



Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006 K 067 / 23



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Wohnhauses mit rückseitigem Anbau
Lage:	Artur-Ladebeck-Straße 74, 33617 Bielefeld
Wohnfläche:	ca. 71,45 m ²
Grundstück:	ca. 787 m ²
Verkehrswert:	73.000,00 EUR

1. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan.

Die Wohnung befindet sich im EG eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Rückseitig ist an dieses Gebäude ein eingeschossiger Anbau ohne Unterkellerung und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

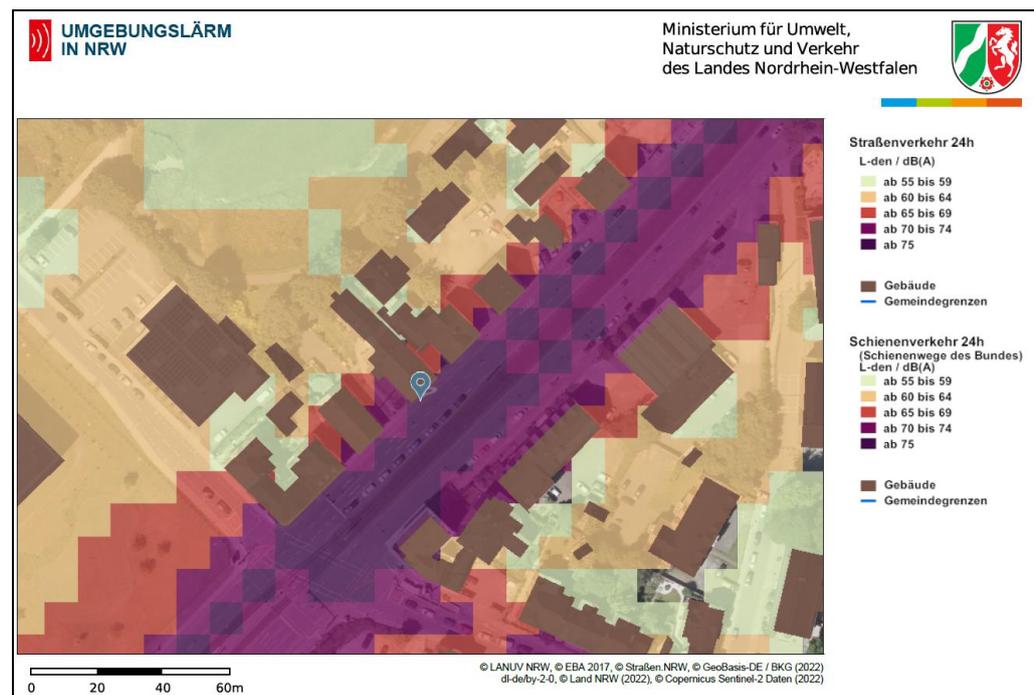
Weitere Gebäude sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

1.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Das Gebäude, Mehrfamilienhaus, befindet sich an der Artur-Ladebeck-Straße im südwestlichen Mittelbereich von Bielefeld.

Die Straße weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße in diesem Bereich ist vierspurig ausgebaut, asphaltiert und mit Gleisanlagen der Stadtbahn im Mittelbereich der Straße. Beidseitig der Straße sind Bürgersteige und Fahrradwege vorhanden.



Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Wie aufgeführt, befindet sich die zu bewertende Wohnung im südwestlichen Mittelbereich der Stadt.

Sämtliche Einrichtungen der Infrastruktur sind daher hier fußläufig gut erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie die Stadtverwaltung und kulturelle Einrichtungen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2 ½- bis 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, die in dichter innerstädtischer Bauweise erstellt sind sowie kleinen Gewerbebetrieben.

Die Gebäude weisen alle keine Vorgärten auf.

Garten- / Grünflächen sind hier nicht vorhanden.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als **einfache** Wohnlage einzustufen.

1.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist leicht hangig.

