



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Zweifamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebauten Grundstücks „Hillegosser Straße 220“ in 33719 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Oldentrup Blatt 1150)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 039/23**

HENDRIK BACHLER

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

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

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

Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGTDE33XXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstraße 6 33602 Bielefeld
Zweck der Wertermittlung:	Versteigerungsverfahren
Rechtsgrundlage der Wertermittlung:	§ 194 Baugesetzbuch
Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:	23.01.2023
Auftragserteilung:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld vom 13.12.2023
Ortsbesichtigungen:	23.01.2024 und 27.02.2024 -jeweils ohne Zutritt in das Gebäude-
Anwesende Personen:	<u>23.01.2024</u> Hendrik Bachler (Gutachter) Miescha Günzel (Mitarbeiter des Gutachters) <u>27.02.2024</u> Hendrik Bachler (Gutachter) Miescha Günzel (Mitarbeiter des Gutachters)
Anzahl der Ausfertigungen:	Insgesamt fünf, davon eine für den Gutachter

HINWEIS:

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass diese keine vollständigen Anlagen enthält und persönliche Daten unkenntlich gemacht worden sind. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bielefeld eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Seite

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

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

Ort: Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 340.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Heepen (Stadtteil Oldentrup), ca. 5,5 km Luftlinie südöstlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Von dem Bewertungsobjekt ist die nächste Bushaltestelle "Ostring" in ca. 6 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 (AS 27/Bielefeld-Ost) in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Heepen leben ca. 48.300 Einwohner.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Hillegosser Straße. Die Hillegosser Straße führt vom Stadtteilzentrum Heepen Richtung Oldentrup und ist im Bereich des Bewertungsobjekts als Sackgasse ausgestaltet. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Hillegosser Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als eher unterdurchschnittlich stark befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als entspannt einzustufen.

Lagebeurteilung: normale Wohnlage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand ¹

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

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

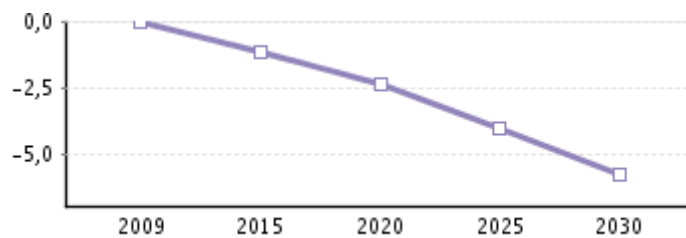
Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung

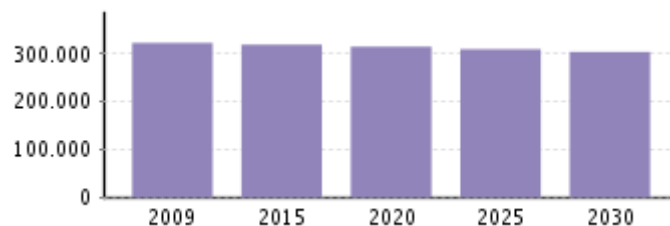
In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“, „älter“ und „heterogener“.

Diese Entwicklung hat sich in der Vergangenheit bereits abgezeichnet und wird sich in Zukunft - räumlich differenziert - weiter verstärken. Insgesamt wird für die Stadt Bielefeld bis zum Jahre 2030 eine eher negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

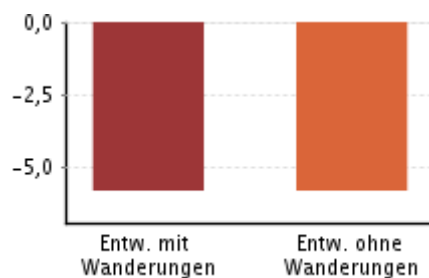
Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bielefeld 2009 bis 2030 (%)



Einwohnerzahl für die Stadt Bielefeld in 5-Jahresschritten bis 2030

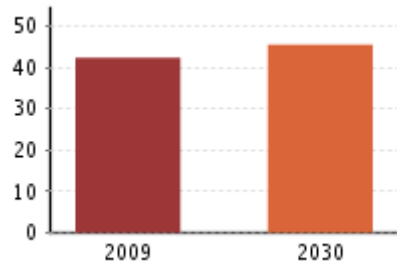


Einfluss von Wanderungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bielefeld bis 2030 (%)

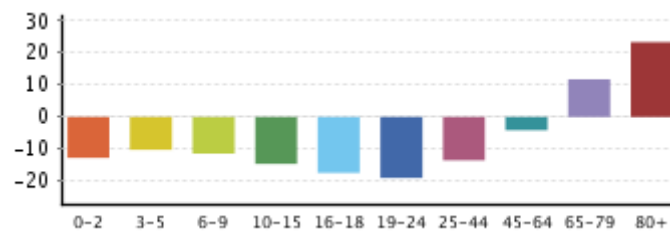


Insgesamt zeigt sich, dass der demographische Wandel der Stadt Bielefeld voranschreitet. Während die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen deutliche Zuwächse zu verzeichnen haben wird, wird die Bevölkerungsgruppe der Altersklassen der 0- bis 64-Jährigen -wenn auch verschieden stark- abnehmen.

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



Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)



3. Bauleitplanung

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

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 1654) ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist keine besonders erwähnenswerte Höhendifferenz auf. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Hillegosser Straße. Die Hillegosser Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Ein einseitige Gehwegsfläche nebst Beleuchtungseinrichtungen ist vorhanden. Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit keine Straßenbaubeiträge erhoben.

Erschließungsbeiträge können jedoch zukünftig in derzeit noch nicht absehbarer Höhe erhoben werden.²

Für diesen Umstand wird ein pauschaler Abschlag nach freiem Ermessen in Höhe von 5.000,00 € in Abzug gebracht.

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Oldentrup
Blatt 1150

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Oldentrup,
Flur 3, Flurstück 1654,
Gebäude- und Freifläche,
Hillegosser Straße 220,
Größe: 803 m²

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2.1)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

Lfd.-Nr. 2.2)

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

- in Erbengemeinschaft -

Abteilung II:³

Lfd.-Nr. 1)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 006 K 39/23). Eingetragen am 02.08.2023.

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

² Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 21.12.2023

³ Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs werden auftragsgemäß nicht bewertet.

