

# Gutachten

über den Verkehrswert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5 nebst Sondernutzungsrechten an der Garage Nr. 5 und dem gesamten Dachboden im Hause „Vilsendorfer Straße 64“ in 33739 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Jöllenbeck Blatt 4473)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 054/23**

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bielefeld  
Gerichtstraße 6  
33602 Bielefeld

**Eigentümer:**

```

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

```

### Zweck der Wertermittlung:

## Zwangsversteigerungsverfahren

**Rechtsgrundlage der Wertermittlung:** § 194 Baugesetzbuch

**Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:** 20.02.2024

### Auftragserteilung:

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld  
vom 22.12.2023

### Ortsbesichtigungen:

20.02.2024 und 07.03.2024  
- ohne Zutritt in das Sondereigentum -

**Anwesende Personen:**

20.02.2024  
 xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx (WEG-Hausverwaltung)  
 Hendrik Bachler (Gutachter)  
 Miescha Günzel (Mitarbeiter d. Gutachters)

07.03.2024  
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Eigentümer)  
 Hendrik Bachler (Gutachter)  
 Miescha Günzel (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>9</b>
1. Allgemeines	9
2. Baubeschreibung	9
3. Wohnungsbeschreibung	10
4. Einschätzung des baulichen Zustands	10
5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)	10
6. Nutzungsverhältnisse	11
7. Sondernutzungsrechte	11
8. Außenanlagen	11
9. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft und Hausgeldzahlungen	11
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>12</b>
1. Definition des Verkehrswerts	12
2. Rechtsgrundlagen	12
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>14</b>
1. Bodenwertermittlung	14
1.1 Bodenrichtwert	14
1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 5	14
2. Vergleichswertverfahren	15
2.1 Vergleichswertermittlung	15
2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren	15
3. Ertragswertermittlung	16
3.1 Vorbemerkung	16
3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge	16
3.3 Bewirtschaftungskosten	17
3.4 Liegenschaftszinssatz	17
3.5 Restnutzungsdauer	18
3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung	18
3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
3.8 Rechengang	20
3.9 Ergebnis Ertragswert	20
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>21</b>
1. Verkehrswertdiskussion	21
2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung	22
<b>VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis</b>	<b>22</b>
1. Hinweise	22
2. Anlagenverzeichnis	23
3. Literaturverzeichnis	23

## **I. Daten und Beschreibung des Grundstücks**

### **1. Darstellung der Lagesituation**

**Ort:** Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 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 Jöllenbeck, ca. 7 km Luftlinie nördlich 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 "Am Waldschlößchen" in ca. 2 Gehminuten und die nächsten Autobahnauffahrten der BAB 2, 30 und 33 in je ca. 20 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Jöllenbeck leben ca. 23.300 Einwohner.

**Straßenlage:** Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Kreuzung „Vilsendorfer Straße/Wörheider Weg“. Die Vilsendorfer Straße zweigt von der „Engersche Straße“ ab und führt ins Ortsteilzentrum von Jöllenbeck. Die Gegend um das Bewertungsobjekt herum ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Vilsendorfer Straße ist als eher stärker 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).

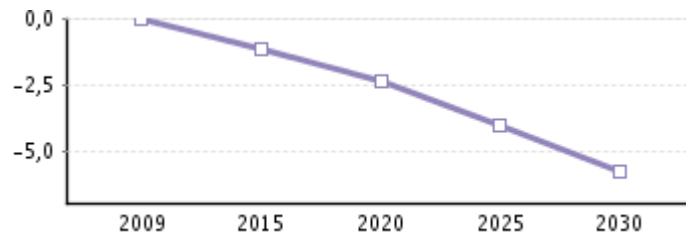
---

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

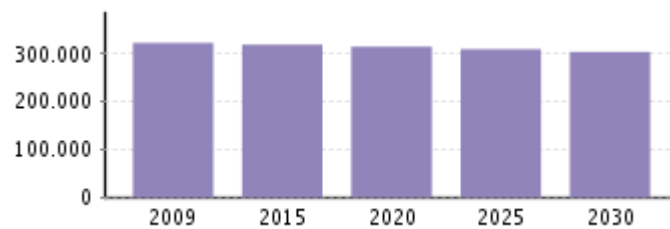
In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“, „älter“ und „heterogener“.

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.

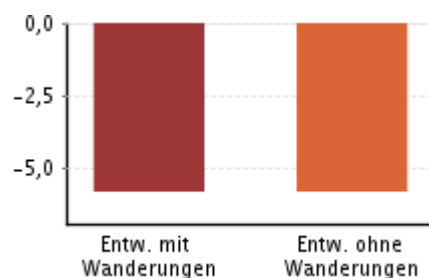
Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bielefeld 2009 bis 2030 (%)



Einwohnerzahl für die Stadt Bielefeld in 5-Jahresschritten bis 2030

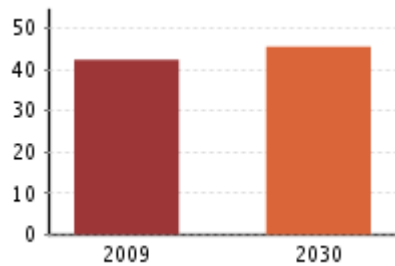


Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bielefeld bis 2030 (%)

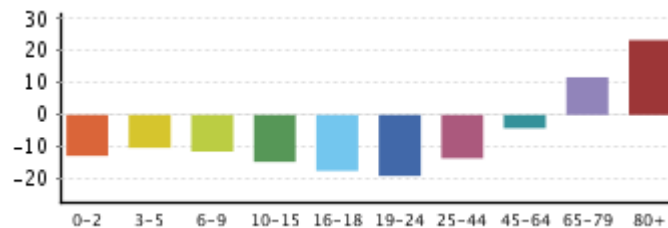


Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet. Während die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen deutliche Zuwächse zu verzeichnen haben wird, wird die Bevölkerungsgruppe der Altersklassen der 0- bis 64-Jährigen -wenn auch verschieden stark- abnehmen.

