



Stapenhorststr. 80
33615 Bielefeld

Telefon: 05 21 / 13 13 11
Fax: 05 21 / 5 60 93 50
E-Mail: k.kuehn@sv-kuehn.de

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Ermittlung von Mieten

Von der HWK Ostwestfalen-Lippe zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Gerüstbaugewerbe

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 ²
Grundstück:	ca. 442 m ²
Verkehrswert:	351.000,00 EUR

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld
Tel.: 0521 / 13 13 11
Fax.: 0521 / 5 60 93 50

Bankverbindungen
Sparkasse Bielefeld
Bielefelder Volksbank

IBAN DE48 4805 0161 0074 5273 34
IBAN DE54 4786 0125 0351 9887 00

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.

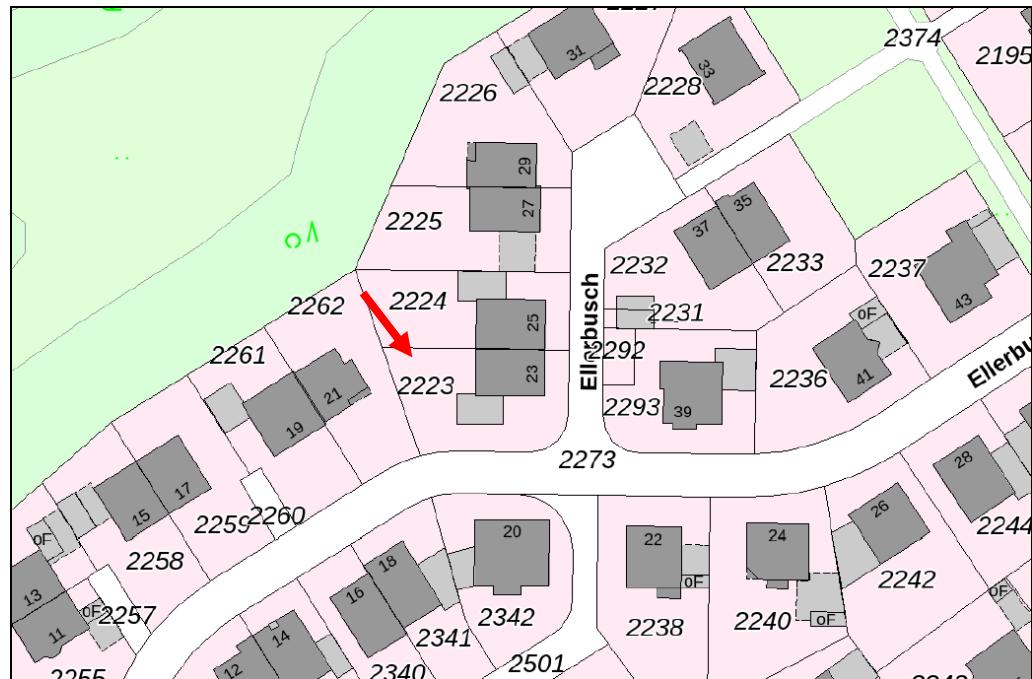
Die Wohnlage im Sinne des Bielefelder Mietspiegels ist als **normale** Wohnlage einzustufen.

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 Flurkartausschnitt).
-------------------	---



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.



Nutzung des Hauses:	Einfamilienhaus
Aufteilung des Hauses:	siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stahlbeton und Stahlbetonsohlplatte
Außenwände	Mauerwerksbau
Innenwände	Mauerwerksbau, zum Teil Leichtbausteine
Decken / Deckenkonstruktion	Massivdecke in Stahlbeton
Treppen	Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Edel- stahlgeländer - gewendet

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

Ausstattung

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

Technische Ausstattung

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

	<u>Küche</u> Fliesenpiegel Kalt- und Warmwasseranschluss
DG	
Bad	Boden gefliest, Wände deckenhoch gefliest Objekte: Eckwanne halbrund, Dusche, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten.
	Ein Anschluss für ein Bidet ist vorhanden, ein Bidet aber nicht.
Zubehörräume	Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.
Bauschäden / Baumängel	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 ausgebessert 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.

