

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006a K 014 / 25

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert (F) –



Objekt:	Teileigentum (Ladenlokal) im Erd- und Kellergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses
Lage:	Oelmühlenstraße 105, 33604 Bielefeld
Nutzfläche:	ca. 502 m ²
Grundstück	1.325 m ² , 225/1000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert:	280.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Teileigentum (Ladenlokal, Lebensmitteleinzelhandel) im Keller- und Erdgeschoss eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Unterkellerung und Staffelgeschoss.

Neben dem Kellergeschoss ist eine Tiefgarage erstellt.

Das Gebäude wurde 1973 fertiggestellt.

Die Nutzfläche beträgt ca. 502 m² - davon ca. 391 m² Verkaufsfläche.

Der bauliche Zustand des Gebäudes und der Einheit selbst entspricht weitgehend der Baualtersklasse der Erstellung. Umfassende Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Letzte Modernisierungen der zu bewertenden Einheit fanden Anfang der 1980er Jahre statt.

Die Raumaufteilung bzw. die Größe der Verkaufsfläche entspricht den Anforderungen Anfang der 1970er Jahre. Aus heutiger Sicht ist die Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel zu klein. Weiterhin wird die Fläche nahezu ausschließlich künstlich belichtet – außer im Eingangsbereich sind keine Fenster vorhanden.

Die Ausstattung entspricht ebenfalls weitgehend der Baualtersklasse und damit nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Stellplätze im Innenhof dürfen nur zu bestimmten Zeiten genutzt werden. Die Zuordnung erfolgte über eine Gebrauchsregelung in der Teilungserklärung

Eine Andienung mit Fahrzeugen größer als Sprinter-Klasse ist nicht möglich.

Ein Energieausweis vom 19.05.2023 lag vor. Der Endenergieverbrauch ist hier mit 148,3 kWh/(m²xa) angegeben, der Primärenergieverbrauch mit 16,3 (kWh/(m²xa)). Die energetischen Eigenschaften sind insgesamt als normal, bezogen auf die Baualtersklasse, anzusehen. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Geschäftslage ist als 2er Lage im Stadtgebiet anzusehen. Positiv ist die direkt angrenzende Haltestelle der Stadtbahn anzusehen.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als eingeschränkt anzusehen. Um die Fläche anderweitig zu nutzen, sind erhebliche Investitionen notwendig. Um die Fläche einer gänzlich anderen als einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, müssten die anderen Miteigentümer diesem Vorhaben zustimmen.

Die Verwertbarkeit ist als eingeschränkt einzustufen – stark eingeschränkter Käuferkreis.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Teileigentum (Ladenlokal, Lebensmitteleinzelhandel) im Keller- und Erdgeschoss eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Unterkellerung und Staffelgeschoss.

Neben dem Kellergeschoss ist eine Tiefgarage erstellt.

1.1 Baujahr

Das Gebäude wurde 1973 fertiggestellt.

1.2 Lage

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Oelmühlenstraße / Eckbereich Oststraße im östlichen Zentrumsbereich von Bielefeld, einer Stadt mit ca. 344.000 Einwohnern.

Die Oelmühlenstraße ist, in diesem Gebietsbereich 3- bis 4-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. In der Mitte der Straße verläuft die Trasse der Stadtbahn. Die Oststraße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus 2- bis 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.

Auf Grund der zentralen Lage sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur in einem Umkreis von ca. 500 m erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten – auch über den tägl. Bedarf hinaus, private Dienstleistungsbetriebe.

Der Stadtkern von Bielefeld (Jahnplatz) ist ca. 2 km entfernt.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Die Oberfläche des Grundstücks ist leicht hangig. Es fällt nach Norden hin ab.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft der Stadt Bielefeld, Bauberatung vom 09.05.2025, sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Die Länge an der Oelmühlenstraße beträgt ca. 35 m und die Tiefe an der Oststraße ca. 40 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Oelmühlenstraße und die Oststraße sind voll erschlossen (2- bis 4-spurig, asphaltiert, Bürgersteige, Fahrradwege).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Gas.
Entsorgung	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

1.3. 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- u. Schadensuntersuchung dar.

