



**HENDRIK  
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

# Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem  
Einfamilienreihenendhaus nebst Garage bebauten  
Grundstücks „Jadeweg 54 a“ in 33689 Bielefeld  
(eingetragen im Grundbuch von Sennestadt Blatt 1619)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 028/23**

**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 VBGTDE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bielefeld  
Gerichtstraße 6  
33602 Bielefeld

**Eigentümer:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXX XXX  
XXXXX XX

**Zweck der Wertermittlung:**

Zwangsversteigerungsverfahren

**Rechtsgrundlage der Wertermittlung:**

§ 194 Baugesetzbuch

**Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:**

25.10.2023

**Auftragserteilung:**

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld  
vom 14.09.2023

**Ortsbesichtigungen:**

25.10.2023 und 02.11.2023  
-jeweils ohne Zutritt in das Gebäude-

**Anwesende Personen:**

25.10.2023

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Amtsgericht Bielefeld)  
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Amtsgericht Bielefeld)  
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Amtsgericht Bielefeld)  
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (Amtsgericht Bielefeld)  
RA XXXXXXXX XXXXXXXX (RA des Gläubigers)  
Hendrik Bachler (Gutachterstatter)

02.11.2023

Hendrik Bachler (Gutachterstatter)

**Anzahl der Ausfertigungen:**

Insgesamt sieben, davon eine für den  
Gutachterstatter

### **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	7
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten	8
<b>II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
1. Allgemeines	9
2. Baubeschreibung	10
3. Außenanlagen	10
4. Einschätzung des baulichen Zustands	11
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG)	11
6. Bauzahlen	12
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>12</b>
1. Definition des Verkehrswerts	12
2. Rechtsgrundlagen	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>14</b>
1. Bodenwertermittlung	14
1.1 Bodenrichtwert	14
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts	15
2. Sachwertermittlung	15
2.1 Vorbemerkung	15
2.2 Normalherstellungskosten	16
2.3 Wertminderung wegen Alters	18
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.)	18
2.5 Außenanlagen	18
2.6 Rechengang	19
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts	19
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>20</b>
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung	20
2. Ergebnis Verkehrswert	20
<b>VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis</b>	<b>21</b>
1. Hinweise	21
2. Anlagenverzeichnis	22
3. Literaturverzeichnis	22

## **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. 340.000 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. 8,5 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 "Bullerbach" in ca. 4 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Sennestadt leben ca. 22.200 Einwohner.

**Straßenlage:** Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich an einem Stichweg des Jadewegs. Der Jadeweg ist eine Verbindungsstraße zwischen der Vennhofallee und dem Sennestadtring. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen (teils auch größeren Wohnkomplexen) geprägt. Der Jadeweg ist als eher unterdurchschnittlich stark befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als leicht angespannt einzustufen.

**Lagebeurteilung: normale Wohnlage**

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

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

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

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

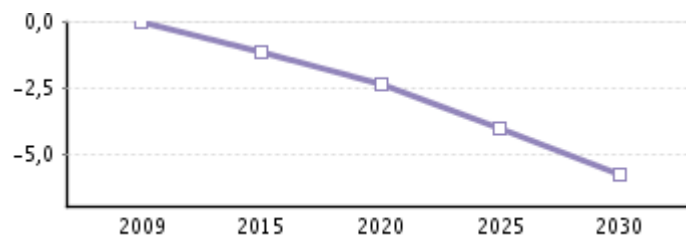
---

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

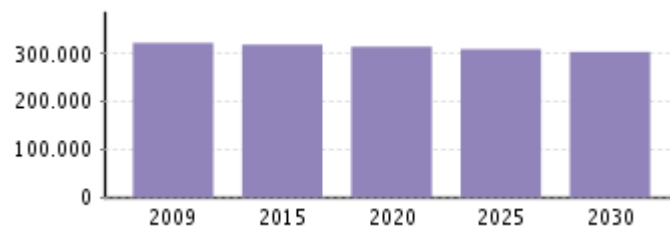
In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“, „älter“ und „heterogener“.

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.

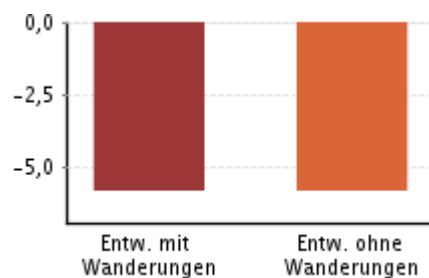
Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bielefeld 2009 bis 2030 (%)



Einwohnerzahl für die Stadt Bielefeld in 5-Jahresschritten bis 2030

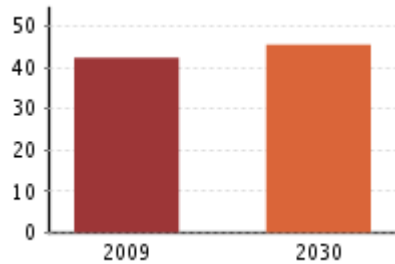


Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bielefeld bis 2030 (%)

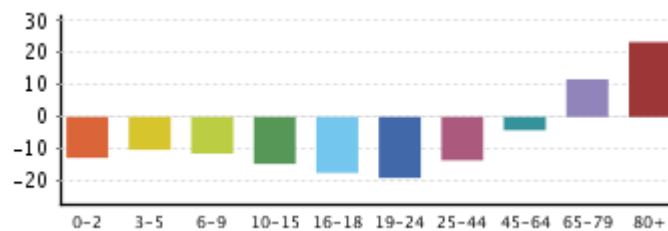


Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet. Während die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen deutliche Zuwächse zu verzeichnen haben wird, wird die Bevölkerungsgruppe der Altersklassen der 0- bis 64-Jährigen -wenn auch verschieden stark- abnehmen.

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



Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)



### **3. Bauleitplanung**

Laut Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld existiert für den Bereich um das zu bewertende Objekt ein gültiger Bebauungsplan. Dieser ist mit Nr. I/St 3.9 bezeichnet und ist am 29.04.1970 rechtskräftig geworden. Dieser weist für das Bewertungsobjekt u.a. ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wird unterstellt.