Baugrund

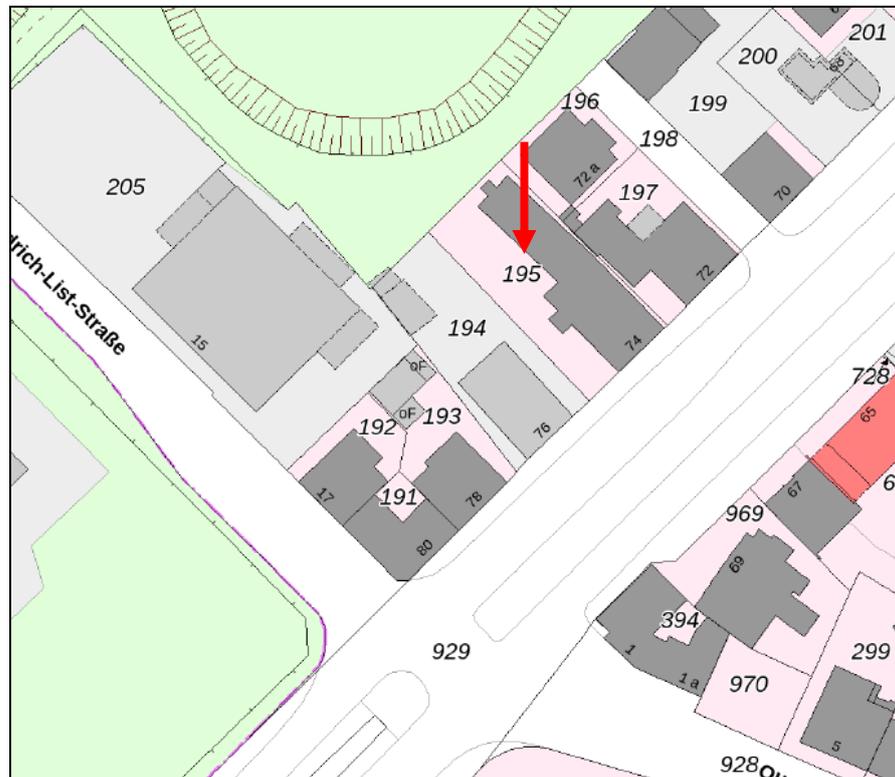
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld ist keine Altlast aufgeführt.

Es wird daher in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Reihengrundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf - siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



1.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Artur-Ladebeck-Straße ist voll erschlossen (in diesem Bereich vierspurig, asphaltiert, mit Gleisanlagen der Stadtbahn in der Mitte der Straße sowie beidseitig mit Bürgersteigen und Fahrradwegen)
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Gas, Kabelanschluss.
Entsorgung	Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten)

1.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

1.2.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.

Rückseitig ist an dieses Gebäude ein eingeschossiger Anbau ohne Unterkellerung und mit nicht ausgebautem Dachgeschoss erstellt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im EG des Haupthauses.



Daten zum Wohnhaus

Nutzung der Immobilie

Mehrfamilienhaus mit 6 WE

Konzeption des Hauses

Zweispänner

Aufteilung des Hauses

siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton, Ziegelsteinsohle, teilweise auch Beton
Außenwände	Mauerwerksbau KG-DG: Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände	Ziegelsteinmauerwerk, teilweise auch Leichtsteine bzw. Gipskar- ton mit Ständerwerk
Decken	über dem KG - Gewölbedecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen	Holzwangentreppe
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	Die energetische Beschaffenheit ent- spricht den Gepflogenheiten der Baual- tersklasse. Verbesserungen der energetischen Be- schaffenheit sind für den Anbau erfolgt: Fassadendämmung (teilweise). Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich Anbau: Wärmeverbundsystem (teilweise) mit Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	Haueingangüberdachung Stahlrostentreppe (außen) mit Podest Die Balkone - laut Zeichnung - sind nicht erstellt worden.
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

