



## Exposé

zu dem

# WERTGUTACHTEN

006 K 087 / 17



**Objekt:** Einfamilienhaus - einseitig angebaut  
- Doppelhaushälfte  
mit Garage und Carport

**Lage:** Ellerbusch 23, 33739 Bielefeld

**Wohnfläche:** ca. 119 m<sup>2</sup>

**Grundstück:** ca. 442 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert:** **351.000,00 EUR**

## 1. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein bebautes Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten, eingeschossigen Wohnhaus bebaut - Doppelhaushälfte.

Das Gebäude ist nicht unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Spitzboden ist als Spielzimmer ausgebaut.

Weiter sind auf dem Grundstück noch eine Garage und ein Carport vorhanden.

### 1.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Straße Ellerbusch in Jöllenbeck, einem nördlichen Ortsteil der Stadt.

Die Straße Ellerbusch, mit Tempo 30 beschildert und als Wohnstraße (ein- bis zweispurig) ausgewiesen, weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf - vornehmlich Anlieger- und Zielverkehr.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier nicht gegeben - siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Baumanpflanzungen sind zum Teil an der Straße vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 200 m an der Eickumer Straße erreichbar (Entfernung ca. 300 m).

Der Ortskern von Jöllenbeck ist ca. 1,0 - 1,2 km entfernt.  
Hier bzw. in diesen Entfernungen befinden sich an Infrastruktureinrichtungen: Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Dienstleistungsbetriebe sowie vereinzelt Verwaltungseinrichtungen.

Der Stadtkern von Bielefeld ist ca. 10 km entfernt.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 1½-geschossigen Wohnhäusern, die in offener und Zeilenbauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Vorgärten und Gärten auf.

Die Wohnlage im Sinne des Bielefelder Mietspiegels ist als **normale** Wohnlage einzustufen.

### 1.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

#### Oberfläche

Das Grundstück ist weitgehend eben.

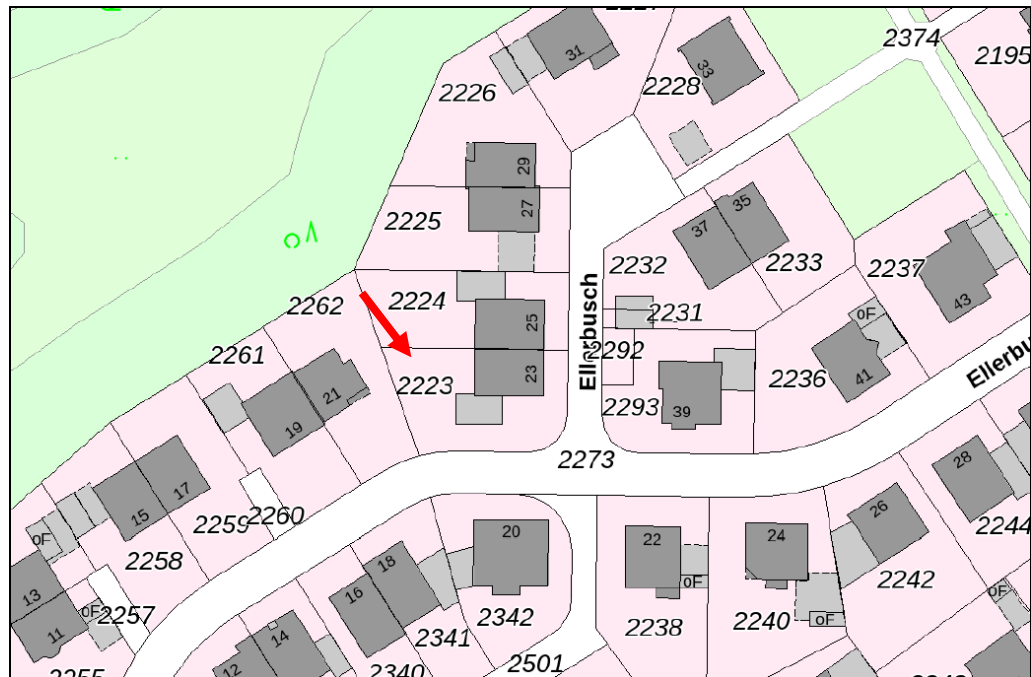
#### Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld sind keine Altlasten aufgeführt. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 1.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

#### Grundstück

Das Grundstück (Eck-/Reihengrundstück) hat einen trapezförmigen Zuschnitt (siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt).