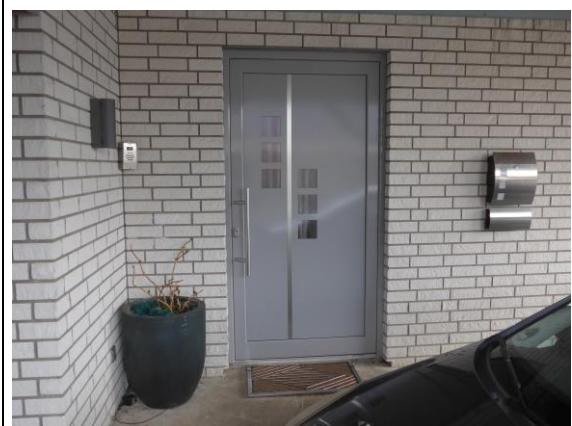


1.2.4 Außenanlagen

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 ²
Garage	ca. 36 m ²
Carport	<u>ca. 32 m²</u>
Gesamt	ca. 150 m ²

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	Brutto-grundfläche	BRI-Zwischen-summe m ³ (ca.)
Wohnhaus	EG und DG Der Spitzboden wird gemäß Sachwertrichtlinie mit einem Zuschlag bewertet.	165	--
Garage	EG	36	
Carport	EG	32	
Gesamt		233	--

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.
Summe			119,35 m² 2 Stck.

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Eigentümer zu dem Stichtag siehe Anlage persönliche Daten

Amtsgericht: Bielefeld

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Jöllenbeck		--		6296
Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Jöllenbeck	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 Jöllenbeck	Blatt 6296	Abteilung II	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	1	3			
1	1	Rückauflassungsvormerkung 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. U. Gieselmann			
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 87/17). Eingetragen am 14.11.2017. Solz			

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier ist keine Eintragung gegeben.