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



Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)



### **3. Bauleitplanung**

Für den Bereich um das zu bewertende Objekt existiert ein gültiger Bebauungsplan. Dieser wurde am 08.07.1972 erstmals rechtskräftig und ist mit der Nummer „II/J8“ bezeichnet. In diesem Bebauungsplan ist das bebaute Flurstück 642 u.a. als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **4. Grundstücksbeschaffenheit**

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Flurstück. Das Flurstück 642 ist mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohneinheiten nebst sechs Garagen bebaut. Das Flurstück weist keine besonders nennenswerte Höhendifferenz auf. Es ist unsymmetrisch zugeschnitten. Das Grundstück ist direkt von der „Vilsendorfer Straße“ aus zu erreichen. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

### **5. Erschließungszustand**

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

Die Straße „Vilsendorfer Straße“ ist asphaltiert. Beidseitige Geh- und Radwege sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

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

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

Abdruck des Wohnungsgrundbuchs vom 08.01.2024:

### Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld  
Grundbuch von Jöllenbeck  
Blatt 4473

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

155/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Jöllenbeck,  
Flur 8, Flurstück 642,  
Gebäude- und Gebäudefläche,  
Vilsendorfer Straße 64,  
Größe: 1.143 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Raumeinheit Nr. 5 des Aufteilungsplans,  
beschränkt durch das Sondereigentum an den  
anderen Anteilen (Blätter 4469 bis 4474).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet worden.  
Hier sind folgende Sondernutzungsrechte  
zugeordnet worden:  
an der Garage Nr. 5;  
an dem gesamten Dachboden.

Gemäß Bewilligung von 18.12.1998 von Blatt 4462  
hierher übertragen und eingetragen am  
07.01.1999.

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2)

xxxxxxxxx , xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geb. am xx.xx.xxxx

---

<sup>2</sup> Vgl. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 08.01.2024

Abteilung II:<sup>3</sup>

Lfd.-Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG-Abteilung 6, 006 K 054/23). Eingetragen am 14.11.2023.

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 dem Bewertungsgrundstück vor.

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

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

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Grundstück liegt lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem ausgewiesenen Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Wasserschutz- oder Quellschutzgebiet.

Wohnungsbindung:

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

---

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



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

### **1. Allgemeines**

An den Tagen der Inaugenscheinnahme wurde mir der Zutritt in die Wohnung Nr. 5 nebst Dachboden nicht ermöglicht. Aus diesem Grund hat die Bewertung nach dem äußeren Anschein und nach Aktenlage zu erfolgen.

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 642) ist nach den in der Bauakte befindlichen Angaben im Jahre 1999 mit einem freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und 6 Garagen bebaut worden. Sie wurden direkt im Zuge der Erstellung nach § 8 WEG aufgeteilt.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss links des Hauseingangs. Das Haus „Vilsendorfer Straße 64“ ist als freistehendes, dreigeschossiges, nicht unterkellertes 6-Familienwohnhaus (Zweispänner) mit Steildach (Walmdach) erbaut worden.

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

#### Rohbau

Fundamente:	Betonsohle gem. Statik, Streifenfundamente, frostfrei
Außenwände:	15 cm KS-Planelemente
Innenwände:	15 cm KS-Planelemente, 4 cm Dämmung
Fassade:	10 cm Volldämmung
Geschossdecken:	Stahlbetondecken gem. Statik
Dach:	Steildach – Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Dach-entwässerung.:	Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech
Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Holz (mit Isolierverglasung und teilweise mit Rollläden (Kunststoffpanzer))
Hauseingangstür:	Türelement aus Holz, separate Klingel- und Briefkastenanlage
Innentreppe:	Betontreppe, gefliest, Handlauf aus Edelstahl, Wände und Decken geputzt

---

<sup>4</sup> Teilweise der Bauakte entnommen

Gebäudetechnik

Heizungsanlage:<sup>5</sup> Gas-Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung:  
Fa. Buderus, Typ GB 112-29, 27,3 kW, Baujahr 1999

Elektroinstallation: baujahresübliche Elektroinstallation

Garagen: Stahlbeton-Reiheneinzelgaragen

**3. Wohnungsbeschreibung**

Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 befindet sich im 2. Obergeschoss links des Hauseingangs. Sie verfügt neben der Flurfläche über zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Hauswirtschaftsraum, einen Balkon und eine Treppe zum Dachboden. Bez. der genauen Lage, der Aufteilung der Wohnung und des Dachbodens wird auf die in der Anlage befindlichen Lage- und Grundrisspläne aus dem Aufteilungsplan verwiesen.

Die **Wohnfläche** der Wohnung beträgt lt. Angabe in der Bauakte **71,93 m<sup>2</sup>**.<sup>6</sup>

**4. Einschätzung des baulichen Zustands**

An den Tagen der Inaugenscheinnahme fielen äußerlich keine Schäden oder Mängel am Gemeinschaftseigentum auf.

**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.

---

<sup>5</sup> Lt. Messprotokoll des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

<sup>6</sup> Ohne Dachboden

### 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. Nutzungsverhältnisse

Die Bewertungseinheit scheint vom Eigentümer selbst genutzt zu werden.

## 7. **Sondernutzungsrechte**

Dem Wohnungseigentum Nr. 5 ist das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 5 zugeordnet. Ebenso ist der gesamte Dachboden dem Wohnungseigentum Nr. 5 im Wege eines Sondernutzungsrechts zugewiesen.

## 8. Außenanlagen

Die Zuwegung zum Hauseingangsbereich und dem Garagenhof sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die übrigen nicht weiter befestigten Freiflächen sind teils mit Rasen oder diversen Gehölzen begrünt.

## 9. Beschlüsse der Eigentümergeinschaft und Hausgeldzahlungen

Laut den Unterlagen der WEG-Verwalterin<sup>7</sup> beträgt das monatliche Hausgeld für die Bewertungseinheit 257,21 Euro. Eine Instandhaltungsrücklage ist für das gesamte Objekt in Höhe von rd. 8.000,00 € vorhanden.

Wertbeeinflussende Beschlüsse scheinen laut den mir vorliegenden Unterlagen nicht gefasst worden zu sein.

[illegible]

### **III. Grundsätze der Wertermittlung**

#### **1. Definition des Verkehrswerts**

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zivilprozessordnung (ZPO)

#### **3. Wahl der Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nach der Rechtssprechung ist der Verkehrswert mit Hilfe von Vergleichskaufpreisen für derartige Eigentumswohnungen zu ermitteln.

Hierzu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bielefeld in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 eine Funktionsgleichung für Wohnungseigentum veröffentlicht.<sup>8</sup>

Als zweites Wertermittlungsverfahren wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Eigentumswohnungen sinnvoll und ist im Allgemeinen immer dann geraten, wenn ortsübliche Mieten zutreffend ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Den vorgenannten Ausführungen zur Folge, findet das Vergleichswertverfahren als tragendes Verfahren seine Anwendung. Die Ermittlung des Ertragswerts dient hier lediglich der Kontrolle bzw. dient als unterstützendes Verfahren.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte ermittelt.

---

<sup>8</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bielefeld, Seite 52

## **IV. Durchführung der Wertermittlung**

### **1. Bodenwertermittlung**

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

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

#### **1.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte mir für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 nennen. Dieser beträgt 350,-- €/m<sup>2</sup> bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht. Eine weitere Wertanpassung halte ich aufgrund der im Verhältnis entsprechend intensiven baulichen Ausnutzung des Grundstücks nicht für nötig.

