HENDRIK BACHLER
Sachverständigenbüro
BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Garage bebauten Grundstücks „Blomestraße 21“ in 33609 Bielefeld (eingetragen im Grundbuch von Bielefeld Blatt 28777)

Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **6a K 66/24**

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

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788
info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663
Bankverbindung: Volksbank in Ostwestfalen eG || BIC GENODEM1GTL || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstraße 6 33602 Bielefeld
Eigentümer:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx und xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zweck der Wertermittlung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Rechtsgrundlage der Wertermittlung:	§ 194 Baugesetzbuch
Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag:	16.05.2025
Auftragserteilung:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bielefeld vom 24.03.2025
Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Anwesende Personen:	xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx (Eigentümer) xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx (RAin der Eigentümerin) Hendrik Bachler (Gutachter)
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 5
4. Grundstücksbeschaffenheit 5
5. Erschließungszustand 6
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) 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 **20**
1. Hinweise 20
2. Anlagenverzeichnis 21
3. Literaturverzeichnis 21

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

Ort: Bielefeld: Kreisfreie Universitäts-Stadt in Nordrhein-Westfalen, am Rande des Teutoburger Waldes, mit ca. 344.000 Einwohnern. Bielefeld gehört damit zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die nächst größeren Städte sind: Dortmund (ca. 105 km) und Hannover (ca. 100 km). Bielefeld ist verkehrsmäßig durch die Bundesautobahnen A2 und A33 gut erschlossen. Darüber hinaus verfügt Bielefeld über einen ICE-Anschluss an die Ruhrgebiet-Berlin-Route.

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Mitte, ca. 3 km Luftlinie nordöstlich 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 Stadtbahnhaltestelle "Ziegelstraße" der Linie 2 in ca. fünf Gehminuten und die nächsten Autobahnauffahrten der BAB 2 und BAB 33 in jeweils ca. 15 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Mitte leben ca. 80.300 Einwohner.

Straßenlage: Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich direkt an der Blomestraße Ecke Werster Straße. Die Blomestraße ist eine Verbindungsstraße zwischen der Herforder Straße und Finkenstraße. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen und Gewerbebetrieben geprägt. Die Blomestraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als durchschnittlich stark befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist aufgrund der umliegenden Unternehmen als angespannt 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.

[1] Quelle: Bertelsmann Stiftung

Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).
In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ und „älter“.

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

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

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

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

3. Bauleitplanung

Laut Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld existiert für die zu bewertende Liegenschaft ein gültiger Bebauungsplan. Dieser wurde am 30.04.1966 rechtkräftig und ist mit der Nummer „III/3/11.01“ bezeichnet. In diesem Bebauungsplan ist das bebaute Flurstück 792 u.a. als Mischgebiet (MI) mit eingeschossiger und offener Bauweise ausgewiesen.
Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 792 wird unterstellt.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsobjekt (Flurstück 792) ist mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus nebst Einzelgarage bebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist keine nennenswerte Höhendifferenz auf.
Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Wohnhaus ist mit Anschlüssen für Strom, Frischwasser, Abwasser und Telefon erschlossen. Das Abwasser wird in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Erschließung erfolgt über die Blomestraße. Die Blomestraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Beidseitige Gehwege sind nebst einseitigen Beleuchtungseinrichtungen vorhanden.
Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit weder Erschließungsbeiträge noch Straßenbaubeiträge erhoben.[2]

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Bielefeld
Blatt 28777

Bestandsverzeichnis:	Lfd.-Nr. 1) Gemarkung Bielefeld, Flur 77, Flurstück 792, Gebäude- und Freifläche, Blomestraße 21, Größe: 460 m²
Abteilung I:	Eigentümer: Lfd.-Nr. 4.1) xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx - zu ½ Anteil - Lfd.-Nr. 4.2) xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx - zu ½ Anteil -
Abteilung II:	keine Eintragungen
Abteilung III:	Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

[2] Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 25.03.2025

Altlasten:

Am Tage der Inaugenscheinnahme sind keine Abnormalitäten bez. Altlasten auffällig geworden. Lt. Auskunft der Stadt Bielefeld liegen keine Angaben über 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 nicht mit Baulasten belastet.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

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

Wohnungsbindung:

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

II. Beschreibung der baulichen Anlagen

1. Allgemeines

Das zu bewertende Flurstück 792 wurde lt. Angaben in der Bauakte der Stadt Bielefeld im Jahre 1966 mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut.
Die entsprechenden Grundrisspläne aus der Bauakte sind den Anlagen dieses Gutachtens beigefügt.

Diverse Grundrissänderungen im Gebäude konnten am Tage der Inaugenscheinnahme festgestellt werden. Weiter wurde der Balkon im Obergeschoss entfernt.
Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten Jahren in Teilbereichen modernisiert. Diese Modernisierung wurde jedoch nicht vollendet.

Die **Gesamtwohnfläche** des Hauses wird lt. überschlägigem Aufmaß vor Ort mit rd. **125 m²** angegeben.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen. Dieser ist lt. zuständigem Bezirksschornsteinfegermeister jedoch fachtechnisch nie abgenommen worden. Aus diesem Grund wird der Kaminofen als wertneutral betrachtet. Dies gilt aufgrund des Alters und technischen Zustands ebenso für das im Garten befindliche Holzhaus.
Die Garage ist aufgrund der in die Zuwegung herausragende Hauseingangstreppe nicht mit einem Pkw o.ä. anfahrbar.

2. Baubeschreibung[3]

Rohbau

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

Ausbau

Fenster:	Dreh-/Kippfenster aus Kunststoff, isolierverglast, teilweise mit elektr. Rollläden
Türen:	Hauseingangstürelement aus Kunststoff/Aluminium mit Lichtausschnitt, Innentüren aus Holz
Treppen:	Geschosstreppe vom Keller- in das Obergeschoss: Betontreppe gefliest, Stahlgeländer
Wände u. Decken:	Die Wände und Decken im Gebäude sind mit Putz versehen und geweißt
Bodenbeläge:	Fliesen (EG), Vinylbelag (OG)

[3] Teilweise der Bauakte entnommen, teilweise vermutet

Sanitärausstattung:

Küche im EG:	Installationswand mit den üblichen Installationen
Duschbad im EG:	Boden und Wände (teilweise) verfliest, 1 Wand-WC, 1 ebenerdige Duschtasse
Duschbad im OG:	Boden und Wände (teilweise) verfliest, 1 Wand-WC, 1 ebenerdige Duschtasse

Gebäudetechnik

Heizung/ Warmwasser-Versorgung:[4]	Öl-Kessel mit angeschlossener Warmwasseraufbereitung im Kellergeschoss installiert (Fa. Buderus, Typ: Logano G 115-BE, 21 kW, Bj. 2002) Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss mittels Fußbodenheizung. Heizöllager im Kellergeschoss (3 x 1.500 Liter Stahl-Batterietanks)
Elektroinstallation:	durchschnittliche Installation, Klingel- und Gegensprechanlage mit TV
Garage:	massive Einzelgarage mit Stahlschwingtor und Flachdach

3. Außenanlagen

Die Zuwegung zur Garage und dem Hauseingangsbereich sind unvollständig und schadhaft mit Betonsteinplatten befestigt. An der nordöstlichen Gebäudeseite ist eine erhöhte Terrasse angelegt. Weiter sind diverse Flächen um die Terrasse herum mit Betonsteinpflaster befestigt. Die nicht weiter befestigten Freiflächen auf dem Flurstück sind mit Rasen und diversen Gehölzen begrünt. Das Grundstück ist teilweise durch Palisadenzäune und Gehölze eingefriedet.

