

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/X/23/9216

Seite - 1 -

VOM 11.03.24

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 049/23

BEWERTUNGSOBJEKT

**Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Friedrichstraße 19
33615 Bielefeld**

**verbunden mit dem Sondereigentum
an den Räumen mit der Nr. 2 (Wohnung) und
dem Kellerraum Nr. 2**

LAGE DES SONDEREIGENTUMS

Erdgeschoss - rechts

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

08-03-2024



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

83.000,- €

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/X/23/9216

Seite - 2 -

VOM 11.03.24

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bielefeld
gem. Beauftragung vom 16-10-2023

ORTSBESICHTIGUNG

28-11-2023

KATASTERBEZEICHNUNG

Gemarkung Bielefeld
Flur 82
Flurstück 37, Größe **239 m²**

Wohnungsgrundbuch von Bielefeld
AG Bielefeld

MITEIGENTUMSANTEIL

1.261,75/10.000 Miteigentumsanteil an dem oben
angeführten Grundstück, verbunden mit dem
Sondereigentum an den Räumen Nr. 2 (Wohnung)
nebst Keller mit der Nr. 2.

GRÖßE DES SONDER- EIGENTUMS

Sondereigentum Nr. 2 \equiv 57,21 m²

MIETER

Das Sondereigentum war am Tag der Ortsbesichti-
gung durch einen der Eigentümer) bewohnt.

SONDERNUTZUNGSRECHTE

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

Die auf dem Grundstück errichtete Garage steht
gemäß Teilungserklärung allen Eigentümern zum
Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung.

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/X/23/9216

Seite - 3 -

VOM 11.03.24

INSTANDHALTUNGS- RÜCKLAGEN

**Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters,
besteht für den Gebäudekomplex eine Instandhal-
tungsrücklage.**

BEMERKUNGEN

keine

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/X/23/9216

Seite - 4 -

VOM 11.03.24

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 16-10-2023, soll der Verkehrswert (Marktwert) des Miteigentumsanteils an dem auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen (Wohnung) mit der Nr. 2, ermittelt werden.

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

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage eines örtlichen Teilaufmaßes und den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld erstellt. Dabei mussten teilweise Maße aus der Zeichnung abgegriffen werden, dies kann zu Abweichungen führen.

Die Wohnflächenberechnung ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnung 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 28-11-2023, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben dem beim Termin Anwesenden.

