

**Dipl. Ing. Architekt AKNW F. Lütkehoff**  
**Hoppenstraße 4**  
**33378 Rheda-Wiedenbrück**  
**Gutachter für Grundstückswerte und Immobilien**

**GUTACHTEN - Nr. 001 K 3 /24**

**Bielefelder Strasse 48 a**  
**33378 Rheda-Wiedenbrück**

Flur 2  
Flurstück 1007

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Vervielfältigung oder gewerbliche Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

**Verkehrswertgutachten 001 K 3/24**

Objektart                   **unbebaute Grundstücksfläche**

Kataster:  
Gemeinde                   Rheda-Wiedenbrück  
Gemarkung                 Wiedenbrück  
Flur                        2  
Flurstück                 1007

**Grundstücksadress: Bielefelder Strasse 48 a  
33378 Rheda-Wiedenbrück**

**Grundbuch**                 **Grundbuch Rheda- Wiedenbrück**  
                               **Blatt 26214**

---

**GUTACHTER**

Name                         Dipl. Ing. Architekt F. Lütkehoff  
Straße                      Hoppenstrasse 4  
Ort                         33378 Rheda- Wiedenbrück

**AUFTARGEBER**

Name                         Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück  
Straße                      Ostenstrasse 3  
Ort                         33378 Rheda- Wiedenbrück

## INHALTSVERZEICHNIS

- 
- 1. ALLGEMEINES**  
Gesetzliche Grundlagen  
Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen

- 
- 2. DATENBLATT**  
2.1. Auftraggeber  
2.2. Aufgabenstellung  
2.3. Objekt  
2.4. Datum der Ortsbesichtigung / Anwesende  
2.5. Nähere Angaben  
2.6. Mieter  
2.7. Betriebseinrichtungen und Maschinen  
2.8. Bebauungsplan  
2.9. Zweck des Gutachtens  
2.10. Stichtag  
2.11. Bodenbelastungen  
2.12. Grundbuch  
2.13. Teilungserklärung
- 

- 3. ORTSBESCHREIBUNG**  
3.1. Stadt / Gemeinde  
3.2. Umgebung  
3.3. Ortsqualität  
3.4. Baurecht  
3.5. Grundstückszuschnitt  
3.6. Grundstücksqualität  
3.7. Erschließung  
3.8. Aussenanlagen
- 

- 4. ERLÄUTERUNG ZUR WERTERMITTlung  
IM VORLIEGENDEN FALL**
-

- 5.** **BODENWERT**  
5.1. bis 5.1.5. Zu- oder Abschläge
- 

- 6.** **BESCHREIBUNG**
- 

- 7.** **Sachwert**
- 

- 8.** **VERKEHRSWERT**
- 

- 9.** **SCHLUSSBEMERKUNG**
- 

- 10.** **ANLAGEN**
-

## 1. Allgemeines

### Gesetzliche Grundlagen

#### 1.1. Gesetzliche Grundlage

Der selbstständige Gutachter ist unabhängig und an Weisungen nicht gebunden.

Aufgaben und Tätigkeit des Gutachters basieren auf folgenden Rechtsschriften:

- (a) Baugesetzbuch ( BauGB) vom 08.Dezember 1986 (BGB. I S.2253) in der zurzeit geltenden Fassung.
- (b) Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23.März 2004 (GV.NRW 2004 S. 146) in der zurzeit geltenden Fassung.
- (c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWert V**) vom **19.05.2021.( BGBL.I.S.2805)**
- (d) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken. Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerten von Grundstücken Sachwertrichtlinie in der Fassung vom 18.10.2012.
- (e) NHK 2010

Gemäß §§ 192 - 199 Bau GB ermittelt der Gutachter den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. "Dieser Wert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu zu erzielen wäre.

Mit dieser Definition wird gesagt, dass es für ein bestimmtes Objekt zu einem bestimmten Zeitpunkt nur einen, vom Antragsgrund unabhängigen Verkehrswert gibt.

## **Wertermittlungsverfahren im Allgemeinen**

Die bei der Wertermittlung anzuwendenden Verfahren sind in der ImmoWertV bundeseinheitlich vorgeschrieben und erläutert. Als Verfahren stellt die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 13-14), das Ertragswertverfahren (§§ 15-20) und das Sachwertverfahren (§§ 23-25) zur Verfügung, die einzeln oder in Kombination angewendet werden können. Der Bodenwert aber auch die Verkehrswerte von bebauten "Objekten" und von Rechten sind möglichst nach den Vergleichswertverfahren zu ermitteln, bei dem die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten erfolgt, für die tatsächlich gezahlte Kaufpreise bekannt sind.

Das Vergleichswertverfahren hat das Argument bestmöglicher Marktnähe für sich. Seine Anwendung scheitert, wenn geeignete Vergleichs- (Kauf-) objekte in ausreichender Zahl fehlen. Zur Ermittlung des Bodenwertes ist es üblich, anstelle von Vergleichspreisen oder zur Ergänzung, den betreffenden Bodenrichtwert als Vergleichsbasis zurate zu ziehen.

