



Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006 K 038 / 23



Objekt:	freistehendes Mehrfamilienhaus - drei WE - mit Einzelgarage und Stellplätzen
Lage:	Schloßhofstraße 102, 33615 Bielefeld
Wohnfläche:	ca. 207,00 m ²
Grundstück:	ca. 635 m ²
Verkehrswert:	266.000,00 EUR - ½ Miteigentumsanteil

1. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus, drei WE, mit Einzelgarage und Stellplätzen.

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Garage ist eine Einzelgarage mit Flachdach.

1.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Die Schloßhofstraße befindet sich in Gellershagen, einem westlichen Ortsteil der Stadt.

Die Straße ist zweispurig und weist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.

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



Die Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen und Fahrradwegen versehen.

In diesem Teil der Straße sind auch Parkbuchten vorhanden.

Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden, jedoch teilweise in den Vorgärten.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden (ca. 50 m).

Infrastruktureinrichtungen aller Art, Schule, Kindergarten und Dienstleistungsbetriebe sind in Entfernungen von 200 - 1.000 m erreichbar.

Der Stadtkern von Bielefeld ist ca. 2,0 - 2,5 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Vielfalt, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, Kultur- und Verwaltungseinrichtungen.

Die Uni ist ca. 1,5 - 2,0 km entfernt.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 2 ½- bis 3-geschossigen Wohnhäusern, die in offener und Zeilenbauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Vorgärten und Gärten auf.

Die Wohnlage ist als gefragte Wohnlage anzusehen und ist im Sinne des Bielefelder Mietspiegels noch als **gute** Wohnlage einzustufen.

1.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist eben.

Baugrund

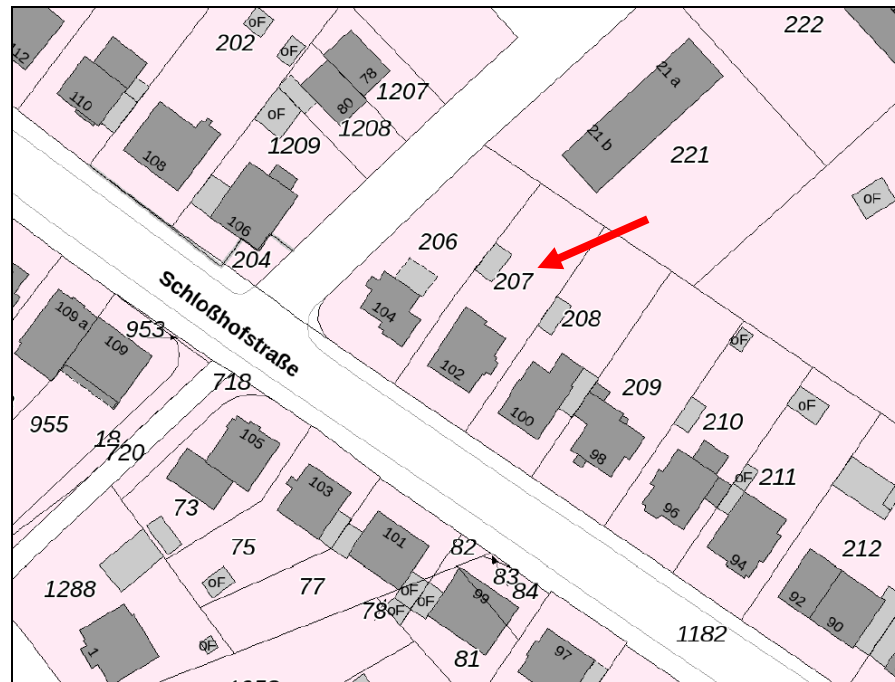
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld ist keine Altlast aufgeführt.

Es wird daher in diesem Gutachten von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das zu bewertende Grundstück, Reihen-grundstück, weist einen rechteckigen Zu-schnitt auf - siehe nachstehenden Flurkar-tenausschnitt.



1.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Schloßhofstraße ist voll erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen und teilweise auch Parkbuchten).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Telefon, Gas

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 freistehendes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.



Nutzung des Hauses

Mehrfamilienhaus mit 3 WE

Konzeption des Hauses

Einspanner

Aufteilung des Hauses

siehe die beigefügten Planungsunterlagen
- sie stimmen nur bedingt. Es sind Grund-
rissänderungen vorgenommen worden.