[4] Lt. Aussage des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters

4. Einschätzung des baulichen Zustands

Am Tage der Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts fielen folgende Mängel auf:

- Wegeflächen im Außenbereich teilweise schadhaft/unvollständig/Anschluss an Haussockel fehlt teilweise
- Schäden an der Kelleraußentreppe
- Schäden an der Terrasse (Brüstung, Treppenaufgang, Bodenfliesen)
- Sanitärausstattung ist zu komplettieren
- Heizungskessel befindet sich im letzten Drittel der üblichen Nutzungsdauer
- Kellerfenster teils undicht/überaltert
- sonstige kleinere Fertigstellungsarbeiten sind auszuführen
- Malerarbeiten sind an diversen Stellen im Gebäude auszuführen

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.

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:** **1966**

2) **Grundstücksgröße des Flurstücks 792:** **460 m²**

3) **Wohnfläche:** **rd. 125 m²**

4) **BGF (Bruttogrundfläche nach DIN 277/87)**[5]

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:	10,99 m x 7,74 m	= 85,06 m²
EG:	wie KG	= 85,06 m²
OG:	wie EG	= 85,06 m²
		255,18 m²

Die **BGF** wurde mit **255,18 m²** ermittelt.

[5] Ohne Garage 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 Einfamilienwohnhaus 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 16.05.2025 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025: 440,00 €/m². Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer zweigeschossigen Bebauung im Mischgebiet 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 nebst Garage bebaute Flurstück 792 mit einer Größe von 460 m² deutlich kleiner 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 1,06 (interpoliert) ausgewiesen.[6]

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Flurstück 792:

460 m² x 440,00 €/m² x 1,06 = 214.544,00 €

Da die Übernahme der exakt errechneten Bodenwerte eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der Bodenwert des Flurstücks 792 mit **rd. 214.500,-- € ermittelt.**

[6] Vgl. Grundstücksmarktbericht für die Stadt Bielefeld 2024, Seite 28

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 Drempelhöhe werden durch Korrekturfaktoren berücksichtigt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudeklasse wird demnach mit 1.12 ermittelt.

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

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Baujahr: 1966 Restnutzungsdauer: 56 Jahre
Modernisierungsgrad: 17 Punkte lineare Alterswertminderung: 30,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil %
Außenwände			1,0			23
Dächer			1,0			15
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1100	
Gebäudestandardkennzahl						3,0

Außenwände	1 x 23% x 730	168 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 730	110 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 730 + 0,5 x 11% x 880	89 €/m² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 730	80 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 730	80 €/m² BGF
Fußböden	1 x 5% x 730	37 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 730	66 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 635	57 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 730	44 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**731 €/m² BGF**

Der Kostenkennwert wird demnach mit 731,00 €/m² BGF ermittelt.

2.3 Wertminderung wegen Alters

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

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

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird lt. Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW), unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit erfolgten und ausstehenden Modernisierungen/Instandsetzungen (vgl. II. Abschnitt, Punkt 4) mit 56 Jahren ermittelt.

Die Alterswertminderung beträgt somit nach linearer Abschreibung: **30,00 %**.

2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sachwertverfahren)

An dieser Stelle ist der benannte Instandsetzungskostenabschlag in Höhe von 50.000,00 € in Abzug zu bringen.
Weiter sind die Zeitwerte der baulichen Anlage der Einzelgarage und der Kelleraußentreppe (jeweils mängelfrei) als besonders zu veranschlagende Bauteile zu berücksichtigen. Hierfür werden insgesamt 8.000,00 € (ohne Bodenwertanteil) in Ansatz gebracht. Somit sind insgesamt 42.000,00 € für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen (-50.000,00 € + 8.000,00 € = -42.000,00 €).

2.5 Außenanlagen

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

2.6 Rechengang

Sachwert

Herstellungskosten			
Bruttogrundfläche in m²	255,18		
x Normalherstellungskosten 2010 / m² in € (Typ 1.12)			731,00
x Baukostenindex BRD (Basis 2010 = 100)	187,2		1.368,43
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungsstichtag in €			**349.196,48**
Alterswertminderung			
Restnutzungsdauer in Jahren	56		
Alterswertminderung (linear)	30,00%		
wirtschaftliche Wertminderung in %	0,00%		
Summe der Wertminderung in %	30,00%		104.758,94
Zeitwert der mängelfreien baul. Anlagen in €			**244.437,53**
Zeitwert der Außenanlagen pauschal 6,0%	6,00%		14.666,25
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		./.	42.000,00
Zeitwert der baul. Anlagen und Außenanlagen zum Bewertungsstichtag			**217.103,79**
Bodenwert			214.500,00
Sachwert in €			**431.603,79**

Kontrollrechnung		
Wohnfläche in m²/ € pro m² Wfl.	125,00	3.452,83
€ pro m² Wohnfläche ohne Grundstück		1.736,83
Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche in €		1.716,00

2.7 Ergebnis des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert wurde in Höhe von rd. **431.604,-- €** ermittelt.

V. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Vorläufiger Sachwert : 431.604,-- €

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld führt im Grundstücksmarktbericht 2024 aus, dass der ermittelte vorläufige Sachwert dem Verkehrswert u. U. nicht entspricht. Der ermittelte Sachwert ist dann durch einen entsprechenden Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) zu bereinigen. Der Grundstücksmarktbericht weist für diesen konkreten Bewertungsfall einen interpolierten Sachwertfaktor um 1,0 aus. Somit ist keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.

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 **430.000,-- €.**

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 Auftrags gewesen. Für die baurechtliche Situation, den Flächenangaben, der Höhe der angenommenen Instandsetzungskosten und den Ausführungen in der Baubeschreibung kann keine Gewähr übernommen werden. Die Bewertung erfolgte ohne etwaiges Inventar (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 20.05.2025

---

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, 29. Auflage
6) Hubertus Hildebrandt: Grundstücksermittlung „Aus der Praxis – für die Praxis“
7) Baugesetzbuch, Beck-Texte im dtv
8) Mietrecht, Beck-Texte im dtv
9) Zivilprozessordnung, Beck-Texte im dtv
10) GuG, Grundstücksmarkt- und Grundstückswert
11) Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Bielefeld

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

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

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

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

Die gewählte Adresse ist: Blomestraße 21.