1.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

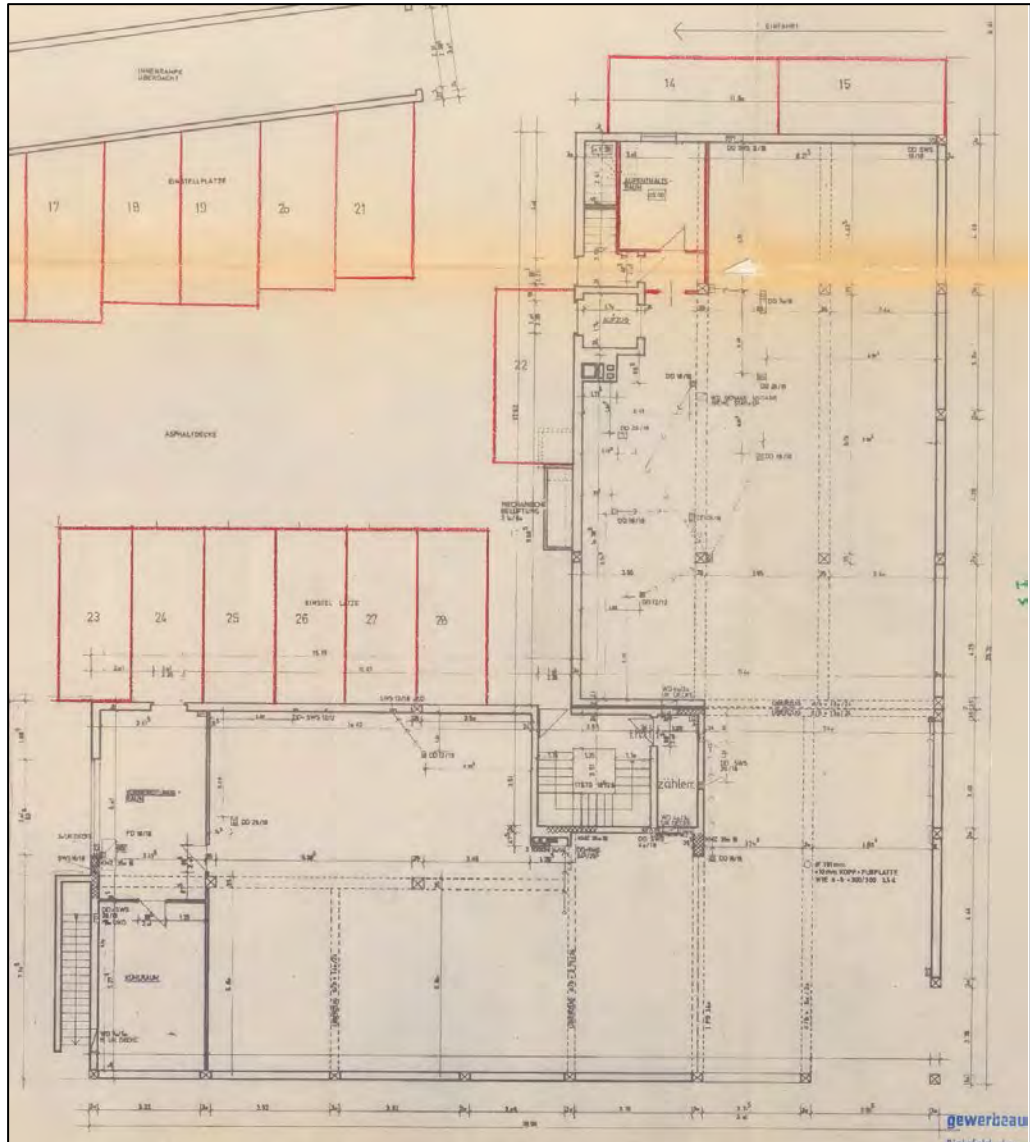
Nutzung des Hauses: 1 x Gewerbeeinheit
15 x Wohneinheiten

Aufteilung des Hauses: siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifen- und Einzelfundamente in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau, Stahlbetonbauweise
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau und Stahlbetonbauweise
Innenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppe mit Keramikplatten, Steinbelag
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung entspricht der Baualterklasse. Es ist keine moderne Wärmedämmung vorhanden.
Dach	Flachdach mit Abklebungen
Dachentwässerung	Innenentwässerung
Außengestaltung	Ziegelsichtmauerwerk, rötliche Verplattung





Erdgeschoss

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Keramikplatten
Wände	geputzt und gestrichen
Decken	abgehängt mit integrierter Beleuchtung
Fenster	Aluminiumfenster mit Dickglas (1970er Jahre), Holzfenster, vergittert
Türen	Stahlzargen, einfache Holztüren, beschichtete Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Fernwärme (1969 Übergabestation) mit Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung über die E-Anlage
Elektro	Die E-Anlage entspricht, soweit erkennbar, weitgehend der Baualtersklasse. Im Zuge der diversen Nutzungen des Objekts wurde die E-Anlage jeweils an die Bedürfnisse des jeweiligen Nutzers angepasst. weitere Merkmale: --
Sanitär	<u>Sanitäranlagen</u> Die Sanitäranlagen des Objekts befinden sich im KG. Sie entsprechen der ursprünglichen Baualtersklasse 1970. Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche
Besondere Bauteile:	Lastenfahrstuhl
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Zubehörräume	--
Sonstiges	--

1.3.3 Tiefgarage

Der Innenhof dient als Parkplatz. Unterhalb des Innenhofes befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 15 Einstellplätzen – lt. Teilungserklärung.

1.3.4. Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Asphalt
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	--
Gärtnerische Gestaltung	--
Sonstige Außenanlagen	--

1.4. Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Nutzfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Bielefeld ermittelt. Sie wurde überschlägig über die BGF plausibilisiert. Sie kann für die Wertermittlung angesetzt werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Teileigentum Nr. 13	KG	Nebenflächen (Sozial- / Lagerflächen)	59
	EG	Verkaufsfläche, Nebenfläche	443
Tiefgarage	KG	parken	4 Stück
Summe			502 m² 4 Stück

Die reine Verkaufsfläche beträgt ca. 391 m².

