

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 1 -

VOM 06.11.23

## EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

DAS GUTACHTEN IST NUR IN AUSZÜGEN WIEDERGEgeben DAS ORIGINALGUTACHTEN KANN IN DER  
GESCHÄFTSSTELLE DES AMTSGERICHTS BIELEFELD INNERHALB DER SPRECHZEITEN EINGESEHEN WERDEN

AKTENZEICHEN

006 K 013/23

OBJEKT

Miteigentumsanteil an dem Erbbaurecht  
für das Grundstück – Westerfeldstraße 175 - 185  
33613 Bielefeld

verbunden mit dem Sondereigentum an der  
Wohnung Nr. IV 22 sowie Kellerraum Nr. IV 22

sowie Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 43 in  
Garagenanlage.

LAGE DES SONDEREIGENTUMS

2. Obergeschoss - rechts  
Westerfeldstraße 179

WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG

03-11-2023



## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**58.000,- €**

**ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs (Erbbauzinsreallast usw.)**

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 2 -

VOM 06.11.23

## **I. Daten des Grundstücks**

**WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG**                   **03-11-2023**

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-  
ERMITTlung**                           **Zwangsversteigerung zu Aufhebung der  
Gemeinschaft**

**WOHNUNGSERBAU-  
BERECHTIGTE  
gemäß Grundbuch**                   **XXXXXX**

**AUFTRAGGEBER**                           **Amtsgericht Bielefeld  
gem. schriftlicher Beauftragung vom 07-07-2023**

**ORTSBESICHTIGUNG**                   **23-08-2023**

**KATASTERBEZEICHNUNG**                   **Erbaurecht an dem Grundstück  
Gemarkung Bielefeld  
Flur 46**

<b>Flurstück 231</b>	<b>373 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstück 320</b>	<b>1.312 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstück 392</b>	<b>5.211 m<sup>2</sup></b>
<b>Flurstück 394</b>	<b><u>14 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Gesamtgröße</b>	<b><u>6.910 m<sup>2</sup></u></b>

**MITEIGENTUMSANTEIL**                   **6,7/1.000 Anteil an dem Erbaurecht an dem  
zuvor angeführten Grundstück, verbunden mit dem  
Sondereigentum an der Einheit Nr. IV 22 (Woh-  
nung)**

**1/1.000 Anteil an dem Erbaurecht an dem  
zuvor angeführten Grundstück, verbunden mit dem  
Sondereigentum an der Einheit Nr. 43 (Garagenein-  
stellplatz)**

**Wohnungserbaugrundbuch von Bielefeld  
Amtsgericht Bielefeld**

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

**GRÖÙE (WOHNFLÄCHE)**

**Sondereigentum Nr. IV 22**

**39,98 m<sup>2</sup>**

**SONDERNUTZUNGSRECHT**

**Gemäß vorliegender Teilungserklärung bestehen  
für das zu bewertende Sondereigentum keine  
Sondernutzungsrechte.**

**MIETER**

**Das Sondereigentum war am Bewertungsstichtag  
vermietet.**

**INSTANDHALTUNGS  
RÜCKLAGEN**

**Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters,  
besteht für die Eigentumsanlage eine Instandhal-  
tungsrücklage.**

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## **II. Vorbemerkungen**

### **II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 07-07-2023, soll der Verkehrswert (Marktwert) der Miteigentumsanteile an dem Erbbaurecht des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. IV 22 (Wohnung) sowie dem Sondereigentum an dem Stellplatz Nr. 43 in Garagenanlage, ermittelt werden. **Die Erbbauzinsreallast bleibt unberücksichtigt.**

Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Miteigentumsanteile im Verhältnis der Flächen zueinander gebildet worden sind.

Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie einem Teilaufmaß ermittelt.

Da die Grundrisse teilweise nicht ausreichend vermasst waren, mussten teilw. Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu Abweichungen bei der Wohnflächenberechnung führen, dies hat jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Wohnflächenberechnungen ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 23-08-2023, den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Hausakte des Bauamtes der Stadtverwaltung Bielefeld sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen und Angaben der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## III. Grundstücksbeschreibung

### III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Schildesche

Makrolage



Quelle : Online Kartendienst der Stadt Bielefeld

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VOV DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSSES DER STADT BIELEFELD

Mikrolage



Quelle : Online Kartendienst der Stadt Bielefeld

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Schildesche, etwa 4 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 2 km westlich des Zentrums von Bielefeld-Schildesche. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an die Westerfeldstraße und im Westen an die Jöllenbecker Straße. Bei beiden Straßen handelt es sich um öffentliche, ausgebauten Straßen mit Bürgersteigen.