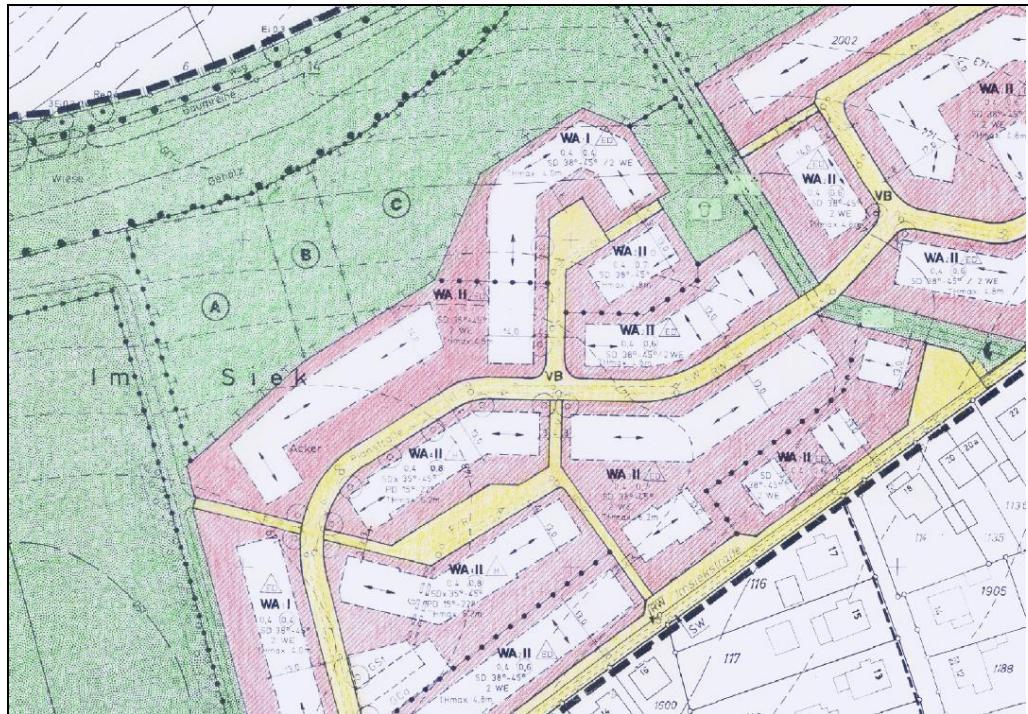
2.3 Bau - und Planungsrecht

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

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

Ellerbusch 23, 33739 Bielefeld

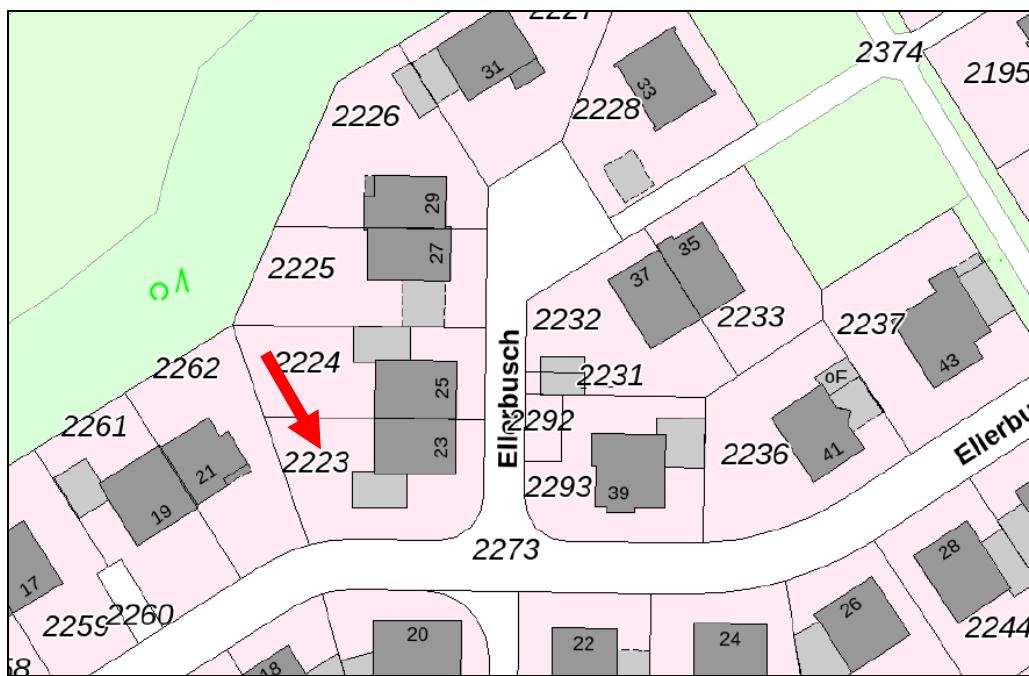
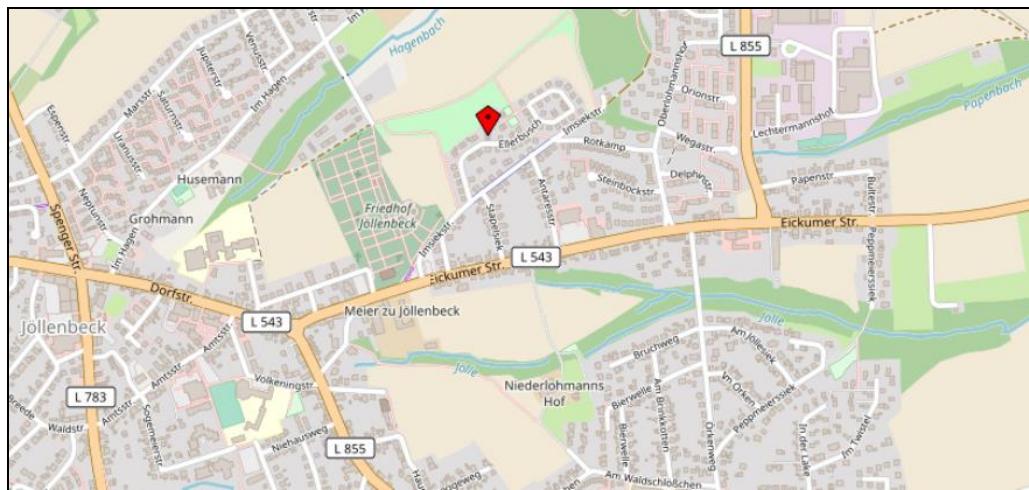
auf **351.000,00 EUR**
(dreiunddreihunderteinundfünfzigtausend)

