



HENDRIK  
BACHLER

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

# Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem einseitig angebauten Sechsfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks „Potsdamer Str. 82“ in 33719 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Heepen Blatt 1162)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 022/23**

**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

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bielefeld  
Gerichtstraße 6  
33602 Bielefeld

**Eigentümer:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xx  
xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Zweck der Wertermittlung:**

Versteigerungsverfahren zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft

**Rechtsgrundlage der Wertermittlung:** § 194 Baugesetzbuch

**Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:** 24.10.2023

**Auftragerteilung:**

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld  
vom 31.08.2023

**Ortsbesichtigung:**

24.10.2023

**Anwesende Personen:**

xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (Eigentümerin)  
nebst RAin xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx (Eigentümer)  
Hendrik Bachler (Gutachter)  
xxxxxxxxxx xxxxxxxxx (Mitarbeiter d. Gutachters)

**Anzahl der Ausfertigungen:**

Insgesamt sechs, 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

<b>Deckblatt</b>	<b>1</b>
<b>I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>4</b>
1. Darstellung der Lagesituation	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand	4
3. Bauleitplanung	6
4. Grundstücksbeschaffenheit	6
5. Erschließungszustand	6
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten	7
<b>II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>10</b>
1. Allgemeines	10
2. Baubeschreibung	10
3. Außenanlagen	11
4. Einschätzung des baulichen Zustands	12
5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)	12
6. Bauzahlen	13
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>13</b>
1. Definition des Verkehrswerts	13
2. Rechtsgrundlagen	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>15</b>
1. Bodenwertermittlung	15
1.1 Bodenrichtwert	15
1.2 Berechnung und Ergebnis der Bodenwerte	16
2. Ertragswertermittlung	16
2.1 Vorbemerkung	16
2.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge	17
2.3 Bewirtschaftungskosten	18
2.4 Liegenschaftszinssatz	18
2.5 Restnutzungsdauer	19
2.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung	19
2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
2.8 Rechengang	21
2.9 Ergebnis Ertragswert	21
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>22</b>
1. Verkehrswertdiskussion	22
2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung	22
<b>VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis</b>	<b>23</b>
1. Hinweise	23
2. Anlagenverzeichnis	24
3. Literaturverzeichnis	24

## **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. 330.000 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 Heepen, ca. 5 km Luftlinie östlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmarkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Von dem Bewertungsobjekt ist die nächste Bushaltestelle "Am Vollbruch" in ca. 2 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Heepen leben ca. 47.900 Einwohner.

**Straßenlage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in an der Potsdamer Straße. Die Potsdamer Straße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Straße „Alter Postweg“ und der Straße „Ostring“. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Potsdamer Straße ist verkehrstechnisch eher als stärker frequentiert zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als leicht angespannt einzustufen. Der gesamte Geräuschpegel kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

### **Lagebeurteilung: normale Wohnlage**

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

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

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

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

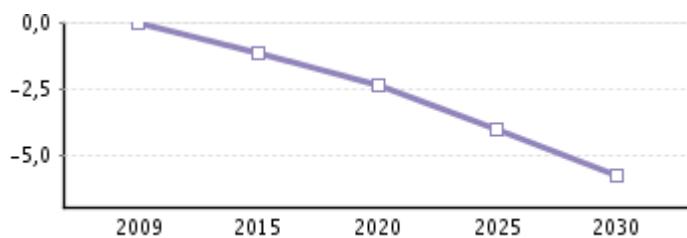
---

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

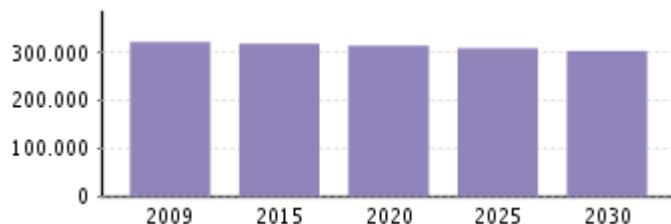
In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“, „älter“ und „heterogener“.

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld bis zum Jahre 2030 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

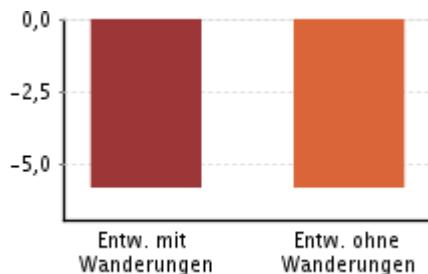
Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bielefeld 2009 bis 2030 (%)



Einwohnerzahl für die Stadt Bielefeld in 5-Jahresschritten bis 2030

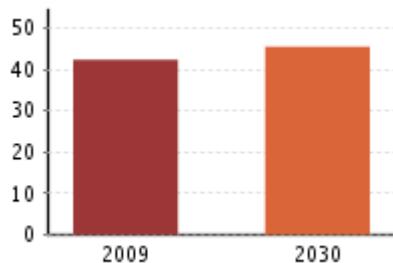


Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bielefeld bis 2030 (%)

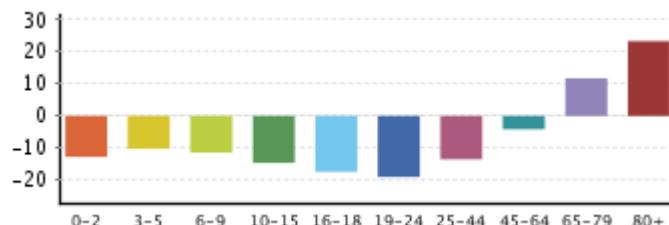


Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet. Während die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen deutliche Zuwächse zu verzeichnen haben wird, wird die Bevölkerungsgruppe der Altersklassen der 0- bis 64-Jährigen -wenn auch verschieden stark- abnehmen.

Alterung der Bevölkerung in der Stadt Bielefeld:  
Medianalter 2009 und 2030



Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)



### 3. Bauleitplanung

Für den Bereich um das zu bewertende Objekt existiert ein gültiger Bebauungsplan. Dieser wurde am 08.01.1973 erstmals rechtkräftig und ist mit der Nummer „III/H 2/2“ bezeichnet. In diesem Bebauungsplan ist das bebaute Flurstück 1546 u.a. als reines Wohngebiet (WR) mit einer dreigeschossigen Wohnbebauung in Flachdachbauweise ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### 4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt verfügt über drei Flurstücke. Das Flurstück 1546 ist trapezähnlich zugeschnitten und mit einem einseitig angebauten Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Flurstück 1550 wird als Pkw-Stellplatzfläche genutzt und ist rechteckähnlich zugeschnitten. Das Flurstück 1545 ist unbebaut und dreiecksähnlich zugeschnitten. Alle Flurstücke weisen keine nennenswerten Höhendifferenzen auf. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

### 5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Potsdamer Straße und das Flurstück 1552 (dinglich gesichertes Wege- und Ver-/Entsorgungsleitungsrecht). Die Potsdamer Straße ist asphaltiert. Beidseitige Gehwege- und Radwege sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit keine Straßenbau- oder Erschließungsbeiträge erhoben.<sup>2</sup>

