

Marcel Hokamp



Diplom Sachverständiger im Immobilien-
und Grundstückswesen (Europ. Inst. FIB)
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN
EN ISO / IEC 17024 für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung - D3

Amtsgericht Bielefeld
33595 Bielefeld

Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Telefon: 0521 - 522 70 167
Internet: www.immogutachter-hokamp.de
eMail: info@immogutachter-hokamp.de

Datum: 15.09.2025
Az.: 2025-083

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Verkaufsraum (ehemaliges Tankwarthäuschen), einer Waschhalle (ehemalig zwei Garagen) und drei Garagen bebaute Grundstück
in 33607 Bielefeld, Otto-Brenner-Str. 58**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.09.2025 ermittelt mit rd.

407.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
3.2	Gebäude	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.3	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Autoplatz mit Verkaufsraum, Waschhalle und drei Garagen Ehemalige Tankstelle mit Tankwarthäuschen
Objektadresse:	Otto-Brenner-Str. 58 33607 Bielefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bielefeld Blatt 22509
Katasterangaben:	Flur 63 Flurstück 2355

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld 33595 Bielefeld
---------------	--

Auftrag vom 30.06.2025

Eigentümer:	XX XX XX XXX XXXXX XXX
	XX XX XXX XXXXX XXX
	XX XX XXX XXXXX XXX
	XX XX XXX XXXXX XXX

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.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

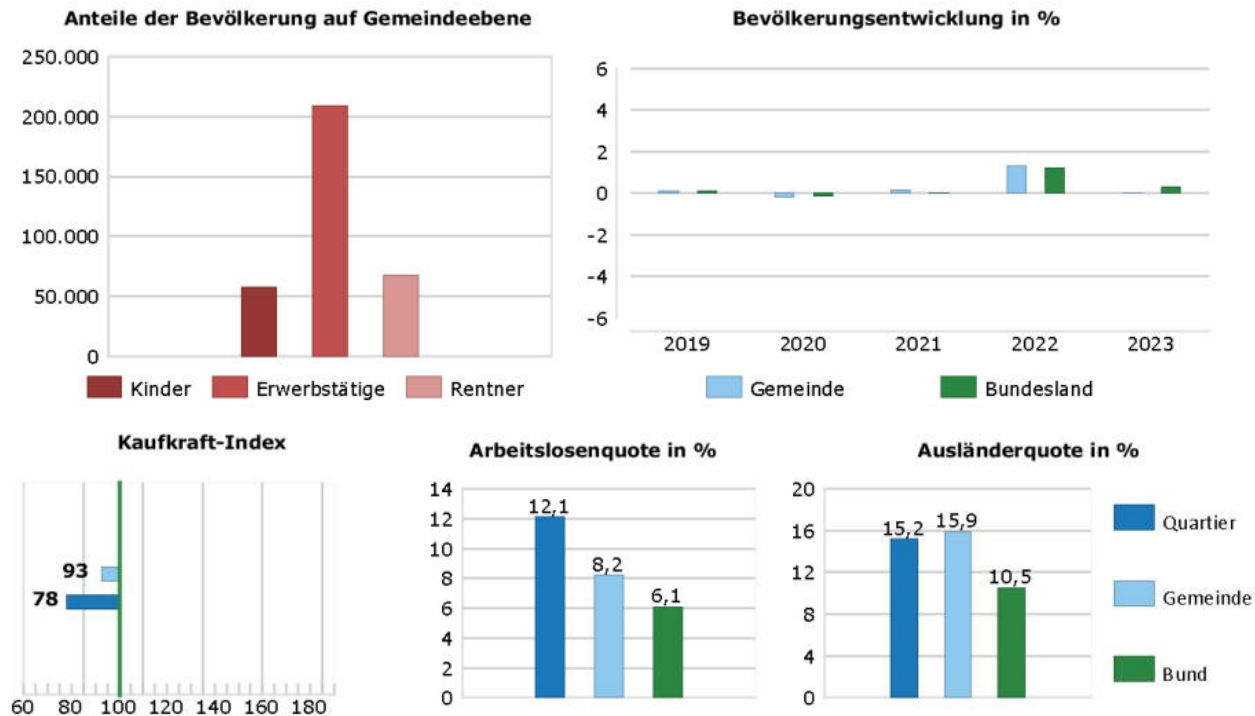
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Bielefeld
Gemeindetyp:	Agglomerationsräume – Kernstädte unter 500.000 Einwohner
Landeshauptstadt (Entfernung):	Düsseldorf (149,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie):	Bielefeld (3,2 km)

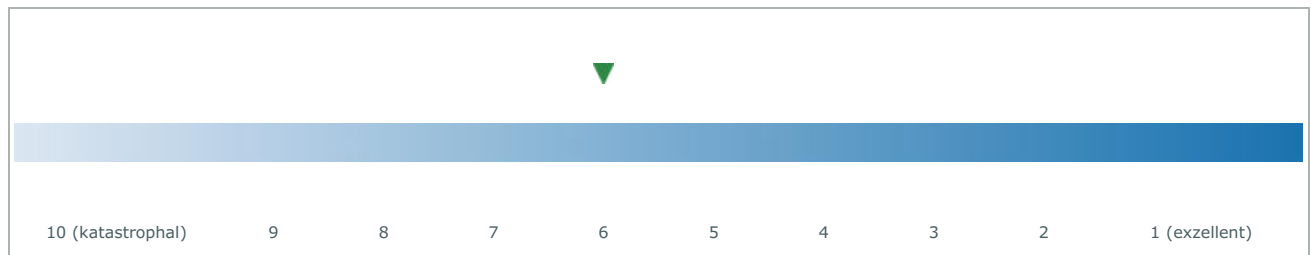
Bevölkerung & Ökonomie

Einwohner (Gemeinde):	334.002
Haushalte (Gemeinde):	173.047
Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in €:	24.352
Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in €:	20.457



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



2.1.2 Kleinräumige Lage

Wohnumfeldtypologie (Quartier): Rentner in einfachen Nachkriegsbauten; Mittelstand in älteren Quartieren

Typische Bebauung (Quartier): 3-5 Familienhäuser

Infrastruktur (Luftlinie)

Nächste Autobahnanschlussstelle (km): Anschlussstelle Bielefeld-Ost (4,3 km)

