Jochen Launer

Hoffmannsweg 8 • D-32052 Herford
Tel. 05221 / 54091 • Fax 05221 / 54093
www.sv-buero-launer.de

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN

2023 - 2663

Internet-Version

für das bebaute Grundstück

in 33647 Bielefeld

Stadtring 57



Gemarkung:	Brackwede	Flur 7 Flurstücke 565 + 661 + 663
Grundbuch:	Brackwede	Blatt 2163
zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag		06.02.2024

Auftraggeber:
Amtsgericht Bielefeld
AZ: 6 K 041 / 23

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Angaben**	**Seite**	**3**
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
2	**Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)**	**Seite**	**5**
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	7
3	**Gebäudebeschreibung**	**Seite**	**8**
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	8
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	9
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
4	**Verkehrswertermittlung – Gesamt-Bewertung**	**Seite**	**13**
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	15
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	16
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	16
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	17
4.3	Sachwertermittlung	Seite	18
4.3.1	Zweifamilienhaus	Seite	19
4.3.2	Nebengebäude	Seite	20
4.3.3	Außenanlagen	Seite	20
4.3.4	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.5	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	21
4.4	Verkehrswert	Seite	22
5	**Verkehrswertermittlung bei Einzelbewertung der Grundstücke**	**Seite**	**24**
5.1	Bodenwertermittlung	Seite	24
5.1.1	Flurstück 565	Seite	24
5.1.2	Flurstück 661	Seite	24
5.1.3	Flurstück 663	Seite	24
5.2	Sachwertermittlung zum Flurstück 585	Seite	25
5.2.1	Zusammenfassung der Sachwerte – Flurstück 585	Seite	25
5.3	Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke	Seite	25
5	**Literaturverzeichnis**	**Seite**	**27**
6	**Anlagen**		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Bevölkerungsprognose	Anlage	4
	Grundriss Kellergeschoss	Anlage	5
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	6
	Grundriss Obergeschoss	Anlage	7
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	8
	Nordwest- und Südost-Ansichten	Anlage	9
	Nordost- und Südwest-Ansichten	Anlage	10
	Querschnitt	Anlage	11
7	**6 Objektfotos**		

1 Allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bielefeld Gerichtstraße 6 33602 Bielefeld
Auftrag vom:	23.11.2023
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 5 K 041 / 23)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch: • [*werden in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt*]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	06.02.2024 von 10:00 Uhr bis ca. 10:30 Uhr
Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist keiner der Eigentümer zum Ortstermin erschienen; auch auf eine anlässlich des Ortstermins hinterlegte Benachrichtigung wurde nicht reagiert. Das vorliegende Gutachten wurde daher nach Aktenlage sowie dem äußeren Eindruck unter Vornahme eines Sicherheitsabschlages erstellt.
Umfang der Ortsbesichtigung	• Das Bewertungsobjekt incl. Nebengebäude wurde ausschließlich von außen in Augenschein genommen, da mir kein Zutritt zu den Innenräumen und zur Gartenseite (südwest-Seite) möglich war.
Methodik der Ortsbesichtigung	• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 22.11.2023
Auftrag vom:	• 23.11.2023
Auftragseingang:	• 25.11.2023
Ortstermin:	• 06.02.2024
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 06.02.2024

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 5 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadtverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 15.12.2023
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen [*)]:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Bielefeld
Ortsteil:	Brackwede
Kreis:	kreisfreie Stadt Bielefeld
Amtsgerichtsbezirk:	Bielefeld
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
geo- / demographische Daten von	Bielefeld
Einwohnerzahl:	334 000
Fläche:	259,00 km²
Bevölkerungsdichte:	1289 Einwohner/km²
Kaufkraftindex:	95,7
Grundbuch von	Brackwede
Blatt:	2163
Gemarkung:	Brackwede
Flur:	7
Flurstücke:	565 + 661 + 663
Größen:	390 m² / 35 m² / 63 m²
Verkehrslage:	Stadtkern
Wohnlage:	als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung:	gemischt, überwiegend wohnbaulich
Entfernungen:	Zentrum Brackwede: in unmittelbarer Nähe
	zum Zentrum Bielefeld ca. 7 km
	Bushaltestelle: vor der Haustür
	zum Bahnhof: ca. 2 km
	zur Autobahn A 33: ca. 4,5 km
	Geschäfte für den tägl. Bedarf: in unmittelbarer Nähe
Immissionen:	stark (Straßenverkehr)

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite gesamt:	ca. 37 m
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 13 m
Grundstücksgrößen gesamt:	480,00 m²
Grundstücksform:	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
topographische Lage:	von der Straße leicht abfallend
Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südwestlich der Straße „Stadtring“ südöstlich der Keltenstraße (Fußweg, s. Lageplan)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	der östliche Punkt des Wohngebäudes tangiert die Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „Stadtring“ erschlossen.
Erschließungszustand:	voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Straßenart:	Durchgangsstraße
Verkehrsaufkommen:	stark
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Grundbuchamt vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II die im Absatz 4 (Verkehrswertermittlung) aufgeführten Lasten und Beschränkungen, die in der Bewertung berücksichtigt werden, soweit sie wertbeeinflussend sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zulasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	• Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Nr. I / B 5 a (Post) WA = Allgemeines Wohngebiet 2 Vollgeschosse offene Bauweise Satteldach
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche

Entwicklungsstufe:	Bauland
Mietverhältnisse:	nicht festgestellt (unleserliche Klingelschilder) Das Haus machte von außen einen unbewohnten Eindruck, das Grundstück erscheint, soweit einsehbar, ungepflegt bis verwildert.
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Stadt Bielefeld nicht
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster der Stadt Bielefeld verzeichnet ist.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus • ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt • freistehend
Geschosse:	• voll unterkellert (nach Aktenlage) • Erdgeschoss mit ca. 67 m² Wohnfläche • Ober- und Dachgeschoss mit ca. 89 m² Wohnfläche • der restliche Dachraum gilt als nicht ausgebaut
Baujahr:	1956
Modernisierung:	nicht festgestellt
fiktives Baujahr*:	1956

**) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Im rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV*

3.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Angaben in der städtischen Bauakte bzw. – soweit dies von der Straße aus möglich – dem äußeren Eindruck. Eventuelle Abweichungen können daher nicht ausgeschlossen werden; dies gilt insbesondere für Ausstattungsmerkmale, die üblicherweise in regelmäßigen Abständen erneuert werden.

Konstruktionsart:		Massivbau
Fundamente:		Beton
Wände:	Kellerwände:	Kalksandstein
	Umfassungswände:	Ziegelstein
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Kellergeschoss:	Hohlsteindecke
	Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
	Obergeschoss:	Stahlbetondecke
	Dachgeschoss:	Hohlsteindecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Hohlziegel
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	nicht festgestellt
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen
	Wärmedämmung:	nicht vorhanden
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	Kelleraußentreppe:	nicht festgestellt
	Kellertreppe:	nicht festgestellt
	Geschosstreppen:	nicht festgestellt
	Treppe zum Dachraum:	nicht festgestellt
Fußböden:	allgemein:	nicht festgestellt
	Kellerfußboden:	nicht festgestellt
Innenansichten:	allgemein:	nicht festgestellt
	Bad / WC:	nicht festgestellt
Deckenflächen:		nicht festgestellt

Fenster:		aus Kunststoff
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	nicht festgestellt
	Rollläden:	aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	nicht festgestellt
	Terrassentür:	nicht festgestellt
	Kellertüren:	nicht festgestellt
	Kelleraußentür:	nicht festgestellt
Elektroinstallation:		nicht festgestellt
sanitäre Installation:	Bäder / WC:	nicht festgestellt
	Ausstattung und Qualität:	nicht festgestellt
Heizung:		nicht festgestellt
besondere Einrichtungen:		nicht festgestellt