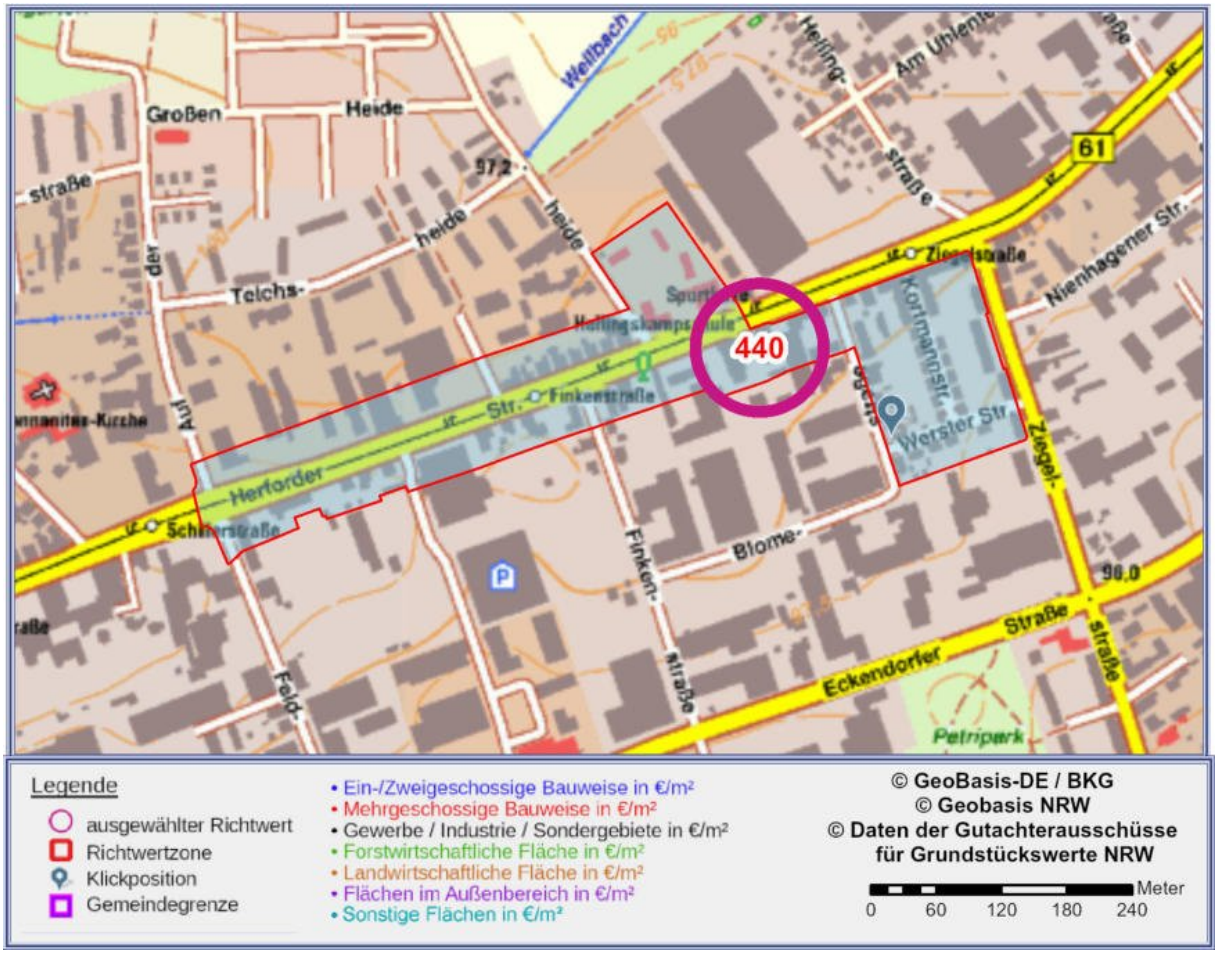


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

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

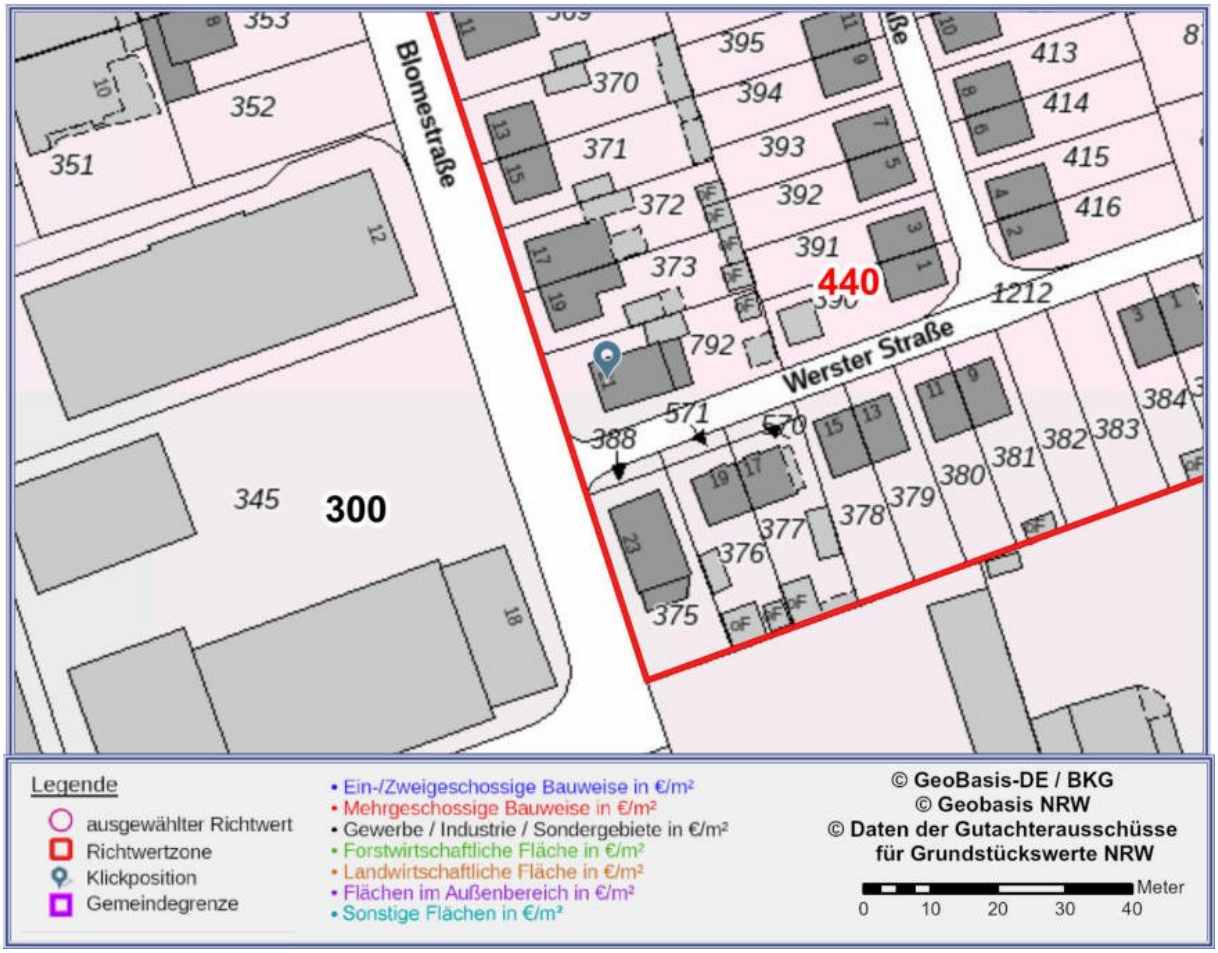


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bielefeld

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

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33609
Gemarkungsname	Bielefeld
Ortsteil	Bielefeld-Mitte
Bodenrichtwertnummer	2390
Bodenrichtwert	**440 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	390 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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

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

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung 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 Erholungsund 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

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

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.