Altlasten:

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

Eine genauere Prüfung der Bodenverhältnisse ist nicht Bestandteil dieses Auftrags.

Baulasten:

Lt. Auskunft der Bauberatung der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Flurstück 1654 nicht mit Baulasten belastet.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

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

Wohnungsbindung:

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

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

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

Das zu bewertende Flurstück 1654 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 1964 mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. 1966 erfolgte der Neubau einer Doppelgarage. 1970 wurden im Dachgeschoss des Wohnhauses zwei Räume nebst einem WC ausgebaut (Teilausbau des Dachgeschosses). 1973 soll eine Schutzwand an der Terrasse errichtet worden sein.

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

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. vorliegender Wohnflächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bielefeld mit **183,37 m²** angegeben.⁴

2. Baubeschreibung⁵

Rohbau

Fundament:	Betonfundamente
Außenwände:	KG: Kalksandsteinmauerwerk EG: Gitterziegelmauerwerk OG: Gitterziegelmauerwerk
Innenwände:	Gitterziegelmauerwerk
Fassade:	Putzfassade mit Farbauftrag
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Holzdachstuhl, Steildach mit Ziegeleindeckung
Dach- entwässerung:	Vorhangdachrinnen mit Fallrohren

Ausbau

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

Gebäudetechnik

Heizung/ Warmwasser- Versorgung: ⁶	Gas-Zentralheizung mit angeschlossener Warmwasseraufbereitung im Kellergeschoss installiert (Fa. Wolf, Typ: CGS 20/160+, 20,5 kW, Bj. 2004)
---	---

⁴ Siehe Anlagen

⁵ Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

⁶ Lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zur Doppelgarage und dem Hauseingangsbereich sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Der rückwärtige Bereich des Flurstücks 1654 konnte nicht in Augenschein genommen werden. Es wird jedoch eine angelegte Terrasse nebst üblicher Gartenfläche unterstellt.

4. Einschätzung des baulichen Zustands

An den Tagen der äußeren Inaugenscheinnahme des Gebäudes (straßenseitig) fielen Mängel auf. Hierzu zählen Putzschäden an der Fassade des Wohnhauses und der Garage, sowie Schäden an der Dachfläche der Garage. Weiter war eine Scheibe an der Hauseingangstür beschädigt. Insgesamt machte das Objekt einen eher unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck. Dies gilt ebenso für die verwilderten Außenanlagen.

Deshalb wird hier ein Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 25.000,00 Euro in Ansatz gebracht.

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) war ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Sie trat in ihrer ersten Fassung am 01.02.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab.

Sie wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung:

Die energetischen Eigenschaften werden bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und somit sowohl im Sachwert- als auch Ertragswertverfahren angemessen berücksichtigt.

Sofern am örtlichen Grundstücksmarkt festgestellt werden kann, dass das Fehlen oder Vorhandensein eines Energieausweises oder fehlende Umsetzungen der Nachrüstpflichten gemäß der Energieeinsparverordnung bzw. dem Gebäudeenergiegesetz Auswirkungen auf das Verhalten der Marktteilnehmer nach sich ziehen, die über den Ansatz der Restnutzungsdauer hinausgehen, wird dies in diesem Gutachten im Sachwertverfahren beim Marktanpassungsfaktor und im Ertragswertverfahren beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

6. Bauzahlen

1) **Baujahr des Gebäudes:** **1964**

2) **Grundstücksgröße:** **803 m²**

3) **Wohnfläche:**⁷ **183,37 m²**

4) **BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)**⁸

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

$$\begin{array}{lcl} \text{KG: } 4,86 \text{ m} \times 9,61 \text{ m} + 6,56 \text{ m} \times 9,73^5 \text{ m} & & \\ \quad 1,12^5 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} & & = 107,75 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{EG: wie KG} \quad = 107,75 \text{ m}^2$$

$$\text{OG: wie EG} \quad = 107,75 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: wie OG} \quad = \underline{107,75 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{431,00 \text{ m}^2}$$

Die **BGF** wurde mit **431 m²** ermittelt.

⁷ Lt. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

⁸ Ohne Garage, Balkon und Kelleraußentreppe

III. Grundsätze der Wertermittlung

1. Definition des Verkehrswerts

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

2. Rechtsgrundlagen

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

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

3. Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hier findet das Sachwertverfahren seine Anwendung, da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Zweifamilienwohnhaus 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 23.01.2024 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023: 360,00 €/m². Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m².

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 1654 mit einer Größe von 803 m² deutlich größer als das Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Diese Flächenabweichung führt zu einer Wertanpassung die auf Basis der im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt wird. Dieser wird hier im konkreten Fall mit 0,78 ausgewiesen.⁹

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück 1654:

$$803 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 \times 0,78 = 225.482,40 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwert mit rd. 225.500,-- € ermittelt.**

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

2. Sachwertermittlung

2.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

2.2 Normalherstellungskosten

Der **Wert für die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Bruttogrundfläche (BGF) pro m²** wird je nach der Bauart und der Bauweise nach den Normalherstellungskosten (NHK) aus der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012 ermittelt.

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit teilausgebaute Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 1.11 ermittelt.

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

Baujahr: 1964

Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

lineare Alterswertminderung: 74,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,7	0,3			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen		0,7	0,3			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,3	0,7			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.11	688	761	877	1055	1323	
Gebäudestandardkennzahl						2,4

Außenwände	$1 \times 23\% \times 761$	175 €/m² BGF
Dächer	$0,7 \times 15\% \times 761 + 0,3 \times 15\% \times 877$	119 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	$1 \times 11\% \times 761$	84 €/m² BGF
Innenwände und Türen	$0,7 \times 11\% \times 761 + 0,3 \times 11\% \times 877$	88 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,3 \times 11\% \times 761 + 0,7 \times 11\% \times 877$	93 €/m² BGF
Fußböden	$0,5 \times 5\% \times 761 + 0,5 \times 5\% \times 877$	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 877$	79 €/m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 877$	79 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,5 \times 6\% \times 761 + 0,5 \times 6\% \times 877$	49 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		807 €/m² BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 807,00 €/m² BGF ermittelt.