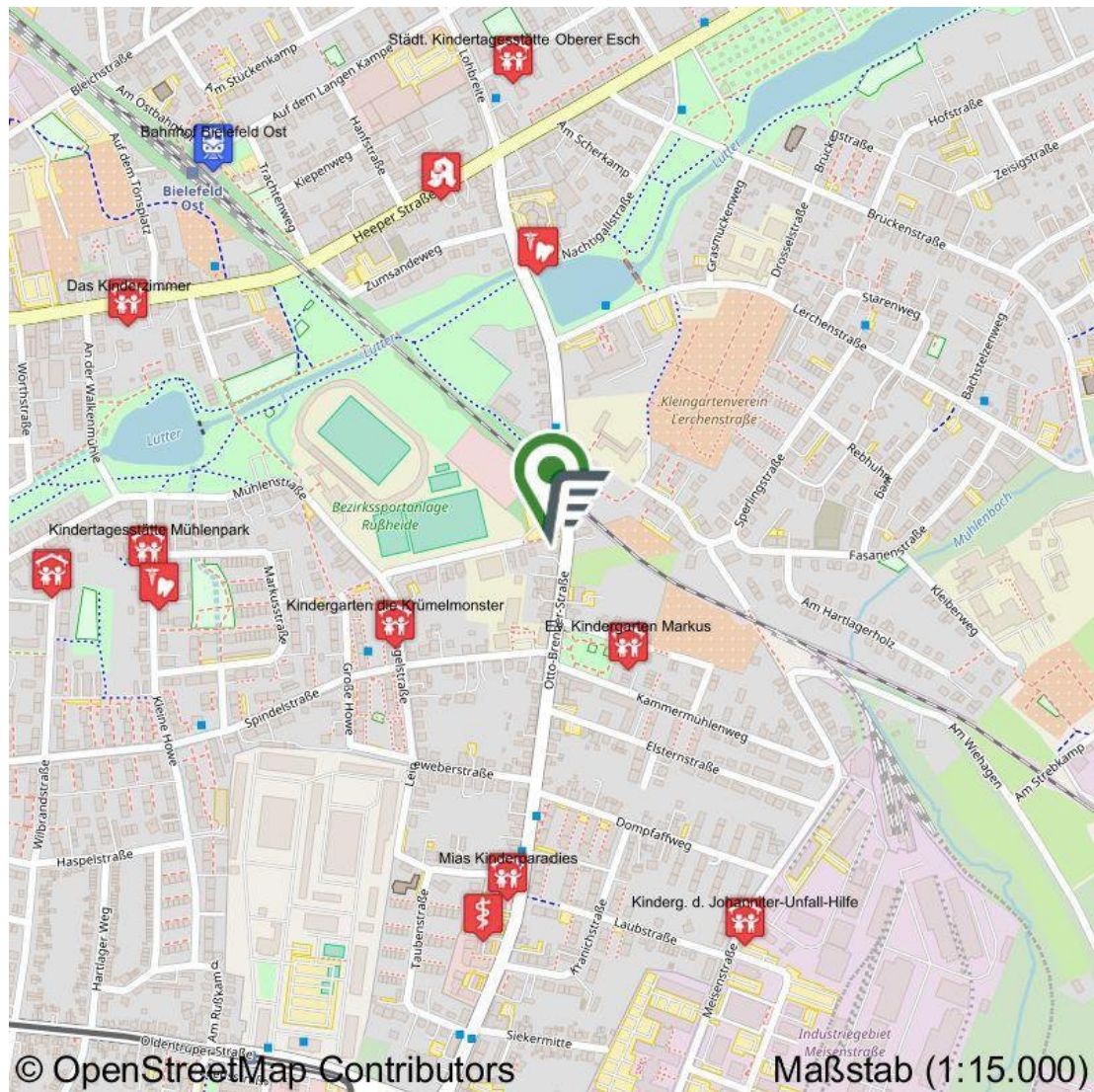
Nächster Bahnhof (km): Bahnhof Bielefeld Ost (0,7 km)

Nächster ICE-Bahnhof (km): Bielefeld Hauptbahnhof (2,5 km)

Nächster Flughafen (km): Paderborn-Lippstadt-Airport (45,4 km)

Nächster ÖPNV (km): Bushaltestelle Martin-Luther-Platz (0,1 km)

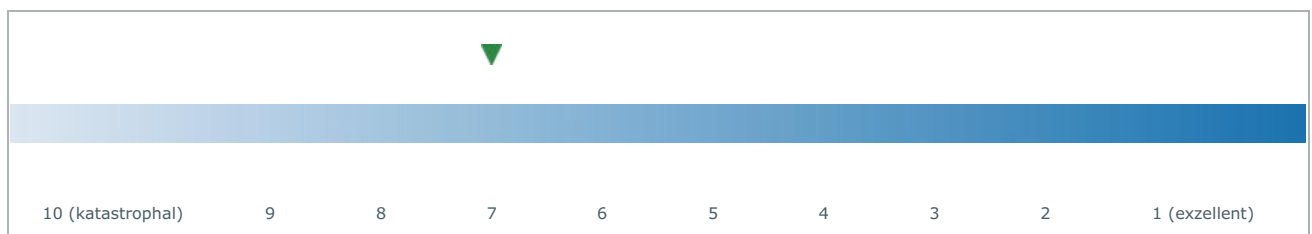
Versorgung / Dienstleistung (Luftlinie)



🏠 Allgemein Arzt	(0,5 km)
🦷 Zahnarzt	(0,4 km)
🏥 Krankenhaus	(1,7 km)
💊 Apotheke	(0,5 km)
🛒 LEH Discounter	(0,7 km)
🏠 EKZ	(2,4 km)
👶 Kindergarten	(0,2 km)
📖 Grundschule	(2,8 km)
📖 Realschule	(1,1 km)
📖 Hauptschule	(2,2 km)
📖 Gesamtschule	(2,4 km)
📖 Gymnasium	(1,3 km)
🎓 Hochschule	(4,7 km)
🚉 DB Bahnhof	(0,7 km)
✈️ Flughafen	(45,4 km)
🚉 DB Bahnhof ICE	(2,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Bewertungsflurstück ist weitestgehend rechteckig zugeschnitten.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Asphaltierte Schwarzdecke
Straßenausbau:	Das Wertermittlungsgrundstück ist über die Otto-Brenner-Straße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine kommunale Straße, die endgültig hergestellt und mit einer asphaltierten Schwarzdecke bedeckt ist.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal und Strom angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück grenzt im Westen an ein benachbartes Wohngebäude und im Süden an ein benachbartes Wohn- und Geschäftshaus.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	Es liegt ein Gutachten über eine orientierende Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2004 vor, da das Bewertungsflurstück aufgrund seiner vorherigen Nutzung als Tankstelle als Altlastverdachtsfläche AS 218 eingestuft ist, da sich immer noch drei Kraftstofftanks im Untergrund des Bewertungsgrundstücks befinden (siehe Anlage 11). Die festgestellten Untergrundverunreinigungen durch die Parameter BTEX und MKW nördlich und nordöstlich des Verkaufsraumes sind als gering einzustufen. Im Bereich der ehemaligen Zapfinzel sind Untergrundverunreinigungen durch die benzintypischen Summenparameter BTEX festgestellt worden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>In Abteilung II des Grundbuches ist unter der laufenden Nummer 3 eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bielefeld Flur 63 Flurstück 2354 (Blatt 51742) mit Bewilligung vom 21.07.2004 (UR-Nr. 137/2004, Notar Hermann Terruhn, Herford) eingetragen (siehe Anlage 8).</p> <p>Unter der laufenden Nummer 8 ist die Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 12/249. Eingetragen am 08.05.2024.</p> <p>Unter der laufenden Nummer 9 ist die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6a K 23/25). Eingetragen am 16.05.2025</p>
Anmerkung:	Eingetragene Rechte in Abteilung II des Grundbuches werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsobjekt ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor (siehe Anlage 4).

Denkmalschutz:

Die sich auf dem Bewertungsflurstück befindlichen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsflurstück liegt im Bereich einer Gemeinbedarfsfläche sowie von Flächen für Ver- und Entsorgung.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsflurstück liegt im Gebiet eines rechtskräftigen Bebauungsplans 3/08.03. Der Bebauungsplan ist am 28.09.1968 inkraftgetreten. Das Bewertungsflurstück liegt im Mischgebiet nach § 6 BauNVO (siehe Anlage 6).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung geht aus der Bauakte hervor. Der Bauantrag für die Errichtung einer Tankstelle wurde am 25. Mai 1951 erteilt. Der Bauschein für die Errichtung der Reihengaragen ist am 22. November 1951 gestellt worden (Fertigstellung im Jahr 1952). Am 30. März 1955 wurde mit Bauschein die Tankstellenüberdachung und die Errichtung des Tankwarthäuschens genehmigt. Eine Garagenerweiterung um zwei Garagen wurde am 29. Oktober 1955 genehmigt. Mit Bauantrag vom 20. Februar 1964 ist der Umbau zu einer Waschhalle in zwei vorhandene Garagen genehmigt worden. Mit Bauantrag vom 27. April 1964 ist der Zubau eines 20 cbm unterirdischen Lagebehälters genehmigt worden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen GAA, ist das zu bewertende Grundstück eingestuft als baureifes Land gem. § 5 ImmoWertV.

Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in § 5 ImmoWertV definiert. Er wird dort in die vier Entwicklungsstufen baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und Flächen der Land- und Forstwirtschaft eingeteilt. Baureifes Land sind dabei Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und deren Erschließung gesichert ist.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Der Auftraggeber wird darauf hingewiesen, dass die stichtagsbezogene Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten nicht auf das künftige Marktgeschehen übertragbar ist und ggf. mit größeren Marktschwankungen zu rechnen ist, die wiederum Einfluss auf den Verkehrswert haben können. Seitens des Sachverständigen kann hierfür keine Haftung übernommen werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Ortsbesichtigung am 02.09.2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie mündlichen Angaben der anwesenden Beteiligten am Ortstermin.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltenen Auskünften und auf vorgelegte Unterlagen beruhen.

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen und Bodenuntersuchungen konnten nicht durchgeführt werden.

In diesem Verkehrswertgutachten werden daher nur sichtbare Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht sichtbare Baumängel und Bauschäden hinter Verkleidungen, Regalen, Mobiliar, in Wänden usw. werden nicht wertmindernd berücksichtigt. Dies gilt im besonderen Fall für Feuchtigkeitsschäden, Holzschädlingsbefall, Pilzbefall usw.

Für Untersuchungen von visuell nicht sichtbarer Baumängel und Bauschäden, besonders offensichtlich nicht feststellbarer Feuchtigkeitsschäden, statische Mängel, Asbest, Holzschädlingsbefall, Holzfäulnis usw. sind vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für vorhandene Baumängel und Bauschäden welche vorhanden, jedoch durch den Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung nicht visuell feststellbar waren, sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung der gebäudetechnischen Anlagen (Be- und Entwässerung, Elektroinstallation, Heizungsanlage usw.) wurden vom Unterzeichner nicht durchgeführt, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt.

Für eine entsprechende Prüfung der gebäudetechnischen Anlagen sind vom Auftraggeber entsprechende Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten für gebäudetechnische Anlagen sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine Überprüfung des Wärmeschutzes, Brandschutzes und der Winddichtigkeit des Gebäudes wurde vom Unterzeichner nicht durchgeführt. Hierfür sind gegebenenfalls vom Auftraggeber Fachingenieure zu beauftragen.

Instandsetzungskosten im Bereich Wärmeschutz, Brandschutz und der Winddichtigkeit sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen geht der Unterzeichner bei der Verkehrswertermittlung davon aus, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt sind.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Verkaufsraum und vier Garagen (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Auf dem Bewertungsflurstück wird zum Wertermittlungstichtag ein Gebrauchtwagenhandel betrieben. Mieter ist Herr xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx. Herr xxxxxxxxxxxx zahlt eine Nettokaltmiete ohne Betriebskosten in Höhe von 1.500,00 € pro Monat. In der Nettokaltmiete ist die Nutzung des Verkaufsraumes, der Waschhalle (ehemalig zwei Garagen), einer Garage und der Nutzung des Grundstücks zum Abstellen von Gebrauchtwagenautos.

Die dritte Garage ist für einen monatlichen Mietzins in Höhe von 70,00 € ohne Mehrwertsteuer an xxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx xxxxxxxx vermietet.

Die vierte Garage ist für einen monatlichen Mietzins in Höhe von 65,00 € ohne Mehrwertsteuer an xxxxxx xxxxxxxx, Anschrift nicht bekannt, vermietet.

Für die Werbetafel wird eine Jahresgebühr in Höhe von 1.200,00 € ohne Mehrwertsteuer an die Eigentümergemeinschaft gezahlt. Der Name vom Mieter der Werbetafel konnte zum Ortstermin nicht genannt werden.

Die Eigentümergemeinschaft erhält eine jährliche Gebühr für ein mündlich vereinbartes Wegerecht in Höhe von 600,00 € ohne Mehrwertsteuer vom Eigentümer der Mühlenstraße 160, xxxxxxxx xxxxxxxx, Gemarkung Bielefeld, Flur 63, Flurstück 2354. Dieses Recht ist grundbuchrechtlich nicht gesichert, sondern lediglich privatrechtlich vereinbart.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Ehemalige Tankstelle mit Tankwarthäuschen (aktuelle Nutzung als Verkaufsraum eines Gebrauchtwagenhandelsplatz), Waschhalle und drei Garagen
Baujahr:	Im Gutachten wird sachverständig das Jahr 1952 angesetzt. In diesem Jahr sind die Garagen errichtet worden. Das Tankwarthäuschen ist ursprünglich im Jahr 1955 errichtet worden. Im Gutachten wird sachverständig eine Restnutzungsdauer in Höhe von 9 Jahren für die baulichen Anlagen angesetzt.
Modernisierung:	Eine Modernisierung in den letzten Jahren hat laut Angabe der Beteiligten am Ortstermin nicht stattgefunden. Es hat lediglich eine Instandsetzung des Waschhallendaches im Mai 2025 stattgefunden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterungsmöglichkeit müsste in Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt erfolgen.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Das ehemalige Tankwarthäuschen (aktuell Verkaufsraum) ist in massiver Bauweise mit einem Flachdach errichtet worden. Es ist verputzt und gestrichen. Das ehemalige Tankwarthäuschen ist in zwei Bauteile unterteilt. Im linken Bauteil befindet sich eine Toilette mit separatem Zugang. Der rechte Bauteil ist der Verkaufsraum mit Tisch und Stühlen. Beheizt wird der rechte Bauteil über Strom mit einer Elektroheizung. Er hat zwei Fensterfronten (Nord- und Ostseite) und eine Eingangstür aus Kunststoff.

Die drei Garagen sind in massiver Bauweise mit Flachdach errichtet worden und verfügen über ein Schwingtor aus Stahl in einfacher und älterer Bauweise. Es sind einige Setzungsrisse an den drei Garagen zu erkennen.

Die Waschhalle (ehemals zwei Garagen) ist ebenfalls in massiver Bauweise mit Flachdach errichtet worden und verfügt über ein Alurolltor. An der Nordseite hat die Waschanlage zwei Fenster aus Glasbausteinen.

3.3 Außenanlagen

Das Bewertungsflurstück ist größtenteils asphaltiert und mit Schotter versehen. Seitlich neben der Waschhalle sind Pflastersteine verlegt worden.

Östlich zur Otto-Brenner-Straße und nördlich zur Mühlenstraße befindet sich ein Zaun auf dem Bewertungsflurstück.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Anschlüsse an das öffentliche Netz (Strom, Wasser/Abwasser)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 33607 Bielefeld, Otto-Brenner-Str. 58 zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bielefeld	22509	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bielefeld	63	2355	986 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	986 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	27 m
Grundstücksbreite (b)	=	36 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 420,00 €/m ²	
GFZ	1,0	keine Angabe	× 1,000	
GRZ	0,4	keine Angabe	× 1,000	
Fläche (m ²)	600	986	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III		× 1,000	
Liquidationsobjekt			× 1,080	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 453,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	453,60 €/m ²	
Fläche	×	986 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	447.249,60 € <u>rd. 447.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 insgesamt **447.000,00 €**.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld stellen Liquidationsobjekte ein besonderes Marktsegment dar. Sie werden unter dem Teilmarkt unbebaut erfasst und dementsprechend auch so ausgewertet. Eine statistische Auswertung dieser Kauffälle (2023/2024) hat einen durchschnittlichen Korrekturfaktor von rd. 1,08 auf den Bodenrichtwert ergeben. Hierin sind die Anpassung des Bodenrichtwertes an das Kaufpreisniveau sowie der Restwert der baulichen Anlagen enthalten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
	2	Garage		1,00	65,00	65,00	780,00
	3	Stellplatz/Ver-		50,00	30,00	1.500,00	18.000,00
	4	kaufs- raum/Waschan- lage/Garage Werbetafel		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			-	54,00		1.735,00	20.820,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
	2	Garage		1,00	65,00	65,00	780,00
	3	Stellplatz/ Ver-		50,00	30,00	1.500,00	18.000,00
	4	kaufs- raum/Waschan- lage/Garage Werbetafel		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			-	54,00		1.735,00	20.820,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.820,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.123,00 €
jährlicher Reinertrag	= 17.697,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 447.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 20.115,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= -2.418,00 €

Anmerkung zum Ansatz der Kaltmiete:

Die monatliche Kaltmiete des Gebrauchtwagenhändlers in Höhe von 1.500,00 € pro Monat ist vom Sachverständigen auf 50 Stellplätze à 30,00 € aufgeteilt worden (hierin ist aber die Nutzung des Verkaufsraumes, der Waschanlage und der Garage enthalten).

