



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 11 im Hause „Erftweg 3“ in 33689 Bielefeld (eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Sennestadt Blatt 1181)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 001/24**

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

info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663

Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGTE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Bachler

Verkehrswertgutachten

„Erftweg 3 (Whg. Nr. 11)“ in 33689 Bielefeld

Auftraggeber:

Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
XXX
XXXXX XXX

Zweck der Wertermittlung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung:

§ 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:

23.05.2024

Auftragserteilung:

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 12.03.2024

Ortsbesichtigung:

23.05.2024

Anwesende Personen:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Eigentümerin)
Hendrik Bachler (Gutachter)

Anzahl der Ausfertigungen:

Insgesamt sieben, davon eine für den Gutachter

HINWEIS:

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass diese keine vollständigen Anlagen enthält und persönliche Daten unkenntlich gemacht worden sind. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bielefeld eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks	4
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
II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen	8
1. Allgemeines	8
2. Baubeschreibung	8
3. Wohnungsbeschreibung	9
4. Einschätzung des baulichen Zustands	10
5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)	10
6. Nutzungsverhältnisse	11
7. Sondernutzungsrechte	11
8. Außenanlagen	11
9. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Hausgeldzahlungen	11
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	12
1. Definition des Verkehrswerts	12
2. Rechtsgrundlagen	12
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	14
1. Bodenwertermittlung	14
1.1 Bodenrichtwert	14
1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohnung Nr. 11	14
2. Vergleichswertverfahren	15
2.1 Vergleichswertermittlung	15
2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren	15
3. Ertragswertermittlung	16
3.1 Vorbemerkung	16
3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge	16
3.3 Bewirtschaftungskosten	17
3.4 Liegenschaftszinssatz	17
3.5 Restnutzungsdauer	18
3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung	18
3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
3.8 Rechengang	20
3.9 Ergebnis Ertragswert	20
V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts	21
1. Verkehrswertdiskussion	21
2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung	22
VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	22
1. Hinweise	22
2. Anlagenverzeichnis	23
3. Literaturverzeichnis	23

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 nächst größeren 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 Sennestadt, ca. 8 km Luftlinie südöstlich 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 Bushaltestelle "Erftweg" in ca. 2 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 (AS 26) in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Sennestadt leben ca. 22.400 Einwohner.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Abzweigung Erftweg/Rheinallee. Der Erftweg ist als Sackgasse ausgestaltet. Die Gegend um das Bewertungsobjekt herum ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Rheinallee ist als eher stärker befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist in diesem Bereich als angespannt einzustufen.

Lagebeurteilung: normale Wohnlage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand ¹

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).

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

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung

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 lt. der Bauberatung der Stadt Bielefeld kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Bebauung regelt sich hier nach §34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Flurstück. Das Flurstück 2861 ist mit drei aneinander gereihten Mehrfamilienwohnhäusern nebst Garagenhof bebaut. Das Flurstück weist keine besonders nennenswerte Höhendifferenz auf. Es ist unsymmetrisch zugeschnitten. Das Grundstück ist direkt vom Erftweg und von der Rheinallee aus zu erreichen. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

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

Der Erftweg ist asphaltiert. Gehwegflächen sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zeit keine Erschließungs- oder Straßenbaubeiträge erhoben.²

² Vgl. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 02.04.2024

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten, ...

Ausdruck des Wohnungsgrundbuchs vom 04.04.2024:

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Sennestadt
Blatt 1181

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

51,05/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Sennestadt,
Flur 3, Flurstück 2861,
Gebäude- und Gebäudefläche,
Erftweg 1, 3, 5,
Größe: 3.362 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 1171 bis 1191).

Es ist eine Gebrauchsregelung getroffen worden. Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist mit Ausnahmen die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Gemäß Teilungserklärung vom 24. November 1972 und 8. August 1975 von Band 27 Blatt 1026 hierher übertragen am 18. September 1975.