2.3 Wertminderung wegen Alters

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

Die Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes wird aufgrund der Markteinschätzung und Erfahrungswerten auf 60 - 100 Jahre geschätzt. Da beim Bau des Hauses scheinbar solide Baustoffe verwendet worden sind, schätze ich die Gesamtnutzungsdauer auf ca. 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird lt. Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit augenscheinlich erfolgten Modernisierungen (Dacheindeckung u.a.), mit 21 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung:
74,00 %.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der benannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 25.000,00 Euro in Abzug zu bringen. Weiter sind die Zeitwerte der angebauten Doppelgarage, des Balkons und der Kelleraußentreppe (jeweils mängelfrei) als besonders zu veranschlagende Bauteile zu berücksichtigen. Hierfür werden insgesamt 15.000,00 € (ohne Bodenwertanteil) in Ansatz gebracht. Unter weiterer Berücksichtigung des Erschließungskostenabschlags in Höhe von 5.000,00 € werden insgesamt 15.000,00 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht ($-25.000,00 \text{ €} + 15.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = -15.000,00 \text{ €}$).

2.5 Außenanlagen

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

2.6 Rechengang

Sachwert

Herstellungskosten		
Bruttogrundfläche in m²	431,00	
x Normalherstellungskosten 2010 / m² in €		807,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	179,1	<u>1.445,34</u>
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €		622.940,25
Alterswertminderung		
Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	21	
Alterswertminderung (linear)	74,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	74,00%	<u>460.975,78</u>
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €		161.964,46
Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%	9.717,87
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	<u>15.000,00</u>
Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand		156.682,33
Bodenwert		<u>225.500,00</u>
Sachwert in €		382.182,33
Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m²/ € pro m² Wfl.	183,37	2.084,21
€ pro m² Wohnfläche ohne Grundstück		854,46
Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche in €		1.229,75

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **382.182,- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Vorläufiger Sachwert : 382.182,-- €