Anmerkung:

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2019 bis 2022 nahezu völlig entkernt und modernisiert – siehe die Ausführungen in der Baubeschreibung.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton, Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG-DG: Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände	Mauerwerksbau - teilweise auch Leichtsteine
Decken	über dem KG Stahlträgerdecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen	KG-EG: Massivtreppe mit Estrich und Natursteinbelag EG-DG: Holzwangentreppe DG-Spitzboden: offene Holzwangentreppe (sehr steil)
Dach	Walmdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	ist verbessert In den Jahren 2019 bis 2022 wurden folgende Verbesserungen durchgeführt: - Einbau neuer Fenster (Schallschutzfenster) - Fassadendämmung - Erstellung eines neuen Daches einschl. Dämmung - Einbau einer neuen Gasheizung
Außengestaltung	Wärmeverbundsystem mit Putz und Anstrich
Besondere Bauteile	- Dachgaupen - Hauseingangstreppe (noch nicht fertiggestellt)
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

Ausstattung

Boden

EG:
schwimmender Estrich
Beläge: Holzdielen und Feinsteinzeugbelag

OG und DG:
OSB-Platten bzw. Trockenestrich
Beläge: Laminat und Feinsteinbelag

Wände

geputzt, gespachtelt und gestrichen

Decken / Dachschrägen Türen

wie vor
streichfähige Holztüren mit Futter und Bekleidung (2019/2022 neu erstellt)

Fenster

Kunststofffenster (Schallschutzfenster mit Dreifachverglasung),
im EG mit Rollläden, im OG und DG ohne Rollläden

Technische Ausstattung

Heizung

Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung (2020/2021 neu erstellt)



Heizungsablesegeräte sind nicht vorhanden.



Elektro

Heizkörper: Plattenkonvektoren, ebenfalls 2020/2021 neu erstellt
 den VDE-Bestimmungen 2020/2021 entsprechend
 Die E-Anlage ist neu erstellt.



Weitere Merkmale:
 elektrischer Türöffner, Sprechanlage und Kamera.
 Diese Anlagen sind noch nicht fertiggestellt.

Sanitär

SAT-Schüssel

KG2 Waschküchen

mit Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung

Für die Wohnung im EG ist eine separate Waschküche gegeben.

EGBad

(2020/2021 neu erstellt)

Boden Feinsteinzeug / Keramikplatten,
 Wände deckenhoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Wasseruhr



Küche

Boden Keramikplatten,
Wände im Arbeitsbereich mit Glasalplatten versehen
Kalt- und Warmwasseranschluss

OG

Bad

Boden Feinsteinzeug, Wände decken-
hoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne, Waschbecken, WC hängen-
gend mit verdecktem Spülkasten



Küche

Boden Feinsteinbelag
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Kalt- und Warmwasseranschluss

DG

Bad

Boden Feinsteinbelag, Wände decken-
hoch gefliest

Objekte:

Einbauwanne, Waschbecken, WC hängen-
gend mit verdecktem Spülkasten.



Küche

Boden Feinsteinbelag

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Kalt- und Warmwasseranschluss

Mängel / Bauschäden

hier die noch nicht fertiggestellten Gewerke

Im EG, Rückseite, muss der genehmigte Wintergarten noch erstellt werden.

Bei Nichterstellung fehlt auf der Rückseite im EG-Bereich, siehe auch das Foto, noch das Wärmeverbundsystem einschl. Putz und Anstrich.

Im OG-Bereich fehlt der Anstrich.



Die Zuwegung zum Hauseingang und die Hauseingangstreppe fehlen noch.

Die Treppenstufen, Holzstufen, müssen noch gestrichen werden.



Die Zuwegung zu der Garage und die geplanten Stellplätze vor dem Haus sind noch nicht erstellt.

Der Garten wirkt vernachlässigt.

1.2.2 Garage

Es ist eine Einzelgarage in Massivbauweise erstellt.
 Das Dach ist ein flach geneigtes Pultdach mit Abklebungen.
 Die Wände sind gemauert, geputzt und gestrichen.
 Das Tor ist ein Metallschwingtor.



Die Zuwegung ist zum Teil geschottert.

