ölheizung komplett ausgetauscht werden, weil sie nicht mehr instandgesetzt werden kann oder über 30 Jahre alt ist (bei einem Konstanttemperatur-Kessel), gibt es Übergangslösungen. In Härtefällen können Eigentümer von der Pflicht zum Erneuerbaren Heizen befreit werden.

Für die Stadt Bielefeld liegen m. E. bisher keine kommunalen Planungen für eine zentrale Energieversorgung vor.

#### Nachrüstverpflichtungen

Wie bisher gibt es auch nach dem GEG eine Regelung zur Beschränkung der Betriebszeit von alten Heizkesseln, die weiter Bestand hat. Danach dürfen Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben werden und vor dem Jahr 1991 eingebaut wurden, nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.

Hiervon gibt es jedoch folgende Ausnahmen:

1. für Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie
2. Heizungsanlagen mit einer Nennleistung von weniger als 4 oder mehr als 400 Kilowatt.
3. Außerdem gibt es eine Ausnahme für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die das Gebäude seit dem 1. Februar 2002 selbst bewohnen. Im Falle eines Eigentümerwechsels muss allerdings der neue Eigentümer, den Heizungskessel bis zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang außer Betrieb nehmen.

In bestimmten Fällen erheblicher Defizite fordert das GEG zusätzliche Nachrüstungen von Anlagen und Bauteilen.

- Leitungen zur Wärmeverteilung, also Heizungs- und Warmwasserrohre, die ungedämmt, aber zugänglich sind, sowie Armaturen, die sich in nicht beheizten Räumen befinden, müssen zur Begrenzung der Wärmeabgabe entsprechend den Anforderungen für Neubauten gedämmt werden.
- Bisher ungedämmte, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume sind zu dämmen. Dabei ist ein U-Wert von höchstens  $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$  einzuhalten. Mit nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken meint der Ordnungsgeber Geschossdecken in Räumen, in denen über der obersten Geschossdecke keine Ausbaureserve für Aufenthaltsräume oder für andere Nutzungen (z.B. Abstell- oder Trockenräume) vorgesehen sind. Genügende Tragfähigkeit sowie ausreichende lichte Höhe vorausgesetzt. Alternativ kann stattdessen das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Eine Ausnahme von der Nachrüstverpflichtung besteht für Eigentümer in selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen wenigstens eine Wohnung am 1. Februar 2002 (Inkrafttreten der ersten EnEV) vom Eigentümer selbst genutzt war. Hier greifen die Anforderungen erst bei einem Eigentümerwechsel mit einer Frist von zwei Jahren. Im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem Stichtag sind die Nachrüstpflichten durch den neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist dafür beträgt 2 Jahre nach dem Eigentumsübergang.

### Energieausweis

Mit Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 wurde 2007 der Energieausweis als öffentlich-rechtliches Zertifikat eingeführt. Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter beim vollständigen oder teilweisen Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit können Kauf- und Mietinteressenten auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen.



### **III. Grundsätze der Wertermittlung**

#### **1. Definition des Verkehrswerts**

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)

#### **3. Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Gem. § 6 ImmoWertV stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

das Vergleichswertverfahren	(Abschnitt 1, § 24 - § 26)
das Ertragswertverfahren	(Abschnitt 2, § 27 - § 34)
das Sachwertverfahren	(Abschnitt 3, § 35 - § 39)

Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 der ImmoWertV ermittelt. 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 Wertermittlungstichtag übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor, § 26 ImmoWertV). Das Vergleichswertverfahren findet dann Anwendung, wenn wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen sich der Grundstücksmarkt maßgeblich an Vergleichspreisen orientiert.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt (§ 27 ImmoWertV). Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren findet bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zweck der Ertragserzielung (Anlageobjekte, Renditeobjekte) gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen und dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern Anwendung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach der Rechtssprechung ist der Verkehrswert mit Hilfe von Vergleichskaufpreisen für derartige Eigentumswohnungen zu ermitteln.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 eine Funktionsgleichung für Wohnungseigentum veröffentlicht.<sup>8</sup>

Als zweites Wertermittlungsverfahren wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Eigentumswohnungen sinnvoll und ist im Allgemeinen immer dann geraten, wenn ortsübliche Mieten zutreffend ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

---

<sup>8</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bielefeld, Seite 53 ff.

Den vorgenannten Ausführungen zur Folge, findet das Vergleichswertverfahren als tragendes Verfahren seine Anwendung. Die Ermittlung des Ertragswerts dient hier lediglich der Kontrolle bzw. dient als unterstützendes Verfahren.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte ermittelt.

## **IV. Durchführung der Wertermittlung**

### **1. Bodenwertermittlung**

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand usw.

#### **1.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte mir für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 nennen. Dieser beträgt 590,-- €/m<sup>2</sup> u.a. bei einer zweigeschossigen Mischbebauung.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht. Die vier Flurstücke 309, 323, 474 und 475 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind alle zusammen im Grundbuch unter einer lfd. Nummer geführt. Die Gesamtgröße dieser vier Flurstücke beträgt zusammen 2.452 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Gesamtgröße der Grundstücksfläche in Bezug auf die Intensität der Bebauung halte ich einen Wertkorrekturfaktor in Anlehnung an die Ausführungen des Gutachterausschusses für die Stadt Bielefeld in Höhe von rd. 0,7 für angemessen.

1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohnung Nr. 5

Der Bodenwertanteil ist demnach wie folgt zu berechnen:

$$2.452 \text{ m}^2 \times 590,00 \text{ €/m}^2 \times (153/1.000) \times 0,7 = 154.939,43 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwertanteils eine Genauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwertanteil** mit rd. **154.900,- €** ermittelt.

2. **Vergleichswertverfahren**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld hat wie bereits erwähnt in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 eine Funktionsgleichung für die Wertermittlung für Wohnungseigentum veröffentlicht. Die Durchschnittspreise für Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze. Allerdings wurde diese Funktionsgleichung auf Basis von baulichen Anlagen ab 1900 erstellt. Da den Immobilienmarktteilnehmern in Bezug auf solch alte Gebäude in Bezug auf die Kaufpreisfindung i.d.R. keine Abschläge berücksichtigen wenn ein Gebäude noch vor 1900 erbaut wurde, wird in dieser Funktionsgleichung hilfsweise als Baujahr 1900 eingegeben.

Diese stellt sich bei noch durchschnittlicher Ausstattung wie folgt dar:

Merkmale	ETW		Objektdaten		
Konstante	-7588,24			→	-7588,24
Baujahr	4,041864	x	1900	→	7679,54
Ausstattungsfaktor (mittel+)	686,692591	x	3,5	→	2403,42
					2494,73

Diesen Vergleichswert halte ich u.a. aufgrund der Mikrolage, der unterstellten Ausstattung, der Ausrichtung der Wohnung, des äußeren Gesamteindrucks, des Grundrisses, eines nicht vorhandenen Balkons o.ä., der vermuteten Belichtung der Wohnung, des Baujahres des Hauses und der aktuellen Marktlage für Eigentumswohnungen in vergleichbaren Gebäuden für angemessen.

Allerdings ist in diesem Wert noch nicht das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz ST 11 berücksichtigt. Hierfür werden 5.000,00 Euro aufgeschlagen.

2.1 Vergleichswertermittlung

Demnach:

$$112,49 \text{ m}^2 \times 2.494,73 \text{ €/m}^2 + 5.000,00 \text{ €} = 285.632,18 \text{ €}$$

2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert wird somit in Höhe von **285.632,-- €** ermittelt.

**3. Ertragswertermittlung**

3.1 Vorbemerkung

Prinzipiell ist das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung der grundstücksbezogenen Daten ein vergleichendes Verfahren. Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich aus den Bestimmungen der § 28 bis § 34 der ImmoWertV. Demnach definiert sich der Ertragswert aus der Summe aus dem Bodenwert und den unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer durch Kapitalisierung des um die Bodenverzinsung verminderten Reinertrages ermittelten Gebäudeertragswert. Gegebenenfalls sind sonstige wertbeeinflussende Umstände noch zu berücksichtigen. Konkret wird dabei wie folgt verfahren: Zunächst wird der Bodenwert durch Preisvergleiche oder mit Hilfe von Richtwerten ermittelt.

Daneben werden vom marktüblich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Abschreibung (diese wird über die Restnutzungsdauer durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung berücksichtigt) und der umlegbaren Betriebskosten abgezogen.

Von dem so ermittelten Reinertrag wird der auf den Bodenwert entfallende Liegenschaftszins in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (Abschreibungs Komponente) mit einem sich aus dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Multiplikator (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) kapitalisiert. Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind zu berücksichtigen

3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge

Die zu bewertende Einheit scheint vermietet zu sein. Angaben zu diesem etwaigen Mietverhältnis liegen mir nicht vor.

Die marktüblichen Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Wohnungen ermittelt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kaltmiete; das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die im Folgenden unterstellten, marktüblichen Mieten wurden anhand des veröffentlichten Mietspiegels 2024 der Stadt Bielefeld ermittelt.