Wenn das Vergleichswertverfahren ausfällt, kommt bei Renditeobjekten das Ertragswertverfahren, bei typischen Sachwertobjekten das Sachwertverfahren zum Einsatz. Oft werden auch beide Verfahren zur gegenseitigen Abstützung nebeneinander angewandt.

Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die nachhaltig erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.

Beim Sachwertverfahren steht der Herstellungswert (also die Baukosten) unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen des Alters der Bausubstanz im Vordergrund der Betrachtung.

Je nach angewandtem Verfahren ist aus den sich rechnerisch ergebenden Ausgangswerten - Vergleichswerten, Ertragswert oder Sachwert - der Verkehrswert durch mehr oder weniger große Zu- oder Abschläge abzuleiten. Diese sind abhängig von der aktuellen Marktsituation und allen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen am Wertermittlungsstichtag.

**2. DATENBLATT**

**2.1. Eigentümer(in) des Objektes**

[REDACTED]  
Domhof 4  
33378 Rheda-Wiedenbrück

[REDACTED]  
Heiligenhäuschenweg 4  
33378 Rheda-Wiedenbrück

**Auftraggeber** Amtsgericht Rheda-Wiedenbrück

**Auftrag vom** 03.06.2024

**2.2. Aufgabenstellung**  
Verkehrswertgutachten

**2.3. Objekt**  
Freifläche /unbebautes Grundstück

**Gesamtgröße des  
Grundstückes** 1007 = 279,00 qm

**Lage** Bielefelder Strasse 48  
33378 Rheda-Wiedenbrück

**2.4. Datum der Ortsbesichtigung**  
09.07.2024 15-15:30 Uhr

**Anwesende** [REDACTED] hbar/ Gläubiger)

**2.5. Nähere Angaben**  
Das zu bewertende Objekt ist ein unbebautes Grundstück.

**Bebauung**  
**keine Bebauung**

**DATENBLATT**

Fortsetzung

- 2.6.** **Mieter**  
keine
- 2.7.** **Maschinen und Betriebseinrichtungen**  
Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- 2.8.** **Bebauungsplan**  
Nr.388, Bielefelder Strasse / Ostring (siehe Anlage 3)
- 2.9.** **Zweck des Gutachtens**  
Verkehrswertermittlung
- 2.10.** **Stichtag** Datum des Gutachtens
- 2.11.** **Bodenbelastungen**  
Bodenbelastungen sind nicht bekannt.  
Untersuchungen darüber wurden vom Gutachter nicht durchgeführt.
- 2.12.** **Grundbuch**  
  
Der Gutachter hat das Grundbuch eingesehen.  
Es sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen  
in Abt. II vorhanden.
- 2.13.** **Teilungserklärung** nein

**3. ORTSBESCHREIBUNG****3.1. Stadt / Gemeinde**

Rheda-Wiedenbrück, Ortsteil Wiedenbrück.  
 Die der täglichen Versorgung dienenden Einrichtungen sind in den Zentren von Rheda und Wiedenbrück vorhanden, für die Grundversorgung auch in unmittelbarer Nähe.  
 Vor Ort sind Kindergärten, Grund- und Hauptschule.  
 Weiterführende Schulen gibt es sowohl in Rheda als auch in Wiedenbrück.

Entfernung des Objektes:

- zum Ortszentrum Rheda ca. 3000 m.
- zum Ortszentrum Wiedenbrück ca. 800 m (Marktplatz).
- zum Ortszentrum Herzebrock ca. 6 km.
- zum Ortszentrum Gütersloh ca. 9 km.
- zum Ortszentrum Oelde ca. 11 km.

## GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.2.

#### **Umgebung**

Das Objekt liegt am östlichen Zentrumsrand des Ortsteils Wiedenbrück.  
Die unmittelbare Umgebung ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt.

Das Gebiet ist während des Tagesverlaufes relativ stark vom Verkehr belastet, jedoch durch die Lage in zweiter Reihe hielten sich bei der Besichtigung die Lärmemissionen in Grenzen.

Der zur Erschließung dienende Privatweg mit Geh-Fahr und Leitungsrecht befindet sich im Rohbauzustand. Er ist lediglich geschottert.

Die Bielefelder Strasse ist ausgebaut und in ordentlichem Zustand.

Die befestigten Gehwege befinden sich auf beiden Seiten der Straße.

