



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus nebst Doppelgarage bebauten Grundstücks „Waldbreede 1“ in 33649 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Quelle Blatt 1800)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **6a K 65/24**

HENDRIK BACHLER

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

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

E-Mail: hmb@hmb-sachler-bielefeld.de | www.hmb-sachler-bielefeld.de | Steuernummer: 305/5006/0869

Bankverbindung: Volksbank in Ostwestfalen-Lippe | BIC: GENODEM33HAN | IBAN: DE 71 47 86 0123 0257 9000 00

Auftraggeber:

Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

und

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

Zweck der Wertermittlung:

Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung:

§ 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:

24.06.2025

Auftragserteilung:

Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 22.04.2025

Ortsbesichtigung:

24.06.2025

Anwesende Personen:

Herr xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (Eigentümer)
nebst RA xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
RA xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
Hendrik Bachler (Gutachterstatter)

Anzahl der Ausfertigungen:

Insgesamt drei, davon eine für den
Gutachterstatter

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	5
4. Grundstücksbeschaffenheit	5
5. Erschließungszustand	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...	6
II. Abschnitt – Beschreibung der baulichen Anlagen	7
1. Allgemeines	7
2. Baubeschreibung	8
3. Außenanlagen	9
4. Einschätzung des baulichen Zustands	10
5. Energetischer Gebäudezustand - Gebäudeenergiegesetz (GEG)	11
6. Bauzahlen	12
III. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	12
1. Definition des Verkehrswerts	12
2. Rechtsgrundlagen	13
3. Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
IV. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	14
1. Bodenwertermittlung	14
1.1 Bodenrichtwert	14
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts	15
2. Sachwertermittlung	15
2.1 Vorbemerkung	15
2.2 Normalherstellungskosten	16
2.3 Wertminderung wegen Alters	17
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. 344.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städten sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Brackwede (OT Quelle), ca. 2 km Luftlinie südwestlich vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt. Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist ausreichend vorhanden. Es befinden sich Lebensmittelmärkte, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung. Von dem Bewertungsobjekt sind die nächsten Bushaltestellen "Steiler Weg" und „Marienfelder Straße" in je ca. 5 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 33 in weniger als 5 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Brackwede leben ca. 41.400 Einwohner.

Straßenlage: Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt an der Abzweigung der Straße „Waldbreede“ von der Osnabrücker Straße. Diese Gegend ist überwiegend von kleineren Wohnbebauungen geprägt. In der Waldbreede findet überwiegend Anliegerverkehr der umliegenden Straßen statt. Allerdings sind die Verkehrsemissionen der Osnabrücker Straße (B 68) deutlich auf dem Bewertungsgrundstück wahrnehmbar. Die Parkplatzsituation ist als entspannt einzustufen.

Lagebeurteilung: normale Wohn- und Geschäftslage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand¹

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“ und „älter“.

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

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

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

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

3. Bauleitplanung

Laut Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld existiert für den Bereich um das zu bewertende Objekt ein gültiger Bebauungsplan. Dieser ist mit Plan-Nr. I/Q 6a bezeichnet. Er ist am 23.02.1981 rechtskräftig geworden und weist für das Bewertungsgrundstück u.a. ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise aus.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Flurstück. Das Flurstück 1041 ist mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoss nebst einer Doppelgarage bebaut. Es ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist eine erwähnenswerte Höhendifferenz von Nordost nach Südwest (Gefälle) auf. Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Gebäude ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Osnabrücker Straße und die Waldbreede. Die Osnabrücker Straße ist asphaltiert und im Bereich des Bewertungsobjekts vierspurig ausgebaut. Beidseitige Gehwege sind nebst Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.

Die Waldbreede ist ebenfalls asphaltiert und verfügt über beidseitige Gehwege nebst einseitigen Gehwegsbeleuchtungen.

Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit keine Straßenbau- oder Erschließungsbeiträge erhoben.²

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Quelle
Blatt 1800

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Quelle,
Flur 4, Flurstück 1041,
Gebäude- und Freifläche,
Waldbreede 1,
Größe: 680 m²

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd.-Nr. 2.1)

xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx
-zu 1/2 Anteil-

Lfd.-Nr. 2.2)

xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
geb. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx
-zu 1/2 Anteil-

Abteilung II:

keine Eintragungen

Abteilung III:

Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen
verzichtet.

² Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 28.05.25

Altlasten:

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

Baulasten:

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

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

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

Wohnungsbindung:

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

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das zu bewertende Flurstück 1041 wurde lt. Angaben in der Bauakte im Jahre 1934 mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen, Zweifamilienwohnhaus mit teilausgebautem Dachgeschoss bebaut. 1937 wurde der vollständige Dachgeschossausbau (Wohnung) baurechtlich genehmigt. 1956 wurde die Errichtung einer Doppelgarage baurechtlich protokolliert.

Im Jahre 1983 wurden die Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss zu einer Arztpraxis umgenutzt. Eine weitere Umnutzung von einer Arztpraxis in Büroräume erfolgte im Jahre 1993.

Somit ist am Tage der Inaugenscheinnahme das Objekt baurechtlich wie folgt genehmigt:

Kellergeschoss:	→	Kellerräume
Erdgeschoss:	→	Büroräume
Obergeschoss:	→	Büroräume
Dachgeschoss:	→	Wohnräume

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

Die **gesamte Wohn- und Nutzfläche** des Hauses wird lt. vorliegender Flächenberechnung aus der Bauakte der Stadt Bielefeld mit **178,50 m²** angegeben (EG: 67,11 m² Nfl., OG: 64,44 m² Nfl., DG: 46,95 m² Wfl.).

Das Objekt steht vollständig leer. Es ist aufgrund eines im Jahre 2022 entstandenen Wasserschadens nicht nutzbar.

Am Tage der Inaugenscheinnahme fielen Grundrissabweichungen in der Örtlichkeit auf. Insbesondere wurden die WC-Räume im Erd- und Obergeschoss zu Badezimmern umgestaltet.

2. Baubeschreibung³

Rohbau

Fundament:	Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Fassade:	Putzfassade mit Farbauftrag
Decken:	Hohlsteindecke (KG), sonst Holzbalkendecken
Dach:	Walmdach, Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung
Dach- entwässerung:	Vorhängedachrinnen mit Fallrohren

Ausbau

Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, teilweise Rollläden
Türen:	Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Lichtausschnitten Stahlzargen, Innentürblätter überwiegend aus Holz
Innentreppen:	Holzwangentreppen (mit textilem Bodenbelag beklebt) Treppengeländer aus Holz bzw. Handlauf aus Stahl
Wände u. Decken:	Die Wände und Decken im Gebäude sind mit Putz versehen, überwiegend tapeziert und gestrichen

³ Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Sanitärausstattung:

Küche im EG: Installationswände mit den üblichen Installationen,
Boden gefliest, Fliesenspiegel

Badezimmer im EG: Boden und Wände (wandhoch) verflies, 1
Waschtisch, 1 Wand-WC, 1 Badewanne,
1 Duschwanne mit Duschkabine

Badezimmer im OG: Boden und Wände (wandhoch) verflies, 2
Waschtische, 1 Wand-WC, 1 Badewanne,
1 eingemauerte Duschwanne

Gebäudetechnik

Heizung/
Warmwasser-
Versorgung: Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss installiert (Fa.
Viessmann, Typ: LH 30, 30 kW, Bj. 1982),
Plattenheizkörper, Warmwasseraufbereitung
elektronisch und dezentral

Elektroinstallation: durchschnittliche, in der Vergangenheit modernisierte
Installation

Doppelgarage: Mauerwerk mit Bitumenflachdach, Stahlschwingtore

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zum Haus und zur Garage ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Teile der befestigten Grundstücksfläche werden als Stellplatzfläche für Pkws genutzt. Das Grundstück ist großteils mit Stützmauern eingefriedet. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Rasenfläche angelegt. Die Außenanlagen wirken verwildert und ungepflegt.