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

Ausdruck des Grundbuchs vom 06.10.2023

### **Grundbuch:**

Amtsgericht Bielefeld  
Grundbuch von Heepen  
Blatt 1162

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1)

Gemarkung Heepen,  
Flur 4, Flurstück 1546,  
Gebäude- und Freifläche,  
Potsdamer Straße 82,  
Größe: 869 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 2)

Gemarkung Heepen,  
Flur 4, Flurstück 1550,  
Gebäude- und Freifläche,  
Potsdamer Straße,  
Größe: 180 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 3)

Gemarkung Heepen,  
Flur 4, Flurstück 1545,  
Gebäude- und Freifläche,  
Potsdamer Straße,  
Größe: 80 m<sup>2</sup>

Lfd. Nr. 4 zu 1, 2, 3)

Wegerecht in Blatt 1161 Abteilung II Nr. 1

---

<sup>2</sup> Vgl. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 05.09.2023

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2a)

xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

Lfd.-Nr. 2b)

xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

-je zu ½ Anteil-

Abteilung II:<sup>3</sup>

Lfd.-Nr. 1 zu 2)

a) Wegerecht

b) Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flur 4 Nr. 1552 (Blatt 1161). Das Recht 1a) ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt, gemäß Bewilligung vom 11. November 1976/10. Februar 1977 eingetragen am 22. März 1977.

Lfd.-Nr. 2 zu 1, 2, 3)

Wohnungsbesetzungsrecht für die Stadt Bielefeld (Amt für Wohnungswesen – Wohnungsbauförderungsabteilung), eingetragen gemäß Bewilligung vom 25. Februar 1977 am 24. März 1977.

Lfd.-Nr. 12 zu 1, 2, 3)

Eigentumsvormerkung für xxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxxxxxx in Bielefeld, geboren am  
xx.xx.xxxx.

Gemäß Bewilligung vom 28.12.1995 eingetragen am 27.02.1996.

Lfd.-Nr. 13 zu 1, 2, 3)

Eigentumsvormerkung für xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx  
geb. xxxxxxx in Bielefeld, geboren am xx.xx.xxxx.  
Gemäß Bewilligung vom 28.12.1995 eingetragen am 27.02.1996.

---

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

Abteilung III:

Aufnahme nicht gewünscht

**Altlasten:**

Am Tage der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Der Bauberatung der Stadt Bielefeld liegen keine Angaben über etwaig vorhandene Altlasten vor.

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

**Baulasten:**

Laut Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten eingetragen.

**Denkmalschutz:**

Das zu bewertende Objekt steht lt. Angabe der Bauberatung der Stadt Bielefeld nicht unter Denkmalschutz.

**Katasterdaten:**

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

**Schutzgebiete:**

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Angabe der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Quellschutz, Wasserschutz- oder Naturschutzgebiet.

**Sanierungsgebiete:**

Das zu bewertende Objekt liegt lt. Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Sanierungsgebiet.

**Wohnungsbindung:**

Das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft des Bauamts der Stadt Bielefeld (Abteilung Wohnungsaufsicht) öffentlich gefördert. Es besteht somit eine Wohnungsbindung, die jedoch einschließlich der Nachwirkungsfrist zum 31.12.2024 endet. Aufgrund dieses noch verbleibenden kurzen Bindungszeitraums, wird der Umstand „Wohnungsbindung“ in diesem Gutachten nicht weiter berücksichtigt.

## II. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 1. Allgemeines

Am Tage der Inaugenscheinnahme wurde mir das Objekt mit Ausnahme von Mieterkellerräumen zugänglich gemacht. Lt. Angaben in der Bauakte der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Flurstück 1546 im Jahre 1977 mit einem voll unterkellerten, dreigeschossigen, einseitig angebauten Sechsfamilienwohnhaus mit Flachdach bebaut worden. Das Flurstück 1550 wird als Pkw-Stellplatzfläche genutzt. Das Flurstück 1545 ist unbebaut und dient als Erweiterung der vorhandenen Gartenfläche.

Die entsprechenden Grundrisspläne aus der Bauakte sind den Anlagen dieses Gutachtens beigelegt.

Die **Gesamtwohnfläche** beträgt lt. Angaben in der Bauakte der Stadt Bielefeld **488 m<sup>2</sup>**.

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

#### Rohbau

Fundament: Stampfbeton

Außenwände: Mauerwerk (massiv)

Innenwände: Mauerwerk

Fassade: Klinkerfassade

Decken: Stahlbetondecken

Dach: Flachdach mit Bitumenabdichtung

Dach-entwässerung: innenliegende Entwässerung

#### Ausbau

Fenster: Kunststofffenster (Dreh-/Kipp) mit Isolierverglasung, teilweise mit Rollläden

Türen: Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Lichtausschnitten, Innentüren überwiegend aus Holz

---

<sup>4</sup> Lt. Baubeschreibung aus der Bauakte

Treppen: Außentreppen: Betontreppe, Handlauf aus Stahl  
Innentreppen: Betontreppen mit Kunststeinbelägen, Stahlgeländer

Wände u. Decken: Die Wände und Decken im Gebäude sind überwiegend mit Putz versehen, teilweise tapeziert

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppichboden, PVC

**Sanitärausstattung:**

Küchen: unterschiedliche Modernisierungszustände; jeweils eine Installationswand mit den üblichen Installationen, Fliesenspiegel

Bäder: unterschiedliche Modernisierungszustände; i.d.R. Böden und Wände verfliesst, 1 WC, 1 Waschtisch, 1 Badewanne

**Gebäudetechnik**

Heizung/  
Warmwasser-  
versorgung: Gas-Zentralheizung ohne Warmwasseraufbereitung im Kellergeschoss installiert (Hersteller: Vaillant, Typ VC 306-5, 30 kW, Baujahr 2020)  
Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral und elektronisch in den Wohnungen.

**3. Außenanlagen**

Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Betonsteinplatten befestigt. Die nicht weiter befestigten Freiflächen auf dem Flurstück sind mit Rasen und diversen Gehölzen begrünt. Die Pkw-Stellplatzflächen auf dem Flurstück 1550 sind mit Betonsteinpflaster befestigt.

#### 4. Einschätzung des baulichen Zustands

Am Tage der Inaugenscheinnahme fielen folgende Mängel am Gebäude auf:

- Sturmschaden am Dach und Fensterbank im 2. OG an der Ostseite des Gebäudes, sowie an der Kelleraußentreppe (wird lt. Aussage des Eigentümers innerhalb der nächsten Wochen durch Versicherungsdeckung behoben; somit wird dieser Sturmschaden in dieser Bewertung nicht weiter berücksichtigt)
- Schaden Balkonbrüstung (Riss in Scheibe)
- Rissbildungen, Putzschäden und Feuchtigkeitsschäden (KG)

Diese 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 Aufzählungen stellt keine Wertung oder Dringlichkeit dar.

Die Kosten für den o. g. **Reparaturstau und Instandsetzungsbedarf** bringe ich nach sachverständigem Ermessen mit einem teilweise alterswertgeminderten **Gesamtabsschlag** in Höhe von rd. **5.000,00 €** in Ansatz.

