



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einer Einfamiendoppelhaushälfte nebst Anbau bebauten Grundstücks „Enniskillener Straße 58“ in 33647 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Brackwede Blatt 8899)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 064/23**

HENDRIK BACHLER

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788

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

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

Dipl.-Sachverständiger (DIA) Hendrik Bachler

Verkehrswertgutachten

„Enniskillener Straße 58“ in 33647 Bielefeld

Auftraggeber:

Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer:

Rechtsanwältin xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxx xxxxxxxxxxx
als Insolvenzverwalterin über das Vermögen des
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxx xxx

Zweck der Wertermittlung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung:

§ 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:

05.03.2024

Auftragserteilung:

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 16.01.2024

Ortsbesichtigung:

05.03.2024

Anwesende Personen:

xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (Gläubigervertreter)
Hendrik Bachler (Gutachter)

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

Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks	4
1. Darstellung der Lagesituation.....	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand.....	4
3. Bauleitplanung.....	6
4. Grundstücksbeschaffenheit.....	6
5. Erschließungszustand.....	7
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten.....	7
II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen	9
1. Allgemeines.....	9
2. Baubeschreibung.....	10
3. Außenanlagen.....	11
4. Bauschäden/Baumängel.....	11
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	12
6. Bauzahlen.....	13
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	13
1. Definition des Verkehrswerts.....	13
2. Rechtsgrundlagen.....	14
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	14
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	15
1. Bodenwertermittlung.....	15
1.1 Bodenrichtwert.....	15
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts.....	16
2. Sachwertermittlung.....	17
2.1 Vorbemerkung.....	17
2.2 Normalherstellungskosten.....	18
2.3 Wertminderung wegen Alters.....	19
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.).....	20
2.5 Außenanlagen.....	20
2.6 Rechengang.....	21
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts.....	21
V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts	22
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung.....	22
2. Ergebnis Verkehrswert.....	22
VI. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	23
1. Hinweise.....	23
2. Anlagenverzeichnis.....	24
3. Literaturverzeichnis.....	24

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

Ort: Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 340.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächstgrößeren 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 Brackwede, ca. 5 km Luftlinie südwestlich 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 "Im Horst" in ca. 2 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 33 in ca. 7 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Brackwede leben ca. 41.100 Einwohner.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Enniskillener Straße. Die Enniskillener Straße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Senner Straße und der Warendorfer Straße. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Parkplatzsituation ist als entspannt einzustufen.

Lagebeurteilung: normale Wohnlage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand ¹

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

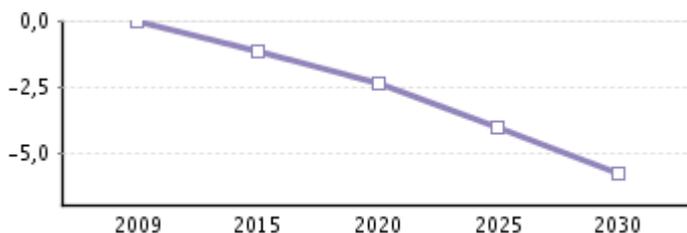
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen. Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung

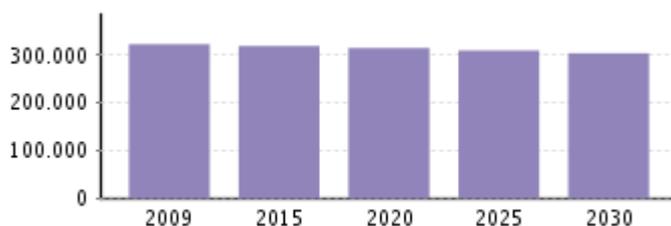
In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“, „älter“ und „heterogener“.

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.

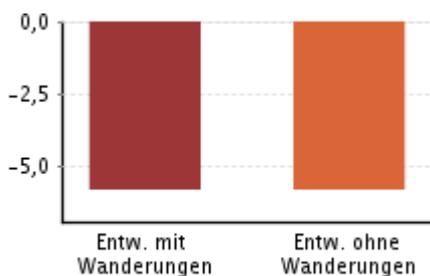
Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bielefeld 2009 bis 2030 (%)



Einwohnerzahl für die Stadt Bielefeld in 5-Jahresschritten bis 2030

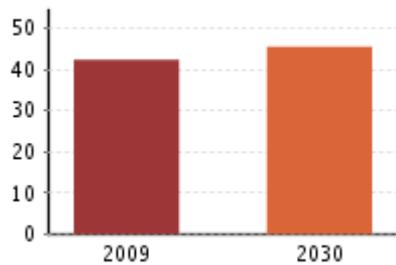


Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bielefeld bis 2030 (%)