Westerfeldstraße



Westerfeldstraße

Kreis, Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernung

Zentrum von Bielefeld-Babenhausen ca. 400 m entfernt, hier Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten) für den täglichen Bedarf vorhanden. Weitere Einrichtungen im Zentrum von Schildesche (etwa 2,0 km) vorhanden.

- Zentrum von Bielefeld etwa 5,5 km entfernt.
- Bushaltestelle etwa 100 m entfernt.
- Stadtbahnhaltestelle etwa 450 m entfernt
- Hbf Bielefeld etwa 4,5 km entfernt
- Universität etwa 3,5 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 11,5 km

Wohn- bzw. Geschäftslage

Wohnbebauung

Art der Bebauung in der Straße

überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie in der weiteren Umgebung auch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Grundstückslage

Das Grundstück grenzt an zwei Seiten an öffentliche Straßen.

Grundstückszuschnitt

verwinkeltes Grundstück, ohne besondere Gelände-neigungen, bestehend aus vier Flurstücken..

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Gas, Wasser, Strom, Telefon,  
Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal,

Lärm- und Emissionsbelästigung

Das Grundstück grenzt an zwei Seiten an öffentliche Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Hierdurch Lärmeinflüsse gegeben.

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## **IV.1 Baubeschreibung des Gebäudes – Westerfeldstraße 179**

Art- und Zweckbestimmung	Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren Gebäude- teilen mit insgesamt 80 Wohnungen (gemäß Teilungs- erklärung).
Einheiten Westerfeldstraße 179	16 Einheiten
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadt Bielefeld
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugenehmigung 1973</li><li>• Nachtrag 1975</li><li>• Schlussabnahme 1977</li></ul>
Geschosse – Westerfeldstraße 179	4 Vollgeschosse
Nutzung	wie vor
Unterkellerung	voll unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	Betonsohle
Keller-Außenwände	soweit feststellbar - Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (nach mündlicher Angabe vor etwa 12 Jahren angebracht), Außenschale Putzfassade
Innenwände	Mauerwerk und Leichtwände
Treppenanlage	massiv
Fahrstuhl	nicht vorhanden
Geschossdecken	massiv
Dachform	Flachdächer
Dachabdichtung	keine Angaben möglich, Abdichtung konnte nicht in Augenschein genommen werden.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

Wärmedämmung	nicht den heutigen Anforderungen entsprechend
aktueller Energieausweis	lag <b>nicht</b> vor
Bauschäden / Reparaturstau <b>am Gemeinschaftseigentum</b>	Angaben zu Baumängel und Bauschäden können nur eingeschränkt gemacht werden, da eine vollständige Besichtigung nicht möglich war.

## Westerfeldstraße 179

- Im Kellergeschoß sowie in den Geschossen konnten nur geringe Bereiche des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen werden. Es ist daher nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen und andere Schäden vorhanden sein könnten. Diese müssen, sofern sie sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken, noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert anteilig in Abzug gebracht werden.
- Im Kellergeschoß wurden (soweit einsehbar und zugänglich) teilweise Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen festgestellt und Schäden an der Kelleraußentreppe..

Das Gebäude weist die aufgrund des Alters normalen Alterungs- und Abnutzungerscheinungen auf. Zum Zustand der Dachabdichtung können keine Angaben gemacht werden. Des Weiteren keine Angaben dazu möglich, ob asbesthaltige Baustoffe verbaut worden sind.

## Westerfeldstraße 175, 177, 181 bis 185

- Das Gemeinschaftseigentum des übrigen Gebäudekomplexes konnte nicht in Augenschein genommen werden. Des Weiteren keine Angaben dazu, ob asbesthaltige Baustoffe verbaut worden sind.