### 3.3.

#### **Ortsqualität**

Vorwiegend umliegende Wohnbebauung

### 3.4.

#### **Baurecht**

B.-Plan

### 3.5.

#### **Grundstückszuschnitt**

° nahezu rechteckig				
° Ostseite	( Südostseite)	ca.	21,5	m
° Nordseite		ca.	11,5	m
° Südseite		ca.	11,5	m
° Westseite		ca.	21,5	m
° Höhendifferenzen		ca.	0,3	m

### 3.6.

#### **Grundstücksqualität**

##### **Flächennutzungsplan:**

Fläche für Wohnen

Der Flächennutzungsplan **stellt** für das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet „ die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt bzw. Gemeinde in den Grundzügen“ gemäß § 5 (1) Baugesetzbuch (BauGB) zeichnerisch und textlich **dar**. Damit ist die generelle Zielsetzung dieser Planung definiert.

**Für das Gebiet gilt ein rechtskräftiger Bebauungsplan.**

**Nr.388, Bielefelder Strasse / Ostring**

Entsprechend den Ausweisungen im Flächennutzungsplan, laut § 34 BBauG und nach den örtlichen Gegebenheiten, werden vom Gutachter **folgende Grundstücksqualitäten** und Flächenzuweisungen angesetzt:

Rohbaulandfläche	insgesamt	279 qm
------------------	-----------	--------

### 3.7.

**Erschließung** über einen Privatweg mit GFL Recht von der Bielefelder Strasse südlich abgehend.

Lage: West/Nordwesterschließung

Ausbau: öffentliche Bielefelder Straße

Ver- und Entsorgung: in der öffentlichen Straße und Privatstrasse liegende Leitungen möglich, das Grundstück selbst ist nicht angeschlossen.

**Dieses müsste über die Parzelle 1005 erfolgen.**

**Es besteht dazu die Notwendigkeit einer Einigung.**

(Siehe Anlagen 5 bis 7 )

### 3.8.

**Aussenanlagen** keine Gartenanlagen  
keine Pflasterung der Zufahrt  
keine Entwässerungsanlage  
kaum Einfriedung  
keine Versorgungsleitungen auf dem Grundstück

## 4.

Erläuterungen zur Wertermittlung im vorliegenden Fall

Gemäß § 7 der Immo-WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

**Im vorliegenden Bewertungsfall ist nur der Verkehrswert des unbebauten Grundstückes zu ermitteln.**

Die Bodenwerte für die verschiedenen Grundstücksqualitäten werden zweckmäßig nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Beim Vergleichswertverfahren erfolgt der Vergleich mit Grundstücken ähnlicher Lage und Beschaffenheit, für die Kaufpreise vorliegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (Bau BG § 196) herangezogen werden (Immo-WertV).

Für folgende Grundstücksqualitäten (siehe Nr.2.2.) ist der Bodenwert zu ermitteln:

Wohnbaulandfläche	insgesamt	279 qm
-------------------	-----------	--------

Laut Bodenrichtwertsystem "Boris" liegt der Bodenrichtwert an dieser Stelle bei  
Stichtag 01.01. 2024

**390,00** Euro / qm

Ausgangswert somit				
279 *	390,00 €	=	108.810,00 €	

<b>Vorläufiger Bodenwert</b>	<b>108.810,00 €</b>
------------------------------	---------------------

Da dieser Wert für erschlossene und beitragsfreie Grundstücke gilt, die Erschließung der Parzelle 1007 aber nicht gesichert ist und wir es also mit **Rohbauland** zu tun haben, werden im folgenden Abschläge getätigt.

**5. Bodenwert**

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen (Immo-Wert V). Hierbei erfolgt der Vergleich mit Grundstücken ähnlicher Lage und Beschaffenheit, von denen Kaufpreise vorliegen.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BauGB § 196) Verwendung finden (Immo-WertV).

Da sich die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte gewöhnlich auf unbebaute, bebaubare Grundstücke beziehen, wird zunächst der Bodenwert so ermittelt, als wenn das Bewertungsgrundstück unbewohnt wäre.

Damit ist keinesfalls gesagt, dass sich der Wert des gesamten Objektes in jedem Fall aus dem Teilwert des unbebauten Grundstückes einerseits und dem Teilwert der aufstehenden Gebäude andererseits durch Addition ergibt. Tatsächlich kann die vorhandene oder mögliche Nutzung den Bodenpreis erheblich beeinflussen.

**5.1. Zu- oder Abschläge**

Auf Grund von Abweichungen des Bewertungsobjektes gegenüber dem Richtwertgrundstück

Abschlag	Grösse fällt nicht in den Bereich des Richtwertgrundstücks.
----------	---

wegen Grösse	Abschlag	5%
--------------	----------	----

**5.1.1. wegen Lage, Zuschnitt**

- **Zuschnitt** -

kein Abschlag	0%
---------------	----

- **Lage** -

in zweiter Reihe	kein Abschlag	0%
------------------	---------------	----

- **Bebauungsplan** -

kein Abschlag	0%
---------------	----

**5.1.2. wegen Wertermittlungsstichtag**

Damit die konjunkturbedingten Bodenpreisschwankungen berücksichtigt werden, sind die herangezogenen Bodenrichtwerte gewöhnlich auf den für das Gutachten maßgeblichen Wertermittlungsstichtag umzurechnen.