Schäden / Mängel: Putzschäden

1.2.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	sind noch nicht gegeben bzw. erstellt. Die Zuwegungen sind zum Teil geschottert. Die Haustür ist eine Alu-Tür mit Teilverglasung (2020/2021 neu erstellt)
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun und Hecke bzw. nicht vorhanden
Gärtnerische Gestaltung	Wiesenfläche mit Sträuchern - verwildert
Sonstige Außenanlagen	keine

--

1.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bebaute Flächen:

Wohnhaus:	ca. 105 m ²
Garage:	ca. 19 m ²
	ca. 124 m ²

Bruttogrundfläche

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 m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, OG, DG	416	--
Garage	EG	1 Stck.	--
Summe		416 1 Stck.	--

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß II. BV. Sie wurde aus den Bauunterlagen ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Wohnfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Wohnhaus			
Wohnung 1	EG	Wohnen	80,00 m ²
Wohnung 2	OG	Wohnen	77,00 m ²
Wohnung 3	DG	Wohnen	50,00 m ²
Summe			207,00 m²

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Bielefeld		--	--	5245
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Bielefeld	41	207	635
Gesamt				635

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.

In Abteilung II sind Eintragungen gegeben:

3	1	Lastend auf dem 1/2 Anteil [REDACTED] Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 38/23). Eingetragen am 27.07.2023. Kersting
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 31/23). Eingetragen am 02.11.2023. Kersting

Diese Eintragungen sind wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier sind keine Baulasten eingetragen.

2.3 Bau- und Planungsrecht

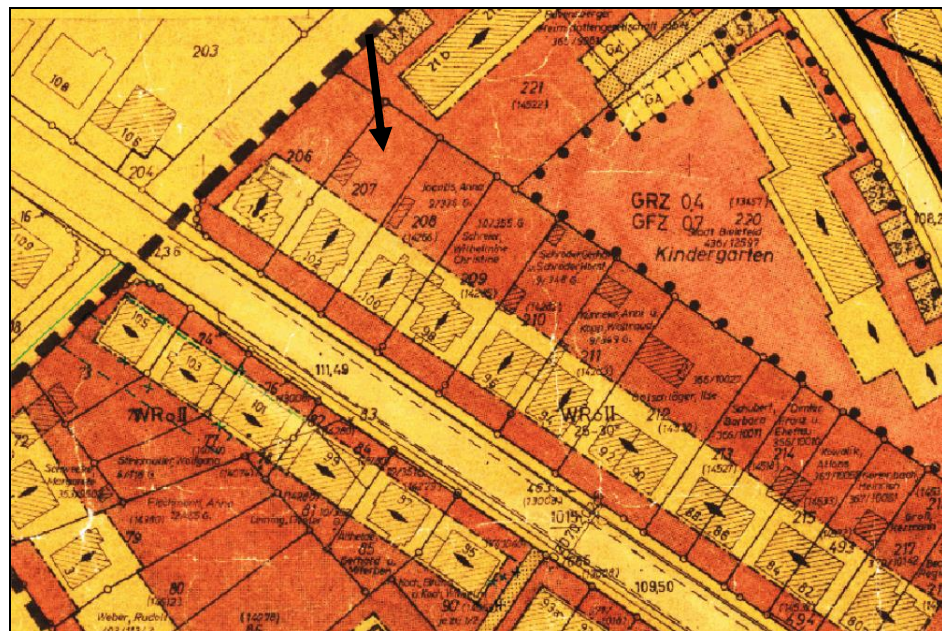
Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan ist erstellt - B-Plan Nr. II / 1 / 27.00 mit folgenden Ausweisungen:

II zweigeschossig
o offene Bauweise
WR reines Wohngebiet

Es sind Baufenster gegeben.

Ein B-Plan-Ausschnitt ist nachstehend aufgeführt.



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

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	0,34	0,17	entfällt
maximal zulässige Nutzung	--	--	siehe B-Plan

2.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 27. Oktober 2022 eingesehen.

Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

30.08.1935	Genehmigung Bau eines Wohnhauses
1936	Fertigstellung
04.05.1966	Genehmigung Bau einer Garage
2020	Genehmigung Bau eines Anbaus / Wintergartens einschl. einer Dachterrasse und drei Stellplätzen

Mit diesem Bauvorhaben ist noch nicht begonnen worden.

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

2.5 Baurechtswidrige Zustände

Das Gebäude ist entsprechend der genehmigten Zeichnungen erstellt. Kleine Grundrissänderungen sind jedoch vorgenommen worden.

Ein baurechtswidriger Zustand war nicht feststellbar.

3. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld ist als gute 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 Mehrfamilienhäusern ist noch gegeben. Die stark gestiegenen Zinsen, die stark gestiegenen Baupreise sowie die Vorgaben zu den energetischen Eigenschaften haben jedoch zu einer sinkenden Nachfrage und teilweise erheblichen Preisnachlässen geführt.
Energetische Eigenschaften	Das Wohnhaus ist umfassend modernisiert. Die energetischen Eigenschaften sind verbessert und entsprechen nun weitgehend den Anforderungen der EnEV. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Der Zuschnitt der Wohnungen ist, siehe hierzu die Zeichnungen, entsprechend den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse erstellt. Es sind kleine Grundrissänderungen vorgenommen worden. Der Zuschnitt ist insgesamt jedoch noch als funktional anzusehen. Abstriche sind jedoch auf Grund der kleinen Sanitärbereiche zu machen. Die Ausstattung ist dem heutigen Standard entsprechend. Sie wurde 2020 / 2021 umfassend modernisiert.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Mehrfamilienhaus) ist als <u>normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses ist weitgehend ordnungsgemäß. Anmerkung: Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt.

4. Restnutzungsdauer

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.

Für das zu bewertende Objekt, Mehrfamilienhaus, ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Es sind hier, siehe hierzu die Baubeschreibung, umfassende Modernisierungen vorgenommen worden.

Diese Maßnahmen führen zu einer Einordnung des Modernisierungsgrades in: umfassend modernisiert, 18 - 20 Pkte (erreichte Pkte. 18).

Die Restnutzungsdauer beträgt **55 Jahre**.

5. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
hier den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Mehrfamilienhaus
mit Garage und Stellplätzen

Schloßhofstraße 102, 33615 Bielefeld

auf **266.000,00 EUR**
(zweihundertdreißigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

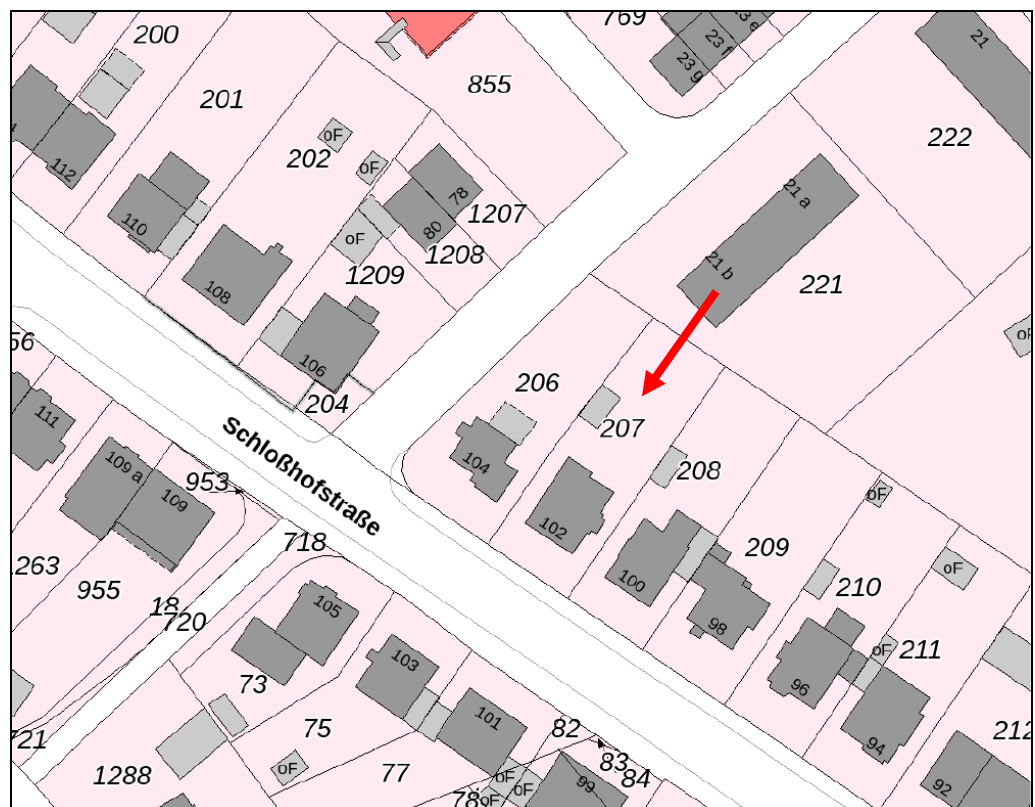
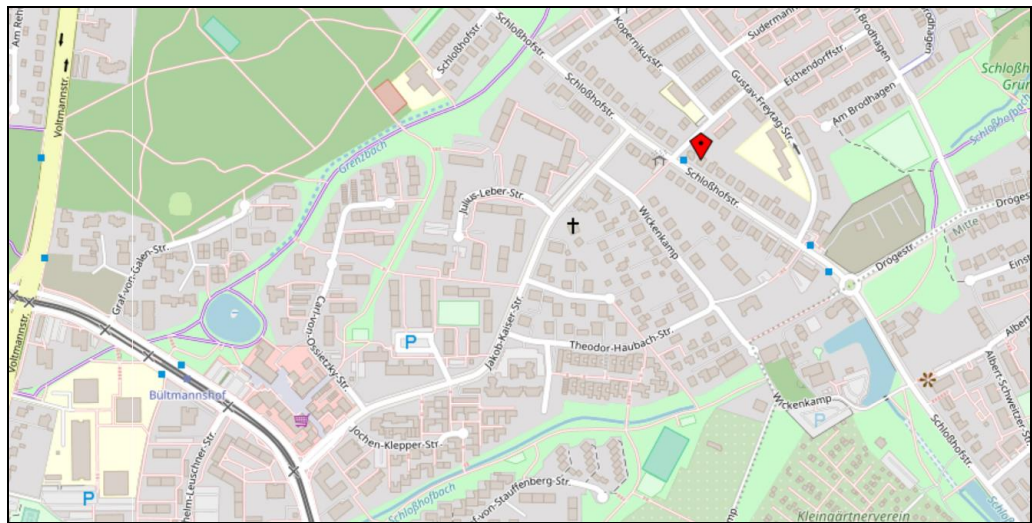
Bielefeld, 10. Januar 2024