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 6.1)

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx geb. xxxxxxxxxxxx,
geboren am xx.xx.xxxx
- zu je ½ Anteil -

Lfd.-Nr. 6.2)

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx
- zu je ½ Anteil -

Abteilung II:³

Folgende Rechte:

Lfd.-Nr. 1)

Bebauungs- und Gewerbebetriebsbeschränkung für die xxxxxxxxxxxxxxxx GmbH in Bielefeld, gemäß Bewilligung vom 29. Februar 1960, eingetragen am 26. Juli 1960 und 13. Juni 1961;
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx GmbH in Bielefeld, gemäß Bewilligung vom 29. Februar 1960, eingetragen am 26. Juli 1960 und 13. Juni 1961;

Lfd.-Nr. 8)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 1/24). Eingetragen am 08.02.2024.

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

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 dem Bewertungsgrundstück vor.

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

Lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück nicht mit Baulasten belastet.

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.

³ Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 2861) ist nach den in der Bauakte befindlichen Angaben im Jahre 1961 mit drei voll unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienreihenwohnhäusern mit insgesamt 21 Wohnungen nebst Garagen bebaut worden. Das Objekt wurde im Jahre 1975 nach § 8 WEG aufgeteilt. Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss rechts des Hauses „Erftweg 3“. Hier ist keine Garage oder ein Stellplatz zugeordnet!

Vollständige Aufteilungspläne konnten der Bauakte der Stadt Bielefeld nicht entnommen werden. Aus diesem Grund wurden den Anlagen dieses Gutachtens Pläne aus dem damaligen Bauantrag beigelegt.

2. Baubeschreibung⁴

Fundamente:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, massiv
Innenwände:	Mauerwerk, massiv
Fassade:	Putzfassade mit Farbauftrag, teilweise wärme gedämmt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Steildach: Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung
Dachentwäss.:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung
Hauseingangstür:	Türelement aus Aluminium mit Glaseinsatz, integrierte Briefkastenanlage, separate Klingel- und Gegensprechanlage
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit Handlauf aus Kunststoff
Whg.-Eingangstür:	Holztürelement
Innentüren:	Holztürelemente

⁴ Teilweise der Bauakte entnommen

Wände u. Decken: Die Wände und Decken in der Wohnung sind mit Putz versehen, teilweise tapeziert und gestrichen

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Balkon: Bodenfläche gefliest, Brüstung teilweise gemauert, teilweise Edelstahlrahmen mit Glaseinsatz

Sanitärausstattung:

Küche: Installationswand mit den üblichen Installationen

Badezimmer: Bodenfliesen wurden teilweise entfernt, Wände (wandhoch) verflies, 1 Waschtisch, 1 Stand-WC, 1 Badewanne

Gebäudetechnik

Heizung:⁵ Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss installiert (Fa. Viessmann, Typ RL 416, 160 kW, Baujahr 1995);

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral und elektrisch (Durchlauferhitzer in den Wohnungen).

Elektroinstallation: Wohnungsstromzähler in den jeweiligen Geschossen im Treppenhaus

3. Wohnungsbeschreibung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 befindet sich im 2. Obergeschoss rechts des Hauseingangs, im Hause „Erftweg Nr. 3“. Sie verfügt neben der Flurfläche über drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Abstellraum und einen Balkon. Bez. der genauen Lage und der Aufteilung der Wohnung wird auf die in der Anlage befindlichen Lage- und Grundrisspläne verwiesen.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Der Kellergeschossgrundrissplan stimmt jedoch mit den Gegebenheiten vor Ort nicht überein.

Die **Wohnfläche** der Wohnung beträgt lt. Angabe in der Bauakte **67,84 m²**.

⁵ Lt. Angaben des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

4. Einschätzung des baulichen Zustands

An den Tagen der Inaugenscheinnahme fielen äußerlich keine Schäden oder Mängel am Gemeinschaftseigentum auf. Am Sondereigentum fielen folgende Schäden auf:

- Elektroinstallation ist überaltert
- Badausstattung ist überaltert, Fliesenschäden
- Feuchtigkeitsschäden in der Küche
- Bodenbeläge teilweise schadhaf
- Maler- und Lackierarbeiten sind auszuführen (Türen etc.)

Die o.g. Aufzählung soll lediglich einen Überblick über die offensichtlichen Mängel geben, die bei der Ortsbesichtigung auffällig geworden sind. Sie erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Wertung oder Dringlichkeit dar.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden darf nicht mit den tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden.