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden:	• an der Fassade besteht dringender Sanierungsbedarf • Dacheindeckung und –entwässerung sind tlw. schadhaft • Schäden im Inneren des Hauses wurden mangels Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt
Wertminderung hierfür:	mangels Innenbesichtigungsmöglichkeit war es nicht möglich, ggf. vorhandene Schäden im Inneren des Hauses festzustellen. Die Eigentümer wurden von mir schriftlich darauf hingewiesen, dass ich in diesem Fall mit einem Sicherheitsabschlag bei der Bewertung arbeiten muss. In Anbetracht des äußeren Eindrucks der Immobilie halte ich einen Abschlag in Höhe von 20 % vom Gebäudewert des Hauptgebäudes für angemessen und sachgereicht.
energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
Beschaffenheit:	• Die architektonische Gestaltung erscheint nach äußerem Eindruck als nicht mehr zeitgemäß. • Besonnung / Tageslichteinfall: nicht festgestellt
Anmerkungen:	• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. • Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen. • Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Garage:

- Einzelgarage in Massivbauweise
  Flachdach mit Bitumenpappeindeckung
  Stahlschwingtor

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- der Garten ist ungepflegt und verwildert
- Einfriedung: Holzzaun zur Straßenseite (abgängig)

4 Verkehrswertermittlung - Gesamt-Bewertung

für das bebaute Grundstück in Bielefeld, Stadtring 57

Amtsgericht	Bielefeld	Grundbuch von	Brackwede	Blatt	2163

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		c	ha	a	m²
1	2	3				4		
1		Brackwede	7	565	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Stadtring 57		3	90
2		Brackwede	7	661	Gebäude- und Freifläche, Stadtring 57			35
3		Brackwede	7	663	Gebäude- und Freifläche, Stadtring 57			63

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 06.02.2024

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis	**Lasten und Beschränkungen**
1	**2**	**3**
1	1	befristetes Wiederkaufsrecht nach § 20 Reichssiedlungsgesetz für die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH in Düsseldorf eingetragen gemäß Bewilligung vom 01.12.1978 am 09.05.1979 mit Rang nach den Rechten in Abt. III Nr. 1, 2 und 3.
2	3	Recht zum Auslegen und Unterhalten von Fernmeldeanlagen für die Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) (heute: Telekom Deutschland GmbH, Bonn) gemäß Bewilligung vom 29.09.1982 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 3 + 4eingetragen am 26.01.1983
3	3	Gas- und Wasserleitungsrecht für die Stadtwerke Bielefeld GmbH in Bielefeld. Gemäß Bewilligung vom 29.09.1982 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 2 + 4 eingetragen am 26.01.1983
4	3	Schmutz- und Regenwasserkanalrecht für die Stadt Bielefeld. Gemäß Bewilligung vom 29.09.1982 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 2 + 3 eingetragen am 26.01.1983
5	2, 3	befristetes Wiederkaufsrecht nach § 20 Reichssiedlungsgesetz für die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH in Düsseldorf gemäß Bewilligung vom 10.03.1983 und 01.12.1978 im Rang nach den Rechten in Abt. III Nr. 1, 2 und 3 eingetragen am 22.03.1983.

Das Flurstück 663 (Größe: 63 m²) ist mit mehreren Leitungsrechten belastet, so dass es zwar einerseits auf die bebaubare Fläche anrechenbar ist, andererseits ist hier jedoch eine zusätzliche eine Bebauung nicht zulässig. Der Bodenwert wird daher für diese (Teil-)fläche mit dem halben Bodenrichtwert angesetzt.

Die Belastungen mit den lfd. Nrn. 1 und 5 sind durch Zeitablauf (10 Jahre) gegenstandslos geworden.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

In hier vorliegenden Fall kommt das Sachwertverfahren zum Einsatz, vergleichbare Objekte sind nicht bekannt.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert**.**

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse http://www.boris.nrw.de abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023: 340,00 €/m².

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen
Geschosszahl:	II
Fläche:	600 m²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. In der Regel steigt mit abnehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
425 m² * 340,00 €/m² * 1,08 = 156.060,00 €

Nebenfläche (Flurstück 663)
63 m² * 340,00 € /m² * ½ = 10.710,00 €

gesamt: 166.770,00 €

Bodenwert: rd. **167 000,00 €**

4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

BAUNEBENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen.

WERTMINDERUNG

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Zweifamilienhaus

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02

Geschoss		Länge	Breite		Zwischen-ergebnis	Fläche / Geschoss
KG / EG	+	9,99	8,49	2	169,63	
	+	5,99	1,50	2	17,97	187,60
OG / DG	+	9,99	8,49	2	169,63	169,63
BGF:						**357,23**

▷	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Mix aus: freistehende Einfamilienhäuser, voll unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss und: freistehende Einfamilienhäuser, voll unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Typ 1.11 Typ 1.12	
▷	Standardstufe:	1,6	
▷	Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		655,00 €/m² BGF
▷	Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser		* 1,05
▷	Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2015 = 100)	161,3	* 1,613
▷	Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2015	90,05	: 0,90
▷	Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 655,00 €/m² * 1,05 * 1,613 / 0,90		= 1232,00 €/m² BGF

▷	Übertrag: Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		= 1232,00 €/m² BGF
▷	Bruttogrundfläche (BGF)	357,00 m²	
▷	Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 357 m² BGF * 1.232,00 €/m² BGF =		439.824,00 €
▷	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷	tatsächliches / fiktives Baujahr des Gebäudes	1956	
▷	Gebäudealter	68 Jahre	
▷	Restnutzungsdauer	12 Jahre	
▷	Wertminderungsfaktor	85 %	- 373.850,00 €
▷	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		**65.974,00 €**

4.3.2 Nebengebäude (pauschalierte Sachwertschätzung)

▷	Garage		2.000,00 €
▷	Zeitwert der Nebengebäude insgesamt:		**2.000,00 €**

4.3.3 Außenanlagen

▷	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 3% bis 6% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	65.974,00 €
▷	Wertansatz der Außenanlagen hier	3 % =	1.979,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen		**1.979,00 €**

4.3.4 Zusammenfassung der Sachwerte

▷	Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	167.000,00 €
▷	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	65.974,00 €
▷	Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	2.000,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	1.979,00 €
▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	**236.953,00 €**

4.3.5 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.4	236.953,00 €
▷	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: der Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Bielefeld basiert auf Zahlen aus dem Jahre 2022. Zu diesem Zeitpunkt war der Immobilienmarkt sehr volatil und Objekte wurden teilweise zu Preisen gehandelt, die signifikant oberhalb dessen liegen, was aus wirtschaftlicher Sicht als rational zu bezeichnen war. Diese Abweichungen waren nach meiner Auffassung rein psychologischer Natur. Sie waren ökonomisch nicht sinnvoll und sie ließen sich statistisch nicht eindeutig ermitteln bzw. mit dem Sachwertverfahren plausibel abbilden. Aus heutiger Sicht ist hier m.E. mit Blick auf die wertmäßigen Größenverhältnisse Bodenwert zu Gebäudewert eine Anpassung nicht vorzunehmen.	1,0	
▷	vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		236.953,00 €
▷	Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden einschließlich Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit in Höhe von rd. 20 % des geschätzten Wohngebäudewertes		- 13.000,00 €
▷	Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	223.953,00 €
			rd. 224.000,00 €

4.4 Verkehrswert bei Gesamtbewertung des Areals

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. 224.000,00 € geschätzt.