4. Einschätzung des baulichen Zustands

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

- Schäden am Kelleraußenzugang
- optische Mängel an den Gauben
- Dachflächenfenster überaltert
- diverse optische Mängel und Risse an den Fassadenflächen
- Schäden am Dachüberstand (Feuchtigkeit, Rissbildung)
- Schäden an den Regenrinnen
- Heizungskessel ist überaltert (43 Jahre alt, zudem vermutlich defekt)
- Schäden an der Einfriedungsmauer
- Außenanlagen ungepflegt
- Carport schadhaft (→ Abriss)
- Doppelgarage: überalterte Garagentore, schadhaftes Fenster, Feuchtigkeitsschäden und erhebliche Mauerwerksrisse (→ Abriss)

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden darf nicht mit den tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten gleichgesetzt werden. Die tatsächlich anfallenden Schadenbeseitigungskosten können lediglich einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Vielmehr kommt es auf die Betrachtungsweise dieser Mängel auf dem Grundstücksmarkt an. Auf angespannten sog. "Verkäufermärkten" finden Wertminderungen für Baumängel und Bauschäden deutlich geringeren Einfluss auf die Verkehrswerte als auf sog. "Käufermärkten".

Aus diesem Grund wird für den o. g. **Instandsetzungsbedarf** ein Abschlag in Höhe von rd. **50.000,00 €** in Abzug gebracht.

Allerdings ist am 24.12.2022 ein erheblicher Leitungswasserschaden im Objekt entstanden. Aufgrund des seinerzeit nicht in Betrieb befindlichen Heizungskessels und frostigen Außentemperaturen sind wasserführende Leitungen im Gebäude geplatzt und haben das Objekt regelrecht „geflutet“. Eine Behebung des Wasserschadens und nötige Trocknungsmaßnahmen sind scheinbar unterblieben. Die Folge sind erheblichste Schimmelbeaufschlagung in nahezu sämtlichen Räumen.

Ein detailliertes Angebot eines Trocknungsfachbetriebs mit Datum vom 14.06.2024 wurde mir vom Amtsgericht Bielefeld in Bezug auf die Schadenbeseitigung zu den Akten gereicht. Die geschätzten Gesamtkosten für die Behebung des Wasserschadens belaufen sich demnach auf 274.413,30 €. Die zuständige Wohngebäudeversicherung verweigert eine entsprechende Regulierung mit dem Hinweis auf die Verletzung von versicherungsvertraglichen Frostvorsorgeobligationen.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Instandsetzungsbedarf in Höhe von rd. 50.000,00 € und den benannten Wasserschadenbeseitigungskosten in Höhe von 274.413,30 Euro, werden in dieser Bewertung für die Instandsetzung der baulichen Anlagen insgesamt **rd. 325.000,00 €** in Abzug gebracht.

5. Energetischer Gebäudezustand – Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

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

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) war ein Teil des deutschen Wirtschaftsverwaltungsrechtes. Sie trat in ihrer ersten Fassung am 01.02.2002 in Kraft und löste die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung und die Heizungsanlagenverordnung ab. Sie wurde zum 01. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz 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: 1934**
- 2) Grundstücksgröße: 680 m²**
- 3) Wohn-/Nutzfläche: 178,50 m²**
- 4) BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)⁴**

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.

KG:	10,96 m x 9,34 m	= 102,37 m ²
EG:	10,90 m x 9,28 m	= 101,15 m ²
OG:	wie EG	= 101,15 m ²
DG:	wie OG	= <u>101,15 m²</u>
		405,82 m²

Die **BGF** wurde mit rd. **406 m²** ermittelt.

III. Grundsätze der Wertermittlung

1. Definition des Verkehrswerts

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

⁴ Ohne Kelleraußentreppe

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 ursprünglich um ein reines Wohnhaus kleinerer Größe handelte und es augenscheinlich äußerlich nach wie vor einen solchen Eindruck vermittelt. Es entspricht bautechnisch immer noch eher einem Wohnhaus als einem typischen Bürogebäude - unabhängig davon, wie die derzeitige baurechtliche Nutzung genehmigt ist.

IV. Durchführung der Wertermittlung

1. Bodenwertermittlung

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

1.1 Bodenrichtwert

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

Gebiet einen Bodenrichtwert zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 nennen. Dieser beträgt 340,00 €/m² bei einer zweigeschossigen Wohnbebauung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 m². Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert muss weder konjunkturell noch lagespezifisch angepasst werden, da der Bewertungs- und Qualitätsstichtag und der Bodenrichtwertstichtag zeitlich nahe beieinander liegen und die Grundstückslage der allgemein angenommenen Lage der Bodenrichtwertkarte entspricht.

Jedoch ist das bebaute Flurstück 1041 mit einer Größe von 680 m² etwas größer als das Bodenrichtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m². Diese Flächenabweichung führt zu einer Wertanpassung die auf Basis der in der Anlage ersichtlichen Bodenrichtwertauskunft der Stadt Bielefeld ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt wird. Dieser wird hier im konkreten Fall mit rd. 0,89 (interpoliert) ausgewiesen.

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Flurstück 1041:

$$680 \text{ m}^2 \times 340,00 \text{ €/m}^2 \times 0,89 = 205.768,00 \text{ €} \quad \rightarrow \text{rd. } 206.000,00 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird mit rd. 206.000,-- € ermittelt.

2. **Sachwertermittlung**

2.1 Vorbemerkung

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

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

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

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 voll unterkellertes, zweigeschossiges, freistehendes Wohn- und Geschäftshaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 1.11 ermittelt.

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

Baujahr: 1934

Modernisierungsgrad: 11 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 39 Jahre

lineare Alterswertminderung: 51,0 %

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

Außenwände	1 x 23% x 761	175 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 761	114 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 877	96 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 761	84 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 761	84 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 761 + 0,5 x 5% x 877	41 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 877	79 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 877	79 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 877	53 €/m² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		805 €/m² BGF

Der Kostenkennwert wird demnach mit 805,00 €/m² BGF ermittelt. Ich halte hier diesen Kostenkennwert für angemessen.

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 unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit erfolgten und noch ausstehenden Instandsetzungen/Modernisierungen lt. Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) mit 39 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **51,00 %**.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle wird der Instandsetzungskostenabschlag nebst den Wasserschadenbeseitigungskosten in Höhe von zusammen rd. 325.000,00 € in Abzug gebracht.

Weiter ist der Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteilen (Gauben, Kelleraußentreppe) zu berücksichtigen. Hierfür werden insgesamt rd. 8.000,00 € in Ansatz gebracht.

Somit werden für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt **317.000,00 €** in Abzug gebracht (-325.000,00 € + 8.000,00 € = -317.000,00 €).