### **4. Grundstücksbeschaffenheit**

Das Bewertungsobjekt verfügt über das bebaute Flurstück 2775, das Wegeflurstück 2546 und einen  $\frac{1}{4}$  Miteigentumsanteil an dem Wegeflurstück 2773. Das Flurstück 2775 ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienreihenendhaus nebst Garage bebaut. Die Flurstücke 2546 und 2773 dienen ausschließlich als Verkehrsfläche. Alle drei Flurstücke sind rechteckähnlich (länglich) zugeschnitten und weisen keine besonders erwähnenswerte Höhendifferenz 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 den Jadeweg. Der Jadeweg ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Ein einseitiger Gehweg nebst Beleuchtungseinrichtungen ist vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit keine Erschließungs- und Straßenbaubeiträge erhoben.<sup>2</sup>

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

### Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld  
Grundbuch von Sennestadt  
Blatt 1619

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 2)

Gemarkung Sennestadt,  
Flur 3, Flurstück 2546,  
Verkehrsfläche,  
Jadeweg,  
Größe: 39 m<sup>2</sup>

Lfd.-Nr. 9)

¼ Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Sennestadt,  
Flur 3, Flurstück 2773,  
Weg,  
Jadeweg,  
Größe: 113 m<sup>2</sup>

Lfd.-Nr. 10)

Gemarkung Sennestadt,  
Flur 3, Flurstück 2775,  
Gebäude- und Freifläche,  
Jadeweg 54 A,  
Größe: 578 m<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 25.09.2023

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 4)

xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

Abteilung II:<sup>3</sup>

Lfd.-Nr. 1 zu 2)

Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer von Flur 3 Nr. 2526 (Blatt 1621). Das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt, gemäß Bewilligung vom 20. Juni eingetragen am 12. August 1977.

Lfd.-Nr. 2 zu 9)

Wegerecht und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Sennestadt Flur 3 Nr. 2358 (Band 3 Blatt 105) gemäß Bewilligung vom 27. Dezember 1975 eingetragen am 25. Oktober 1977 hier und in Blätter 1620, 1621.

Lfd.-Nr. 4)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 28/23). Eingetragen am 16.08.2023.

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

Altlasten:

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

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

---

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



Baulasten:

Lt. Auskunft der Bauberater der Stadt Bielefeld sind die zu bewertenden Flurstücke 2546 und 2773 mit Wegerechts- und Leitungsrechtsbaulasten belastet. Die Belastungen sind in den Baulastenblättern S319 und S323 verzeichnet. Da es sich bei den beiden benannten Flurstücken um reine Wegeflurstücke (Verkehrsflächen) handelt, führen diese Baulasten zu keinen weiteren Wertabschlägen.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Flurstück liegt lt. Auskunft der Bauberater der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz- oder Wasserschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

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

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

### **1. Allgemeines**

An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir Zutritt in das Gebäude nicht ermöglicht. Aus diesem Grund hat die Bewertung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage zu erfolgen.

Das zu bewertende Flurstück 2775 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 1977 mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienreihenendhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst einer Einzelgarage bebaut.

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

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. vorliegender Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bielefeld mit **147,47 m<sup>2</sup>** angegeben.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Siehe Anlagen

## **2. Baubeschreibung<sup>5</sup>**

### Rohbau

Fundament:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Klinkerfassade (keramische Verblender)
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Holzdachstuhl, Steildach mit Ziegeleindeckung
Dach- entwässerung:	Vorhangdachrinnen mit Fallrohren aus Kupfer

### Ausbau

Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, teilweise Rollläden
Türen:	Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Lichtausschnitt

### Gebäudetechnik

Heizung/ Warmwasser- Versorgung: <sup>6</sup>	Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss installiert (Fa. Vaillant, Typ: VKS 16/4-1 XEU, 15,8 kW, Bj. 1995)  Gas-Vorratswasserbeheizter im Kellergeschoss installiert (Fa. Vaillant, Typ: VGH 130/3Z, 7,25 kW, Bj. 1991)
---	--

## **3. Außenanlagen**

Die Haus- und Garagenzuwegung ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 2775 konnte nicht in Augenschein genommen werden. Es wird jedoch eine angelegte Terrasse nebst üblicher Gartenfläche unterstellt.

---

<sup>5</sup> Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

<sup>6</sup> Lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

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

An den Tagen der äußeren Inaugenscheinnahme der Vorderansicht des Gebäudes fielen keine Mängel am Gebäude auf. Das Objekt machte einen gepflegten Eindruck.

Allerdings sind die Gas-Zentralheizung und der Vorratswasserheizer im Haus lt. zuständigem Bezirksschornsteinfegermeister bereits 28 Jahre bzw. 32 Jahre alt. Auch wenn die Geräte technisch i.O. sein sollten, betrachten Kaufinteressenten auf dem Immobilienmarkt entsprechende Gerätealter als Mangel. Deshalb wird hier für den Austausch dieser Geräte ein Wertabschlag in Höhe von 15.000,00 Euro in Ansatz 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.

##### 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**

- 1) **Baujahr des Gebäudes:** 1977
- 2) **Grundstücksgröße:** 578 m<sup>2</sup> (Flurst. 2775)  
39 m<sup>2</sup> (Flurst. 2546)  
113 m<sup>2</sup> (Flurst. 2773, davon ¼ MEA)
- 3) **Wohnfläche:**<sup>7</sup> 147,47 m<sup>2</sup>
- 4) **BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)**<sup>8</sup>

Die Brutto-Grundfläche nach DIN 277 zur Ermittlung der Herstellungskosten ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks. Die BGF berechnet sich also nach den äußeren Maßen des Bauwerks, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

$$\text{KG: } 7,49 \text{ m} \times 13,99 \text{ m} - 3,00 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 103,29 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 7,49 \text{ m} \times 13,99 \text{ m} - 3,00 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = 103,29 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 7,49 \text{ m} \times 11,88 \text{ m} - 3,00 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} = \underline{87,48 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{294,06 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit **294,06 m<sup>2</sup>** ermittelt.

## **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“.

---

<sup>7</sup> Lt. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

<sup>8</sup> Ohne angebaute Garage

## **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.

Hier findet das Sachwertverfahren seine Anwendung, da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Einfamilienwohnhaus handelt und solche Objekte üblicherweise nicht zu Renditezwecken gehandelt werden.

## **IV. Durchführung der Wertermittlung**

### **1. Bodenwertermittlung**

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 (so genanntes 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 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag am 25.10.2023 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023: 330,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss hier weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht.

Die Wegeflurstücke 2546 und 2773 werden aufgrund ihrer Eigenschaft als Verkehrsfläche mit 25 % des Bodenrichtwerts bewertet.

## 1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

### Flurstück 2775:

$$578 \text{ m}^2 \times 330,00 \text{ €/m}^2 = 190.740,00 \text{ €}$$

### Flurstück 2546:

$$39 \text{ m}^2 \times 330,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 6.435,00 \text{ €}$$

### ¼ Miteigentumsanteil an dem Flurstück 2773:

$$113 \text{ m}^2 \times 330,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \times 1/4 = 4.661,25 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Gesamtbodenwert mit rd. 201.800,-- € ermittelt.**

## 2. **Sachwertermittlung**

### 2.1 Vorbemerkung

Der Sachwert (gem. § 35 bis § 39 ImmowertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes) sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Wiederherstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung, Baumängel und Bauschäden, sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Werterhöhungen zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Der Wiederherstellungswert wird dabei regelmäßig nach gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten), bezogen auf eine geeignete Flächen- und Raumeinheit, bzw. nach Einzelgewerken ermittelt.