Da der Bewertungsstichtag und der Stichtag des Bodenrichtwertes nicht signifikant abweichen, kann darauf verzichtet werden.

kein Abschlag	0%
---------------	----

**5.1.3. wegen Erschließungskosten**

öffentliche Erschließungsbeiträge (§ 127 und 135 a BauGB) und Kanalanchlussbeiträge (nach § 8 KAG) sind normalerweise in dem Bodenrichtwert enthalten.

Bei dem Kriterium „Erschließungskosten“ kommt es darauf an, inwieweit und mit welcher Qualität die Erschließungsanlagen bestehen, ob sie bezahlt sind oder ob diese Vorteile dem Grundstück – wie im vorliegenden Fall – zugerechnet werden können.

**Im vorliegenden Fall sind die Erschließungsmaßnahmen in der öffentlichen Straße öffentlichen nicht bis unmittelbar auf das Grundstück geführt worden!**

(Siehe Anlagen 5 bis 7 )

Abschlag	10%
----------	-----

**5.1.5. wegen Bebaubarkeit**

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an ein etwa gleichgrosses Grundstück.

**Die Erschließung ist nur über dieses Grundstück machbar**, etwa über ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht, welches schon auf den Parzellen 1004, 949 und 950 liegt und theoretisch eine Erschließung **einer vereinigten Parzelle** auu 1005 und 1007 ermöglichen würde.

Abschlag	10%
----------	-----

**Summe aus 5.1.bis 5.1.5.**

25%
-----

<b>Bodenwert</b>	<b>108.810,00 €</b>	
<b>Abschlag</b>	<b>25%</b>	<b><u>27202,50 €</u></b>
<b>Bodenwert somit</b>	<b>81.607,50 €</b>	
<b>gerundet</b>	<b>82.000,00 €</b>	

## 6.0

### Beschreibung

**Oberirdische Gebäudeteile sind nicht erkennbar. Das Grundstück ist nicht bebaut.**

**Es erfolgte keine Funktionsprüfung eventueller technischer Einrichtungen, da diese nicht erkennbar sind.**

Die Einhaltung des formellen und materiellen Rechts für bauliche Anlagen wird unterstellt.

Beim Ortstermin waren neben dem Gutachter folgende Personen anwesend:

[REDACTED]

## 7.

### **Sachwert**

#### 7.1.

##### Sachwertberechnung

Das Sachwertverfahren erfolgt entsprechend der ImmoWertV, § 21-23 samt Normalherstellungskosten NHK .

**Der Sachwert umfasst hier nur den Bodenwert. Der Bodenwert wurde unter Nr. 5 ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung und sonstiger Einflüsse.**

Im § 21 der ImmoWertV heißt es unter anderem:

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

**Das ist hier hinfällig, da keine Bebauung vorhanden ist.**

**7.2.****Aussenanlagen**

Für die Ermittlung des Wertes sind folgende Aussenanlagen von Belang:

Pflasterung	nicht vorhanden	Zeitwert ca.	0,00 €
Bäume und Bewuchs	nur wildes Strauchwerk	Zeitwert ca.	0,00 €
Einfriedung	zum Teil vorhanden	Zeitwert ca.	500,00 €
Entwässerung	nicht vorhanden	Zeitwert ca.	0,00 €
Versorgungseinrichtungen Gas, Wasser, Strom auf dem Grundstück nicht vorhanden			0,00 €

Der Zeitwert der vorhandenen Aussenanlagen (siehe Nr. 3.6) wird vom Gutachter pauschal angesetzt, dies geschieht mit Anlehnung an die Bewertungsliteratur (Simon/ Kleiber: „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 7te Auflage, Anhang 6.)

<b><u>Zeitwert Aussenanlagen</u></b>	<b>0,00 €</b>
--------------------------------------	---------------

**Zusammenstellung Sachwerte**

<b><u>Bodenwert</u></b>	<b>82.000,00 €</b>
<b><u>Aussenanlagen</u></b>	<b>0,00 €</b>
<b><u>Vorläufiger Sachwert</u></b>	<b>82.000,00 €</b>
 <b>Sachwertfaktor</b>	 <b>entfällt</b>
 <b>gerundet</b>	 <b>82.500,00 €</b>

**7.3.****Ertragswertberechnung**

entfällt

**8. Verkehrswert ( Marktwert )**

Das Grundstück ist eine Parallelparzelle zu der östlich angrenzenden Parzelle 1005. Für beide Parzellen zusammen ist im Jahre 2019 ein Bauantrag für ein zweigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten gestellt und genehmigt worden.

Die Genehmigung wurde wohl unter der Voraussetzung erteilt, dass die beiden Parzellen 1005 und 1007 zu einer Parzelle vereinigt werden, was aus nichtbekannten Gründen nicht erfolgt ist.