#### **1.2 Bodenwertermittlung der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 5**

Der Bodenwertanteil ist demnach wie folgt zu berechnen:

$$1.143 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 \times (155/1.000) = 62.007,75 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwertanteils eine Genauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleiches nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwertanteil** mit rd. **62.000,-- €** ermittelt.

## 2. Vergleichswertverfahren

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

Diese stellt sich bei unterstellter durchschnittlicher Ausstattung wie folgt dar:

Merkmal	ETW		Objektdaten		
Konstante	-15101,52			→	-15101,52
Baujahr des Gebäudes	8,082853	x	1999	→	16157,62
Ausstattungsfaktor (mittel)	543,5108	x	3	→	1630,53
					2686,63

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

### 2.1 Vergleichswertermittlung

Demnach:

$$71,93 \text{ m}^2 \times 2.686,63 \text{ €/m}^2 = 193.249,30 \text{ €}$$

Dieser Wert beinhaltet jedoch nicht den Wert der Sondernutzungsrechte an der Garage Nr. 5 und des Dachbodens. Diese werden hier mit zusammen rd. 10.000,00 € ermittelt.

### 2.2 Ergebnis Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert einschl. der Sondernutzungsrechte wurde in Höhe von **203.249,-- €** ermittelt.

### **3. Ertragswertermittlung**

#### **3.1 Vorbemerkung**

Prinzipiell ist das Ertragswertverfahren bei sachgerechter Anwendung der grundstücksbezogenen Daten ein vergleichendes Verfahren. Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich aus den Bestimmungen der § 28 bis § 34 der ImmoWertV. Demnach definiert sich der Ertragswert aus der Summe aus dem Bodenwert und den unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer durch Kapitalisierung des um die Bodenverzinsung verminderten Reinertrages ermittelten Gebäudeertragswert. Gegebenenfalls sind sonstige wertbeeinflussende Umstände noch zu berücksichtigen. Konkret wird dabei wie folgt verfahren: Zunächst wird der Bodenwert durch Preisvergleiche oder mit Hilfe von Richtwerten ermittelt.

Daneben werden vom marktüblich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Abschreibung (diese wird über die Restnutzungsdauer durch Einrechnung in den Barwertfaktor für die Kapitalisierung berücksichtigt) und der umlegbaren Betriebskosten abgezogen.

Von dem so ermittelten Reinertrag wird der auf den Bodenwert entfallende Liegenschaftszins in Abzug gebracht. Der verbleibende Betrag wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (Abschreibungskomponente) mit einem sich aus dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Multiplikator (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) kapitalisiert. Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind zu berücksichtigen

#### **3.2 Ermittlung der marktüblichen Erträge**

Die zu bewertende Einheit wird derzeit vermutlich vom Eigentümer eigengenutzt.

Die marktüblichen Erträge werden auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Wohnungen ermittelt.

Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Nettokaltmiete; das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die im Folgenden unterstellten, marktüblichen Mieten wurden anhand des veröffentlichten Mietspiegels 2022 der Stadt Bielefeld ermittelt.

Der aktuelle Mietspiegel weist für Standardwohnungen in normalen Lagen und der entsprechenden Baujahresklasse (1995 bis 2001) Werte zwischen 6,40 € und 8,05 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl. Mietzins aus (Median 7,00 €/m<sup>2</sup>), sofern alle anfallenden und umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden.

Ich erachte u.a. aufgrund der Lage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, des Gebäudecharakters und der vermuteten Wohnungsausstattung, einen monatlichen Grundmietzins für die Wohnung in Höhe von ca. 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. für marktüblich.

Somit ergibt sich ein marktüblicher **Rohertrag** (ohne Betriebskosten) in Höhe von rd. **6.474,-- € pro Jahr**.



### 3.3 Bewirtschaftungskosten

Dies sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie laufend erforderlich sind. Auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten, die neben der Netto-Kaltniete (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-Kaltniete sind lt. Ertragswertrichtlinie enthalten:

- Verwaltungskosten in Höhe von 420,00 € je Eigentumswohnung, jährlich
- Instandhaltungskosten in Höhe von 13,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, jährlich
- Mietausfallwagnis nach § 29 II BV mit 2 % der Nettomiete

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

### 3.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist bei der Wertermittlung im Ertragswertverfahren von zentraler Bedeutung. Er ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt und marktüblich verzinst wird. Mit ihm wird zunächst der Bodenwert eines bebauten Grundstücks verzinst.

Außerdem geht er zusammen mit der Restnutzungsdauer in den Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) ein, mit dem der auf das Gebäude entfallende Reinertrag multipliziert wird, um so den Gebäudeertragswert zu erhalten.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach Art und Lage des Objektes. So sind für Einfamilienhäuser andere Zinssätze relevant als beispielsweise für Mehrfamilienhäuser. Vereinfachend kann gesagt werden, je höher das Risiko einer Immobilie bezüglich des investierten Kapitals ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszins sein. In der Regel ermitteln die Gutachterausschüsse auf Basis einer Vielzahl von Vergleichskauffällen den jeweiligen Liegenschaftszins und geben hierüber auch Auskunft.

Der Liegenschaftszins ist auf keinen Fall mit einem Anlagezins zu verwechseln und zu vergleichen!

Der objektartspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt.

Die Empfehlung des zuständigen Gutachterausschusses für unvermietete Eigentumswohnungen in Bezug auf Liegenschaftszinssätze liegt bei 1,7 % (+/- 0,8 %) und für vermietete Eigentumswohnungen bei 2,3 % (+/- 1,2 %).<sup>9</sup> Ich halte hier u.a. aufgrund der Lage, der Objektgröße und des augenscheinlich guten und gepflegten Gebäudezustands einen gerundeten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % für angemessen.

### 3.5 Restnutzungsdauer

Die Wertminderung eines Gebäudes bez. seines Alters ergibt sich nicht alleine aufgrund seines Alters. Dies spielt natürlich auch eine wichtige Rolle, doch viel wichtiger ist es, die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes zu ermitteln. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können ein Gebäude somit erheblich „verjüngen“.

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 80 Jahre geschätzt.<sup>10</sup> Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre. Maßgebliche Modernisierungsmaßnahmen außerhalb von üblichen Instandsetzungsarbeiten wurden scheinbar nicht durchgeführt.

Berechnung der Restnutzungsdauer:

$$\begin{array}{ccccccc} 1999 & + & 80 & - & 2024 & = & 55 \\ \text{(Baujahr)} & & \text{(Gesamtnutzungsdauer)} & & \text{(Stichtagsjahr)} & & \end{array}$$

Nach dieser Theorie beträgt die Restnutzungsdauer 55 Jahre.