1.2.2 Wohnungseigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan

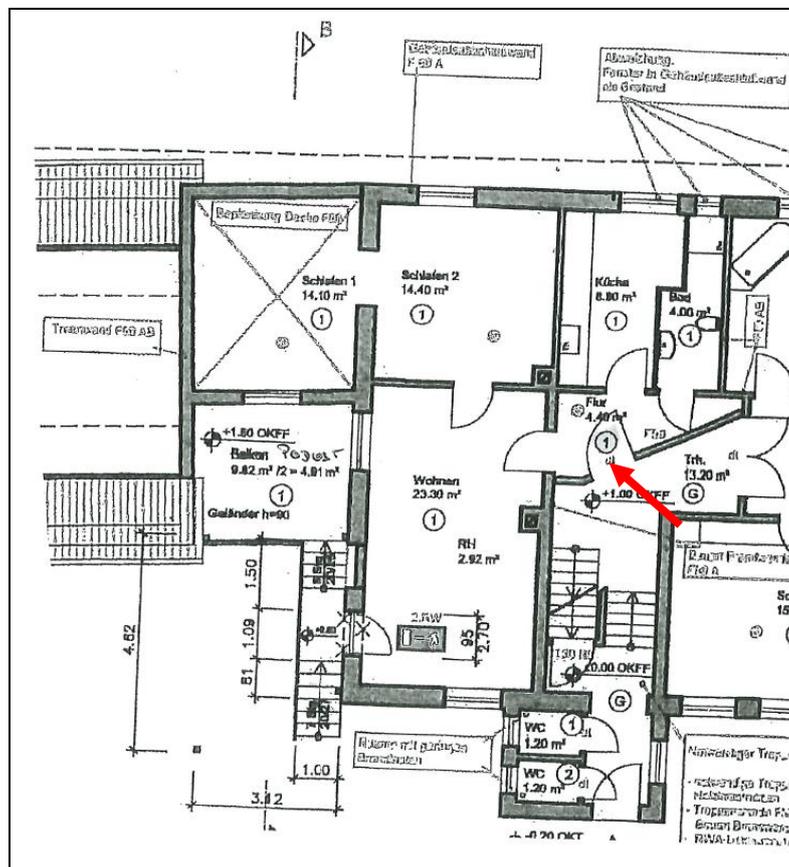
Die Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan befindet sich im Erdgeschoss im Vorderhaus / Haupthaus.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt, siehe Wohnflächenberechnung gemäß CAD, ca. 71,45 m².

Berechnung der Wohnfläche laut WoFiV - CAD-Berechnung	
<i>Wohnung Nr. 1 - Erdgeschoss</i>	
Wohnen	
Schlafen 1	23,30
Schlafen 2	14,10
Küche	14,40
Bad	8,80
Flur	4,00
Balkon / Podest	4,40
Ansatz	2,45
gesamt	71,45

Ansatz Balkon / Podest 0,25, da nur von außen oder über einen Flur erreichbar.

Aufteilung der Wohnung - siehe nachstehende Zeichnung



Ausstattung der Wohnung

Boden	Holzdielen / Trockenestrich Beläge: PVC-Belag und Fliesen im Bad
Wände	Außenwände innenseitig Gipskarton Sonst sind die Wände geputzt und gestrichen.
Decken	geputzt und gestrichen
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung – streichfähig
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung – veraltet – mit Rollläden

Technische Ausstattung

Heizung	Gasetagenheizung (befindet sich im Keller) mit Warmwasserversorgung
----------------	---



Heizkörper: Stahlradiatoren
In der Wohnung ist noch ein Stahlofen vorhanden.

Elektro	etwa den VDE-Bestimmungen um 1980 entsprechend
----------------	--



Weitere Merkmale:
elektrischer Türöffner und Kabelanschluss

Sanitär

Dusche

(etwa 2017 / 2018 neu erstellt)

Boden Feinsteinbelag, Wände teilverflies

Objekte:

Dusche – bodentief, WC hängend mit verdecktem Spülkasten und Waschbecken



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Kalt- und Warmwasseranschluss

Anmerkung:

Das im Aufteilungsplan aufgeführte WC 1 außerhalb der Wohnung gelegen ist ein Abstellraum.

Kellerraum

ist vorhanden

Waschküche

ist vorhanden

Je Wohnung ist ein Waschmaschinenanschluss gegeben.

Trockenraum

ist nicht vorhanden

Sonstige Kellerräume

2 Gemeinschaftsräume –
jedoch voller Gerümpel

Garagen / Stellplätze

sind nicht vorhanden

Mängel / Bauschäden

- Putzschäden an den Außenwänden des Kellers



- Fenster
Die Fenster zeigen erhebliche Zugscheinungen – veraltet und erneuerungsbedürftig
- Die E-Anlage in der Wohnung ist nicht funktionsfähig – im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar.
- Die Heizung, Gastherme (Gasetagenheizung), soll nicht funktionsfähig sein. Die Wohnung wird durch den Stahlofen beheizt.