Der aktuelle Mietspiegel weist für Standardwohnungen in normalen Lagen und der entsprechenden Baujahresklasse (bis 1918) Werte zwischen 5,93 € und 8,25 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl. Mietzins aus (Median 7,04 €/m<sup>2</sup>), sofern alle anfallenden und umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden.

Ich erachte u.a. aufgrund der Lage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, des Gebäudecharakters und der vermuteten Wohnungsausstattung, einen monatlichen Grundmietzins in Höhe von ca. 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. zzgl. 30,00 Euro für den PKW-Stellplatz für marktüblich.

Somit ergibt sich ein marktüblicher **Rohertrag** (ohne Betriebskosten) in Höhe von rd. **11.160,-- € pro Jahr**.

### 3.3 Bewirtschaftungskosten

Dies sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie laufend erforderlich sind. Auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, die neben der Netto-Kaltniete (Rohertrag) vom Mieter zu entrichten sind, sind dabei nicht zu berücksichtigen. Diese umlagefähigen Betriebskosten werden in der Betriebskostenverordnung geregelt (z.B. laufende öffentliche Lasten wie Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Wasserver- und Entsorgung, Schornsteinreinigung, Hauswart, Heizkosten etc.).

In der Netto-Kaltniete sind lt. Ertragswertrichtlinie enthalten:

- Verwaltungskosten in Höhe von 420,00 € je Eigentumswohnung, jährlich
- Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, jährlich
- Mietausfallwagnis nach § 29 II BV mit 2 % der Nettomiete

Nicht als Bewirtschaftungskosten abzuziehen sind laut § 25 II BV die Abschreibungen. Diese werden über die Restnutzungsdauer im Vervielfältiger berücksichtigt.

### 3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren von zentraler Bedeutung. Er ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt und marktüblich verzinst wird. Mit ihm wird zunächst der Bodenwert eines bebauten Grundstücks verzinst.

Außerdem geht er zusammen mit der Restnutzungsdauer in den Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) ein, mit dem der auf das Gebäude entfallende Reinertrag multipliziert wird, um so den Gebäudeertragswert zu erhalten.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach Art und Lage des Objektes. So sind für Einfamilienhäuser andere Zinssätze relevant als beispielsweise für Mehrfamilienhäuser. Vereinfachend kann gesagt werden, je höher das Risiko einer Immobilie bezüglich des investierten Kapitals ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszins sein. In der Regel ermitteln die Gutachterausschüsse auf Basis einer Vielzahl von Vergleichskauffällen den jeweiligen Liegenschaftszins und geben hierüber auch Auskunft.

Der Liegenschaftszins ist auf keinen Fall mit einem Anlagezins zu verwechseln und zu vergleichen!

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt.

Die Empfehlung des zuständigen Gutachterausschusses für unvermietete Eigentumswohnungen in Bezug auf Liegenschaftszinssätze liegt bei 2,0 % (+/- 0,9 %) und für vermietete Eigentumswohnungen bei 2,8 % (+/- 1,3 %).<sup>9</sup> Ich halte hier u.a. aufgrund der Lage, der Objektgröße, des augenscheinlich guten und gepflegten Gesamtgebäudezustands und des Umstandes „Denkmalschutz“ einen gerundeten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % für angemessen.

### 3.5 Restnutzungsdauer

Die Wertminderung eines Gebäudes bez. seines Alters ergibt sich nicht alleine aufgrund seines Alters. Dies spielt natürlich auch eine wichtige Rolle, doch viel wichtiger ist es, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu ermitteln. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können ein Gebäude somit erheblich „verjüngen“.

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 80 Jahre geschätzt.<sup>10</sup> Allerdings handelt es sich hier um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Dies ist ein Sonderfall.

Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind und die baulichen Anlagen augenscheinlich regelmäßig instand gehalten wurden, schätze ich die Restnutzungsdauer auf ca. 40 Jahre.

---

<sup>9</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2025, S. 56

<sup>10</sup> Vgl. Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 7. Auflage, S. 491

### 3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist eine finanzmathematische Größe zur Ermittlung des Ertragswertes baulicher Anlagen. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes und dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz. Er ist so bemessen, dass zu jedem Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) der Zeitwert der baulichen Anlage in der verbleibenden Restnutzungsdauer abgeschrieben wird.

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wird beispielsweise in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) tabellarisch aufgelistet.

Allgemeingültig kann der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wie folgt berechnet werden:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{wobei } q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszins      n = Restnutzungsdauer

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von:

mit  $q = 1 + 2,5/100$

$$V = \frac{q^{40} - 1}{q^{40} \cdot (q - 1)} \quad \mathbf{V = 25,10}$$

### 3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Ertragswertverfahren)

Hier sind keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.8 Rechengang

		Ertragswert
<b>Rohertrag</b>	Marküblich erzielbare Netto-Miete in € p.a.	<b>11.160,00</b>
<b>Bewirtschaftung</b>	Betriebskosten (werden umgelegt)	
	Instandhaltungskosten	
	für Wohnflächen (13,80 €/m <sup>2</sup> )	1.552,36
	Verwaltungskosten (420,00 €/Einheit)	420,00
	Mietausfallwagnis in % der Netto- Kaltmiete	2,00
	<b>abzüglich Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>2.195,56</b>
<b>Reinertrag</b>		<b>8.964,44</b>
<b>BW</b>	<b>abzüglich Bodenwertverzinsungsbeitrag</b>	
<b>Verzinsung</b>		
	Bodenwertanteil in €	154.900,00
	Liegenschaftszins	0,025
	Bodenwertverzinsungsbeitrag in €	3.872,50
<b>Reinertrag ./Bod.-</b>		
<b>wertverzinsung</b>		<b>5.091,94</b>
<b>Ertragsanteil</b>	Restnutzungsdauer des Gebäudes geschätzt	40 Jahre
	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	25,10
	Gebäudewert (Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor) in €	127.807,64
	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	./.
		0,00
	Ertragswert ohne Grundstück in €	127.807,64
	zuzüglich Bodenwertanteil in €	154.900,00
<b>Ertragswert</b>	<b>Ertragswert in €</b>	<b>282.707,64</b>

3.9 Ergebnis Ertragswert

Der Ertragswert wurde in Höhe von **282.708,-- €** ermittelt.

## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Verkehrswertdiskussion

**Vergleichswert** : **285.632,-- €**

**Ertragswert** : **282.708,-- €**

Bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren (hier Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren) sind mehr oder minder unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Daher sind die aus den verschiedenen Wertermittlungsmethoden gewonnenen Ergebnisse miteinander und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage für solche Objekte zu vergleichen.

Hier ist es sinnvoll festzustellen, welches der Verfahren für das zu bewertende Objekt das Aussagekräftigste ist.

Wie bereits erwähnt ist für Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren am aussagekräftigsten. Trotzdem können zur Anpassung an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Insbesondere wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Auch die allgemeine Wirtschaftslage und die „Stimmung“ auf dem Immobilienmarkt, im Bezug auf das Bewertungsobjekt, können den Verkehrswert in der Weise beeinflussen, dass einem großen Angebot eine geringe Nachfrage entgegensteht. Dieser Umstand würde dann zu einem Preisabschlag führen.

### 2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Bebauung sowie der Mikrolage des Objekts, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, ist meiner Ansicht nach eine aktuelle Marktanpassung des ermittelten Vergleichswerts nicht nötig.

Somit schätze ich den (auf volle fünftausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts auf:

**Verkehrswert** gem. § 194 BauGB **285.000,-- €.**

## **VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis**

### **1. Hinweise**

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Für etwaige Abweichungen der Baubeschreibung, der baurechtlichen Situation, der Höhe des ermittelten Instandsetzungskostenabschlags und der Wohnflächenangabe übernehme ich keine Gewähr. Die Bewertung erfolgte ohne Inventar (Einbauküche etc.).

Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrages gewesen.

Hiermit versichere ich, dass dieses Gutachten von mir mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen worden sind, habe ich kenntlich gemacht. Ich habe keinerlei persönliches Interesse an dem Ausfall dieses Gutachtens. Ich stehe zu keinem der an diesem Verfahren Beteiligten in irgendeinem verwandtschaftlichen Verhältnis.

Bielefeld, den 17.09.2025



**2. Anlagenverzeichnis**

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Anliegerbescheinigung
- 4) Baulastenblatt
- 5) Eintragung in die Denkmalliste
- 6) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 7) Wohnflächenberechnung
- 8) Protokoll der Eigentümerversammlung 2025
- 9) Wirtschaftsplan 2025
- 10) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 11) Fotodokumentation

**3. Literaturverzeichnis**

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld



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

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

Die gewählte Adresse ist: Beckhausstraße 260.