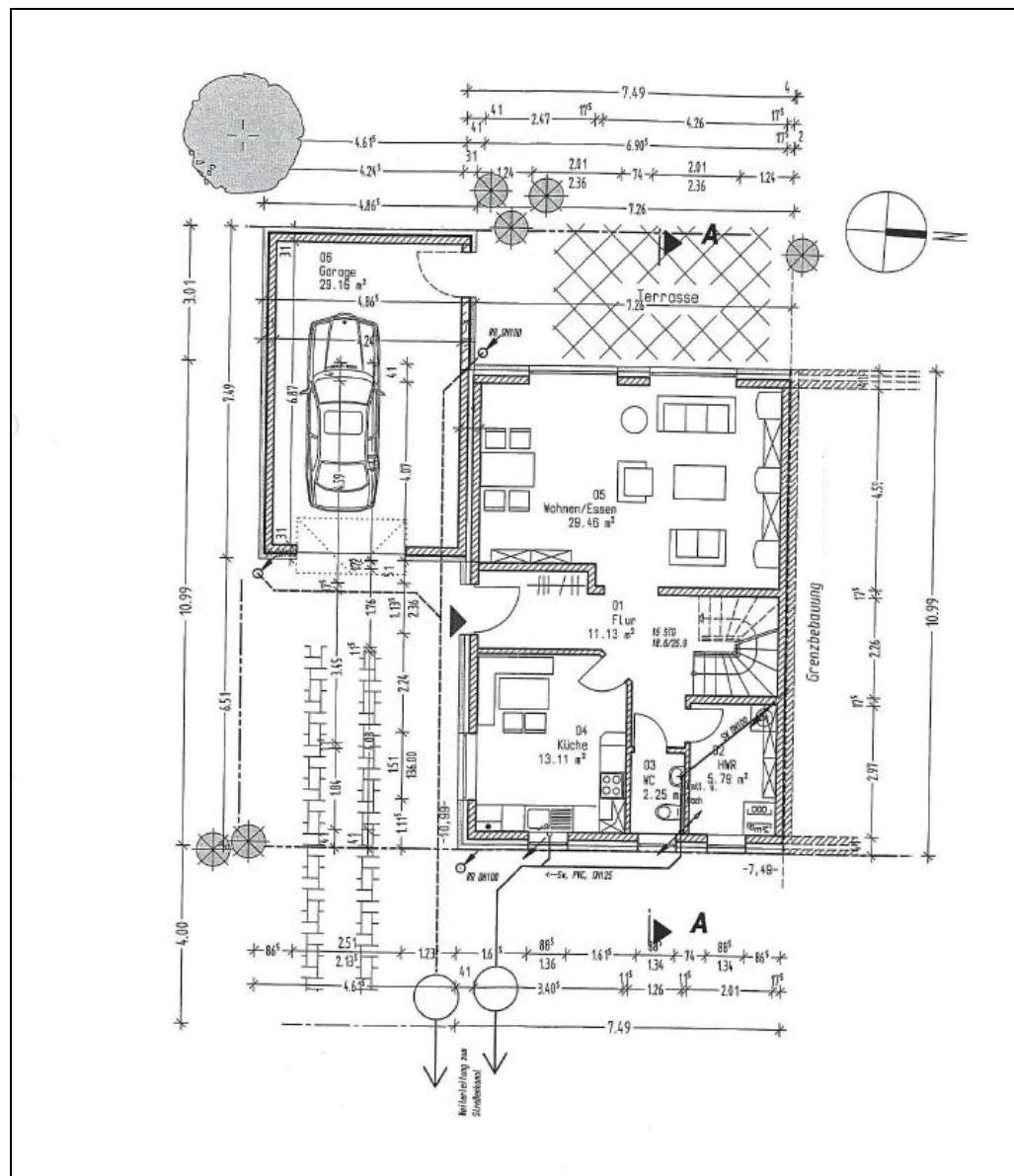
6. Fotos



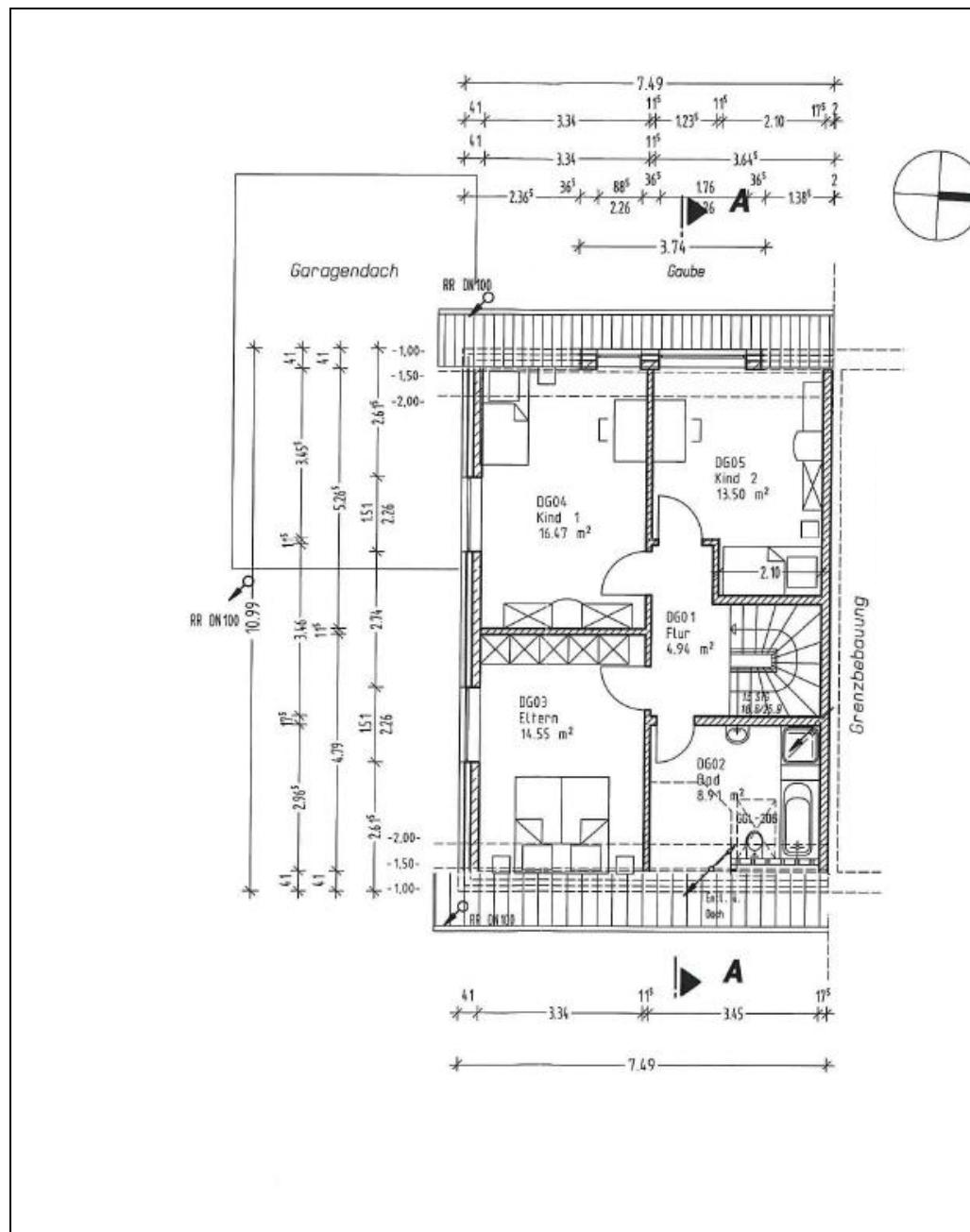