Instandhaltungsstau:

- energetische Beschaffenheit
- Elektro

Die Wohnung wirkt insgesamt vernachlässigt.

1.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Haustür, Alutür mit Teilverglasung, ist mit Zementplatten belegt.



Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Zaun

Gärtnerische Gestaltung

Es ist eine kleine Grünfläche gegeben. Ein Vorgarten ist nicht vorhanden.

Sonstige Außenanlagen

keine

1.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 220 m ²
Anbau	ca. 150 m ²
gesamt	ca. 370 m ²

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß WoFiV (CAD-Berechnung). Sie wurde aus den Bauunterlagen ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan	EG	Wohnnutzung	71,45 m ²
Summe			71,45 m²

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Wohnungsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Bielefeld		--	--	18313
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Bielefeld	91	195	787
Gesamt				787

weitere Ausführungen

126/1.000 Miteigentumsanteile an dem vorgenannten Grundstück

<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.1 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 18313 bis 18319). Die Veräußerung bedarf mit Ausnahmen der Zustimmung des Verwalters. Gemäß Bewilligungen vom 7. Juli und 21. August von Blatt 7733 hierher übertragen am 2. September 1981.</p> <p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>[Signature]</i></p>
<p>Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Aufteilung und Zuordnung der Miteigentumsanteile geändert. Maßgeblich ist nunmehr der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.2017. Der bisher in Blatt 18317 gebuchte Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum ist übertragen nach Blatt 18318. Blatt 18317 ist geschlossen worden. Der hier gebuchte Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 126/1000 und ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplans. Die Kostenverteilung ist geändert worden. Bezug: Bewilligung vom 26.09.2018 (UR-Nr. 332/2018, Notar Dr. Christian Kollmeier, Bielefeld). Eingetragen am 09.01.2019.</p>	

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.

In Abteilung II ist eine Eintragung gegeben:

2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 006 K 067/2023). Eingetragen am 05.12.2023. Dawkins
---	---	---

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

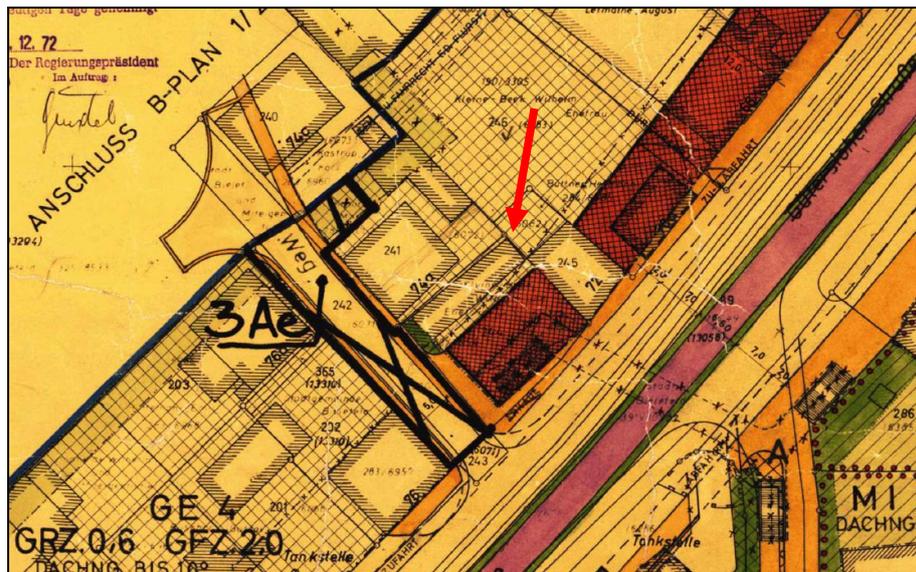
Hier ist keine Eintragung gegeben.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein B-Plan ist erstellt - B-Plan Nr. 1 / 12.01 mit folgenden Ausweisungen:

GE Gewerbefläche
GRZ 0,6
GFZ 2,0



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß den Ausführungen des B-Plans zu erfolgen – siehe hierzu jedoch nachfolgende Anmerkung:

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Wohnhaus	0,8	0,47	entfällt
maximal zulässige Nutzung	2,0	0,60	siehe B-Plan – Gewerbefläche

2.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 07. Februar 2024 eingesehen.
Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

- 1886 Genehmigung - Bau eines Wohnhauses
- 1889 Genehmigung - Bau eines Anbaus
- 1981 Genehmigung - Aufteilung in Wohnungseigentum
- 2006 Anbau Einfamilienhaus - Wohnraumerweiterung und Sanierung des Dachstuhls (Anbau)
- 2017 Genehmigung - Änderung eines Wohngebäudes, nachträgliche Legalisierung und Anbau von Balkonen
Anmerkung: Die Balkone sind nicht erstellt worden.
- 2017 Genehmigung - Änderung des Aufteilungsplanes

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

2.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.

Festgestellt wurde:

Die Balkone sind nicht erstellt worden.

Erstellt ist eine Stahlrostentreppe mit Podest. Das Podest kann als Balkon genutzt werden, ist jedoch nur von außen begehbar.

Der mit WC bezeichnete Raum im Treppenhaus ist eine Abstellkammer außerhalb der Wohnung Nr. 1 und von der Wohnung Nr. 1 nutzbar.

3. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld ist als einfache Wohnlage einzustufen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Bielefeld einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nachfrage

Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist zum Wertermittlungsstichtag noch gegeben.

Die gestiegenen Zinsen, die hohen Baupreise und die energetischen Anforderungen führen jedoch zu einem erhöhten Angebot, zu einer geringeren Nachfrage und zu geringeren Preisen, insbesondere bei Gebäuden mit geringer energetischen Erüchtigung und wenig nachgefragter Wohn-

	<p>lage, wie hier gegeben. Weitere Hinweise: Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.</p> <p>Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.</p>
Energetische Eigenschaften	Die energetische Beschaffenheit entspricht den Gepflogenheiten der Baualtersklasse. Modernisierungen sind nicht durchgeführt worden.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Der Zuschnitt der Wohnung ist, s. Zeichnung, entsprechend den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse erstellt.</p> <p>Heutige Anforderungen erfüllt er nur bedingt.</p> <p>Es sind gefangene Räume gegeben.</p> <p>Der Sanitärbereich ist sehr schmal und recht klein.</p> <p>Die Ausstattung ist, siehe Baubeschreibung, recht einfach – bis auf die neu erstellte Dusche.</p> <p>Die Beschaffenheit der Wohnung und eines Teils des Hauses ist als vernachlässigt anzusehen.</p>
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Eigentumswohnung) ist als <u>normal / schwierig</u> einzustufen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objektypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal / erhöht</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist als recht einfach anzusehen – geringer Modernisierungsaufwand, geringe energetische Verbesserung.

4. Restnutzungsdauer

4.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Umfassende Modernisierungen sind hier nicht erfolgt.
Erfolgt sind kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Die Restnutzungsdauer ist unter der vorab genannten Prämisse sowie der Marktbeurteilung, hier energetische Eigenschaften, mit **20 Jahren** anzusetzen.

5. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für die Eigentumswohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan
im Erdgeschoss (Vorderhaus / Haupthaus) des Mehrfamilienhauses

Artur-Ladebeck-Straße 74, 33617 Bielefeld

auf **73.000,00 EUR**
(dreiundsiebzigttausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 29. Februar 2024

6. Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche laut WoFiV - CAD-Berechnung

Wohnung Nr. 1 - Erdgeschoss

Wohnen	
Schlafen 1	23,30
Schlafen 2	14,10
Küche	14,40
Bad	8,80
Flur	4,00
Balkon / Podest	4,40
Ansatz	2,45
gesamt	<hr/> 71,45