#### 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.

#### Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung:

Die energetischen Eigenschaften werden bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und somit sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt.

Sofern am örtlichen Grundstücksmarkt festgestellt werden kann, dass das Fehlen oder Vorhandensein eines Energieausweises oder fehlende Umsetzungen der Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz Auswirkungen auf das Verhalten der Marktteilnehmer nach sich ziehen, die über den Ansatz der Restnutzungsdauer hinausgehen, wird dies in diesem Gutachten im Sachwertverfahren beim Marktanpassungsfaktor und im Ertragswertverfahren beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

## **6. Bauzahlen**

<b>1) Baujahr des Gebäudes:</b>	<b>1977</b>
<b>2) Grundstücksgrößen:</b>	<b>Flurstück 1546: 869 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück 1550: 180 m<sup>2</sup></b>
	<b>Flurstück 1545: 80 m<sup>2</sup></b>
<b>3) Wohnfläche:<sup>5</sup></b>	<b>488 m<sup>2</sup> Wfl.</b>

## **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)

---

<sup>5</sup> Lt. Wohnflächenangabe aus der Bauakte

### 3. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 der ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die hinreichend mit dem Wertermittlungstichtag übereinstimmen.

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

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

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

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

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

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

Hier findet das Ertragswertverfahren seine Anwendung, da es sich bei dem zu bewertenden Objekt eindeutig um ein Mehrfamilienwohnhaus handelt und solche Objekte üblicherweise zur Ertragserzielung gehandelt werden.

Der Bodenwert wird hier über Bodenrichtwerte ermittelt.

## **IV. Durchführung der Wertermittlung**

### **1. Bodenwertermittlung**

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **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 Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 nennen. Dieser beträgt 400,-- €/m<sup>2</sup> u.a. bei einer zweigeschossigen gemischten Bebauung.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Bewertungs- und Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht. Weiter entspricht die bauliche Ausnutzung des Flurstücks 1546 im Verhältnis in etwa der des Bodenrichtwertgrundstücks. Die Flurstücke 1550 und 1545 werden aufgrund ihrer Nutzungseigenschaften mit dem hälftigen Bodenrichtwert bewertet.

### **1.2 Berechnung und Ergebnis der Bodenwerte**

Flurstück 1546:

$$869 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 = 347.600,00 \text{ €}$$

Flurstück 1550:

$$180 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 36.000,00 \text{ €}$$

Flurstück 1545:

$$80 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 16.000,00 \text{ €}$$

**Der Gesamtbodenwert mit 399.600,-- € ermittelt.**

## **2. Ertragswertermittlung**

### **2.1 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 verminderter 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.

## 2.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge

Das Objekt ist noch bis zum 31.12.2024 öffentlich gefördert und unterliegt solange einer Mietpreisbindung. Der lt. Eigentümerin derzeit erzielte Kaltmiettertrag beträgt 28.339,44 € p.a.

Dies entspricht einem Kaltmietzins von rd. 4,84 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die marktüblichen Erträge von frei finanziertem Wohnraum werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte 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.

Der aktuelle Mietspiegel der Stadt Bielefeld weist für Wohnungen in der entsprechenden Wohnlage, Baujahresklasse (1961 bis 1977) und der Durchschnittsgröße der Wohnungen Werte zwischen 5,28 € und 7,45 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl. Mietzins aus, sofern alle anfallenden und umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden. Der Mittelwert wird mit 6,30 €/m<sup>2</sup> Wfl. angegeben.

Unter der Berücksichtigung der Ausstattungen der Wohnungen, der Wohnlage und des Baujahrs, halte ich hier eine Miethöhe von Ø rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. für marktüblich. Dies entspricht zudem knapp der Ø Miethöhe, die nach einer möglichen Mieterhöhung direkt nach Ablauf der Mietpreisbindung erzielbar wäre.

Somit ergibt sich folgender marktüblicher Rohertrag:

$$488 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 6,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} = 2.928,00 \text{ €}$$

$$\rightarrow 35.136,00 \text{ € p.a.}$$

Demnach wird ein **jährlicher Grundmiettertrag** in Höhe von rd. **35.140,00 €** als marktüblich angenommen und als Basis für die Ertragswertberechnung unterstellt.

### 2.3 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 in Anlehnung an die II BV enthalten:

- Verwaltungskosten in Höhe von 343,69 € je Einheit, jährlich
- Instandhaltungskosten in Höhe von 17,18 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, jährlich
- Mietausfallwagnis mit 2 % der Nettomiete

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

### 2.4 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 Drei- und Mehrfamilienwohnhäuser in Bezug auf Liegenschaftszinssätze liegt bei 2,1 (+/- 1,3 %).<sup>6</sup>

Ich halte hier u.a. aufgrund der Lage, der Objektgröße, des Gebäudezustands und der Miethöhen einen gerundeten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 % für angemessen.

## **2.5 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 Objektes wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 100 Jahre geschätzt.

Da beim Bau des Hauses insgesamt scheinbar eher solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf 80 Jahre. In der Vergangenheit wurden einige notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt.

Die noch zu erledigenden Instandsetzungsarbeiten verlängern die Gesamtnutzungsdauer nicht. Sie sichern lediglich die Nutzung der baulichen Anlagen in der verbleibenden Restnutzungsdauer.

Daher schätze ich die Restnutzungsdauer insgesamt auf ca. 35 Jahre.

## **2.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung**

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

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

---

<sup>6</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2023, S. 41

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:

$$V = \frac{q^{35} - 1}{q^{35} \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + 3,0/100$$

$$\mathbf{V = 21,49}$$

## 2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits im II. Abschnitt unter Punkt 4. erwähnt, wird hier ein Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von rd. 5.000,00 € in Abzug gebracht.

2.8 Rechengang

Ertragswert		
<b>Rohertrag</b>	Marktüblich erzielbare Netto-Miete in € p.a.	<b>35.140,00</b>
<b>Bewirtschaftung</b>	Betriebskosten (werden umgelegt) Instandhaltungskosten für Wohnflächen (17,18 €/m <sup>2</sup> ) Verwaltungskosten (343,69 €/Einheit) Mietausfallwagnis in % der Netto- Kaltmiete <b>abzüglich Bewirtschaftungskosten in €</b>	488,00 8.383,84 1.374,76 2,00 <u>702,80</u> 10.461,40
<b>Reinertrag</b>		<b>24.678,60</b>
<b>BW Verzinsung</b>	<b>abzüglich Bodenwertverzinsungsbeitrag</b>	
	Bodenwert in € Liegenschaftszins Bodenwertverzinsungsbeitrag in €	399.600,00 0,030 11.988,00
<b>Reinertrag ./Bod.- wertverzinsung</b>		<b>12.690,60</b>
<b>Ertragsanteil</b>	Restnutzungsdauer des Gebäudes geschätzt Barwertfaktor für die Kapitalisierung Gebäudewert (Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor) in € besondere objektspez. Grundstücksmerkmale Ertragswert ohne Grundstück in € zuzüglich Bodenwert in €	35 Jahre 21,49 272.720,99 . / 5.000,00 267.720,99 399.600,00
<b>Ertragswert</b>	<b>Ertragswert in €</b>	<b>667.320,99</b>
	Kontrollrechnung Vielfaches der marktüblichen erzielbaren Miete p.a.	18,99

2.9 Ergebnis Ertragswert

Der **Ertragswert** wurde in Höhe von **667.321, -- €** ermittelt.

## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Verkehrswertdiskussion

**Ertragswert:** **667.321,-- €**

Die Verkehrswertermittlung für Mehrfamilienwohnhäuser erfolgt üblicherweise mit Hilfe des Ertragswertverfahrens, da diese Grundstücke auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet sind.

Der Verkehrswert dieses Objektes wird damit direkt von den langfristig zu erzielenden Erträgen geprägt.

Im Ertragswertverfahren werden marktkonforme Parameter verwandt, wie z.B. der Liegenschaftszinssatz. Je marktkonformer dieser abgeleitet ist, desto geringer ist die letztlich erforderliche Marktanpassung (wenn überhaupt noch nötig) und je aussagekräftiger das ermittelte Ergebnis.

### 2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Bebauung sowie der Lage des Objekts, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt (für solche Objekte), halte ich eine aktuelle Marktanpassung des ermittelten Ertragswerts für nicht nötig.

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

**Verkehrswert** gem. § 194 BauGB **670.000,-- €.**

Von diesem Verkehrswert entfallen auf das

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| - bebaute Flurstück 1546   | → 618.000,00 €       |
| - unbebaute Flurstück 1545 | → 16.000,00 €        |
| - unbebaute Flurstück 1550 | → <u>36.000,00 €</u> |
|                            | <b>670.000,00 €</b>  |

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

### **1. Hinweise**

Am Tage der Inaugenscheinnahme wurde mir der Zugang in das Objekt mit Ausnahme der Mieterkellerräume nicht ermöglicht. Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes 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.

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

Für die geschätzte Höhe der Instandsetzungskosten, der Baubeschreibung, der Wohnflächenangabe und insbesondere der baurechtlich angenommenen Situation wird keine Gewähr übernommen.

Die Bewertung erfolgte ohne Inventar (Mobiliar, Einbauküche etc.).

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 25.10.2023

## **2. Anlagenverzeichnis**

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Auszug aus dem Bebauungsplan
- 3) Flurkarte (1:1000)
- 4) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 5) Wohnflächenberechnung
- 6) Anliegerbescheinigung
- 7) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 8) 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, 2. Auflage
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage
- 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 2023-01-01**

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



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



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33719
Gemarkungsname	Heepen
Ortsteil	Heepen
Bodenrichtwertnummer	7044
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>400 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	370 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher 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 allastenfreie 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.

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 Lagemerktal 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](http://www.boris.nrw.de)).

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

### Bodenrichtwerte für Bauland

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



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

#### Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

#### Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

#### Sonstige Flächen

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

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

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

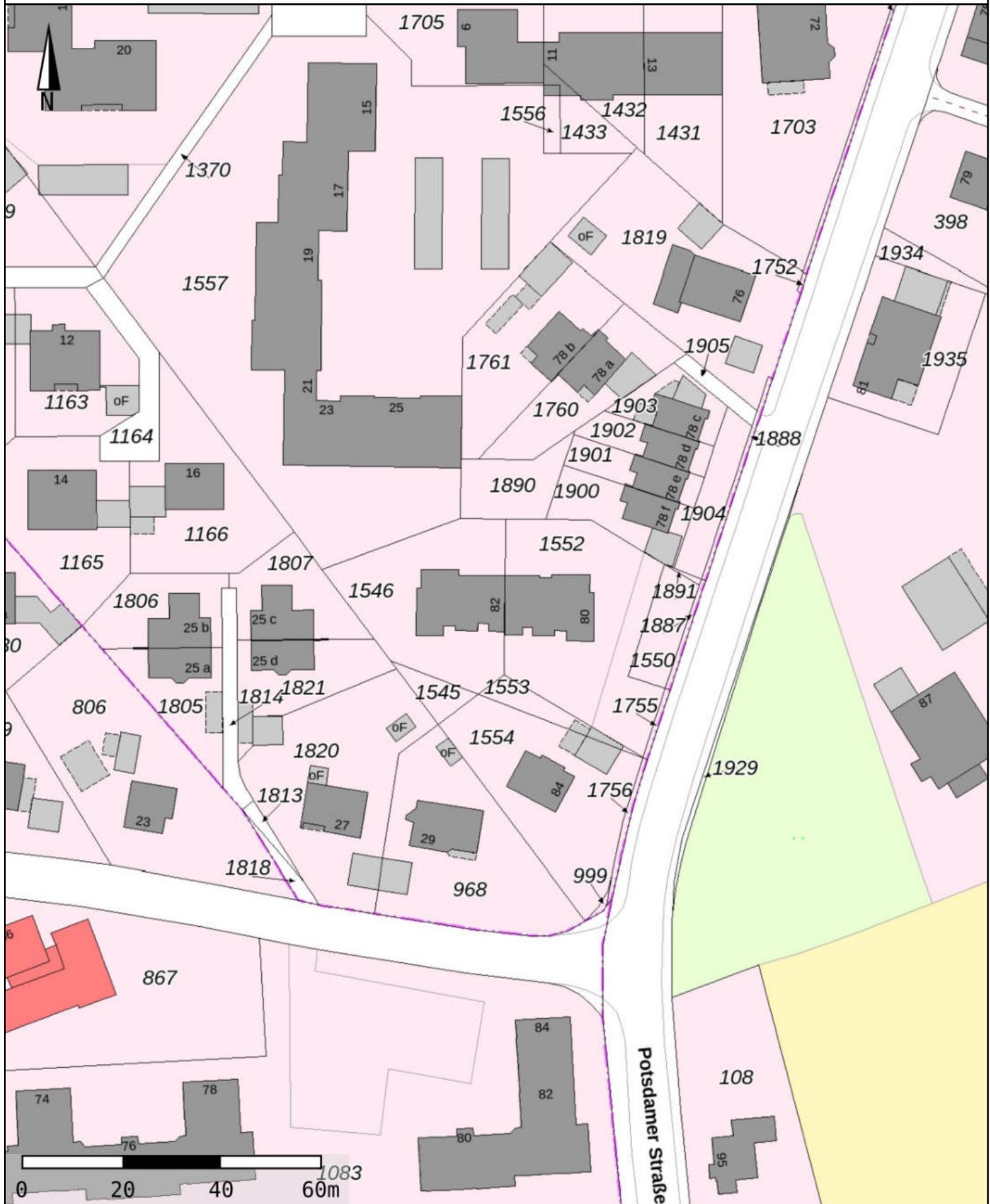




Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 04.09.2023 um 20:23 Uhr erstellt.