# **DIPL.-ING. UWE JUSTUS**

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## **IV.2 Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. IV 22**

Lage des Sondereigentums	2. Obergeschoss – rechts – Westerfeldstraße 179
Anzahl der Räume	1 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Balkon
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Türen	beschichtete Holztüren in Metallumfassungszargen
Fußbodenbeläge	Teppichböden / Linoleum Bad: keram. Platten
Wand/Deckenflächen	tapeziert / gestrichen Bad: 1,50 m bis 2,00 m hoch verfliest
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung, Heizungsanlage nach mündlicher Auskunft des WEG-Verwalters aus dem Jahr 2001.
Beheizung der Wohnung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Elektroinstallation	soweit zu beurteilen – einfach – und scheinbar auf dem Stand zum Baujahr des Gebäudes
Kellerraum	1 Kellerraum zum Sondereigentum gehörig
Aufzug	nicht vorhanden
allg. Einrichtungen	Wachkeller, Trockenkeller
Sondernutzungsrechte	Laut Teilungserklärung besteht für das zu bewertende Sondereigentum keine Sondernutzungsrechte.
Kfz.-Stellplatz	Es besteht das Sondereigentum an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 43 im Garagengebäude.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

Bauschäden / Reparaturstau  
**am Sondereigentum**

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen An-  
spruch auf Vollständigkeit.

- An den Fenstern sind im Außenbereich Malerarbeiten erforderlich.
- Der Belag des Balkons weist Schäden auf.

Grundrissgestaltung

typisch für ein Apartment

Ausstattung des Sondereigentums

Das Sondereigentum verfügt über eine einfache Ausstattung. Das Bad ist innen liegend, die Entlüftung erfolgt über einen Lüftungsschacht **ohne** elektr. angetriebenen Lüfter. Die Elektroinstallation aus dem Baujahr des Gebäudes.

Gesamtzustand

Innerhalb des Sondereigentums keine grundlegenden Renovierungen vorgenommen. Das Bad aus dem Baujahr des Gebäudes.

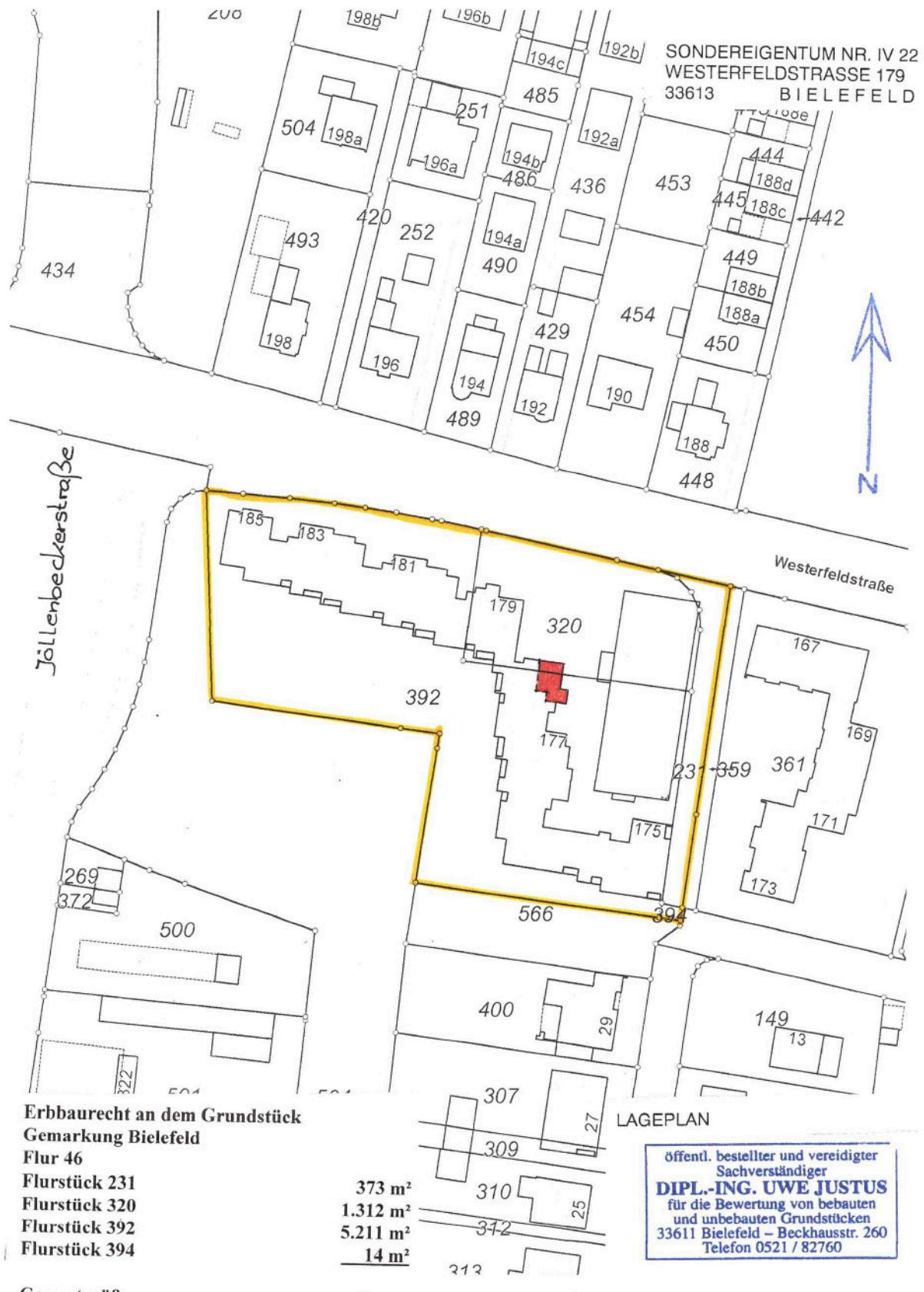
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 13 -