### 1.1.3 Erschließungszustand

#### Straßenzustand

Die Straße Ellerbusch ist erschlossen (Straße als Wohnstraße ausgewiesen und mit Verbundpflaster belegt).

#### Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Telefon, Gas und Kabel.

#### Entsorgung

Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.

#### Abgabenrechtlicher Zustand

siehe hierzu die Ausweisungen der Bodenrichtwertkarte.



## 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 einseitig angebautes, eingeschossiges Wohnhaus (Doppelhaushälfte) ohne Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss.



<b>Nutzung des Hauses:</b>	Einfamilienhaus
<b>Aufteilung des Hauses:</b>	siehe die beigelegten Planungsunterlagen

### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente in Stahlbeton und Stahlbetonsohlplatte
<b>Außenwände</b>	Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	Mauerwerksbau, zum Teil Leichtbausteine
<b>Decken / Deckenkonstruktion</b>	Massivdecke in Stahlbeton
<b>Treppen</b>	Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Edelstahlgeländer - gewandelt

<b>Dach</b>	Satteldach mit Ziegeleindeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit</b>	entspricht den Anforderungen der DIN 4108 und der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung bzw. Baugenehmigung. Verbesserungen sind seither nicht erfolgt.
<b>Außengestaltung</b>	Verblendmauerwerk mit Dämmung
<b>Besondere Bauteile</b>	Dacherker
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	Stahlofen - bewegliches Bauteil - wird nicht mit bewertet

### Ausstattung

<b>Boden</b>	schwimmender Estrich Beläge: Keramikplatten, Laminat und Fliesen
<b>Wände</b>	geputzt und gestrichen
<b>Decken/Dachschrägen</b>	wie vor bzw. im DG mit Gipskarton verkleidet
<b>Türen</b>	Naturholz furnierte Türen mit Futter und Bekleidung
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrisch betriebenen Rollläden, im DG auch Dachschrägenfenster

### Technische Ausstattung

<b>Heizung</b>	befindet sich auf dem Spitzboden Gastherme mit Warmwasserversorgung  Fußbodenheizung in allen Räumen
<b>Elektro</b>	den VDE-Bestimmungen der Baualtersklasse entsprechend  weitere Merkmale: Sprechanlage und Kabelanschluss
<b>Sanitär</b>	<b>EG</b> <u>Gäste-WC</u> Boden Keramikplatten, Wände decken-hoch gefliest Objekte: Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten

**Zubehörräume****Bauschäden / Baumängel**Küche

Fliesenspiegel

Kalt- und Warmwasseranschluss

**DG**Bad

Boden gefliest, Wände deckenhocho gefliest

Objekte:

Eckwanne halbrund, Dusche, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten.

Ein Anschluss für ein Bidet ist vorhanden, ein Bidet aber nicht.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Die Gastherme verliert Wasser.

Ein Teil der Wohnung wird nicht warm.

- Die Heizung ist ausbesserungsbedürftig.

Die Innentüren im DG sind auszutauschen. Futter und Bekleidungen zeigen, vornehmlich im Schlossbereich, Zerstörungen.

Ein Teil der Rollläden ist ausbesserungsbedürftig - sind nicht funktionsfähig.

Die Dusche im Bad ist nicht nutzbar.

Es tritt Wasseranfall auf - muss ausgebesert werden.

Im Bad im DG im Bereich des Dachschrägenfensters ist Feuchte aufgetreten - beim Tauen des Schnees.

Leichte Schimmelbildung war im Fensterbereich noch erkennbar.

Der Fliesenbelag im Bad im DG und im Wohnraum im EG zeigt Rissbildung.

Im Wohnzimmer EG ist eine Terrassentür ausbesserungsbedürftig - der Beschlag ist hier defekt.

Die Außenelektrik ist laut Aussage der Eigentümerin nicht mehr funktionsfähig.

Der Dachanschluss des Carports an die Hauswand ist undicht. Es ist hier Wasseranfall gegeben.

Das Podest zum Hauseingang ist ohne Belag.