Der Verkehrswert für das zum Teil bebaute Areal in Bielefeld, Stadtring 57

Gemarkung:	Brackwede	Flur:	7
		Flurstücke:	585 + 661 + 663

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.02.2024 auf

224.000,00 €

in Worten: Zweihundertvierhundertzwanzigtausend EURO

geschätzt.

5 Verkehrswertermittlung bei Einzelbewertung der Grundstücke

5.1 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zum Verfahren siehe unter Pos. 4.2,
Gartenland wird i.d.R. mit dem doppelten Ackerlandpreis oder mit 10% bis 15% des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht.

5.1.1 Flurstück 565

Das bebaute Grundstück ist kleiner als das Richtwertgrundstück. In der Regel steigt mit abnehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist.

Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Für dieses Einzel-Grundstück mit einer Größe von 390 m² liegt der Umrechnungskoeffizient bei 1,09.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
390 m² * 340,00 €/m² * 1,09 = 144,534,00 €

Bodenwert: rd. **145 000,00 €**

5.1.2 Flurstück 661

Das ca. 16,00 m lange und ca. 2,2 m breite Grundstück wird im Liegenschaftskataster zwar als Bauland ausgewiesen, allerdings als solches nicht nutzbar, hier käme bestenfalls der Wert für Gartenland in Höhe von dem maximal 15 % des Bodenrichtwertes in Betracht, das wären:

Gartenland
35 m² * 340,00 €/m² * 15 % = 1,785,00 €

Bodenwert: rd. **1.800,00 €**

5.1.3 Flurstück 663

Das Grundstück mit einer Breite von ca. 6,2 m und einer Tiefe von ca. 10 m, das ebenfalls als Bauland ausgewiesen ist und das außerhalb des zum Flurstück 565 gehörenden Baufenster liegt, darf nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Bielefeld aufgrund seiner Eigenschaft als „potentielle Gemeinbedarfsfläche“ nicht bebaut werden. Auch hier wäre bestenfalls eine Bewertung als Gartenland denkbar:

Gartenland
63 m² * 340,00 €/m² * 15 % = 2.213,00 €

Bodenwert: rd. **3.200,00 €**

5.2 Sachwertermittlung zum Flurstück 585

Erläuterungen zum Verfahren siehe unter Pos. 4.3

5.2.1 Zusammenfassung der Sachwerte – Flurstück 585

▷	Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 5.1.1	145.000,00 €
▷	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	65.974,00 €
▷	Zeitwert / Nebengebäude	→ 4.3.2	2.000,00 €
▷	Zeitwert der Außenanlagen	→ 4.3.3	1.979,00 €
▷	vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		214.953,00 €
▷	Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden einschließlich Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit in Höhe von rd. 20 % des geschätzten Wohngebäudewertes		- 13.000,00 €
▷	Verkehrswert des bebauten Grundstücks	insgesamt	201.953,00 €
			rd. 202.000,00 €

5.3 Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Bielefeld, Stadtring 57

Gemarkung: Brackwede Flur: 7
Flurstück: 585

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.02.2024 auf

202.000,00 €

in Worten: Zweihundert-und-zweitausend EURO

geschätzt.

Kein wirtschaftlich denkender Mensch wird bereit sein, für ein Grundstück, mit dem er nichts weiter anfangen kann, als es gelegentlich zu pflegen, bereit sein, Geld auszugeben.

Daher wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in Bielefeld, Stadtring 57

Gemarkung: Brackwede Flur: 7
Flurstück: 661

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.02.2024 auf

1,00 €

in Worten: Ein EURO

geschätzt,

der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in Bielefeld, Stadtring 57

Gemarkung: Brackwede Flur: 7
Flurstück: 663

wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 06.02.2024 wird ebenfalls auf

1,00 €

in Worten: Ein EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 08.03.2024

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Literaturverzeichnis

REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER
ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF
ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)
Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2022, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK
Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN
Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF
Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER
Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT
Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010
Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG
Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, 2346)

GEOportal.NRW

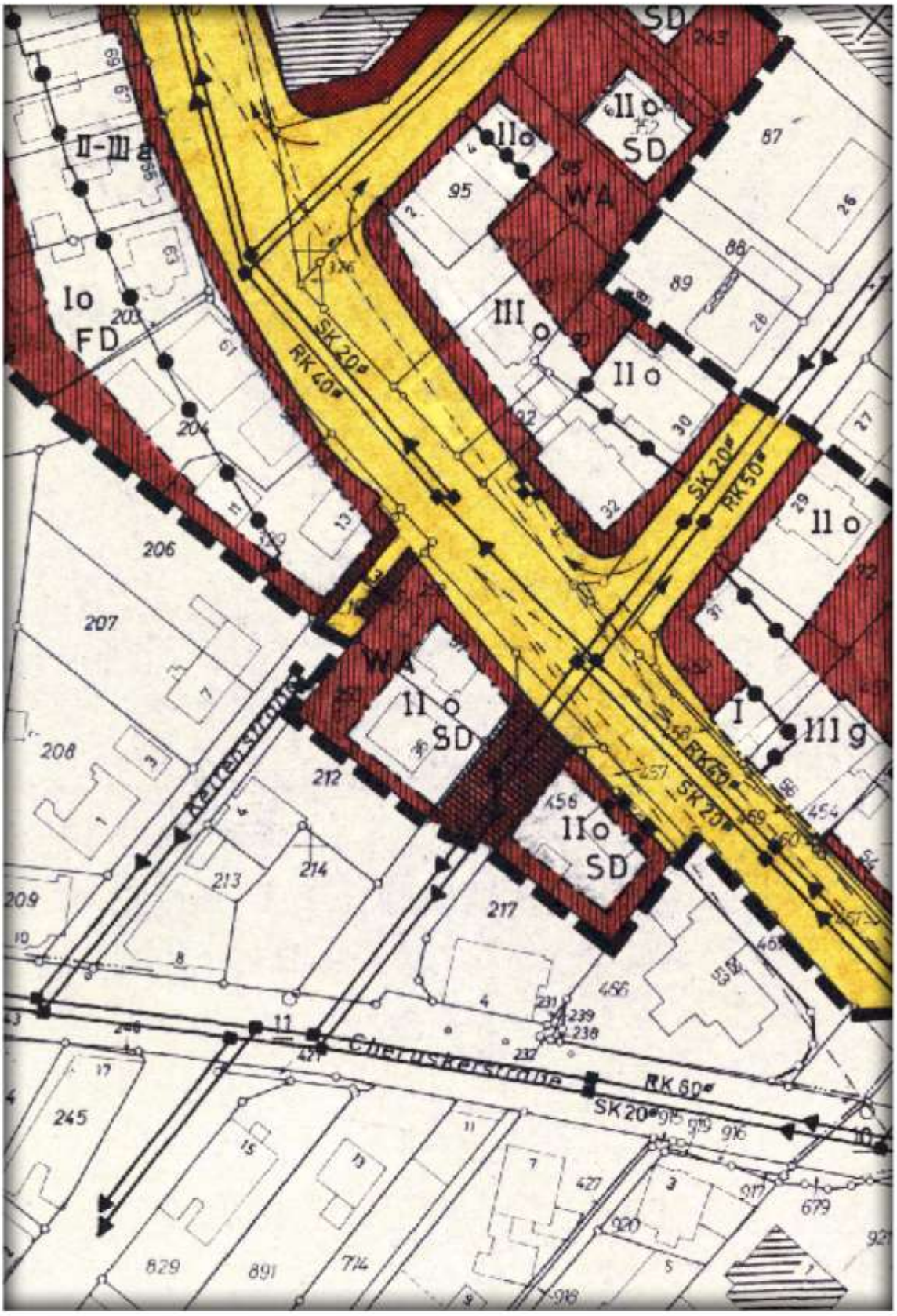
Geschäftsstelle des IMA GDI
Nordrhein-Westfalen