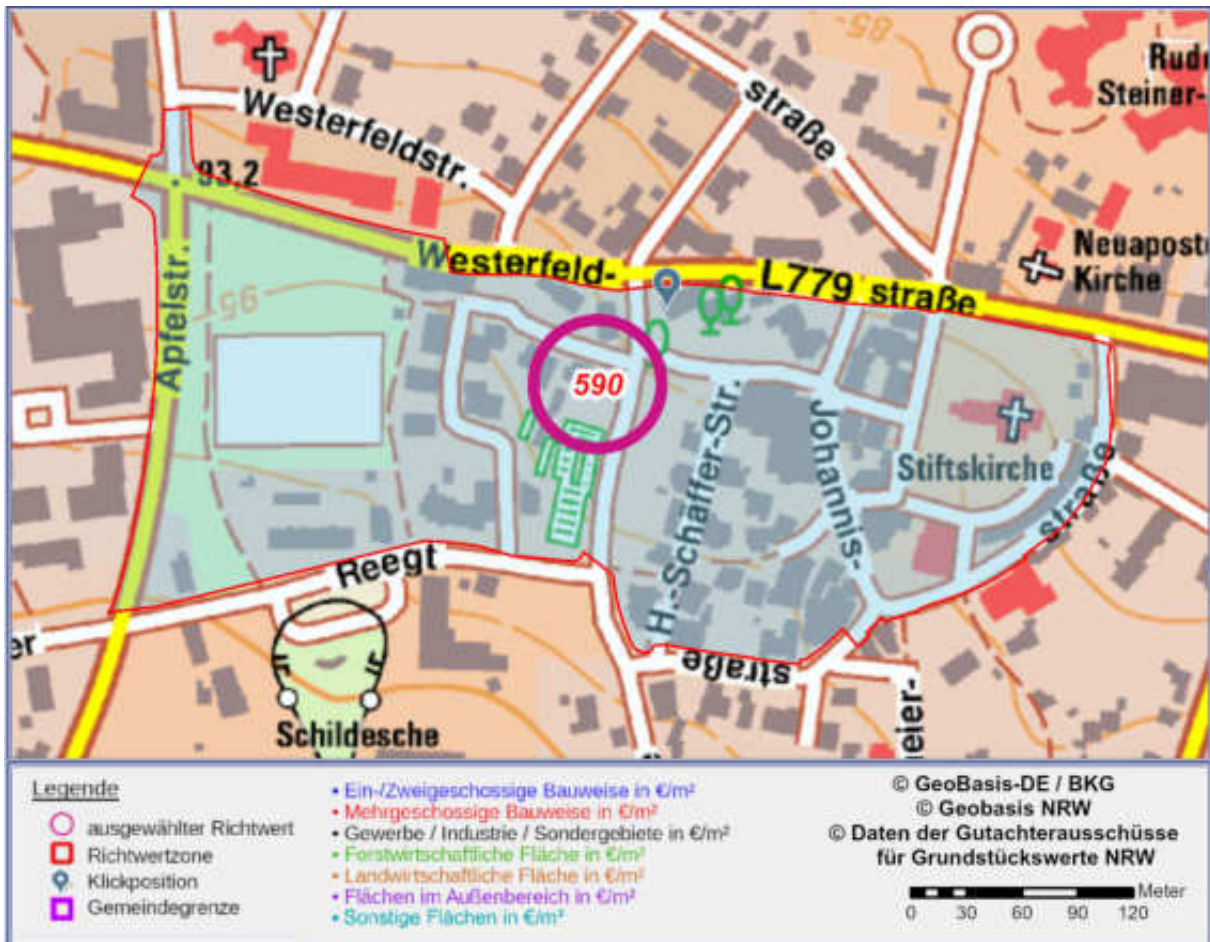


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

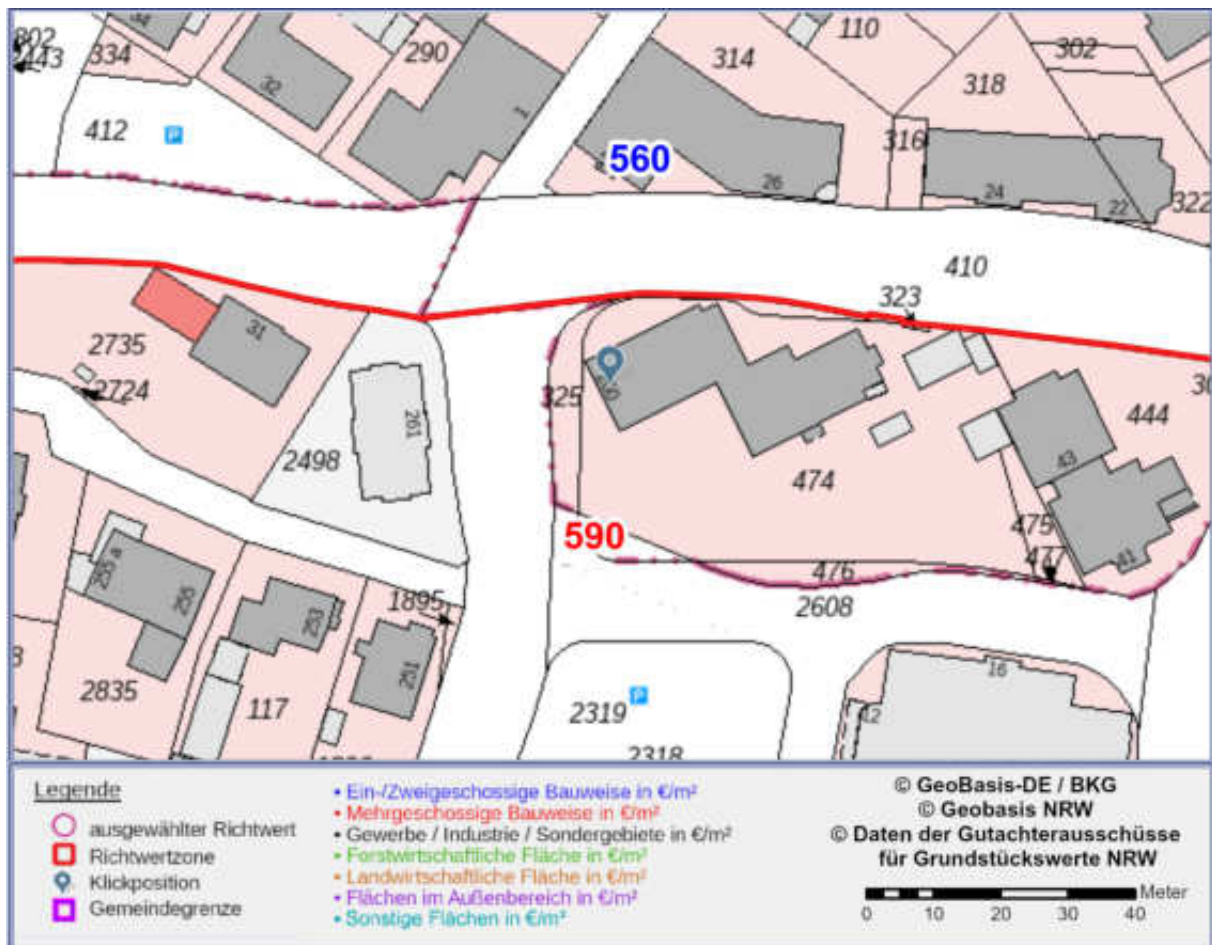


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33611
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Schildesche
Bodenrichtwertnummer	3520
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>590 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	530 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

### Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.



#### **Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland**

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

#### **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengütern des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

#### **Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraummalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten  
 - Individueller Wohnungsbau -

**Normgröße (600 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00
650	0,93
700	0,87
750	0,82
800	0,78
850	0,74
900	0,70
950	0,67
1000	0,64

**Normgröße (800 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs- koeffizient
350	1,32
400	1,26
450	1,20
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



## Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

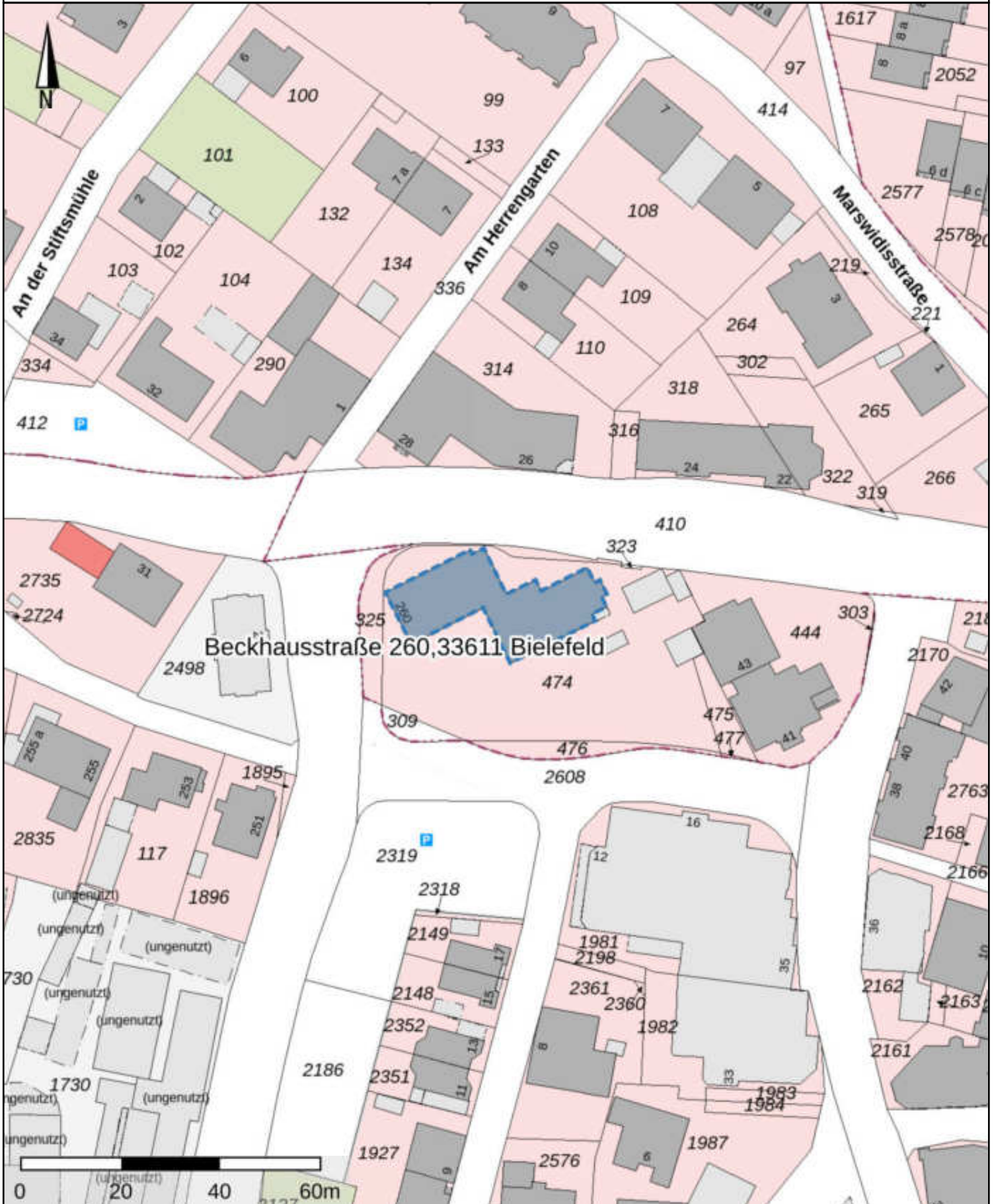
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

## Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.





Stadt Bielefeld | 33602 Bielefeld | 0521 51-33602

Herrn  
Hendrik Bachler  
Steinbruchweg 17  
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister

Amt für Verkehr  
Refinanzierung  
Technisches Rathaus  
August Bebel Str. 92  
33602 Bielefeld

Auskunft gibt Ihnen:  
Frau Kaiser / Frau Mollwitz  
2. Etage / Flur 5 / Zimmer 217

Datum und Zeichen: Frau Schreiber  
27.05.2025

Bitte bei der Antwort angeben:  
Von Zeichen:  
660.13250 Mol

Dienstele:  
26.05.2025

Telefon 0521 51 - 3714 / 3116  
Telefax 0521 51 - 91 53 31 17  
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de  
www.bielefeld.de

### Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

**Gemarkung : Bielefeld**  
**Flur : 48**  
**Flurstücke : 474, 475, 309 und 323**

im Bereich der folgenden Straßen liegt: Hermann-Schäffer-Straße, Beckhausstraße und Westerfeldstraße.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

### Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 17. Nachtragssatzung vom 28.11.2024) auf **18,50 €** festgesetzt.



Lieferanschrift  
Stadt Bielefeld  
Neues Rathaus  
Niedermal 23  
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift  
Stadt Bielefeld  
Amt (siehe oben)  
Postfach 10 29 01  
33602 Bielefeld

**Sprechzeiten**  
Montag – Freitag  
08.00 – 12.00 Uhr  
Donnerstag  
08.00 – 12.00 Uhr  
14.30 – 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld  
Sparkasse Bielefeld  
BANK: 2509 4905 0131 0000 0000 26  
BIC: SPARKAS333  
Postbank Hannover  
BANK: 2502 2501 7000 0000 0200 07  
BIC: PANKDE33  
Geldgeber Identifikationsnummer  
DE1020030300017998



Bach Bielefeld | 300 | D-33607 Bielefeld

Herrn  
Hendrik Bachler  
Steinbruchweg 17  
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister

Bauamt  
Technisches Rathaus  
August-Deibel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:  
Frau Asten-Sari  
Erdgeschoss  
Flur D, Zimmer 021  
Telefon (05 21) 51 - 3247  
Telefax (05 21) 51 - 3205

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben  
Mein Zeichen / Aktenzeichen  
**800-2502516**

Bielefeld  
11.06.2025

E-Mail  
felix.asten.sari@bielefeld.de

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

## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Bauwerk/Grundstück

Beckhausstraße 260

Bielefeld

Grundstück  
Bielefeld

Flur: Flurstück:  
48 309, 323, 474, 475

Der Antrag vom:

04.06.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



Lieferanschrift  
Stadt Bielefeld  
Bauamt  
August-Deibel-Str. 92  
33607 Bielefeld

Rechnungsanschrift  
Stadt Bielefeld  
Bauamt  
Postfach 10 25 2  
33329 Bielefeld

Sprechzeiten  
nach Vereinbarung

erweiterte Sprechzeiten der  
Bauberatung:

August-Deibel-Str.92  
Erdgeschoss Zimmer 11  
Tel. (0521) 51. 0800

Montag	08.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	09.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	09.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	09.00 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 14.00 Uhr

Konten der Stadtkasse Bielefeld

Sparkasse Bielefeld  
IBAN: DE08 4305 0101 0000 0000 20  
BIC: SPBIE33XXX

Postbank Hannover  
IBAN: DE52 2607 0060 0333 0263 07  
BIC: PRNKDE33

Gläubiger-Nennkennzeichen:  
DE1420000000017688

Sehr geehrter Herr Bachler,

die **Flurstücke 309, 323 und 475** sind mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW

nicht belastet.

Das **Flurstück 474** ist mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW.

belastet. Der Inhalt der Eintragung ist aus dem beiliegenden Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ersichtlich.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig.  
Ein **Gebührenbescheid** ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Aslan-Sari

Bielefeld		2247
Baulastverzeichnis von	Johanniestr. 260	Baulastblatt Nr. 1
Grundstücksbezeichnung	Bielefeld	St. Nr.
Gemarkung	Flur 48	Flurstücke 324 445 474

J. d. Er.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
	<p>Übernahme einer Teilfläche der nach § 9 (5) BauD NW notwendigen Abstellfläche von 3,00 x 3,20 m auf dem Grundstück Gemarkung Bielefeld, Flur 48, Flurstück 324, Johanniestr. 260.</p> <p>Die Baulast wird eingetragen zugunsten der jeweiligen Eigentümer und Erbschaftberechtigten des Grundstücks Gemarkung Bielefeld, Flur 48, Flurstück 306, Johanniestr. 43.</p> <p>Die mit der Baulast belastete Teilfläche des genannten Flurstücksteiles 324 ist im Lageplan grün schraffiert eingezeichnet.</p> <p>Der Lageplan ist Bestandteil der Baulast-Erklärung. Die Baulasteintragung erfolgt aufgrund des § 6 (5) i. V. m. § 78 BauD NW.</p> <p>Eingetragen am: 6. 7. 90</p> <p style="text-align: right;"><i>Raabe</i></p>	<p>Bauantrag</p> <p>Diemar Müller</p> <p>Az. 1. 520720, 1</p>

Baulastverzeichnis von Bielefeld		Baulastenblatt Nr. BF-2247
Grundstücksbezeichnung Beckhausstraße 260		Seite 2
Gemarkung Bielefeld	Flur 46	Flurstück 445 474