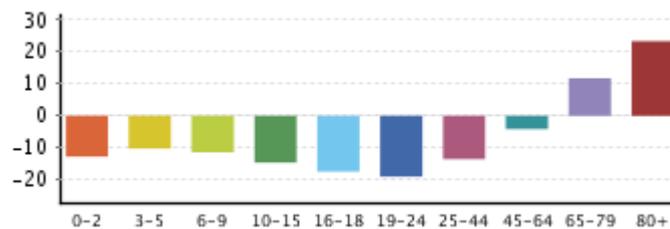


Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet. Während die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen deutliche Zuwächse zu verzeichnen haben wird, wird die Bevölkerungsgruppe der Altersklassen der 0- bis 64-Jährigen -wenn auch verschieden stark- abnehmen.

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/B59 bezeichnet und ist am 06.03.2006 rechtskräftig geworden. Dieser weist für das Bewertungsobjekt (Flurstück 1051) u.a. folgende Merkmale aus: zweigeschossige und offene Bauweise, allgemeines Wohngebiet (WA).²

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wird unterstellt.³

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Flurstück. Das Flurstück 1051 ist mit einer voll unterkellerten (ohne Anbau), eingeschossigen Einfamilien-doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst Anbau bebaut. Der Flurstückszuschnitt ist grob als rechteckähnlich zu bezeichnen. Das Flurstück weist keine besonders erwähnenswerte Höhendifferenz auf.

Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

² Vgl. Bebauungsplan in der Anlage

³ Ausnahme: diverse Holzkonstruktionen

5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Enniskillener Straße.

Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Ein einseitiger Gehweg ist nebst Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt noch Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. (BauGB) erhoben. Es ist derzeit aber noch nicht absehbar, wann und in welcher Höhe die Erschließungsbeiträge erhoben werden. Straßenbaubeiträge nach § 8 (KAG NRW) werden in absehbarer Zeit nicht fällig.⁴

Bez. der zukünftig noch anstehenden Erschließungsbeiträge wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 3.000,00 € in Abzug gebracht.

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Brackwede
Blatt 8899

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Brackwede,
Flur 18, Flurstück 1051,
Gebäude- und Gebäudefläche,
Enniskillener Straße 58,
Größe: 731 m²

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 1)

xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

⁴ Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld v. 18.01.2024

Abteilung II:

Lfd.-Nr. 1)

Aufschiebend bedingte Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Brackwede Flur 18 Flurstück 1050 (Blatt 8619 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligung vom 16.03.2013 (UR-Nr. 306/2013, Notar Dr. Gert Müller-Baumgarten, Bielefeld). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2.

Eingetragen am 19.07.2013

Lfd.-Nr. 2)

Aufschiebend bedingte Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Brackwede Flur 18 Flurstück 1050 (Blatt 8619 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligung vom 16.03.2013 (UR-Nr. 306/2013, Notar Dr. Gert Müller-Baumgarten, Bielefeld). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1.

Eingetragen am 19.07.2013

sind hierher übertragen am 17.08.2018.

Lfd.-Nr. 4)

Über das Vermögen des xxxxxxxx xxxxx, geboren am 26.09.1987, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bielefeld, 43 IN 761/21).

Eingetragen am 16.09.2022

Lfd.-Nr. 5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 64/23).

Eingetragen am 07.12.2023.

Lfd.-Nr. 6)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 L 5/23).

Eingetragen am 11.12.2023.

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

Altlasten:

Am Tage der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld liegen keine Angaben über etwaig vorhandene Altlasten auf den zu bewertenden Flurstücken vor. Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

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

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

Das zu bewertende Flurstück 1051 liegt lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld in keinem Landschaftsschutz- oder Quellschutzgebiet, jedoch in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Dieser Umstand wird als wertneutral betrachtet.

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes konnte der Bauakte der Stadt Bielefeld nicht entnommen werden. Der erste Eintrag stammt aus dem Jahre 1923. Hier wird jedoch bereits auf einen Anbau am Nachbarhaus Bezug genommen. Das Bewertungsobjekt ist in diesen Plänen von 1923 bereits als Bestand eingezeichnet. Das Ursprungsbaujahr der voll unterkellerten (ohne Anbau), eingeschossigen Einfamiliendoppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst Anbau, wird auf die Zeit um 1900 geschätzt.

Die in der Bauakte der Stadt Bielefeld vorhandenen Grundrisspläne weichen teilweise von den Örtlichkeiten vor Ort ab. Weiter sind diese nicht bemaßt, teils sind sie spiegelverkehrt. Der Gläubigervertreter überreichte mir während des Ortstermins Bestandspläne (Grundrisse), die die Örtlichkeiten in der aktuellen Situation deutlich treffender darstellen.