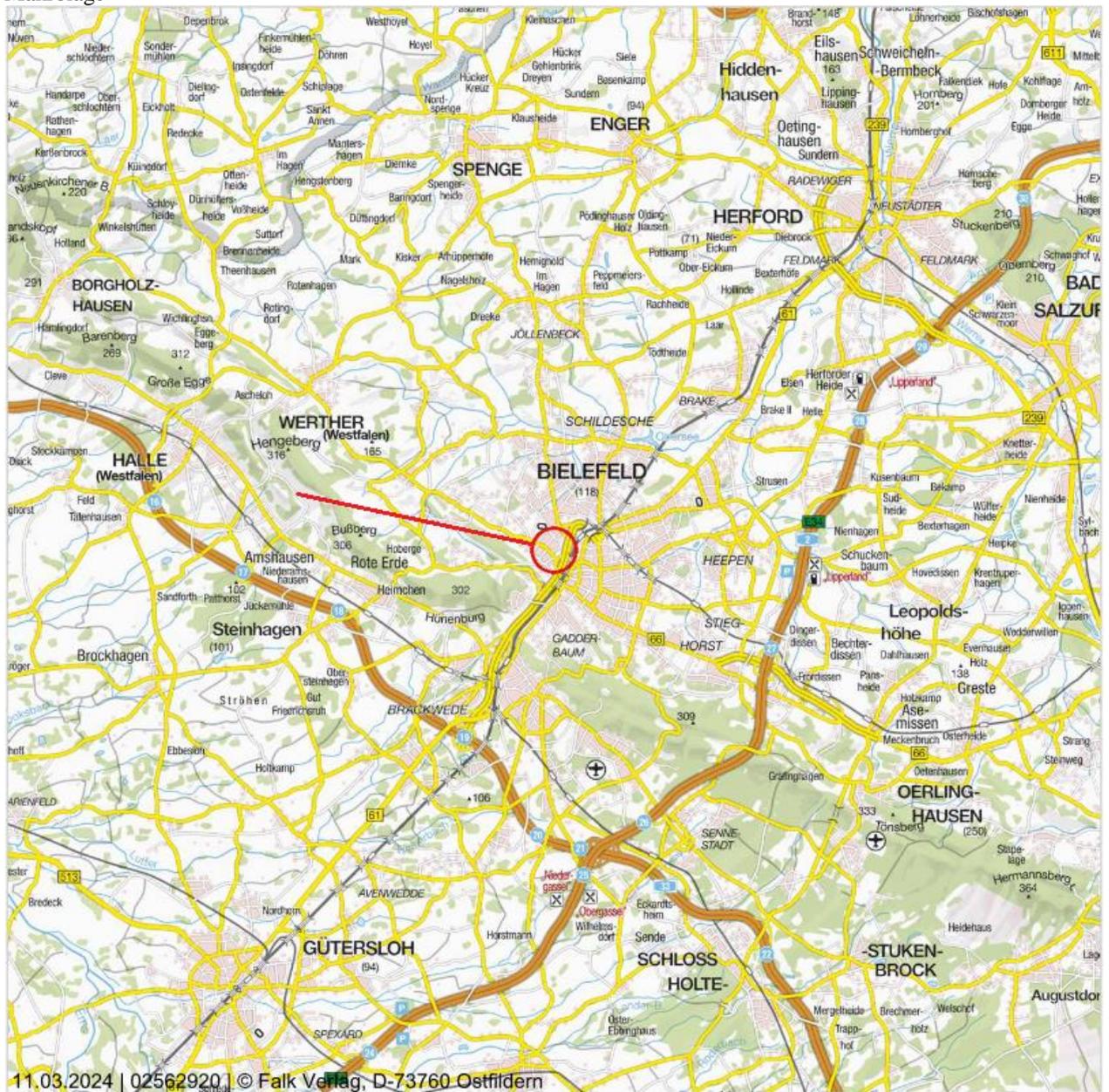
Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Übersichts- / Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Mitte