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

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

2. Ergebnis Verkehrswert

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

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

VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

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

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

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

Bielefeld, den 28.02.2024

2. Anlagenverzeichnis

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

3. Literaturverzeichnis

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Bielefeld



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

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

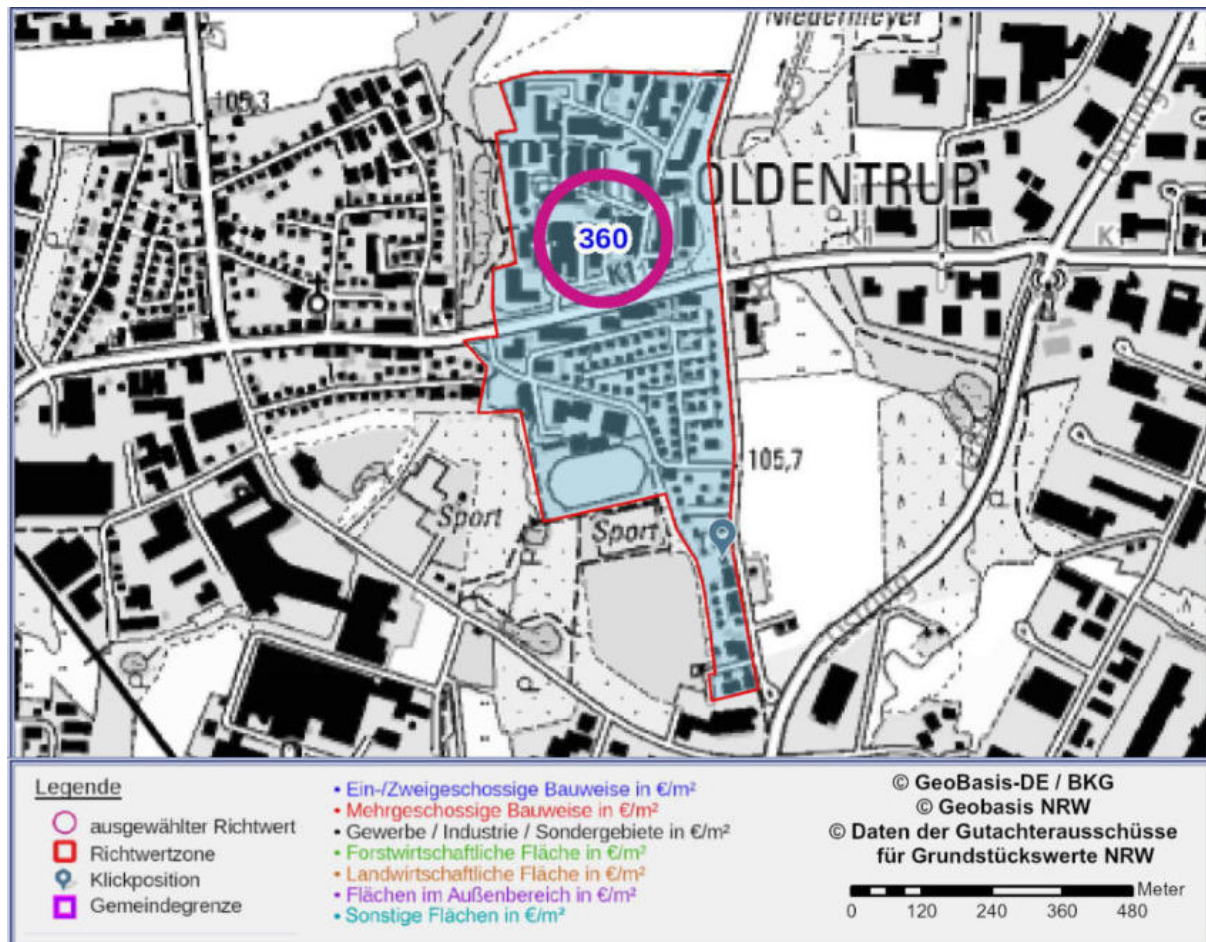


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

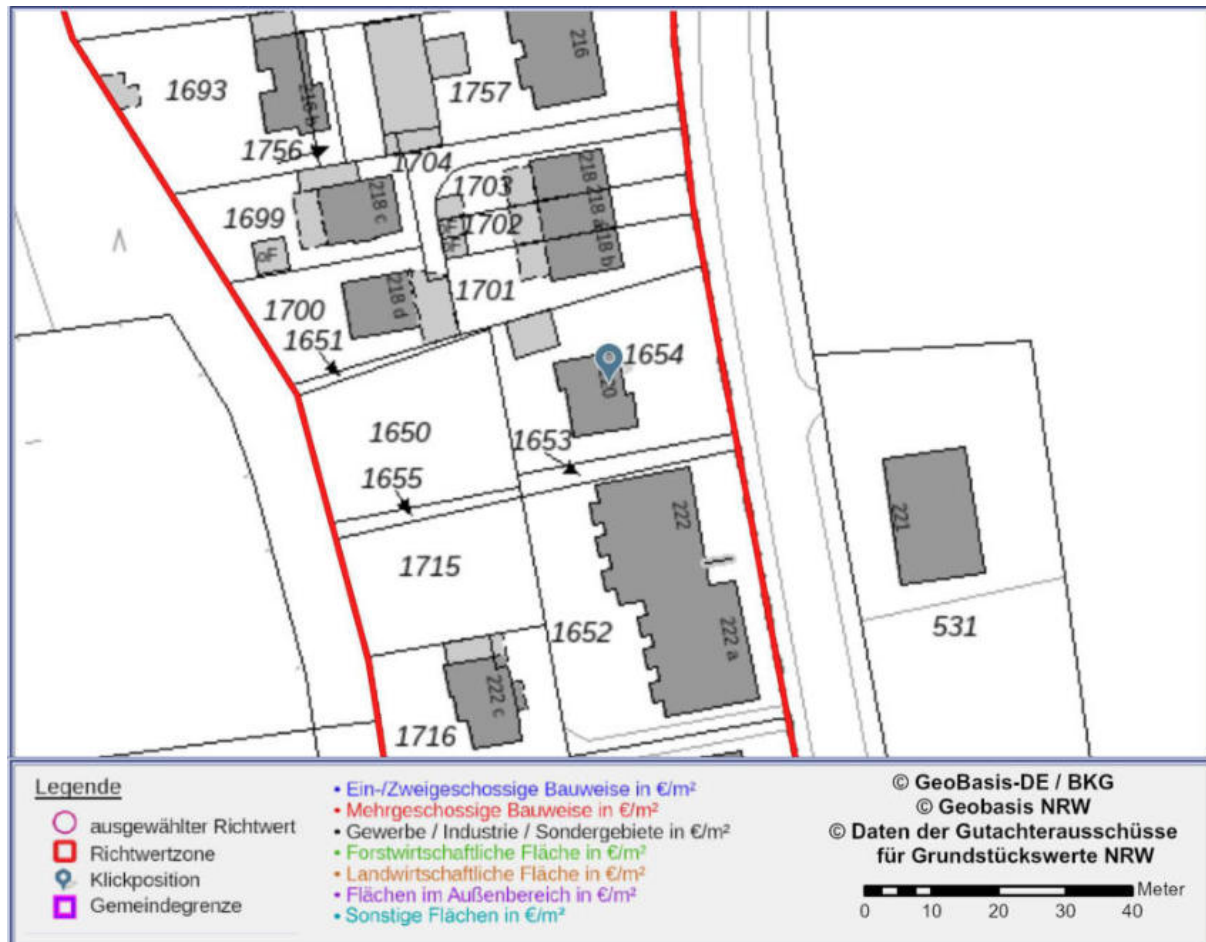


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33719
Gemarkungsname	Oldentrup
Ortsteil	Oldentrup
Bodenrichtwertnummer	7195
Bodenrichtwert	360 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	340 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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.



Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

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

Sonstige Flächen

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

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

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

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten
- Individueller Wohnungsbau -

Normgröße (600 m²)

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

Normgröße (800 m²)

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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld



Nutzungsbedingungen

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

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

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

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

Geobasisdaten

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

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

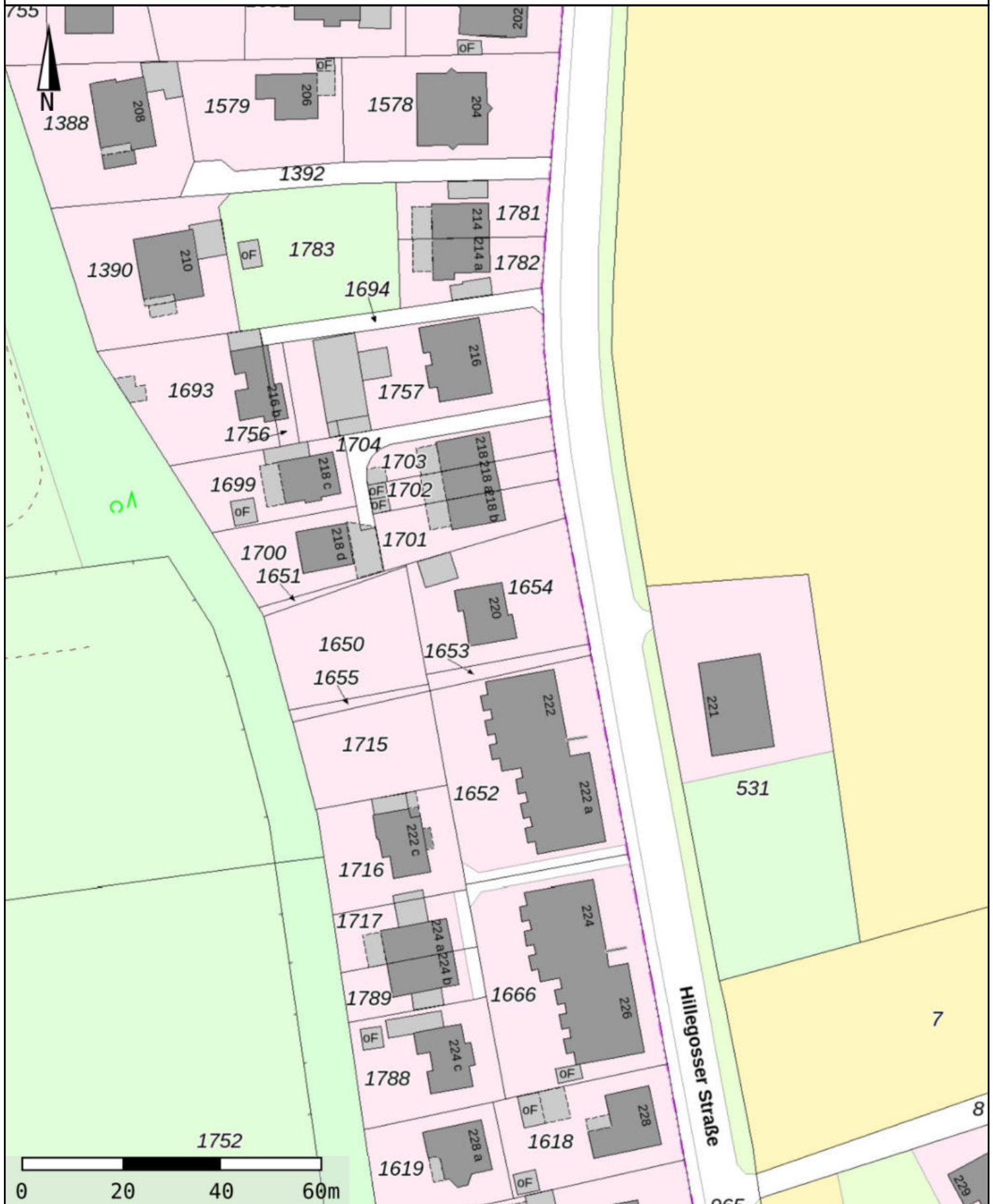


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 20.12.2023 um 10:07 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Stadt Bielefeld | 660.13 | 33597 Bielefeld

Herrn
Hendrik Bachler
Steinbruchweg 17
33605 Bielefeld

Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister

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

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
20.12.2023

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
21.12.2023

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

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Oldentrup

Flur : 3

Flurstück : 1654

von der Hillegosser Straße beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

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



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

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

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

Bitte überweisen Sie den Betrag innerhalb einer Woche an die Stadtkasse
Bielefeld unter Angabe des Verwendungszwecks **1.9999.660004.3 / Anlie-
gerbescheinigung / Straßenname.**

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Mollowitz
Mollowitz



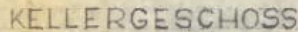
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 20.12.2023 um 10:07 Uhr erstellt.



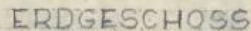
GEObasis.nrw

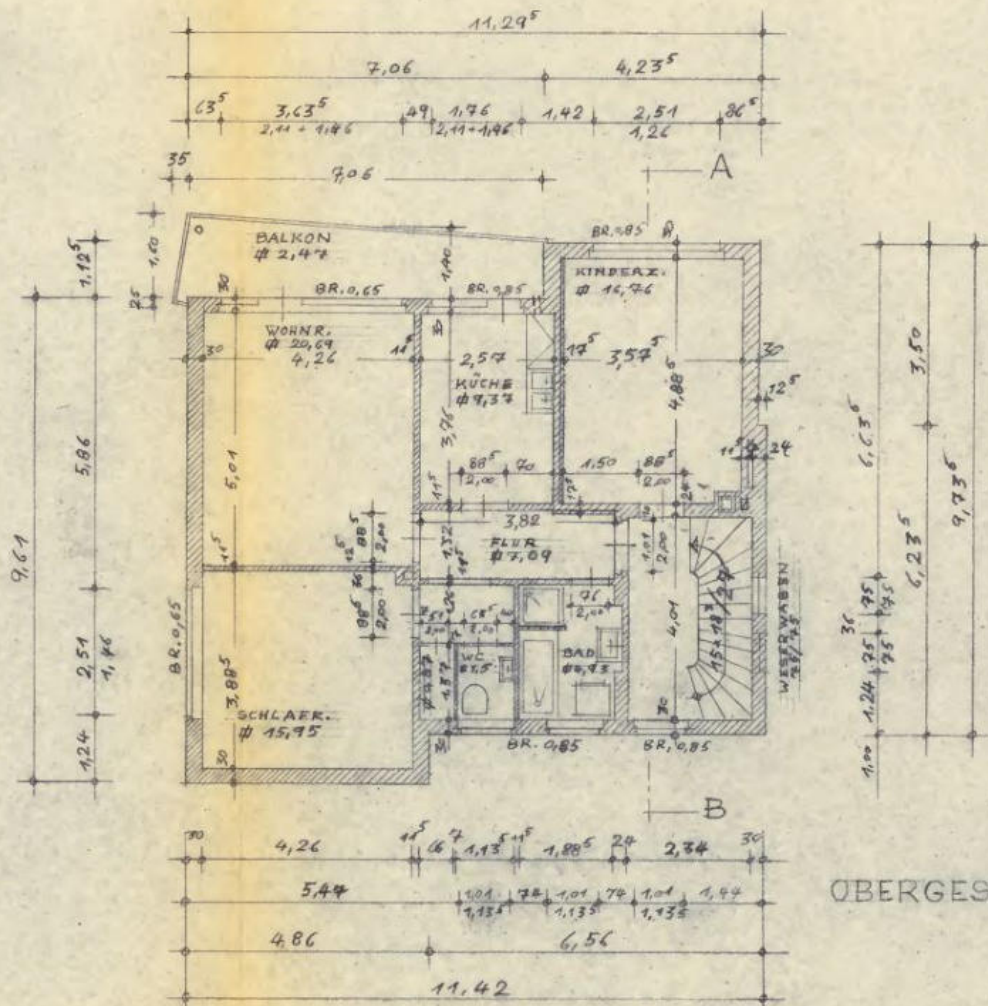
Land NRW 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



