



**HENDRIK
BACHLER**

Sachverständigenbüro

BEWERTUNG || BERATUNG || WERTGUTACHTEN

Gutachten

über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
„Bornholmstraße (Flurstück 1106)“ in 33729 Bielefeld
(eingetragen im Grundbuch von Brake Blatt 4753)



Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts Bielefeld: **006 K 075/23**

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

Steinbruchweg 17, 33605 Bielefeld || Tel. 0521 5212793 || Fax 0521 5212788
info@immogutachter-bielefeld.de || www.immogutachter-bielefeld.de || Steuernummer 305/5006/0663
Bankverbindung: Volksbank Bielefeld-Gütersloh eG || BIC VBGTE3MXXX || IBAN DE71 4786 0125 0255 9000 00

Auftraggeber: Amtsgericht Bielefeld
Gerichtstraße 6
33602 Bielefeld

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX XXX
XXXXX XXX

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungsverfahren

Rechtsgrundlage der Wertermittlung: § 194 Baugesetzbuch

Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag: 16.04.2024

Auftragserteilung: Auftragschreiben des Amtsgerichts Bielefeld
vom 19.02.2024

Ortsbesichtigung: 16.04.2024

Anwesende Personen: Hendrik Bachler (Gutachter)

Anzahl der Ausfertigungen: Insgesamt sechs, davon eine für den Gutachter

HINWEIS:

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

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt	1
I. Abschnitt – Daten und Beschreibung des Grundstücks	4
1. Darstellung der Lagesituation.....	4
2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand.....	4
3. Bauleitplanung.....	6
4. Grundstücksbeschaffenheit.....	5
5. Erschließungszustand.....	5
6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten.....	6
II. Abschnitt – Grundsätze der Wertermittlung	7
1. Definition des Verkehrswerts.....	7
2. Rechtsgrundlagen.....	7
III. Abschnitt – Durchführung der Wertermittlung	8
1. Bodenwertermittlung.....	8
1.1 Bodenrichtwert.....	8
1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts.....	14
IV. Abschnitt – Ermittlung des Verkehrswerts	9
1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung.....	9
2. Ergebnis Verkehrswert.....	9
V. Abschnitt – Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis	10
1. Hinweise.....	10
2. Anlagenverzeichnis.....	11
3. Literaturverzeichnis.....	11

I. Daten und Beschreibung des Grundstücks

1. Darstellung der Lagesituation

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

Lage im Ort: Das zu bewertende Objekt liegt im Stadtbezirk Heepen (Stadtteil Brake), ca. 7 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 Bushaltestelle "Kerksiekweg" in ca. 5 Gehminuten und die nächste Autobahnauffahrt der BAB 2 (AS 28/Ostwestfalen-Lippe) in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Im Stadtbezirk Heepen leben ca. 48.300 Einwohner.

Straßenlage: Das zu bewertende Grundstück befindet sich direkt an der Bornholmstraße. Die Bornholmstraße zweigt von der Braker Straße ab. Diese Gegend ist überwiegend von Wohnbebauungen geprägt. Die Bornholmstraße ist insgesamt als eher unterdurchschnittlich stark befahren zu bezeichnen. Die Parkplatzsituation ist als entspannt einzustufen.

Lagebeurteilung: normale Wohnlage

2. Demographische Entwicklung und Bevölkerungsstand ¹

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

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der Geburtenhäufigkeit (Fertilität) und der Sterberate (Mortalität) zusammen. Die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung stellt die Zu- und Fortzüge in oder aus einem bestimmten Raum dar (Wanderungsbewegungen).

¹ Quelle: Bertelsmann Stiftung

In Deutschland vollzieht sich ein allmählicher und fortwährender Prozess, der als demografischer Wandel bezeichnet wird. Die Gesellschaft wird „weniger“ 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 Nr. III/Br 1 bezeichnet und ist am 15.08.1960 rechtskräftig geworden. Dieser weist für den Bereich um das zu bewertende Grundstück dreigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 30° aus. Nach Rücksprache mit der Bauberatung der Stadt Bielefeld wurde für das Bewertungsgrundstück am 26.02.2020 eine Baugenehmigung für ein dreigeschossiges Sechsfamilienwohnhaus erteilt. Aufgrund von Zeitablauf ist diese Baugenehmigung jedoch ungültig geworden. Die Bauberatung der Stadt Bielefeld sieht jedoch derzeit keine baurechtlichen Hindernisse, ein solches Bauvorhaben dort zukünftig erneut genehmigen zu lassen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Grundstücksbeschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 1106) ist unbebaut. Das Flurstück ist rechteckähnlich zugeschnitten und weist keine besonders erwähnenswerte Höhendifferenz auf.