Der Gebäudesachwert wird nach folgendem Schema ermittelt:

Normalherstellungskosten je Bezugseinheit mit Baunebenkosten
X
Bezugseinheit des Gebäudes (z. B. BGF)
=
Herstellungskosten der Gebäudeart
+
Herstellungskosten der besonderen Bauteile, Einrichtungen und sonstigen Vorrichtungen
=
Herstellungskosten des Gebäudes
X
Baupreisindex
=
Herstellungskosten des Gebäudes am Stichtag
-
Alterswertminderung
=
Gebäudesachwert

## 2.2 Normalherstellungskosten

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m<sup>2</sup>** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drenpelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt.

Ein rechtlich zulässiger Spitzbodenausbau wird ebenfalls durch einen Zuschlagsfaktor eingerechnet, sofern er bei der Berechnung der BGF nicht berücksichtigt wurde. Die Korrekturfaktoren sind Bestandteil des Sachwertmodells der AGVGA NRW. Setzt sich ein Gebäude aus mehreren Gebäudearten zusammen, so werden die Normalherstellungskosten anteilig für jede Gebäudeart ermittelt und mit der zugehörigen BGF multipliziert.



Der Ausstattungsstandard wird einheitlich angesetzt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienreihenendhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 2.01 ermittelt.

Der Ausstattungsstandard und die entsprechenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden wie folgt ermittelt:

Baujahr: 1977

Modernisierungsgrad: 5 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 37 Jahre

lineare Alterswertminderung: 54,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer			0,5	0,5		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						3,0

Außenwände	1 x 23% x 785	181 €/m² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 785 + 0,5 x 15% x 945	130 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 685 + 0,5 x 11% x 785	81 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 785	86 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 685 + 0,5 x 5% x 785	37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 785	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m² BGF
<b>Kostenkennwert aufsummiert</b>		<b>790 €/m² BGF</b>

Der Kostenkennwert wird demnach mit 790,00 €/m² BGF ermittelt.

### 2.3 Wertminderung wegen Alters

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 scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird lt. Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit augenscheinlich erfolgten Modernisierungen (Dacheindeckung u.a.), mit 37 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung:  
**54,00 %.**

### 2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der benannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 15.000,00 Euro in Abzug zu bringen. Weiter sind die Zeitwerte der angebauten Garage und der Dachloggia/Balkon als besonders zu veranschlagende Bauteile zu berücksichtigen. Hierfür werden insgesamt 8.000,00 € (ohne Bodenwertanteil) in Ansatz gebracht. Somit werden insgesamt 7.000,00 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht (-15.000,00 € + 8.000,00 € = -7.000,00 €).

### 2.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten auch die Kosten für die Hausanschlüsse; hier: Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Strom. Hierfür wird nach VOGELS ein pauschaler Betrag zwischen 2 % und 10 % des Gebäudesachwertes in Ansatz gebracht. Ich halte hier rd. 6,0 % für angemessen.

2.6 Rechengang

**Sachwert**

**Herstellungskosten**

Bruttogrundfläche in m²	294,06	
x Normalherstellungskosten 2010 / m² in €		790,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	178,3	<u>1.408,57</u>
<b>Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €</b>		<b>414.204,09</b>

**Alterswertminderung**

Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	37	
Alterswertminderung (linear)	54,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	54,00%	<u>223.670,21</u>
<b>Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €</b>		<b>190.533,88</b>

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	11.432,03
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	<u>7.000,00</u>

**Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand** **194.965,92**

**Bodenwert** 201.800,00

**Sachwert in €** **396.765,92**

Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m²/ € pro m² Wfl.	147,47	2.690,49
€ pro m² Wohnfläche ohne Grundstück		1.322,07
Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche in €		1.368,41

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **396.766,-- €** ermittelt.

## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

**Vorläufiger Sachwert : 396.766,-- €**

Das Sachwertverfahren, welches auf Ersatzbeschaffungskosten ausgerichtet ist, ist vielmehr für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet. Marktbeeinflussende Faktoren finden beim Berechnen des Sachwertes weit weniger Beachtung als z. B. beim Ertragswert. Dies muss beim Sachwert durch Marktanpassungen erfolgen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld führt im Grundstücksmarktbericht 2023 aus, dass der ermittelte vorläufige Sachwert dem Verkehrswert u. U. nicht entspricht. Der ermittelte Sachwert ist dann durch einen entsprechenden Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) zu bereinigen. Aufgrund der aktuell abgeschwächten Kaufnachfrage auf dem Immobilienmarkt und gestiegener Kapitalmarktzinsen, halte ich eine Marktanpassung (Wertabschlag) in Höhe von rd. 5 Prozent für marktkonform.

Demnach:

$$(396.766,00 \text{ €} + 7.000,00 \text{ €}) \times 0,95 - 7.000,00 \text{ €} = 376.577,70 \text{ €}$$

### 2. Ergebnis Verkehrswert

Somit schätze ich den (auf volle zehntausend) gerundeten Wert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf Basis des Sachwertverfahrens auf:

**Verkehrswert** gem. § 194 BauGB **380.000,-- €.**

Von diesem Verkehrswert entfallen auf

- das bebaute Flurstück 2775	→ 368.900,00 €
- das unbebaute Flurstück 2546	→ 6.400,00 €
- den ¼ MEA an dem unbebauten Flurstück 1550	→ <u>4.700,00 €</u>
	<b>380.000,00 €</b>

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

### **1. Hinweise**

Die baulichen Anlagen wurden mir an den Tagen der Inaugenscheinnahme nicht zugänglich gemacht.

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. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrags gewesen. Für die baurechtliche Situation, den Flächenangaben, der Höhe der angenommenen Instandsetzungskosten und den Ausführungen in der Baubeschreibung kann keine Gewähr übernommen werden. 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 03.11.2023

-----

## **2. Anlagenverzeichnis**

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Auszug aus dem Bebauungsplan
- 4) Anliegerbescheinigung
- 5) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 6) Wohnflächenberechnung
- 7) Abdruck des Grundbuchs (ohne Abteilung III)
- 8) Fotodokumentation

## **3. Literaturverzeichnis**

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage
- 2) ImmoWertV 2010
- 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.