TIM-online

Bezirksregierung Köln

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 24.03.2025 um 15:05 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 7 Flur B / Zimmer 217

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Bitte bei der Antwort angeben Mein Zeichen	Bielefeld
24.03.2025	660.13250 Mol	25.03.2025

Anliegerbescheinigung

Sehr geehrter Herr Bachler,

hiermit bestätige ich, dass das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Grundstück

Gemarkung : Bielefeld
Flur : 77
Flurstück : 792

von der Blomestraße und der Werster 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 Bielefeld vom 17.12.2001 (zuletzt ergänzt durch die 17. Nachtragssatzung vom 28.11.2024) 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

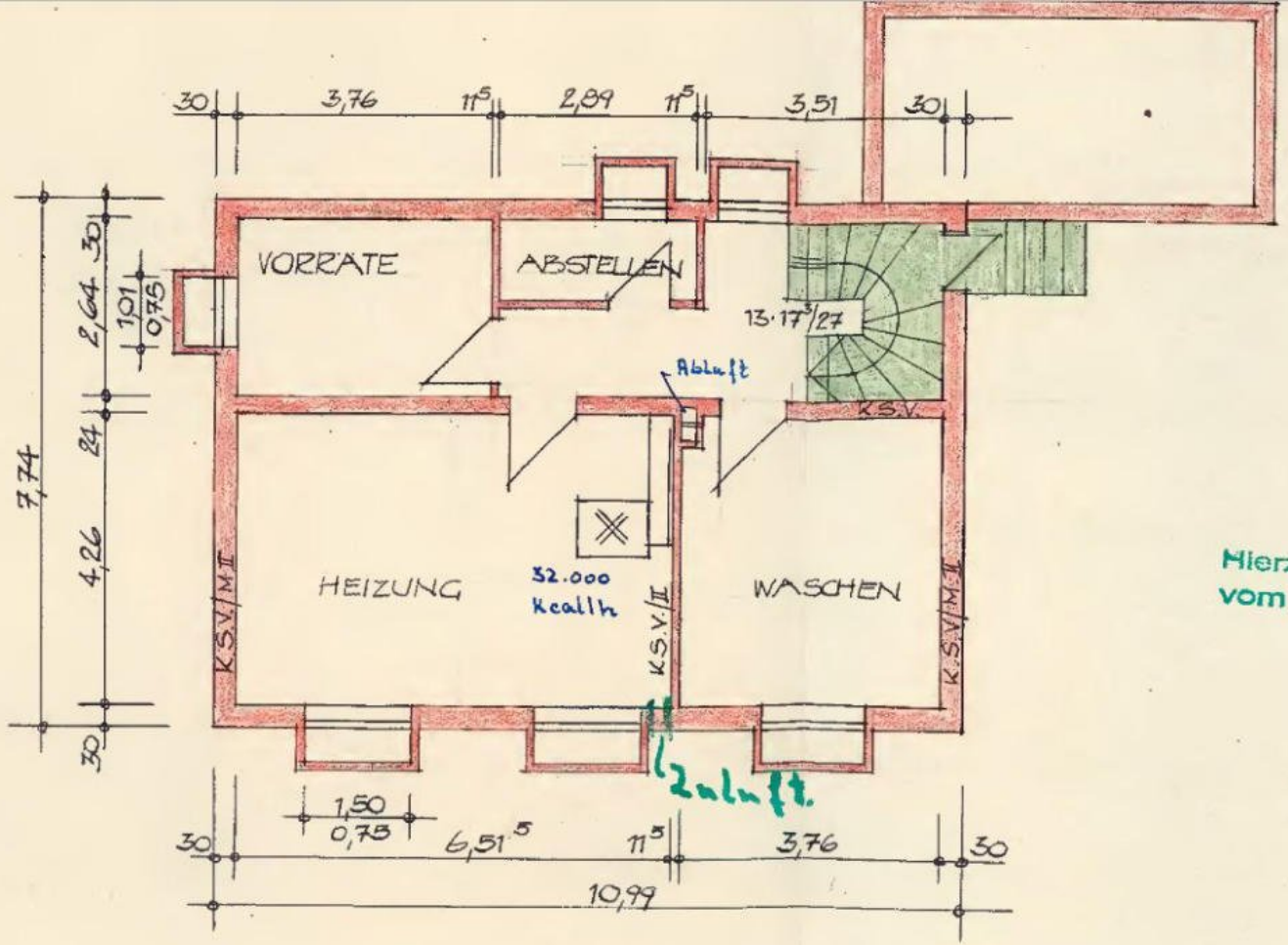
Konten der Stadtkasse Bielefeld
Sparkasse Bielefeld
IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26
BIC: SPBIDE3BXXX
Postbank Hannover
IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07
BIC: PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE19Z00000000017669