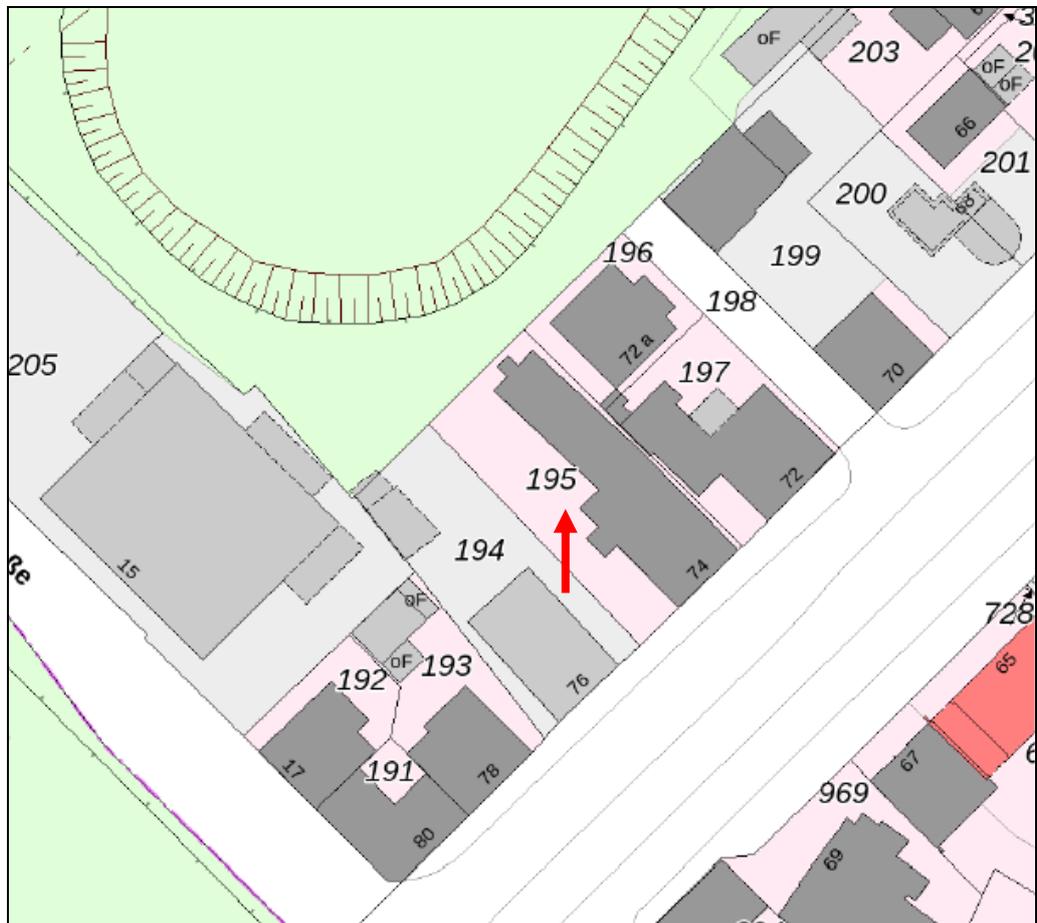
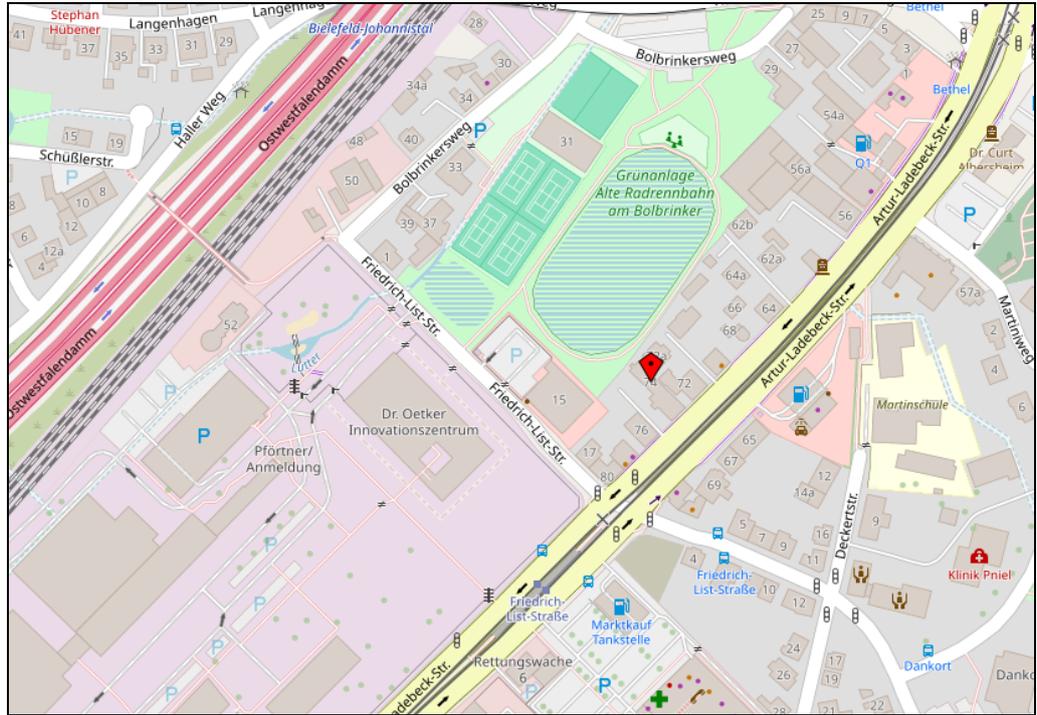
Ansatz Balkon / Podest 0,25 da nur von außen oder über einen Flur erreichbar.