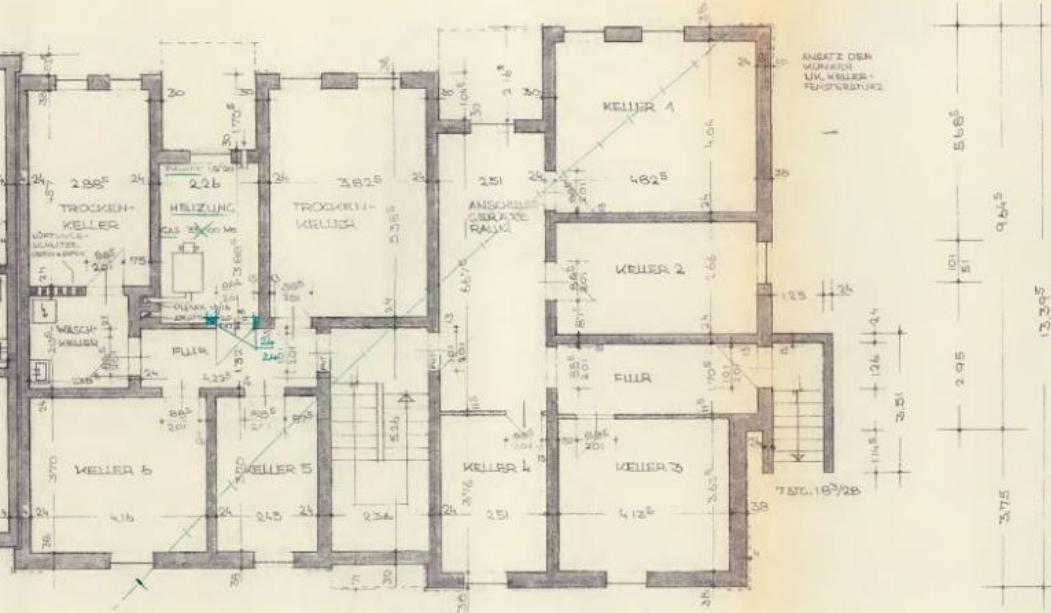
GEObasis.nrw

Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



17/18

342 214 412 239 550 6  
54-2036 762 144 710 145 254 101 824 144 101 81 81 101 101 69 101 279 47 101 81 101 51 213

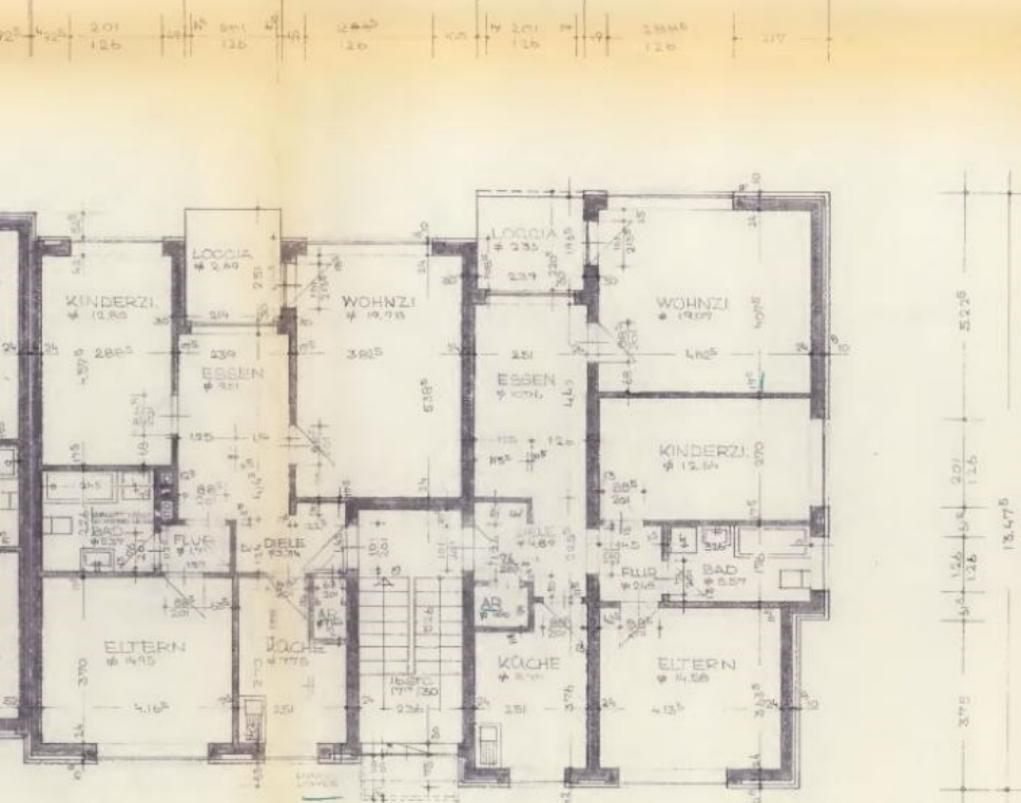


ANGABE DER  
WÜNSCHEN  
LIV. WÄHLERIN-  
TEMPERATUR

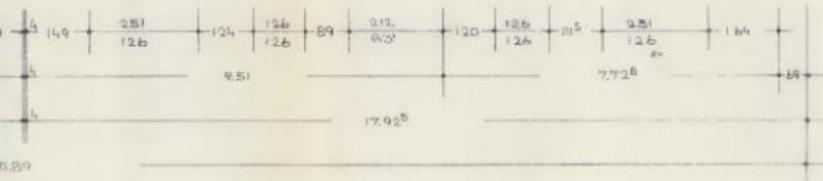
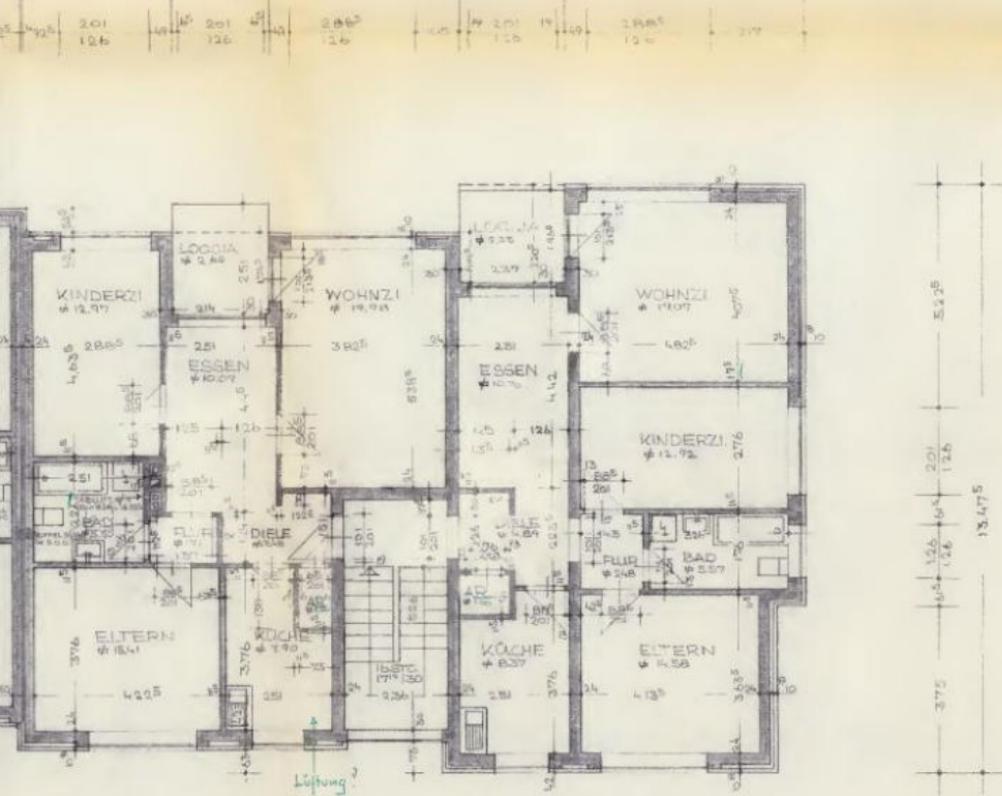
四〇

