

# Gutachten

über den Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks „Rabenhof 13e“ in 33609 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Bielefeld Blatt 59497)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **6a K 17/24**

**HENDRIK BACHLER** Dipl.-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788  
[info@immogutachter-bielefeld.de](mailto:info@immogutachter-bielefeld.de) || [www.immogutachter-bielefeld.de](http://www.immogutachter-bielefeld.de) || Steuernummer 305/5006/0663  
Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGTDE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bielefeld  
Gerichtstraße 6  
33602 Bielefeld

**Eigentümer:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
xx xxx  
xxxxx xxx

**Zweck der Wertermittlung:**

Zwangsversteigerungsverfahren

**Rechtsgrundlage der Wertermittlung:** § 194 Baugesetzbuch

**Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:** 19.11.2024

**Auftragserteilung:**

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld  
vom 02.10.2024

**Ortsbesichtigungen:**

19.11.2024 und 08.01.2025

**Anwesende Personen:**

xxxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (vertreten  
durch den Geschäftsführer xxxxxxxx xxxxxxxxx)  
Hendrik Bachler (Gutachter)  
Miescha Günzel (Mitarbeiter des 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	5
4. Grundstücksbeschaffenheit	5
5. Erschließungszustand	6
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten	6
<b>II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
1. Allgemeines	9
2. Baubeschreibung	10
3. Außenanlagen	11
4. Einschätzung des baulichen Zustands	11
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG)	12
6. Bauzahlen	12
<b>III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung</b>	<b>13</b>
1. Definition des Verkehrswerts	13
2. Rechtsgrundlagen	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
<b>IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>15</b>
1. Bodenwertermittlung	15
1.1 Bodenrichtwert	15
1.2 Berechnung und Ergebnis der Bodenwerte	16
2. Sachwertermittlung	16
2.1 Vorbemerkung	16
2.2 Normalherstellungskosten	17
2.3 Wertminderung wegen Alters	19
2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverf.)	19
2.5 Außenanlagen	19
2.6 Rechengang	20
2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts	20
<b>V. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>21</b>
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung	21
2. Ergebnis Verkehrswert	21
<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. 344.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

**Lage im Ort:** Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Heepen (Stadtteil Baumheide) ca. 5 km Luftlinie nordöstlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt.

Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmarkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Von dem Bewertungsobjekt ist die nächste Bushaltestelle "Hagenkamp, BI-Heepen" in ca. zwei Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 (AS 28/Ostwestfalen-Lippe) in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Heepen leben ca. 48.100 Einwohner.

**Straßenlage:** Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in einer Hinterbebauung der Straße „Rabenhof“ und ist über das Wegeflurstück 1311 zu erreichen. Die Straße „Rabenhof“ ist eine Verbindungsstraße zwischen der Herforder Straße und der Eckendorfer Straße. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen und einzelnen Gewerbebetrieben geprägt. Die Straße „Rabenhof“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts als durchschnittlich stark befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als leicht entspannt 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.

---

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

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

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

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld in den Jahren 2020 bis 2040 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (-0,9 %).

Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet.

Die Zahlen der Personen im Kindergartenalter gehen deutlich zurück, ebenso wie die vier Altersjahrzehnte der potenziell Erwerbstätigen (25 bis 64 Jahre). Bei den jüngeren Erwachsenen gibt es einen leichten Zuwachs, die Zahl der Senioren steigt dagegen sehr deutlich an, sowohl für die unter als auch für die über 80-Jährigen.

Das Medianalter in Bielefeld wird von 42,4 Jahre im Jahr 2020 auf 43,5 Jahre im Jahr 2040 ansteigen.

### **3. Bauleitplanung**

Laut Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld existiert für die zu bewertende Liegenschaft ein gültiger Bebauungsplan. Dieser wurde am 18.09.1978 rechtkräftig und ist mit der Nummer „III/3/43.00, 2. Änderung“ bezeichnet. In diesem Bebauungsplan ist das bebaute Flurstück 1323 u.a. als allgemeines Wohngebiet (WA) mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 1323 wird unterstellt.

### **4. Grundstücksbeschaffenheit**

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 1323) ist mit einer nicht unterkellerten, eingeschossigen Doppelhaushälfte bebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist keine nennenswerte Höhendifferenz auf. Das Wegeflurstück 1311 ist länglich und rechteckähnlich zugeschnitten und weist ebenfalls keine nennenswerte Höhendifferenz auf.

Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

## **5. Erschließungszustand**

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Rabenhof“. Die Straße „Rabenhof“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Beidseitige Gehwege sind nebst einseitigen Straßenbeleuchtungen vorhanden. Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit weder Erschließungsbeiträge noch Straßenbaubeiträge erhoben.<sup>2</sup>

## **6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulisten...**

### Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld  
Grundbuch von Bielefeld  
Blatt 59497

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 2 zu 3)

1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:  
Gemarkung Bielefeld,  
Flur 56, Flurstück 1311,  
Verkehrsfläche,  
Rabenhof  
Größe: 447 m<sup>2</sup>

Lfd.-Nr. 3)

Gemarkung Bielefeld,  
Flur 56, Flurstück 1323,  
Gebäude- und Freifläche,  
Rabenhof,  
Größe: 345 m<sup>2</sup>

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2)

xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx GmbH, xxxxxxxxxxxx  
Amtsgericht xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, HRx xxxxxx

---

<sup>2</sup> Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 08.10.2024

Abteilung II:<sup>3</sup>

Folgende Rechte:

Lfd.-Nr. 1)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung, Duldung von Unterhaltungsarbeiten an Abwässerkanalanlagen) für die Stadt Bielefeld. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 10.01.1957 eingetragen am 28.11.1957;

Lfd.-Nr. 3 zu 2)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutz und Regenwasserkanalrecht) für die Stadt Bielefeld. Bezug: Bewilligung vom 18.03.2020 (UR-Nr. 259/20, Notar Dr. Thomas Grohmann, Bad Oeynhausen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen in den Blättern 28539, 59497 bis 59500 am 23.12.2020.

Lfd.-Nr. 4)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht - Gas, Wasser, Strom, Breitband) für die Stadtwerke Bielefeld GmbH, Bielefeld. Bezug: Bewilligung vom 20.07.2020 (UR-Nr. 659/20, Notar Dr. Thomas Grohmann, Bad Oeynhausen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Eingetragen in den Blättern 28539, 59497 bis 59500 am 23.12.2020.

Lfd.-Nr. 6 zu 3)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bielefeld Flur 56 Flurstück 1324 (Blatt 60359 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 14.06.2022 und 17.10.2022 (UVZ-Nr. 467 und 794/2022, Notar Dr. Thomas Grohmann, Bad Oeynhausen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 16.05.2023.

---

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

Lfd.-Nr. 7 zu 3)

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bielefeld Flur 56 Flurstück 1324 (Blatt 60359 BV Nr. 1).