Die tatsächlich anfallenden Schadenbeseitigungskosten können lediglich einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Vielmehr kommt es auf die Betrachtungsweise dieser Mängel auf dem Grundstücksmarkt an.

Auf angespannten sog. "Verkäufermärkten" finden Wertminderungen für Baumängel und Bauschäden deutlich geringeren Einfluss auf die Verkehrswerte als auf sog. "Käufermärkten".

Aus diesem Grund wird für den o. g. **Instandsetzungsbedarf** ein Abschlag in Höhe von rd. **20.000,00 €** in Abzug gebracht.

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im Wesentlichen verfolgt die Energieeinsparverordnung (jetzt Gebäudeenergiegesetz) zwei Ziele:

- sparsamer Umgang mit Energieressourcen und zunehmende Nutzung von erneuerbaren Energien
- Reduzierung der klimaschädlichen Belastungen

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) war ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Sie trat in ihrer ersten Fassung am 01.02.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab.

Sie wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Rechtsprechung ist der Verkehrswert mit Hilfe von Vergleichskaufpreisen für derartige Eigentumswohnungen zu ermitteln.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 eine Funktionsgleichung für Wohnungseigentum veröffentlicht.⁷

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.

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.

⁷ Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bielefeld, Seite 52

IV. Durchführung der Wertermittlung

1. Bodenwertermittlung

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmale
- 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 01.01.2023 nennen. Dieser beträgt 330,-- €/m² bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m².

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. Eine weitere Wertanpassung halte ich aufgrund der im Verhältnis entsprechend intensiven baulichen Ausnutzung des Grundstücks nicht für nötig.

1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 11

Der Bodenwertanteil ist demnach wie folgt zu berechnen:

$$3.362 \text{ m}^2 \times 330,00 \text{ €/m}^2 \times (51,05/1.000) = 56.637,93 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwertanteils eine Genauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleiches nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwertanteil** mit rd. **56.600,-- €** ermittelt.

2. Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld hat wie bereits erwähnt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 eine Funktionsgleichung für die Wertermittlung für Wohnungseigentum veröffentlicht. Die Durchschnittspreise für Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung ohne Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenplätze.

Diese stellt sich bei unterstellter einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung wie folgt dar:

Merkmal	ETW		Objektdaten		
Konstante	-15101,52			→	-15101,52
Baujahr des Gebäudes	8,082853	x	1961	→	15850,47
Ausstattungsfaktor (einfach-mittel)	543,5108	x	2,4	→	1304,43
					2053,38

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

2.1 Vergleichswertermittlung

Demnach:

$$67,84 \text{ m}^2 \times 2.053,38 \text{ €/m}^2 = 139.301,30 \text{ €}$$

Dieser Wert beinhaltet jedoch nicht den Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 20.000,00 €. Dieser ist noch in Abzug zu bringen.

$$139.301,30 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 119.301,30 \text{ €}$$

2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert wurde in Höhe von **119.301,-- €** 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 (Abschreibungskomponente) 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 wird von den Eigentümern selbst genutzt.

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 (1961 bis 1977) Werte zwischen 5,88 € und 7,87 € pro m² Wohnfläche mtl. Mietzins aus (Median 6,72 €/m²), 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 Wohnungsausstattung, einen monatlichen Grundmietzins für die Wohnung in Höhe von ca. 7,20 €/m² Wfl. für marktüblich.

Somit ergibt sich ein marktüblicher **Rohertrag** (ohne Betriebskosten) in Höhe von rd. **5.860,-- € 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-Kaltmiete (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-Kaltmiete sind lt. Ertragswertrichtlinie enthalten:

- Verwaltungskosten in Höhe von 420,00 € je Eigentumswohnung, jährlich
- Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 € je m² 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 1,7 % (+/- 0,8 %) und für vermietete Eigentumswohnungen bei 2,3 % (+/- 1,2 %).⁸ Ich halte hier u.a. aufgrund der Lage, der Objektgröße und des augenscheinlich guten und gepflegten Gebäudezustands einen gerundeten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % 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.⁹ Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre. Maßgebliche Modernisierungsmaßnahmen außerhalb von üblichen Instandsetzungsarbeiten wurden scheinbar nicht durchgeführt. Diese Instandsetzungsarbeiten beinhalten jedoch auch zwingend einen Modernisierungsanteil. Aus diesem Grund wird die Restnutzungsdauer auf rd. 30 Jahre geschätzt.