Makrolage



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

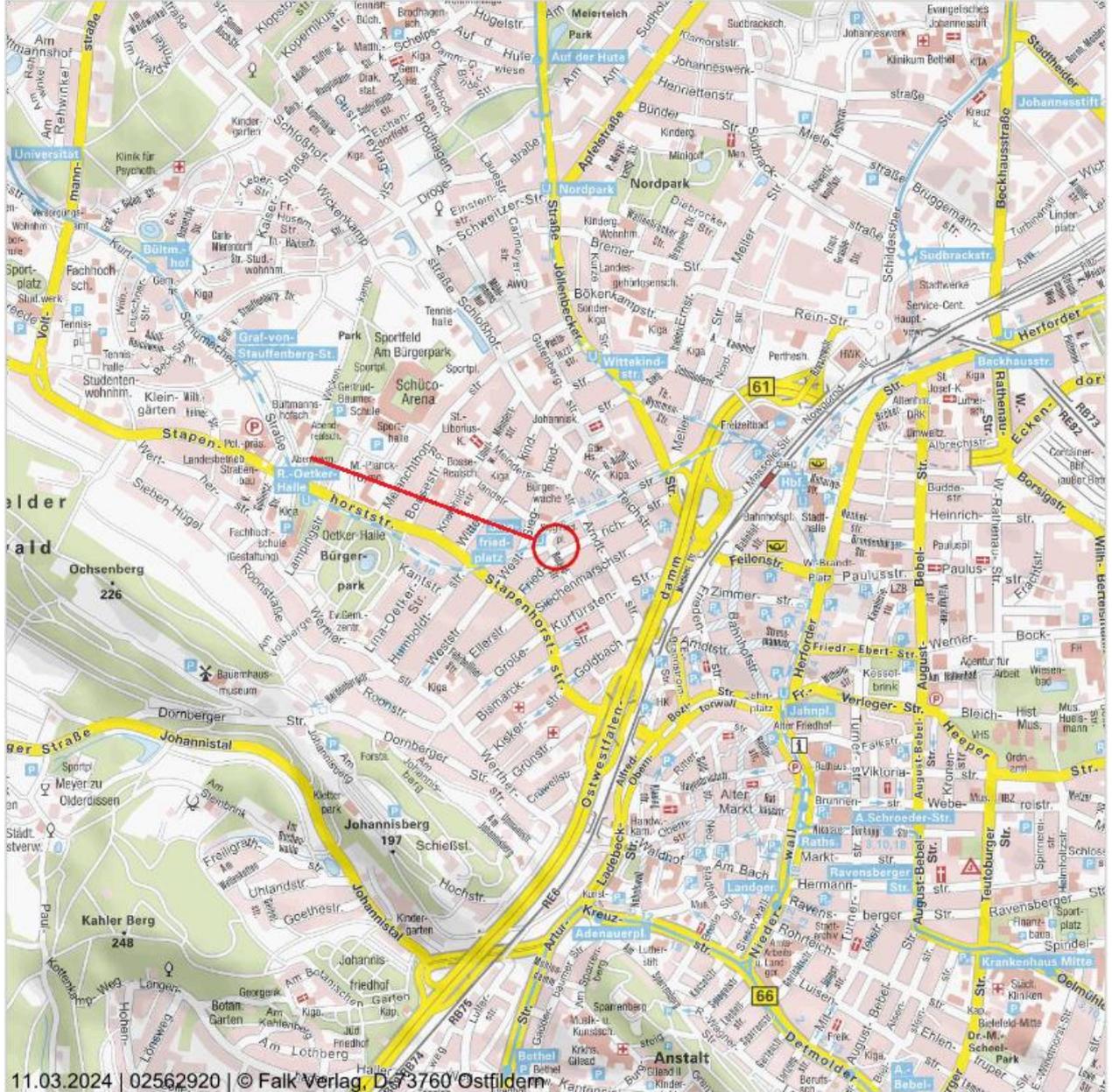
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9216

Seite - 6 -

VOM 11.03.24

Mikrolage



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

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/X/23/9216

Seite - 7 -

VOM 11.03.24

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Mitte, etwa 800 m Luftlinie nordwestlich des Zentrums von Bielefeld. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südosten an die Friedrichstraße und im Südwesten an die Rolandstraße. Bei beiden Straßen handelt sich um öffentliche, ausgebaute Straßen mit Bürgersteigen.



Rolandstraße



Friedrichstraße

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Das Grundstück liegt in unmittelbare Nähe zum Zentrum von Bielefeld. Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten usw.) fußläufig erreichbar.
- Bushaltestelle etwa 130 m entfernt
- Hbf Bielefeld etwa 900 m entfernt
- Universität Bielefeld etwa 2,5 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 7,0 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan – Wohnbaufläche

Art der Bebauung in der näheren Umgebung

Mehrfamilien-Wohnhäuser

Grundstückszuschnitt

rechteckiges Grundstück, ohne besondere Geländeneigungen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Fernwärme, Strom, Wasser, Telefon, Kabelanschluss, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

Lärm- und Emissionseinflüsse

Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen Einflüsse durch Lärm- und Emissionen festgestellt.