945

四百



**EG**

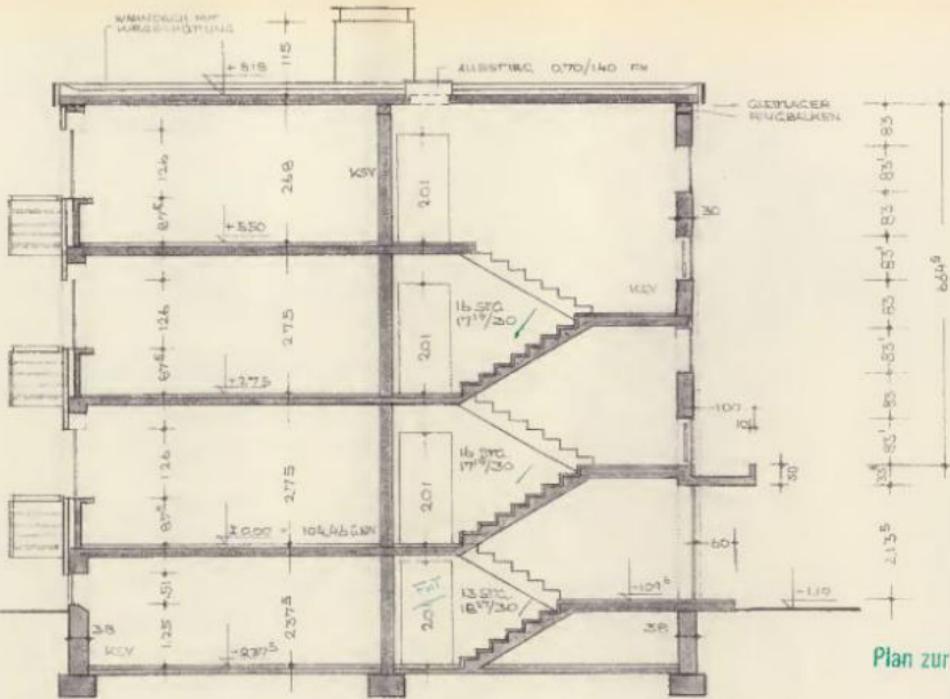


**1. OG / 2. OG**

81.00 m<sup>2</sup>

92.00 m<sup>2</sup>

A



## Plan zur Genehmigung

2701 / 76

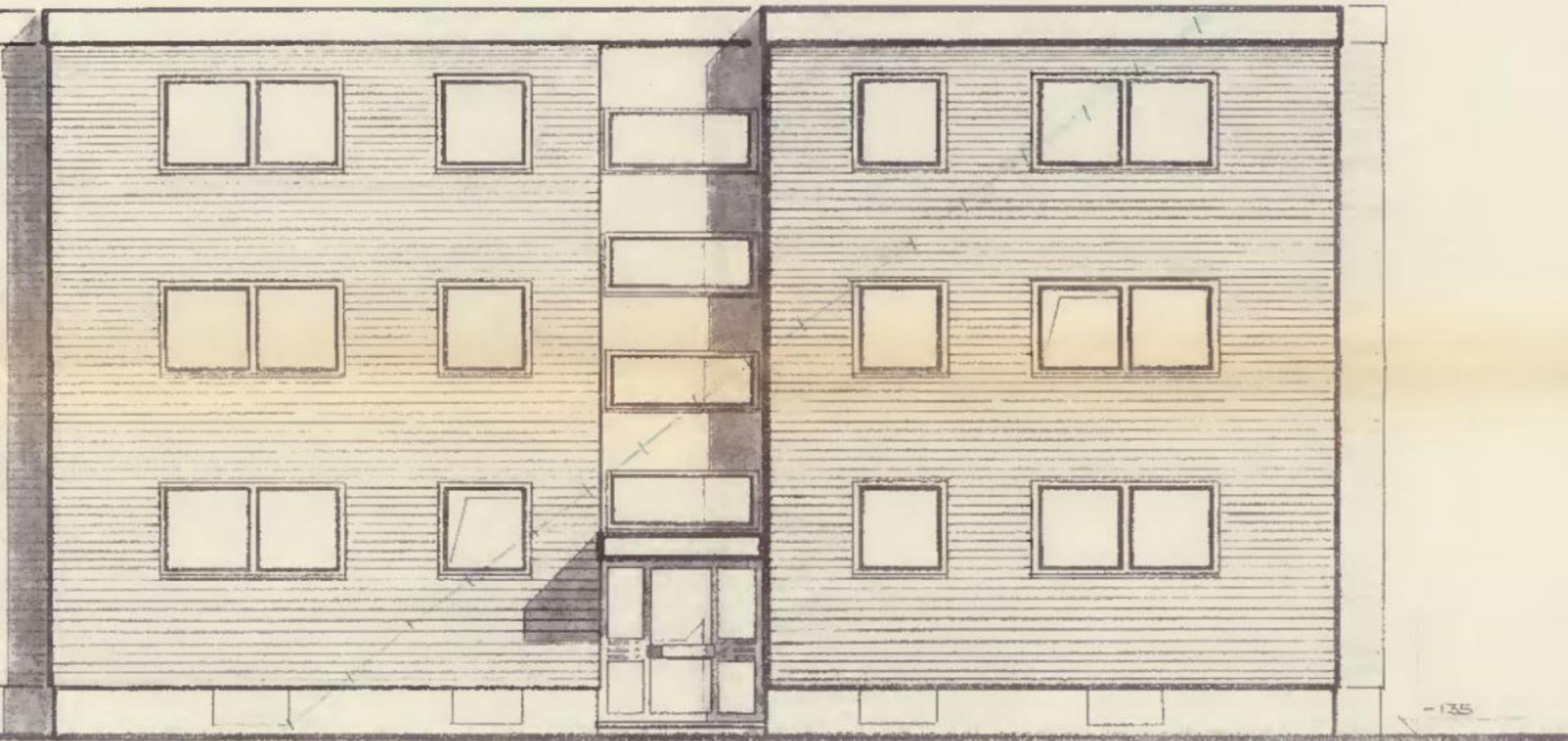
Geprüft  
Bielefeld, den -3. DEZ. 1976

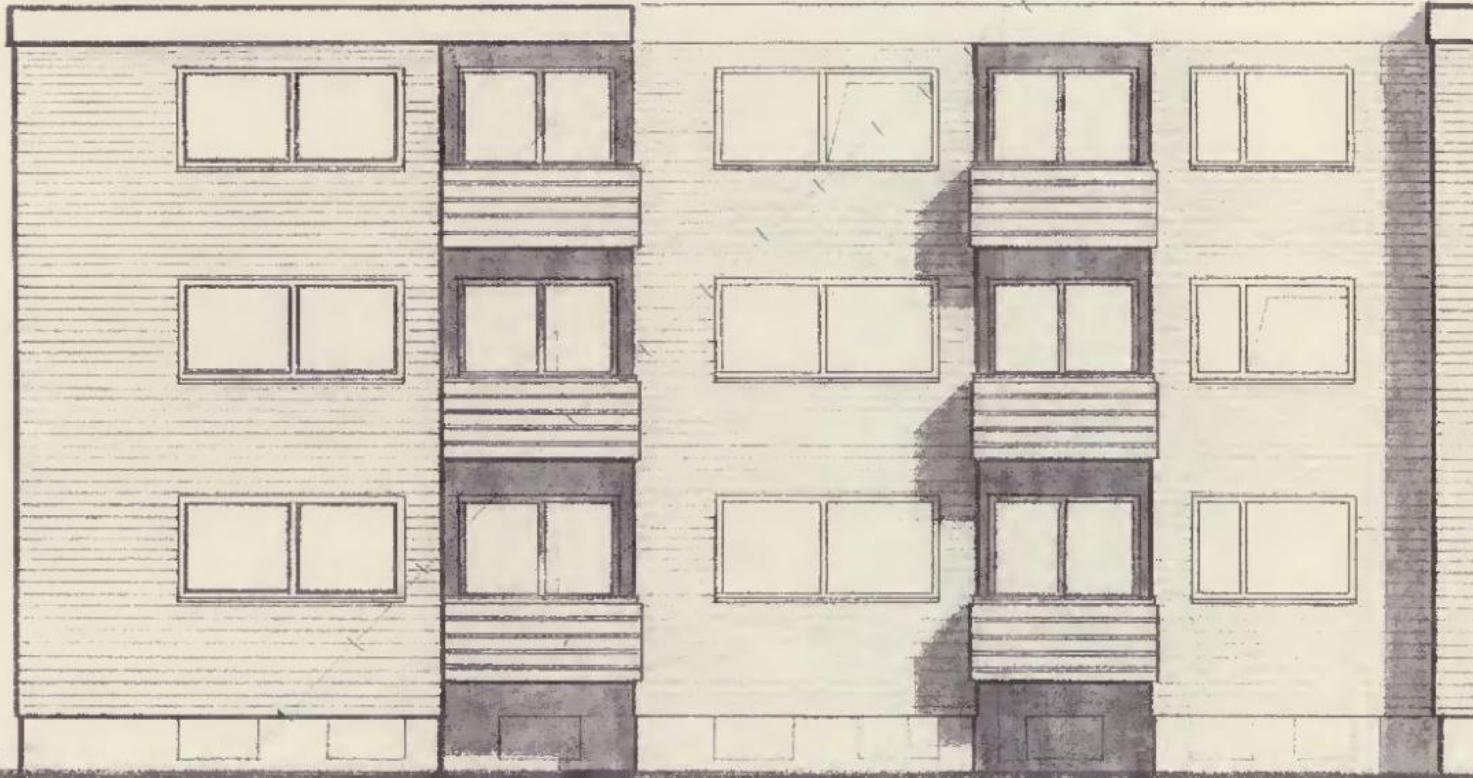
Stadt Bielefeld  
Der Oberstadtdirektor  
Bauordnungsamt