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert		447.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	40.000,00 €
<hr/>		
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	407.000,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)		
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		407.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	407.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
<hr/>		
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		407.000,00 €
	rd.	407.000,00 €
		<hr/>

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-40.000,00 €
• Freilegungskosten	-40.000,00 €
Summe	-40.000,00 €

Die Freilegungskosten beinhalten die Abriss- und Entsorgungskosten der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsflurstück (Waschanlage, drei Garagen, Verkaufsraum, Überdachung) sowie die Entsorgung der drei unterirdischen Tanks (ein Vergaserkraftstofftank mit 20 m³ Fassungsvermögen, ein geteilter Vergaserkraftstofftank (6 m³ und 4 m³ Fassungsvermögen) und ein Dieselkraftstofftank (5 m³ Fassungsvermögen)).

Insbesondere muss der Bodenaushub im Schadensbereich der ehemaligen Tankstelle berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Aushubs nicht verwertet werden kann, sondern stattdessen behandelt bzw. deponieseitig entsorgt werden muss.

Der Sachverständige hat einen pauschalen Wertansatz ohne Gewähr für die Freilegungskosten angesetzt.

Zusammenfassung der Ertragswertberechnung

Die Wertermittlung hat dazu geführt, dass das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag auf einer wirtschaftlich unrentablen Nutzung basiert. Hierbei wurde auch die jährliche Einnahme durch die Werbetafel berücksichtigt. Die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag ist somit nachhaltig wirtschaftlich nicht gesichert.

Das Bewertungsobjekt ist somit ein Liquidationsobjekt im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Bruttogrundfläche

Das ehemalige Tankwarthäuschen hat eine Bruttogrundfläche von ca. 7,00 m x 3,96 m.

Die Waschhalle hat eine Bruttogrundfläche von ca. 6,20 m x 5,00 m.

Die drei Garagen haben eine Bruttogrundfläche von ca. 5,00 m x 2,50 m.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Bewirtschaftungskosten sind im Gutachten pauschal mit 15 % angesetzt worden. Hierbei sind die Verwaltungskosten mit 3 %, die Instandhaltungskosten mit 8 % und das Mietausfallwagnis mit 4 % vom Jahresrohertrag berücksichtigt worden.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Insbesondere ist hierbei die aktuelle Nutzung, die Lage, die Wirtschaftlichkeit in Form der Kaltmieteinnahme und die Ausstattung der einzelnen baulichen Anlagen berücksichtigt worden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Gesamtnutzungsdauer ist mit 60 Jahren angesetzt worden.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Die (gemäß Bauakte) 1952 und 1955 errichteten Gebäude/Garagen wurden nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1952 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Die angesetzte Restnutzungsdauer entspricht sachverständig mit 9 Jahren dem Zustand der baulichen Anlagen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **407.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Verkaufsraum (ehemaliges Tankwarthäuschen), einer Waschhalle (ehemalig zwei Garagen) und drei Garagen bebaute Grundstück in 33607 Bielefeld, Otto-Brenner-Str. 58

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bielefeld	22509	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bielefeld	63	2355

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 mit rd.

407.000 €

in Worten: vierhundsiebentausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bielefeld, den 15. September 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.06.2025) erstellt.

Anlage 01: Fotos

Seite 1 von 5



Verkaufsraum Autoplatz



Überdachter Platz vor dem Verkaufsraum

Anlage 01: Fotos

Seite 2 von 5



Vermietete Garage 1



Vermietete Garage 2

Anlage 01: Fotos

Seite 3 von 5



Vermietete Garage 3



Vermietete Waschhalle

Anlage 01: Fotos

Seite 4 von 5



Waschhalle - Seitenansicht mit Glasbausteinen



Grundstück - Nutzung als Autoplatz

Anlage 01: Fotos

Seite 5 von 5



Ansicht von der Otto-Brenner-Straße



Werbetafel

Anlage 02: Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Amtliche Flurkarte

Seite 1 von 1



**Stadt Bielefeld
Katasteramt**

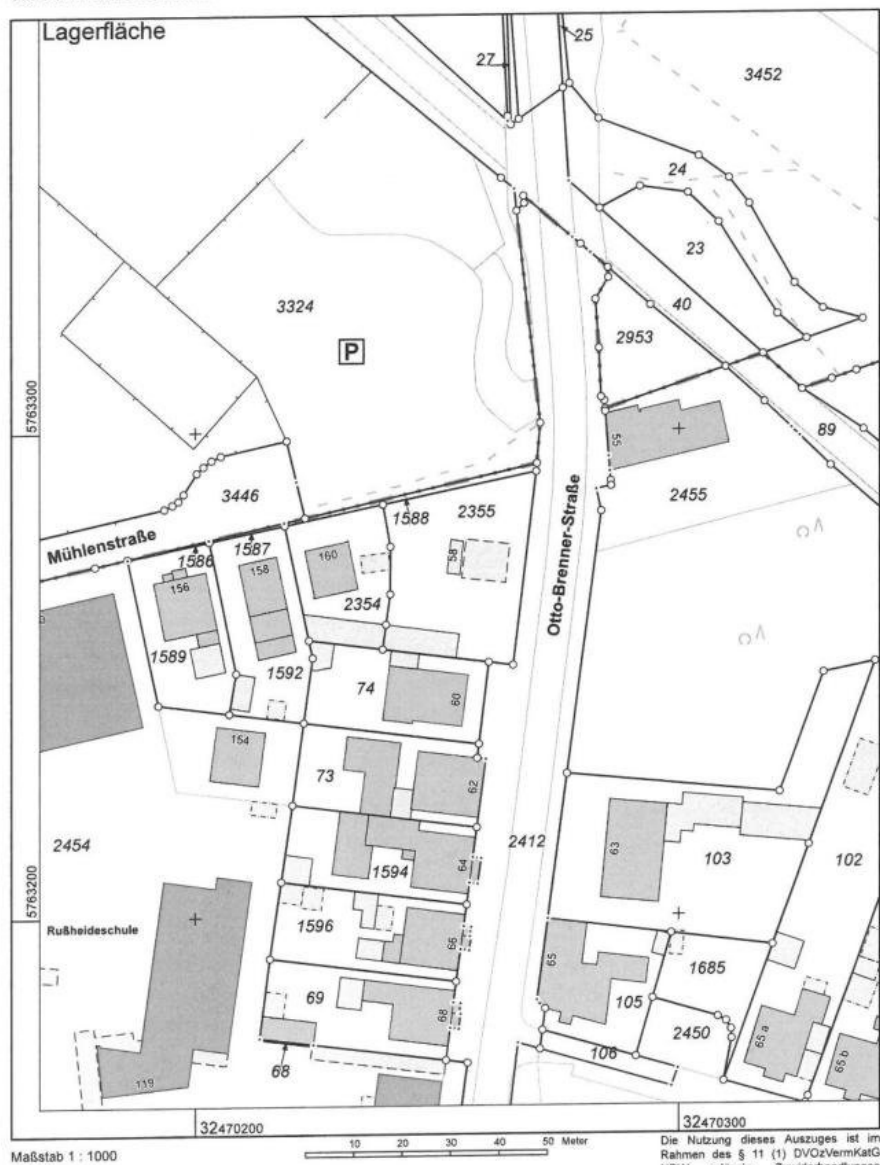
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld

Flurstück: 2355
Flur: 63
Gemarkung: Bielefeld
Otto-Brenner-Straße 58, Bielefeld

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 15.07.2025



Amtliche Flurkarte

Anlage 03: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

Stadt Bielefeld | 800 | D-33597 Bielefeld

Herrn
Marcel Hokamp
Immobilien Gutachter
Detmolder Str. 241
33605 Bielefeld

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen / Aktenzeichen
600-2503061

Bielefeld
15.07.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastgrundstück:
Otto-Brenner-Straße 58 33607 Bielefeld

Gemarkung:
Bielefeld

Flur: 63
Flurstück(e): 2355

Ihr Antrag vom:
14.07.2025, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrter Herr Hokamp,

das Flurstück ist mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW

- ☒ nicht belastet.
- ☐ belastet. Der Inhalt der Eintragung ist aus dem beiliegenden Auszug aus dem Baulastenverzeichnis ersichtlich.

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig.
Ein Gebührenbescheid ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.

Aslan-Sari
Aslan-Sari



Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

Bauamt
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:
Frau Aslan-Sari
Erdgeschoss
Flur B, Zimmer 021
Telefon (05 21) 51 - 3247
Telefax (05 21) 51 - 3206

E-Mail
fatma.aslan-sari@bielefeld.de

bauamt@bielefeld.de
Internet
<http://www.bielefeld.de>



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Rechnungsanschrift
Stadt Bielefeld
Bauamt
Postfach 10 29 31
33529 Bielefeld

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

erweiterte Sprechzeiten der
Bauberater:
August-Bebel-Str. 92
Erdgeschoss, Zimmer 41
Tel.: (0521) 51 - 5600

Montag	08.00 - 18.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	08.00 - 18.00 Uhr
Donnerstag	08.00 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 14.00 Uhr

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4905 0181 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX

Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Das Flurstück ist mit einer Baulast im Sinne von § 85 BauO NRW nicht belastet

Anlage 04: Anliegerbescheinigung

Seite 1 von 1



Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Immobiliengutachter
Marcel Hokamp
Detmolder Straße 241
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
14.07.2025

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
15.07.2025

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

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Hokamp,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld
Flur : 63
Flurstück : 2355

im Bereich der Otto-Brenner-Straße und der Mühlenstraße liegt.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung und den beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird nach Ziffer 1 des Gebührenrentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 17. Nachtragssatzung vom 28.11.2024) sowie Ziffer 3.2.1 a) des Kostentarifs zur Kostenordnung für



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

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

Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669

Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben und Straßenbaubeiträge werden in absehbarer Zeit nicht fällig

Anlage 05: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Bebauungsplan 3/08.03 - Inkrafttreten 28.09.1968 - Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Anlage 06: Bodenrichtwert 2025

Seite 1 von 2

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld



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

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

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

Die gewählte Adresse ist: Otto-Brenner-Straße 58.

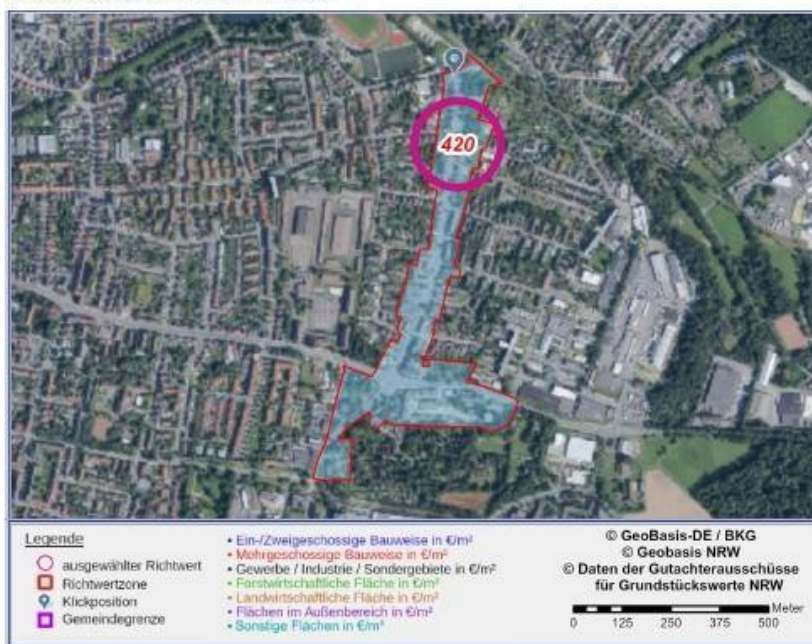


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Bodenrichtwertzone

Anlage 06: Bodenrichtwert 2025

Seite 2 von 2

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33607
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Bielefeld-Mitte
Bodenrichtwertnummer	4180
Bodenrichtwert	420 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Grundflächenzahl	0,4
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	380 €/m²
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 altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, 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. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

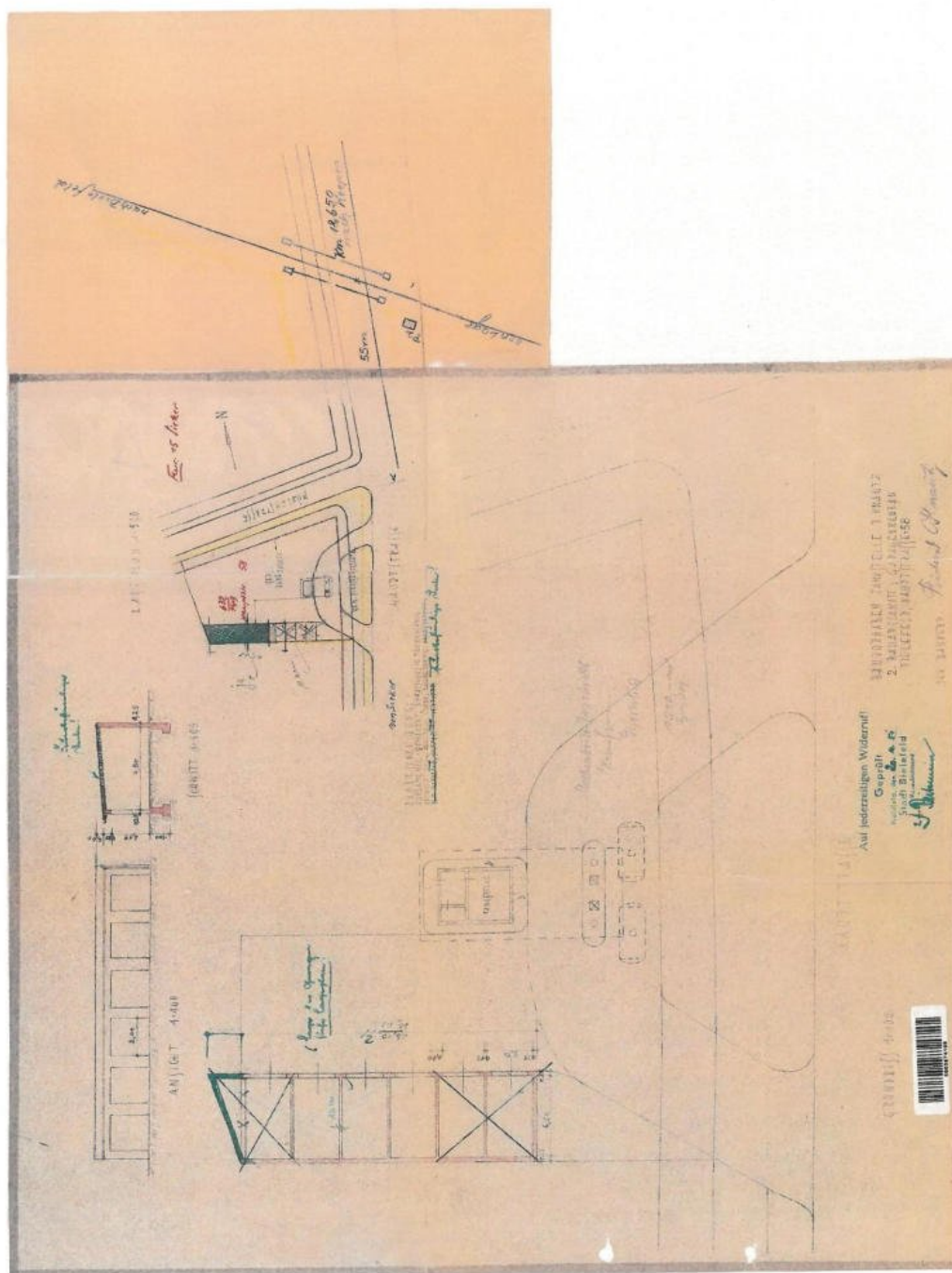
Ausgabe gefertigt am 02.09.2025 aus BORIS-NRW