VOM 06.11.23



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

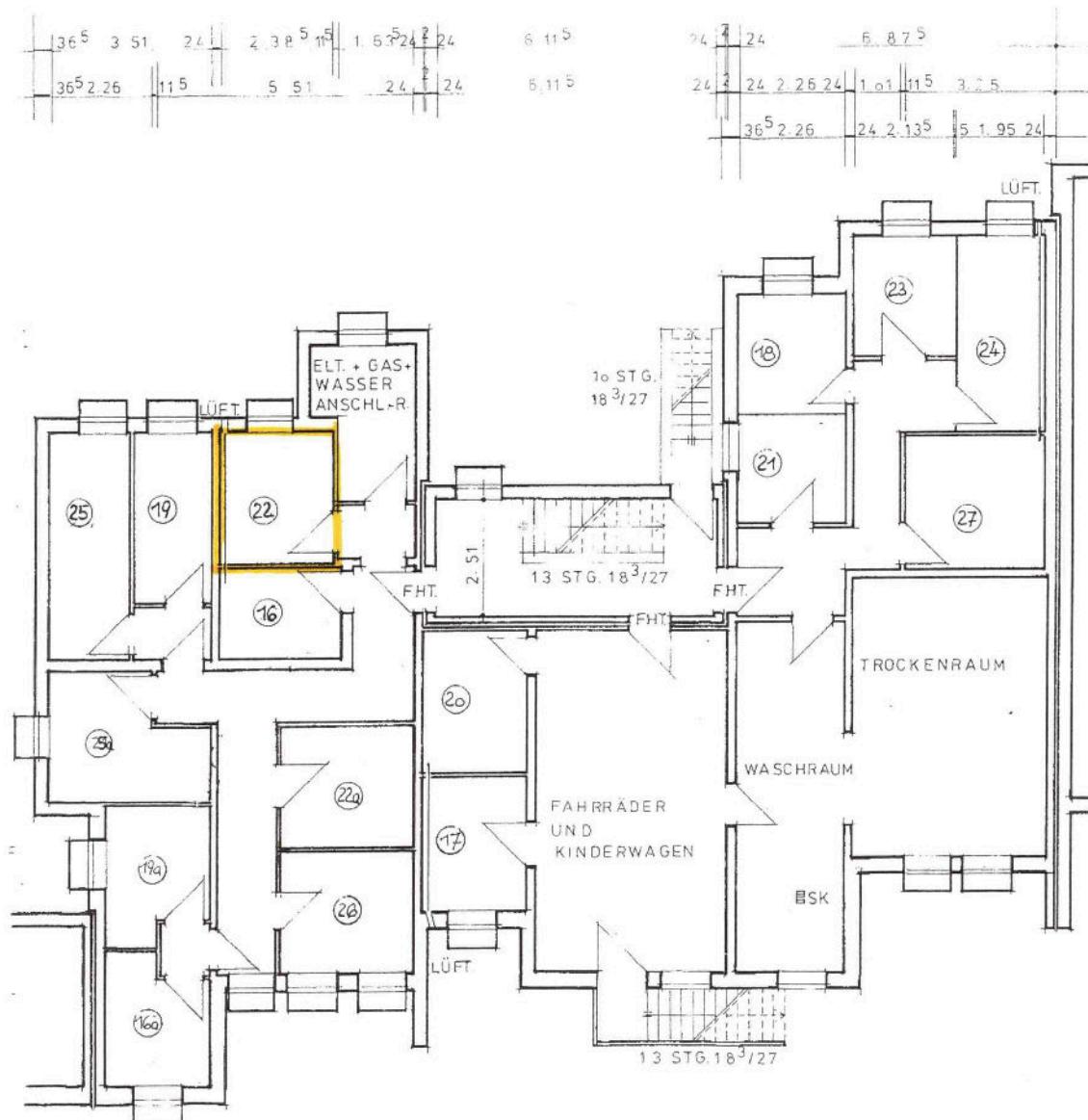
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 14 -