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch – Blatt 3913

Teileigentumsgrundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Grundbuch	Bezirk	Band	Blatt
Bielefeld	--	--	3913

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Bielefeld	67	11	1.325
Gesamtgröße				1.325 m²

1	225,000/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Bielefeld 67 11 23260 Hof- und Gebäudefläche, Oelmühlen- straße 105, 107 und Oststraße 36 verbunden mit Sondereigentum an dem Wohnhaus Nr. 13 des Aufteilungsplans, beschränkt durch Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 3901 bis 3914). Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, jedoch nicht a) an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie, b) bei der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im übrigen gemäß Bewilligung vom 4. November 1971 eingetragen am 17. Dezember 1971. Die Teilungserklärung ist geändert. Zu dem Miteigentumsanteil gehört das Sondereigentum an den Kellergaragen, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 - 12 bezeichnet. Gemäß Bewilligungen vom 26. März 1973, 9./13. Juli 1973 eingetragen am 20. Juli 1973. Die Teilungserklärung ist geändert. Der Anteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an dem weiteren Anteil in Blatt 13030. Gemäß Bewilligungen vom 9. März 1977/30. November 1977/8. März 1979 eingetragen am 23. November 1979.	13	25
---	---	----	----

	Die Teilungserklärung ist geändert. Der Anteil ist beschränkt durch das Sondereigentum an dem weiteren Anteil in Blatt 17824. Gemäß Beschluß vom 11. September 1980 und gemäß Bewilligung vom 23. Januar 1981 hier vermerkt am 9. Juni 1981.		
--	---	--	--

Weiterhin ist hinsichtlich der Einstellplätze im Innenhof eine Gebrauchsregelung getroffen:

Die nachstehend bezeichneten Einstellplätze im Erdgeschoss werden den nachstehend bezeichneten jeweiligen Wohnungseigentümern zur ausschliesslichen Nutzung zugewiesen:

- a) Einstellplätze 1 bis 12: Wohnungseigentümer Nr.13. Zugewiesen werden zur ausschliesslichen Nutzung weiterhin die im Plan nicht numerierten Einstellplätze an der Oststrasse, die baurechtlich nicht genehmigt sind. Die Einstellplätze 1 - 12 können vom Wohnungseigentümer Nr.13 jedoch nur in der Zeit von 6.30 bis 19.30 Uhr genutzt werden. In der Zeit von 19.30 bis 6.30 Uhr steht die ausschliessliche Nutzung dem Wohnungseigentümer Nr.14 zu.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 17.02.2025 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 8, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Verfügungsbeschränkung gem. § 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative der Insolvenzordnung

lfd. Nr. 9, lastend auf der lfd. Nr. 1

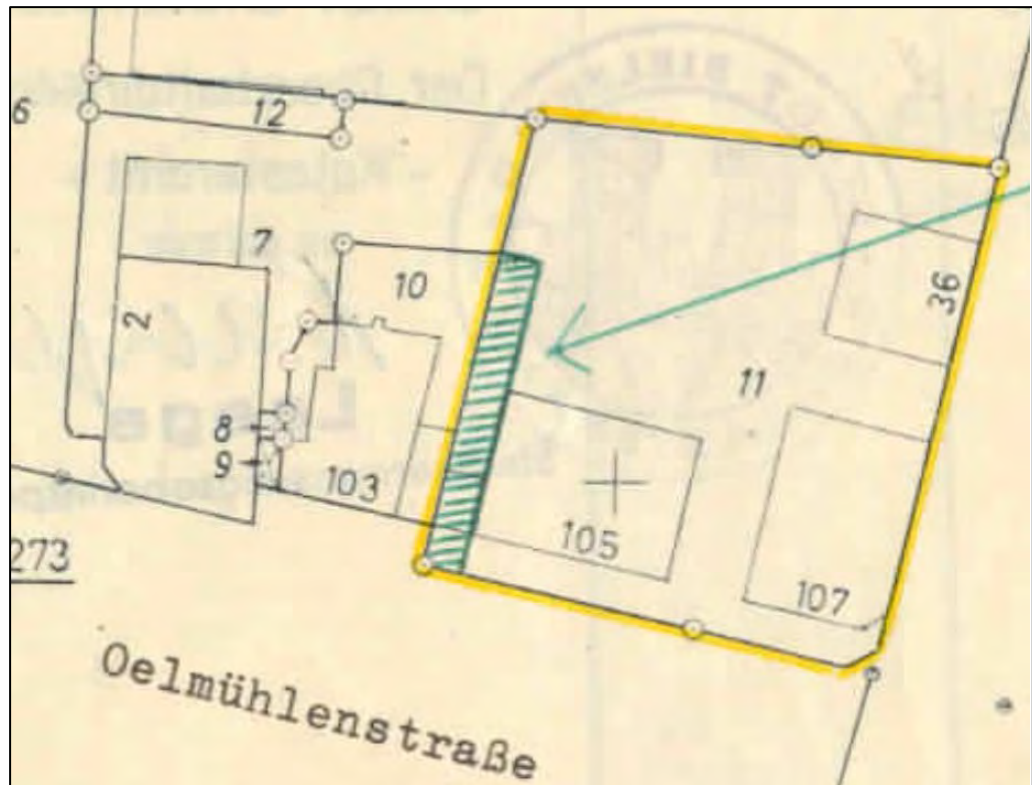
- Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 02.06.2025 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier ist eine Eintragung vorhanden.