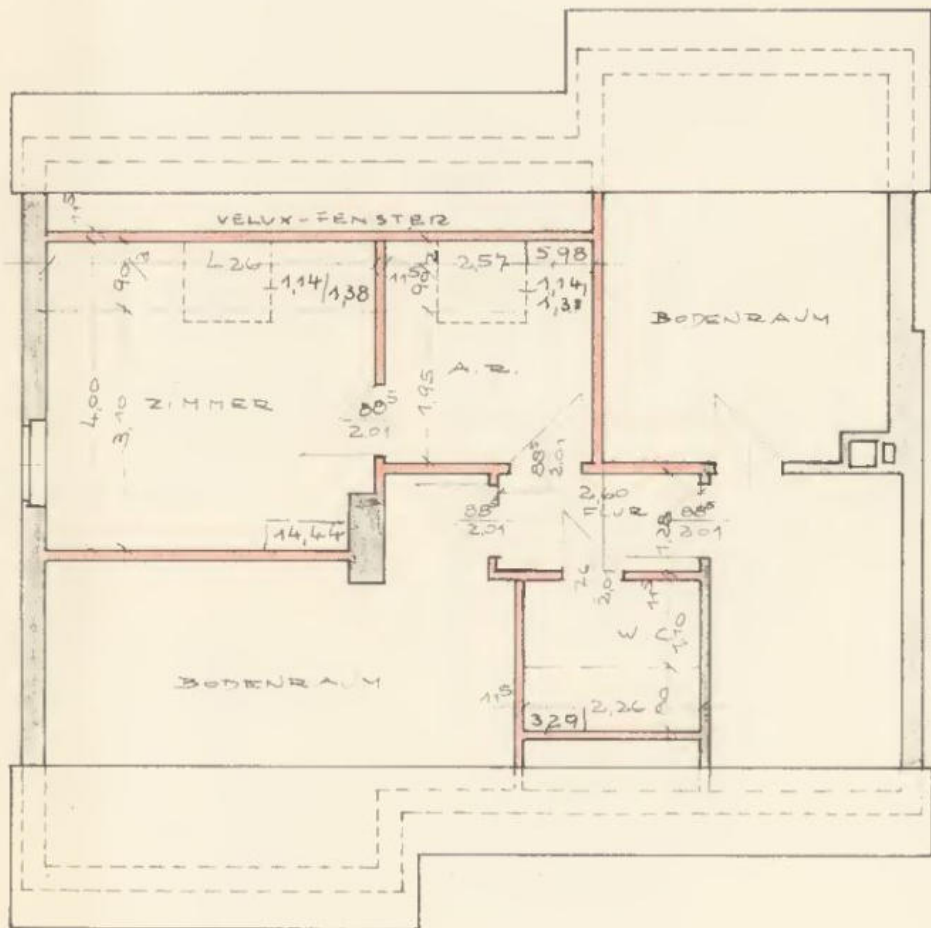


1. A





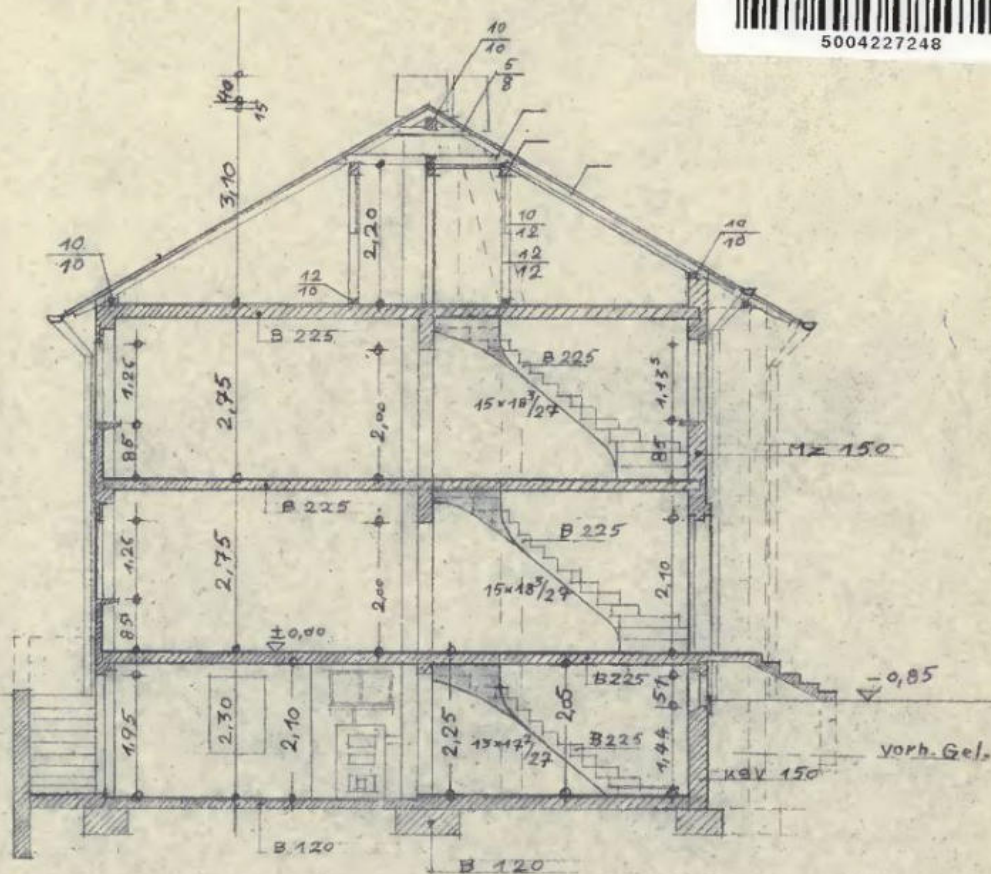
never
yoch.