7. Fotos

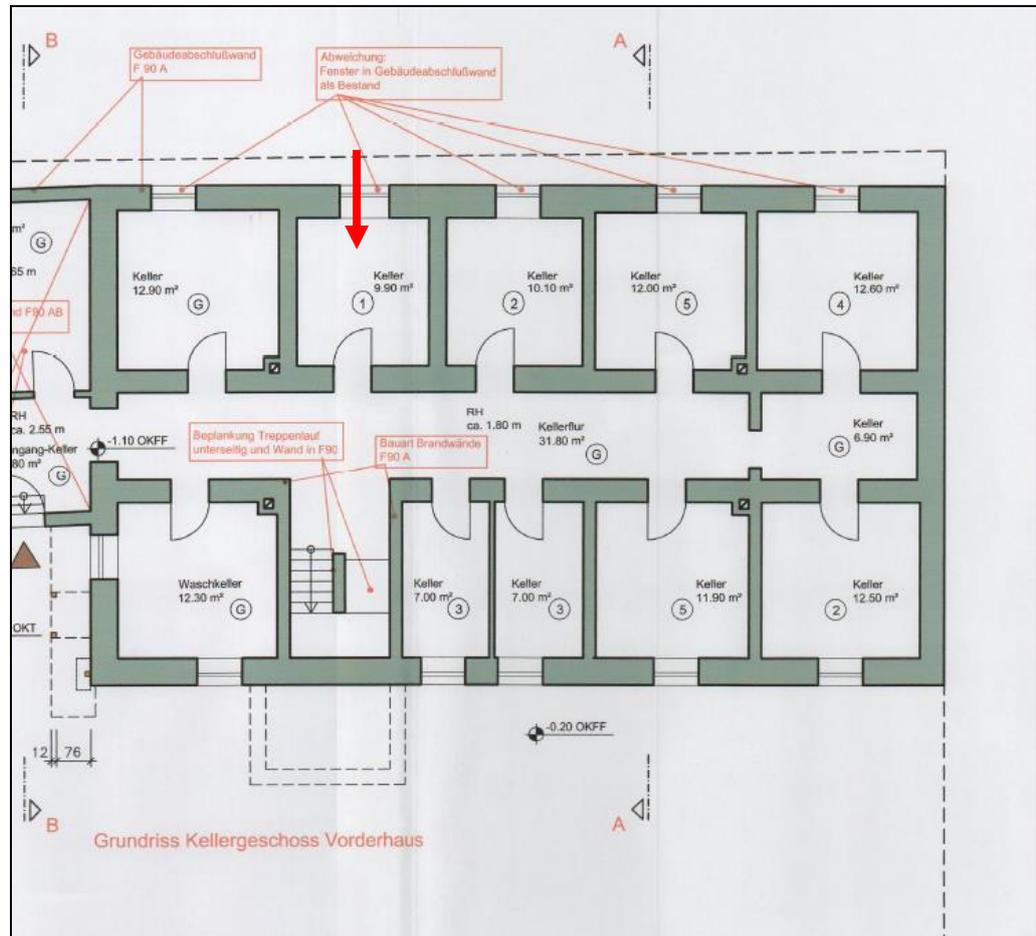




8. Anlagen



Grundriss - Kellergeschoss



Schnitt