Baulastenblatt von Bielefeld, Blatt 174

Baulastenverzeichnis von STADT BIELEFELD		Baulastenblatt Nr. <u>174</u> Seite <u>1</u>
Grundstück <u>Oelmühlenstr. 105</u>		
Gemarkung BIELEFELD Flur <u>67</u>		Flurstück <u>11</u>
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Verpflichtung, eine ca. 72 qm große Fläche entlang der Westgrenze des Grundstücks Oelmühlenstr. 105 (im Lageplan grün schraffiert angelegt) als Zugang und Zufahrt zu der rückwärtigen Fläche des Grundstücks Oelmühlenstr. 105, Gemarkung Bielefeld, Flur 67, Flurstück 10, zur Verfügung zu stellen und für jedermann dauernd freizuhalten. Bielefeld, den 20. 4. 1971  Martina Stadtmann	



Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Altlastenkataster wurde am 02.06.2025 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Bielefeld erstellt; B-Plan Nr. III / 3 / 06.01 vom 15.12.1962 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

gemischtes Wohngebiet

III

3 Vollgeschosse

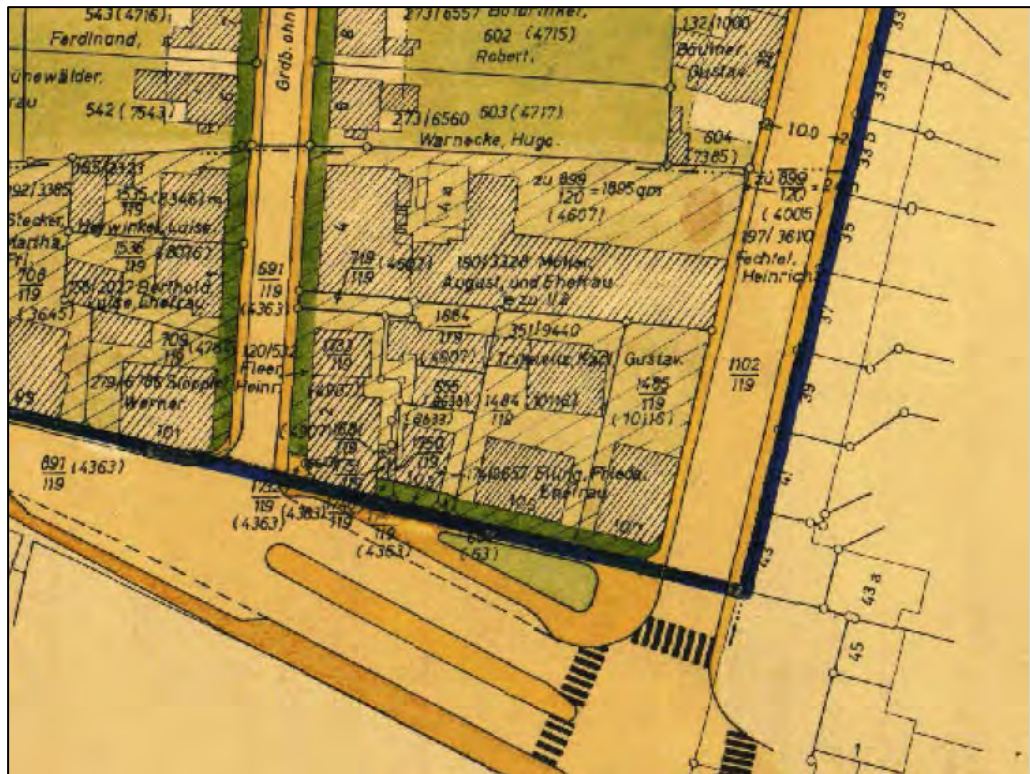
o

offene Bauweise

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl 1,2

Hier gilt die **Bielefelder Bauordnung** von 23.11.1960.



Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	1,20	1,0	
maximal zulässige Nutzung	1,20		lt. B-Plan

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.

bebaute Flächen in m²

Wohn- und Geschäftshaus ca. 1.590 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte der Stadt Bielefeld wurde am 05.05.2025 durch die Stadt Bielefeld digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigungen erfolgten am 18.03.1970, 03.07.1970, 01.04.1971 und 16.09.1971.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 01.04.1971 und die Schlussabnahme am 30.04.1973.

Die letzte Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung erfolgte am 30.01.1981.

Die letzte Nutzungsänderung für die zu bewertende Fläche erfolgte 1981 zu einem „Plus Markt“.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

In die Gewerbefläche wurde ein Kühlcontainer eingebaut sowie ein Teilbereich abgetrennt.

Die Maßnahmen sind nicht als wertrelevant anzusehen.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Bielefeld fallen keine Erschließungskosten gem. § 127 BauGB an.
------------------------------	---

Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadtverwaltung Bielefeld fallen keine Abgaben an.
---------------------------------	--

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Einheit war eigengenutzt. Eine Mietzahlung wurde nicht geleistet.

Das aktuelle Hausgeld beträgt, nach Auskunft des Hausverwalters 1.098,00 EUR.

Die Kosten der Tiefgarage (Sauberkeit und Schönheitsreparaturen) sind von den Eigentümern der Einstellplätze zu je 1/15 Anteil zu tragen.