5003619429

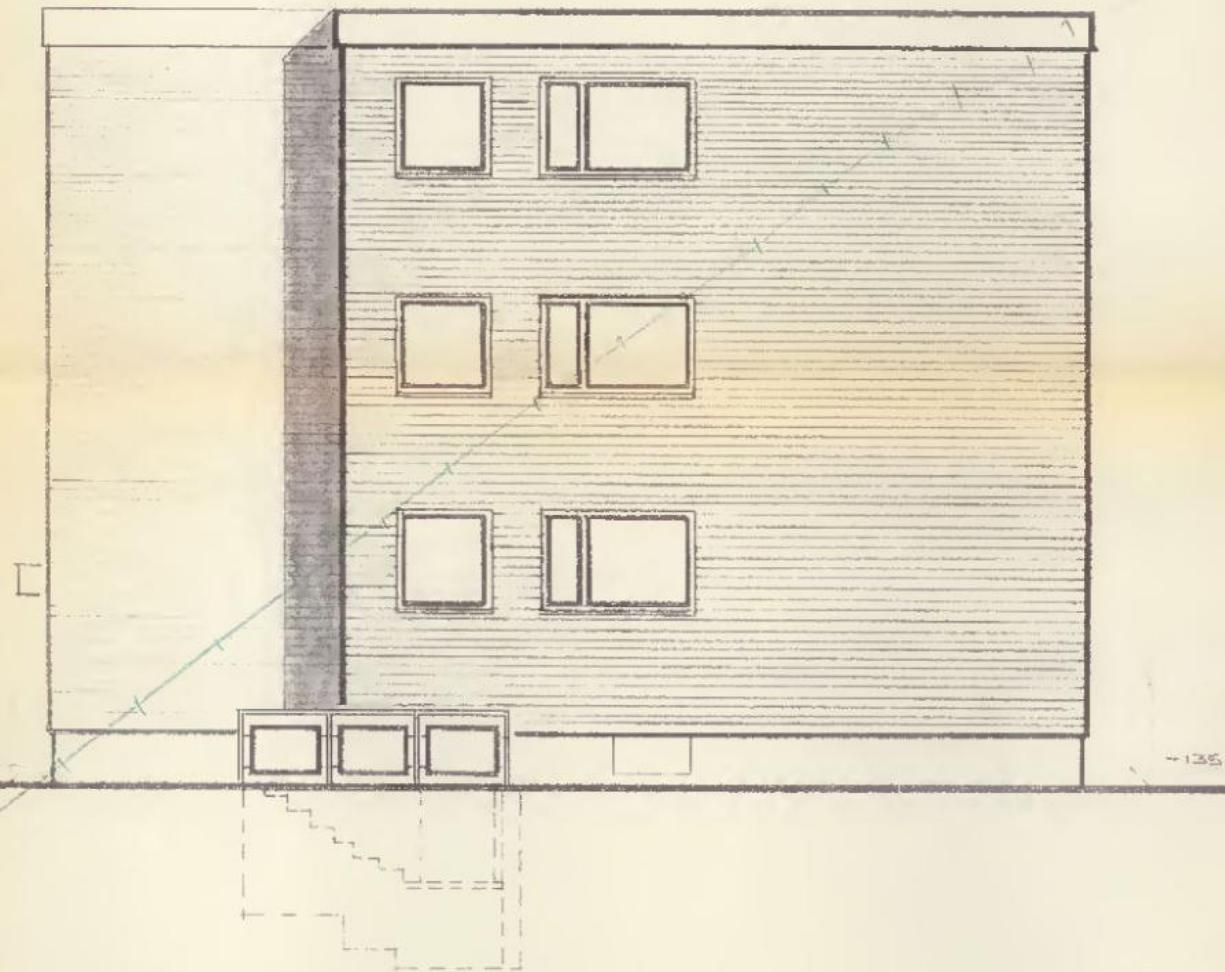
## SCHNITT





-125

SÜDANSICHT



WESTANSICHT

# SPECKENBACH + LEMBKE · ARCHITEKTEN

48 BIELEFELD 1 · WILHELMSTRASSE 14 · TELEFON 66681 + 68551

4800 Bielefeld 17, Potsdamer Straße

## Wohnfläche berechnung

### Wohnechose links:

Wohnzimmer:	4,825 + 4,075	• 0,97 = 19,07
Kindernimmer:	2,70 + 4,825	• 0,97 = 12,64
Bosen:	2,51 + 4,42	• 0,97 = 10,76
Eltern:	3,635 + 4,135	• 0,97 = 14,58 <u>57,03</u>
Bad:	3,26 + 1,76	• 0,97 = 5,57
Küche:	(3,76 + 1,26 + 3,115 + 1,25)	• 0,97 = 8,37
Diele:	(2,293 + 1,26 + 1,25 + 1,76)	• 0,97 = 6,89
Flur:	1,43 + 1,76	• 0,97 = 2,46
AR.:	1,135 + 0,91	• 0,97 = 1,00
Loggia:	2,37 + 1,965	• 0,90 = 2,35 <u>24,46</u>
		= 81,71
		82,-,- m <sup>2</sup>

### Wohnechose rechts:

Wohnzimmer:	3,825 + 5,385	• 0,97 = 19,96
Bosen:	4,145 + 2,39	• 0,97 = 9,61
Kindernimmer:	4,575 + 2,085	• 0,97 = 12,50
Eltern:	4,165 + 3,70	• 0,97 = 14,75 <u>57,34</u>
Bad:	2,43 + 2,36	• 0,97 = 5,37
Küche:	(2,91 + 3,70 - 0,865 - 1,435)	• 0,97 = 7,75
Diele:	(1,65 + 1,40 + 1,16 + 1,24)	• 0,97 = 5,34
Flur:	1,57 + 1,125	• 0,97 = 1,71
AR.:	0,75 + 1,38	• 0,97 = 1,00
Loggia:	2,51 + 2,14	• 0,90 = 2,50 <u>21,86</u>
		= 77,70

Übertrag:

50,00 m<sup>2</sup>  
102,00 m<sup>2</sup>

Übertrag:

162,00 m<sup>2</sup>I. OG. links:

Wohnzimmer:	4,073 + 4,825	• 0,97 = 19,97	
Kinderzimmer:	2,76 + 4,825	• 0,97 = 12,92	
Küche:	2,51 + 4,42	• 0,97 = 10,76	
Eltern:	3,635 + 4,135	• 0,97 = 14,38	<u>57,33</u>
Bad:	3,26 + 1,76	• 0,97 = 5,57	
Küche:	(1,26 + 3,76 + 1,25 + 3,115)	• 0,97 = 8,37	
Diele:	(2,255 + 1,26 + 1,25 + 1,26)	+ 0,97 = 6,89	
Flur:	1,45 + 1,76	• 0,97 = 2,48	
AH.:	1,135 + 0,91	• 0,97 = 1,00	
Loggia:	1,965 + 2,31	• 0,90 = 2,35	<u>24,66</u>
		*	81,99
		*	82,00 m <sup>2</sup>

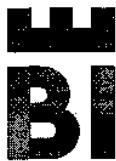
II. OG. links wie I. OG. links:≈ 82,00 m<sup>2</sup>I. OG. rechts:

Wohnzimmer:	3,825 + 5,385	• 0,97 = 19,98	
Küche:	2,51 + 4,115	• 0,97 = 10,09	