### 3.6 Barwertfaktor für die Kapitalisierung

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

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

<sup>9</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld 2023, S. 54

<sup>10</sup> Vgl. Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber, 7. Auflage, S. 491

Allgemeingültig kann der Barwertfaktor für die Kapitalisierung wie folgt berechnet werden:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{wobei} \quad q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszins      n = Restnutzungsdauer

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich somit ein Barwertfaktor für die Kapitalisierung von:

$$V = \frac{q^{33} - 1}{q^{33} \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + 2,0/100$$

$$\mathbf{V = 33,17}$$

### 3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie bereits im IV. Abschnitt unter Punkt 2.1 erwähnt, wird hier ein Wertzuschlag in Bezug auf die Sondernutzungsrechte in Höhe von rd. 10.000,00 € berücksichtigt.

**3.8    Rechengang**

Ertragswert		
<b>Rohertrag</b>	Marktüblich erzielbare Netto-Miete in € p.a.	<b>6.474,00</b>
<b>Bewirtschaftung</b>	Betriebskosten (werden umgelegt)	
	Instandhaltungskosten	
	für Wohnflächen (13,80 €/m²)	992,63
	Verwaltungskosten (420,-- €/Einheit)	420,00
	Mietausfallwagnis in % der Netto- Kaltmiete	2,00    129,48
	<b>abzüglich Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>1.542,11</b>
<b>Reinertrag</b>		<b>4.931,89</b>
<b>BW</b>	<b>abzüglich Bodenwertverzinsungsbeitrag</b>	
<b>Verzinsung</b>		
	Bodenwert in €	62.000,00
	Liegenschaftszins	0,020
	Bodenwertverzinsungsbeitrag in €	1.240,00
<b>Reinertrag ./Bod.-</b>		
<b>wertverzinsung</b>		<b>3.691,89</b>
<b>Ertragsanteil</b>	Restnutzungsdauer des Gebäudes geschätzt	55 Jahre
	Barwertfaktor für die Kapitalisierung	33,17
	Gebäudewert (Gebäudeertragsanteil x Barwertfaktor) in €	122.459,86
	besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	10.000,00
	Ertragswert ohne Grundstück in €	132.459,86
	zuzüglich Bodenwert in €	62.000,00
<b>Ertragswert</b>	<b>Ertragswert in €</b>	<b>194.459,86</b>

**3.9    Ergebnis Ertragswert**

Der Ertragswert wurde in Höhe von **194.460,-- €** ermittelt.

## **V. Ermittlung des Verkehrswerts**

### **1. Verkehrswertdiskussion**

**Vergleichswert : 203.249,-- €**

**Ertragswert : 194.460,-- €**

Bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren (hier Vergleichswertverfahren und Ertragswertverfahren) sind mehr oder minder unterschiedliche Ergebnisse unvermeidbar. Daher sind die aus den verschiedenen Wertermittlungsmethoden gewonnen Ergebnisse miteinander und unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage für solche Objekte zu vergleichen.

Hier ist es sinnvoll festzustellen, welches der Verfahren für das zu bewertende Objekt das Aussagekräftigste ist.

Wie bereits erwähnt ist für Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren am aussagekräftigsten. Trotzdem können zur Anpassung an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Insbesondere wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wegen zu knappen Angebots bzw. einer überstarken Nachfrage Preise gezahlt werden, die dem nachhaltigen Ertrag nicht entsprechen. Auch die allgemeine Wirtschaftslage und die „Stimmung“ auf dem Immobilienmarkt, im Bezug auf das Bewertungsobjekt, können den Verkehrswert in der Weise beeinflussen, dass einem großen Angebot eine geringe Nachfrage entgegensteht. Dieser Umstand würde dann zu einem Preisabschlag führen.

### **2. Ergebnis Verkehrswert/Marktanpassung**

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Bebauung sowie der Mikrolage des Objekts, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, ist meiner Ansicht nach eine aktuelle Marktanpassung des ermittelten Vergleichswerts nicht nötig.

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

**Verkehrswert** gem. § 194 BauGB **200.000,-- €.**

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

### **1. Hinweise**

Der Zutritt in die Wohnung Nr. 5 nebst Dachboden wurde mir nicht ermöglicht. Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Für etwaige Abweichungen der Baubeschreibung, der unterstellten Ausstattung, der baurechtlichen Situation und der Wohnflächenangabe übernehme ich keine Gewähr.

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

Hiermit versichere ich, dass dieses Gutachten von mir mit bestem Wissen und Gewissen erstellt worden ist. Alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen worden sind, habe ich kenntlich gemacht. Ich habe keinerlei persönliches Interesse an dem Ausfall dieses Gutachtens. Ich stehe zu keinem der an diesem Verfahren Beteiligten in irgendeinem verwandtschaftlichen Verhältnis.