2.5 Außenanlagen

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

2.6 Rechengang

Sachwert		
Herstellungskosten		
Bruttogrundfläche in m²	406,00	
x Normalherstellungskosten 2010 / m² in € (Typ 1.11)		805,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	187,2	1.506,96
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €		611.825,76
Alterswertminderung		
Restnutzungsdauer in Jahren (geschätzt)	39	
Alterswertminderung (linear)	51,00%	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%	
Summe der Wertminderung in %	51,00%	312.031,14
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €		299.794,62
Zeitwert der Außenanlagen pauschal 7,0%	7,00%	20.985,62
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./.	317.000,00
Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen im heutigen Zustand		3.780,25
Bodenwert		206.000,00
Sachwert in €		209.780,25
Kontrollrechnung		
Wfl./Nfl. in m²/ € pro m² Wfl./Nfl.	178,50	1.175,24
€ pro m² Wfl./Nfl. ohne Grundstück		21,18
Bodenwertanteil pro m² Wfl./Nfl. in €		1.154,06

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von **209.780,-- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Vorläufiger Sachwert : 209.780,-- €

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 2025 aus, dass der ermittelte vorläufige Sachwert dem Verkehrswert u. U. nicht entspricht. Der ermittelte Sachwert ist dann durch einen entsprechenden Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) zu bereinigen.

Allerdings halte ich hier keine Marktanpassung für erforderlich, da mit marktkonformen Parametern gerechnet wurde und der vorläufige Sachwert fast nur auf dem reinen Bodenwert basiert. Die schadhaften baulichen Anlagen werden hier lediglich mit einem nur sehr geringen Zeitwert in Höhe von knapp 4.000,00 € berücksichtigt. Faktisch sind die schadhaften baulichen Anlagen nahezu als wertneutral zu bezeichnen.

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 **210.000,-- €.**

VI. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts konnte/n nur der optische Zustand der Gebäude bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Zerstörende Untersuchungen auf die nachhaltige Gebrauchstauglichkeiten und Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrages gewesen. Für die baurechtliche Situation, den Flächenangaben, den Ausführungen in der Baubeschreibung und der Höhe des ermittelten Instandsetzungskostenabschlags (einschließlich der geschätzten Höhe zur Beseitigung des Wasserschadens) kann ohne weitere Detailüberprüfung 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 25.06.2025

 **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

2. Anlagenverzeichnis

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

3. Literaturverzeichnis

- 1) Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- 2) ImmoWertV
- 3) Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag
- 4) Ralf Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- 5) Ross-Brachmann: Ermittlung des verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- 6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
- 7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
- 8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
- 9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
- 10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
- 11) Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld



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

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

Die gewählte Adresse ist: Waldbreede 1.