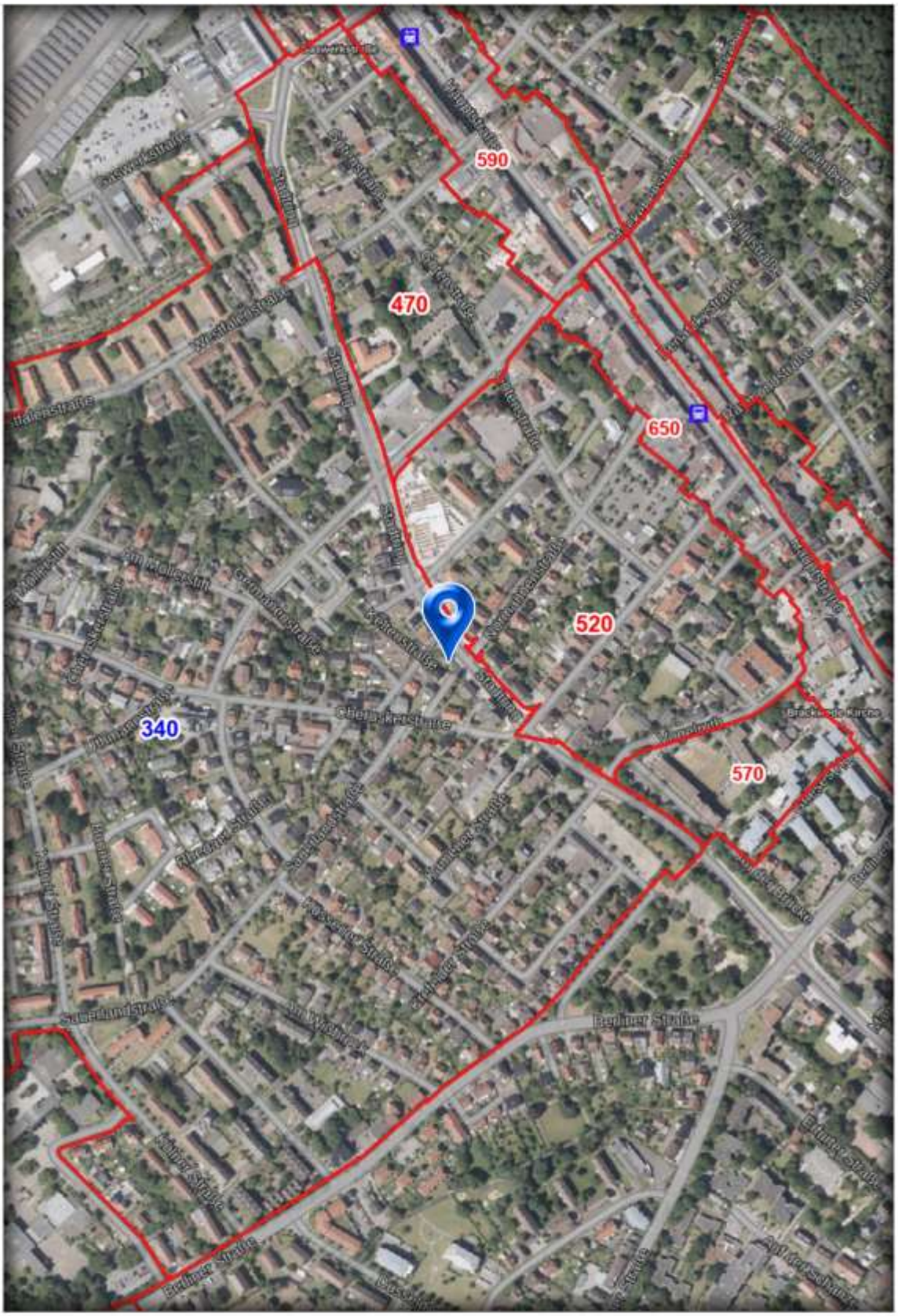
Gemarkung: Brackwede
Flur: 7
Flurstücke: 565, 661, 663

50 Meter
Maßstab 1:1.000

Stadtring 57
Bielefeld
06.02.2024

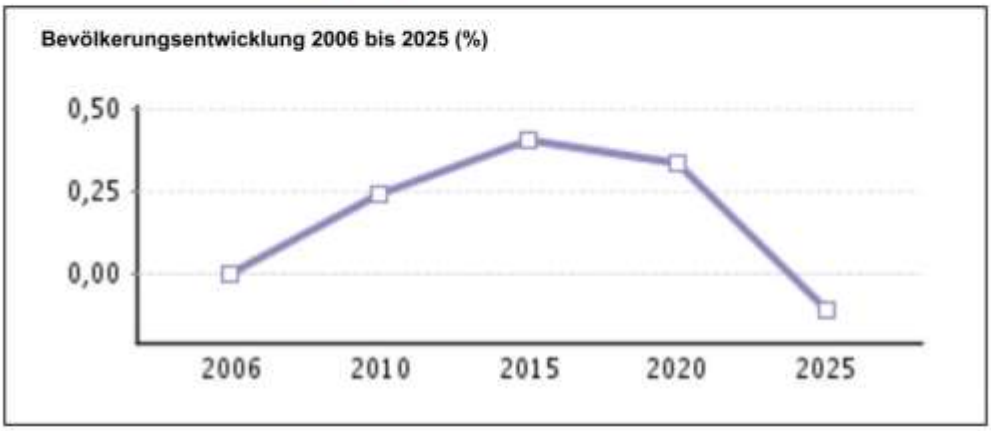


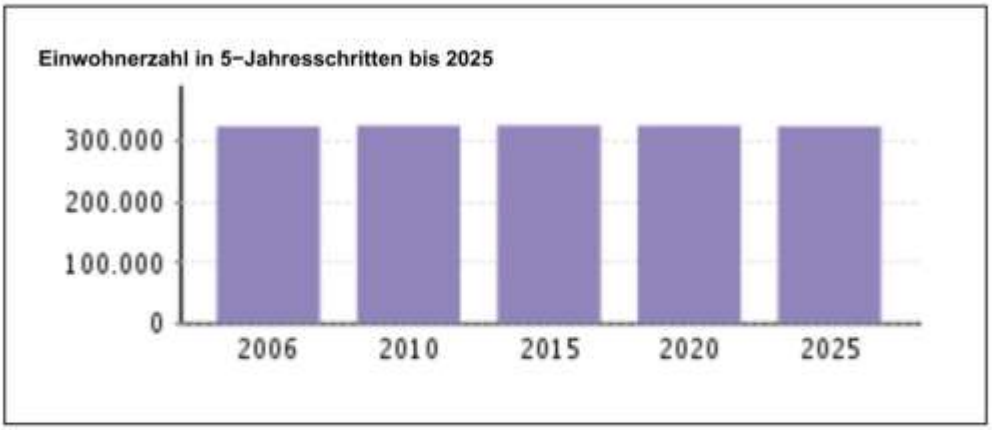
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. I / B 5 a ("Post")