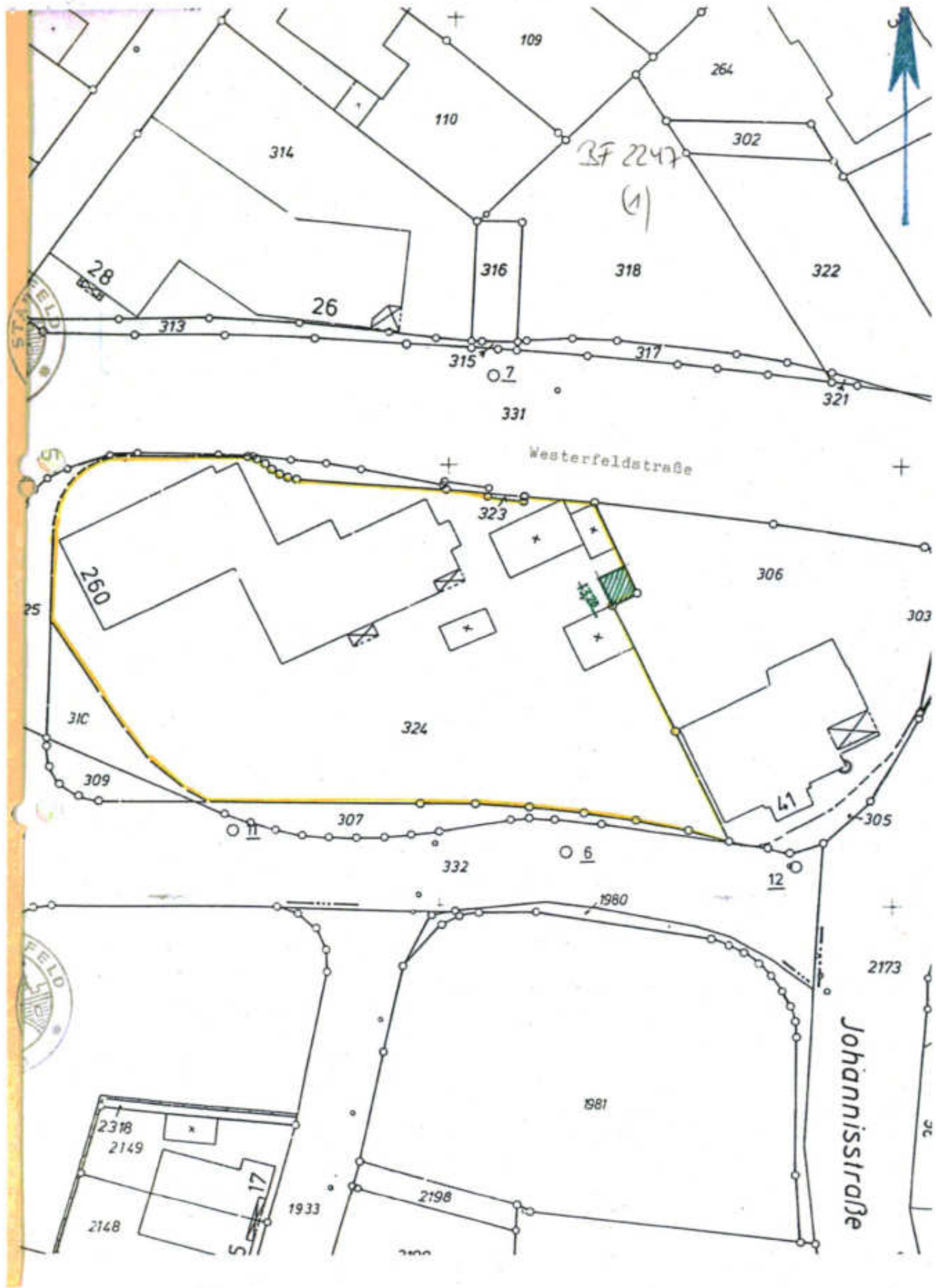
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
2	<p>Das belastete Flurstück 324 ist mit dem unbelasteten Flurstück 310 verschmolzen.</p> <p>Das neue Flurstück 445 ist belastet mit der lfd. Nr. 1 des Baulastenblattes BF-2247.</p> <p>Die Fortführung erfolgt im Baulastenblatt BF-2247.</p> <p>Eingetragen am: 09.02.2016 <i>Leist - Kausch</i></p>	<p>Fortschreibung</p> <hr/>

Folgende Seite: 3

Baulastverzeichnis von Bielefeld		Baulastenblatt Nr. BF-2247
Grundstücksbezeichnung Beckhausstraße 260		Seite 3
Gemarkung Bielefeld	Flur 48	Flurstück 474

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
3	<p>Das belastete Flurstück 445 ist geteilt worden in die Flurstücke 474 und 475.</p> <p>Das neue Flurstück 474 ist mit der Lfd. Nr. 1 des Baulastenblattes BF-2247 belastet.</p> <p>Eingetragen am: 11.06.2025 <i>Alu-S</i></p>	<p>Fortschreibung / Teilung</p>

Folgende Seite:



# **Stadt Bielefeld** **BI** Bauamt

Aktenart: Denkmalliste - Baudenkmäler

Straße: Beckhausstraße

HausNr: 260

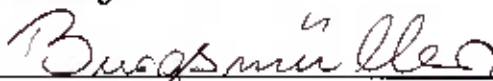
Band:

Maßnahme: Denkmalliste - Baudenkmäler

Bemerkung: Lfd.-Nr. 103 - Kurzbezeichnung: Ehem. " Alte Apotheke "



Barcode: 0000100099

<b>Stadt Bielefeld</b>	Kurzbezeichnung Ehem. „Alte Apotheke“	Stadtbezirk Schildesche	Listenteil <b>A</b>	Lfd. Nr. 103
Lagemäßige Bezeichnung / Straße Beckhausstr. 260		Gemarkung Bielefeld	Flur 48	Flurstücke 307, 324, 325 teilweise 310 vollständig
Charakteristische Merkmale  <b>Präzisierung der Eintragung am 06.01.2015:</b>  Der Denkmalumfang erstreckt sich auf die überlieferte Gartengestaltung und umfasst auf den Flurstücken 310 (vollständig) und 307, 324, 325 (teilweise) die Wegführung, insbesondere den mit Flusskieseln befestigten Zugang zum Apothekerhaus, die Verteilung und Anordnung der Rasenflächen und Pflanzbeete, die Trockenmauern sowie den markanten Baumbestand des Gartens (zwei Winterlinden vor dem Apothekerhaus, Rotbuche, Winterlinde, Hainbuche, die erhaltenen bzw. denkmalgerecht nachgepflanzten Obstbäume), die Buchshecke am Hinterhausflügel, Rhododendren, Eiben und die Einfriedungshecke aus Hainbuche.		Gauß-Krüger Koordinaten 469032,0-5767510,0		Blatt 1
		Benehmen LWL / Az. 28.07.1984	Anhörung 08.10.1984	
		Tag der Eintragung 09.05.1985	Bekanntmachung	
		Bielefeld, den 09.05.1985  Der Oberbürgermeister Im Auftrag <b>Siehe Originalkarteikarte</b>  Präzisierung am 06.01.2015 Im Auftrag 		

k o n s t i t u t i v

## Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz

### § 7 Erhaltung von Denkmälern

(1) Die Eigentümer/innen und sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können. Die Eigentümer/innen und sonstigen Nutzungsberechtigten können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, daß Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigen öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.

(2) Soweit die Eigentümer/innen und sonstigen Nutzungsberechtigten den Verpflichtungen nach Absatz 1 nicht nachkommen, kann die Untere Denkmalbehörde nach deren Anhörung die notwendigen Anordnungen treffen.

### § 8 Nutzung von Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern

(1) Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern sind so zu nutzen, daß die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist.

(2) Wird ein Baudenkmal oder ortsfestes Bodendenkmal nicht oder auf eine die erhaltenswerte Substanz gefährdende Weise genutzt und ist dadurch eine Schädigung zu befürchten, so kann die Untere Denkmalbehörde Eigentümer/innen und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichten, das Baudenkmal oder das ortsfeste Bodendenkmal in bestimmter, ihnen zumutbarer Weise zu nutzen. Den Verpflichteten ist auf Antrag zu gestatten, das Baudenkmal in einer angebotenen anderen Weise zu nutzen, wenn seine Erhaltung dadurch hinreichend gewährleistet und die Nutzung mit dem öffentlichen Recht vereinbar ist.

### § 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

(1) Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer

- a) Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern besitzigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der engeren Umgebung von Baudenkmalern oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wann hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- c) bewegliche Denkmäler besitzigen oder verändern will,

- a) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn
- b) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder
- c) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

(3) Erfordert eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so haben die dafür zuständigen Behörden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend diesem Gesetz in angemessener Weise zu berücksichtigen. Im Falle einer bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder Zustimmung kann die Erlaubnis nach Absatz 1 auch gesondert bewilligt werden.














(4) Die Erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, soweit dies zum Schutz des Denkmals erforderlich ist.

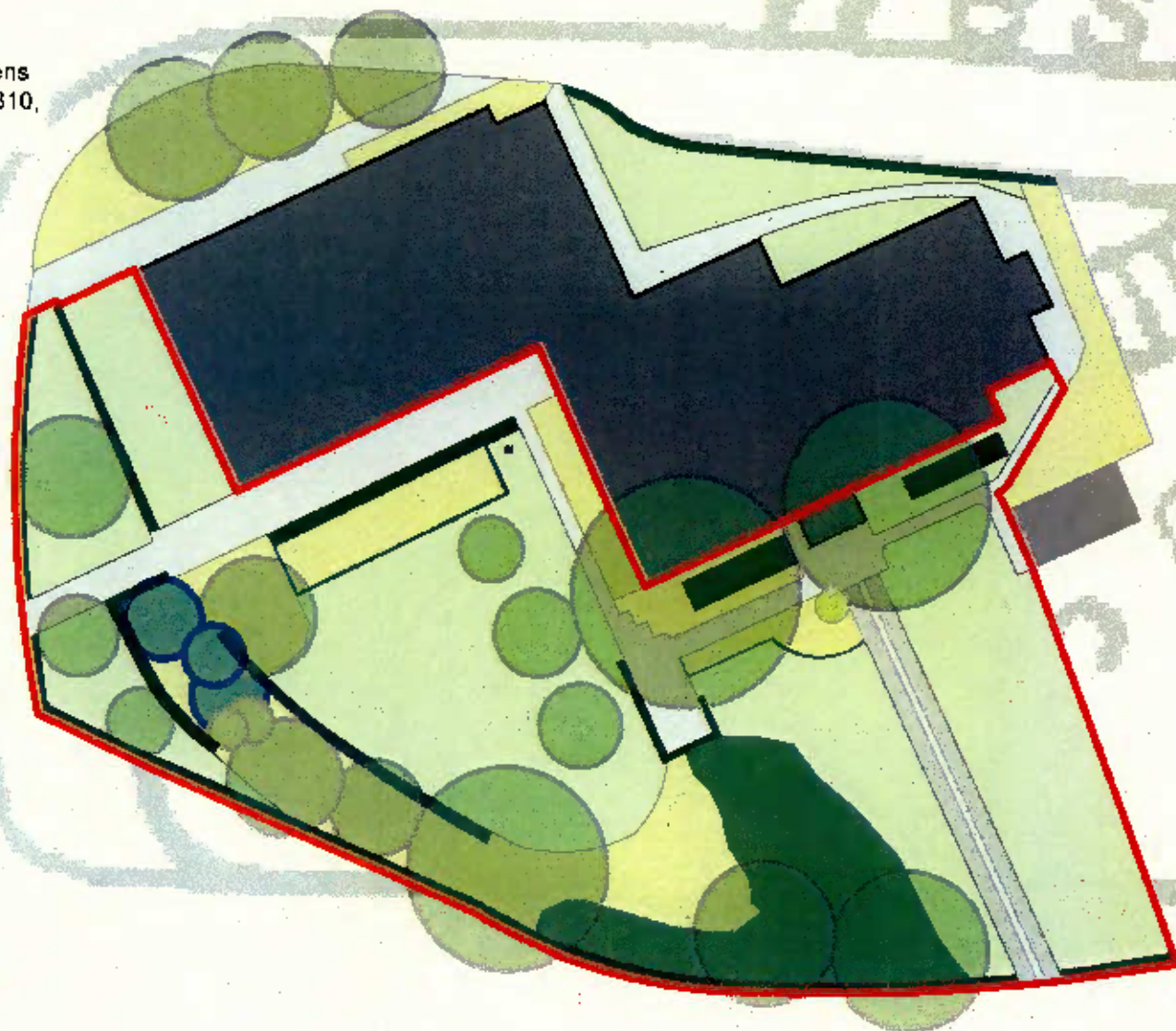
### § 10 Veräußerungs- und Veränderungsanzeige


