

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

Grundstücksadresse: **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**

AUFTRAGGEBER

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**

- 4 -

- 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 (Gutachter-ausschussverordnung 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 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 Wertermittlungstichtag.

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 €

Vorläufiger Bodenwert	108.810,00 €
------------------------------	---------------------

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 unbebaut 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 Wertermittlungstichtag

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

Da der Bewertungstichtag 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 Kanalanschlussbeiträge (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 aus 1005 und 1007 ermöglichen würde.

Abschlag 10%

Summe aus 5.1.bis 5.1.5.
25%

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

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.)

Zeitwert Aussenanlagen **0,00 €**

Zusammenstellung Sachwerte

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

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 Vorraussetzung 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 €**

Verkehrswert des Objekts **74.250,00 €**
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

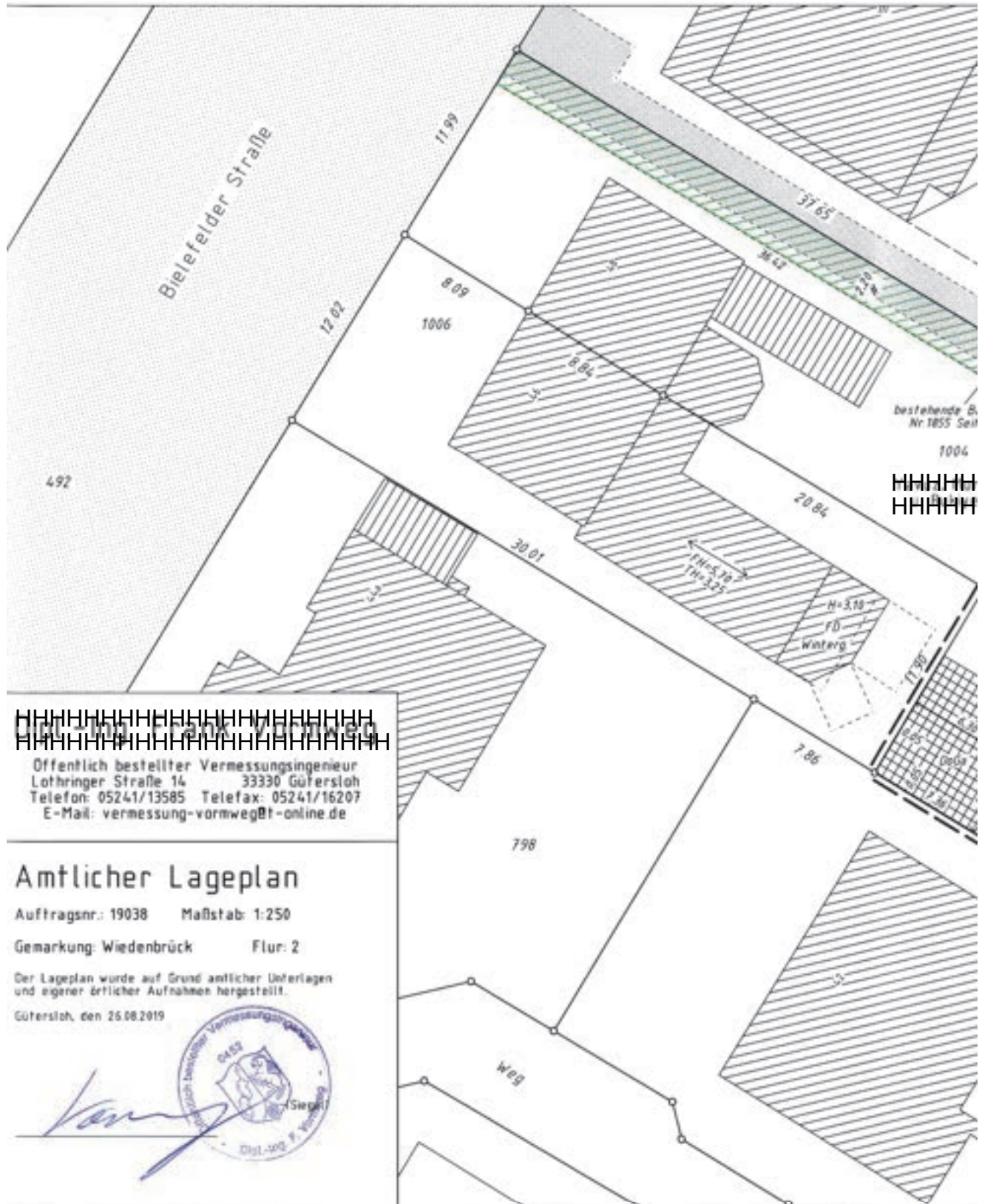






388 Bielefelder Straße /
Ordnung





Baulastenverzeichnis von Rheda-Wiedenbrück		Baulastenblatt Nr. 2074 Seite 1
Grundstück: Bielefelder Straße 48 Gemarkung Wiedenbrück Flur 2 Flurstück 1004		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