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 (Wertermittlungstichtag) der Zeitwert der baulichen Anlage in der verbleibenden Restnutzungsdauer abgeschrieben wird.

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

⁸ Vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2023, S. 54

⁹ Vgl. Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 7. Auflage, S. 491

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:

$$V = \frac{q^{30} - 1}{q^{30} \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + 2,0/100$$

$$\mathbf{V = 22,40}$$

3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits im IV. Abschnitt unter Punkt 2.1 erwähnt, wird hier ein Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 20.000,00 € berücksichtigt.

3.8 Rechengang

Ertragswert		
Rohertrag	Markttüblich erzielbare Netto-Miete in € p.a.	5.860,00
Bewirtschaftung	Betriebskosten (werden umgelegt)	
	Instandhaltungskosten	
	für Wohnflächen (13,80 €/m ²)	67,84
	Verwaltungskosten (420,00 €/Einheit)	420,00
	Mietausfallwagnis in % der Netto- Kaltmiete	2,00
	abzüglich Bewirtschaftungskosten in €	<u>1.473,39</u>
Reinertrag		4.386,61
BW	abzüglich Bodenwertverzinsungsbeitrag	
Verzinsung	Bodenwert in €	56.600,00
	Liegenschaftszins	0,020
	Bodenwertverzinsungsbeitrag in €	1.132,00
Reinertrag ./Bod.-		
wertverzinsung		<u>3.254,61</u>
Ertragsanteil	Restnutzungsdauer des Gebäudes geschätzt	30 Jahre
	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	22,40
	Gebäudewert (Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor) in €	72.903,22
	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	<u>20.000,00</u>
	Ertragswert ohne Grundstück in €	52.903,22
	zuzüglich Bodenwert in €	<u>56.600,00</u>
Ertragswert	Ertragswert in €	109.503,22

3.9 Ergebnis Ertragswert

Der Ertragswert wurde in Höhe von **109.503,-- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion

Vergleichswert : **119.301,-- €**

Ertragswert : **109.503,-- €**

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 **120.000,-- €.**

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 Ausstattung, der baurechtlichen Situation und der Wohnflächenangabe übernehme ich keine Gewähr.

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 24.05.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Anliegerbescheinigung
- 4) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 5) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 6) 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 2023 für die Stadt Bielefeld