VOM 06.11.23

SONDERRIGENTUM NR. IV 22  
WESTERFELDSTRASSE 179  
33613 BIELEFELD



KELLERGESCHOSS

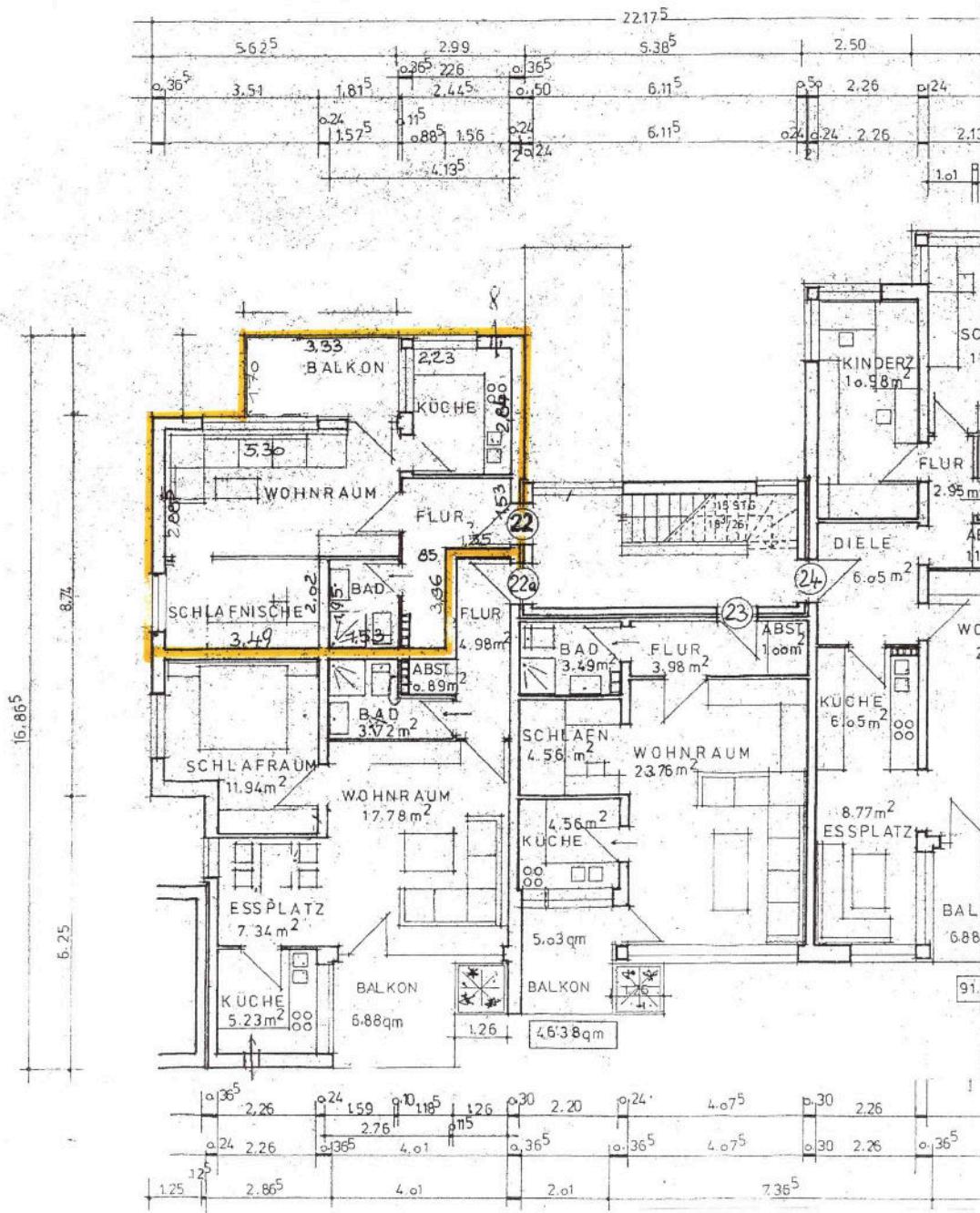
**DIPL.-ING. UWE JUSTUS**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
33611 Bielefeld - Beckhausenstr. 260  
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM AUGUST 2023