7. Anlagen

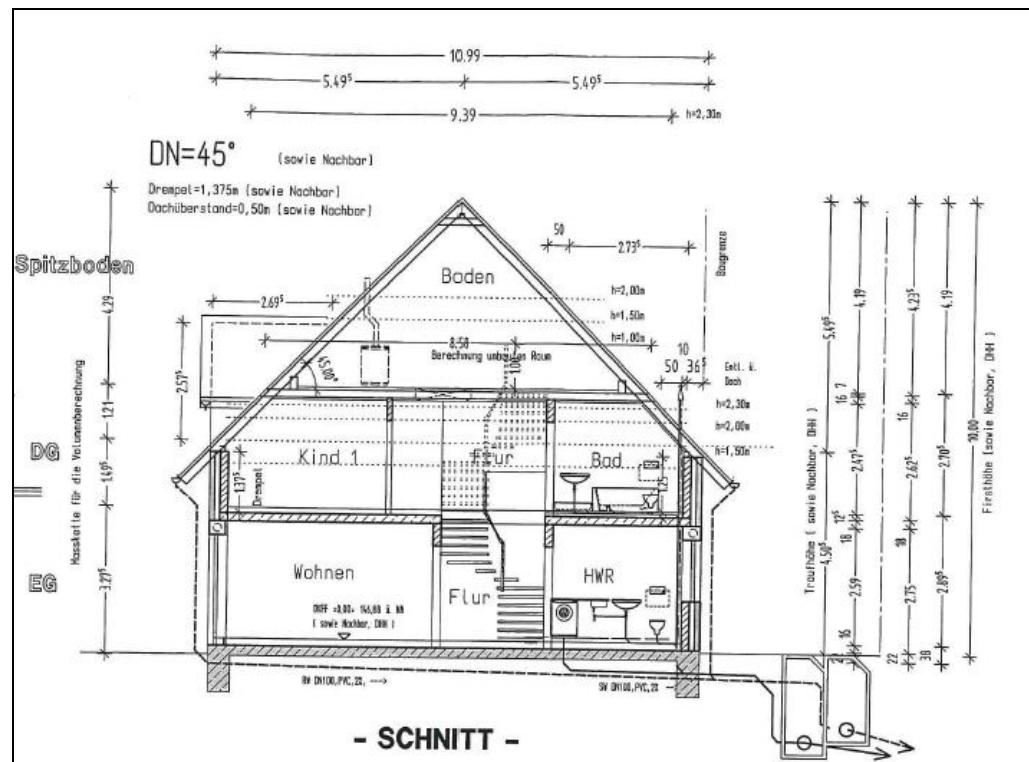