Bezug: Bewilligung vom 14.06.2022 und 17.10.2022 (UVZ-Nr. 467 und 794/2022, Notar Dr. Thomas Grohmann, Bad Oeynhausen). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 6. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am 16.05.2023.

Lfd.-Nr. 8 zu 3)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht - Strom, Wasser, Telekommunikation -) für die Stadtwerke Bielefeld GmbH, Bielefeld, - Amtsgericht Bielefeld, HRB 7373 -.

Bezug: Bewilligung vom 20.09.2023 (UVZ-Nr. 827/2023, Notar Dr. Thomas Grohmann, Bad Oeynhausen). Eingetragen am 05.12.2023.

Lfd.-Nr. 9)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 17/24). Eingetragen am 28.05.2024.

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 Angaben über vorhandene Altlasten auf den zu bewertenden Flurstücken vor. Bei den Altlasten handelt es sich um „unsachgemäße Materialaufbringungen“. Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags. Ich habe hierzu dennoch eine Anfrage an das Umweltamt der Stadt Bielefeld gestellt. Die entsprechende Antwort ist den Anlagen dieses Gutachtens beigefügt. Ich sehe aufgrund der Stellungnahme des Umweltamts keinen Wertabschlag bez. der genannten Altlasten für erforderlich.

**Baulisten:**

Lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld sind die zu bewertenden Flurstücke 1323 und 1311 mit Baulisten belastet (vgl. Baulistenblätter BF-7721 und BF-7722 in der Anlage).

Auf dem Wegeflurstück 1311 sind diverse Wege- und Leitungsrechte nebst Abstandsflächenübernahmen eingetragen. Da es sich bei dem Flurstück 1311 um eine reine Verkehrsfläche handelt, schränken diese Belastungen die Nutzung des Flurstücks in der gewünschten Nutzungsart nicht ein. Somit sind diese Baulasteintragungen auf dem Flurstück 1311 als wertneutral zu betrachten.

Anders verhält es sich bei den Baulasteintragungen auf dem Flurstück 1323. Hier sind Flächen an der östlichen Grundstücksfläche mit einem Wegerecht und einem Kanalleitungsrecht zugunsten des Flurstücks 1324 belastet. Diese Baulisten schränken die Nutzung auf den belasteten Flächen teilweise ein. Aufgrund dieser Einschränkung und unter Berücksichtigung der Größe der belasteten Flächen, halte ich hier einen Wertabschlag in Höhe von rd. 5.000,00 € für angemessen.

**Katasterdaten:**

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

**Schutzgebiete:**

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

**Wohnungsbindung:**

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

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

### **1. Allgemeines**

Das zu bewertende Flurstück 1323 wurde lt. Angaben in der Bauakte der Stadt Bielefeld beginnend im Jahre 2023 bis in das Jahr 2024 mit einer nicht unterkellerten, eingeschossigen Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die baulichen Anlagen waren jedoch an den Tagen der Inaugenscheinnahme noch nicht vollständig hergestellt.

Die entsprechenden Grundrisspläne aus der Bauakte sind den Anlagen dieses Gutachtens beigelegt. Das in den Bauplänen eingezeichnete Carport wurde bisher baulich nicht erstellt und findet bei dieser Bewertung keine Berücksichtigung.

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. vorliegender Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bielefeld mit **87,68 m<sup>2</sup>** angegeben.<sup>4</sup>

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

### Rohbau

Fundament:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk (massiv)
Innenwände:	Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Putzauftrag
Decken:	EG: Stahlbetondecke DG: Holzbalkendecke
Dach:	Holzdachstuhl, Steildach mit Ziegeleindeckung
Dach-entwässerung:	Vorhangdachrinnen mit Fallrohren aus Zinkblech

### Ausbau

Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, mit Rollläden
Türen:	Hauseingangsstürelement aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Innentüren fehlen
Treppen:	Geschosstreppe vom Erd- in das Dachgeschoss: Betontreppe gefliest, Handlauf und Geländer aus Edelstahl
Wände u. Decken:	Die Wände und Decken im Gebäude sind mit Putz versehen und geweißt

### Sanitärausstattung:

Küche im EG:	nur Vorinstallation vorhanden
Dusche/WC im EG:	nur Vorinstallation vorhanden
Badezimmer im DG:	nur Vorinstallation vorhanden

<sup>4</sup> Siehe Anlagen

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

### Gebäudetechnik

Heizung/ Warmwasser- Versorgung:	geplante Luft-/Wärmepumpe (noch nicht vorhanden)
	Rohinstallation der Fußbodenheizung im EG und DG vorhanden

### **3. Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt (Pflasterung der Wegeflächen, Hauseingangsstufen, Terrasse, Begrünung, etc.). Lediglich die genannten Hausanschlüsse sind vorhanden.

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

An den Tagen der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts fielen folgende Mängel auf:

- Außenanlagen sind noch nicht hergestellt
- fehlende Bodenbeläge
- Sanitärausstattung: nur Rohinstallation vorhanden
- Heizungsanlage: nur Rohinstallation vorhanden (Wärmeerzeuger nicht vorhanden)
- Innentüren nebst Zargen fehlen
- sonstige kleinere Fertigstellungsarbeiten sind auszuführen
- Gebäudeeinmessung ist noch nicht erfolgt

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

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

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

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

Aus diesem Grund wird für den o. g. **Instandsetzungsbedarf** ein Abschlag in Höhe von rd. **70.000,00 €** 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:   | <b>2024</b>                |
| 2) Grundstücksgröße des Flurstücks 1323: 345 m <sup>2</sup><br>Grundstücksgröße des Flurstücks 1311: 447 m <sup>2</sup> (davon 1/12 MEA) |                            |
| 3) Wohnfläche: <sup>6</sup>  | <b>87,68 m<sup>2</sup></b> |

---

<sup>6</sup> Lt. Wohnflächenflächenberechnung aus der Bauakte

#### 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 äußereren Maßen des Bauwerks, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume.

$$\text{EG: } 9,75 \text{ m} \times 6,22 \text{ m} = 60,65 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: wie EG} = \underline{\underline{60,65 \text{ m}^2}}$$

$$121,30 \text{ m}^2$$

Die **BGF** wurde mit **121,30 m<sup>2</sup>** ermittelt.

### III. Grundsätze der Wertermittlung

#### 1. Definition des Verkehrswerts

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

#### 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 Wertermittlungstichtag übereinstimmen.

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

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

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

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

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

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

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

## **IV. Durchführung der Wertermittlung**

### **1. Bodenwertermittlung**

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

#### **1.1 Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert einschließlich Wege- und Kanalbaukosten für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungsmerkmale vorliegen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen vom Richtwert. Der zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag am 19.11.2024 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024: 300,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>.

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

Jedoch ist das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 1323 mit einer Größe von 345 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als das Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup>. 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 1,13 ausgewiesen.<sup>7</sup>

Der 1/12 Miteigentumsanteil an dem Wegeflurstück 1311 ist aufgrund seiner ausschließlichen Eigenschaft als Verkehrsfläche mit rd. 15 % des Bodenrichtwerts für entsprechendes Bauland zu bewerten.