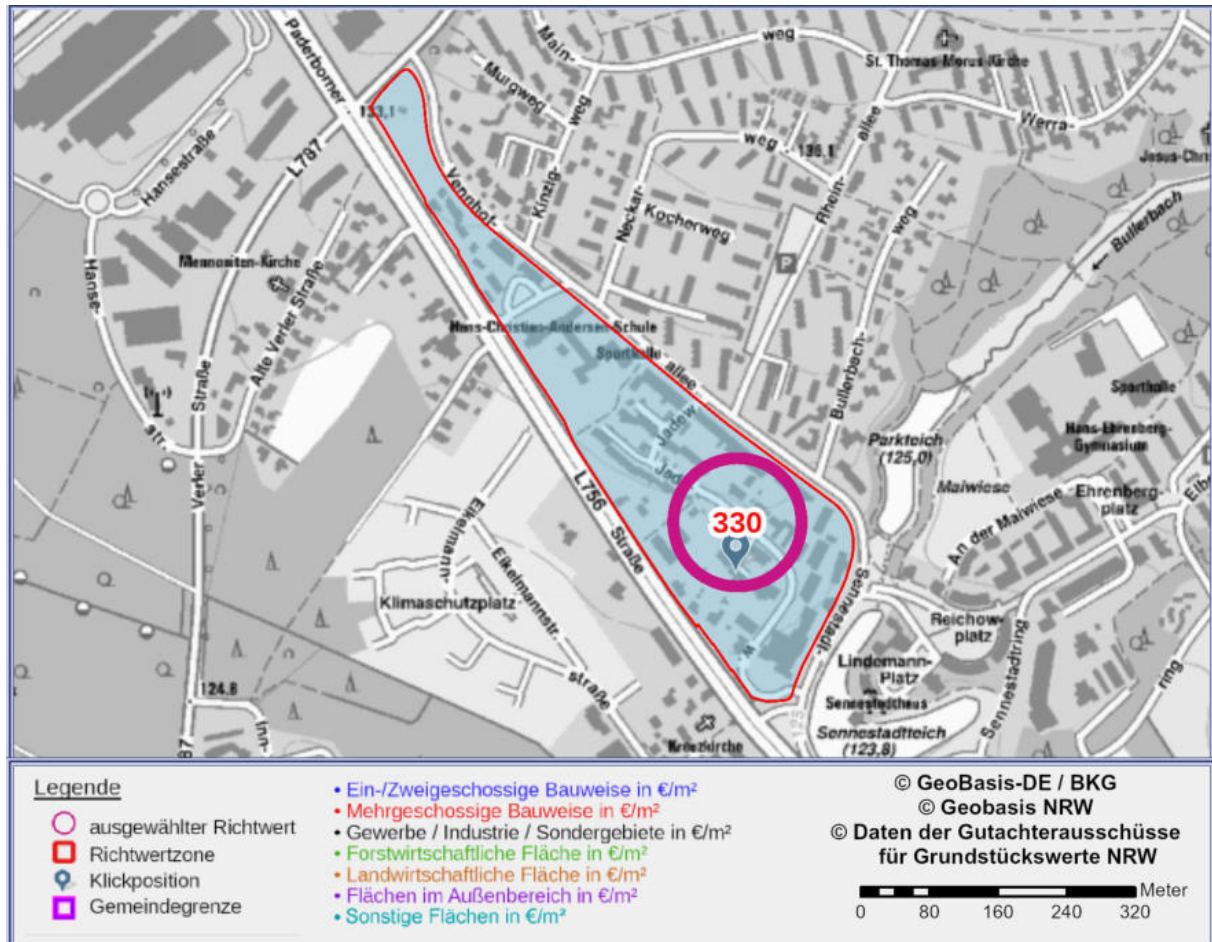


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

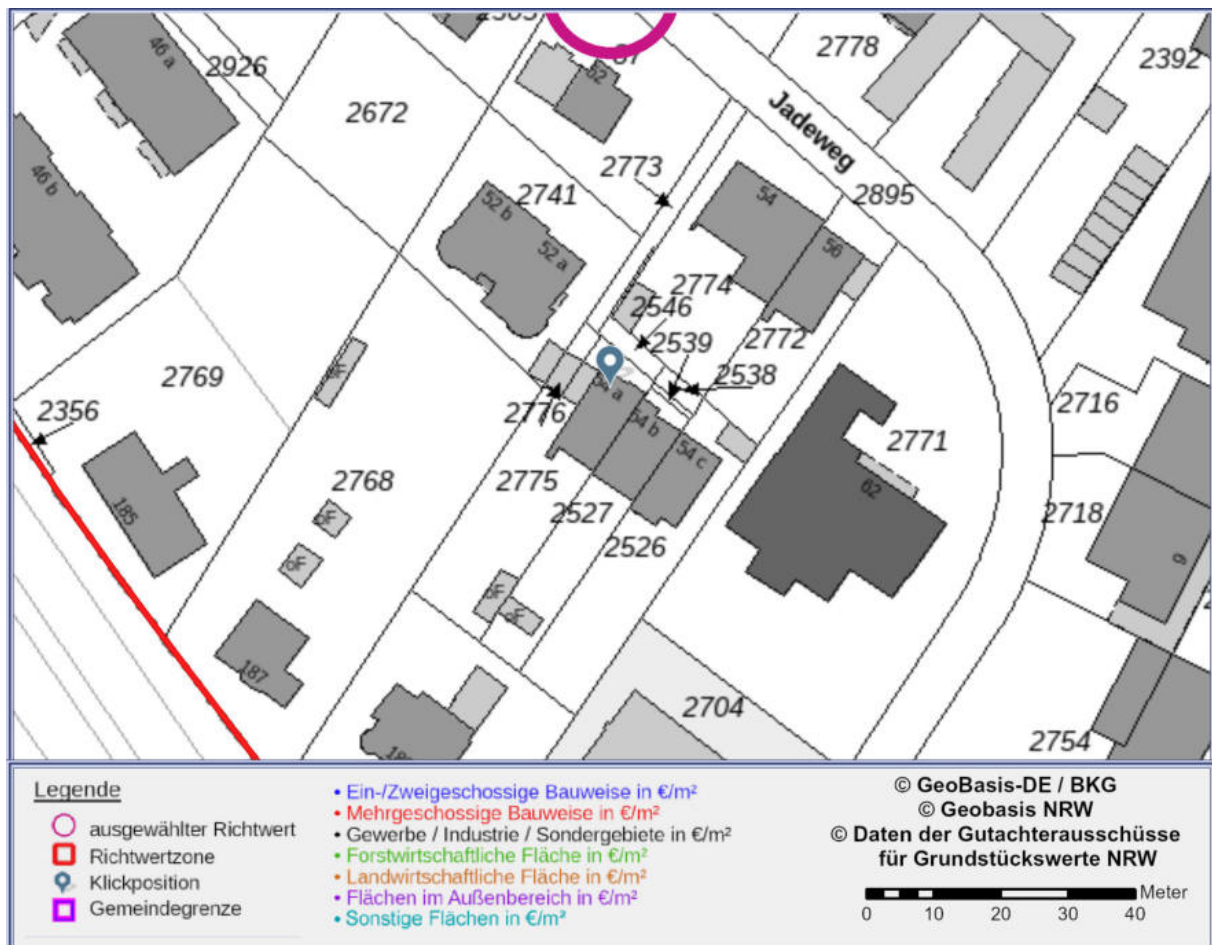


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht





## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33689
Gemarkungsname	Sennestadt
Ortsteil	Sennestadt
Bodenrichtwertnummer	7656
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>330 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	310 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

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

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

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

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

Das 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](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, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.