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

SONDEREIGENTUM NR. IV 22  
WESTERFELDSTRASSE 179  
33613 BIELEFELD



2. OBERGESCHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
**DIPL.-ING. UWE JUSTUS**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260  
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM AUGUST 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

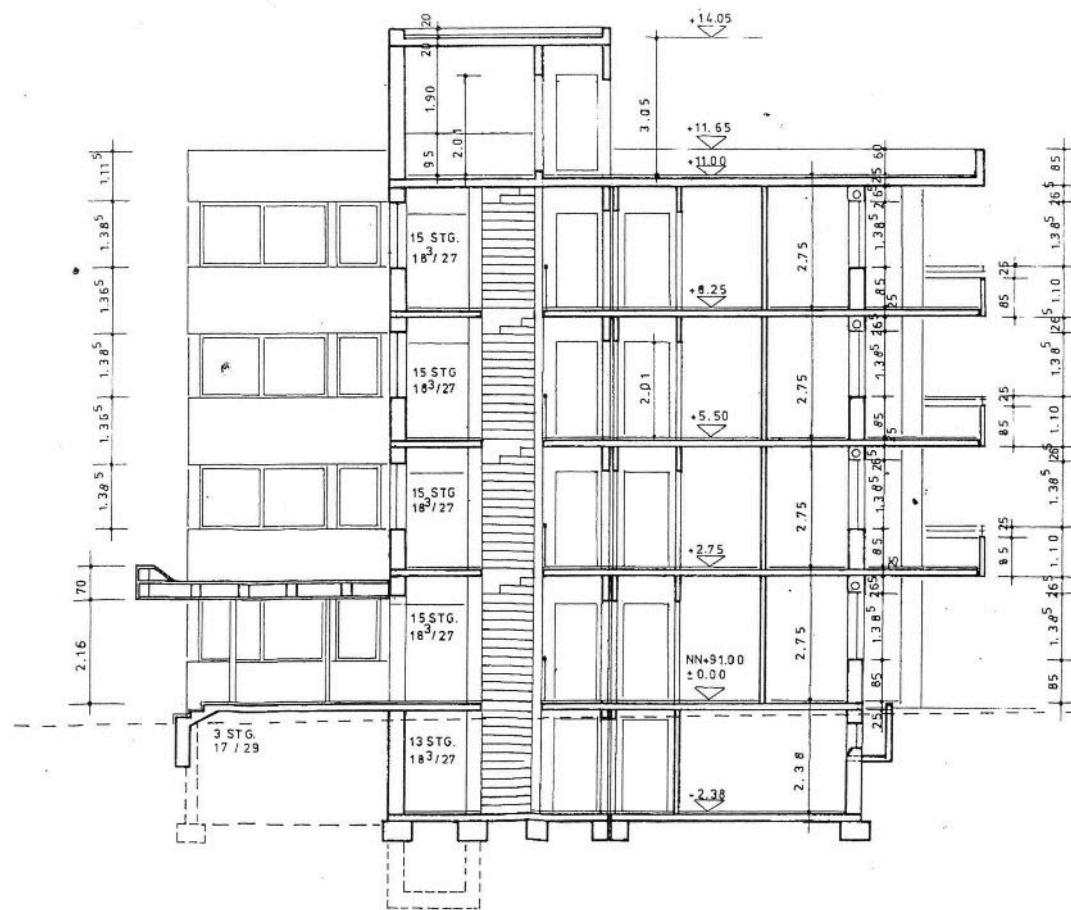
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 16 -