### 1.2.2 Garage

An das Wohnhaus ist giebelseitig eine Garage in Massivbauweise errichtet worden.

Wände: Mauerwerksbau mit Verblendmauerwerk

Decke: Massivdecke in Stahlbeton

Dach: Flachdach mit Abklebungen

Tor: elektrisch betriebenes Rolltor

Boden Estrich





### 1.2.3 Carport

Vor die Garage ist ebenfalls giebelseitig ein Carport in Holzbauweise erstellt worden.

Das Dach ist ein Flachdach mit Abklebungen.

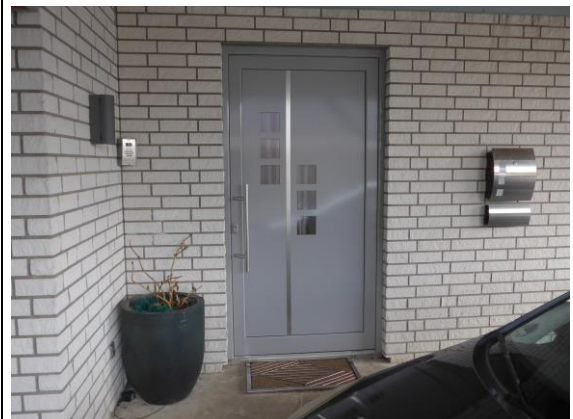


### 1.2.4 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

Die Zuwegung zu der Garage, dem Carport und der Haustür ist mit Verbundpflaster belegt.

Die Haustür, durch das Carport überdacht, ist eine Alu-Tür mit Teilverglasung.



**Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**

Die Terrasse ist mit einem Plattenbelag versehen.

**Einfriedung**

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

**Gärtnerische Gestaltung**

Zaun und Hecke

**Sonstige Außenanlagen**

Rasenfläche und kleine Anpflanzungen

Holzgartenhaus - bewegliches Bauteil - wird nicht mit bewertet.

**1.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht****Bebaute Flächen:**

Wohnhaus	ca. 82 m <sup>2</sup>
Garage	ca. 36 m <sup>2</sup>
Carport	<u>ca. 32 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	ca. 150 m <sup>2</sup>

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Bruttogrundfläche	BRI-Zwischensumme m <sup>3</sup> (ca.)
Wohnhaus	EG und DG  Der Spitzboden wird gemäß Sachwertrichtlinie mit einem Zuschlag bewertet.	165	--
Garage	EG	36	
Carport	EG	32	
<b>Gesamt</b>		<b>233</b>	<b>--</b>

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß WoFiV.

Die Flächen wurden aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG + DG	Wohnen	119,35
Garage	EG	Parken	1 Stck.
Carport	EG	Parken	1 Stck.
<b>Summe</b>			<b>119,35 m<sup>2</sup> 2 Stck.</b>

## 2. Rechtliche Beschreibungen

### 2.1 Grundbuch

Eigentümer zu dem Stichtag siehe Anlage persönliche Daten

Amtsgericht: Bielefeld

Grundbuch von		Bezirk		Band	Blatt
Jöllennebeck		--			6296
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück		Größe (m²)
1	Jöllennebeck	6	2223		442
Gesamtgröße					442

### 2.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.  
In Abteilung II ist eine Eintragung gegeben:

Amtsgericht Bielefeld		Grundbuch von Jöllennebeck	Blatt 6296	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	<p>Rückkauflassungsvormerkung für die Stadt Bielefeld. Bezug: Bewilligung vom 11.05.2005 (UR-Nr. 194/2005, Notar Jörg-Christian Linkenbach, Bielefeld) - Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1 und 2. Eingetragen am 17.06.2005.</p> <p>U. Gieselmann</p>		
2	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 87/17). Eingetragen am 14.11.2017.</p> <p>Solz</p>		

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 dieser Gebietsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.  
Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist erstellt: B-Plan Nr. II / J 11 Meierfeld mit folgenden Ausweisungen:

WA allgemeines Wohngebiet  
I eingeschossig.

Es sind Baufenster gegeben - siehe nachstehenden B-Plan-Ausschnitt.



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß des B-Plans zu erfolgen.