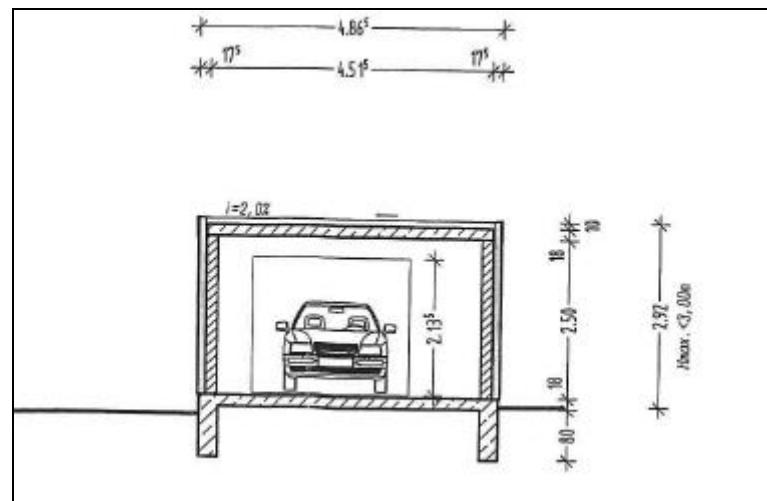




- Grundriss EG



- Grundriss DG

*- Schnitt**- Garage*