(1) Wird ein Denkmal veräußert, so haben der/die frühere und der/die neue Eigentümer/innen den Eigentumswechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines/einer Pflichten betrifft den anderen.

(2) Wird ein bewegliches Denkmal an einen anderen Ort gebracht, so hat der/die Eigentümer/innen oder sonstige Nutzungsberechtigte dies der Unteren Denkmalbehörde innerhalb eines Monats anzuzeigen.

# Stadt Bielefeld, Beckhausstrasse 260

-  denkmalgeschütztes Gebäude
-  sonstiges Gebäude
-  Grenze des denkmalgeschützten Gartens  
(umfasst die Flurstücke 307 teilweise, 310, 324 tw., 325 tw.)
-  Laubbaum
-  Nadelbaum
-  Strauch
-  Gehölzpflanzung
-  Hecke
-  Beet, Pflanzfläche
-  Rasen
-  Trockenmauer
-  Kieselweg
-  Plattenweg
-  Pumpe



STADT BIELEFELD	Kurzbezeichnung Alte Apotheke	Stadtbezirk Schildesche	Listenteil A	Lfd. Nr. 103
Lagewäßige Bezeichnung / Straße Westerfeldstraße 4		Gemarkung Bielefeld	Flur 48	Flurstück 275
<b>Charakteristische Merkmale</b> <p>Das Haus Bielefeld-Schildesche, Westerfeldstr. 4, ehem. Apotheke, ist ein eingeschossiges ursprünglich verputztes Fachwerkgebäude mit einem Hauptflügel, traufenständig zur Straße, in der Tiefe eines weiten Vorgartens gelegen, mit einem mittleren Portal, einem Vordach und einer großen Mittelgaube in der Dachzone darüber und einem rückwärtig versetzt angebauten Hinterhausflügel, der heute durch die neue Straßenführung sehr ins Blickfeld gerückt ist. Hier ist der Verputz heruntergenommen und die Fachwerkkonstruktion freigelegt. An beiden Flügeln gibt es jüngere, nicht denkmalwerte Anbauten. Die beiden Hauptflügel sind in die Zeit um 1800 zu datieren und repräsentieren einen frühen, klassizistischen Haustyp großbürgerlicher Prägung, wie er dem angesehenen Berufsstand des Apothekers anstand. Das wohlerhaltene und gepflegte Haus mit seinem großen, parkartigen Garten ist von Bedeutung für die Geschichte des Stadtteils Schildesche. Für seine Erhaltung und Nutzung werden soziologische, städtebauliche und ortsgeschichtliche Gründe geltend gemacht werden.</p>		Gauß - Krüger 	Koordinaten	Blatt 1
		Berechnen LWL / Az. 28.07.1984	Anhörung 08.10.1984	
		Tag der Eintragung 09.05.1985	Bekanntmachung	
		Bielefeld, den 09.05.1985 Der Oberstadtdirektor Im Auftrage <i>Chunig</i> Ludwig 		

Konsultativ

## Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz

### § 7 Erhaltung von Denkmälern

(1) Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können. Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, daß Erhaltungsmassnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterbleiben sind.

(2) Soweit die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten den Verpflichtungen nach Absatz 1 nicht nachkommen, kann die Untere Denkmalbehörde nach deren Anhörung die notwendigen Anordnungen treffen.

### § 8 Nutzung von Baudenkmalern und ortsfesten Bodendenkmälern

(1) Baudenkmal und ortsfeste Bodendenkmal sind so zu nutzen, daß die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist.

(2) Wird ein Baudenkmal oder ortsfestes Bodendenkmal nicht oder auf eine die erhaltungswerte Substanz gefährdende Weise genutzt und ist dadurch eine Schädigung zu befürchten, so kann die Untere Denkmalbehörde Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichten, das Baudenkmal oder das ortsfeste Bodendenkmal in bestimmter, ihnen zumutbarer Weise zu nutzen. Den Verpflichteten ist auf Antrag zu gestatten, das Baudenkmal in einer angebotenen anderen Weise zu nutzen, wenn seine Erhaltung dadurch hinreichend gewährleistet und die Nutzung mit dem öffentlichen Recht vereinbar ist.

### § 9 Erlaubnispflichtige Maßnahmen

(1) Der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde bedarf, wer

- a) Baudenkmal oder ortsfeste Bodendenkmal besiedigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will,
- b) in der näheren Umgebung von Baudenkmalen oder ortsfesten Bodendenkmälern Anlagen errichten, verändern oder besiedigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird, oder
- c) bewegliche Denkmäler besiedigen oder verändern will.

(2) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn

- a) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder
- b) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

(3) Erfordert eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so haben die dafür zuständigen Behörden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend diesem Gesetz in angemessener Weise zu berücksichtigen. Im Falle einer bauaufsichtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigung oder Zustimmung kann die Erlaubnis nach Absatz 1 auch gesondert beauftragt werden.

(4) Die Erlaubnis kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, soweit dies zum Schutz des Denkmals erforderlich ist.

### § 10 Veräußerungs- und Veränderungsanzeige

(1) Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentumswechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

(2) Wird ein bewegliches Denkmal an einen anderen Ort verbracht, so hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte dies der Unteren Denkmalbehörde innerhalb eines Monats anzuzeigen.

# STADT BIELEFELD

Kurzbezeichnung  
Alte Apotheke

Stadtbezirk  
Schildesche

Listenteil  
A

Lfd. Nr.  
103

Lagemäßige Bezeichnung / Straße

Westerfeldstraße 4

Gemarkung  
Bielefeld

Flur  
48

Flurstück  
275



Deutsche Grundkarte N 1 : 5000 Nr. 36



Gauß - Krüger

Koordinaten

Blatt  
2

Baujahr um 1880

Besonderheiten

Veränderungen

1922 Verandenanbau

Nutzungsart Wohnung, Büro

Länge Straßenfront ca. 19,00 m

Gebäudetiefe ca. 13,00 m

Gebäudehöhe ca. 9,00 m

Dachform Walmdach

Bauweise offen

Geschoßzahl

Kategorie

Städtebauliche Funktion

Durch Straßenverlegung 1984 in Vordergrund getreten.

Bauzustand

nachrichtlich



Fotonachweis  
D-Akte

Dia-Nachweis

nachrichtlich

Anschrift Eigentümer Dipl.-Ing. Friedrich A. Tönsmann  
Westerfeldstr. 4, 4800 Bielefeld 1

Denkmalsakte

63.02-12 SC

Dingliche Rechte / Nutzungsberechtigter  
- wie oben -

Verzeichnis des Westf. Amtes für Denkmalpflege

Bereich Bebauungsplan Nr.

Bereich Satzung über die Gestaltung und  
Erhaltung des historischen Stadtkerns

Bereich Satzung über die Erhaltung bau-  
licher Anlagen im Bereich

.....