## 2.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte bei der Stadt Bielefeld wurde von mir am 10. März 2021 eingesehen.

Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

26.01.2005	Genehmigung Errichtung eines Wohnhauses mit geringer Höhe - hier Einfamilienhaus mit Garage
2005	Fertigstellung
26.10.2007	Genehmigung Erstellung eines Carports

Es wurde weiter festgestellt:

Der Spitzboden ist als Nutzfläche / Spielzimmer ausgebaut - keine Wohnfläche.

Hier liegt ein baurechtswidriger Zustand vor.

Ein baurechtswidriger Zustand bleibt, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Dies betrifft auch die Regelung des Bauordnungsrechts.

Der Spitzboden wird daher nur als Nutzfläche gewertet - keine Wohnfläche und mit einem Zuschlag bei den NHK-Kosten berücksichtigt.

### 3. Gebäude- und Marktbeurteilung

<b>Wohnlage</b>	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld ist als normale Wohnlage einzustufen.
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	Die Bevölkerungsprognose ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) weist für Bielefeld einen Bevölkerungsrückgang von ca. 1,2 % bis 2030 ausgehend von dem Basisjahr 2012 auf.
<b>Nachfrage</b>	<p>Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist zum Stichtag als positiv zu werten, stark beeinflusst durch das niedrige Zinsniveau.</p> <p>Wie sich die Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt auswirkt, kann noch nicht beurteilt werden.</p>
<b>Baulicher Zustand</b>	<p>Der bauliche Zustand des Hauses ist der Baualtersklasse entsprechend - durchschnittlich.</p> <p>Modernisierungen wurden nach der Errichtung nicht mehr durchgeführt.</p>
<b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b>	<p>Der Zuschnitt des Wohnhauses, Einfamilienhaus in einer Doppelhaushälfte, ist funktional.</p> <p>Die Ausstattung ist überwiegend dem Standard der Baualtersklasse entsprechend.</p>
<b>Nutzbarkeit</b>	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
<b>Verwertbarkeit</b>	Die Verwertbarkeit für Objekte dieser Art ist als <u>normal</u> zu werten.
<b>Objektrisiko</b>	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.



#### 4. Restnutzungsdauer

**Die Restnutzungsdauer** wird in erster Linie von den wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt, die dem zu wertenden Objekt am Wertermittlungsstichtag noch beizumessen sind. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es mitunter wirtschaftlicher ist, eine Restnutzungsdauer nicht „bis zum bitteren Ende“ auszuschöpfen, sondern durch eine wirtschaftlichere Nutzungsalternative zu ersetzen. Insoweit können auch technische Gesichtspunkte eine Rolle spielen.

Als *übliche* Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass es häufig durch (umfangreiche) Objektmodernisierungen zu einer **Verlängerung der Restnutzungsdauer** kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer **Verkürzung der Restnutzungsdauer**.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. Sind in den Grundstücksmarktberichten Modelle zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt sind sie jedoch anzuwenden.

Baujahr/Fertigstellung/Bezugsfertigkeit	2005
Umbau/Anbau/Teilmodernisierung	nicht erfolgt
übliche wirtschaft. Nutzungsdauer	60 – 100 Jahre
Ansatz	80 Jahre – lt. Grundstücksmarktbericht der Stadt Bielefeld
Restnutzungsdauer zum Stichtag 2021	64 Jahre gemäß des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude.

#### 5. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das Grundstück

Ellerbusch 23, 33739 Bielefeld

auf **351.000,00 EUR**  
(dreihunderteinundfünfzigtausend)