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/X/23/9216

Seite - 8 -

VOM 11.03.24

Lage

Zentrumslage

Parkmöglichkeiten für Pkw

In der näheren Umgebung nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten 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

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9216

Seite - 9 -

VOM 11.03.24

IV.1 Baubeschreibung des Gebäudes

Art- und Zweckbestimmung	Mehrfamilien-Wohnhaus (8 Einheiten)
Nutzung	Wohnnutzung
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadt Bielefeld <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1901• Schlussabnahme 1901• bauliche Veränderungen 1933• Bauantrag auf Änderung der Gebäudeansicht und Nutzungsänderung 1973• Schlussabnahme 1976• Aufteilung in Sondereigentume 1995• Einbau von Bädern und Abstellräumen 1995• Nachtrag zum Bauantrag 1995• Schlussabnahme 1996
Geschosse	3 Vollgeschosse
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	Betonsohle
Keller-Außenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale teilweise Sichtmauerwerk, ansonsten Putzfassade.
Innenwände	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv (preußische Kappe)
Geschossdecken	Holzbalken (gemäß Bauakte)
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage

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/X/23/9216

Seite - 10 -

VOM 11.03.24

Kelleraußentreppe	nicht vorhanden
Fahrstuhl	vorhanden
Dachform	Walmdach
Dachstuhl Wohnhaus	Vollholz, das Holzwerk konnte nicht eingesehen werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecken usw. mängelfrei ist (Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw.).

Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhl, Decken usw.) sind im ermittelten Verkehrswert **nicht** berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Für eine Beurteilung des Dachstuhls usw. ist gegebenenfalls ein Sachverständiger für Schädlingsbefall zu beauftragen.

Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Heizungsanlage	Soweit feststellbar, ist das Gebäude an das Fernheizungsnetz angeschlossen.
Wärmedämmung	den Bestimmungen zum Baujahr des Gebäudes und nicht den heutigen Anforderungen entsprechend.
Energieausweis	lag nicht vor

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/X/23/9216

Seite - 11 -

VOM 11.03.24

Bauschäden / Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum

Angaben zu Bauschäden / Reparaturstau können nur eingeschränkt gemacht werden, da eine vollständige Besichtigung nicht möglich war.

- Es konnte nur ein sehr geringer Teil 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 in Abzug gebracht werden.
- Im Kellergeschoss zeichnen sich an den Wänden in verschiedenen Bereichen Spuren Feuchtigkeitseinwirkungen ab (es konnte nur ein geringer Teil der Kellerräume in Augenschein genommen werden) ab. Eine Überprüfung der zugänglichen Bereiche mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Bauteilen.
- Die rückwertige Metalltür der Garage weist Korrosionsschäden auf.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über 8 abgeschlossene Eigentumswohnungen, welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden.

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich (soweit einsehbar) in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und weist dem Alter entsprechend Alterungserscheinungen und einen Reparaturstau auf.

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/X/23/9216

Seite - 12 -

VOM 11.03.24

IV.2 Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 2

Lage des Sondereigentums	Erdgeschoss – rechts
Anzahl der Räume	2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum
Wohnungseingangstür	Holztür mit Spion
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit feststellbar aus dem Jahr 1996).
Rollläden	Kunststoff
Türen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge	Küche: PVC auf Holzdielung Flur: Holzdielung Wohnzimmer: Holzdielung Schlafzimmer: Teppichboden auf Holzdielung Bad: keram. Platten
Wand/Deckenflächen	tapeziert / gestrichen Bad: 2,00 m hoch verflies
Beheizung des Sondereigentums	Heizkörper
Warmwasserversorgung	Bad: elektr. betriebener Durchlauferhitzer Küche 5 Ltr. elektrisch betriebene Therme
Elektroinstallation	soweit zu beurteilen – einfache Ausstattung
Balkon	nicht vorhanden
Sondernutzungsrechte	Gemäß vorliegender Teilungserklärung, besteht für das zu bewertende Sondereigentum kein Sondernutzungsrecht.
Allgemeine Einrichtungen	Waschküche und Unterstellmöglichkeit für Fahrräder in der Gerage.

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/X/23/9216

Seite - 13 -

VOM 11.03.24

Bauschäden / Reparaturstau
am Sondereigentum

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Innerhalb des Sondereigentum seit längerer Zeit keine Renovierungen vorgenommen.