Diese Grundrisspläne vom Gläubigervertreter nebst den Bauplänen aus der Bauakte der Stadt Bielefeld (Schnitt, Ansichten) sind den Anlagen dieses Gutachtens beigefügt.

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. vorliegenden Grundrissplänen mit **rd. 102 m²** angegeben.⁵

⁵ Siehe Anlagen

2. Baubeschreibung⁶

Rohbau

Fundament:	Stampfbeton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk/Fachwerk
Fassade:	Putzfassade mit Farbanstrich
Decken:	KG: massiv; sonst Holzbalkendecken
Dach:	Holzdachstuhl, Steildach mit Ziegeleindeckung, Sparrendämmung
Dach-entwässerung:	Vorhängedachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

Ausbau

Fenster:	überwiegend Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, teilweise Rollläden
Türen:	Hauseingangstürelement aus Kunststoff mit Lichtausschnitten Innentüren überwiegend aus Holz
Innentreppen:	Holztreppen (teilweise mit Nadelfilz beklebt), Holzgeländer/Handläufe aus Holz
Wände u. Decken:	Die Wände und Decken im Gebäude sind mit Putz versehen, teilweise tapeziert und gestrichen; teilweise sind die Decken vertäfelt oder anderweitig verkleidet
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppichboden/Nadelfilz

Sanitärausstattung:

Küche im EG:	Installationswand mit den üblichen Installationen
Badezimmer im EG:	Boden und Wände (wandhoch) verflies, 1 Waschtisch, 1 Wand-WC, 1 Badewanne, 1 Duschwanne mit Kabine

⁶ Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

Gebäudetechnik

Heizung:⁷ Gas-Heizkessel mit Warmwasseraufbereitung im Kellergeschoss installiert (Fa. Oertli, Typ: OET 18 S, 18 kW, Bj. 1995); die Beheizung erfolgt mittels Heizkörper

Elektroinstallation: überalterte, einfache Installation

3. Außenanlagen

Die Hauseingangszuwegung ist mit Betonsteinpflaster befestigt. An der Gebäuderückseite und in der Gartenfläche sind vereinzelt Wegeflächen angelegt. Die übrigen nicht weiter befestigten Freiflächen sind mit Rasen und diversen Gehölzen begrünt. Das Grundstück ist teilweise mit Zaunflächen eingefriedet. Auf dem Grundstück befinden sich diverse Holzkonstruktionen (Gartenhaus, Schuppen, Überdachungen). Diese werden aufgrund der fraglichen baurechtlichen Genehmigung und des eher schlechten Zustands als wertneutral betrachtet.

4. Bauschäden/Baumängel

Am Tage der Inaugenscheinnahme fielen folgende Mängel im und am Objekt auf:

- Schäden an der Fassade
- überalterte/schadhafte Fensterelemente
- Dacheindeckung überaltert/schadhaft
- Schäden am Treppenaufgang zur Haustür
- Außenanlagen wirken ungepflegt
- Putz-/Fliesenschäden in mehreren Räumen
- Vielzahl von Feuchtigkeitsschäden/Schimmel
- Elektroinstallation ist überaltert
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind im Innenbereich großflächig auszuführen
- Gas-Kessel ist überaltert

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

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

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

⁷ Am Tage der Inaugenscheinnahme war die Heizungsanlage nicht in Betrieb.

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

Aus diesem Grund wird für den o. g. **Instandsetzungsbedarf** ein Abschlag in Höhe von rd. **125.000,00 €** in Abzug gebracht.

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) war ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Sie trat in ihrer ersten Fassung am 01.02.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab. Sie wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

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: um 1900 (geschätzt)
- 2) Grundstücksgröße: 731 m² (Flurstück 1051)
- 3) Wohnfläche:⁸ rd. 102 m²
- 4) BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)

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. Der Dachboden bleibt bei der Ermittlung der BGF aufgrund der geringen Stehhöhe unberücksichtigt.

$$\text{KG: } 8,70 \text{ m} \times 5,76 \text{ m} = 50,11 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 8,70 \text{ m} \times 5,85 \text{ m} + 5,03 \text{ m} \times 5,23 \text{ m} = 77,21 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 8,70 \text{ m} \times 5,85 \text{ m} = \underline{50,90 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{178,22 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit **178,22 m²** 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“.

⁸ Lt. vorliegenden Grundrissplänen

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 baurechtlich um ein Einfamilienwohnhaus handelt und nicht um ein typisches Renditeobjekt. Die Eigennutzung steht bei diesem Objekt aufgrund der baulichen Ausführung augenscheinlich im Vordergrund.