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

Bodenrichtwert

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

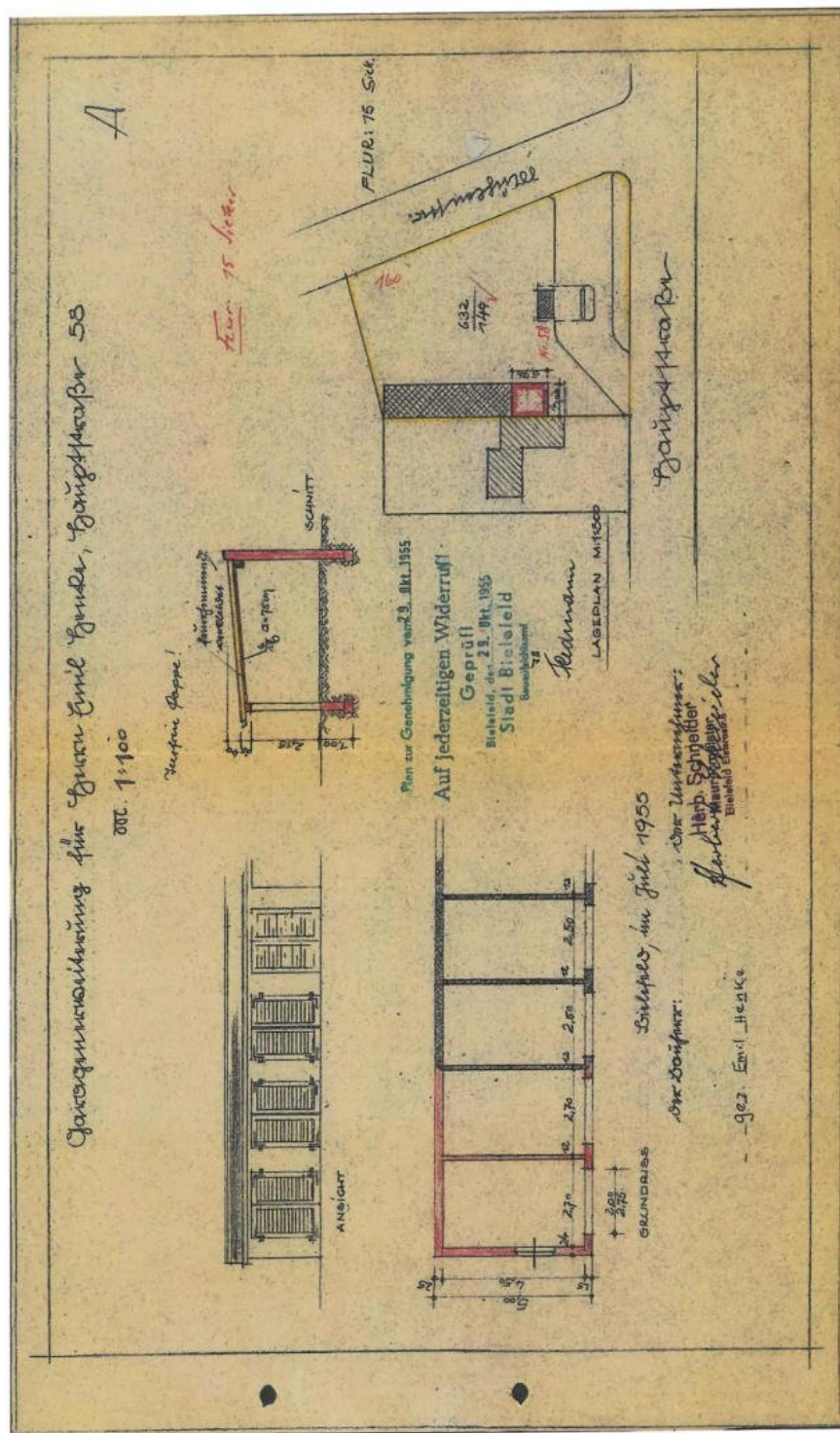
Seite 1 von 5



Grundriss Reihengaragen 1951 - Schlussabnahme 01.01.1952

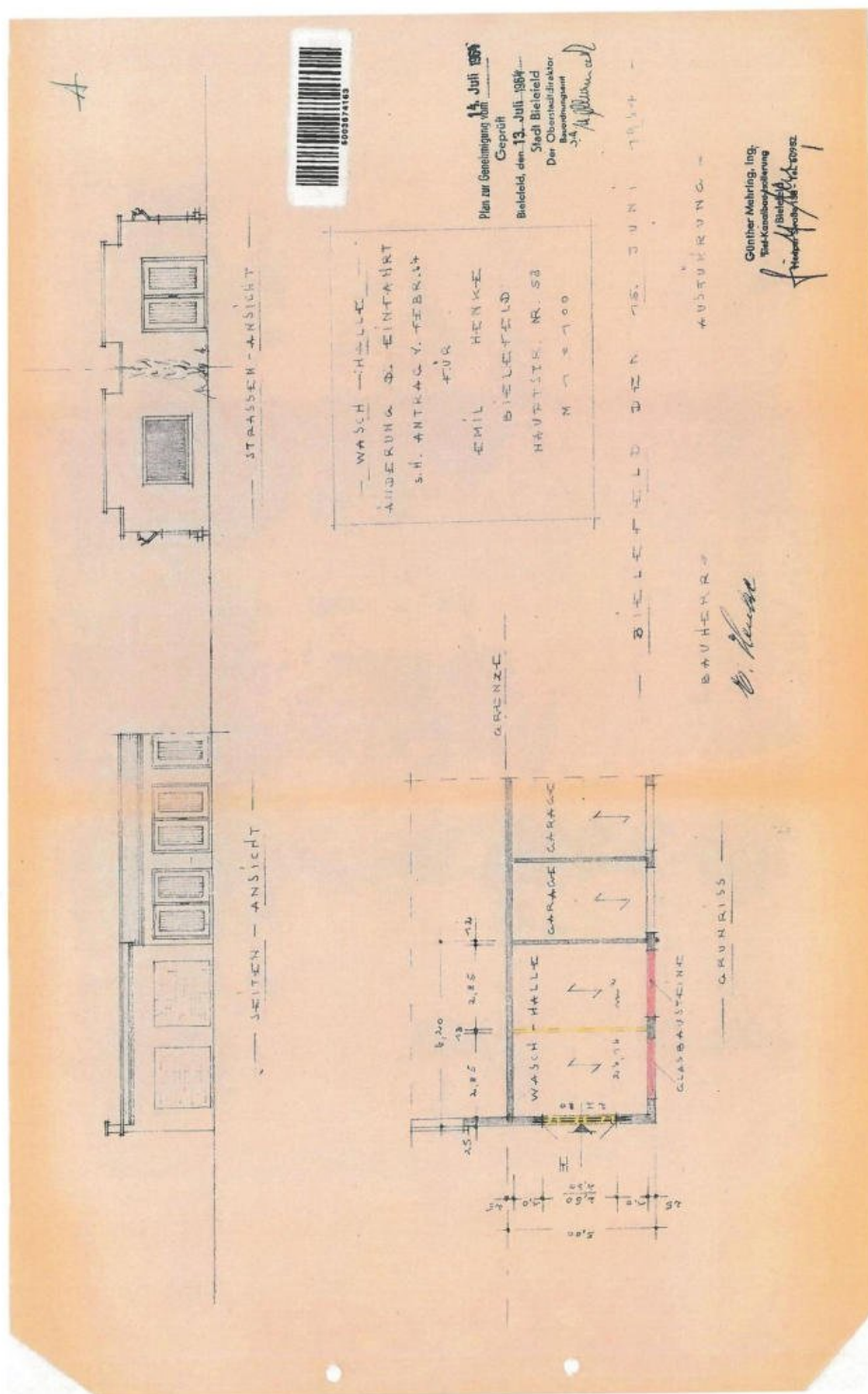
Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5