**Siehe Nachfragen beim zuständigen Katasteramt des Kreises Gütersloh.**

Die seinerzeitige Genehmigung ist hinfällig, da mit dem Bau nicht begonnen worden ist.  
(siehe Anlage 8)

**Nach Rücksprache mit der Abteilung Baurecht der Stadt Rheda-Wiedenbrück wäre es möglich,**  
eine Baugenehmigung wieder zu erlangen, würde man die beiden Parzellen 1005 und 1007  
zu einer Parzelle vereinigen und einen neuen Bauantrag gemäsz den Festsetzungen  
des an der Stelle gültigen Bebauungsplanes Nr. 388 stellen würde.

**Dieses setzt allerdings voraus, dass die Besitzverhältnisse ein gemeinsames Vorgehen ermöglichen.**

Diese Einschränkung ist mit einem Abschlag zu versehen, die der Gutachter mit etwa 10% ansetzt.

Abschlag	10%	8.250,00 €
		82.500,00 €
abzüglich		8.250,00 €

Summe	74.250,00 €
-------	-------------

**Das Marktgeschehen zeigte im Jahr 2022 und in 2023 eine lebhafte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nach Eigentumswohnungen und Wohnhäusern der unteren bis mittleren Preislage. Die Bodenpreise entwickelten sich entsprechend mit.**

**Die aktuelle Nachfrage nimmt aufgrund höherer Zinsen, Baukosten und Auflagen ab.**

Die vorangestellten Überlegungen berücksichtigend,  
ermittelt der Gutachter den Verkehrswert  
des Eingangs beschriebenen unbelasteten Objektes zu                   **74.250,00 €**

<b>Verkehrswert des Objekts</b>	<b>74.250,00 €</b>
gerundet	74.000,00 €

**In Worten:**                   **vierundsiebzigtausend Euro**

Hinweis:                   Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden.  
Das vorstehende Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen gemacht.

**Ich bin an der Sache unbeteiligt.**

**Gutachter**  
**Dipl. Ing. Architekt AKNW F. Lütkehoff**  
**Hoppenstrasse 4**  
**33378 Rheda-Wiedenbrück**

Rheda-Wiedenbrück, 31.07.2024



Kreis Gütersloh  
Katasteramt  
Herzbergstraße 140  
33334 Gütersloh

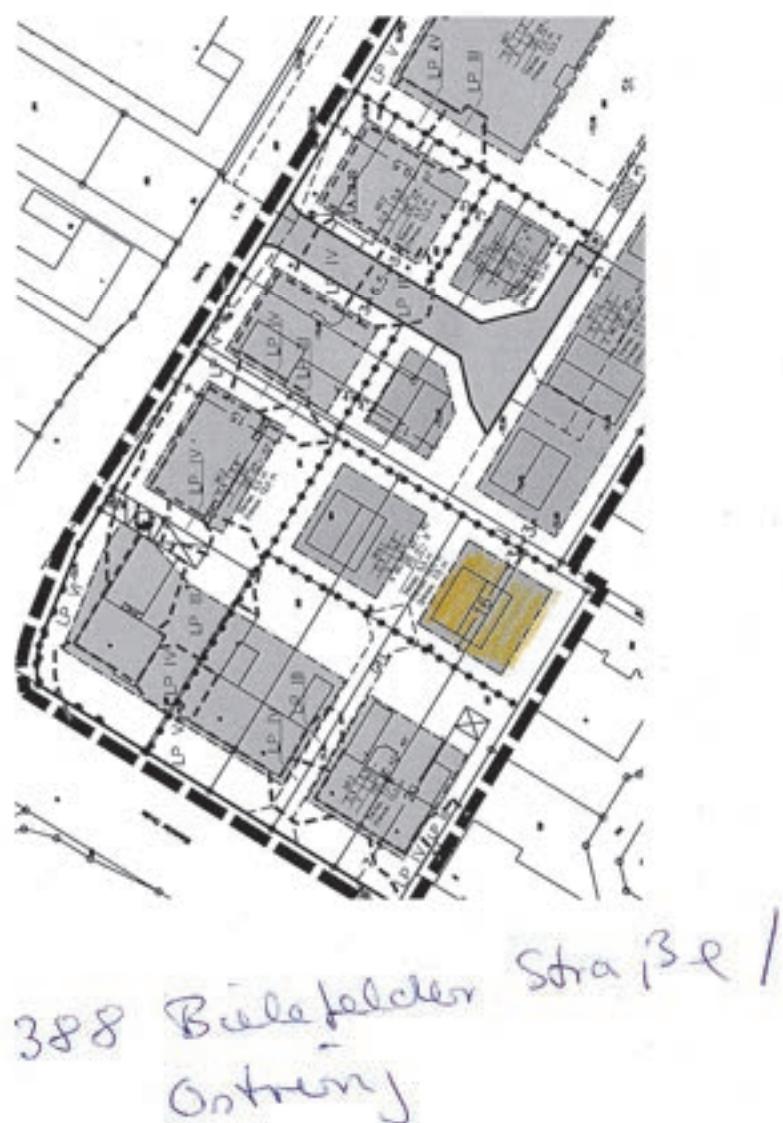
Flurstück: 1005 u.a.  
Flur 2  
Gemarkung: Wiedenbrück  
Befehlshofstraße 49 a, Rheda-Wiedenbrück