"Die Eigentümer der Einstellplätze in der Tiefgarage sind gesamtschuldnerisch für die Sauberhaltung und die Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Tiefgarage verantwortlich und tragen im Innenverhältnis die Kosten hierfür je mit 1/15 pro Einstellplatz."

Die Tiefgarage weist erhebliche Mängel auf – siehe auch Punkt 4.

Hierzu liegt ein Angebot für die Sanierung der Tiefgarage vor. Die Gesamtkosten sind 2023 mit ca. 92.000 EUR Brutto angegeben. Bei einer Baukostensteigerung von ca. 10 % ergibt sich ein angepasster Wert von ca. 101.000 EUR Brutto.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Geschäftslage	Die Geschäftslage ist als 2er Lage im Stadtgebiet anzusehen. Positiv ist die direkt angrenzende Haltestelle der Stadtbahn anzusehen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 02.06.2025) weist für Bielefeld einen Bevölkerungsrückgang zum Stichtag von ca. 0,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung ist allerdings deutlich positiv.
Nachfrage	Die Nachfrage nach Teileigentumsflächen ist als stark eingeschränkt anzusehen. Derartige Flächen werden kaum mehr gehandelt.
Marktentwicklung / Marktlage	Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Teileigentumsflächen als stark eingeschränkt anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen: • die stark angestiegene Inflationsrate, • starke Zinssteigerungen – Stand 02.06.2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von Anfang 2012 erreicht • die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 360 % gestiegen. • stark gestiegene Baupreise • stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen im Zeitverlauf erkennbar.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Gebäudes und der Einheit selbst entspricht weitgehend der Baualtersklasse der Erstellung. Umfassende Modernisierungen wurden nicht durchgeführt. Letzte Modernisierungen der zu bewertenden Einheit fanden Anfang der 1980er Jahre statt.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung bzw. die Größe der Verkaufsfläche entspricht den Anforderungen Anfang der 1970er Jahre. Aus heutiger Sicht ist die Verkaufsfläche für den Lebensmitteleinzelhandel zu klein. Weiterhin wird die Fläche nahezu ausschließlich künstlich belichtet – außer im Eingangsbereich sind keine Fenster vorhanden.

Energetische Eigenschaften

Die Ausstattung entspricht ebenfalls weitgehend der Baualtersklasse und damit nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Stellplätze im Innenhof dürfen nur zu bestimmten Zeiten genutzt werden. Die Zuordnung erfolgte über eine Gebrauchsregelung in der Teilungserklärung

Eine Andienung mit Fahrzeugen größer als Sprinter-Klasse ist nicht möglich.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 Treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

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.

Ein Energieausweis vom 19.05.2023 lag vor. Der Endenergieverbrauch ist hier mit 148,3 kWh/(m²xa) angegeben, der Primärenergieverbrauch mit 16,3 (kWh/(m²xa)). Die energetischen Eigenschaften sind insgesamt als normal, bezogen auf die Baualtersklasse, anzusehen. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Lebensmitteleinzelhandel) ist als stark eingeschränkt anzusehen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als eingeschränkt anzusehen. Um die Fläche anderweitig zu nutzen, sind erhebliche Investitionen notwendig. Um die Fläche einer gänzlich anderen als einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, müssten die anderen Miteigentümer diesem Vorhaben zustimmen.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist als eingeschränkt einzustufen – stark eingeschränkter Käuferkreis.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als hoch anzusehen.

Bauschäden / BaumängelInstandhaltungsstau:

- Maler
- Boden
- Wärmeschutz
- Sanitär
- Lüftungsanlage
- Fenster
- E-Anlage

Mängel:

- in der Tiefgarage liegt die komplette Armierung offen
- Müllablagerungen in der Tiefgarage

Sonstiges

- Die Einzelhandelsfläche ist nicht geräumt, hier sind noch die Regale, tlw. Kassenanlagen und der Kühlraum vorhanden.

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- voll ausgenutztes Grundstück - relativ zentrale und gut erreichbare Lage	- Instandhaltungsstau und Mängel - energetischer Zustand - Größe und Aufteilung der Fläche - kaum Stellplätze

4. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33604 Bielefeld, Oelmühlenstraße 105, Teileigentum Nr. 13

auf **280.000,00 EUR**
(zweihundertachtzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden. In dem Teileigentum befanden sich Regale, ein Kassensystem und eine Kühlbox. Für die Beseitigung wurden pauschal Kosten in Ansatz gebracht.