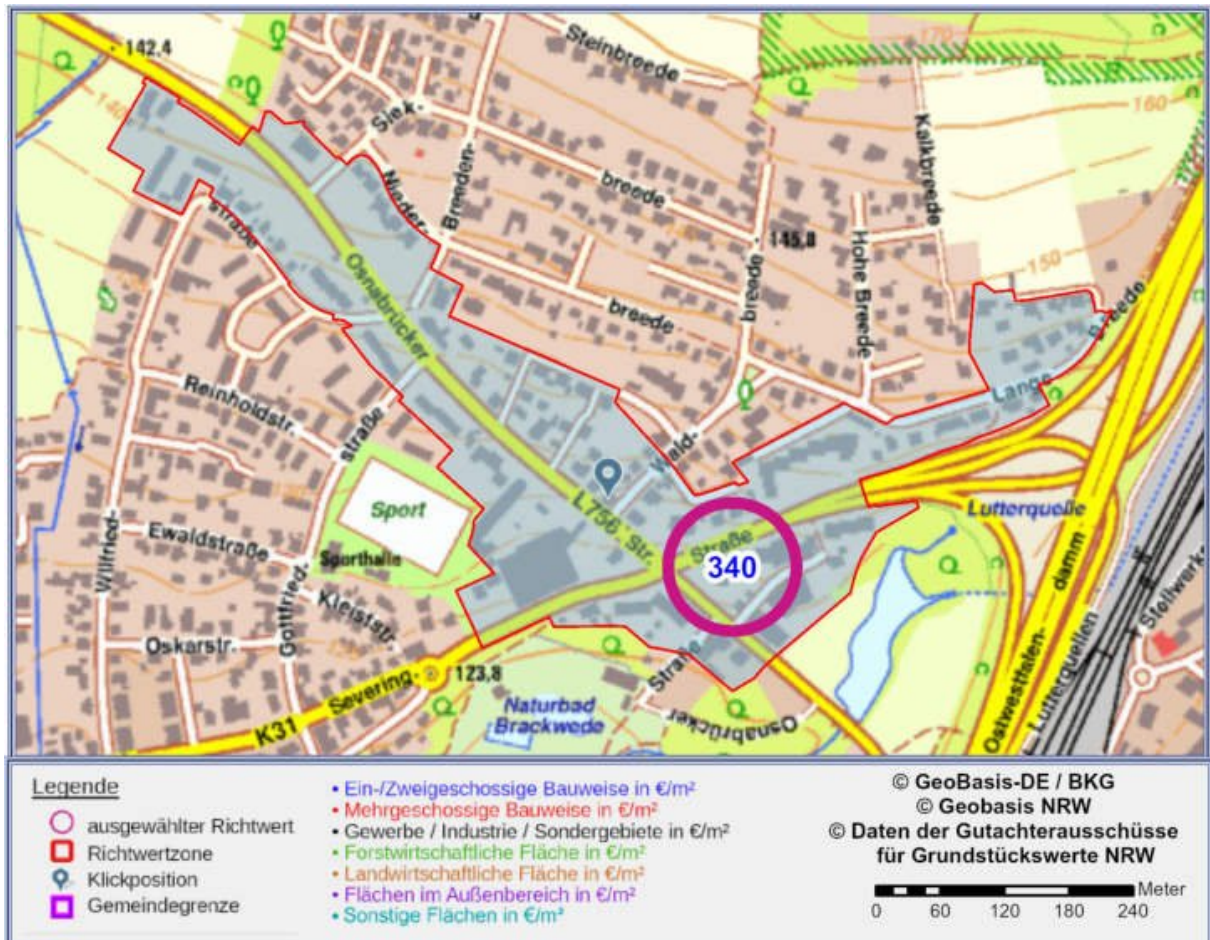


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

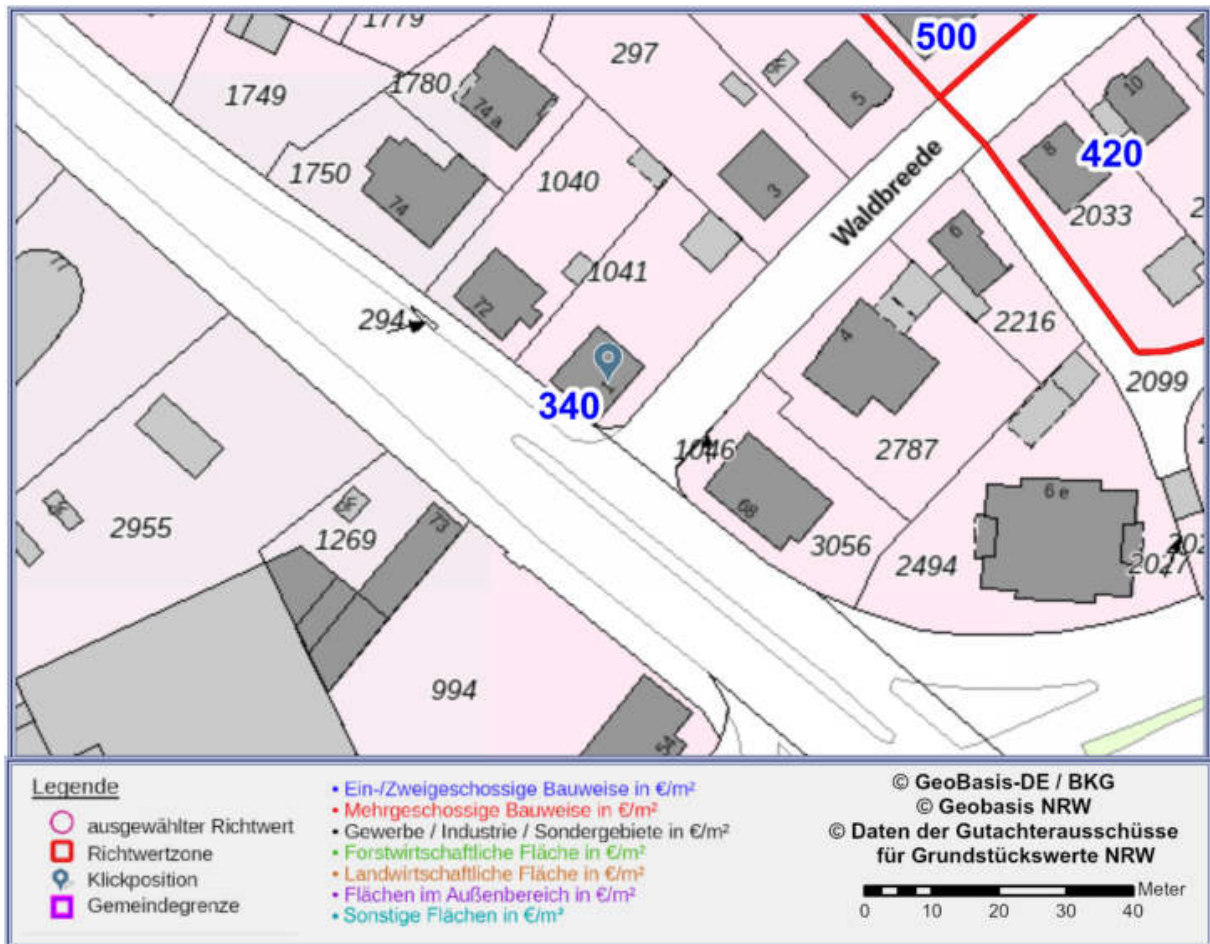


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33649
Gemarkungsname	Quelle
Ortsteil	Quelle
Bodenrichtwertnummer	7975
Bodenrichtwert	340 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	310 €/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 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 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 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

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

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

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

Fachinformation zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten
- Individueller Wohnungsbau -

Normgröße (600 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>.

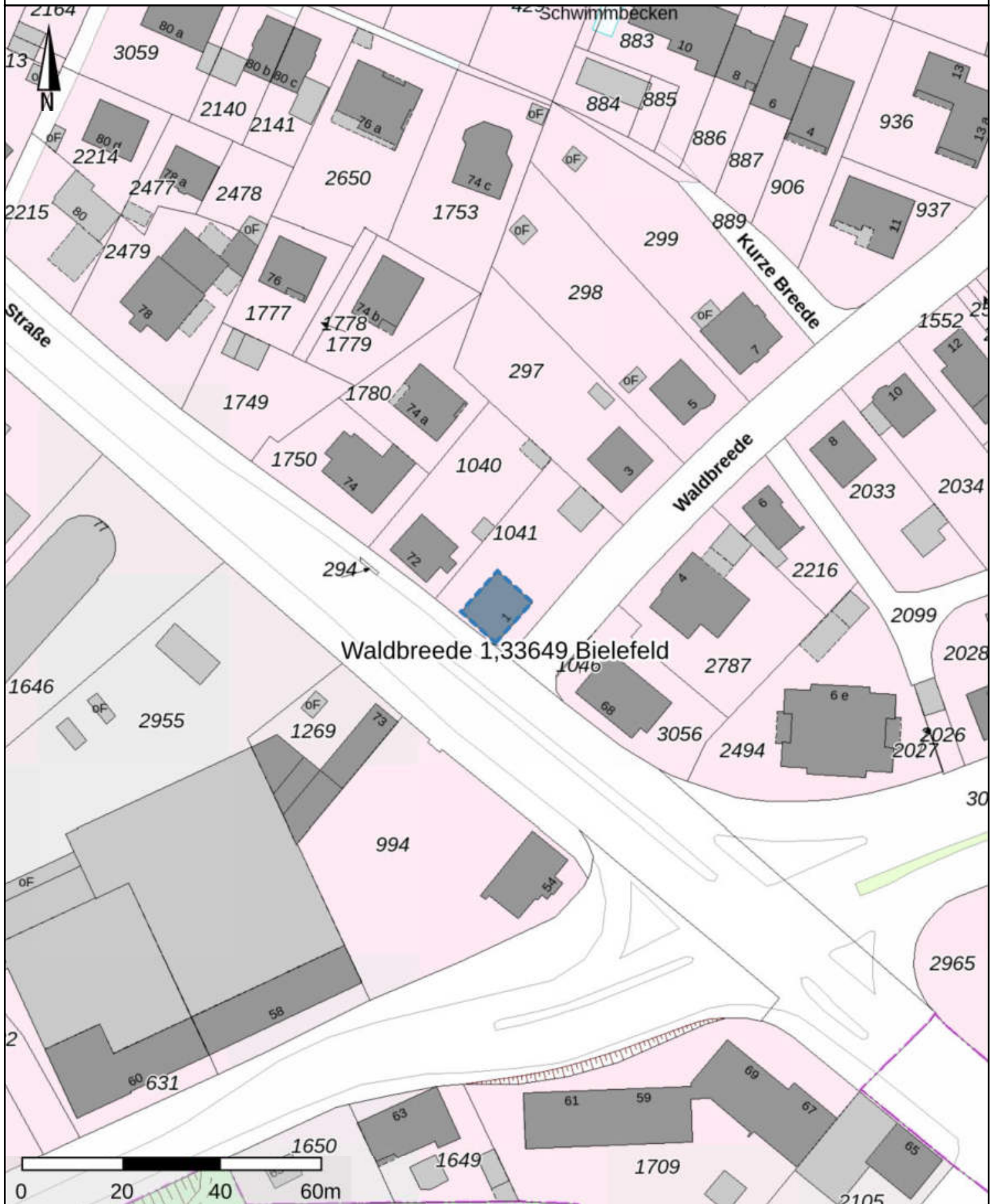


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 27.05.2025 um 16:04 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2025 - 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
27.05.2025

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13240 Kai

Bielefeld
28.05.2025

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

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Quelle

Flur : 4

Flurstück : 1041

von der Straße Waldbreede und der Osnabrücker Straße beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

Die Verwaltungsgebühr für die vorstehende Bescheinigung wird nach Ziffer 1 des Gebührentarifs der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt

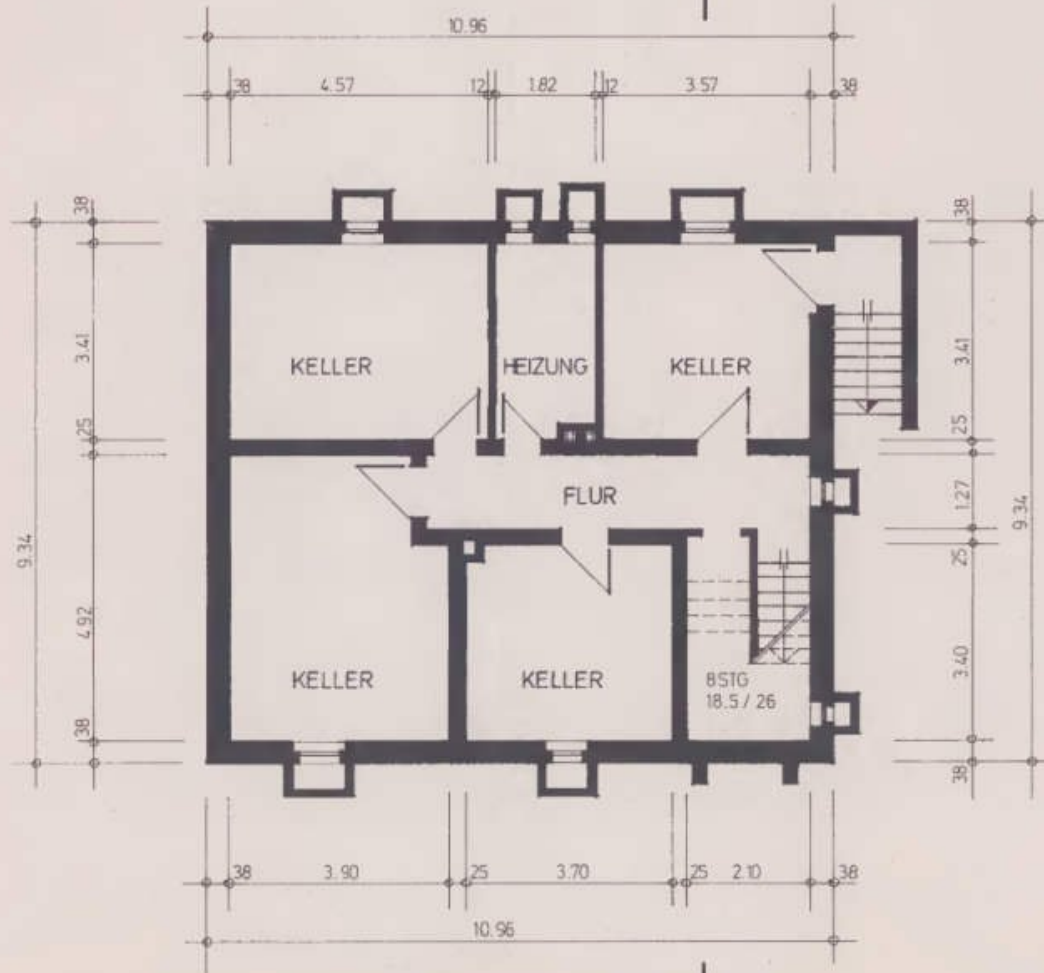


Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

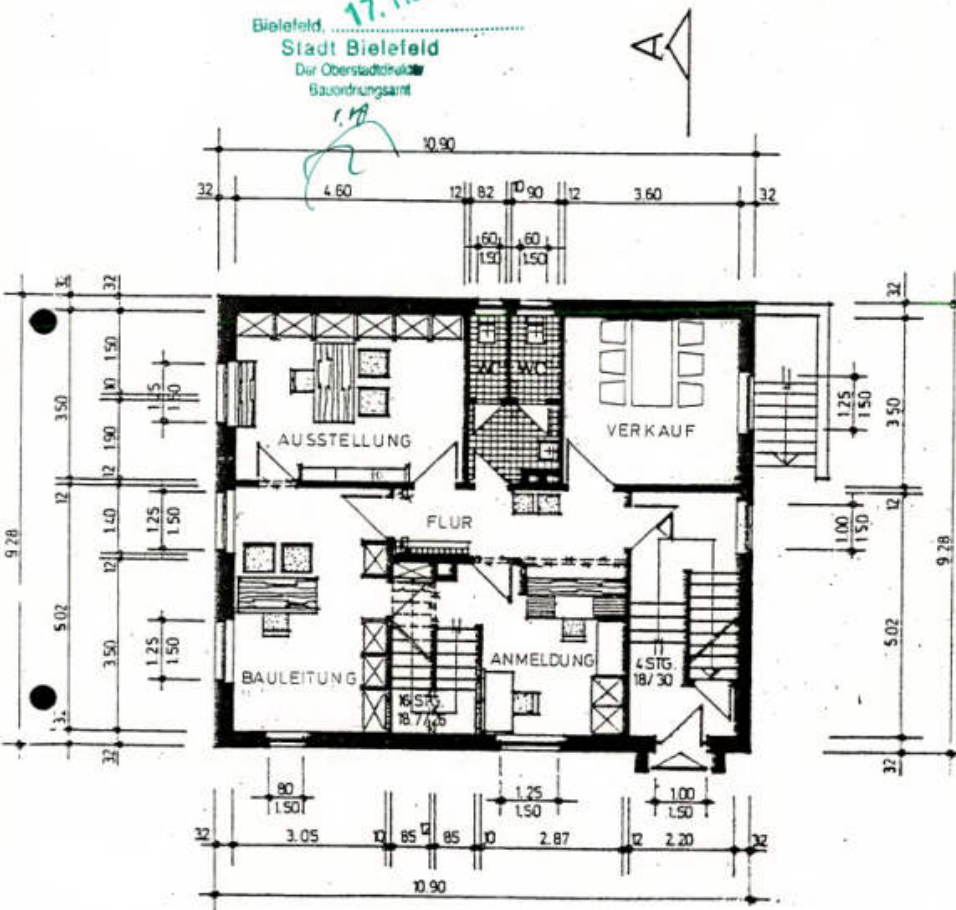
Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE08 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE33XXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE1920000000017669



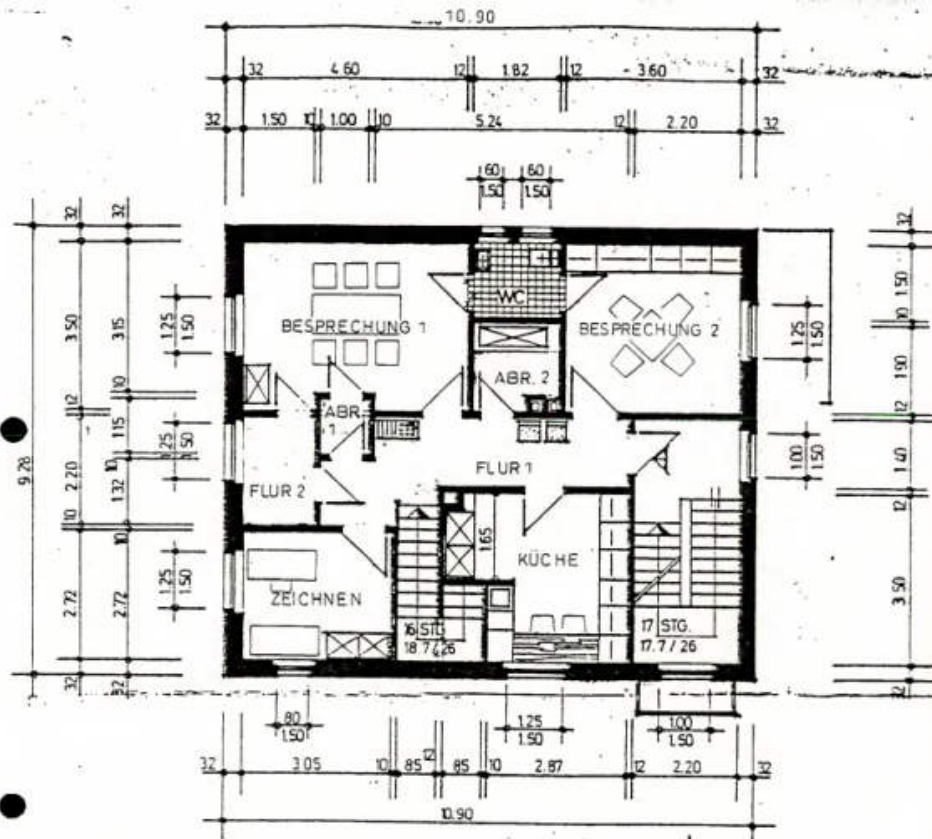
KELLERGE SCHOSS

Gehört zur Baugenehmigung
 Nr. 3191
 vom 17. März 1974
 Bielefeld, Stadt Bielefeld
 Der Oberstadtdirektor
 Bauordnungsamt