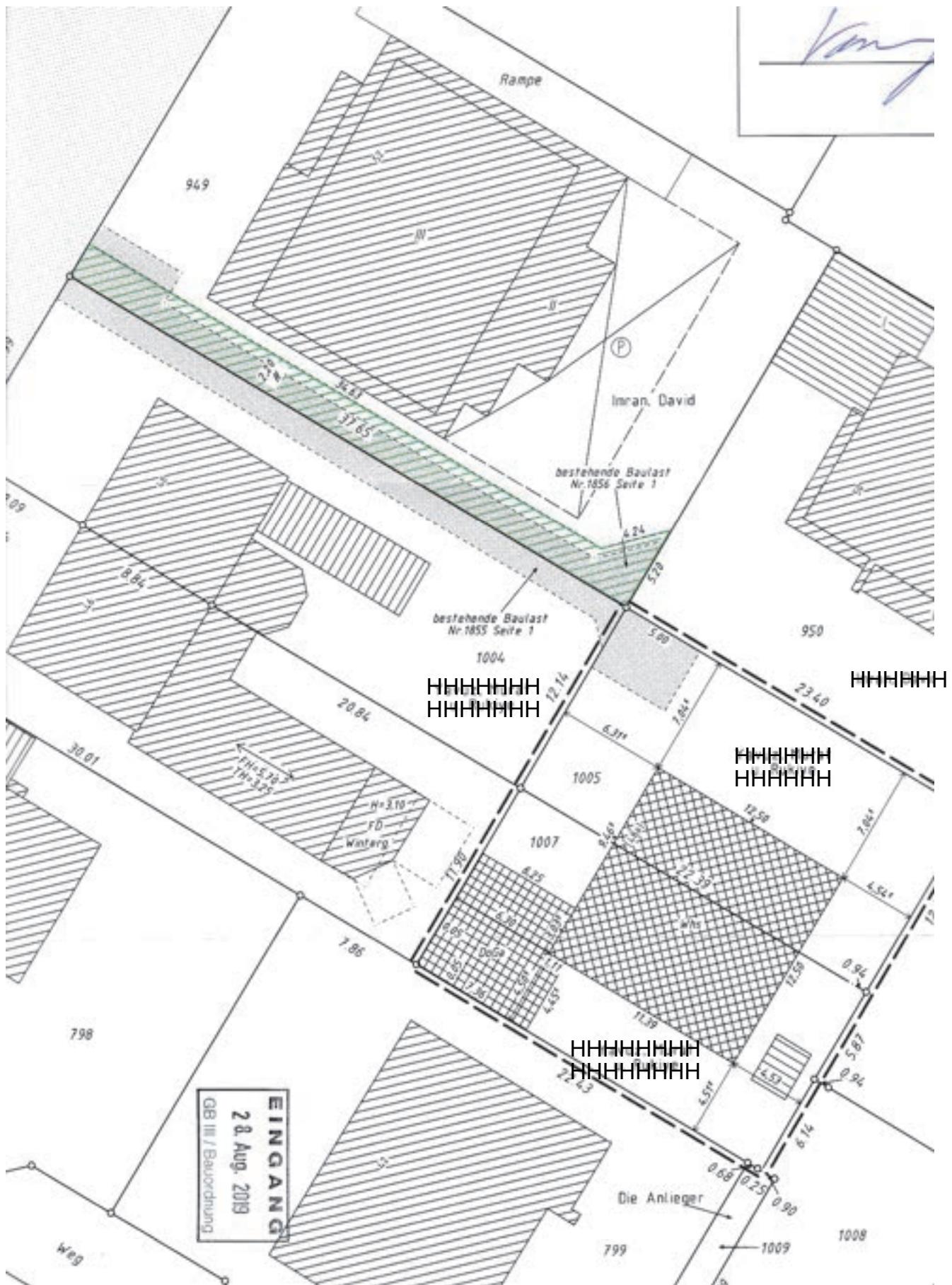
Maßstab 1 : 500

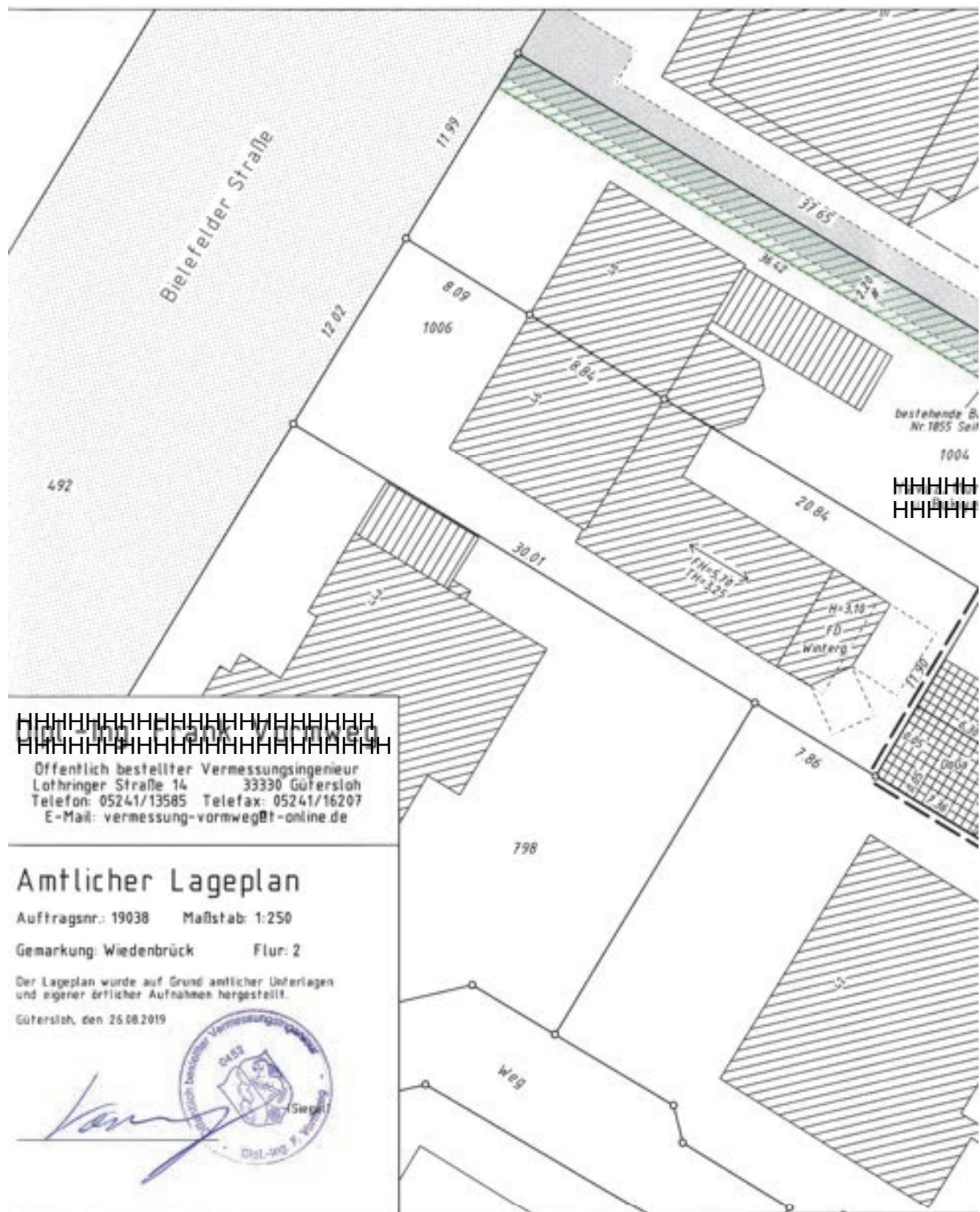
0 5 10 15 20 25 Meter

Erstellt: 28.06.2024  
Zeichen: 32344/2935









<b>Baulastenverzeichnis von Rheda-Wiedenbrück</b>		<b>Baulastenblatt Nr. 2074</b>
		<b>Seite 1</b>
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Eintragung</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, eine Teilfläche des Grundstücks Bielefelder Straße 48 (Gemarkung Wiedenbrück, Flur 2, Flurstück 1004) zugunsten des Grundstücks Bielefelder Straße 48a (Gemarkung Wiedenbrück, Flur 2, Flurstücke 1005 und 1007) als Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Belastung beschränkt sich auf eine Bebauung des begünstigten Grundstücks mit maximal zwei Wohnungen.</p> <p>Die belastete Fläche ist in dem beiliegenden Lageplan des Off. best. Vermessungsingenieurs <b>RHHHHHHHH</b> vom 26.08.2019 in grüner Schraffur dargestellt.</p> <p>eingetragen am 24.09.2019 – Rothfeld –</p>	00719-19-07