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 Öff. best. Vermessungsingenieurs HHHHHHHH vom 26.08.2019 in grüner Schraffur dargestellt.</p> <p>eingetragen am 24.09.2019 – Rothfeld –</p>	00719-19-07

Baulastenverzeichnis von Rheda-Wiedenbrück		Baulastenblatt Nr. 2075 Seite 1
Grundstück: Bielefelder Straße 50 Gemarkung Wiedenbrück Flur 2 Flurstück 950		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
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 Frank von Nitzsch 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 XXXXXXXXXXXX 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: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX 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. Koll

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

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

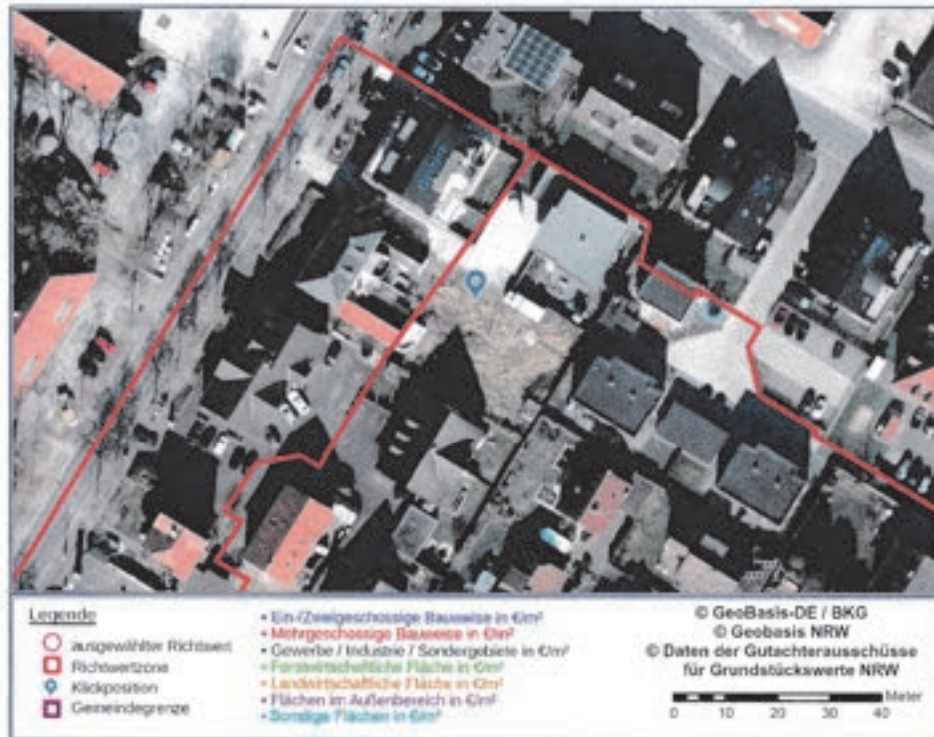


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

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
Bodenrichtwertnummer	4060
Bodenrichtwert	380 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	380 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	BRW gilt i.d.R. für Flächen von 200 - 900 m²

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 (€/m²) 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 allseitsfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, 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, Baulandseife, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagerelement 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 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).

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 Ausgleichsbeiträge 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

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