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 (sog. Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert.

Der zuständige Gutachterausschuss konnte mir für dieses Gebiet einen Bodenrichtwert zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 nennen. Dieser beträgt 290,-- €/m² bei einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m².

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

Jedoch ist das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 1051 mit einer Größe von 731 m² deutlich größer als das Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Diese Flächenabweichung führt zu einer Wertanpassung die auf Basis der im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt wird. Dieser wird hier im konkreten Fall mit 0,84 (interpoliert) ausgewiesen.⁹

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem dinglich gesicherten Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1050 belastet. Hierfür wird eine Wertminderung aufgrund der nicht unerheblichen Nutzungseinschränkung in Höhe von pauschal 20.000,00 Euro in Abzug gebracht.

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

$$731 \text{ m}^2 \times 290,00 \text{ €/m}^2 \times 0,84 - 20.000,00 \text{ €} = 158.071,60 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der belastete **Bodenwert mit rd. 158.000,-- €** ermittelt.

⁹ Vgl. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bielefeld 2023, Seite 27

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 m²** 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 eine voll unterkellerte, eingeschossige Einfamilien-doppelhaushälfte 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: 1900 (geschätzt)
 Modernisierungsgrad: 12 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 41 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 49,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer			1,0			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			0,8	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.01	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						2,6

Außenwände	1 x 23% x 685	158 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 785	118 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 785	86 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 685 + 0,5 x 11% x 785	81 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 685	75 €/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 685 + 0,5 x 5% x 785	37 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 785	71 €/m ² BGF
Heizung	0,8 x 9% x 785 + 0,2 x 9% x 945	74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 785	47 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		747 €/m² BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 747,00 €/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 erfolgten und ausstehenden Modernisierungen (vgl. II. Abschnitt, Punkt 4) mit 41 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **49,00 %**.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der benannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 125.000,00 Euro in Abzug zu bringen. Weiter ist der Zeitwert der baulichen Anlage der Kelleraußentreppe in Höhe von 5.000,00 € als besonders zu veranschlagendes Bauteil zu berücksichtigen. Der Erschließungsbeitragsabschlag in Höhe von 3.000,00 € ist zudem in Abzug zu bringen. Somit werden insgesamt 123.000,00 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht (-125.000,00 € + 5.000,00 € - 3.000,00 € = -123.000,00 €).

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 m ²	178,22	
x Normalherstellungskosten 2010 / m ² in €		747,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	179,1	1.337,88
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €		238.436,44

Alterswertminderung

Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	41	
Alterswertminderung (linear)	49,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	49,00%	116.833,86
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €		121.602,58

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	7.296,16
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	123.000,00

Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand **5.898,74**

Bodenwert **158.000,00**

Sachwert in € **163.898,74**

Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m ² / € pro m ² Wfl.	102,00	1.606,85
€ pro m ² Wohnfläche ohne Grundstück		57,83
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche in €		1.549,02

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **163.899,-- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Vorläufiger Sachwert : 163.899,-- €

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.

Das Sachwertverfahren zeigt deutlich, dass die baulichen Anlagen mehr oder weniger als wertneutral zu betrachten sind. Der Sachwert entspricht in etwa dem Bodenwert. Dieser ist nicht weiter anzupassen. Somit ist keine weitere Wertanpassung erforderlich.

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 **160.000,-- €.**

VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnten nur der optische Zustand des Gebäudes 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 und den Ausführungen in der Baubeschreibung kann keine Gewähr übernommen werden. Die Bewertung erfolgte ohne Inventar. 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 06.03.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Auszug aus dem Bebauungsplan
- 4) Anliegerbescheinigung
- 5) Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten
- 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.