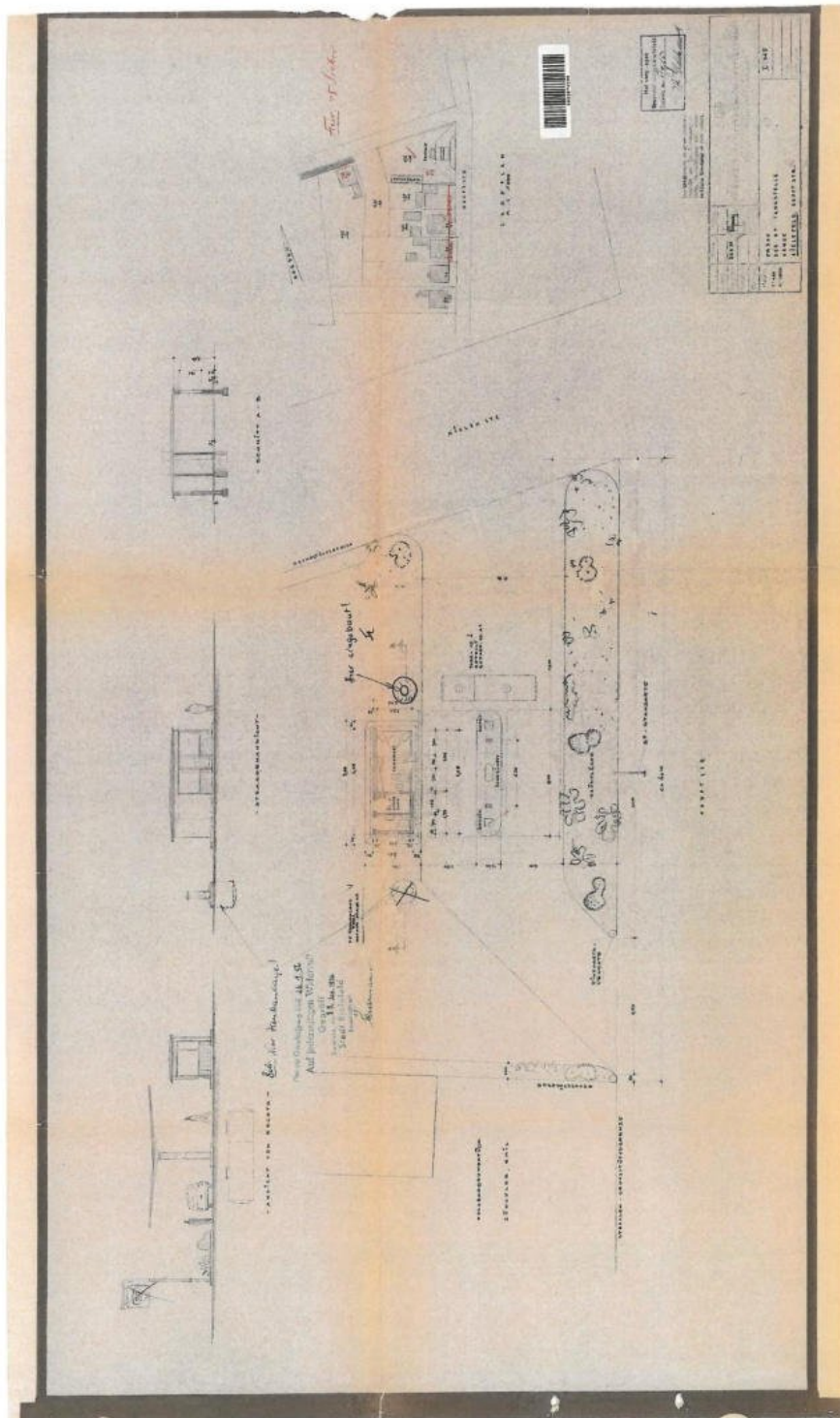
Garagenerweiterung 1955

Seite 3 von 5



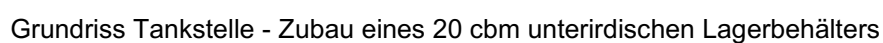
Umbau einer Waschhalle in zwei vorhandene Garagen 1964

Seite 4 von 5



Grundriss Tankstelle

Seite 5 von 5



Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück
Otto-Brenner-Straße 58 in Bielefeld

Projekt-Nr.: P 204065



7. Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Auf dem Grundstück Otto-Brenner-Straße 58 in Bielefeld wurde in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben. Aktuell wird das Grundstück als Gebrauchtwagenhandel genutzt. Im Zuge der durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung wurden Recherchen bezüglich altlastenrelevanter Unterlagen / Informationen beim Umweltamt der Stadt Bielefeld angestellt, die ergaben, dass davon auszugehen ist, dass drei Kraftstofftanks sich noch im Untergrund des o.g. Grundstücks befinden, die im Jahr 1983 stillgelegt (i.d.F. eingeschlämmt) wurden.

Zur Untergrunderkundung im Rahmen der vorliegenden, orientierenden Altlastenuntersuchung wurden insgesamt 13 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 3 m u. GOK abgeteuft, von denen zwei Rammkernsondierungen zu provisorischen Bodenluftmessstellen ausgebaut wurden. In Abhängigkeit der historischen Nutzung sowie der vor Ort festgestellten Auffälligkeiten wurden ausgewählte Proben auf die Parameter MKW und BTEX laboranalytisch untersucht.

Die laboranalytischen Untersuchungsergebnisse (der Feststoffproben) ergaben, dass im Bereich der Zapfinsel sowie des angrenzenden 10 m³ Vergaserkraftstofftanks Untergrundverunreinigungen durch den benzintypischen Summenparameter BTEX festgestellt wurden, die in einem Fall den Maßnahmenschwellenwert der LAWA (1994) erreichten und somit weitere Sachverhaltsermittlungen implizieren.

Die Verunreinigungen sind in unterschiedlichen Tiefen festgestellt und offenbar durch die ehemalige Tankstellennutzung verursacht worden.

Die festgestellten Untergrundverunreinigungen durch die Parameter BTEX und MKW im übrigen Grundstücksbereich (Bereich ehemaliger Dieselmotorkraftstofftank nördlich des Büros sowie 20 m³ Vergaserkraftstofftank nordöstlich des Büros) sind als eher gering einzustufen und erfordern aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Sachverhaltsermittlungen.