## 1.2 Berechnung und Ergebnis der Bodenwerte

Somit ergeben sich folgende Berechnungen:

Flurstück 1323:

$$345 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,13 = 116.955,00 \text{ €}$$

1/12 Anteil an dem Flurstück 1311:

$$447 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 \times (1/12) = 1.676,25 \text{ €}$$

Da die Übernahme der exakt errechneten Bodenwerte eine praxisferne Scheingenaugkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Gesamtbodenwert der Flurstücke 1323 und 1311 insgesamt mit rd. 118.630,-- € ermittelt.**

## 2. **Sachwertermittlung**

### 2.1 Vorbemerkung

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

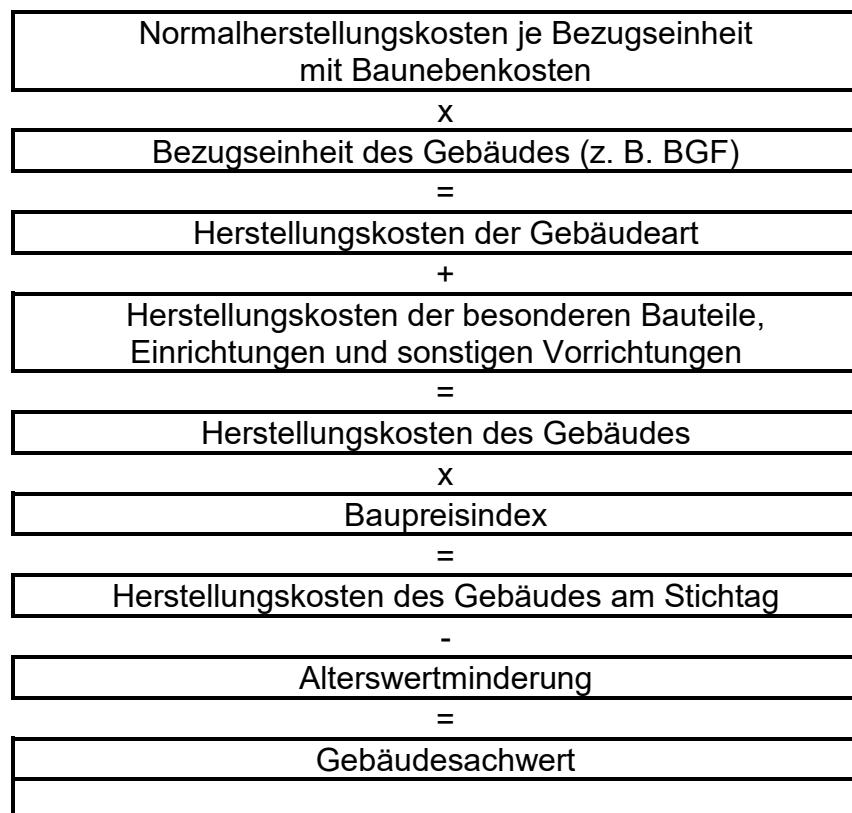
Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird als Sachwert der Wiederherstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung, Baumängel und Bauschäden, sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Werterhöhungen zusätzlich berücksichtigt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

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

---

<sup>7</sup> Vgl. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bielefeld 2024, Seite 28

Der Gebäudesachwert wird nach folgendem Schema ermittelt:



## 2.2 Normalherstellungskosten

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

Die NHK sind von der Gebäudeart und dem Ausstattungsstandard abhängig. Abweichungen von der Norm der Gebäudeart hinsichtlich der Nutzbarkeit des Dachgeschosses und der Drempelhöhe 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 nicht unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 2.21 ermittelt.

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

Baujahr: 2024

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 80 Jahre

lineare Alterswertminderung: 0,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			0,5	0,5		9
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6
Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> für die Gebäudeart 2.21						
Kostendaten	740	825	945	1140	1425	
Gebäudestandardkennzahl						3,3

Außenwände	1 x 23% x 1140	262 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1 x 15% x 945	142 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 945 + 0,5 x 11% x 1140	115 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 825 + 0,5 x 11% x 945	97 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 945	104 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1 x 5% x 945	47 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 945	85 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	0,5 x 9% x 945 + 0,5 x 9% x 1140	94 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 945 + 0,5 x 6% x 1140	63 €/m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert aufsummiert		1009 €/m <sup>2</sup> BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 1009,00 €/m<sup>2</sup> 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.

Da es sich hier um einen Neubau ohne Erstbezug handelt, wird die Restnutzungsdauer mit 80 Jahren benannt.

Die Alterswertminderung beträgt somit folglich: **0,00 %.**

### 2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der benannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 70.000,00 € in Abzug zu bringen. Weiter ist der Wertabschlag für die Baulasteneintragungen auf dem Flurstück 1323 in Höhe von 5.000,00 € zu berücksichtigen.

Somit werden insgesamt 75.000,00 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht (-70.000,00 € - 5.000,00 € = -75.000,00 €).

### 2.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten auch die Kosten für die Hausanschlüsse; hier: Wasser, Abwasser, Telefon und Strom. Hierfür wird nach VOGELS ein pauschaler Betrag zwischen 2 % und 10 % des Gebäudesachwertes in Ansatz gebracht. Ich halte hier rd. 7,0 % für angemessen.

2.6 Rechengang**Sachwert****Herstellungskosten**

Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	121,30	
x Normalherstellungskosten 2010 / m <sup>2</sup> in € (Typ 2.21)	1.009,00	
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	182,7	1.843,44
<b>Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €</b>		<b>223.609,64</b>

**Alterswertminderung**

Restnutzungsdauer in Jahren	80	
Alterswertminderung (linear)	0,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	0,00%	0,00
<b>Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €</b>		<b>223.609,64</b>

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 7,0%	7,00%	15.652,67
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		75.000,00

**Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen zum Bewertungsstichtag** **164.262,31**

**Bodenwert** **118.630,00**

**Sachwert in €** **282.892,31**

**Kontrollrechnung**

Wohnfläche in m <sup>2</sup> / € pro m <sup>2</sup> Wfl.	87,68	3.226,42
€ pro m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Grundstück		1.873,43
Bodenwertanteil pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in €		1.352,99

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **282.892,-- €** ermittelt.

## V. Ermittlung des Verkehrswerts

### 1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

**Vorläufiger Sachwert : 282.892,-- €**

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 2024 aus, dass der ermittelte vorläufige Sachwert dem Verkehrswert u. U. nicht entspricht. Der ermittelte Sachwert ist dann durch einen entsprechenden Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) zu bereinigen. Der Grundstücksmarktbericht weist für Einfamilienhaus-Neubauten leider keine Sachwertfaktoren aus.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation und des geringen Angebots an Einfamilienwohnhausneubauten halte ich einen Marktwertzuschlag in Höhe von rd. 5 % in Bezug auf den lasten- und mängelfreien Sachwert für angemessen.