Es wird ein für diese Gegend üblich tragfähiger Boden angenommen.

5. Erschließungszustand

Das Grundstück ist als voll erschlossen zu bezeichnen. Sowohl die wegerechtliche als auch die technische Erschließung ist über die Bornholmstraße gesichert. Anschlüsse an das Strom-, Frischwasser-, Abwasser-, Gas- und Telefonnetz sind hier verfügbar. Die Bornholmstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts asphaltiert. Beidseitige Gehwegsflächen sind nebst Beleuchtungseinrichtungen vorhanden. Laut Auskunft der Stadt Bielefeld werden für das Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit im Istzustand weder Erschließungs- noch Straßenbaubeiträge erhoben.²

6. Grundbuchdaten, Altlasten, Baulasten...

Grundbuch:

Amtsgericht Bielefeld
Grundbuch von Brake
Blatt 4753

Bestandsverzeichnis: Lfd.-Nr. 1)

Gemarkung Brake,
Flur 5, Flurstück 1106,
Gebäude- und Freifläche,
Bornholmstraße,
Größe: 628 m²

Abteilung I: Eigentümer:

Lfd.-Nr. 3)

xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx, geboren am xx.xx.xxxx

Abteilung II:³ Lfd.-Nr. 3)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 006 K 75/23). Eingetragen am 17.01.2024.

Abteilung III: Es wird auf die Aufnahme der Eintragungen verzichtet.

² Lt. Anliegerbescheinigung der Stadt Bielefeld vom 26.02.2024

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

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 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 1106 nicht mit Baulasten belastet.

Katasterdaten:

Die Angaben sind mit den im Grundbuch aufgeführten Daten identisch.

Schutzgebiete:

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

II. 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)

III. 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 16.04.2024 veröffentlichte und aktuellste Bodenrichtwert beträgt in der entsprechenden Bodenrichtwertzone zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024: 310,00 €/m². Dieser Richtwert gilt u.a. für ein Grundstück mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße von 600 m².

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

Jedoch ist das Flurstück 1106 lt. Aussage der Bauberatung der Stadt Bielefeld, in Anlehnung an den rechtsgültigen Bebauungsplan (siehe Anlage), dreigeschossig bebaubar. Das Bodenrichtwertgrundstück ist jedoch nur zweigeschossig bebaubar. Diese baulich intensivere Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks entgegen des Bodenrichtwertgrundstücks führt zu einem Wertzuschlag in Höhe von rd. 15 Prozent.

1.2 Berechnung und Ergebnis des Bodenwerts

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

Flurstück 1106:

$$628 \text{ m}^2 \times 310,00 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 223.882,00 \text{ €}$$

Da die Übernahme des exakt errechneten Bodenwerts eine praxisferne Scheingenauigkeit vortäuschen würde, die im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs nicht vorhanden ist, wird der **Bodenwert mit rd. 224.000,-- € ermittelt.**

IV. Ermittlung des Verkehrswerts

1. Verkehrswertdiskussion/Marktanpassung

Bodenwert : **224.000,-- €**

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der umliegenden Bebauung sowie der Mikrolage des Flurstücks 1106, unter Berücksichtigung der derzeitigen Platzierung vergleichbarer Grundstücke auf dem Grundstücksmarkt, halte ich eine Marktanpassung des ermittelten Bodenwerts für nicht nötig.

2. Ergebnis Verkehrswert

Somit schätze ich den (auf volle fünftausend) gerundeten Wert des Bewertungsgrundstücks auf:

Verkehrswert gem. § 194 BauGB **225.000,-- €.**

V. Hinweise, Anlagenverzeichnis, Literaturverzeichnis

1. Hinweise

Trotz aller Sorgfalt bei der Inaugenscheinnahme des Bewertungsgrundstücks konnte/n nur der optische Zustand bzw. offensichtliche Mängel ermittelt werden. Eine etwaige Bodenuntersuchung wurde nicht durchgeführt. Dies ist nicht Bestandteil des Auftrags gewesen. Für die baurechtlich angenommene Situation kann keine Gewähr übernommen werden. Eine Rechtssicherheit in Bezug auf das Baurecht kann diesbezüglich nur durch eine verbindliche Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt der Stadt Bielefeld erlangt werden.