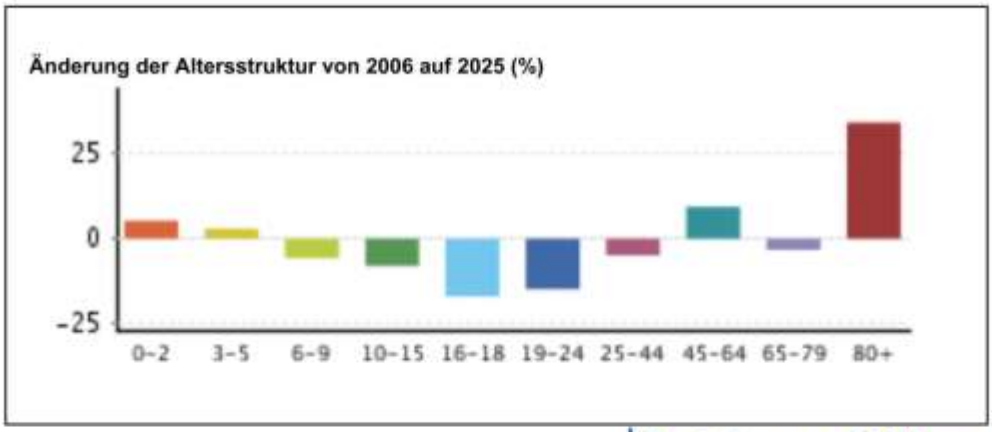


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Bielefeld

Übersicht Bevölkerungsprognose: Bielefeld

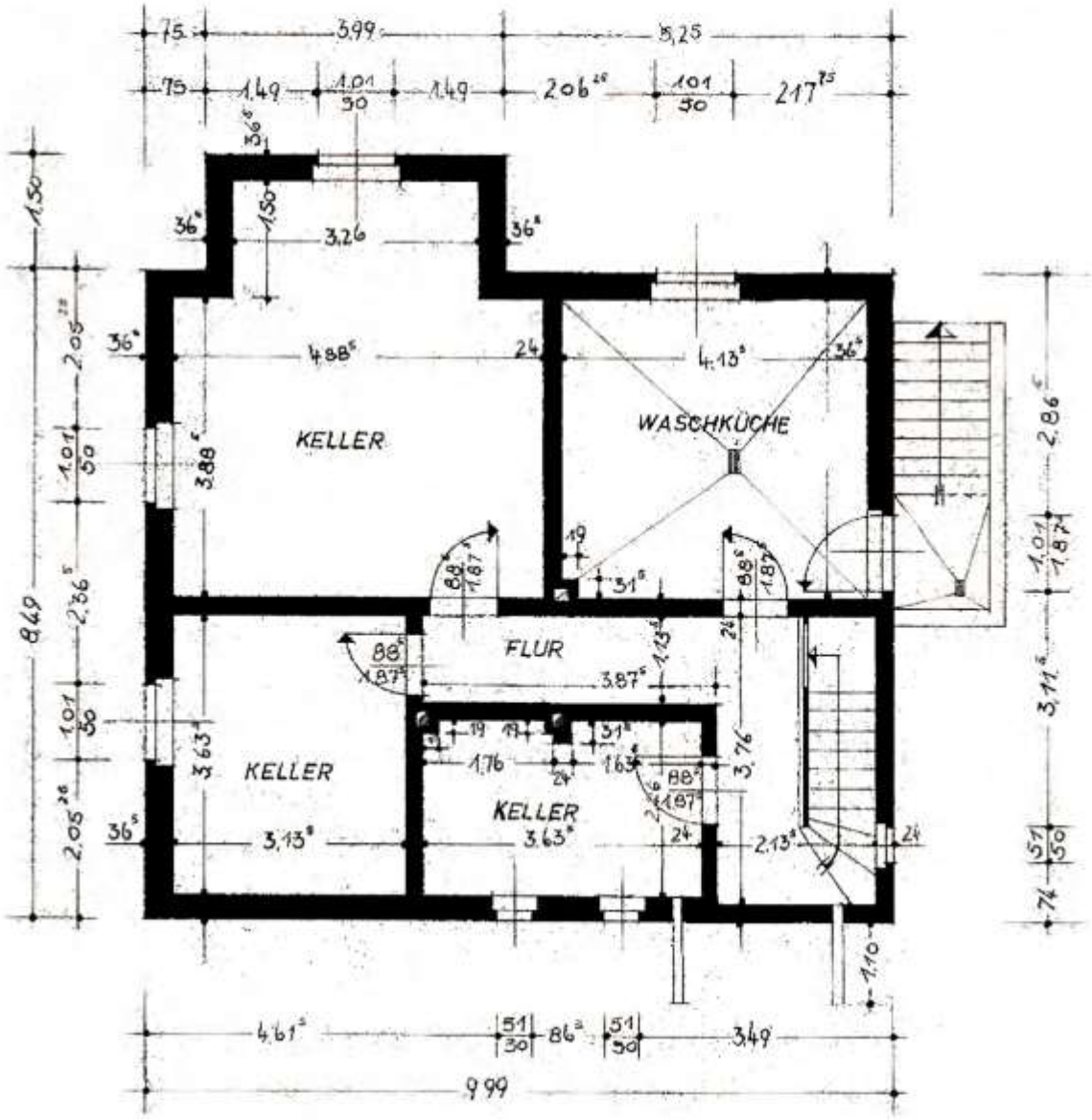