Demnach:

$$(282.892,00 \text{ €} + 75.000,00 \text{ €}) \times 1,05 - 75.000,00 \text{ €} = 300.786,60 \text{ €}$$

### 2. Ergebnis Verkehrswert

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

**Verkehrswert gem. § 194 BauGB 300.000,-- €.**

Von diesem Verkehrswert entfallen auf:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Flurstück 1323: | 298.300,00 €      |
| - den 1/12 MEA an dem Wegeflurstück 1311:                | <u>1.700,00 €</u> |
|  | 300.000,00 €      |

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

### **1. Hinweise**

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrags gewesen. Für die baurechtliche Situation, den Flächenangaben, der Höhe der angenommenen Instandsetzungskosten und den Ausführungen in der Baubeschreibung kann keine Gewähr übernommen werden. Die Bewertung erfolgte ohne etwaiges Inventar (Mobilier, Einbauküche etc.).

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

Bielefeld, den 09.01.2025

---

## **2. Anlagenverzeichnis**

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarten (1:1000 und 1:500)
- 3) Altlastenauskunft
- 4) Baulastenblätter (nicht in der Internetversion)
- 5) Anliegerbescheinigung
- 6) Grundrisspläne, Ansichten
- 7) Wohnflächenberechnung
- 8) Abdruck des Grundbuchs (nicht in der Internetversion)
- 9) 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, 29. Auflage
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld



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

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

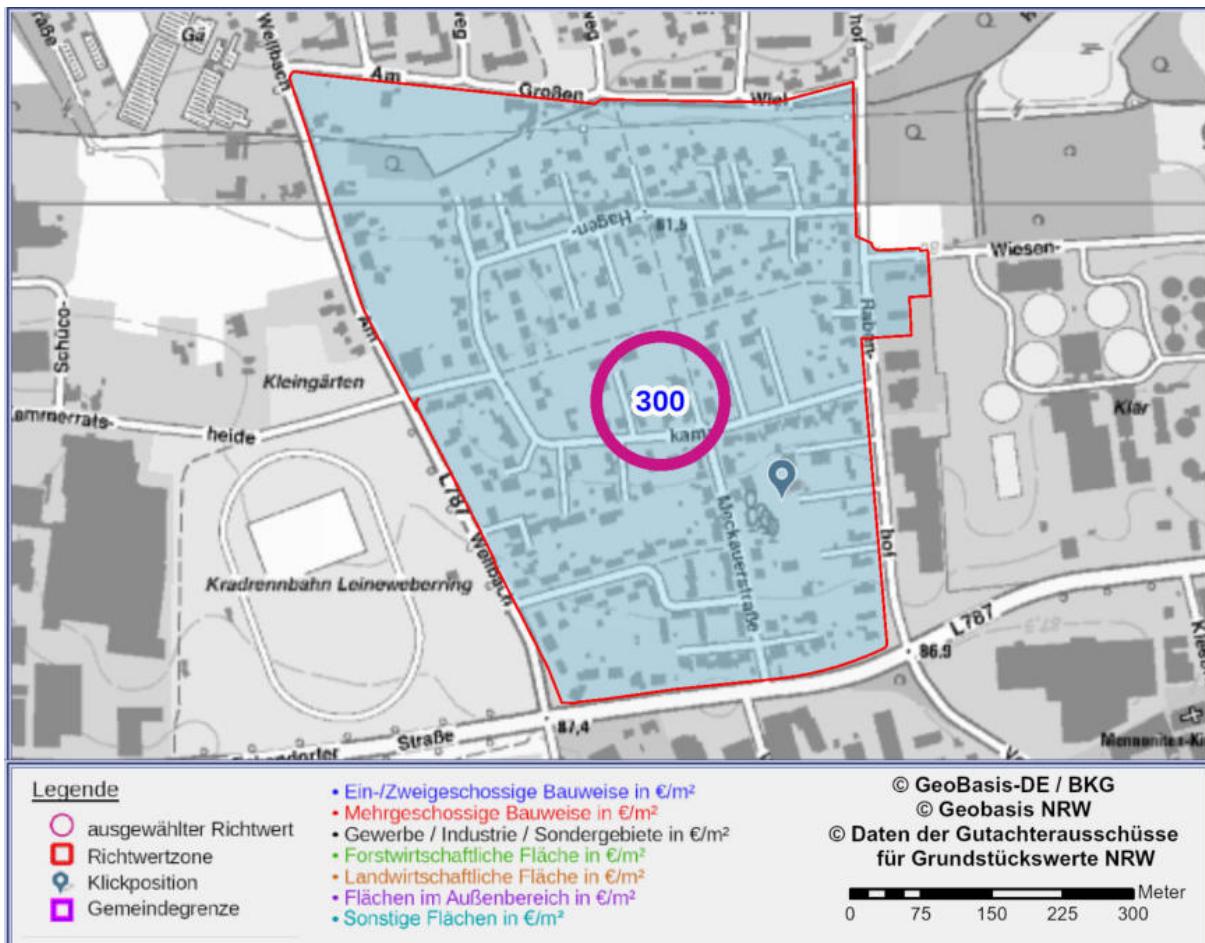


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

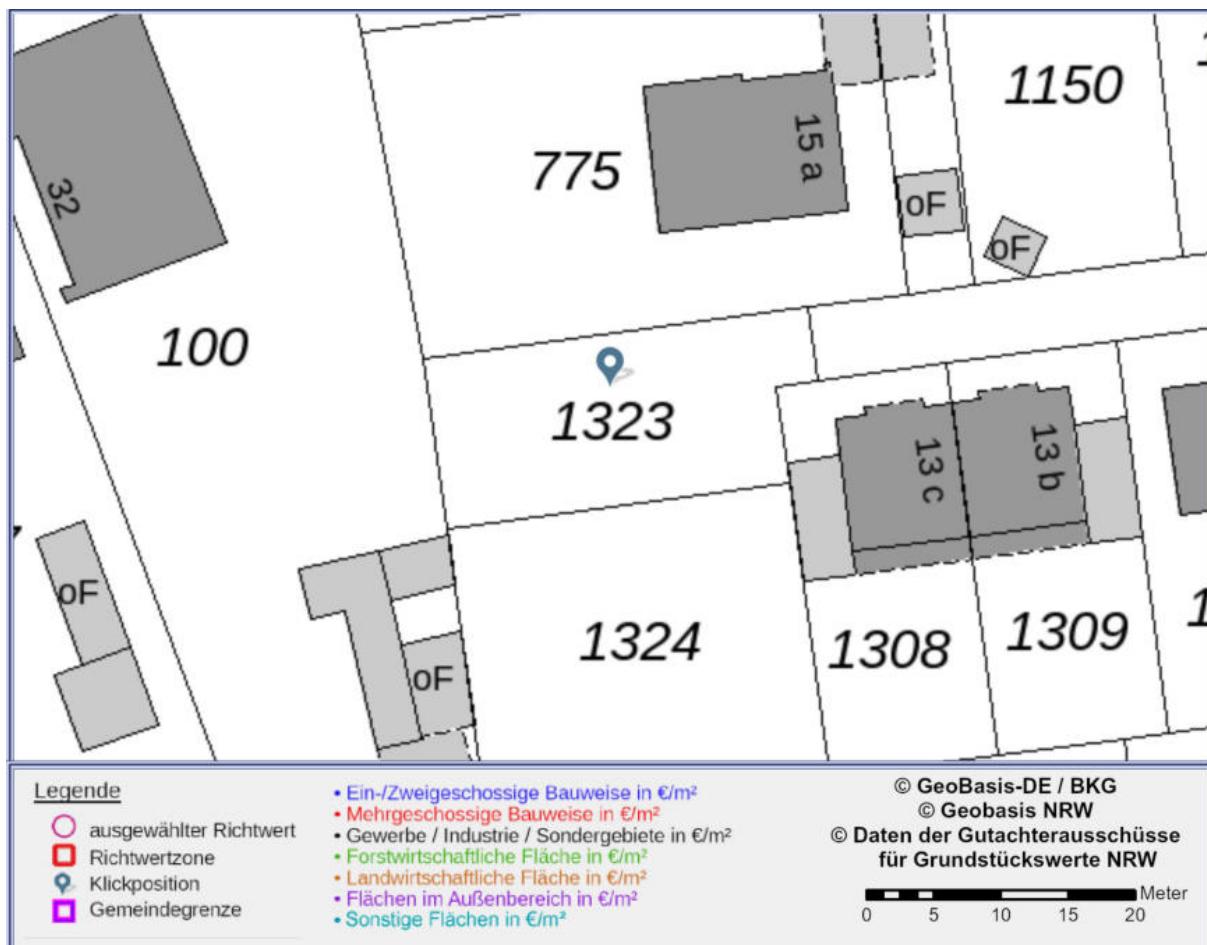


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33609
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Heepen
Bodenrichtwertnummer	2970
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>300 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/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, Lärmszenen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

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

Das 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 beigefügt.

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

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

#### Bodenrichtwerte für Bauland

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sonstige Flächen**

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

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

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

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten  
 - Individueller Wohnungsbau -

**Normgröße (600 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	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 m<sup>2</sup>)**

Fläche [m <sup>2</sup> ]	Umrechnungs-koeffizient
350	1,32
400	1,26
450	1,20
500	1,16
550	1,13
600	1,09
650	1,07
700	1,04
750	1,02
800	1,00
850	0,95
900	0,90
950	0,86
1000	0,82
1100	0,75
1200	0,70
1300	0,65
1400	0,61
1500	0,58

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



## Nutzungsbedingungen

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

## Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

## Geobasisdaten

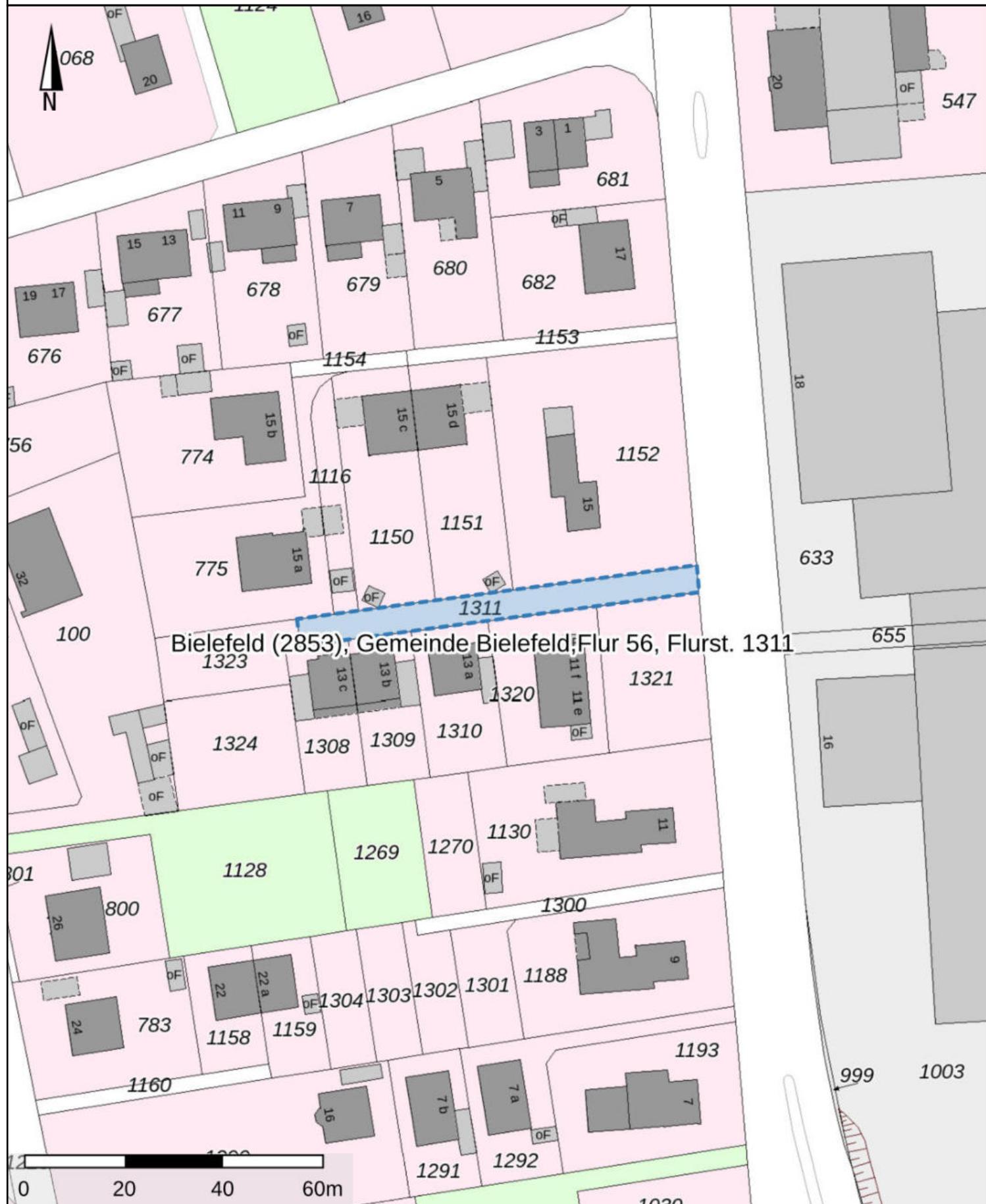
Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-koeln.nrw.de;brk\\_internet/geobasis/lizenzbedingungen\\_geobasis\\_nrw.pdf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

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



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 08.10.2024 um 09:29 Uhr erstellt.