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

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

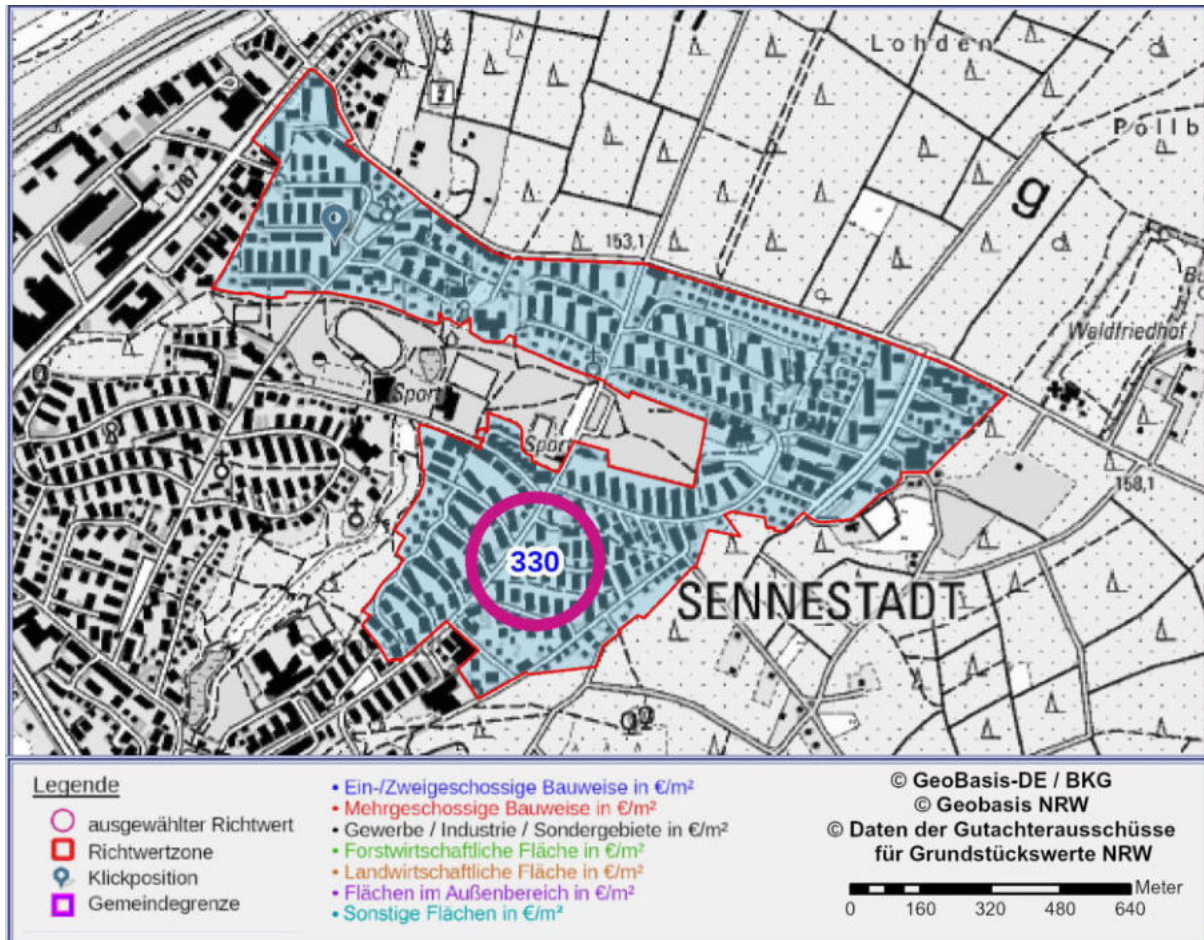


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

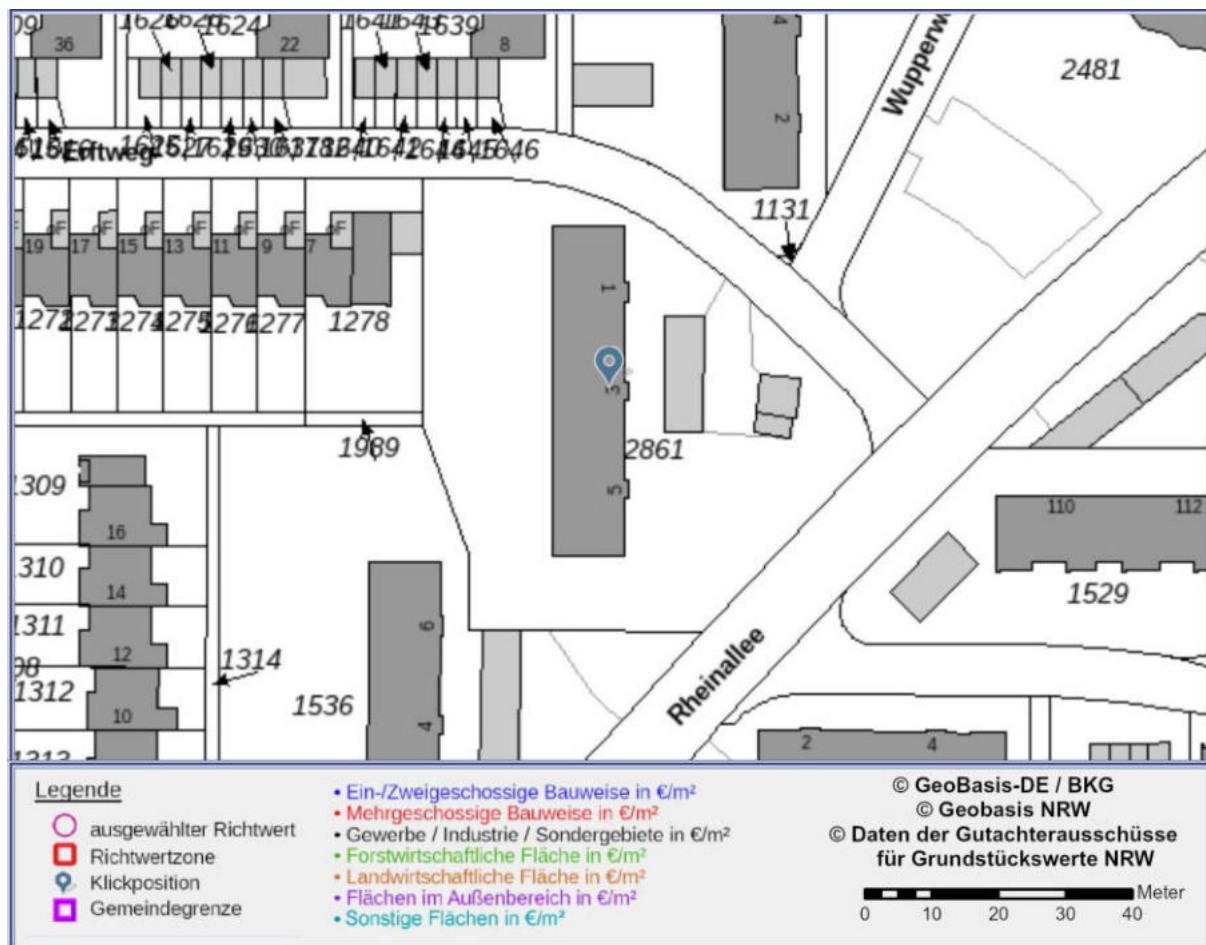


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33689
Gemarkungsname	Sennestadt
Ortsteil	Sennestadt
Bodenrichtwertnummer	7835
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	300 €/m ²
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 (€/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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, 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 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 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 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.



Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

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 Mollowitz
2. Etage / Flur B / Zimmer 217

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
30.03.2024

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13240 Kai

Bielefeld
02.04.2024

Telefon 0521 51 - 3714 / 3116
Telefax 0521 51 - 91 50 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 : Sennestadt

Flur : 3

Flurstück : 2861

von den Straßen Erftweg und Rheinallee beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden für die beiden 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