Bielefeld, 04. Juni 2025

Christian Kühn

5. Berechnungen

Berechnung der Nutzfläche

33604 Bielefeld, Oehlmühlenstraße 105		
<u>Teileigentum Nr. 13</u>		
<u>Kellergeschoss</u>		
Umkleide	3,635*3,12*0,97	11,00
Aufenthalt	4,185*3,12*0,97	12,67
Flur	0,93*3,50*0,97	3,16
WC	1,60*2,32*0,97	3,60
WC	1,60*2,32*0,97	3,60
Leergutlager	5,96*3,50*0,97	20,23
Flur	2,26*2,17*0,97	4,76
		59,02
<u>Erdgeschoss</u>		
Kühlraum	3,415*5,775*0,97	19,13
Vorbereitung	3,415*6,01*0,97	19,91
Verkauf	(10,42*11,20+5,09*7,43-1,285*0,475+7,40*29,12-2,76*3,855-5*0,35*0,35+4,00*10,785-0,885*2,375+2,00*2,00)*0,97	391,09
Flur	(1,10*1,75+1,10*1,89)*0,97	3,88
Aufenthaltsraum	2,75*3,45*0,97	9,20
		443,22
Gesamtfläche		502,23

6. Fotodokumentation



Straßenansicht mit Eingangsbereich



Seitenansicht



Zufahrtssituation zur Tiefgarage



Innenhof / Rückseite



Decke Tiefgarage



Innenansicht Laden



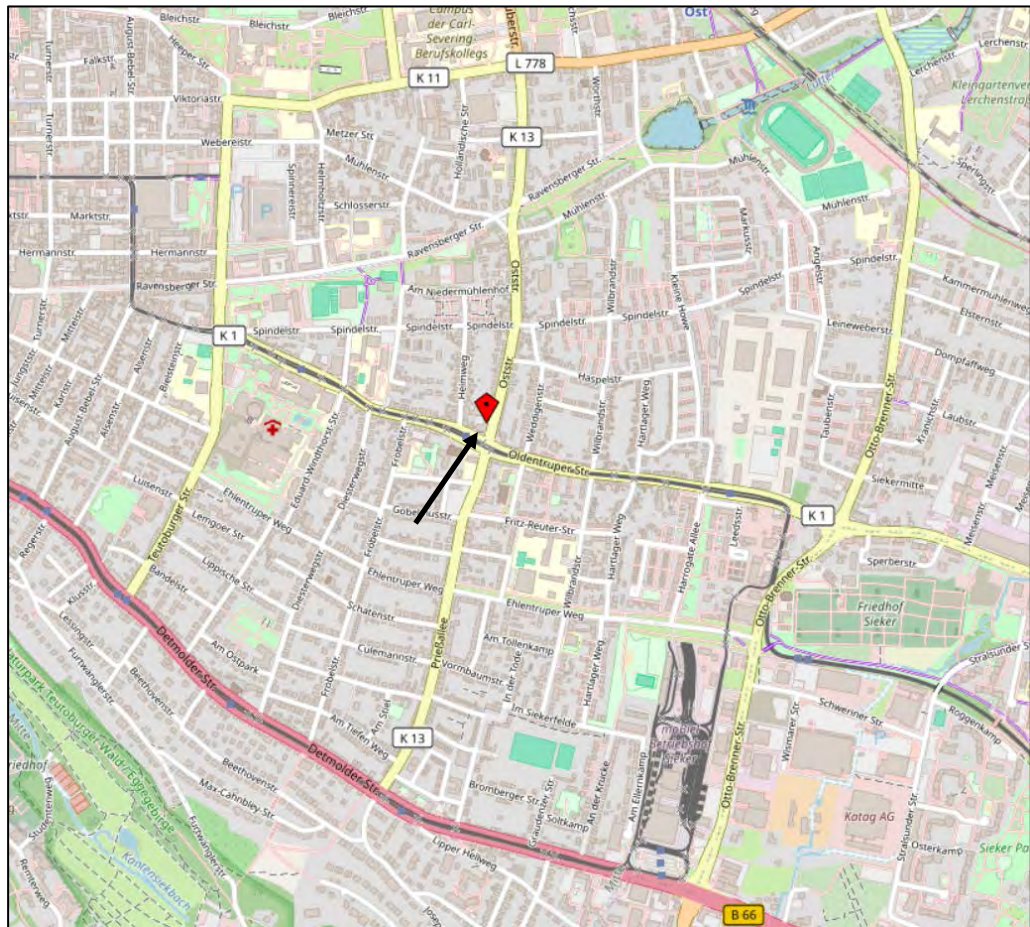
WC – Anlagen

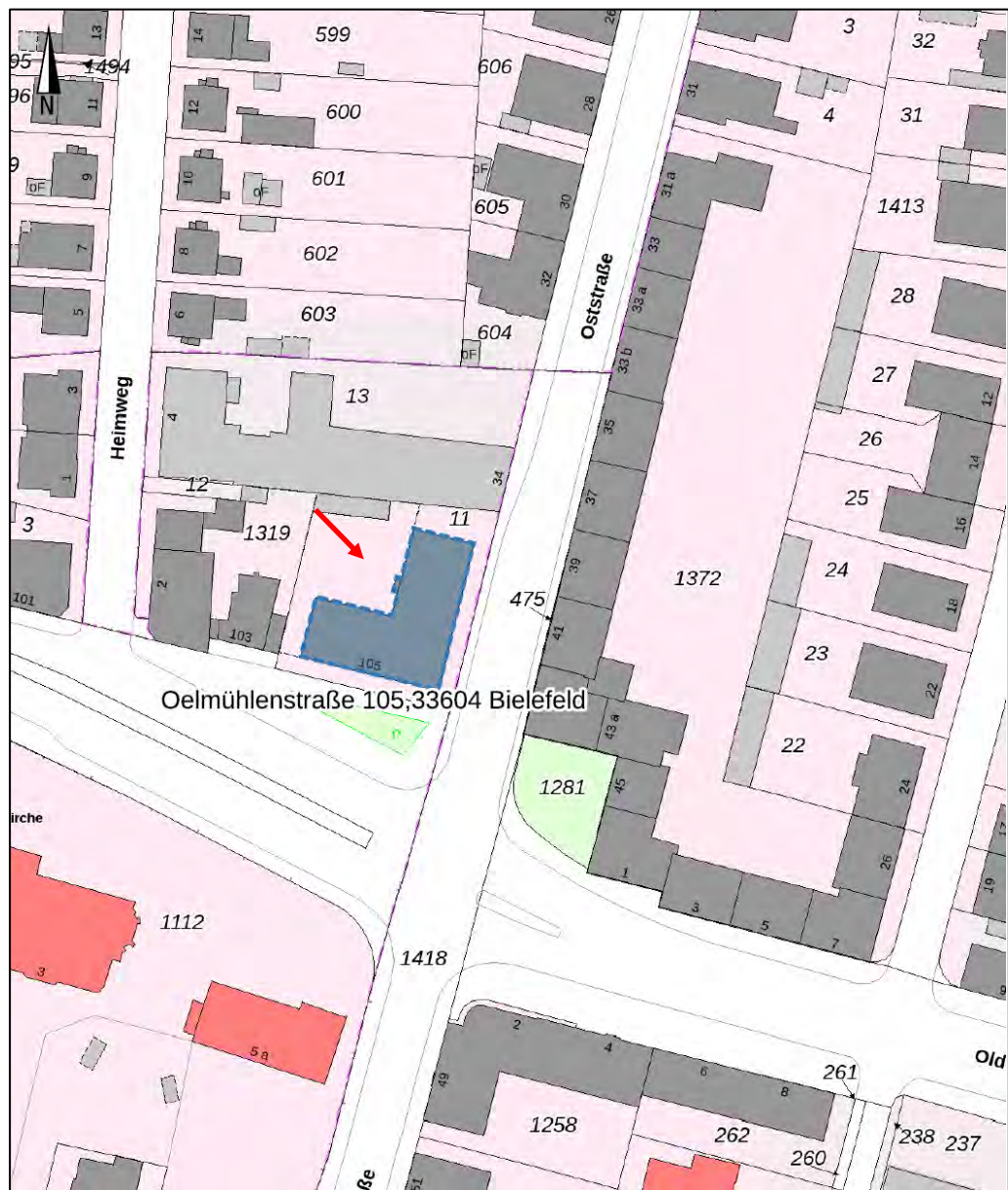


E-Anlage tlw.