Bielefeld, den 08.03.2024

-----

## **2. Anlagenverzeichnis**

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

## **3. Literaturverzeichnis**

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Bielefeld



### Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2023-01-01

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

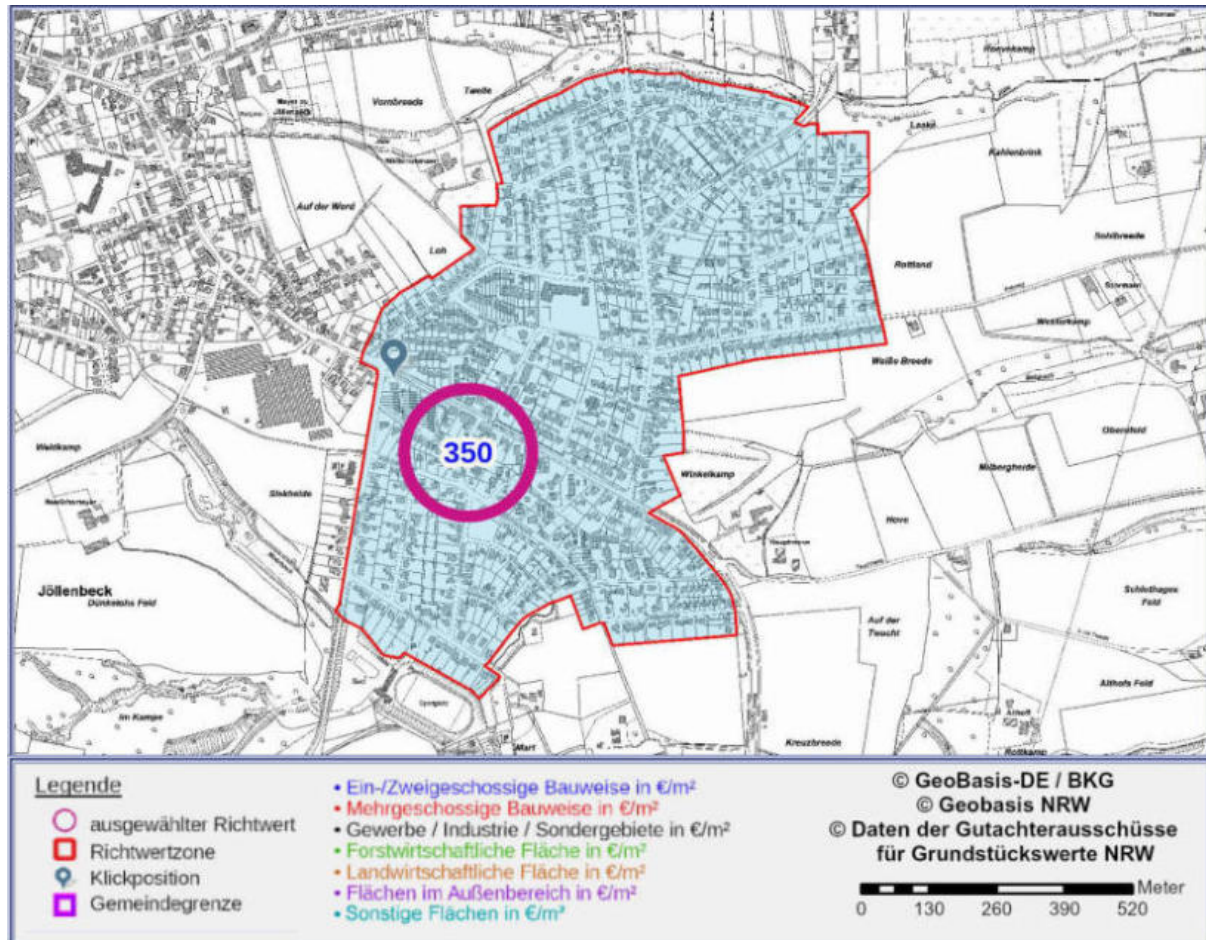


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



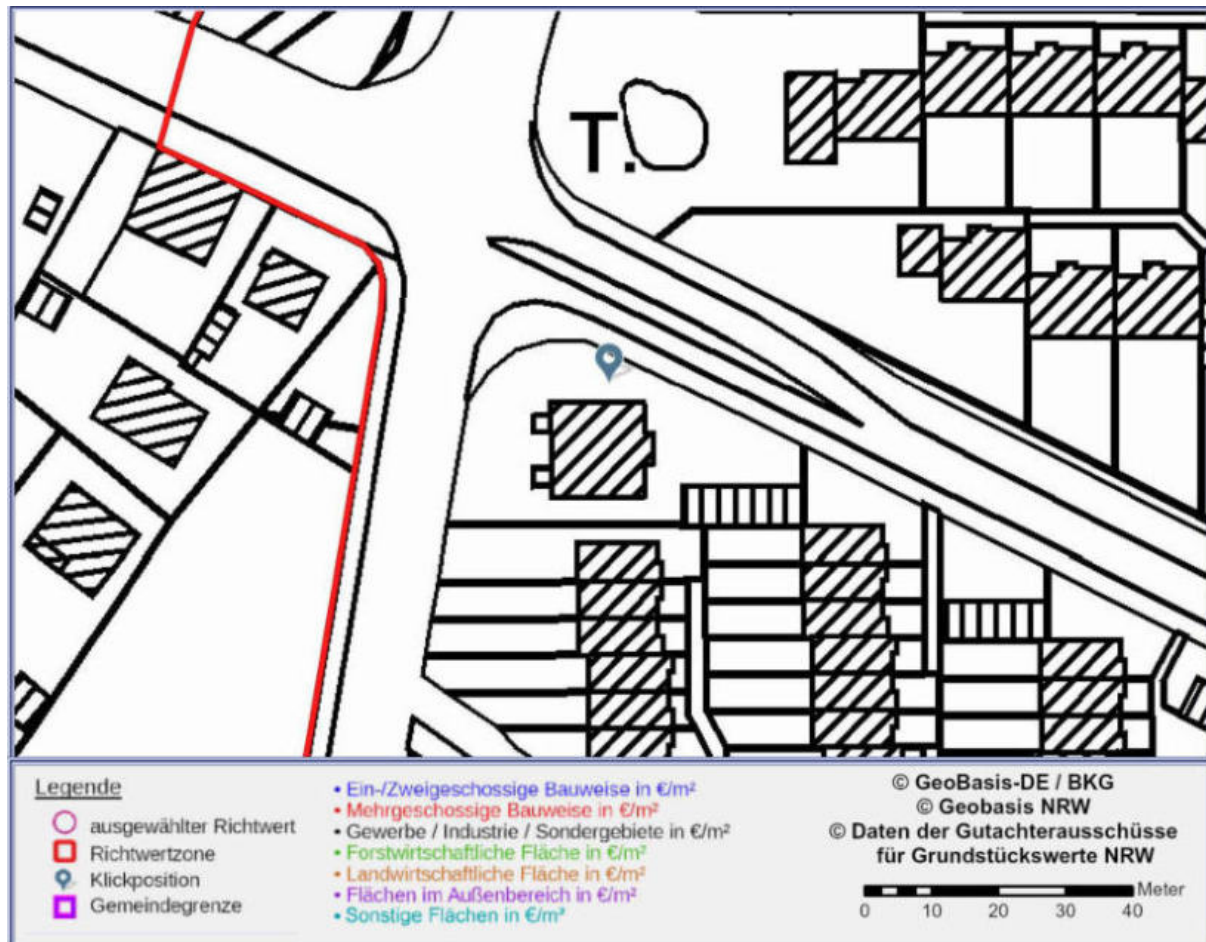


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



## Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33739
Gemarkungsname	Jöllenbeck
Ortsteil	Jöllenbeck
Bodenrichtwertnummer	7960
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>350 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/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.