A



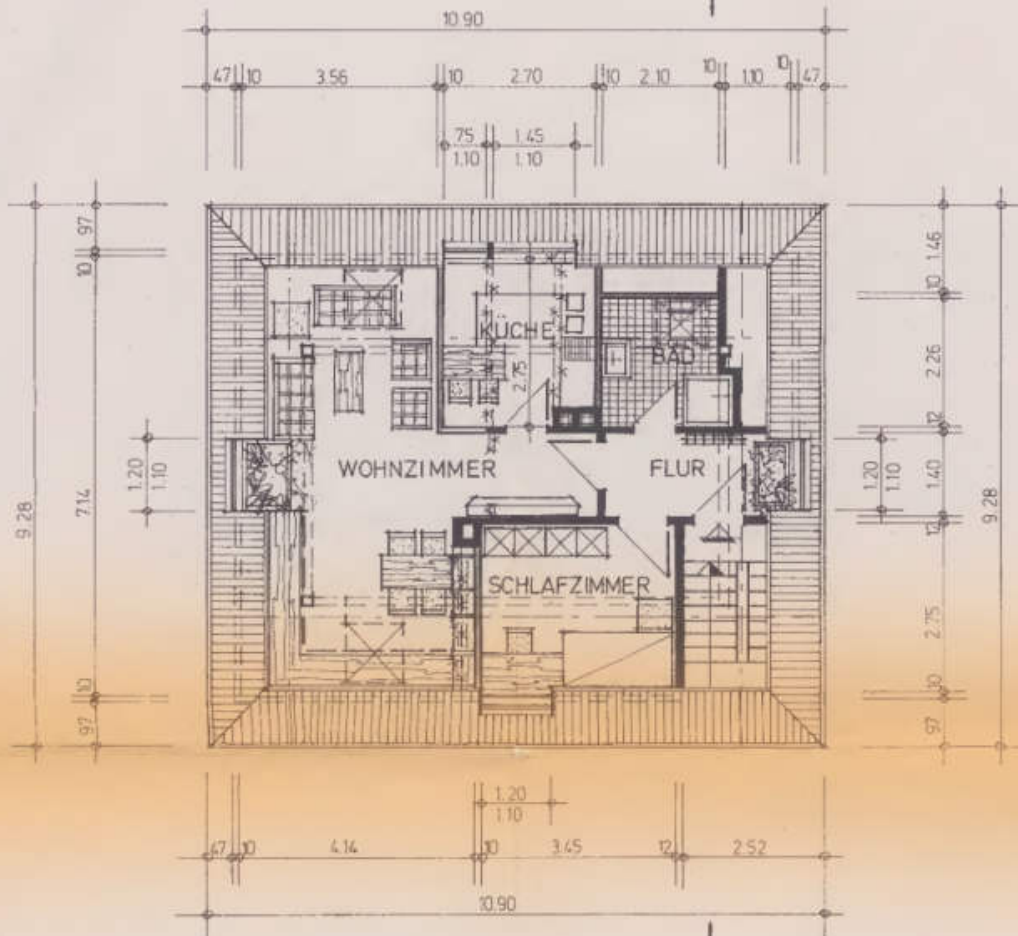
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 3 19 1. 2 137 =
vom 17. März 1937