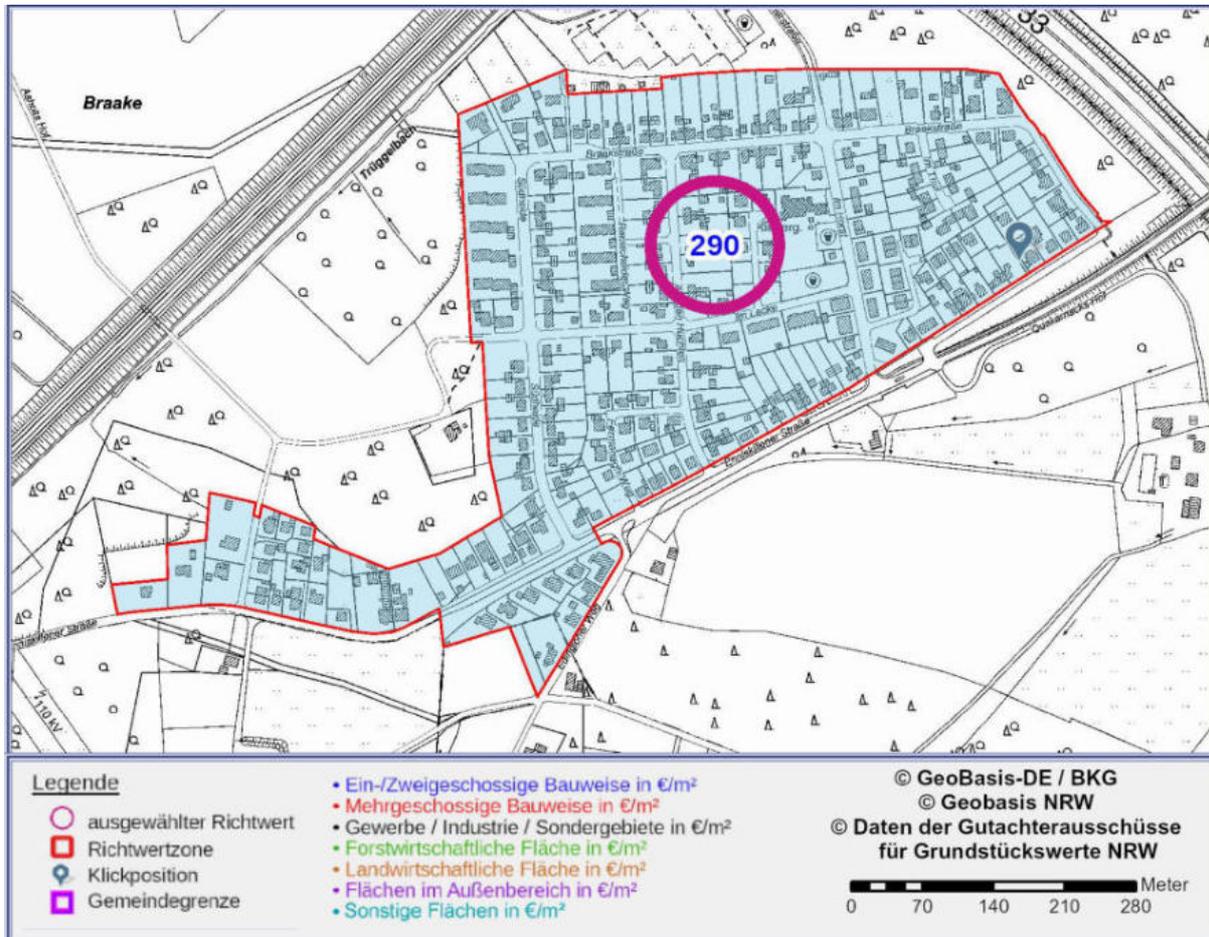


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

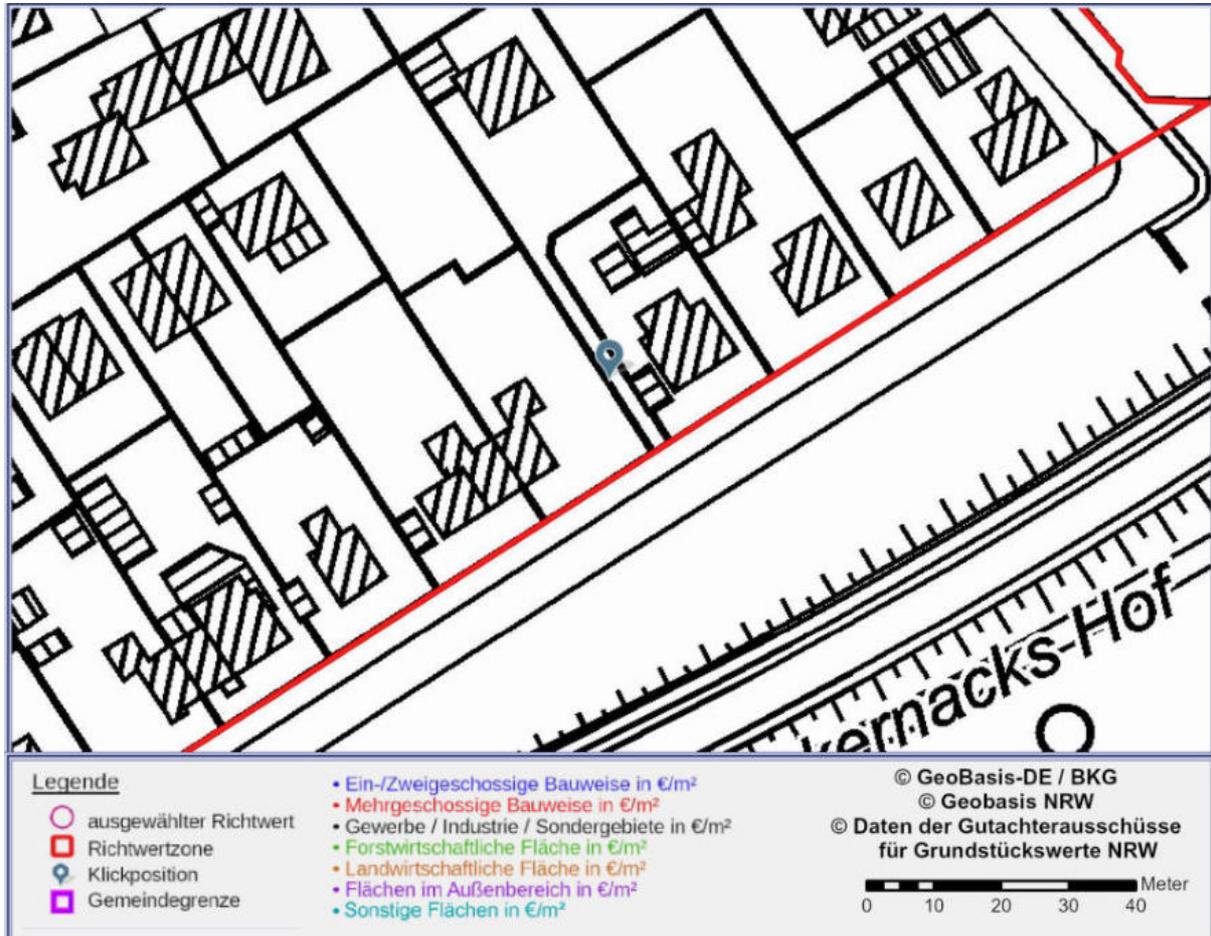


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33647
Gemarkungsname	Brackwede
Ortsteil	Ummeln
Bodenrichtwertnummer	7177
Bodenrichtwert	290 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	270 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

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

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, 