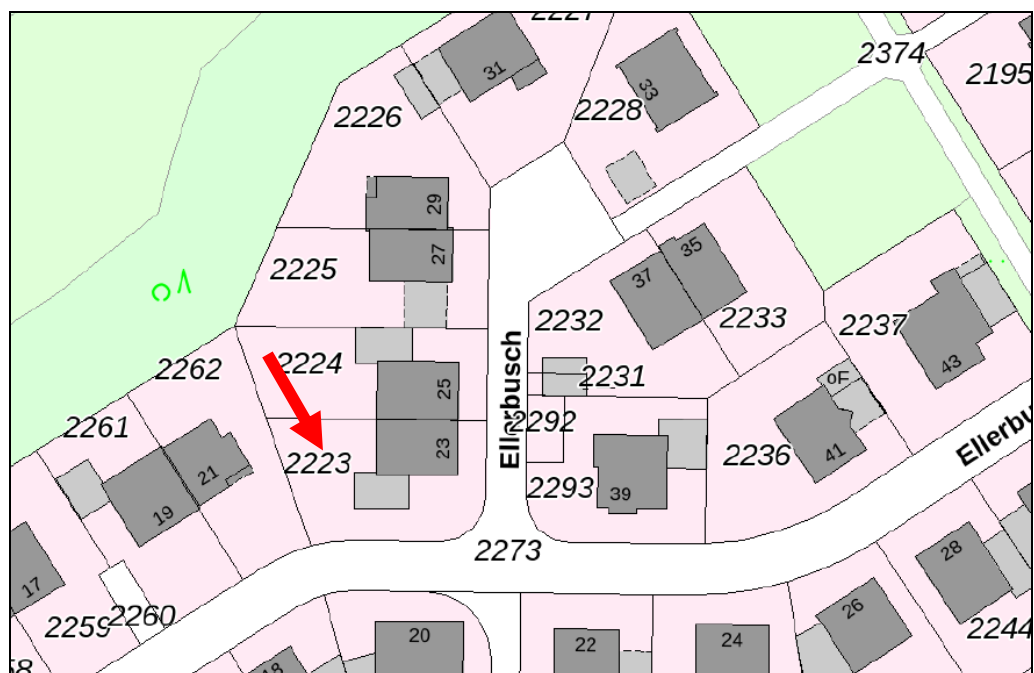
Bielefeld, 18.03.2021

## 6. Fotos

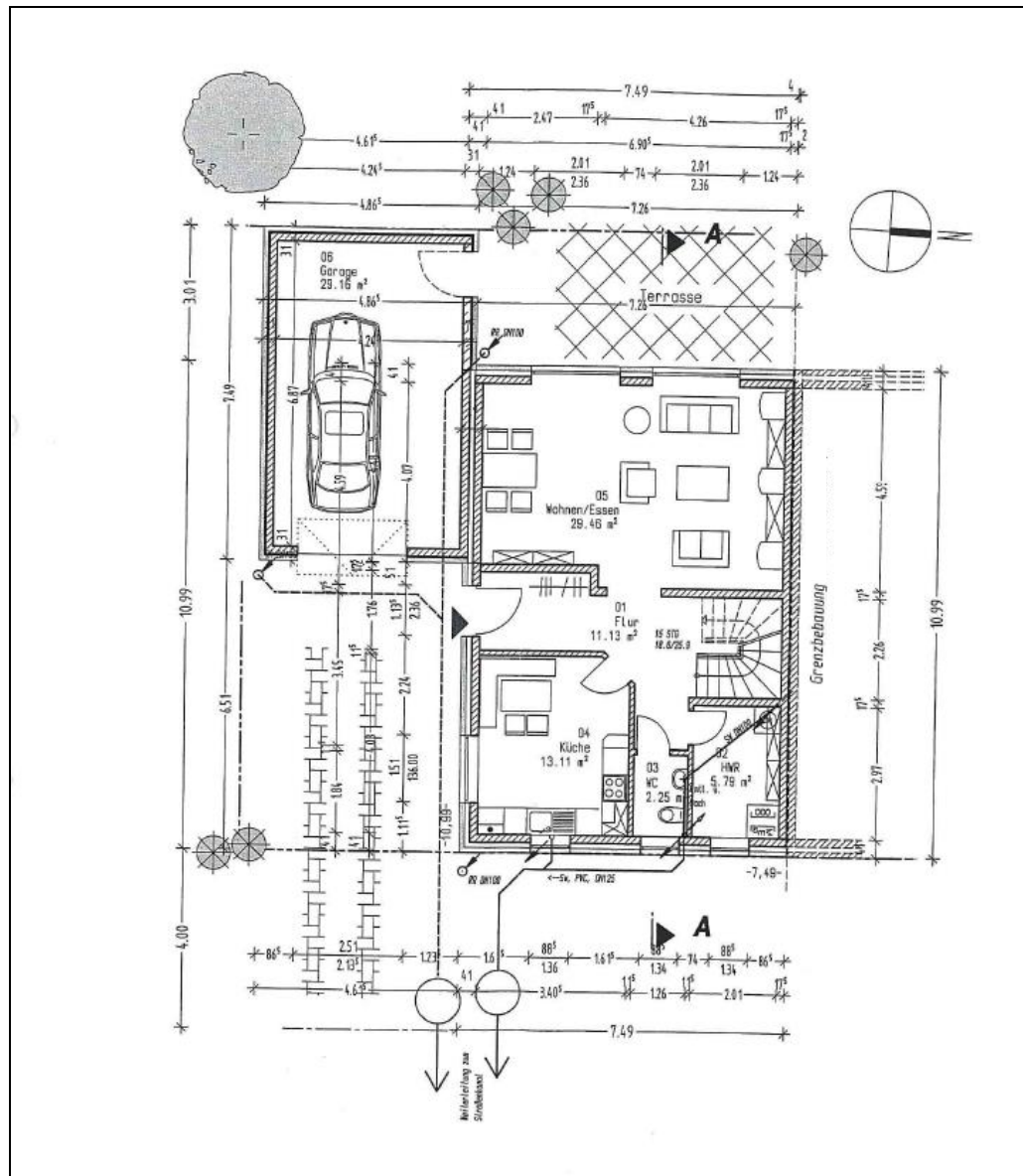