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

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

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

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und 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 höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

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

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

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

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

#### **Sonstige Flächen**

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, 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 Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten  
- Individueller Wohnungsbau -

**Normgröße (600 m²)**

Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient
125	1,37
150	1,32
175	1,29
200	1,26
225	1,23
250	1,20
275	1,18
300	1,16
325	1,14
350	1,13
375	1,11
400	1,09
425	1,08
450	1,07
475	1,05
500	1,04
550	1,02
600	1,00
650	0,93
700	0,87
750	0,82
800	0,78
850	0,74
900	0,70
950	0,67
1000	0,64

**Normgröße (800 m²)**

Fläche [m²]	Umrechnungs- koeffizient
350	1,32
400	1,26
450	1,20
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



## Nutzungsbedingungen

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

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

## Geobasisdaten

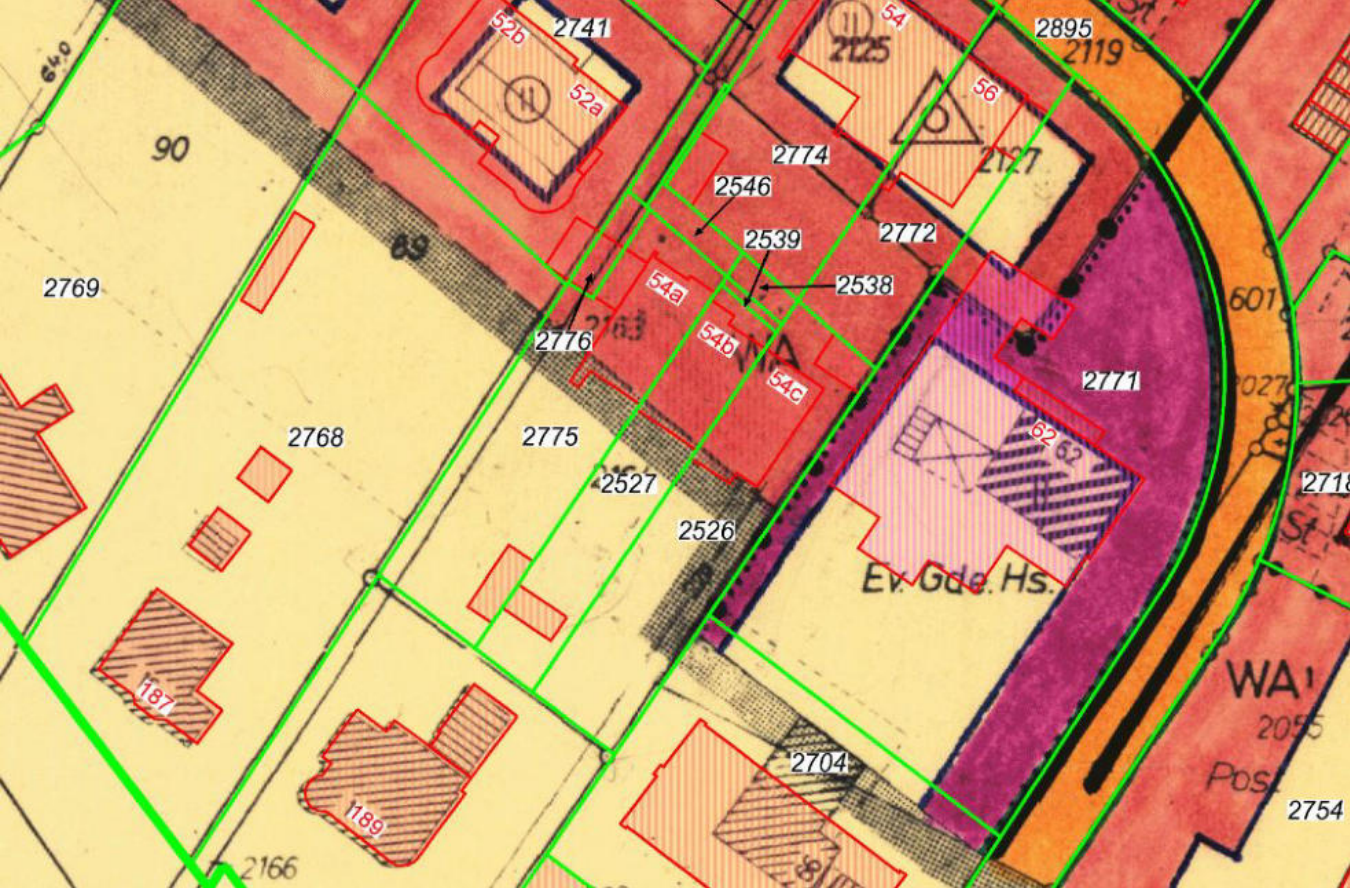
Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf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

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



GEObasis.nrw







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  
25.09.2023

Bitte bei der Antwort angeben  
Mein Zeichen  
660.13250 Mol

Bielefeld  
25.09.2023

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**

**Flurstücke : 2775**

von der Straße Jadeweg beitragsrechtlich erschlossen wird.

Bei den Flurstücken 2773 und 2546 handelt es sich um private Wegeflurstücke.