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 17.04.2024

2. Anlagenverzeichnis

- 1) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- 2) Flurkarte (1:1000)
- 3) Auszug aus dem Bebauungsplan
- 4) Anliegerbescheinigung
- 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 2023 für die Stadt Bielefeld



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

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

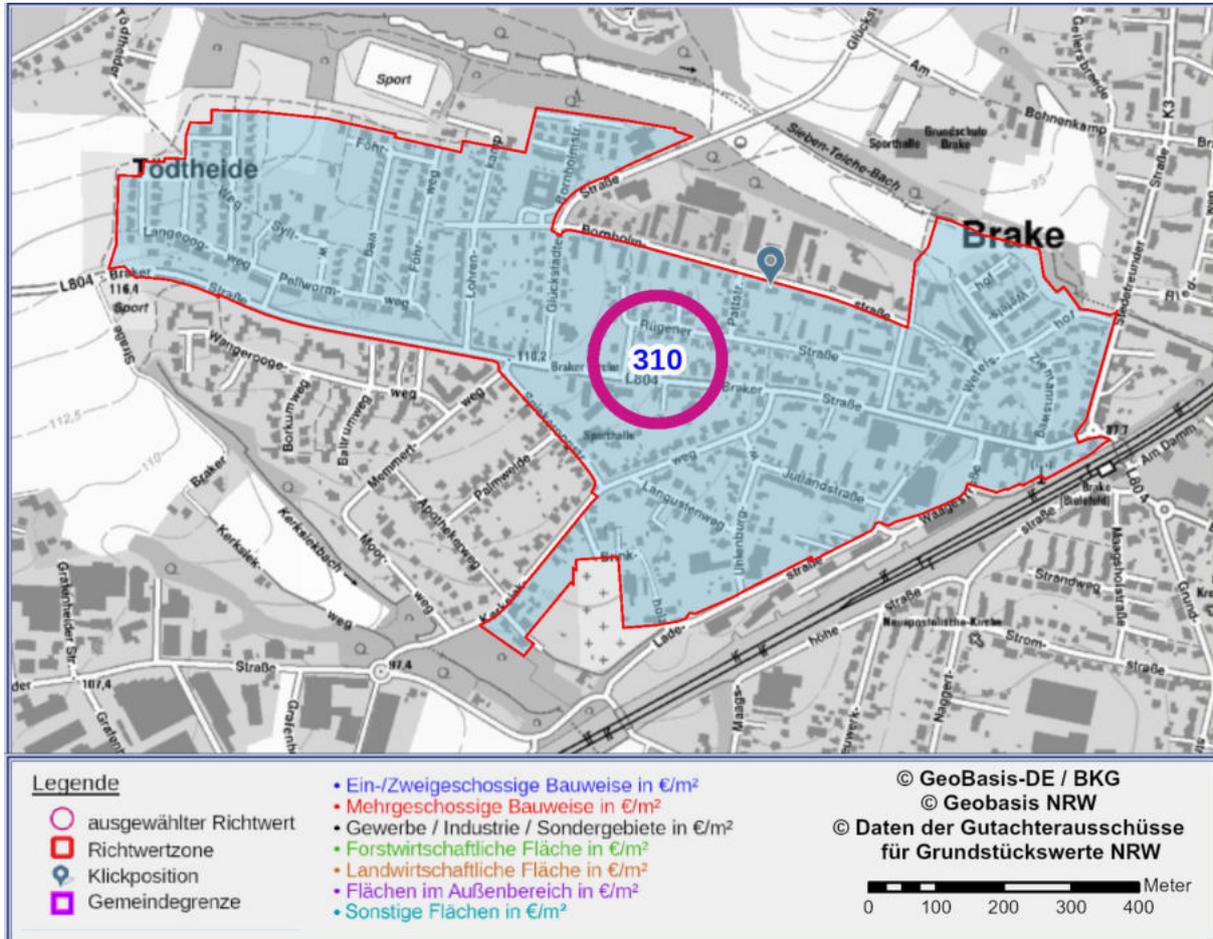


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33729
Gemarkungsname	Brake
Ortsteil	Brake
Bodenrichtwertnummer	8088
Bodenrichtwert	310 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgabenrecht
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	290 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für Bauland

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



Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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

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

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung 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, Abraumbalden, 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 [m ²]	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 [m ²]	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>.