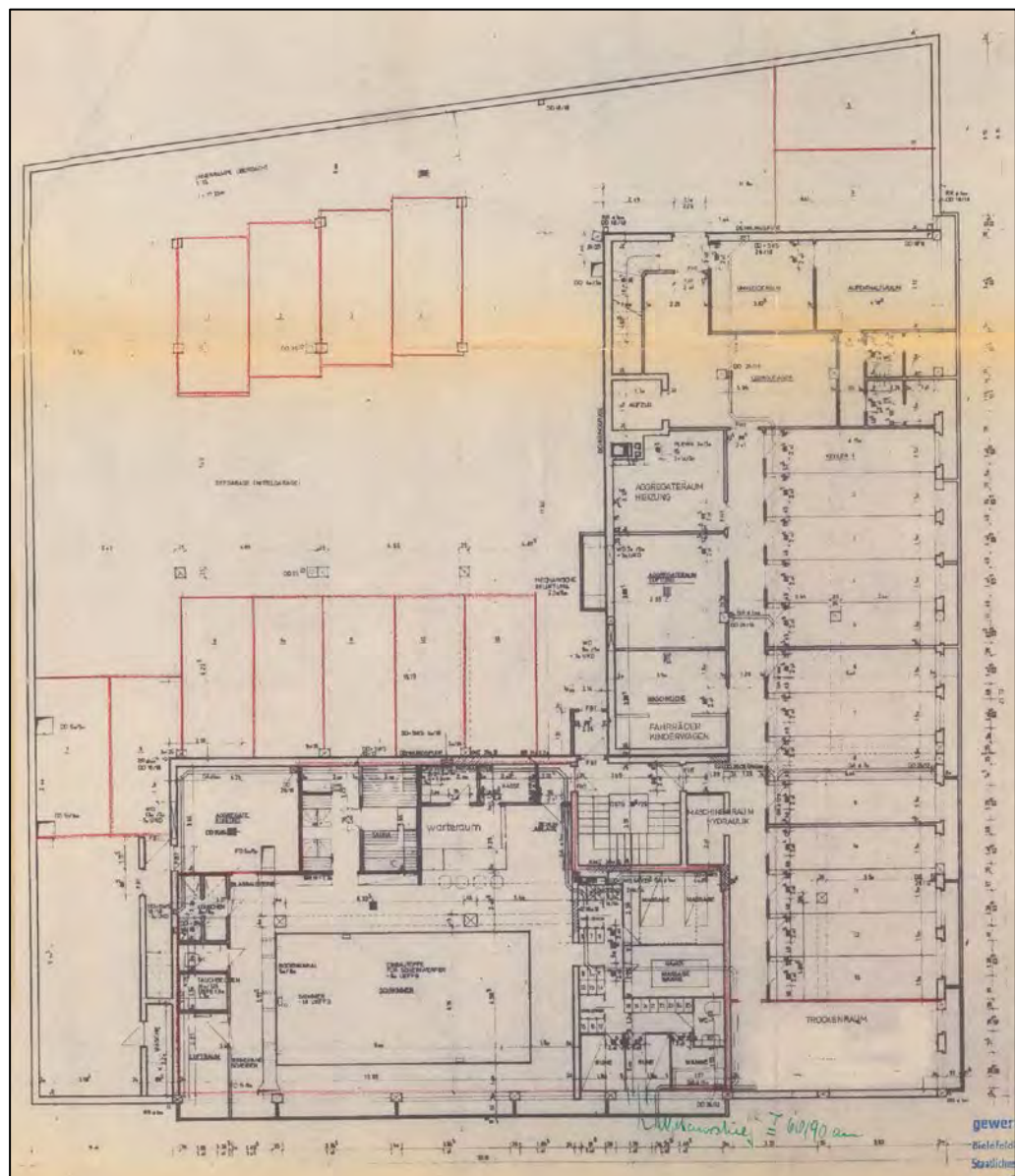
7. Anlagen

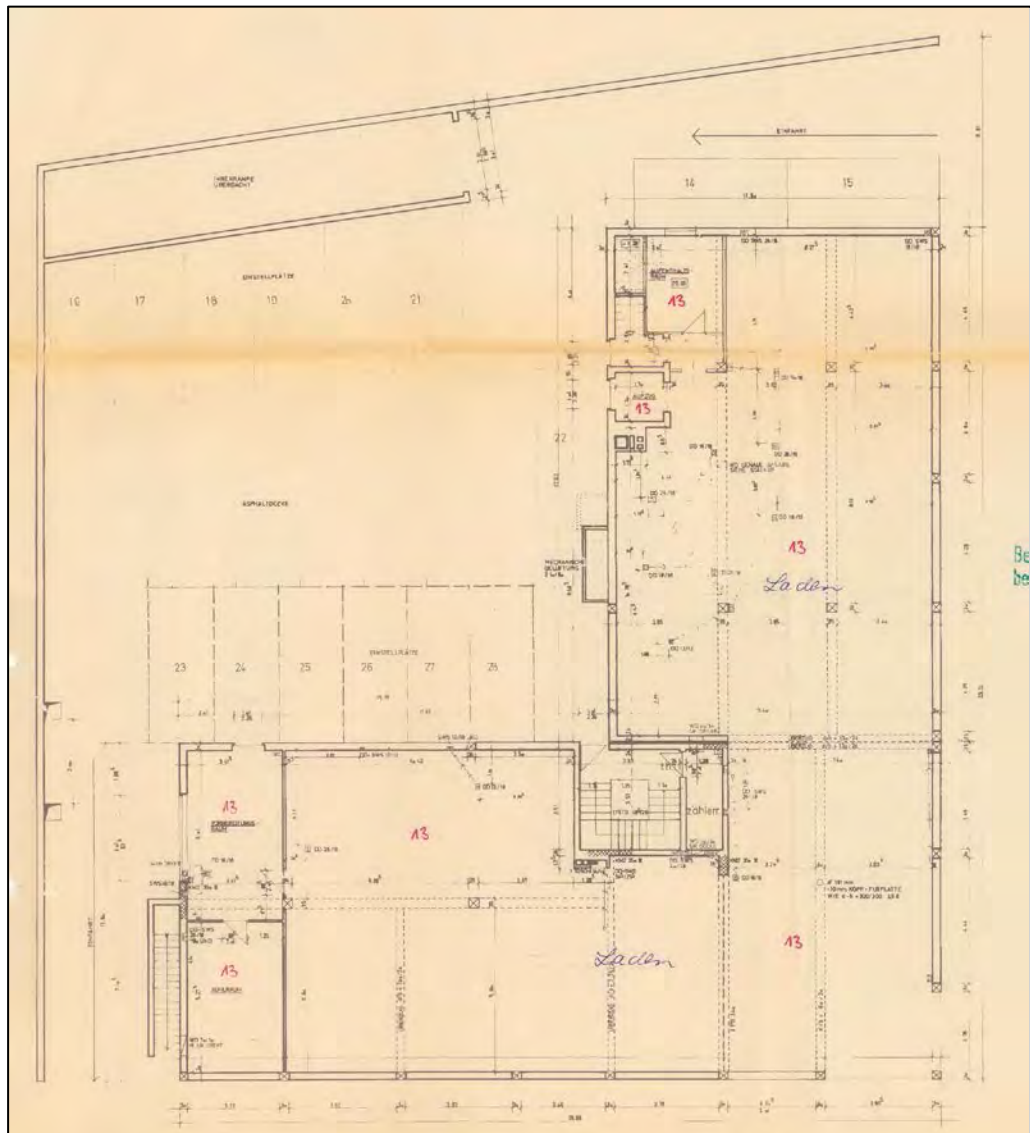
Stadtplan



Lageplan

Grundriss – Kellergeschoss



Grundriss – Erdgeschoss

Schnitte