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

**Straßenbaubeiträge** 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



**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

hierzu siehe Auflage im Bauschein

A

HAUS A<sub>2</sub>

Anlage zur Genehmigung Nr. 890/76

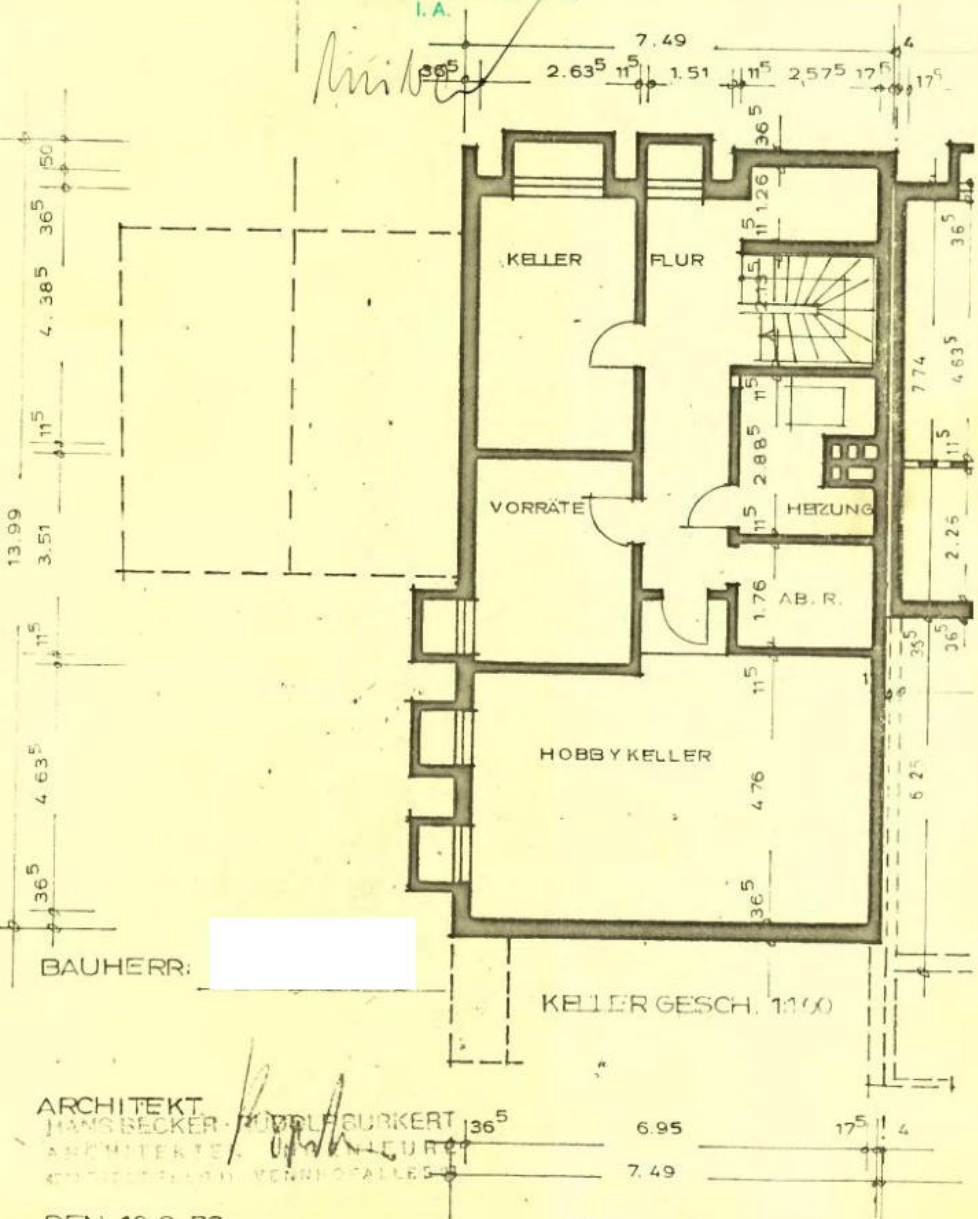
Geprüft!

Bielefeld, den 24. MAI 1976

Der Oberstadtdirektor

Untere Bauaufsichtsbehörde  
i. A.

*Am Ende*



BAUHERR:

ARCHITEKT: HANS-GEORGE FRIEDL-SURKERT  
ARCHITEKTEN: FRIEDL-SURKERT  
ENTWURFS- UND VERBODENES

DEN 10.2.76



Hierzu siehe Auflage im Bauschein

HAUS A<sub>2</sub>

A

Anlage zur Genehmigung Nr.

890/76

Geprüft!

24. MAI 1976

Bielefeld, den

Der Oberstadtdirektor

Untere Bauaufsichtsbehörde

*Wibbe*

GARAGE

KÜCHE

FLUR

ABR

ESSPLATZ

ERDGESCH. 1:100

NEUBAU: EINFAM.  
REIHENHAUS MIT  
GARAGE IN BIELEFELD  
11 - JADEWEG FL. 3

WOHNRAUM

GER

TERRASSE

ARCHITEKT:

WANDERER, RUDOLF  
ARCHITECTEN  
BIELEFELD

DEN 10. 2. 76

NEUBAU: EINFAM. REIHEHAUS MIT GARAGE  
BAUHERR: [REDACTED]

DACH GESCHOSS M. 1:100

HAUS A2  
Anlage zur Genehmigung Nr.

890/76

Geprüft!

24. MAI 1976

Bielefeld, den

Der Oberstadtdirektor

Untere Bauaufsichtsbehörde  
i. A.

36 3.01 11 1.13 5 2.57 5 17 5 276

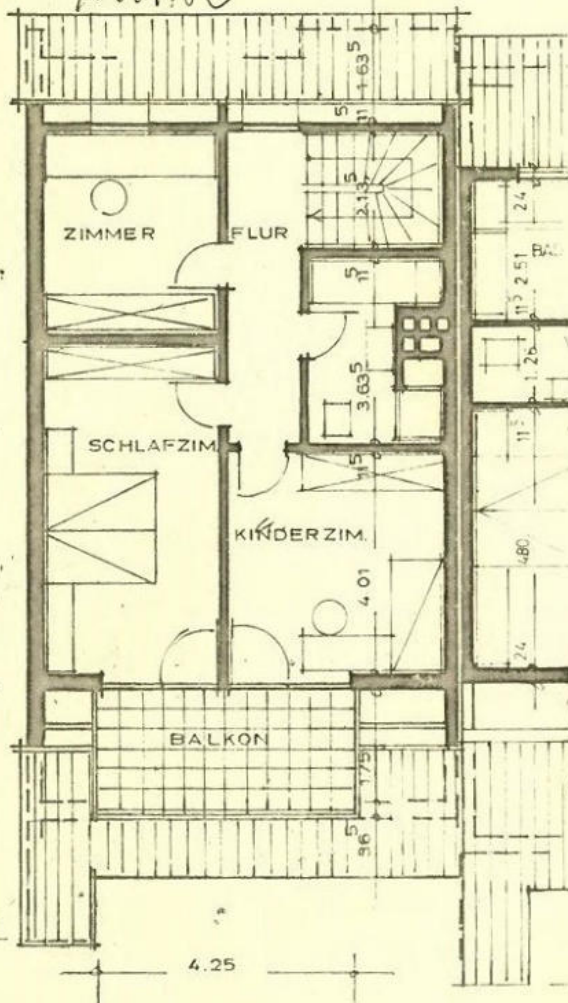
*Misch*

13.99  
5.88<sup>5</sup>  
11<sup>5</sup>  
4.01  
11<sup>5</sup>  
1.63<sup>5</sup>

13.99  
5.88<sup>5</sup>  
11<sup>5</sup>  
1.75  
36<sup>5</sup>  
2.11

BAUHERR: [REDACTED]

ARCHITECT: [REDACTED]