Karten / Pläne

Pläne ab 1922 in Hausakte

Architekt

Förderungsmittel Land

Förderungsmittel LML

Förderungsmittel Stadt

Steuerbescheinigung

Dehio, Handbuch der dt. Kunstdenkmäler

Band Westfalen

Bau- und Kunstdenkmäler von Westfalen

Kreis

Monographie

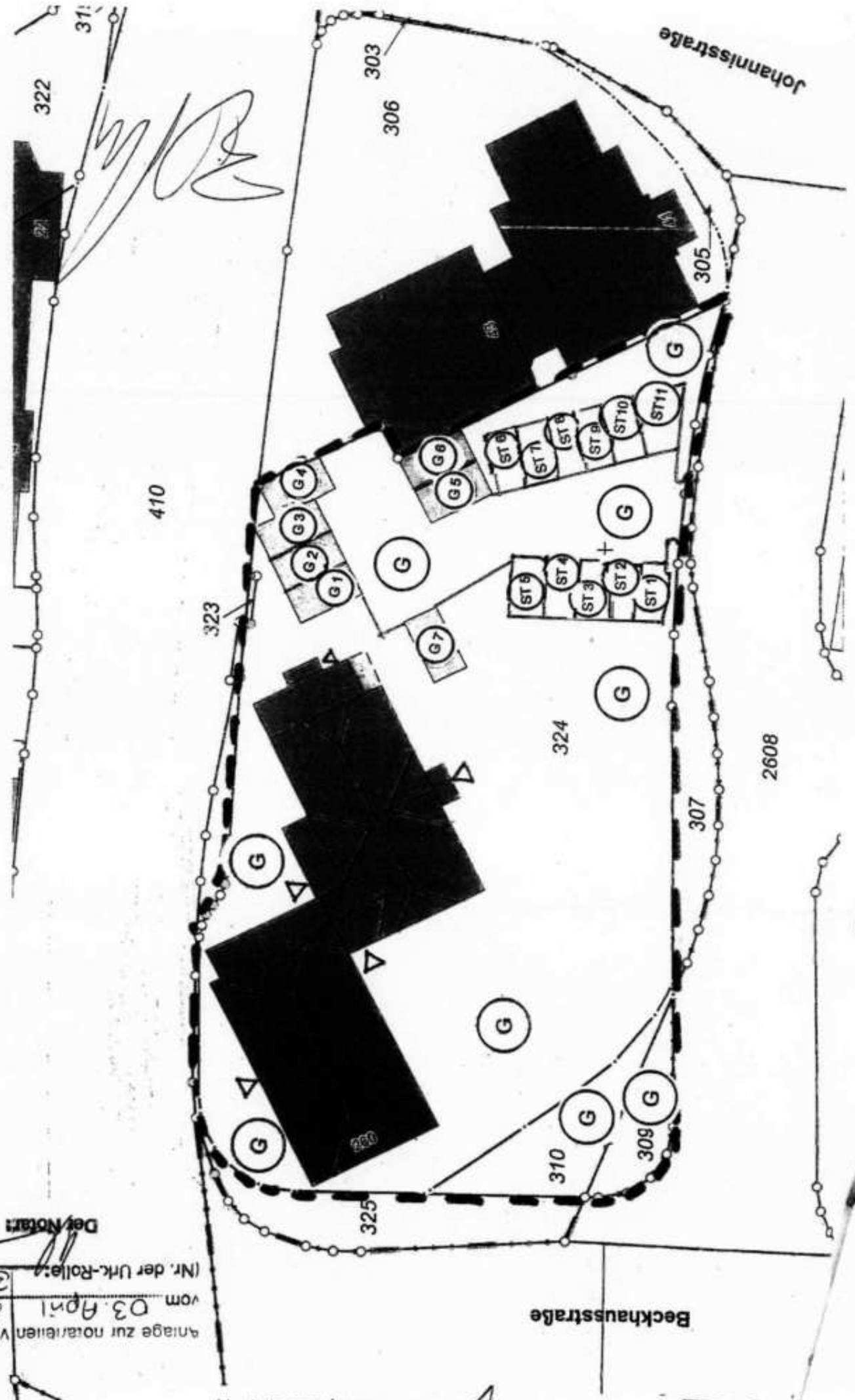
Erlaubnisse / Anordnungen

sonstige Literatur

Anlage 1  
Sondernutzungsplan PKW-Einstellplätze ST 1 - 11

Anlage zur notariellen Vereinbarung vom 03. April 2014  
(Nr. der Urk.-Rolle: 339/2014)  
Der Notar:

227



Beckhausstraße

Johannisstraße

410

323

325

324

307

2608

303

306

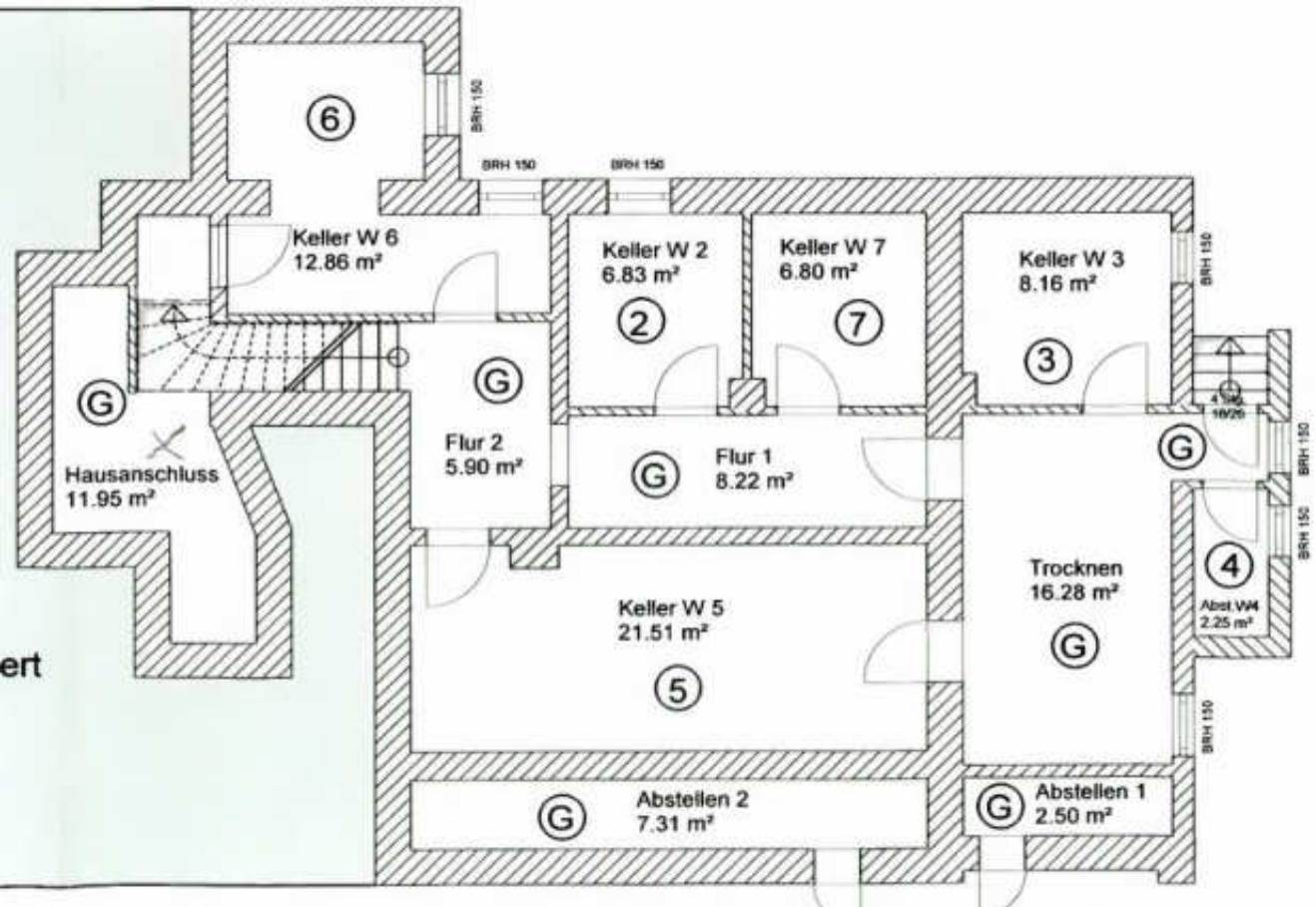
305

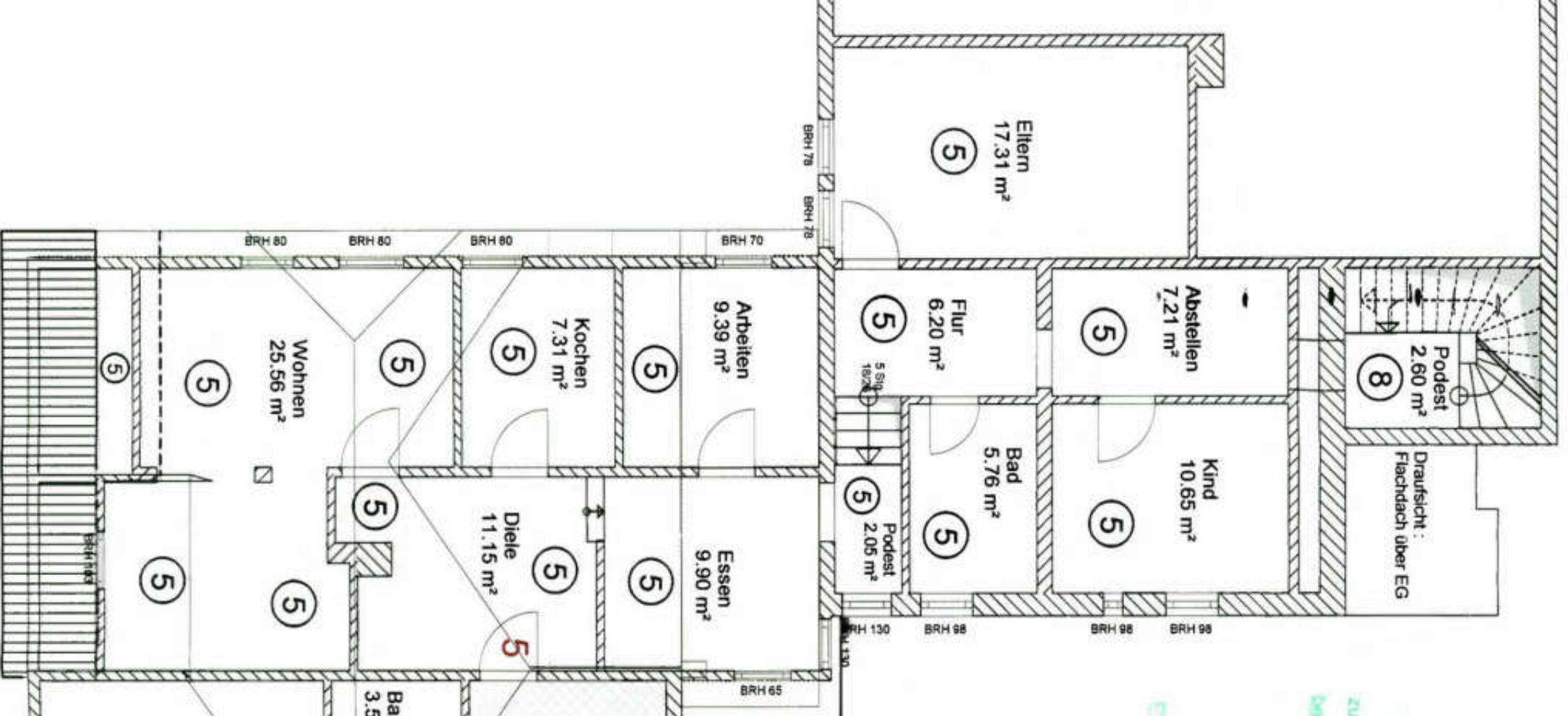
310

309

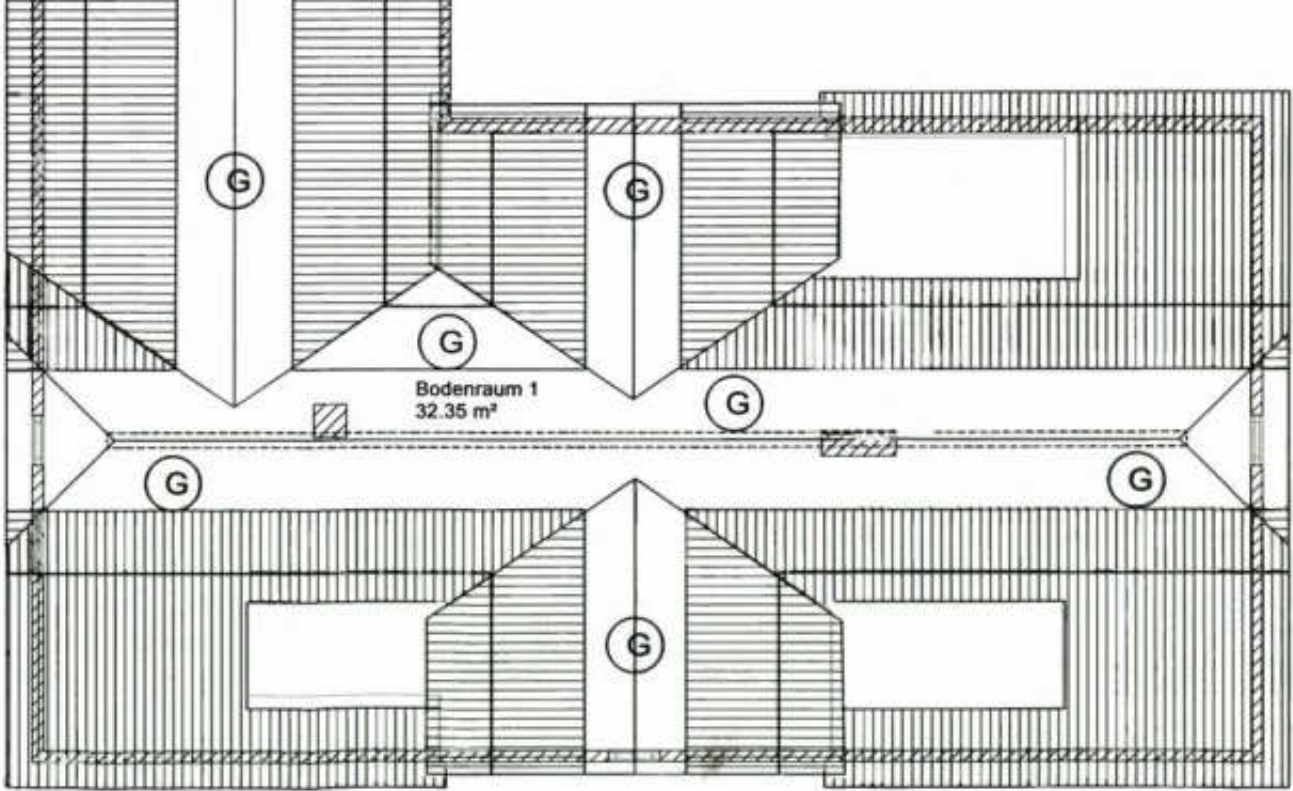
322

311





Grundriss : Spitzboden









Nord - Westansicht - gesamt

28. März 2014

AUFTEILUNGSPLAN



Süd - Ostansicht - gesamt

AUFTEILUNGSPLAN

## DG - Wohnung 5

Abstellen	$3.7 \times 1.95$	=	$7.21 \text{ m}^2$
Essen	$2.93 \times 3.38$	=	$9.90 \text{ m}^2$
Podest	$1.95 \times 1.05$	=	$2.05 \text{ m}^2$
Bad	$2 \times 2.88$	=	$5.76 \text{ m}^2$
Arbeiten	$3.08 \times 3.05$	=	$9.39 \text{ m}^2$
Kochen	$3.05 \times 2.4$	=	$7.31 \text{ m}^2$
Wohnen	$(3.05 \times 0.315 + 0.21 \times 0.058) \times 0.5 + 1.25 \times 2.66 +$ $3.26 \times 2.61 + 1.98 \times 3.05 + 1.64 \times 3.01 + 0.817 \times 2.87 -$ $0.23 \times 0.26$	=	$25.56 \text{ m}^2$
Kind	$3.7 \times 2.88$	=	$10.65 \text{ m}^2$
Flur 1	$1.05 \times 3 + 2.12 \times 1.95 - 1.05 \times 1.03$	=	$6.20 \text{ m}^2$
Eltern	$3.25 \times 5.55 - 0.76 \times 0.925$	=	$17.31 \text{ m}^2$
Diele	$(0.152 \times 0.735) \times 0.5 + 1.8 \times 3.2 + \frac{1}{2} \times 0.00106 \times 0.88 +$ $1 \times 4.08 + 0.12 \times 0.97 + 0.152 \times 2.46 + 0.53 \times 1.44$	=	$11.15 \text{ m}^2$
<b>Wohnung Gesamt:</b>		<b>=</b>	<b><math>112.49 \text{ m}^2</math></b>



Beckhausstraße → Süd



Beckhausstraße → Nord



Hermann-Schäffer-Str. → Ost



Westerfeldstraße → Ost



Westerfeldstraße → West



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Garagenhof



PKW-Stellplatzflächen



PKW-Stellplatzflächen



PKW-Stellplatz ST11



Grundstückszugang → NO



Grundstückszugang → NW



Gartenfläche → Südost



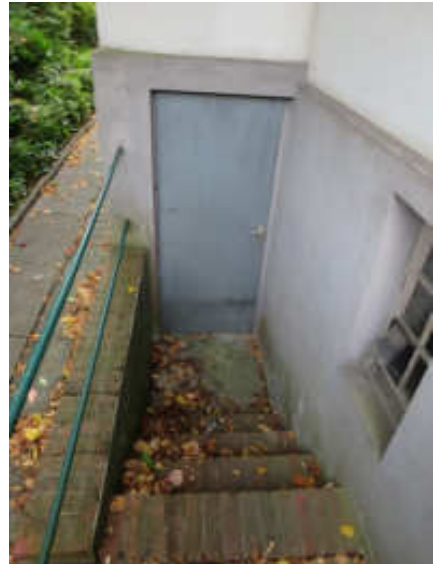
Schäden an der Fassade



Putzschäden



Rissbildungen



Kelleraußenzugang



Schäden am Treppenaufgang



Schäden am Eingangspodest



Schäden an der Fassade



Lampenglasscheibe fehlt



Hauseingangstür