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 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung 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, Messengelände, 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 [m ²]	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 [m ²]	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 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

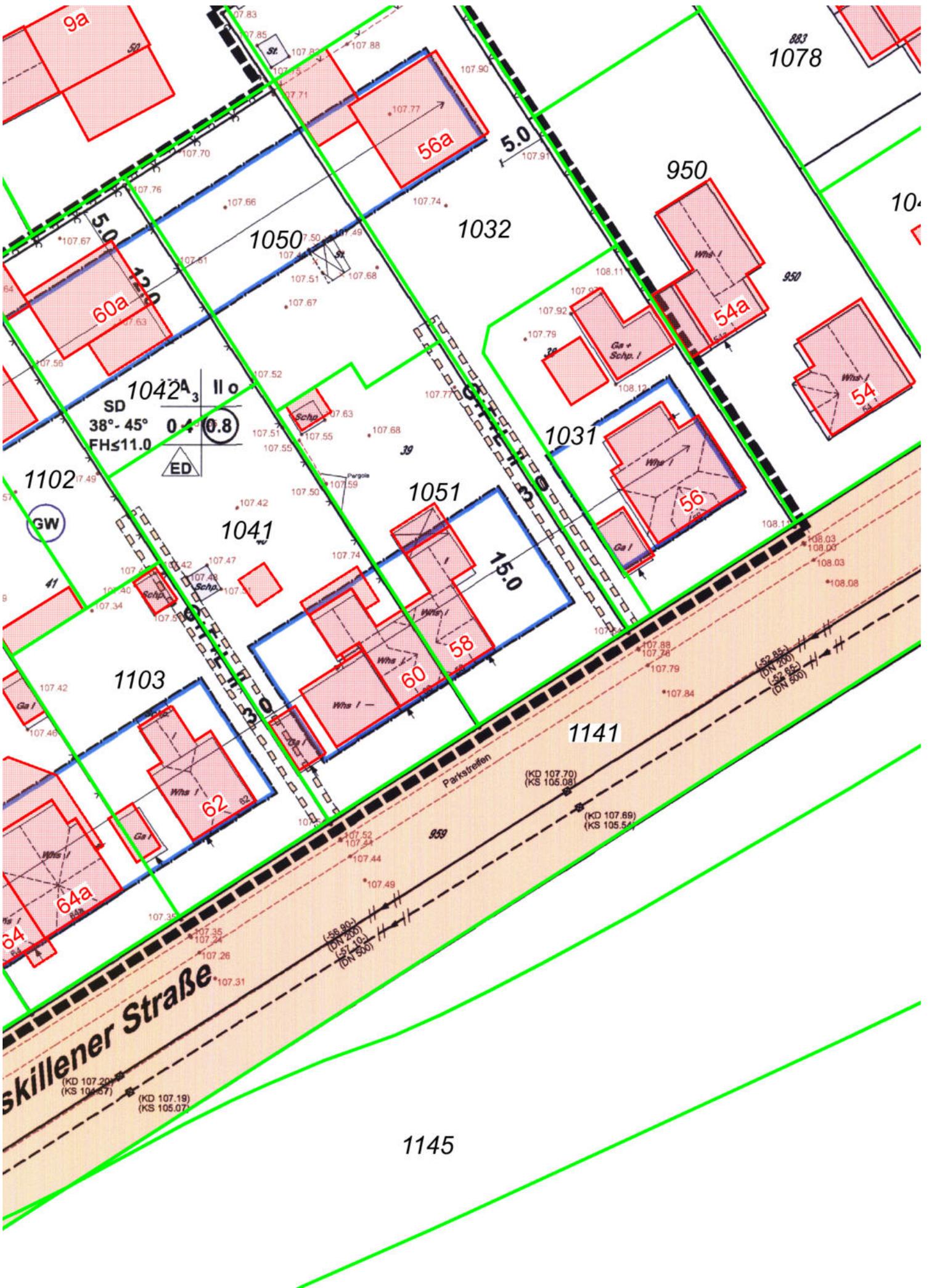
Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 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.