Grundrissgestaltung

Das Sondereigentum verfügt über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung.

Ausstattung des Sondereigentums

einfach bis durchschnittlich

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/X/23/9216

Seite - 14 -

VOM 11.03.24



Gemarkung Bielefeld
Flur 82
Flurstück 37, Größe

239 m²

Wohnungsbuch von Bielefeld
AG Bielefeld,

BIELEFELD IM NOVEMBER 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

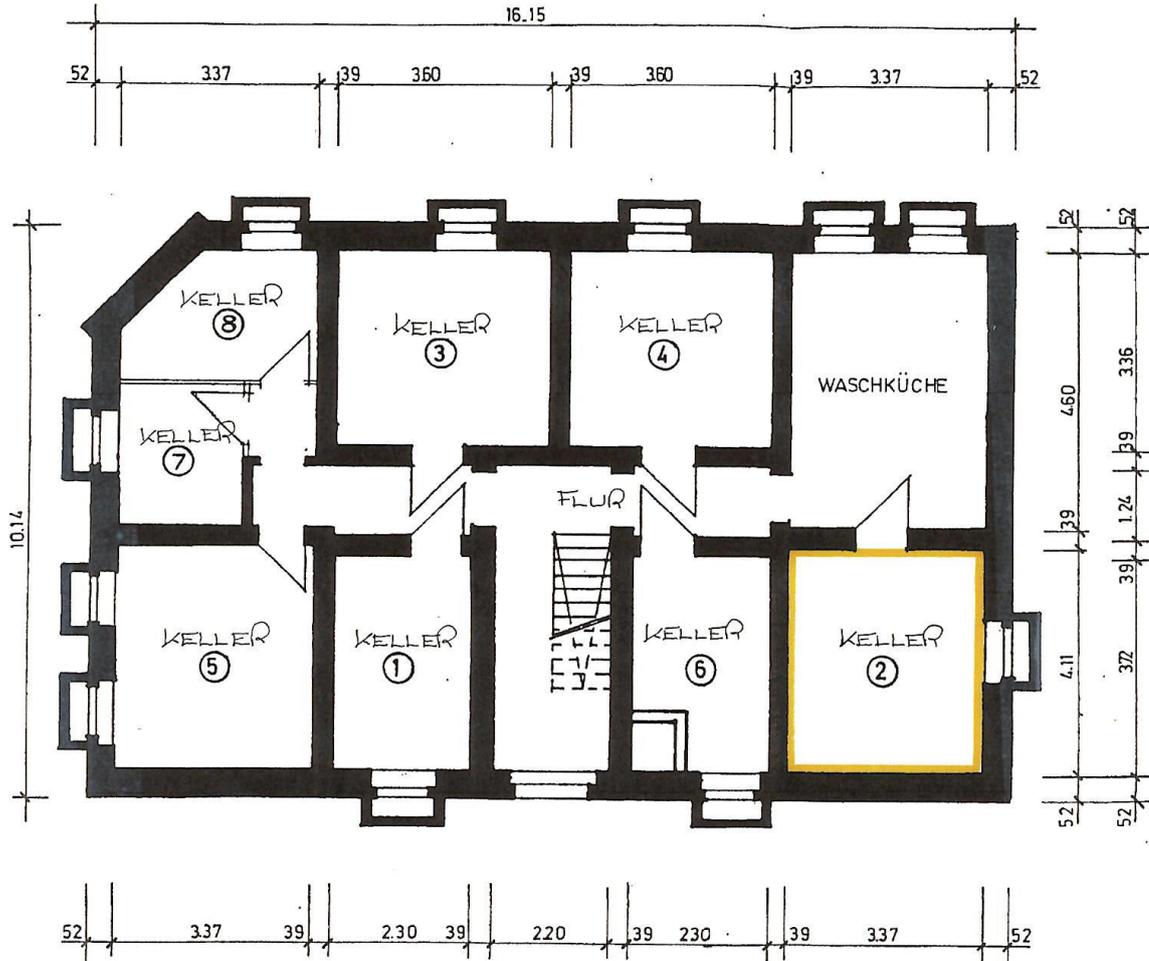
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9216