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

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Mollowitz

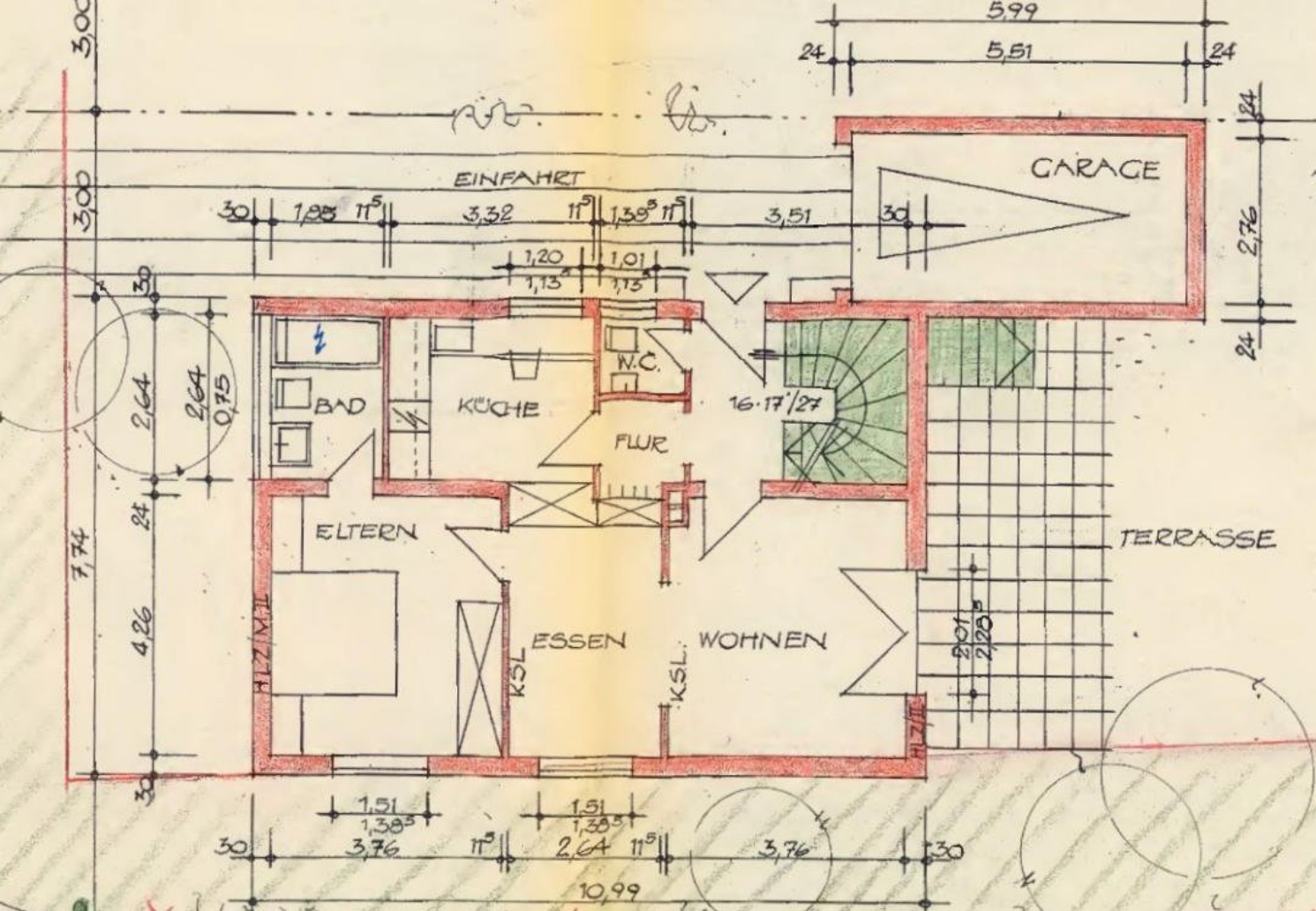
Mollowitz



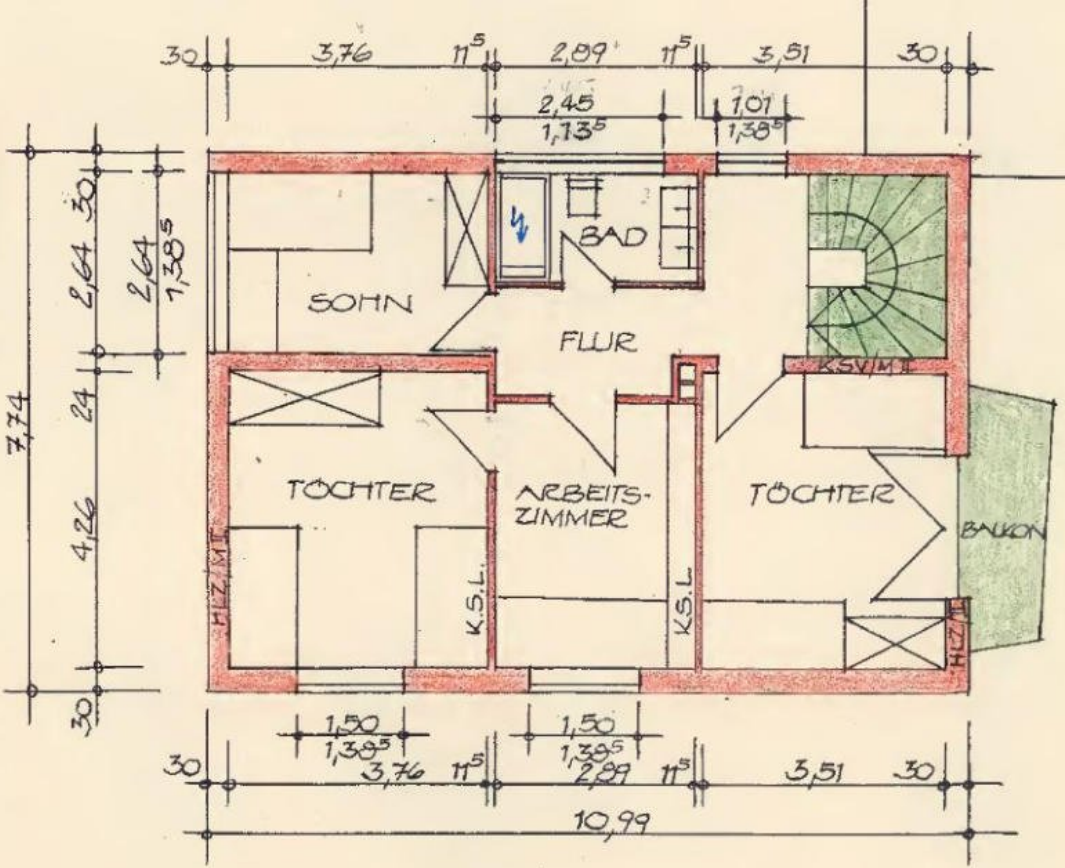
KELLERGESCHOSS M. 1:100

Hierzu siehe Befreiungsbescheid
vom 12. Sep. 1965

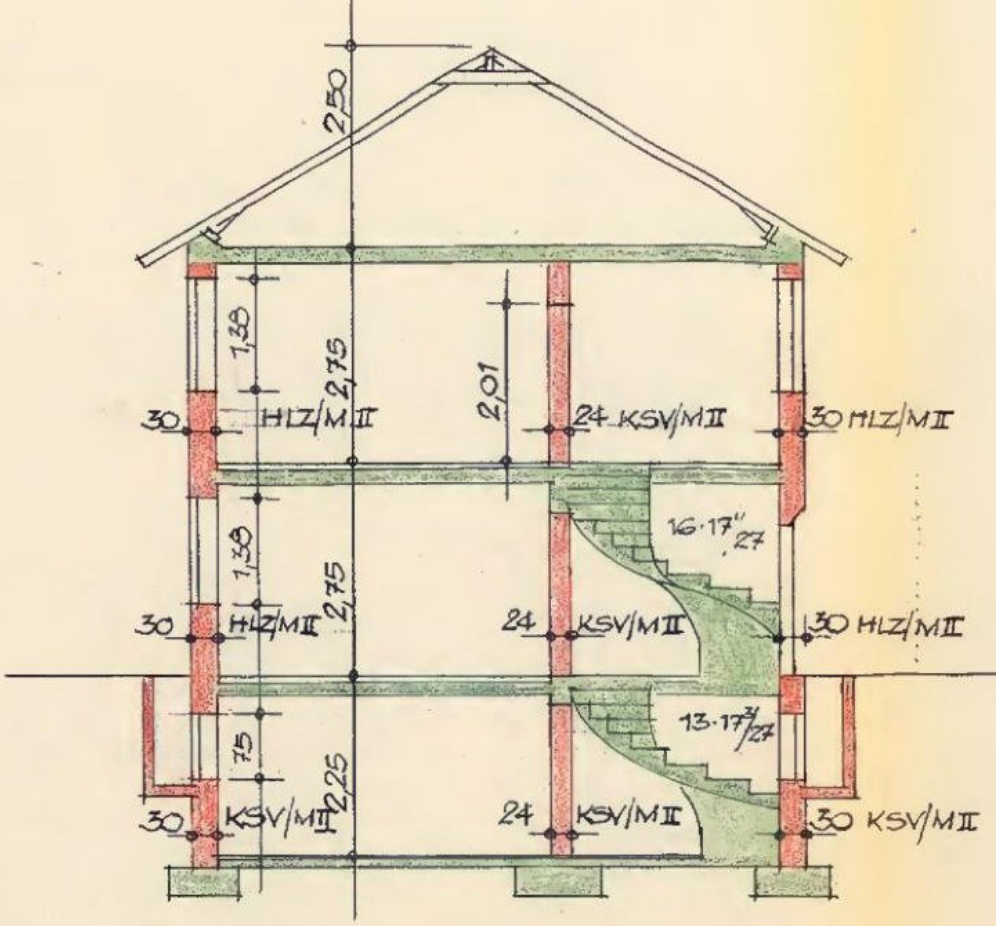
Plan zur Genehmigung vom 17. Jan. 1966
Geprüft
Bielefeld, den 13. Jan. 1966
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt



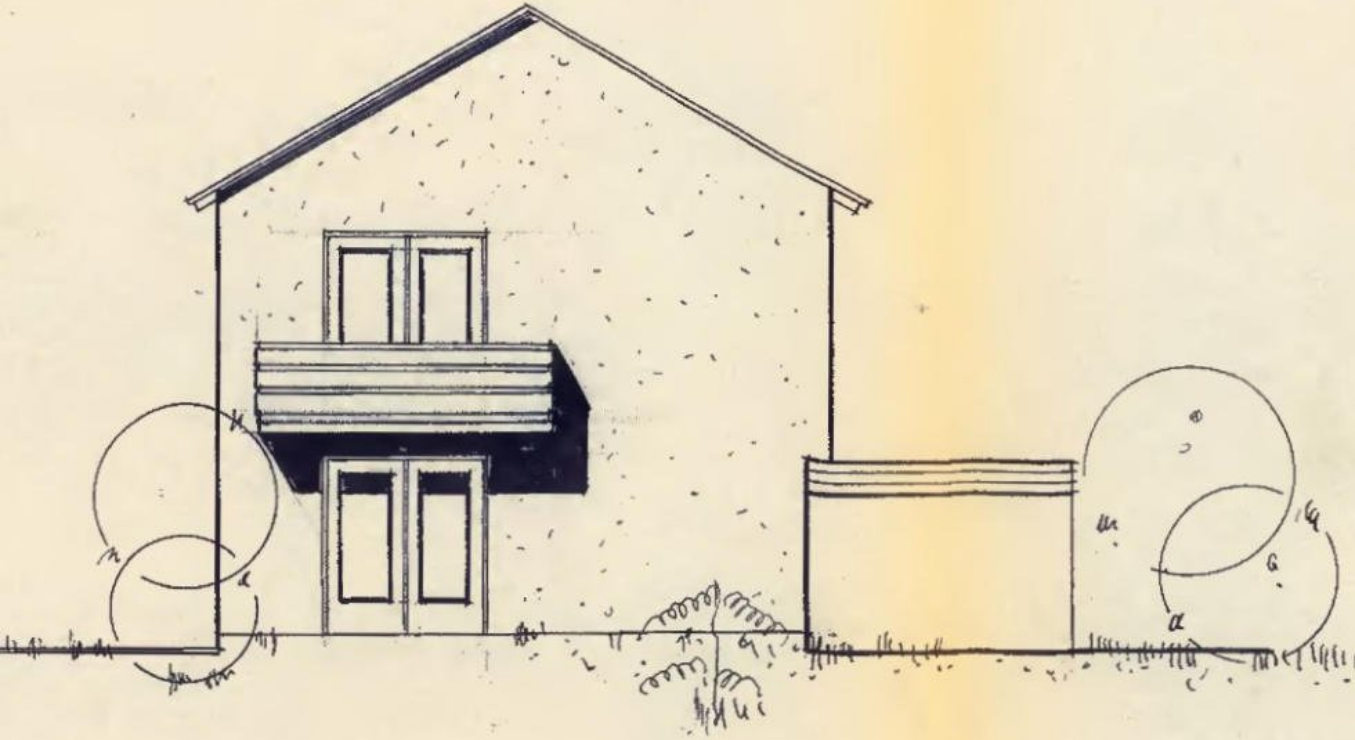
5,99
24
5,51
24
3,00
3,00
EINFAHRT
GARAGE
30
1,85
11⁵
3,32
11⁵
1,38⁵
11⁵
3,51
30
2,76
24
24
1,20
1,13⁵
1,01
1,13⁵
30
2,64
2,64
0,75
BAD
KÜCHE
W.C.
FLUR
16·17/27
ELTERN
TERRASSE
7,74
24
4,26
HLZ/M.II
ESSEN
WOHNEN
KSL
KSL
2,01
2,28⁵
HLZ/II
30
1,51
1,38⁵
1,51
1,38⁵
30
3,76
11⁵
2,64
11⁵
3,76
30
10,99