<b>Baulastenverzeichnis von Rheda-Wiedenbrück</b>		<b>Baulastenblatt Nr. 2075</b>
		<b>Seite 1</b>
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Inhalt der Eintragung</b>	<b>Bemerkungen</b>
1	2	3
1	<p>Verpflichtung, eine Teilfläche des Grundstücks Bielefelder Straße 50 (Gemarkung Wiedenbrück, Flur 2, Flurstück 950) zugunsten des Grundstücks Bielefelder Straße 48a (Gemarkung Wiedenbrück, Flur 2, Flurstücke 1005 und 1007) als Zufahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 BauO NRW 2018 zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Belastung beschränkt sich auf eine Bebauung des begünstigten Grundstücks mit maximal zwei Wohnungen.</p> <p>Die belastete Fläche ist in dem beiliegenden Lageplan des Off. best. Vermessungsingenieurs Rheda-Wiedenbrück vom 26.08.2019 in grüner Schraffur dargestellt.</p> <p>eingetragen am 24.09.2019 – Rothfeld –</p>	00720-19-07

00227-19-02

25.02.2019

02 02 02 01

Frau / Herrn

RHHHHHHHHHHHHHH

Bielefelder Straße 48

33378 Rheda-Wiedenbrück

Errichtung eines Wohngebäudes (2 WE) mit Doppelgarage

Wiedenbrück Wiedenbrück

2 2

1005 1007

90 - Rheda-Wiedenbrück, Bielefelder Straße 48a

Entwurfsverfasser:

KHS-Planermeister Bauleiter GmbH

Herr Dipl. Ing. Dieter Krebschmer

Ostfalenweg 3

33378 Rheda-Wiedenbrück

Mängelbericht Brandschau: \_\_\_\_\_

Vorbescheid erteilt: \_\_\_\_\_

Teilbaugenehmigung: \_\_\_\_\_

Baugenehmigung erteilt: 19.11.2019

Baubeginn: \_\_\_\_\_

Rohbauabnahme: \_\_\_\_\_

abschließende Fertigstellung: \_\_\_\_\_

Einheitsbewertung am: 29.11.2022

*ungenutzt  
erloschen.*

*Kell*

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

**Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Rheda-Wiedenbrück.

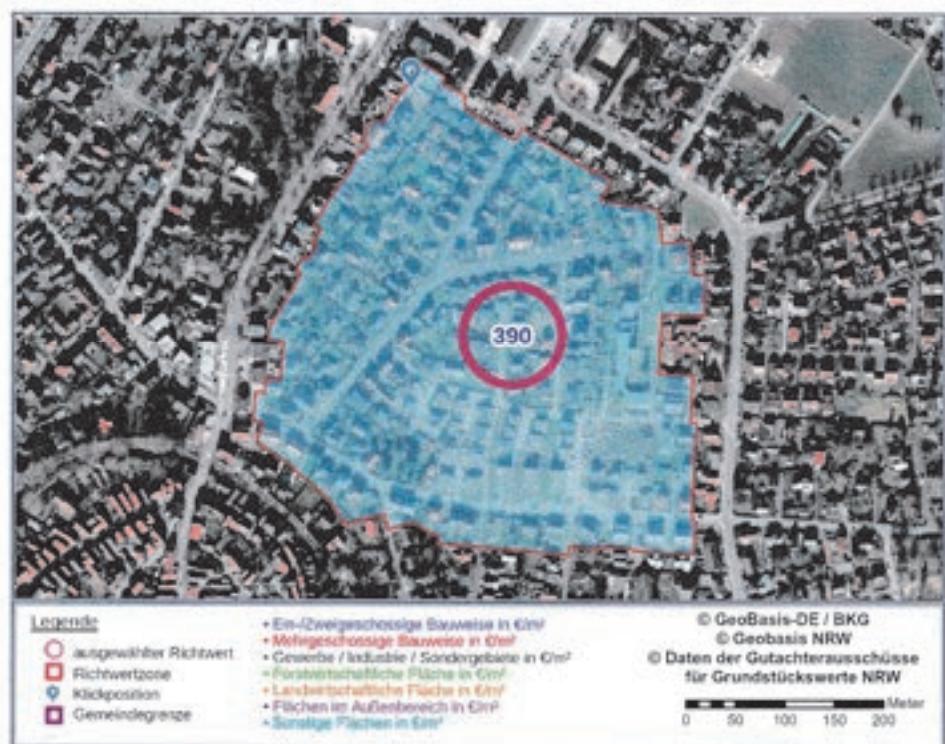


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 aus BORIS-NRW.  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh  
Tel.: 05241/85-1845

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Rheda-Wiedenbrück
Postleitzahl	33378
Gemarkungsnummer	2553
Bodenrichtwerthummer	4060
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>380 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungserl	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	380 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m <sup>2</sup>

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 Lagerwert 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 abstellenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmszenen, 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.

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

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 Bodenrichtwertausschuss beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §57 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWerV/DO 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 wieder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureiles 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 Rohbastland

Ausgabe gefertigt am 25.07.2024 aus BORIS-NRW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses  
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