Ausgabe gefertigt am 19.02.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



#### **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 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).

#### **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.



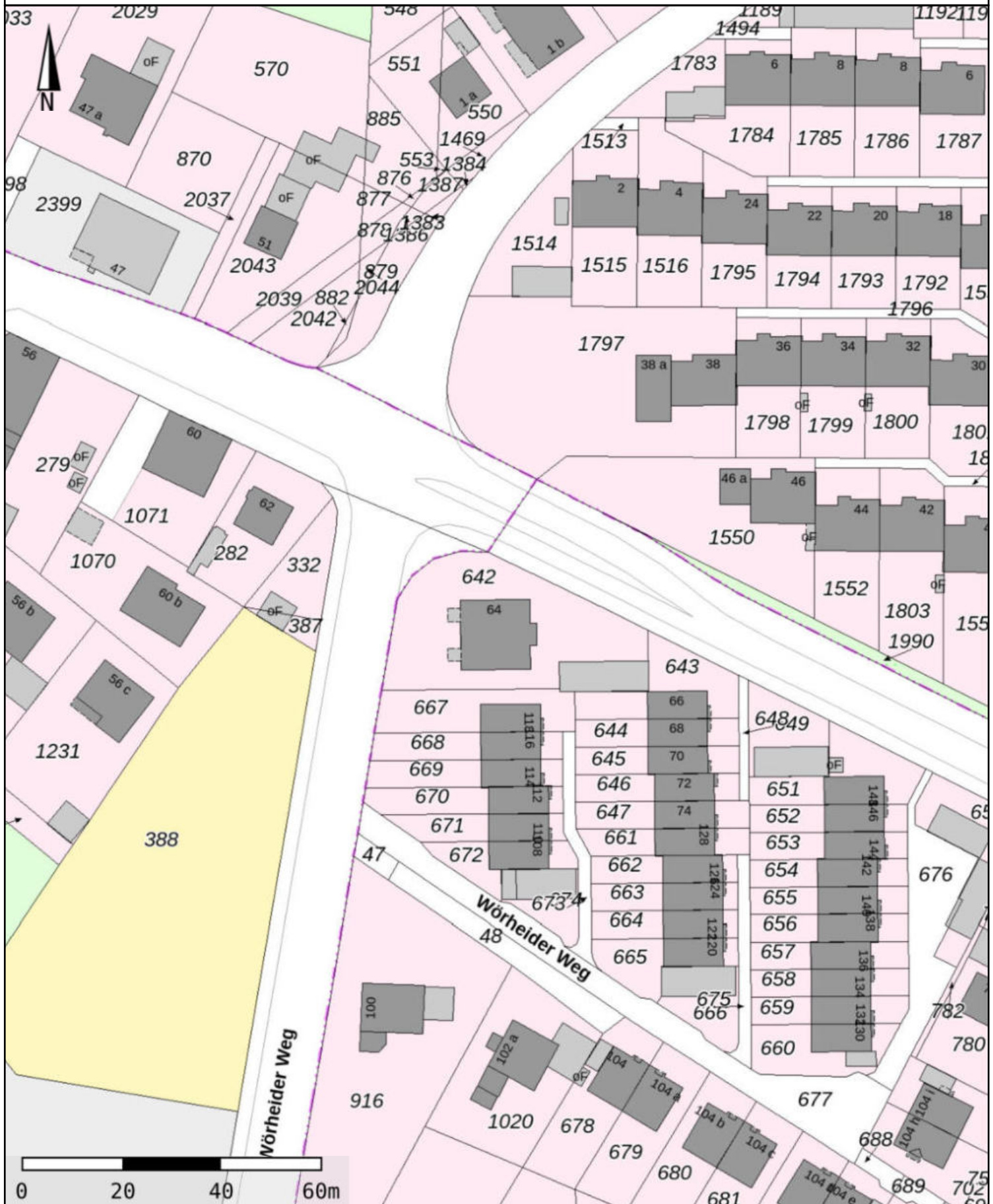


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 05.01.2024 um 12:24 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





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  
05.01.2024

Bitte bei der Antwort angeben  
Mein Zeichen  
660.13250 Mol

Bielefeld  
08.01.2024

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

### Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

**Gemarkung : Jöllenbeck**

**Flur : 8**

**Flurstück : 642**

im Bereich der folgenden Straßen liegt: Vilsendorfer Straße und Straße Wörheider Weg.

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

**Straßenbaubeiträge** nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) werden für die beiden o. g. Straßen in absehbarer Zeit nicht fällig.

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

### Verwaltungsgebühr

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



**Lieferanschrift**  
Stadt Bielefeld  
Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

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

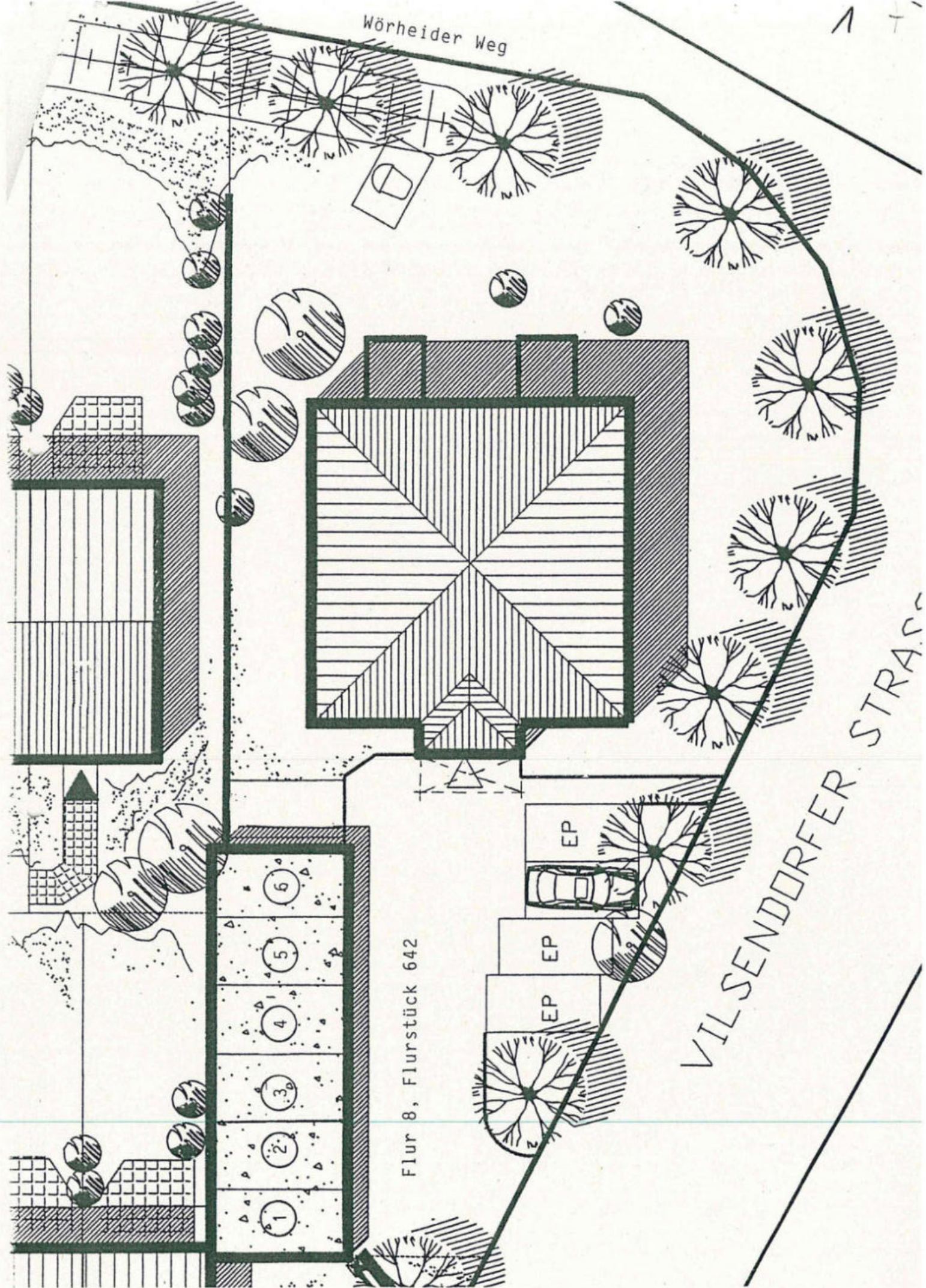
**Sprechzeiten**  
Montag – Freitag  
08.00 – 12.00 Uhr  
Donnerstag  
08.00 – 12.00 Uhr  
14.30 – 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**Konten der Stadtkasse Bielefeld**  
Sparkasse Bielefeld  
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 28  
BIC: SPBIDE33XXX  
Postbank Hannover  
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07  
BIC: PBNKDEFF  
Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE1920000000017669