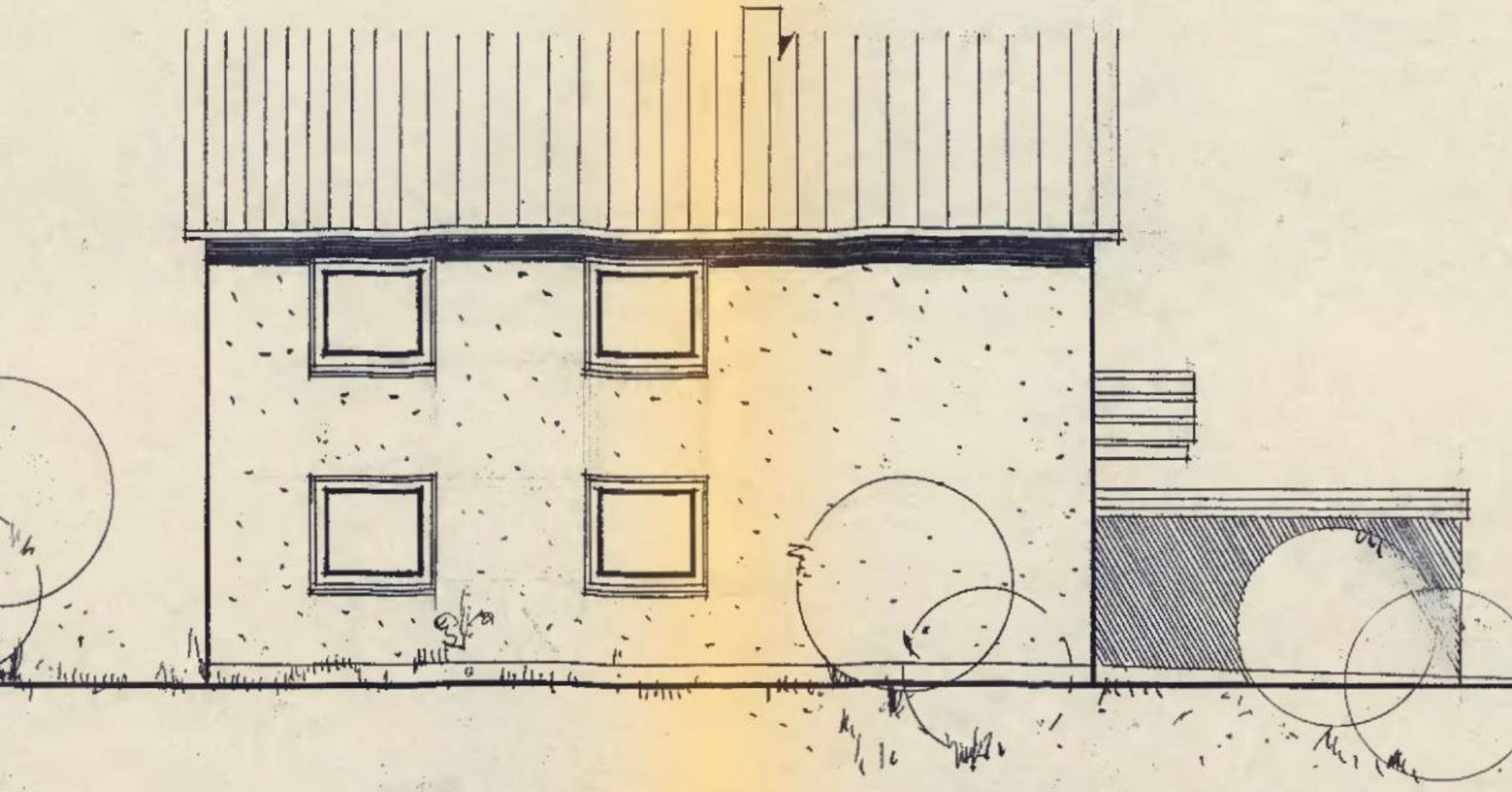
OBERGESCHOSS M. 1:100



QUERSCHNITT M. 1:100



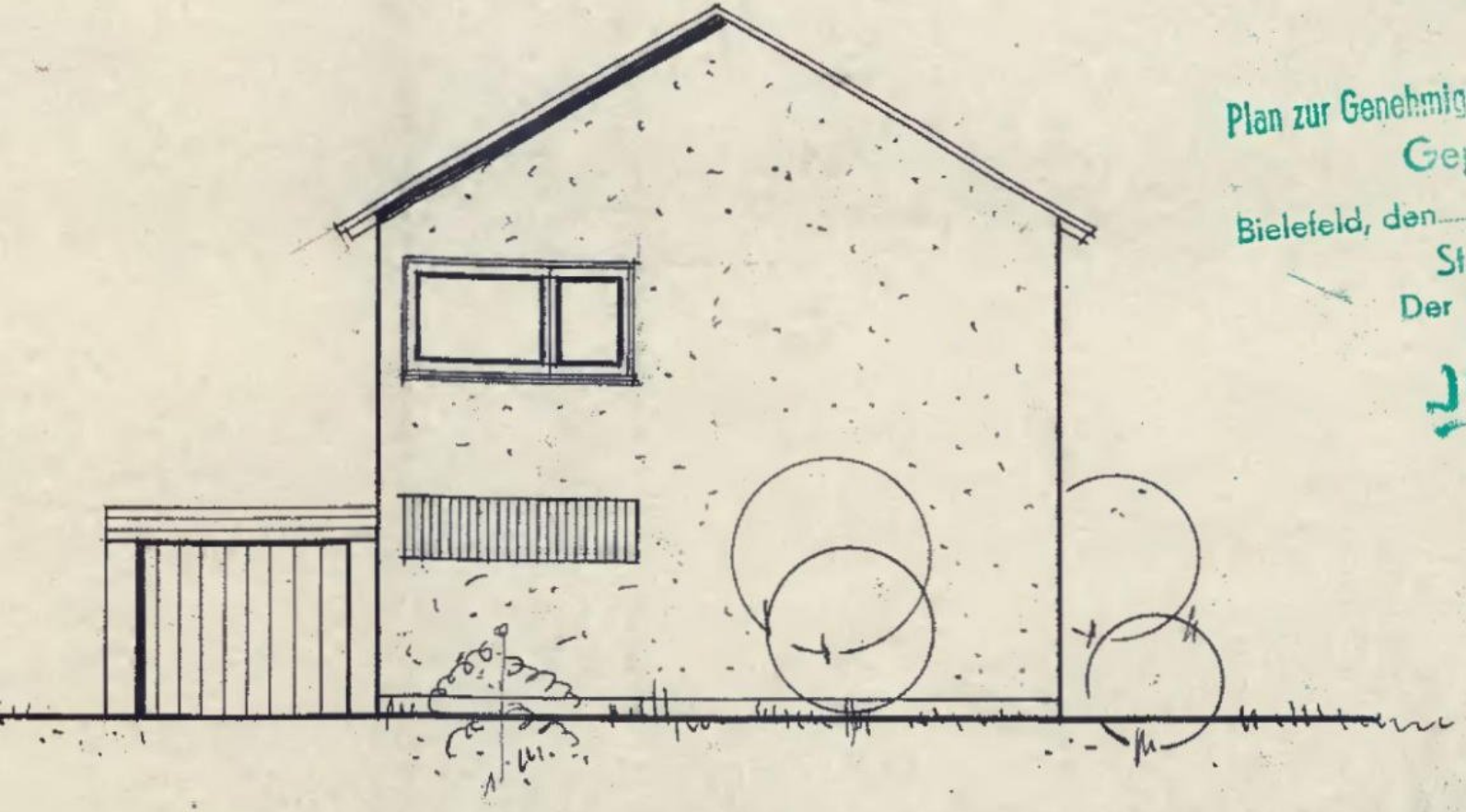
NORD-OSTEN



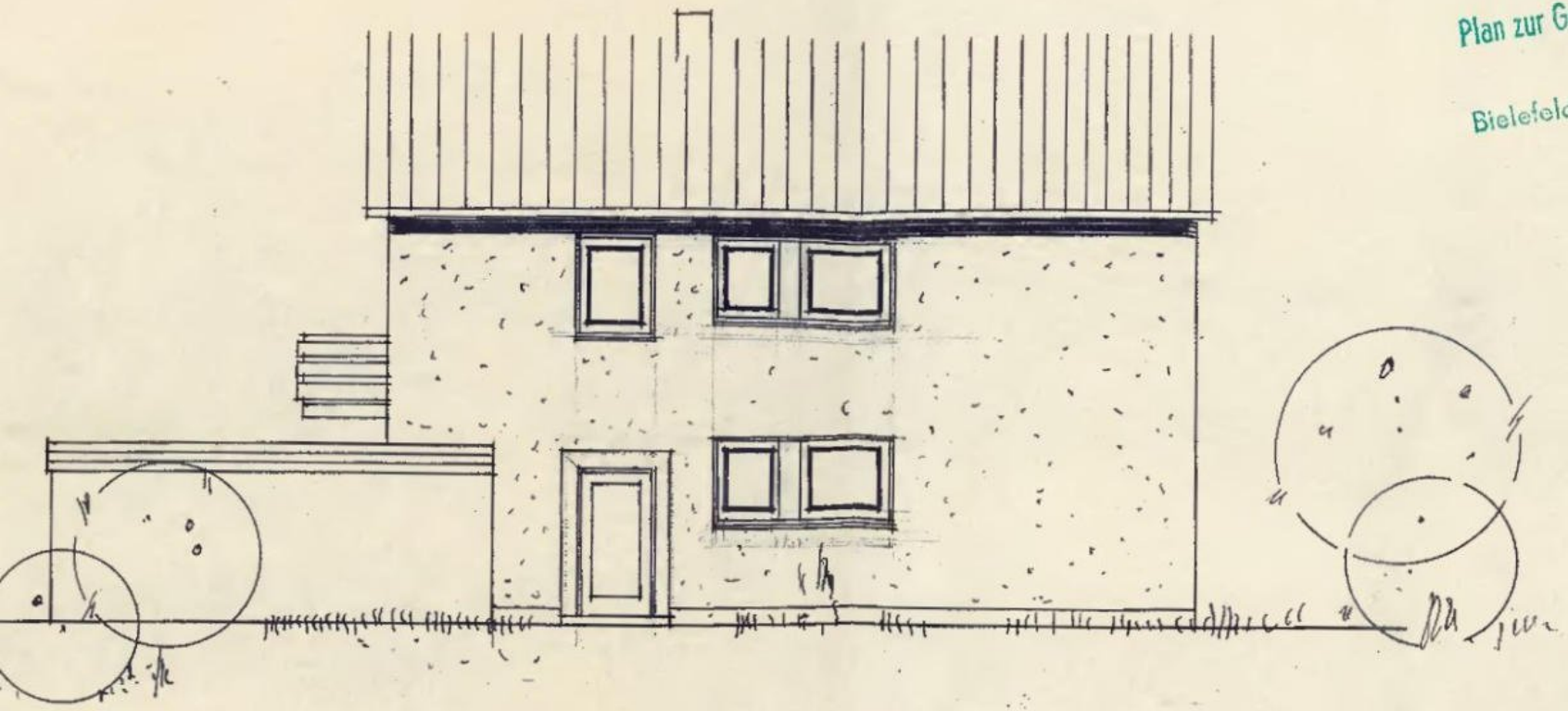
SÜD-OSTEN

Hierzu siehe Befreiungsbescheid
vom 2. Sep. 1965

Plan zur Genehmigung vom 17. Jan. 1966
Geprüft
Bielefeld, den 13. Jan. 1966
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt



SÜD-WESTEN



Plan zur Genehmigung vom 17. Jan. 1966
Geprüft
Bielefeld, den 13. Jan. 1966
Stadt Bielefeld
Der Oberstadtdirektor
Bauordnungsamt

5003027156

NORD-WESTEN

Blomestraße → Südost

Blomestraße → Nordwest

Werster Straße → Nordost

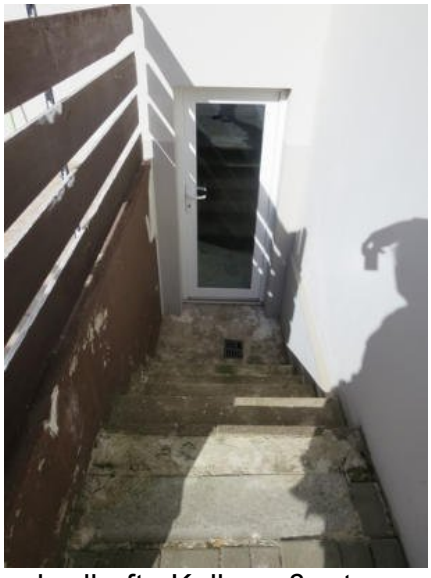