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

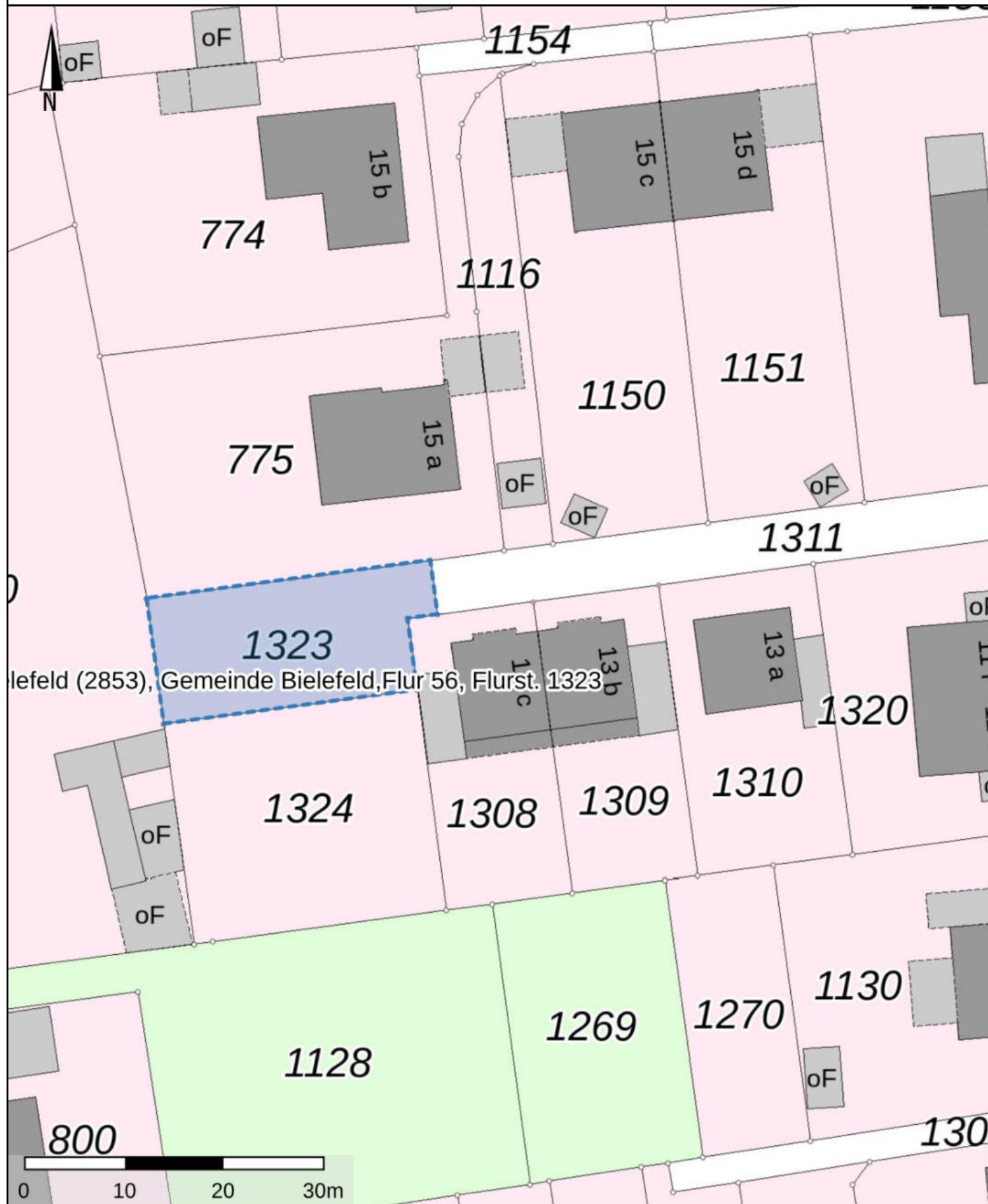




Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 08.10.2024 um 09:36 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

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



Von Eggelsmann, Stella (360.32) <Stella.Eggelsmann@bielefeld.de> 

 Antworten  Weiterleiten  Archivieren  Junk  Löschen  Mehr 

An Hendrik Bachler 

21.10.2024, 15:0

Betreff Altlastenauskunft - Rabenhof - Bielefeld, Flur 56, Flurstücke 1311 und 1323

Sehr geehrter Herr Bachler,

bezüglich Ihrer Bitte um Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bielefeld für die Grundstücke

**Rabenhof und Zuwegung in 33609 Bielefeld  
(Gemarkung Bielefeld, Flur 56, Flurstück 1311; 1323)**

kann ich Ihnen mitteilen, dass sich die genannten Flurstücke an der östlichen Grenze der im Altlastenkataster unter der Nummer UMA050-338\_1 registrierten Aufbringungsfläche befindet (UMA = Unsachgemäße Materialaufbringung). Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Abwasserverrieselungsfläche der Kläranlage in Heepen, die dort bis Ende der 1940er Jahre betrieben wurde. Anschließend erfolgte ein Verkauf der Flächen und die Bebauung. Durch die jahrelange Verrieselung von Abwasser ist es zu Stoffeinträgen in den Boden und daraus resultierenden Anreicherungen gekommen. Aufgrund dieser Belastungen des Bodens hat die Stadt Bielefeld Ende der 1980er Jahren Untersuchungen der Gärten im Hinblick auf die Anreicherungen von Schadstoffen im Boden durchgeführt. Basierend auf den Untersuchungsergebnissen erfolgte Anfang der 1990er Jahre die Sanierung des Bodens mittels Bodenabtrag und Auftrag von sauberem Boden.

Für das o.g. Flurstück 1311 wurden im Rahmen der Untersuchungen eine Anreicherung von 2,8 mg/kg Cadmium sowie 0,24 mg/kg Benzo(a)pyren als relevante Bodenbelastungen im Oberboden festgestellt. Niedrigere Werte (0,66 mg/kg Cadmium) wurden im Bereich des Flurstücks 1323 gemessen. Im Bereich des Flurstücks 1323 erfolgte kein Austausch des Bodens.

Die Untersuchungsergebnisse sowie Sanierungsunterlagen liegen hier vor und können bei Bedarf vor Ort eingesehen werden. Bei Interesse melden Sie sich bitte vorab telefonisch oder per E-Mail zur Vereinbarung eines Termins.

Für die Beantragung einer Altlastenauskunft können Sie den Onlinedienst im Serviceportal der Stadt Bielefeld nutzen:  
[Altlastenkataster - Auskunft beantragen - Serviceportal Stadt Bielefeld](#) oder eine E-Mail mit Ihrer Anfrage an [altlastenauskunft@bielefeld.de](mailto:altlastenauskunft@bielefeld.de) senden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.  
Stella Eggelsmann



Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Herrn  
Hendrik Bachler  
Steinbruchweg 17  
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
08.10.2024 -

Bitte bei der Antwort angeben:

Mein Zeichen  
660.13240 Kai

Bielefeld  
08.10.2024

### Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld  
Flur : 56  
Flurstück : 1323

von der Straße Rabenhof beitragsrechtlich erschlossen wird.