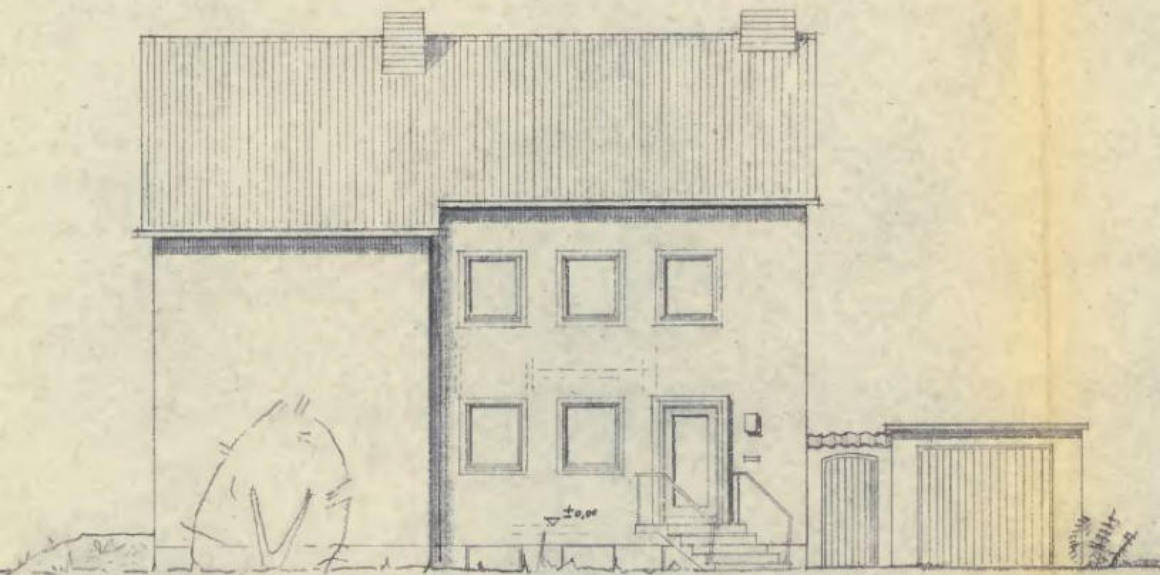
DACHGESCHOSS M 1:100



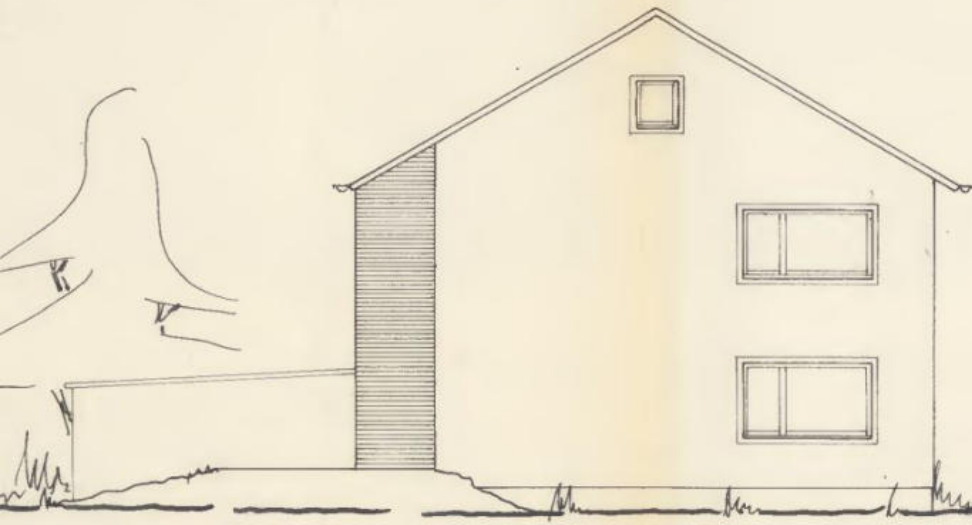
5004227248



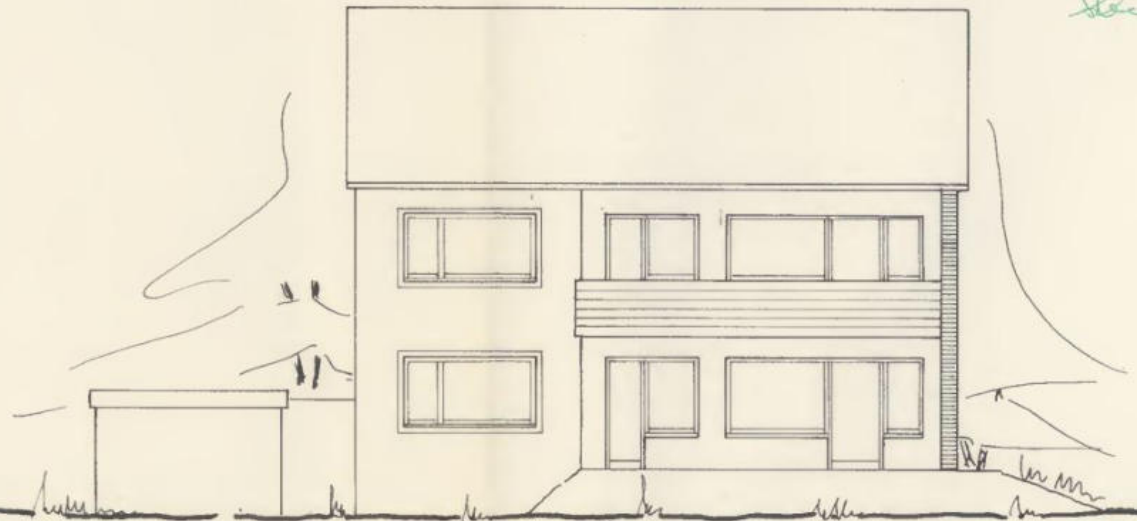
SCHNITT A-B



OSTANSICHT



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON WESTEN

Anlage zur mit Bauschein Nr.
ausgesprochenen Genehmigung

Geprüft!

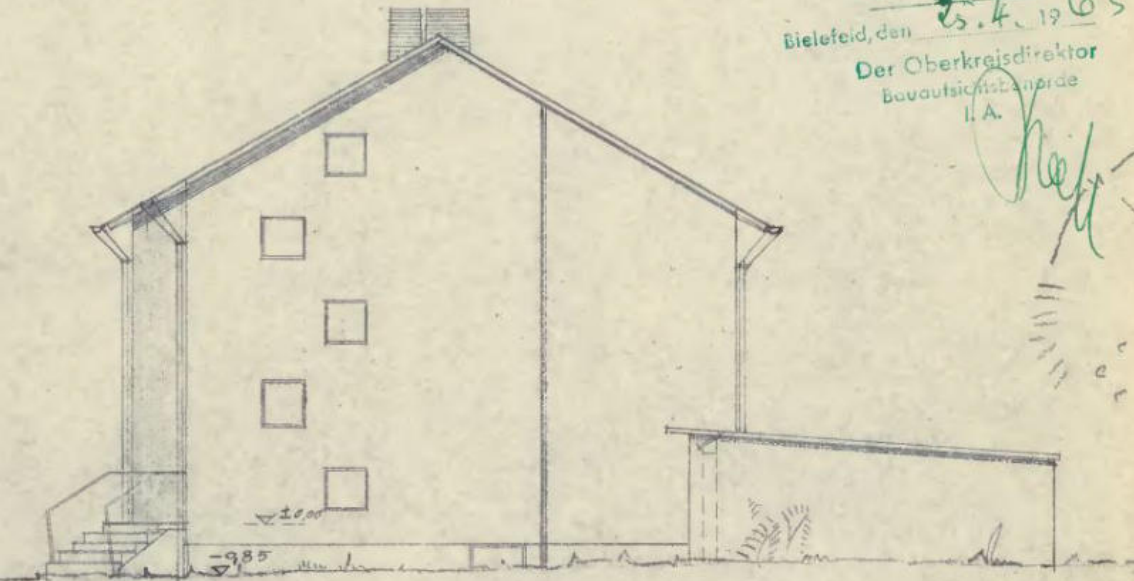
Bielefeld, den

25.4.1963

Der Oberkreisdirektor
Bauaufsichtsstunde

I. A.

[Handwritten signature]