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) <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>.





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
18.01.2024

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
18.01.2024

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 : Brackwede
Flur : 18
Flurstück : 1051

von der Enniskillener Straße beitragsrechtlich erschlossen wird.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden noch erhoben. Es ist derzeit aber noch nicht absehbar, wann und in welcher Höhe die Erschließungsbeiträge erhoben werden.

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 Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 15. Nachtragssatzung vom 12.12.2022) auf **18,50 €** festgesetzt.

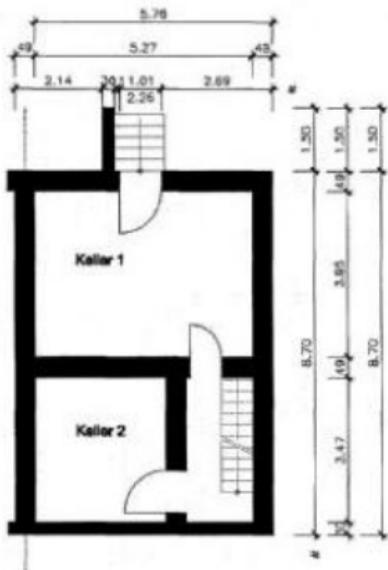


Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

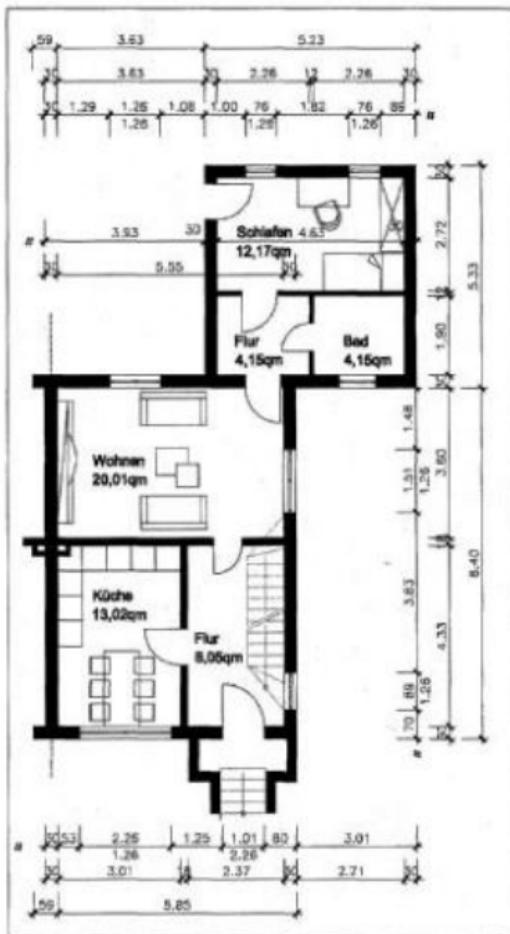
Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Amt (siehe oben)
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

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 0181 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669