Bei dem Flurstück 1311 handelt es sich um eine private Wegefläche, für die weder **Erschließungsbeiträge** nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) noch **Straßenbaubebüräge** nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) erhoben werden.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister

Amt für Verkehr  
Refinanzierung  
Technisches Rathaus  
August-Bebel-Str. 92  
33602 Bielefeld

Auskunft gibt Ihnen:  
Frau Kaiser / Frau Mollowitz  
2. Etage / Flur B / Zimmer 217

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



Lieferanschrift  
Stadt Bielefeld  
Neues Rathaus  
Niederwall 23  
33602 Bielefeld

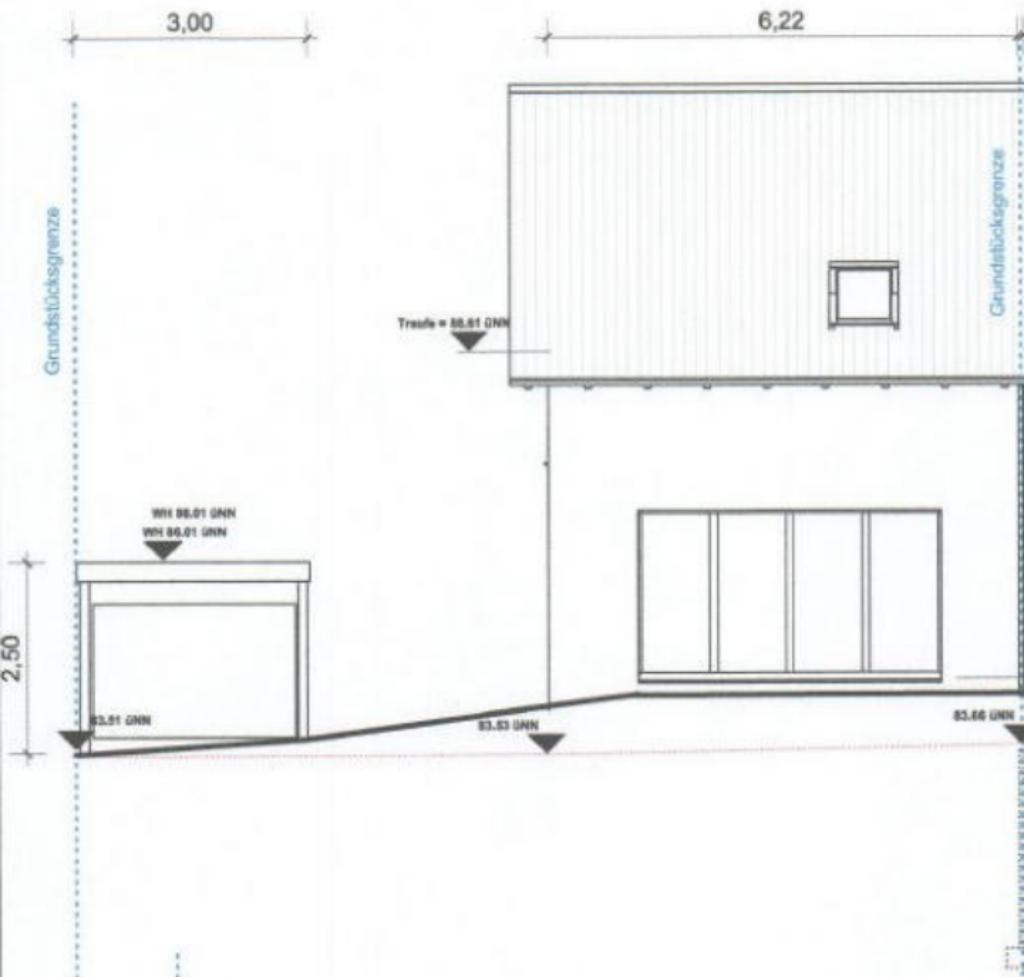
Rechnungsanschrift  
Stadt Bielefeld  
Amt (siehe oben)  
Postfach 10 29 31  
33529 Bielefeld

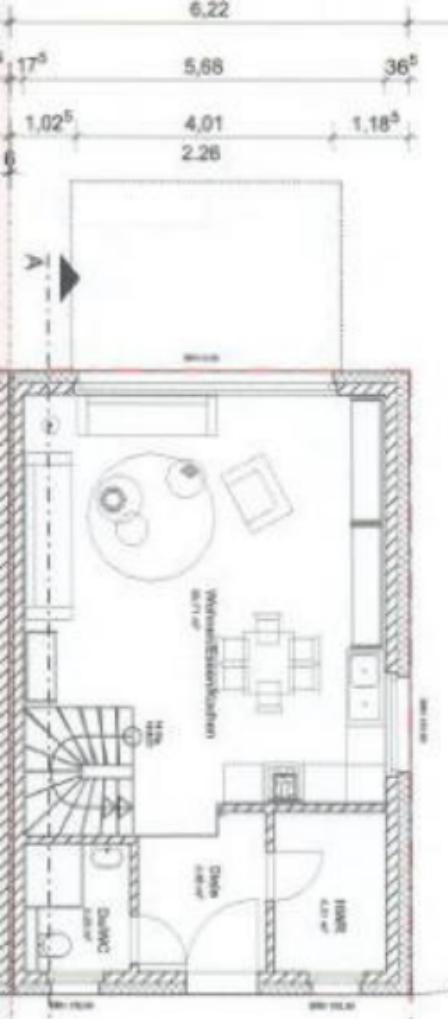
Sprechzeiten  
Montag – Freitag  
08.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag  
08.00 - 12.00 Uhr  
14.30 - 18.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Konten der Stadtsparkasse Bielefeld  
Sparkasse Bielefeld  
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26  
BIC: SPBIDE3BXXX  
Postbank Hannover  
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07  
BIC: PBNKDEFF  
Gläubiger-Identifikationsnummer:  
DE192000000017669









Gehört zur Baugenehmigung  
Az. 600 - 2201724

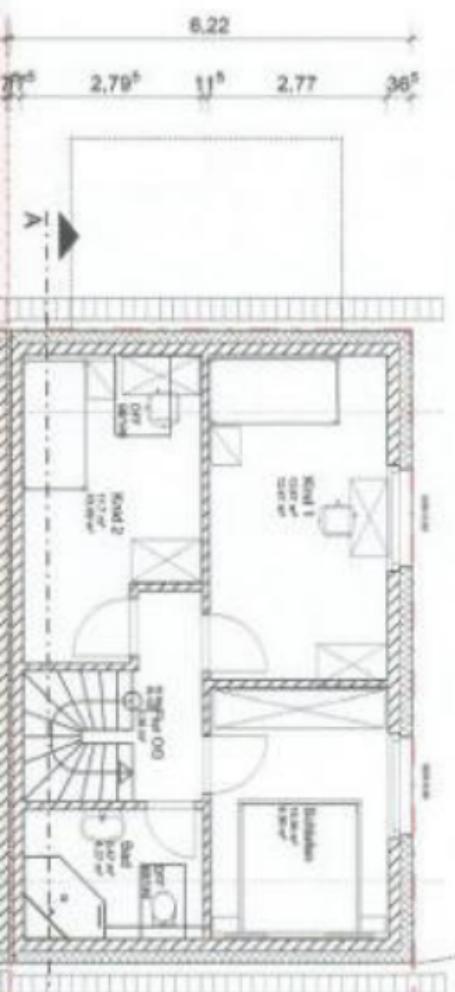
Doktøratet 20 APR 2023

## Stadt Bielefeld Der Oberbürgermeister Bewirkt?



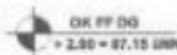
## Erdgeschoss

10. AUG. 2022



Gehört zur Baugenehmigung  
Az. 600 - 220.1724

Bielefeld, den 20. April 2023  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
Baumit  
i.A.