Ansicht Südwest

Ansicht Nordwest

Ansicht Südost

Ansicht Nordost

Rückansicht Garage



schadhafte Kelleraußentreppe

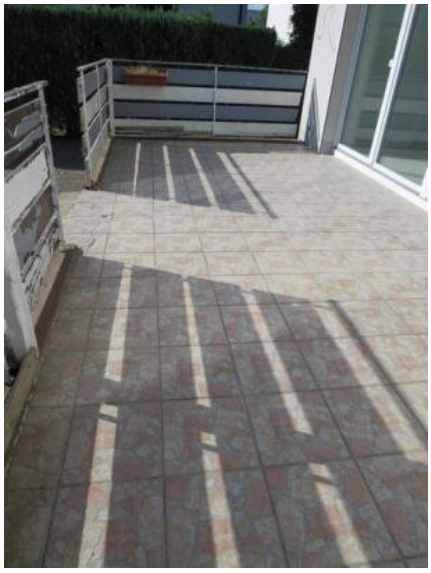
Gartenfläche → Südost

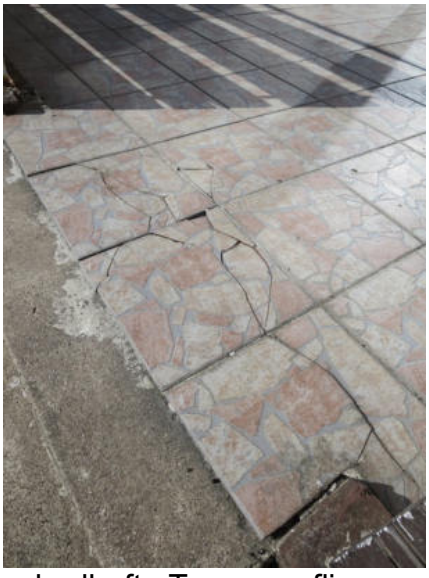
Gartenfläche → Südwest

Gartenfläche → Nordost

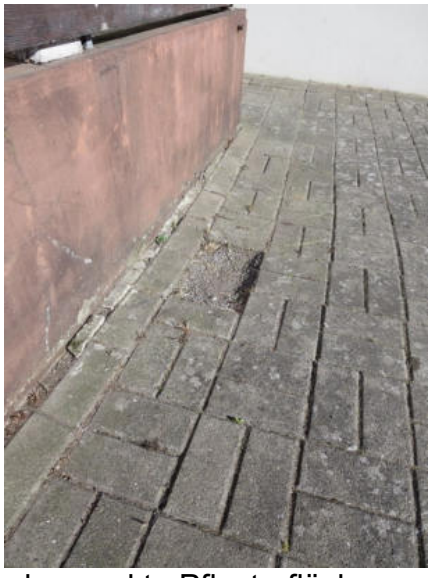
Holzgartenhaus

schadhafte Terrassenbrüstung


Terrassenfläche

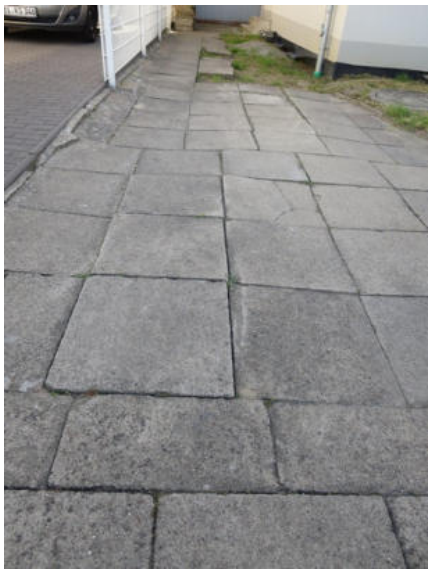

schadhafte Terrassenfliesen

schadhafter Terrassenaufgang


abgesackte Pflasterfläche

abgesackte Pflasterfläche

abgesackte Pflasterfläche



schadhafte Garagenzuwegung

schadhafte Garagenzuwegung

Vorderansicht Garage

Hauseingangsbereich (EG)