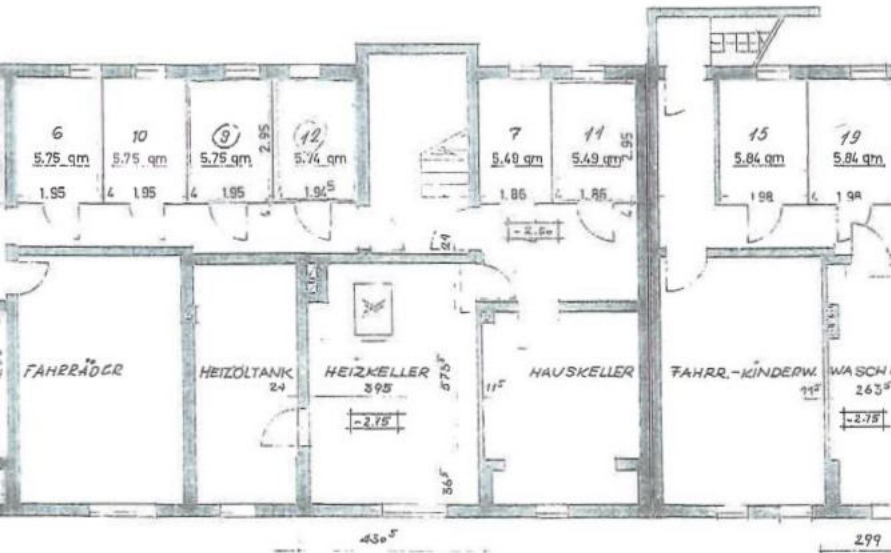


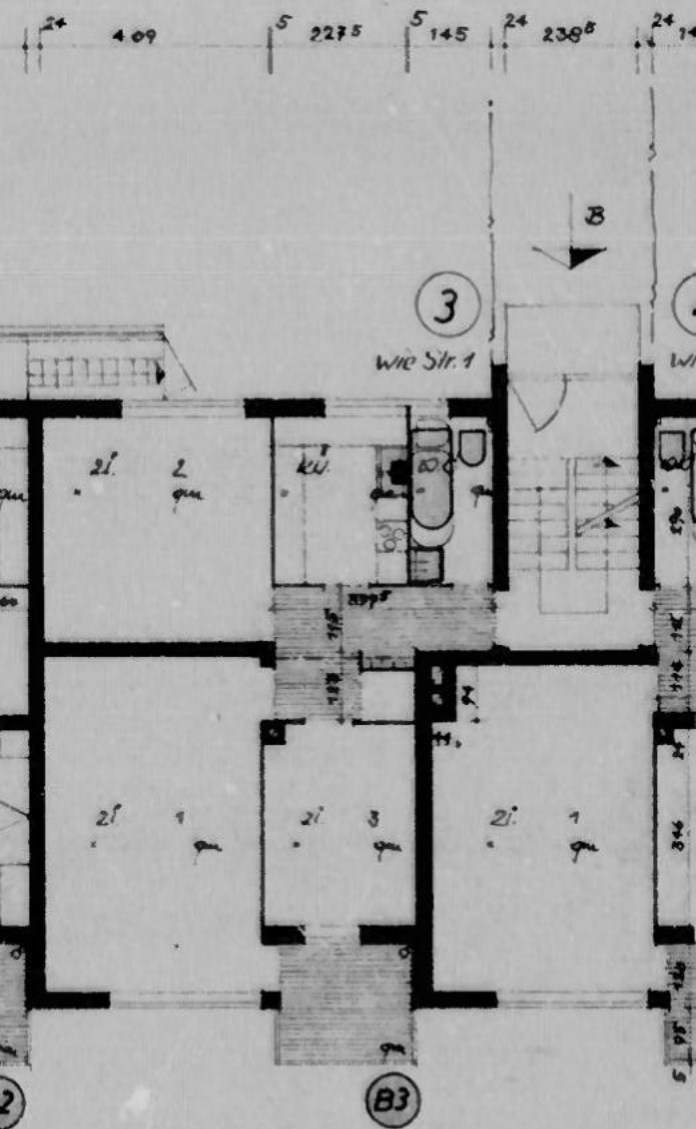
Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Amt (siehe oben)
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
Montag – Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag
08.00 - 12.00 Uhr
14.30 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

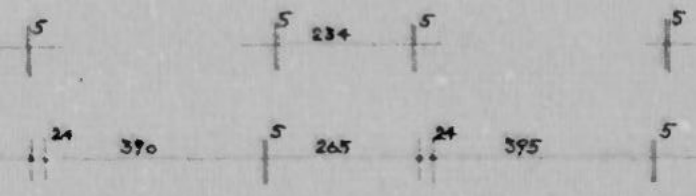
Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669





2

B3





Anlage zur mit Bauplan Nr.
Ausgegeben am 1. März 1959
Geprüft
Datum der 18. 5. 1959
Len Kreis Bauleitung
Baueinschreibe

Übung

+0.20
+0.50
+0.70
+0.90
+1.00

654/59

DER BAUHERR

HEIM- UND INDUSTRIE
BÜRO
UND VERWALTUNGSGEBÄUDE
W. H. H.
BERLIN

ANSICHT OST

DER ARCHITECT

FELDMANN ARCHITECTEN G.m.b.H.	
BERLIN - SCHÖNEBERG, EISENSTRASSE 9 • TEL. 24 20 62/63	
Sonnenstadt	71/59
Block B	
18. 12. 59	<i>Fuller</i>