Anlage 8: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück 2004 - Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Seite 2 von 5

Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück
Otto-Brenner-Straße 58 in Bielefeld

Projekt-Nr.: P 204065



Sollte es im Schadensbereich zu Bodenaushub kommen (z.B. im Zuge von Baumaßnahmen), so ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des Aushubs nicht verwertet werden kann, sondern stattdessen behandelt bzw. deponieseitig entsorgt werden muss, da im Schadensbereich der Zuordnungswert Z 2 der LAGA durch die BTEX-Konzentration überschritten wurde. Eine genaue Abgrenzung des Schadensbereiches (und damit Abschätzung der Kubatur) ist aufgrund des orientierenden Charakters der durchgeführten Untersuchungen derzeit nicht durchführbar.

Im Folgenden werden Empfehlungen zum weiteren Vorgehen gegeben:

Die weiteren Sachverhaltsermittlungen sollten ein stufenweise Vorgehen verfolgen und zunächst eine horizontale sowie vertikale Eingrenzung des festgestellten BTEX-Schadens beinhalten. Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, die festgestellten BTEX-Verunreinigungen mittels Rammkernsondierungen horizontal und vertikal einzugrenzen. Ausgewählte Proben sollten auf den Parameter BTEX untersucht werden. Eine vollständige Eingrenzung der festgestellten Verunreinigungen ermöglicht das effiziente Beurteilen einer (potenziellen) Gefahr für das Grundwasser sowie die Beantwortung weiterer Fragen wie die bezüglich potenzieller Sanierungskosten.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse (Schadstoffkonzentrationen / Schadstoffverteilung) ist zu klären, ob weitere Untersuchungsschritte im Hinblick auf die Beurteilung einer Gefahr für das Grundwasser notwendig sind. Sollte dieses der Fall sein, können zur Klärung einer Gefahr für das Grundwasser die Schadstoffkonzentrationen am Ort der Beurteilung nach BBodSchV (Übergang von der ungesättigten zur gesättigten Bodenzone) abgeschätzt werden. Diesbezüglich können zwei Grundwassermessstellen errichtet und diese anschließend (unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Grundwassermessstelle 057.045 GM auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Otto-Brenner-Straße) beprobt werden. Unter Berücksichtigung der anstromigen mit den abstromigen Schadstoffkonzentrationen kann auf die Schadstoffkonzentrationen am Ort der Beurteilung rückgeschlossen werden.

Die ermittelten Konzentrationen können mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abgeglichen werden, so dass eine ab-

H:\P-2004\204065\Gutachten P 204065.doc

16

Zusammenfassung und Empfehlung

Anlage 8: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück 2004 - Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Seite 3 von 5

Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück
Otto-Brenner-Straße 58 in Bielefeld

Projekt-Nr.: P 204065



schließende Beurteilung einer Gefahr für das Grundwasser nach BBodSchV erfolgen kann.

Unterschreiten die rückgerechneten Konzentrationen am Ort der Beurteilung die Prüfwerte der BBodSchV, so ist aus gutachterlicher Sicht im vorliegenden Fall eine Gefahr für das Grundwasser ausgeschlossen und weitere Maßnahmen wären nicht erforderlich.

Das vorliegende Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Gutachterliche Aussagen beziehen sich ausschließlich auf die dokumentierten Anknüpfungstatsachen, Prüfgegenstände und Untersuchungsergebnisse.

Insbesondere wird die Haftung für etwaige Mängel durch nicht zur Verfügung gestellte Unterlagen sowie vor Ort nicht erkannte Sachverhalte ausgeschlossen.

Bielefeld, den 16.08.2004

Michael Bleier
(Dipl.-Ing.)

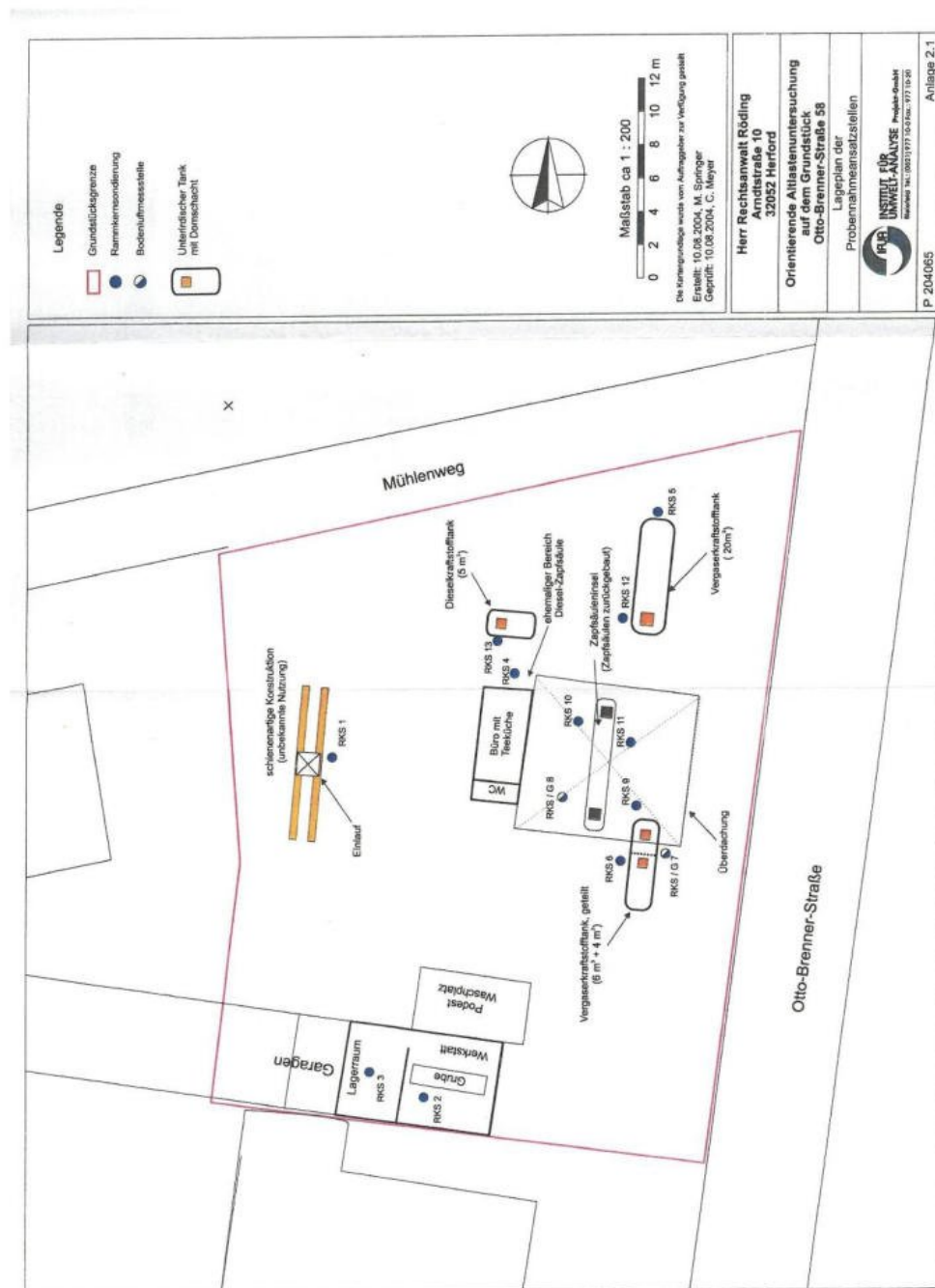
Christian Meyer
(Dipl.-Geol.)

H:\P-2004\204065\Gutachten P 204065.doc

17

Zusammenfassung und Empfehlung

Seite 4 von 5



Zusammenfassung und Empfehlung - Lageplan

Anlage 8: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück 2004 - Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Seite 5 von 5