4.25

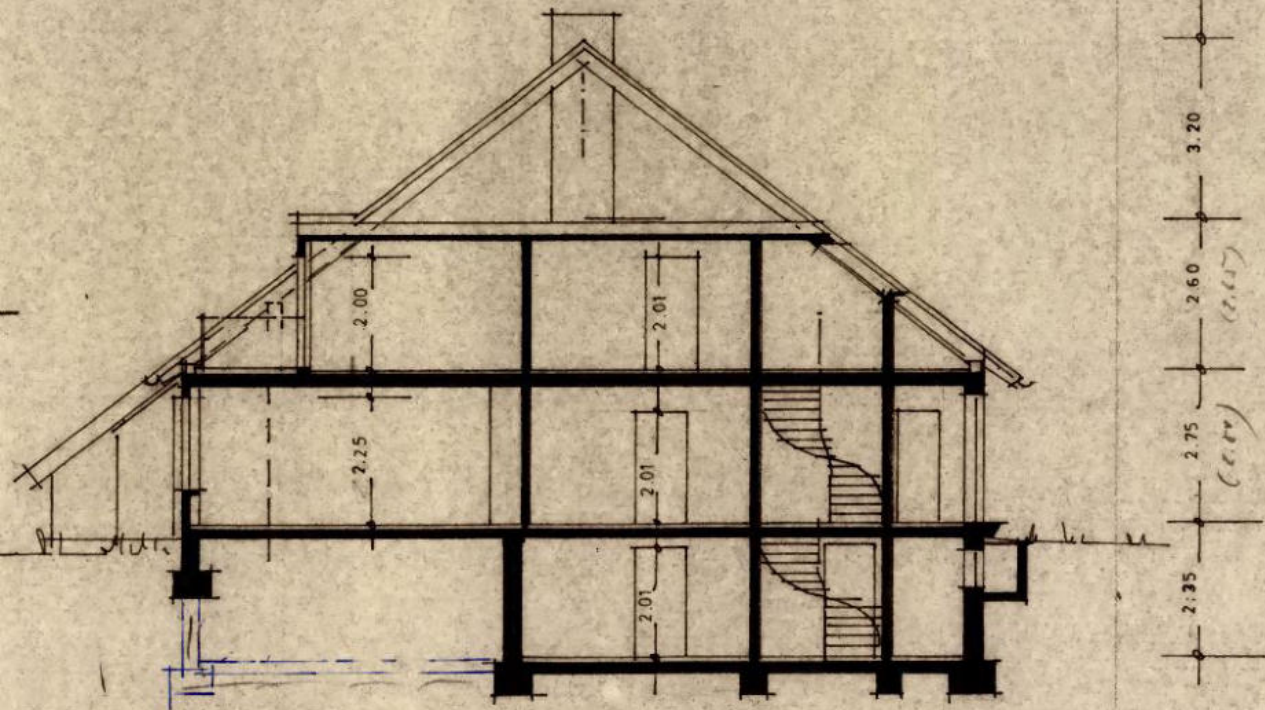
3.01

3.82<sup>5</sup>

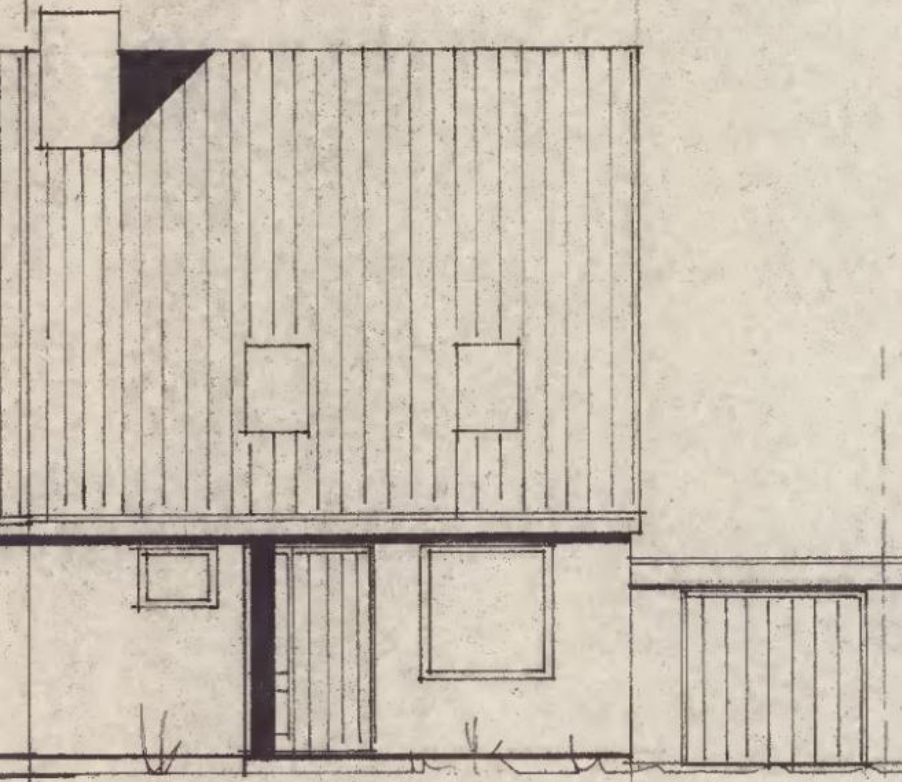
17<sup>5</sup>

17<sup>5</sup>

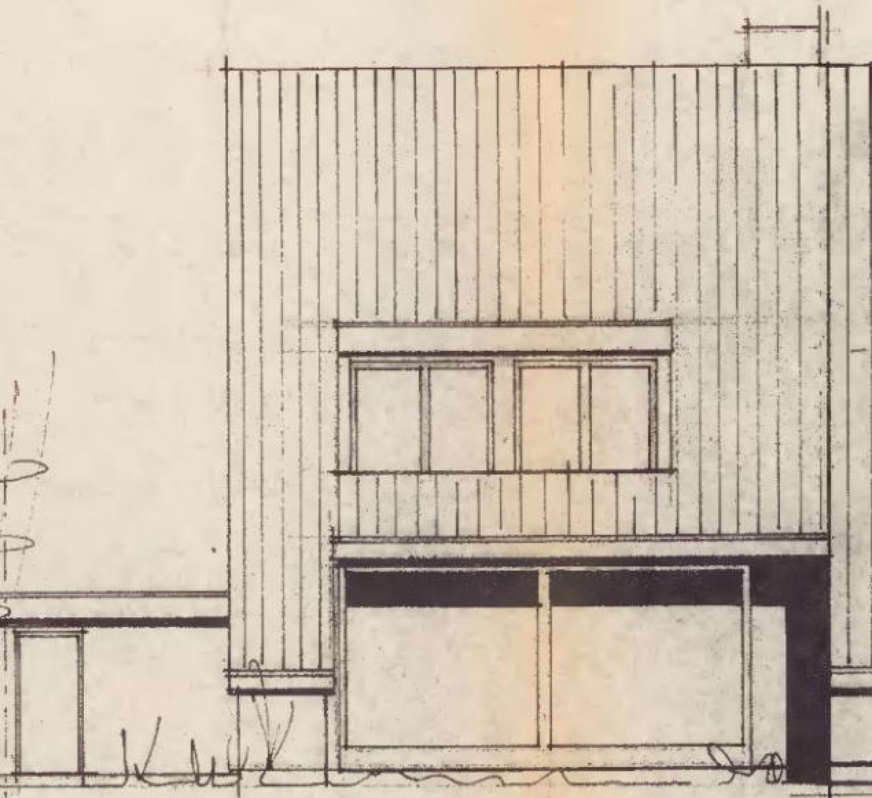
4.7

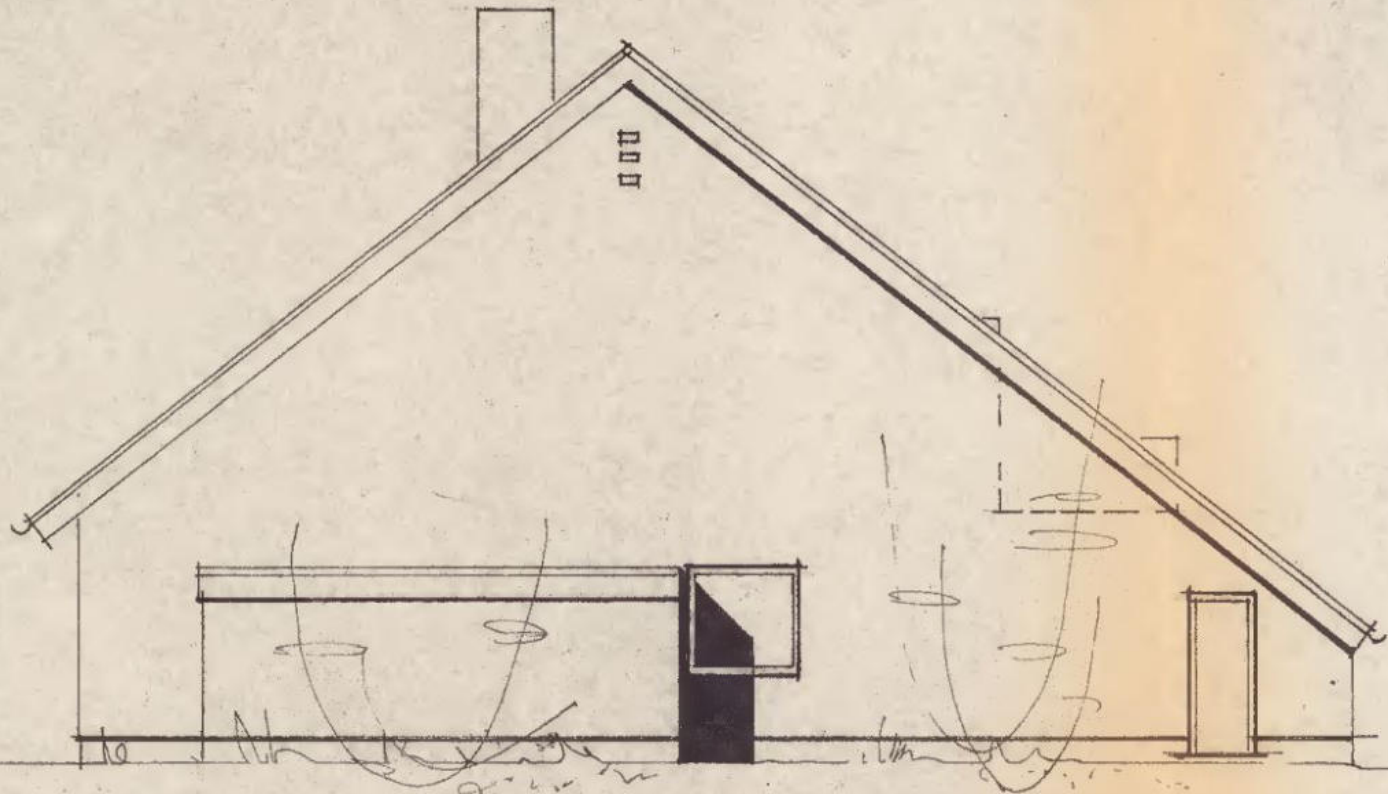


QUERSCHNITT HAUS A<sub>2</sub> - B<sub>2</sub> - C<sub>2</sub>









ANSICHT NORD-WEST

HAUS A 2

## A

Bau- Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge x Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3% für Putzstärke)	x 0,97 =	je Raum m²	je Wohnung m²
E.G.	Wohn.+EBzi.	6,95 x 8,13 <sup>5</sup> + 4,26 x 0,50 =	58,67	56,91	
	Küche	2,63 <sup>5</sup> x 4,01 =	10,57	10,25	
	WC	2,57 <sup>5</sup> x 1,38 <sup>5</sup> ./ 0,75 x 0,37 <sup>5</sup> =	3,29	3,19	
	Abstell-R.	2,57 <sup>5</sup> x 1,26 =	3,24	3,14	
	Flur	1,51 x 4,01 =	6,06	5,88	
	Geräte	0,80 x 2,01 =	1,61	1,56	
	Terrasse	6,34 x 2,00 x 1/2 =	6,34	6,15	
					87,08
D.G.	Elt.Schl.Zi.	3,01 x 5,88 <sup>5</sup> = + , , , =	17,71	17,18	
	Ki. Zimmer	3,82 <sup>5</sup> x 4,01 = ( , , , ) +	15,34	14,88	
	Zimmer	3,01 x 4,01 ./ 3,01 x 1,00 x 0,5 =	10,57	10,25	
	Bad	2,57 <sup>5</sup> x 3,63 <sup>5</sup> ./ 0,75 x 0,75 =	8,80	8,54	
	Flur	1,13 <sup>5</sup> x 5,38 <sup>5</sup> =	6,11	5,93	
	Balkon	4,25 x 1,75 x 1/2 =	3,72	3,61	
					60,39