Bielefeld,
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt



DACHGESCHOSS

Gehört zur Baugenehmigung

Nr. 3191.21.7

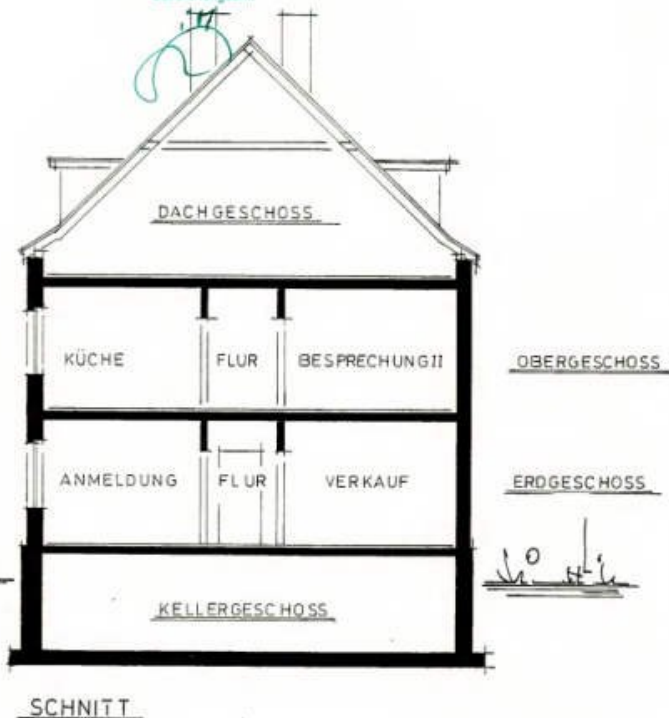
vom

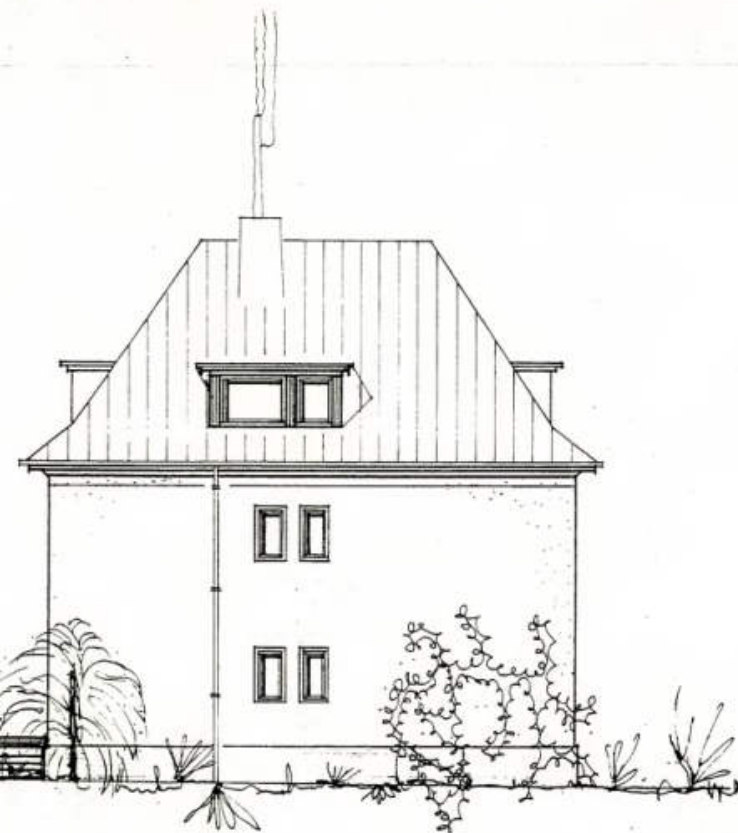
Bielefeld, 17. März 93

Stadt Bielefeld

Der Oberstadtdirektor

Bauordnungsamt





NORD - WEST ANSICHT



SÜD - WEST ANSICHT

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 3191.21.7=
vom

Bielefeld, 17. März 93
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt

17



SÜD - OST ANSICHT



NORD - OST ANSICHT



Waldbreede → Südwest



Waldbreede → Nordost



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Wegefläche



Kelleraußentreppe



Schäden an Kelleraußenzugang



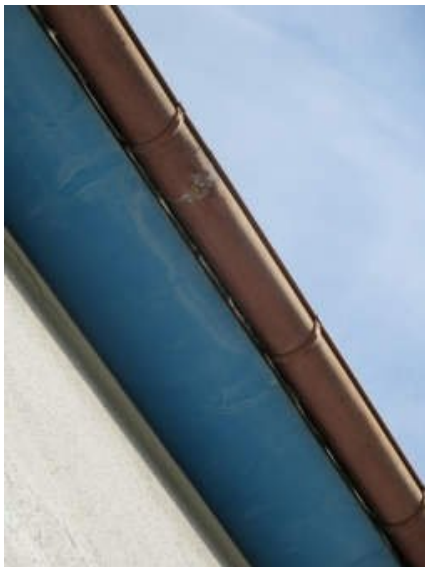
Kelleraußentür



Feuchtigkeitsschaden an Dachüber-



Rissbildung an Dachüberstand



Feuchtigkeitsschaden an Dachüber-



schadhafte Dachfläche



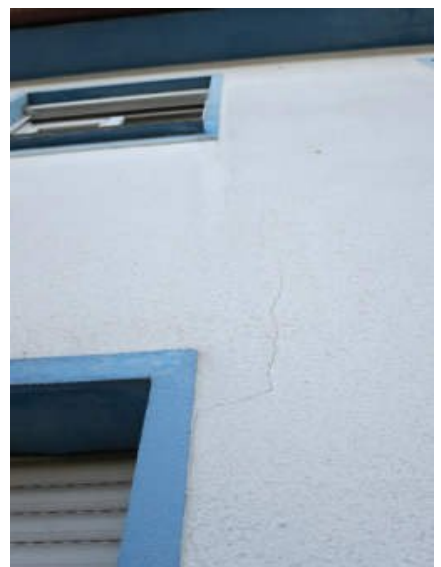
optische Mängel an Dachgaube



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an der Fassade



Schäden an Einfriedungsmauer



Hoffläche → Süd



Gartenfläche → Südwest



schadhaftes Carport



Rückansicht Garagen



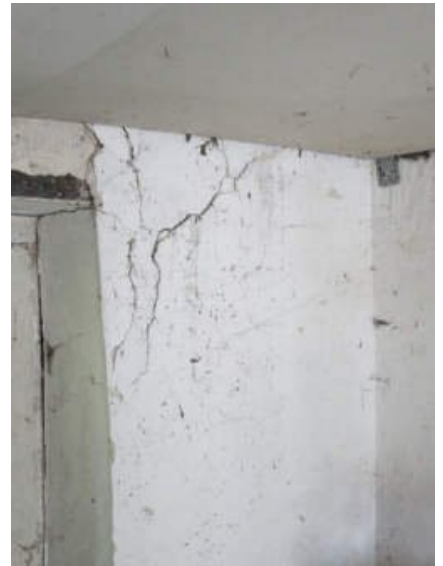
Vorderansicht Garagen



Innenansicht rechte Garage



Feuchtigkeitsschäden



Mauerwerksrisse



Mauerwerksrisse



Feuchtigkeitsschäden



Innenansicht linke Garage



Feuchtigkeitsschäden



Mauerwerksrisse



beschädigtes Fenster



Mauerwerkrisse



Hauseingangstür



Hauseingangsbereich



Treppenhaus (EG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Flur (EG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Lt. Grundrissplan: Anmeldung (EG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



E-Unterverteilung (EG)



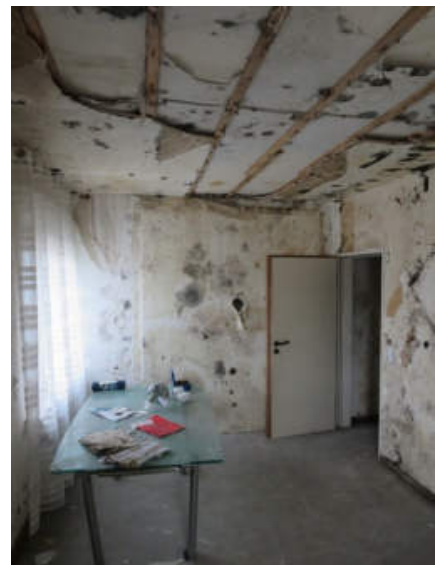
Lt. Grundrissplan: Bauleitung (EG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Lt. Grundrissplan: Ausstellung (EG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Badezimmer (EG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Badezimmer (EG)



Flur (EG)



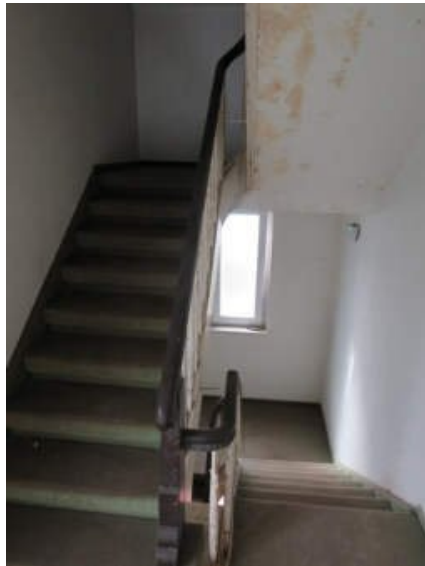
Abstellfläche unter Treppe (EG)



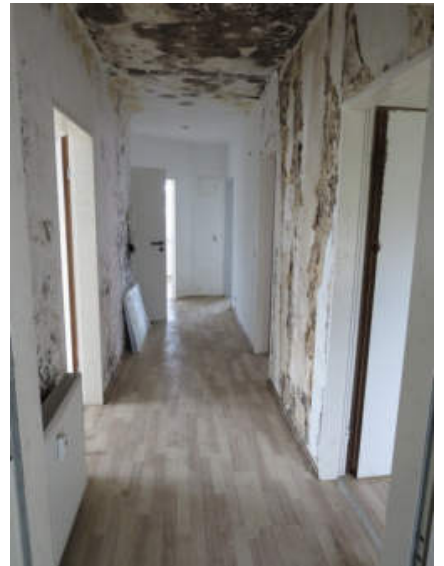
Treppe in das Obergeschoss



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Haupttreppe in das Obergeschoss



Flur (OG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Lt. Grundrissplan: Küche (OG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Lt. Grundrissplan: Zeichenraum (OG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



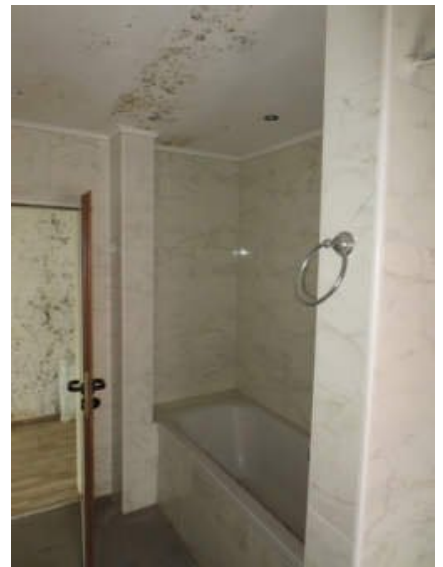
Lt. Grundrisspl.: Besprechung 1 (OG) E-Unterverteilung (OG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Badezimmer (OG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Lt. Grundrisspl.: Besprechung 2 (OG)