Wörheider Weg

1 +

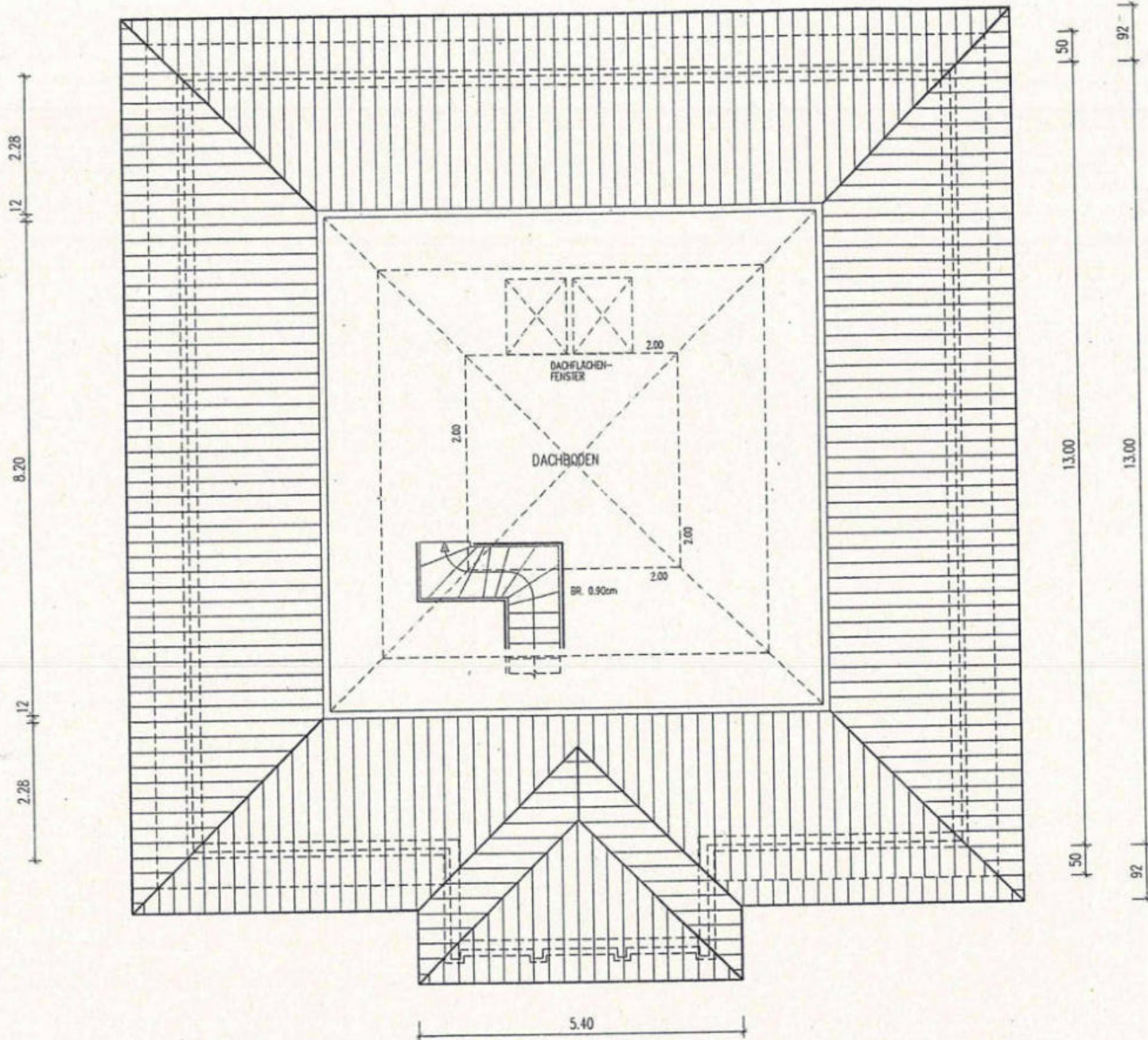
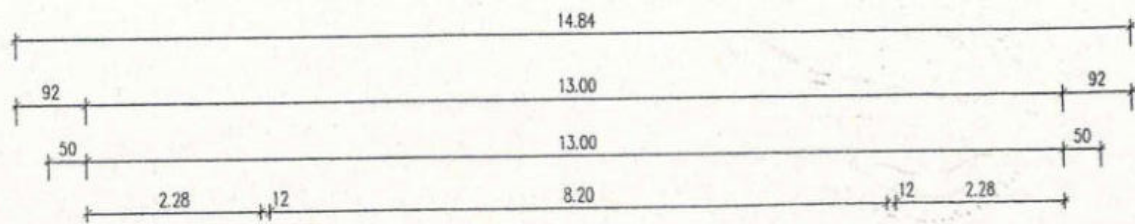


Flur 8, Flurstück 642

VILSENDORFER STRASSE



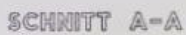




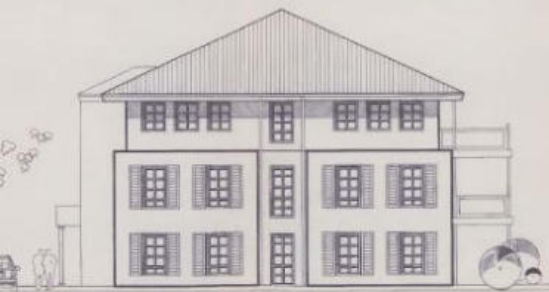
NEUBAU VON 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
BIELEFELD-JÖLLENBECK/VILSENDORFER STRASSE