K.G.	Hobby-Kell.	6,95 x 4,76 + 1,51 x 1,00 ./ 2,75 x 0,26 =	35,31	34,25	
	Vorrats-Kell.	2,63 <sup>5</sup> x 3,51 =	9,25	8,97	
	Keller	2,63 <sup>5</sup> x 4,38 <sup>5</sup> =	11,55	11,20	
	Abstell-R.	2,57 <sup>5</sup> x 1,76 =	4,53	4,39	
	Heizung	2,57 <sup>5</sup> x 2,88 <sup>5</sup> ./ 0,75 x 0,75 =	6,87	6,66	
	Anschl.Kell.	2,57 <sup>5</sup> x 1,26 =	3,25	3,15	
	Flur	1,51 x 6,99 =	10,55	10,23	
					78,85
					147,47
					147,50
zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzer“ Gewerberäume					147,50
Sonderabzüge für:					m² =


<b>7. geförderte Wohnfläche (5)</b> = <span style="float: right;"><b>m²</b></span> = <span style="float: right;"><b>%</b></span> freie Wohnflächen (6a) = <span style="float: right;"><b>m²</b></span> = <span style="float: right;"><b>%</b></span>	<b>8. Baukosten (gef. Teil)</b> = <span style="float: right;"><b>DM</b></span> gef. Wohnflächen (5) = <span style="float: right;"><b>m²</b></span>
---	---

Ort: Bielefeld 11

Datum: 23. 2. 1976

HANS DECKER · RUDOLF BURKERT  
ARCHITECTEN · INGENIEURE  
4800 BIELEFELD, VENNHOFFALLEE 82

(Unterschrift des Architekten / Betreuers)





Jadeweg → Northwest



Jadeweg → Südost



Flurstück 2773 → Südwest



Flurstück 2546 → Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Hauseingangsbereich