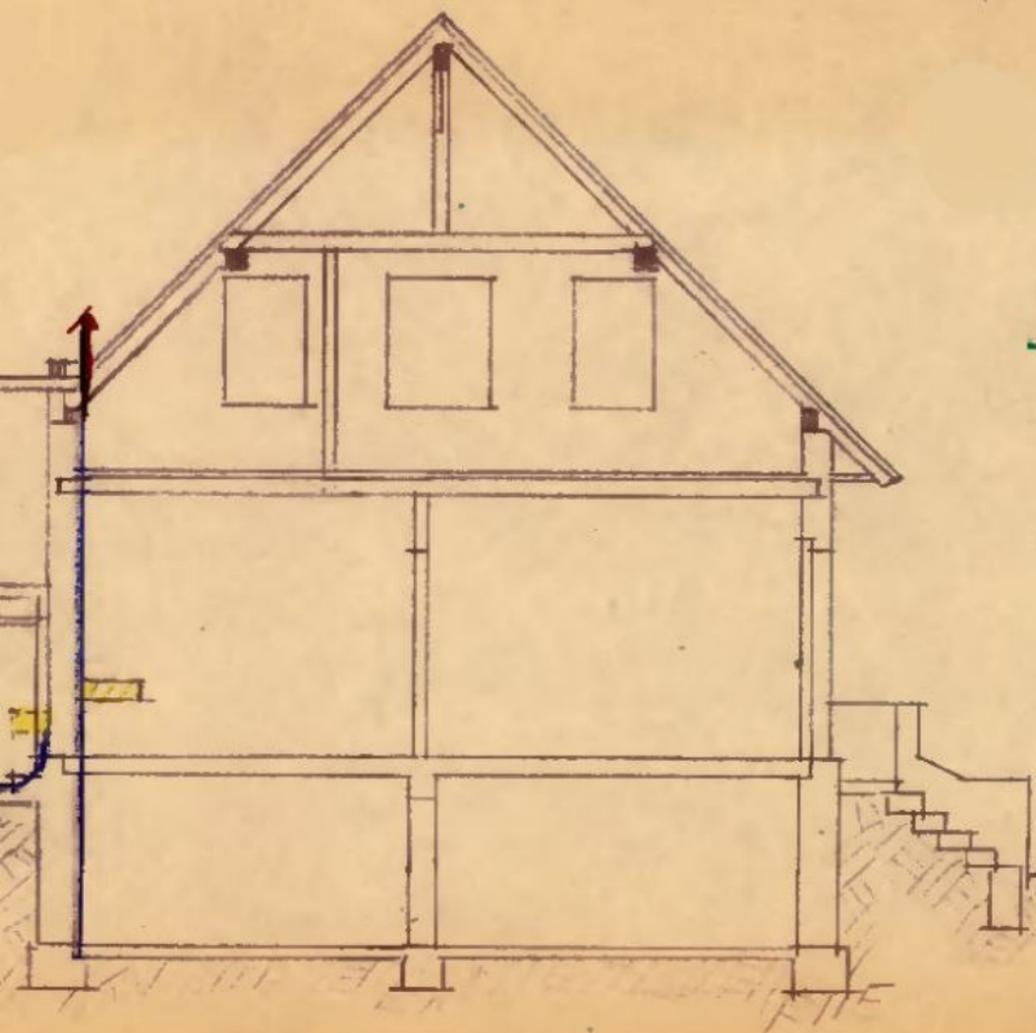
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT



177.

Zum Hany

Kuchner



Seiten-Ansicht.



Enniskillener Str. → Nordost



Enniskillener Str. → Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordost (Haupthaus)



Ansicht Nordost (Anbau)



Holzschuppen hinter Anbau



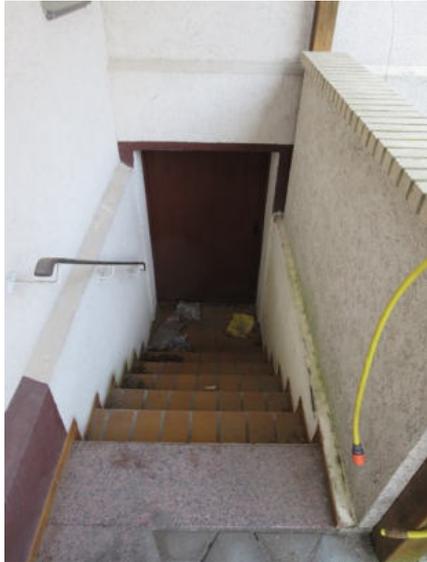
Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest (Anbau)



schadhaftes Fensterelement (Anbau) Kelleraußenzugang



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



überalterte Dacheindeckung



Gartenzuwegung (Geh-/Fahrrecht)



Gartenfläche (Geh-/Fahrrecht)



Hauseingangsbereich



schadhafter Treppenaufgang