Neue Anschrift:
Berlin-Schöneberg
Eisenstraße 9
Tel. 24 20 62/63



ANSICHT WEST

B 1381

Anlage zur Nr. Bauz. Nr. 10
 Baugrubenbau • Grunderwerb

Gepflicht

Muster, am 18. 5. 1959

Landkreis Soltau

— Bauaufsicht —

Handwritten signature

654/59

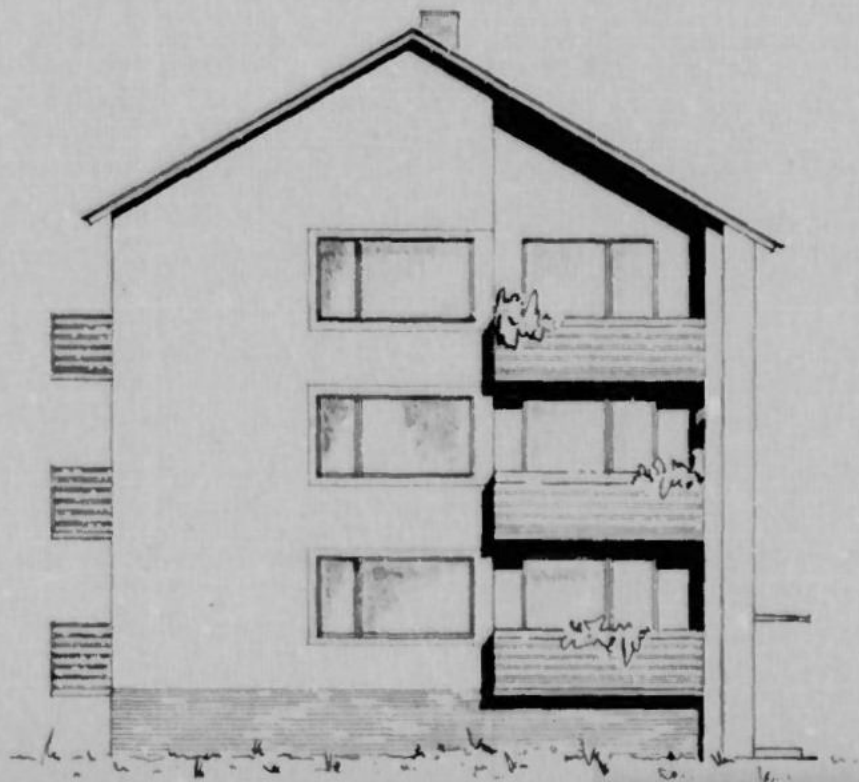
GEHT DR. H. A. RICHHO
 ARCHIT. 1.2.66
 SIEV. *Handwritten signature*
 ENTW. 1959
 BERLIN 10

DER BAUHERR =

HEIN- UND INDUSTRIE
 BETRIEBES-
 UND VERFAHRUNGSBEREICH
 1000
 BERLIN

DER ARCHITEKT =

VERBUND-EX. VERBUND-EX. VERBUND-EX.	
BERLIN-DARLEM • LINDENWEG 10 • TEL. 2911	
Eckdaten:	
Ort:	7143
Sonnstadt	
Block 8	
Datum: 6.12.59	
Neue Anschrift:	



Süd-Ansicht



Erftweg → Südost



Erftweg → Nordwest



Ansicht Ost (Erftweg 1,3,5)



Ansicht Ost (Erftweg 3)



Ansicht Nord (Erftweg 1)



Ansicht West (Erftweg 3)



Ansicht Süd (Erftweg 5)



Gartenfläche → Nord



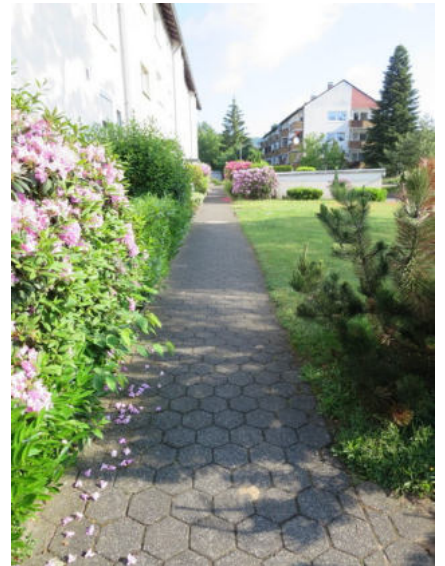
Gartenfläche → Nord



angelegte Pkw-Stellplätze



Garagenhof



Zuwegung Wohnhäuser



Hauseingang (Erftweg 3)