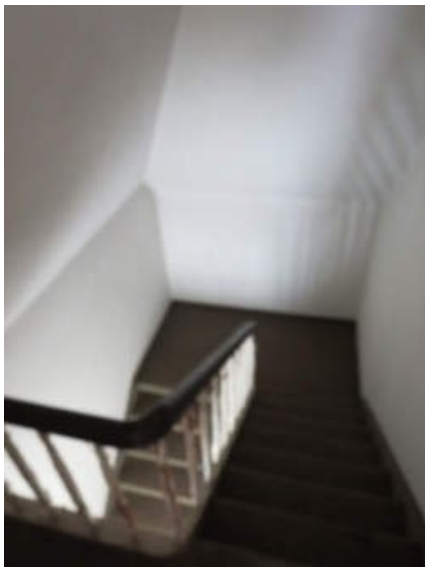
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



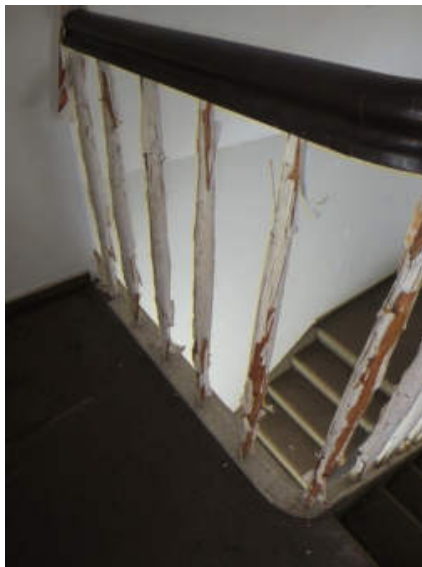
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



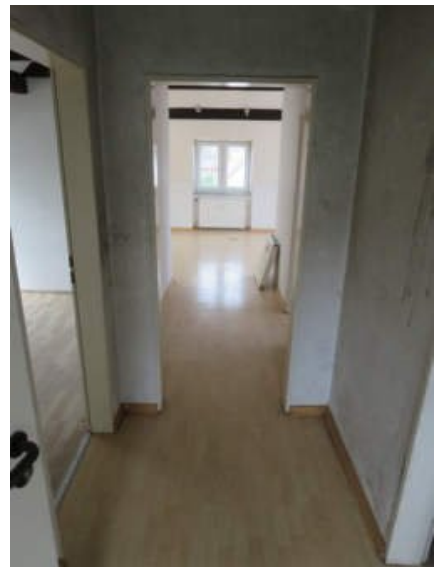
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Treppe in das Dachgeschoss



schadhaftes Treppengeländer (DG)



Flur (DG)



Schimmel



Schlafzimmer (DG)



Schimmel



Wohnzimmer (DG)



Schimmel



Küche (DG)



E-Unterverteilung (DG)



Schimmel



Duschbad (DG)



überaltertes Dachflächenfenster



Duschbad (DG)



Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Kellerinnentreppe



Kellerflur



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Kellerfläche unter Treppe



Hausanschlusskeller



E-Zählerinstallation (KG)



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



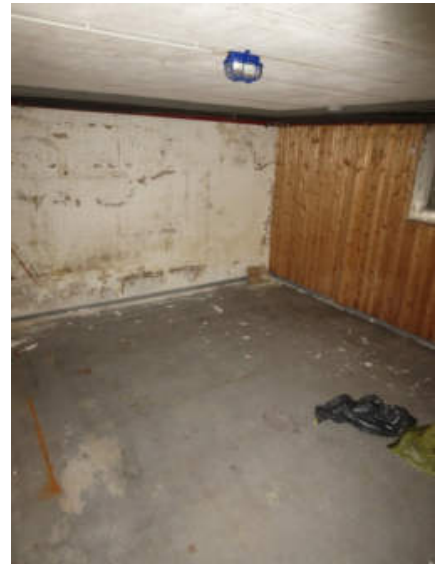
Kellerraum



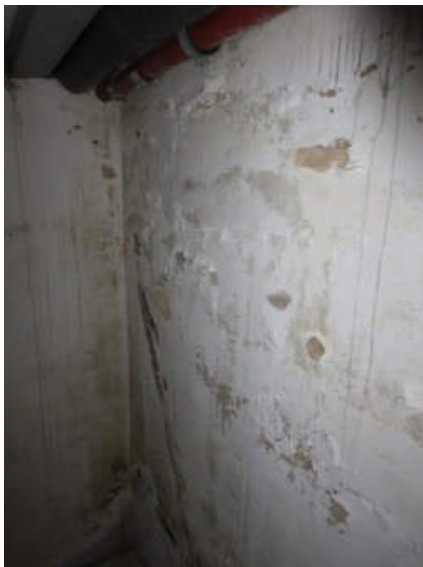
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



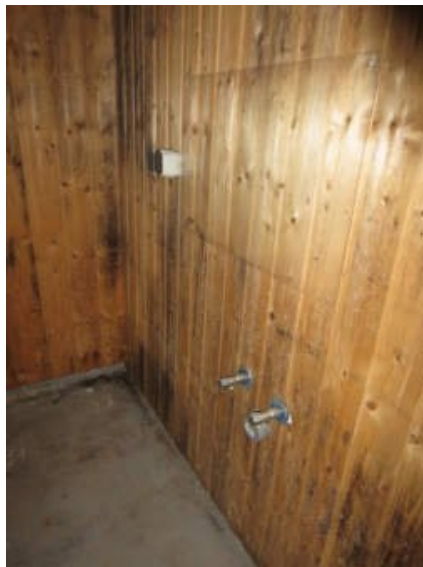
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Kellerraum



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



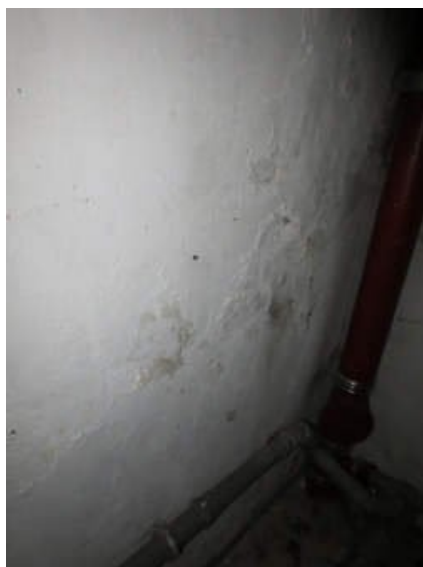
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Heizungskeller



überalterter Heizungskessel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



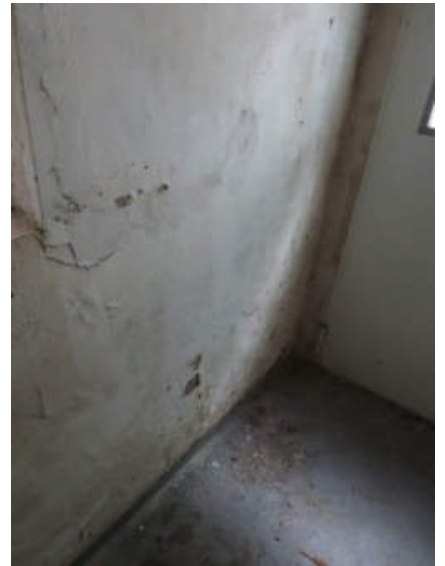
Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Waschkeller



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel



Feuchtigkeitsschaden/Schimmel