Dachgeschoss 10. AUG. 2022



## Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Bauherr

Bauort : Rabenhof, 33609 Bielefeld, Flur 56, Flurstück 1307

### Berechnung der Wohnfläche

### Erdgeschoss

Du/WC	$2.01 \times 1.66 - (0.015 \times (2.01 + 1.66 + 2.01 + 1.66))$	=	3.23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	$(1.12) \times 0.5 + \frac{1}{2} \times 0.00282 \times 1.26 + 1.77 \times 0.00282 + 6.89 \times 3.04 + 2.65 \times 6.39 - (0.8 \times 0.9 + 0.8 \times 0.9 + 0.9 \times 2.01) - (0.015 \times (6.89 + 5.68 + 6.39 + 2.65 + 0.115 + 1.77)) + 0.9 \times 1.53 - \frac{1}{2} \times 1.02 \times 0.9$	=	35.71 m <sup>2</sup>
HWR	$2.51 \times 1.77 - (0.015 \times (2.51 + 1.77 + 2.51 + 1.77))$	=	4.31 m <sup>2</sup>
Diele	$\frac{1}{2} \times 0.00282 \times 1.26 + 0.76 \times 0.385 + 2.13 \times 2.02 - (0.015 \times (2.02 + 2.13 + 0.76 + 2.51))$	=	4.48 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss gesamt** = **47.73 m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoss

Kind 2	$(2.8 \times 0.889 - 0.015 \times (2.8 + 0.889 + 0.889)) \times 0.5 + 1.67 \times 3.88 + 1.12 \times 2.63 - 0.015 \times (1.12 + 2.63 + 3.88 + 1.67 + 1.25)$	=	10.49 m <sup>2</sup>
Schlafen	$(2.77 \times 0.889 - 0.015 \times (2.77 + 0.889 + 0.889)) \times 0.5 + 3 \times 2.77 - 0.015 \times (3 + 3 + 2.77)$	=	9.36 m <sup>2</sup>
Flur OG	$2.01 \times 1.1 + 1.25 \times 1.01 - (0.015 \times (1.01 + 1.25 + 0.085 + 1.1 + 3.26))$	=	3.36 m <sup>2</sup>
Kind 1	$(2.77 \times 0.889 - 0.015 \times (2.77 + 0.889 + 0.889)) \times 0.5 + 4.13 \times 2.77 - 0.015 \times (4.13 + 4.13 + 2.77)$	=	12.47 m <sup>2</sup>
Bad	$(0.889 \times 2.8 - 0.015 \times (0.889 + 0.889 + 2.8)) \times 0.5 + 2.8 \times 1.12 - 0.015 \times (2.8 + 1.12 + 1.12)$	=	4.27 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss gesamt** = **39.95 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche gesamt** = **87.68 m<sup>2</sup>**

Bielefeld, den 09.06.2022





Rabenhof → Nord



Rabenhof → Süd



Flurstück 1311 → West



Flurstück 1311 → Ost



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Freifläche (Flurstück 1323)



Freifläche (Flurstück 1323)



geplante Terrassenfläche



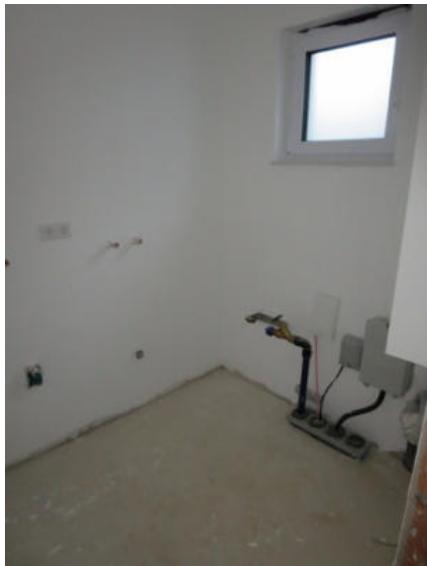
Hauseingangsbereich



Hauseingang



Dusche/WC (EG)



Hauswirtschaftsraum (EG)



E-Zählerinstallation in HWR (EG)



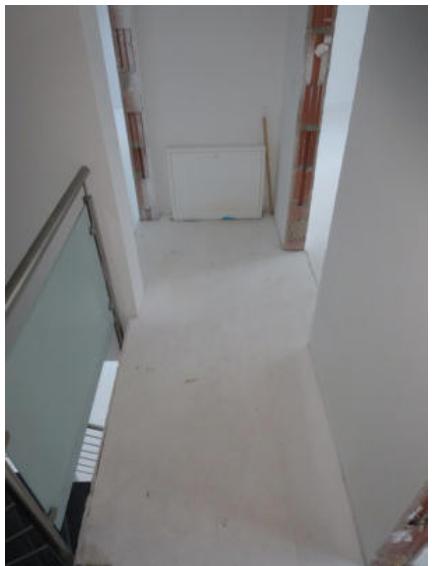
Verteiler Fußbodenheizung (EG)



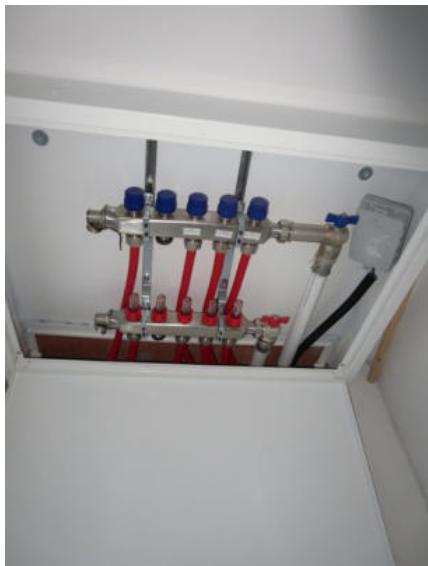
Wohn-/Esszimmer/Küche (EG)



Treppe in das Dachgeschoss



Flur (DG)



Verteiler Fußbodenheizung (DG)



Kinderzimmer 2 (DG)



Kinderzimmer 1 (DG)



Schlafzimmer (DG)



Badezimmer (DG)



Dachboden



Dachboden