BIELEFELD, DEZEMBER 1998

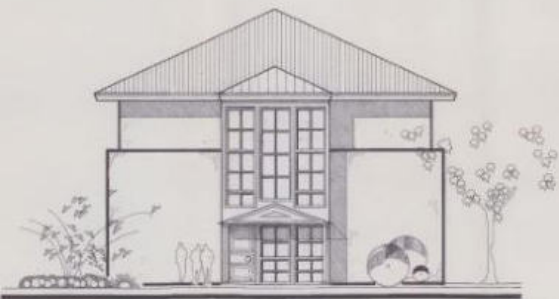




SNITT A-A



HORDEN



OSTUM



SUNSHINE



WESTERN

Raumbuch : ETW47  
 Standort : 33739 BIELEFELD  
 Gebäude : VILSENDORFER STRASSE  
 Geschoss : 2. OBERGESCHOSS  
 Wohnung : 05

Anz W+S Kü NR

Raum : 01 DIELE

$$\begin{aligned}
 1) &+ (3.800 * 0.531) &= & 2.02 \\
 2) &+ (2.495 * 1.190) &= & 2.97 \\
 3) &+ ((3.800 + 3.056) / 2) * 0.744 &= & 2.55
 \end{aligned}$$

7.54

Raum : 02 SCHLAFEN

$$\begin{aligned}
 1) &+ (4.195 * 2.210) &= & 9.27 \\
 2) &+ ((3.722 + 2.920) / 2) * 0.802 &= & 2.66 \\
 3) &+ (0.998 * 2.920) &= & 2.91
 \end{aligned}$$

1 14.84

Raum : 03 BAD

$$1) + (2.210 * 2.525) =$$

5.58

Raum : 04 KÜCHE

$$\begin{aligned}
 1) &+ (2.520 * 1.950) &= & 4.91 \\
 2) &+ (0.260 * 2.260) &= & 0.59
 \end{aligned}$$

5.50

Raum : 05 WOHNEN/ESSEN

$$\begin{aligned}
 1) &+ (6.820 * 2.088) &= & 14.24 \\
 2) &+ (3.493 * 3.770) &= & 13.17 \\
 3) &+ (2.310 * 0.872) &= & 2.02
 \end{aligned}$$

1 29.43

Raum : 06 BALKON

$$1) + 1/2 (3.002 * 2.500) =$$

3.76



Raum : 07      HAUSWIRTSCH.R.

$$1)+(2.510*2.395) = 6.01$$

---

2	44.27	5.50	22.88
---	-------	------	-------

---

Wohnfläche : 72.66

./.. 1 % Spachtelputz 0,73Whg. 5      71,93 m<sup>2</sup>

---

Wohnfläche ohne Hauswirtschaftsraum 65,98 m<sup>2</sup>



Vilsendorfer Str. → Südost



Vilsendorfer Str. → Nordwest



Ansicht West



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Hoffläche mit Garagen



Außenansicht Garage Nr. 5





Innenansicht Garage Nr.5



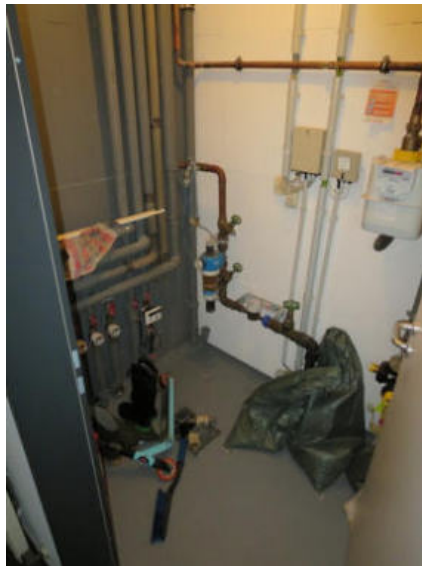
Hauszuwegung



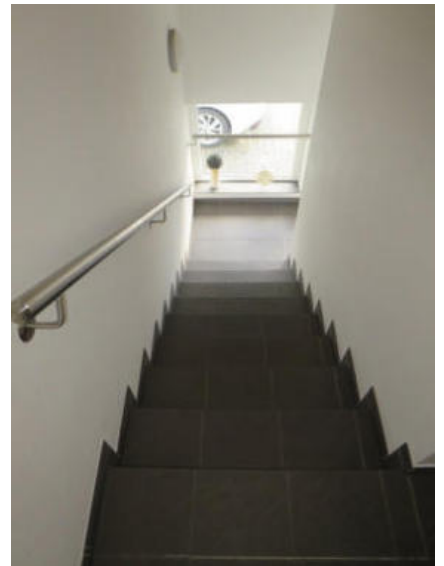
Hauseingangsbereich



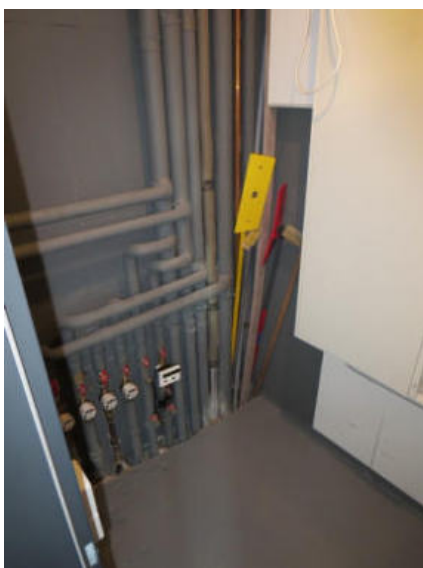
Flur (EG)



Hausanschlussraum (EG)



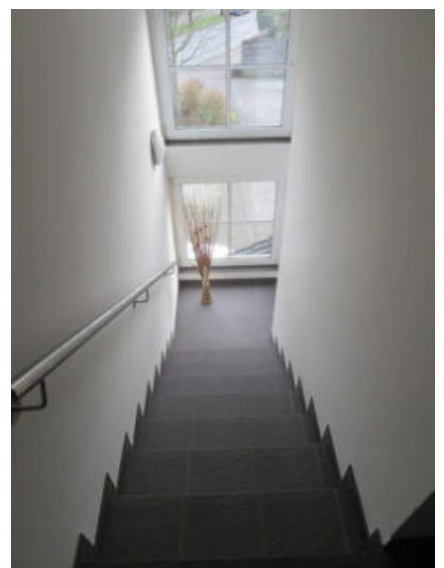
Treppe in das 1. OG



Technikraum (1.OG)



E-Installation (1. OG)



Treppe in das 2. OG



Heizungsraum (2. OG)



Gas-Therme (2. OG)