Seite - 15 -

VOM 11.03.24

SONDEREIGENTUM NR. 2
FRIEDRICHSTRASSE 19
33615 BIELEFELD



KELLERGESCHOSS

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 NOVEMBER 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

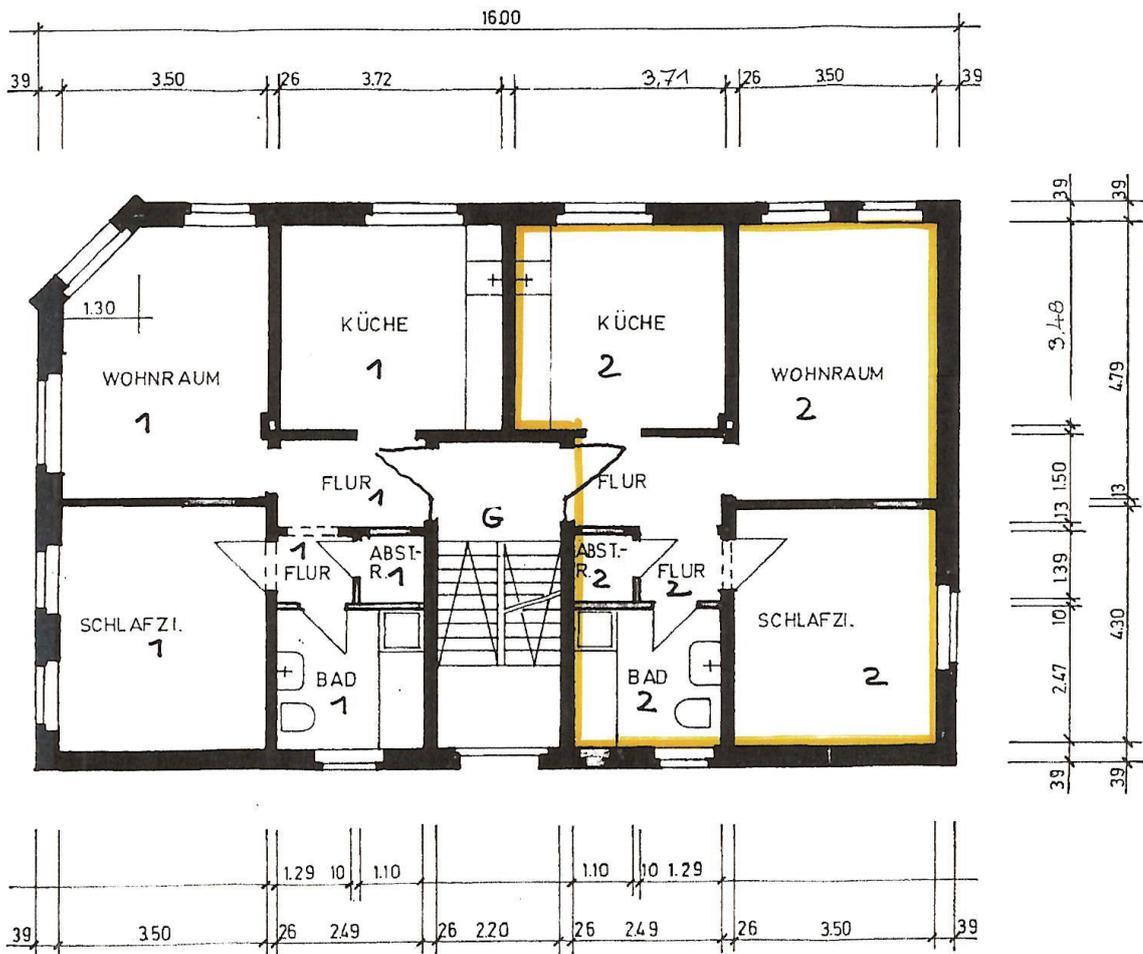
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9216