VOM 06.11.23

SONDERRIGGENTUM NR. IV 22  
WESTERFELDSTRASSE 179  
33613 BIELEFELD



SCHNITT

**DIPL.-ING. UWE JUSTUS**  
für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken  
33611 Bielefeld - Beckhausstr. 260  
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM AUGUST 2023

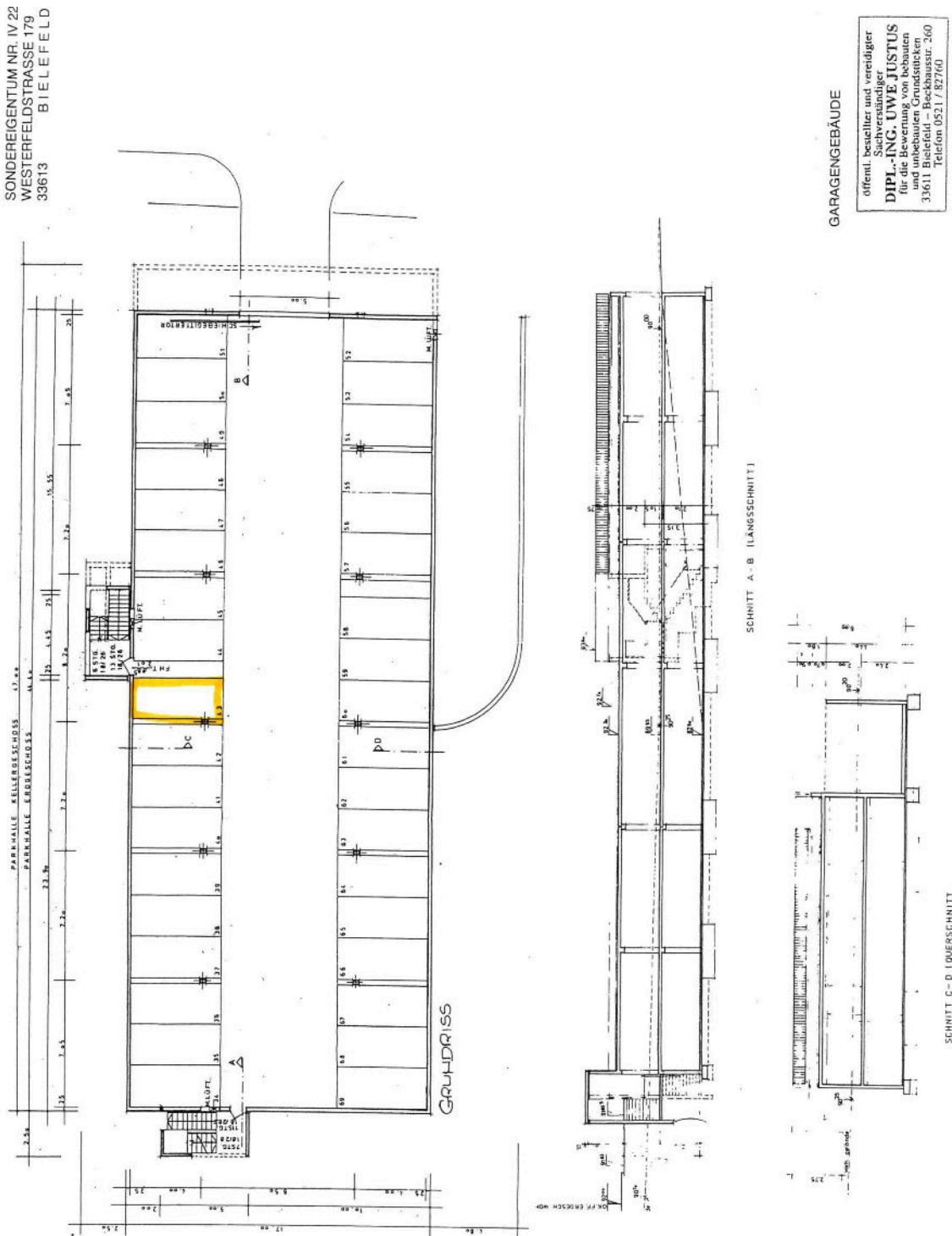
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 17 -

VOM 06.11.23



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VIII/23/9202

Seite - 18 -

VOM 06.11.23