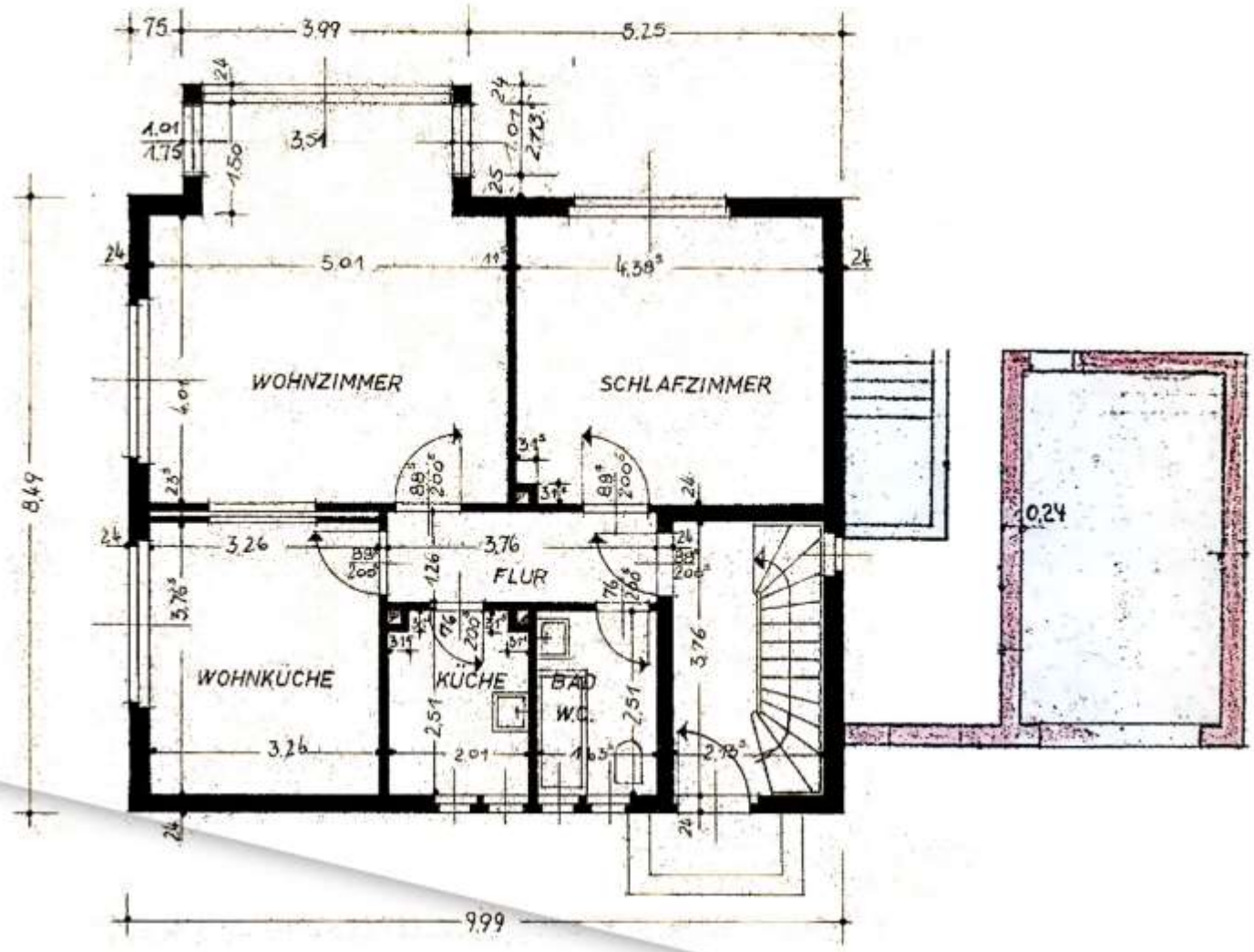


BertelsmannStiftung

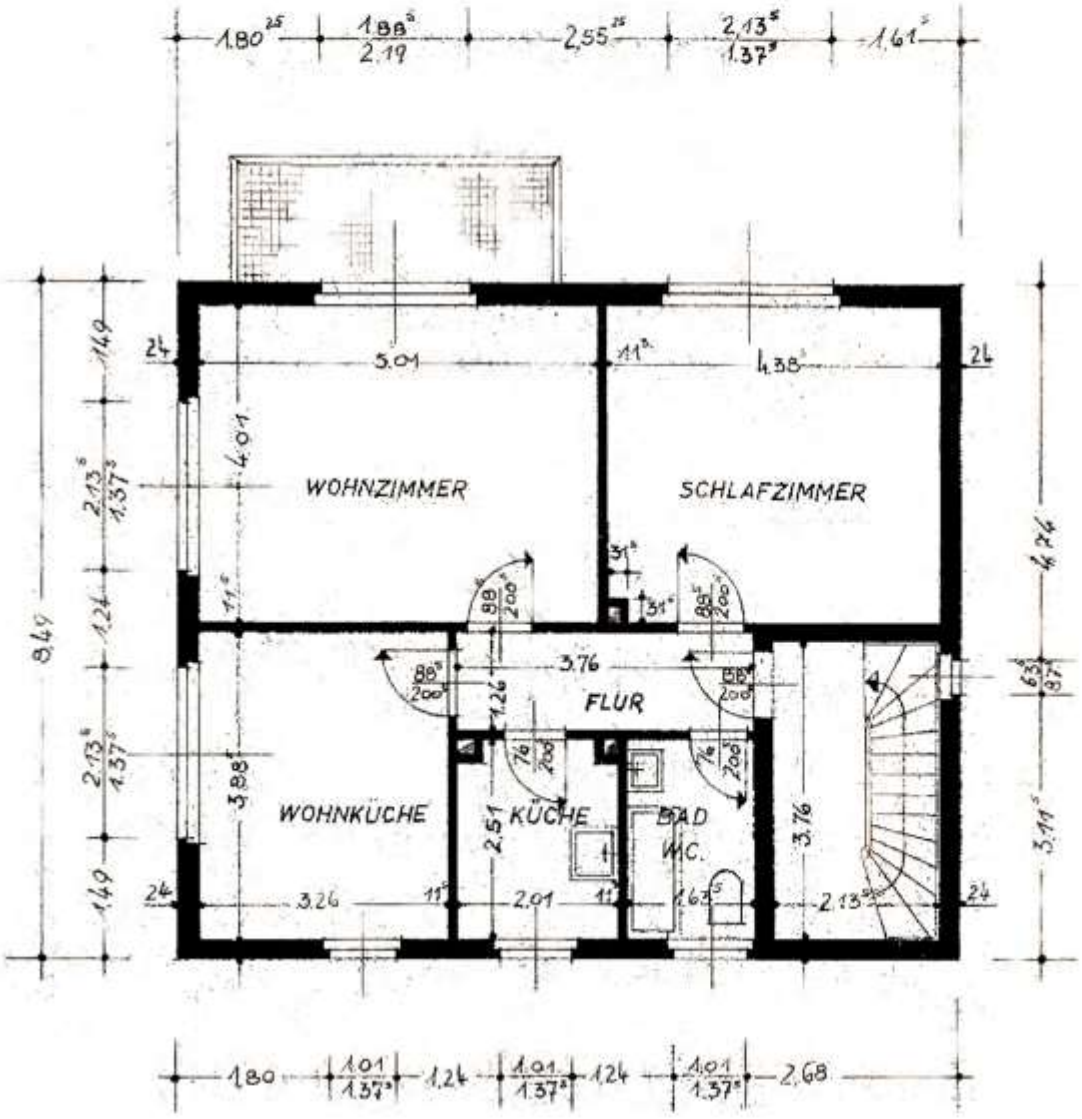
Weitere von der BertelsmannStiftung hierzu veröffentlichte Daten und Diagramme finden Sie unter: www.wegweiser-kommune.de