Seite - 16 -

VOM 11.03.24

SONDEREIGENTUM NR. 2
FRIEDRICHSTRASSE 19
33615 BIELEFELD



ERDGESCHOSS

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 NOVEMBER 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

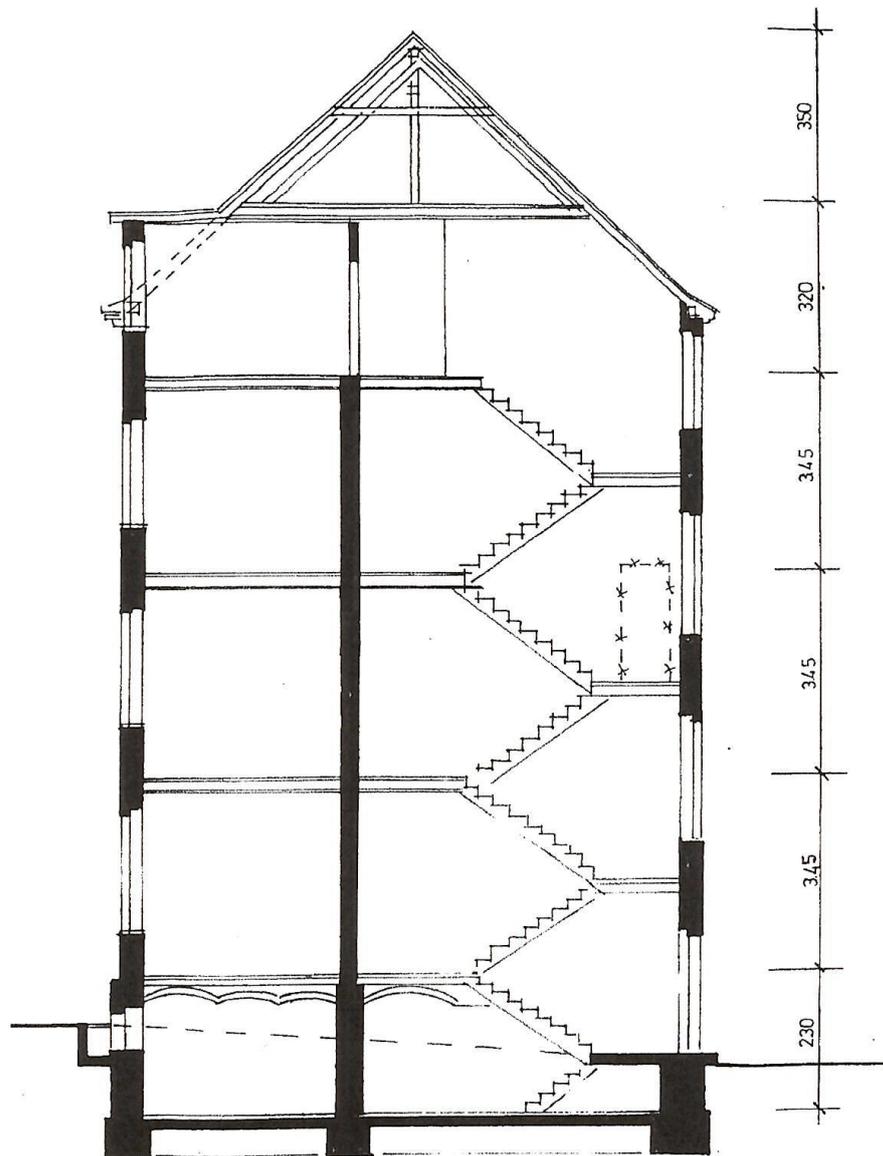
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9216

Seite - 17 -

VOM 11.03.24

SONDEREIGENTUM NR. 2
FRIEDRICHSTRASSE 19
33615 BIELEFELD



SCHNITT

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 NOVEMBER 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/X/23/9216

Seite - 18 -

VOM 11.03.24