Kinderzimmer:	2,885 + 4,635	• 0,97 = 12,97	
Eltern:	4,825 + 3,76	• 0,97 = 15,41	<u>58,45</u>
Bad:	2,51 + 2,26	• 0,97 = 5,50	
Küche:	(2,51 + 3,76 - 1,495 + 0,805)	• 0,97 = 7,90	
Diele:	(1,24 + 1,26 + 1,34 + 1,31)	• 0,97 = 5,48	
Flur:	1,125 + 1,37	• 0,97 = 2,71	
AH.:	0,75 + 1,36	• 0,97 = 1,00	
Loggia:	2,51 + 2,14	• 0,90 = 2,69	<u>22,28</u>
		*	80,73
		*	81,00 m <sup>2</sup>

III. OG. rechte wie I. OG. rechte:≈ 81,00 m<sup>2</sup>

Ausgespart:

488,00 m<sup>2</sup>



Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Herrn  
Hendrik Bachler  
Steinbruchweg 17  
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
04.09.2023

Bitte bei der Antwort angeben

Mein Zeichen  
660.13240 Kai

Bielefeld  
05.09.2023

### Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Heepen  
Flur : 4  
Flurstücke : 1545, 1546 und 1550

von der Potsdamer Straße beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

### Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 15. Nachtragssatzung vom 12.12.2022) auf **18,50 €** festgesetzt.

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

Telefon 0521 51 - 3714 / 3116  
Telefax 0521 51 - 91 50 31 17  
Amt.fuer.Verkehr@bielefeld.de  
www.bielefeld.de



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: SPBIDE3BXXX  
Postbank Hannover  
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07  
BIC: PBNKDEFF  
Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE192000000017669



Potsdamer Straße → Süd



Potsdamer Straße → Nord



Grundstückszufahrt



Stellplatzflächen (Flurst. 1550)



Stellplatzflächen (Flurst. 1550)



Gartenfläche (Flurstück1545)



Zuwegung



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Ansicht West

Ansicht Süd

Ansicht Süd



Gartenfläche

Gartenfläche

Schaden Dach/Fensterbank



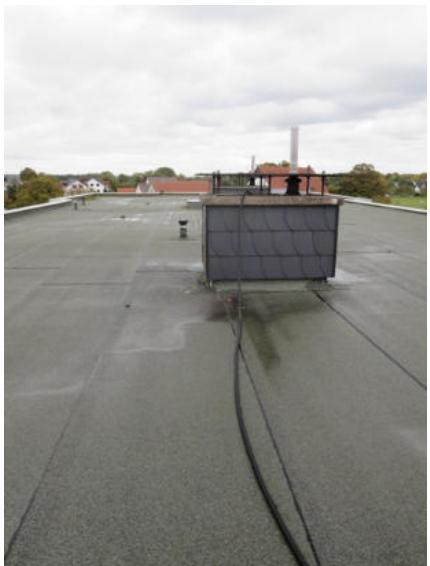
Schaden Kelleraußentreppe

Kelleraußentreppe

Schaden Balkonbrüstung



Hauseingangsbereich



Dachfläche



Dachfläche



Dachfläche