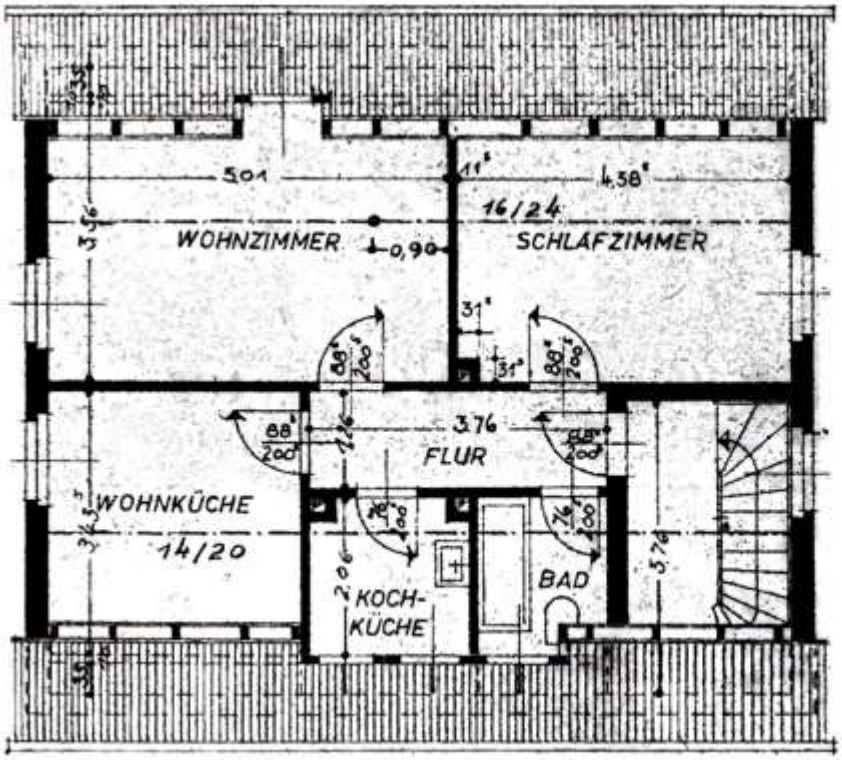
Kellergeschoss



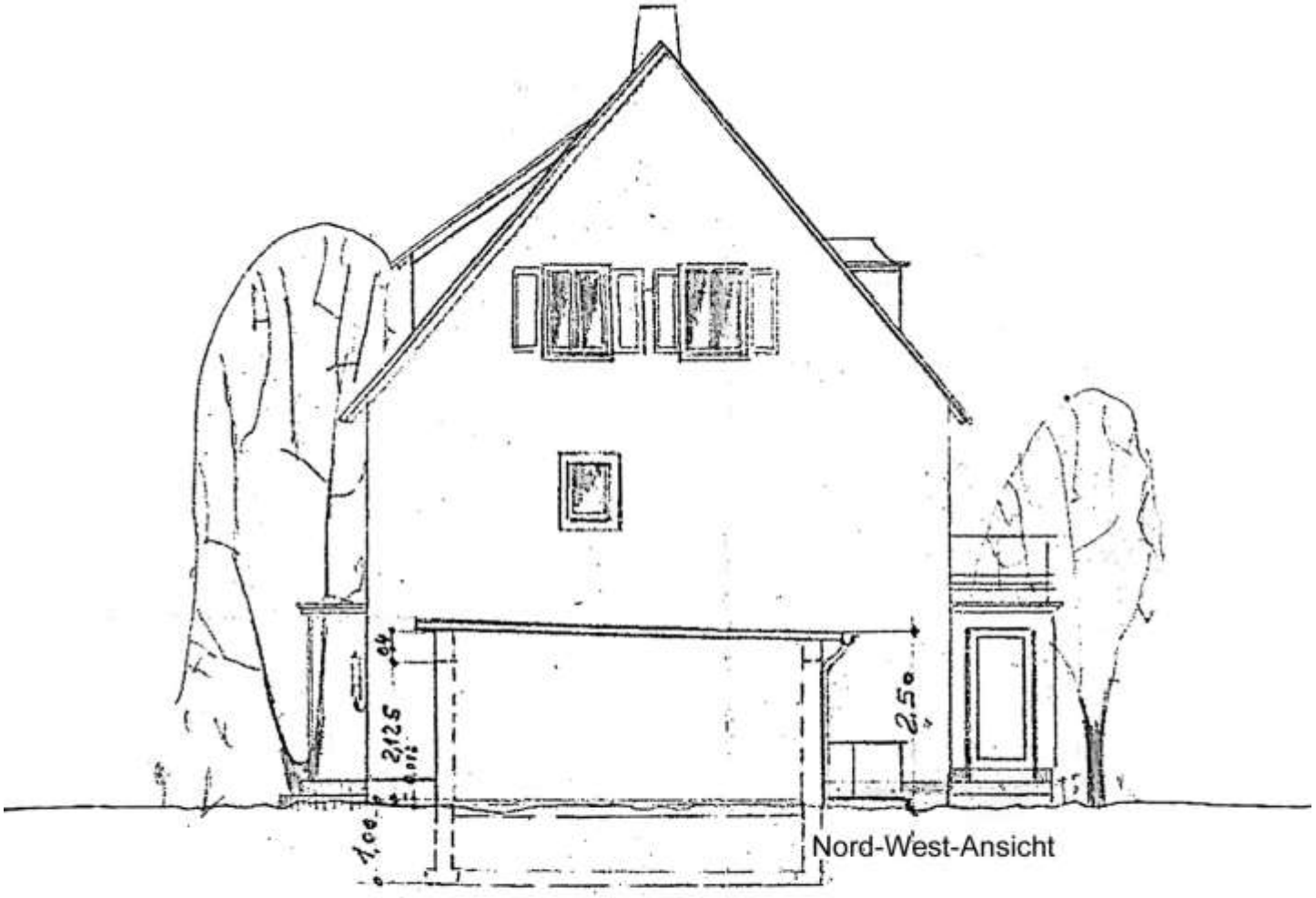
Erdgeschoss



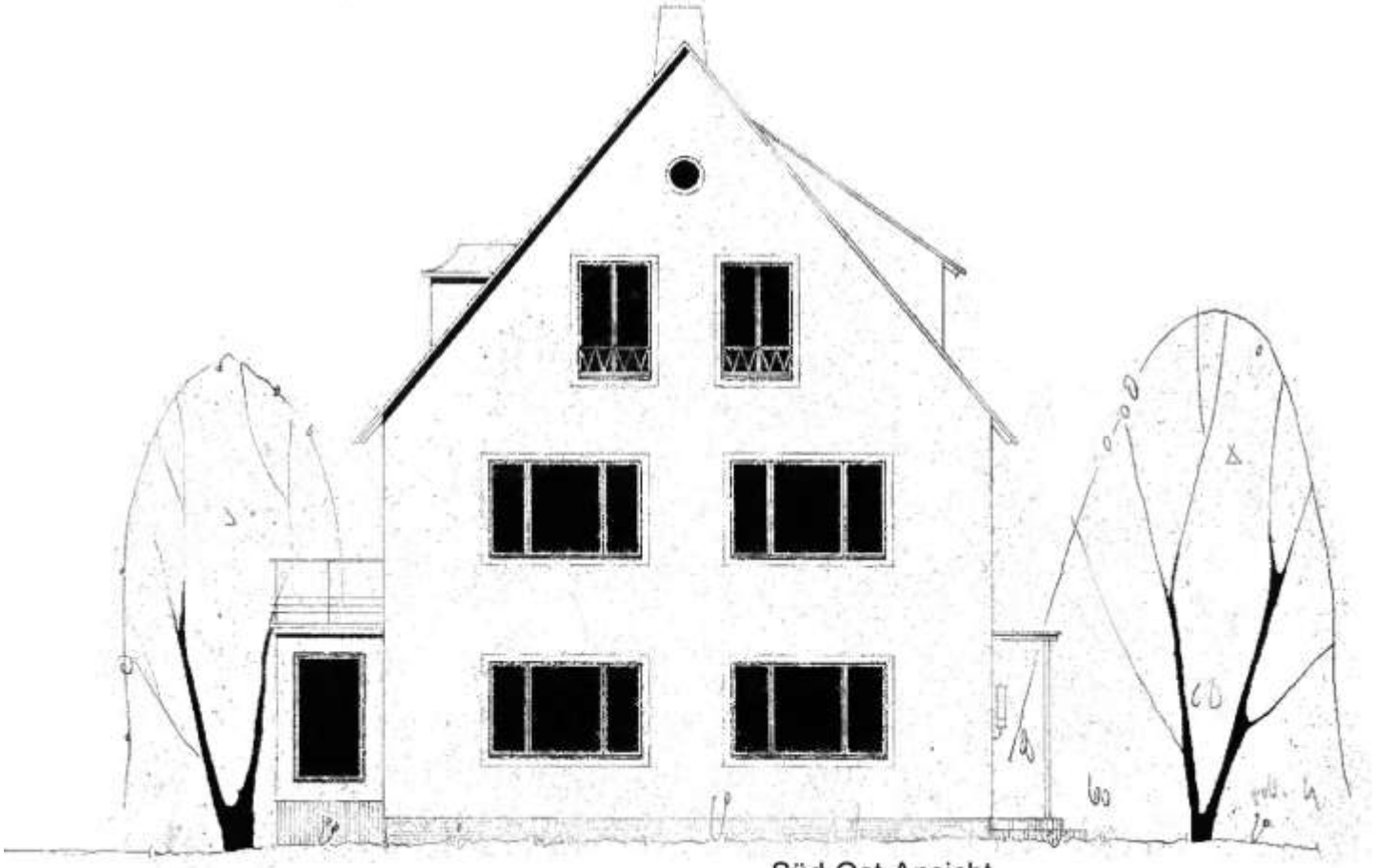
Obergeschoss



Dachgeschoss



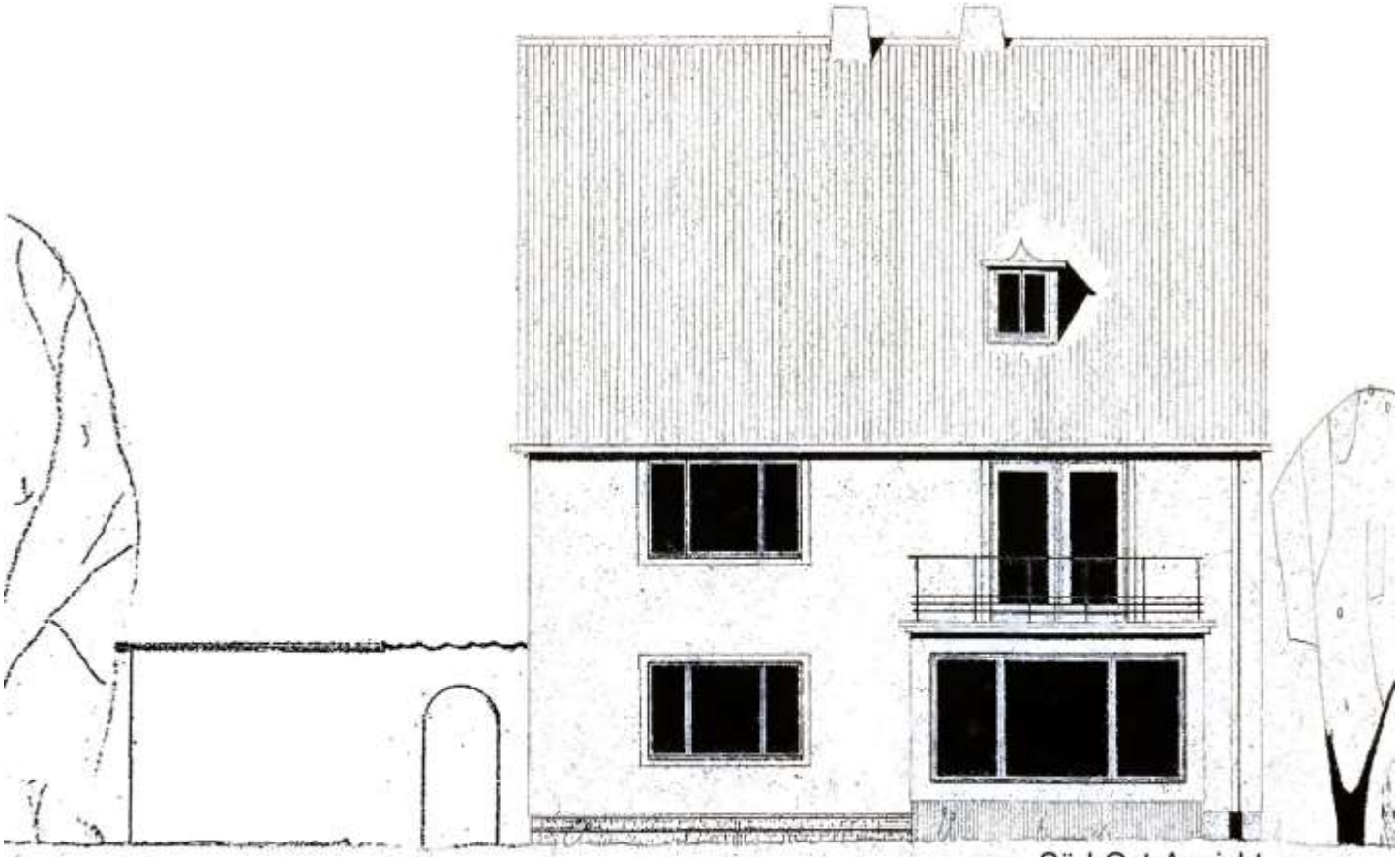