## 7. Anlagen

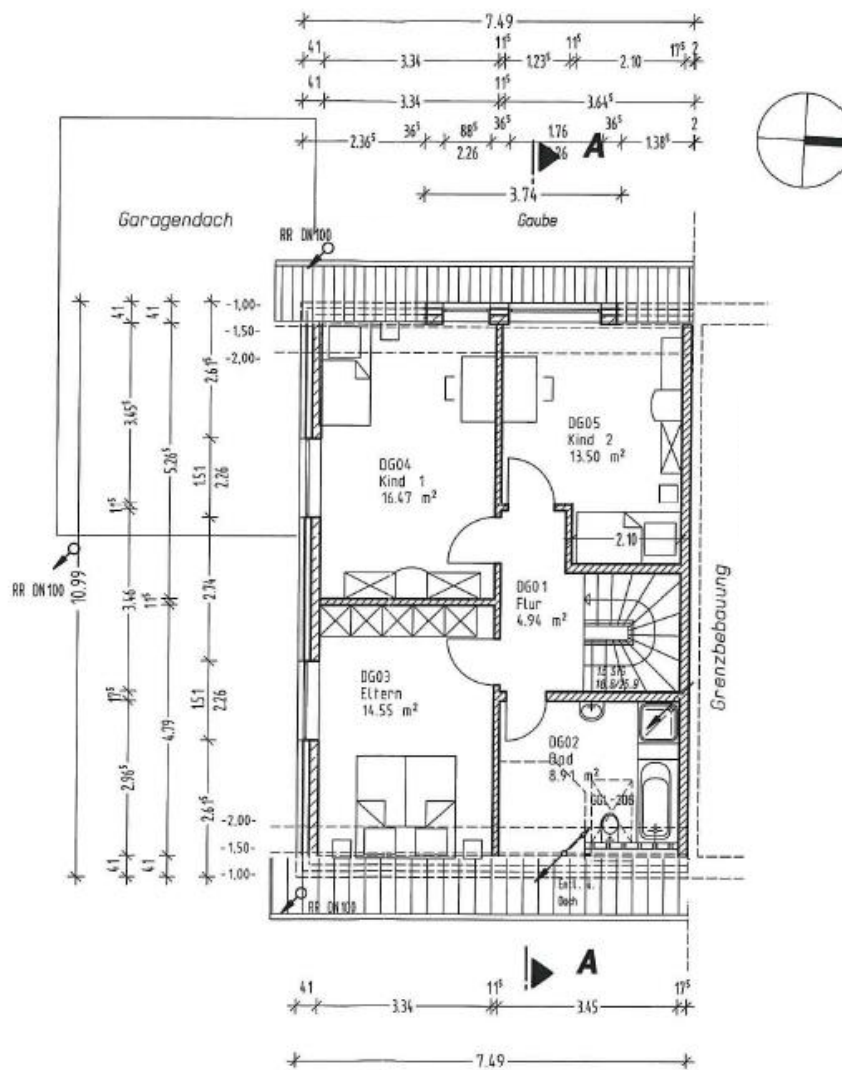




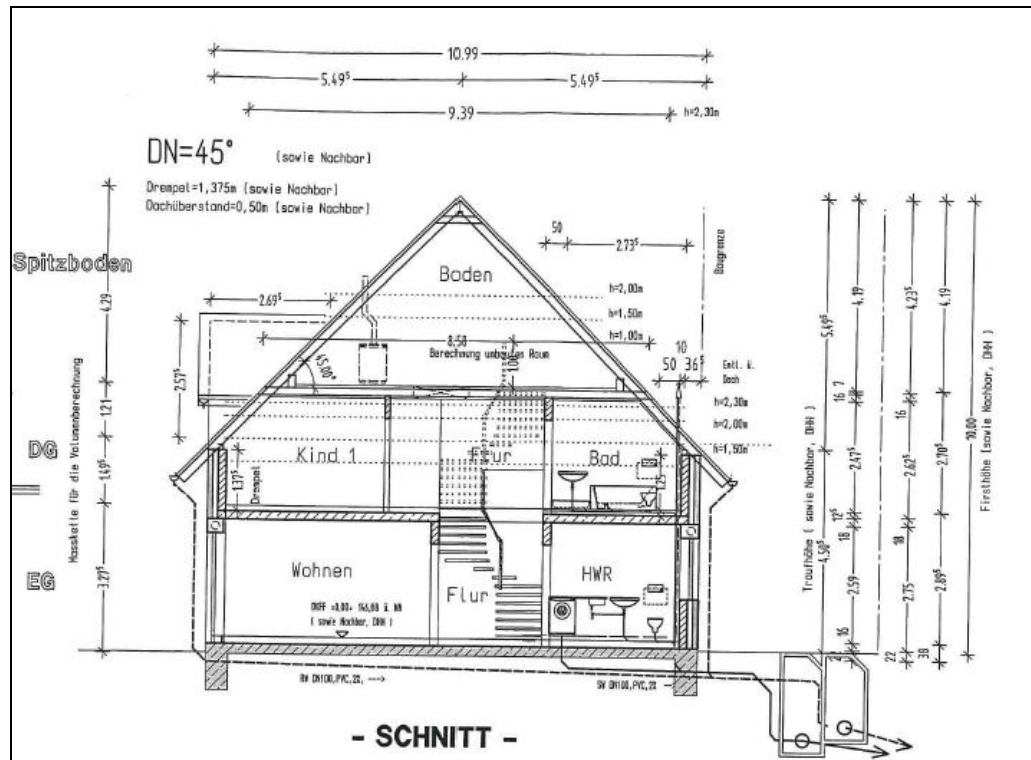