NORDANSICHT



5004227247

Wohnflächenberechnung

für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses für Herrn

Erstes Gesch.

Wohnraum:	5,01·4,26·0,97	20,69	qm	
Stimmer:	(3,885·4,26-0,515·0,25)·0,97	15,95	qm	
Schlafz.	3,885·3,63-0,55·0,29)·0,97	17,07	qm	
Küche:	3,37·3,76·0,97	9,37	qm	
Kinderzimmer:	Obergeschoß: (3,575·4,885-0,55·0,29)·0,97	26,79	qm	79,87 qm
Flur:	3,82·1,32+1,36·1,885)·0,97	7,15	qm	
WC:	1,37·1,135·0,97	1,50	qm	
Bad:	1,885·2,70·0,97	4,93	qm	
Besenkammer:	1,37·0,66·0,97	0,87	qm	
Terrasse:	1,40·7,06·0,25	2,47	qm	16,92 qm 86,79 qm
				rd. 87,00 qm

Zweites Gesch.

Wohnraum:	wie Erstes Gesch.	20,69	qm	
Schlafz.	wie Erstes Gesch.	15,95	qm	
Küche:	wie Erstes Gesch.	9,37	qm	46,01 qm
Flur:	(3,82·1,32+1,36·1,885-0,06·1,30)·0,97	7,09	qm	
Bad:	wie Erstes Gesch.	4,93	qm	
WC:	wie Erstes Gesch.	1,50	qm	
Besenkammer:	wie Erstes Gesch.	0,87	qm	
Balkon:	wie Erstes Gesch.	2,47	qm	16,86 qm 62,87 qm
				rd. 63,00 qm

Gesamtwohnfläche: rd. 160,00 qm

Günter Speckenbach
Gustav Lembke
Architekten

Lembke

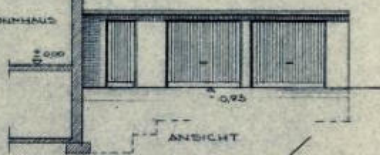
Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (x) besonders zu kennzeichnen.

Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (x) besonders zu kennzeichnen.

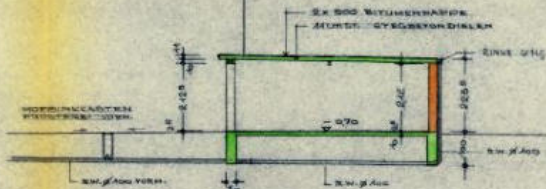
zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzter“ Gewerberäume	183,37
--	--------

$$= m^2 =$$

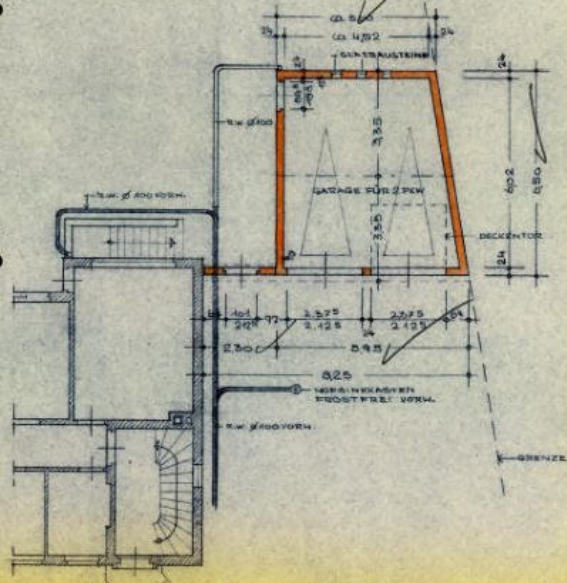
VORH. WOHNEHAUS



ANSICHT



SCHNITT A-B



H-2290/65

Anlage zur mit Bauschein Nr.
ausgesprochenen Genehmigung

Gedruckt

Bielefeld, den 24.3.1966

Der Oberkreisdirektor
Bauaufsichtsbehörde

IA *Forster*

NEUBAU EINER GARAGE FÜR 2 PKW

M. 1-100

SPECKENBACH + LEMKE
ARCHITECTEN
BIELEFELD, VOLLH. INGENIEURSTR. 14

BIELEFELD, DEN 7.12.1965

Reichberg



Hillegosser Straße → Süd



Hillegosser Straße → Nord



Zufahrt Flurstück 1654



Vorgarten



Zufahrt Doppelgarage



Ansicht West



Ansicht Nord



Ansicht Doppelgarage



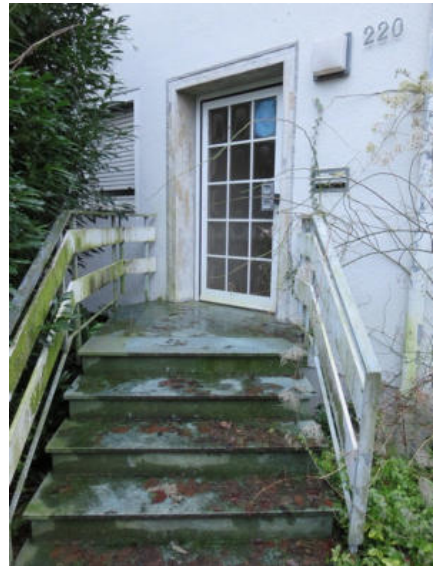
Schäden Garage



Schäden Garagendach



Vorgarten



Hauseingangsbereich



Schäden an Hauseingangstür