Nord-West-Ansicht



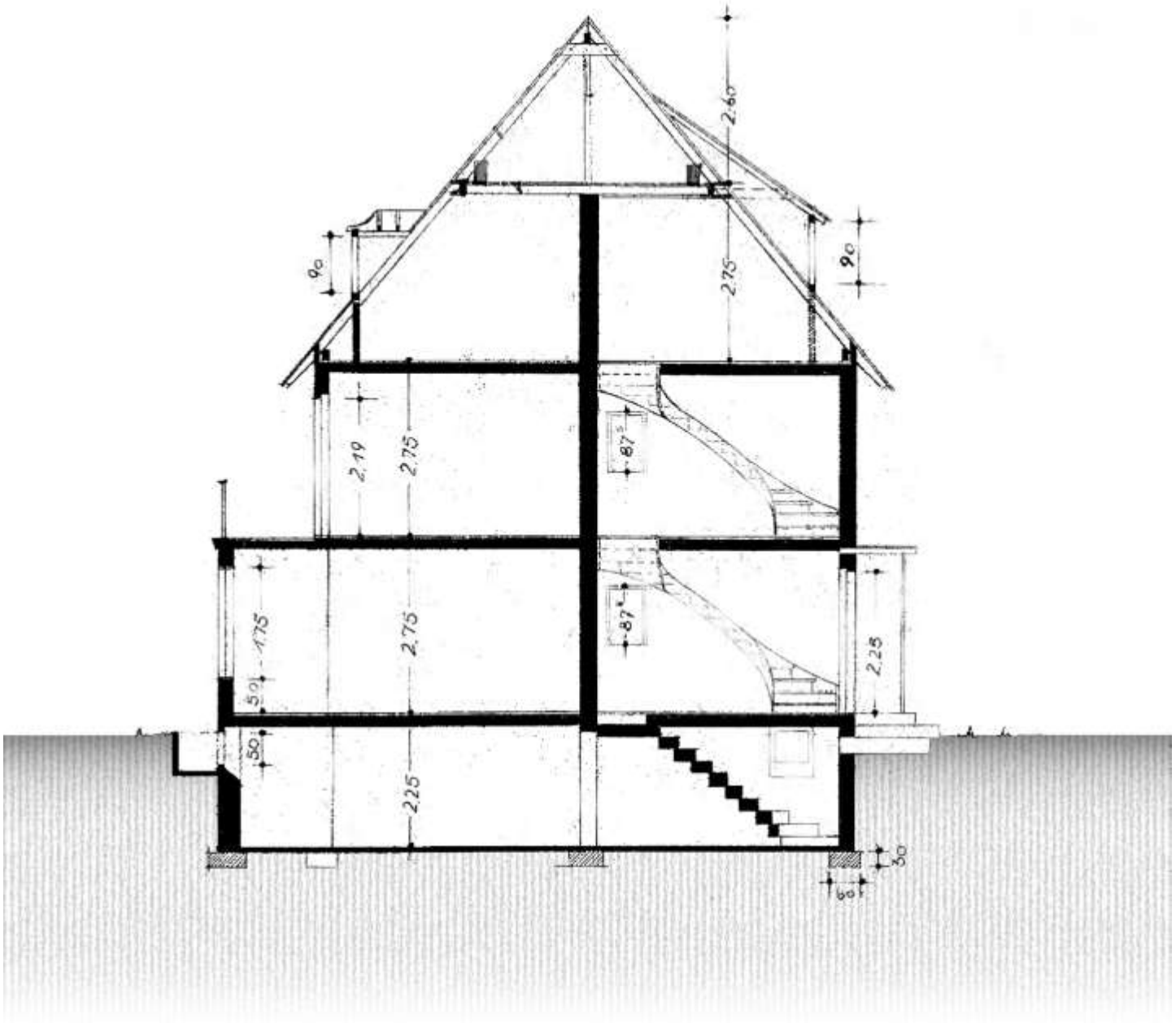
Süd-Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Querschnitt



Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Nord-West-Ansicht



West-Ansicht



Putzschäden