- Grundriss EG

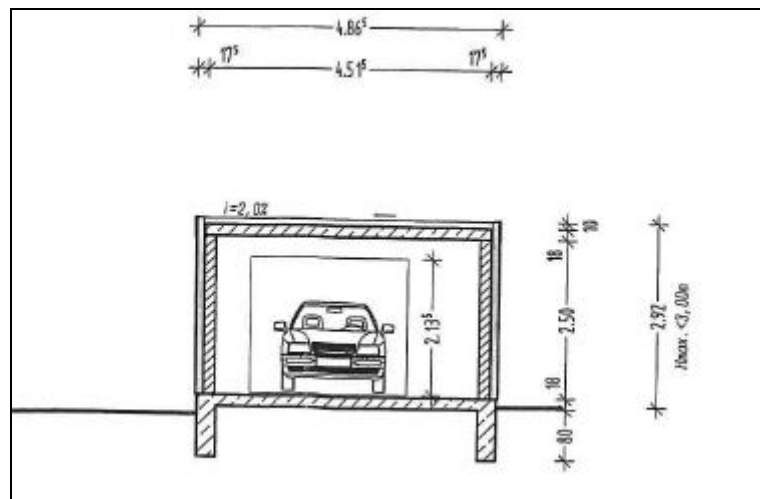




- Grundriss DG



- Schnitt



- Garage