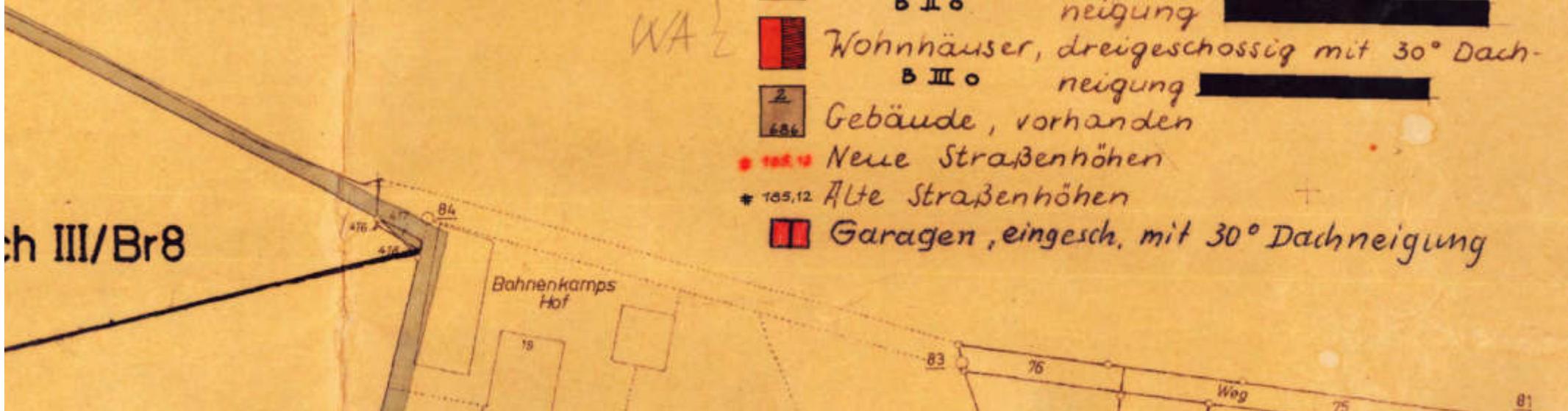


Zeichenerklärungen:

-  Bauzongengrenzen
-  Flurgrenzen
-  FLucht- u. Baulinien
-  Parkplätze

-  Grenze der Durchführungsmaßnahme
-  Straßenfluchtlinien
-  Baulinien
-  Vorgartengelände
-  Kanalisation vorhanden;  geplant
-  Waldgebiet (Landschaftsschutz)
-  Neue Straßen- u. Wegeflächen
-  Vorh. " " "
-  Aufzuhebende " " "
-  Neue Grundstücksgrenzen

-  Wohnhäuser, zweigeschossig mit 30° Dachneigung **B II o**
-  Wohnhäuser, dreigeschossig mit 30° Dachneigung **B III o**
-  Gebäude, vorhanden
-  Neue Straßenhöhen
-  Alte Straßenhöhen
-  Garagen, eingesch. mit 30° Dachneigung





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
26.02.2024

Bitte bei der Antwort angeben
Mein Zeichen
660.13250 Mol

Bielefeld
26.02.2024

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 : Brake
Flur : 5
Flurstück : 1106

von der Bornholmstraße beitragsrechtlich erschlossen wird.

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

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

Ansprüche der Stadt Bielefeld werden durch diese Bescheinigung nicht berührt.

Verwaltungsgebühr

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



Lieferanschrift
Stadt Bielefeld
Neues Rathaus
Niederwall 23
33602 Bielefeld

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

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

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



Bornholmstraße → Südost



Bornholmstraße → Nordwest



Flurstück 1106 → Süd



Flurstück 1106 → Südwest



Flurstück 1106 → Nordwest