6. Fotos

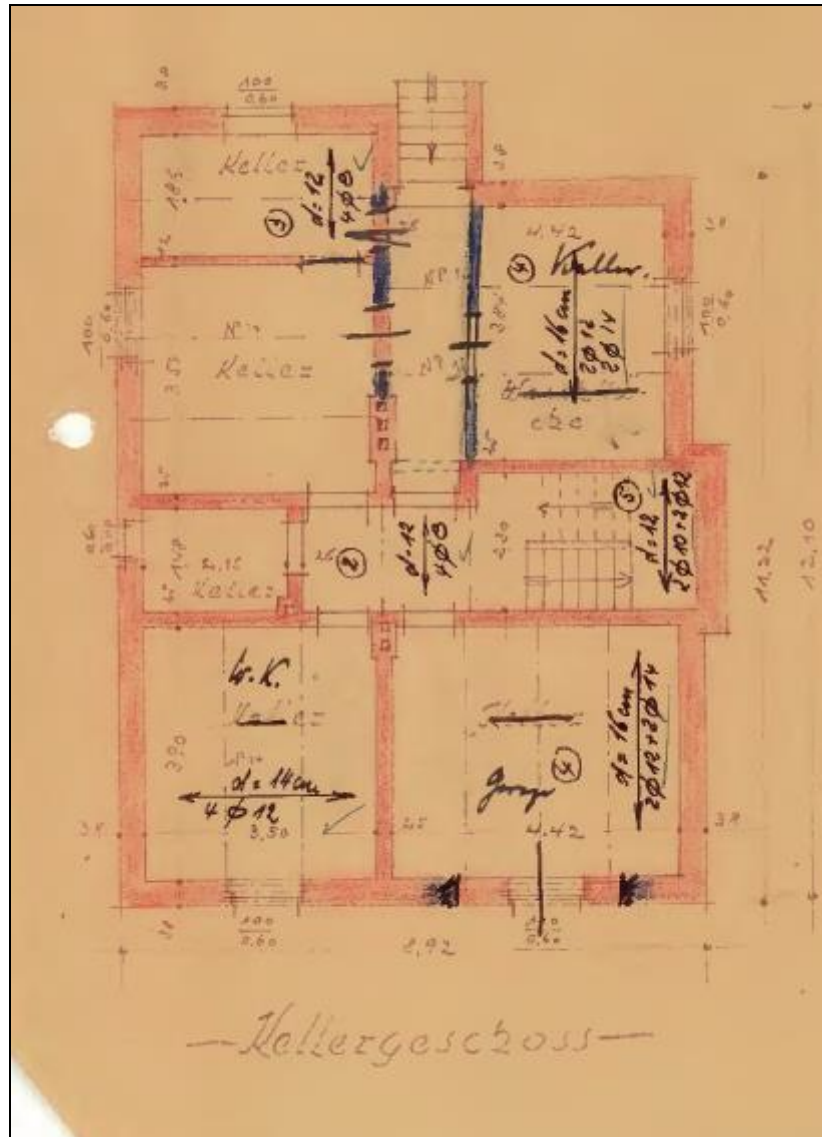




7. Anlagen

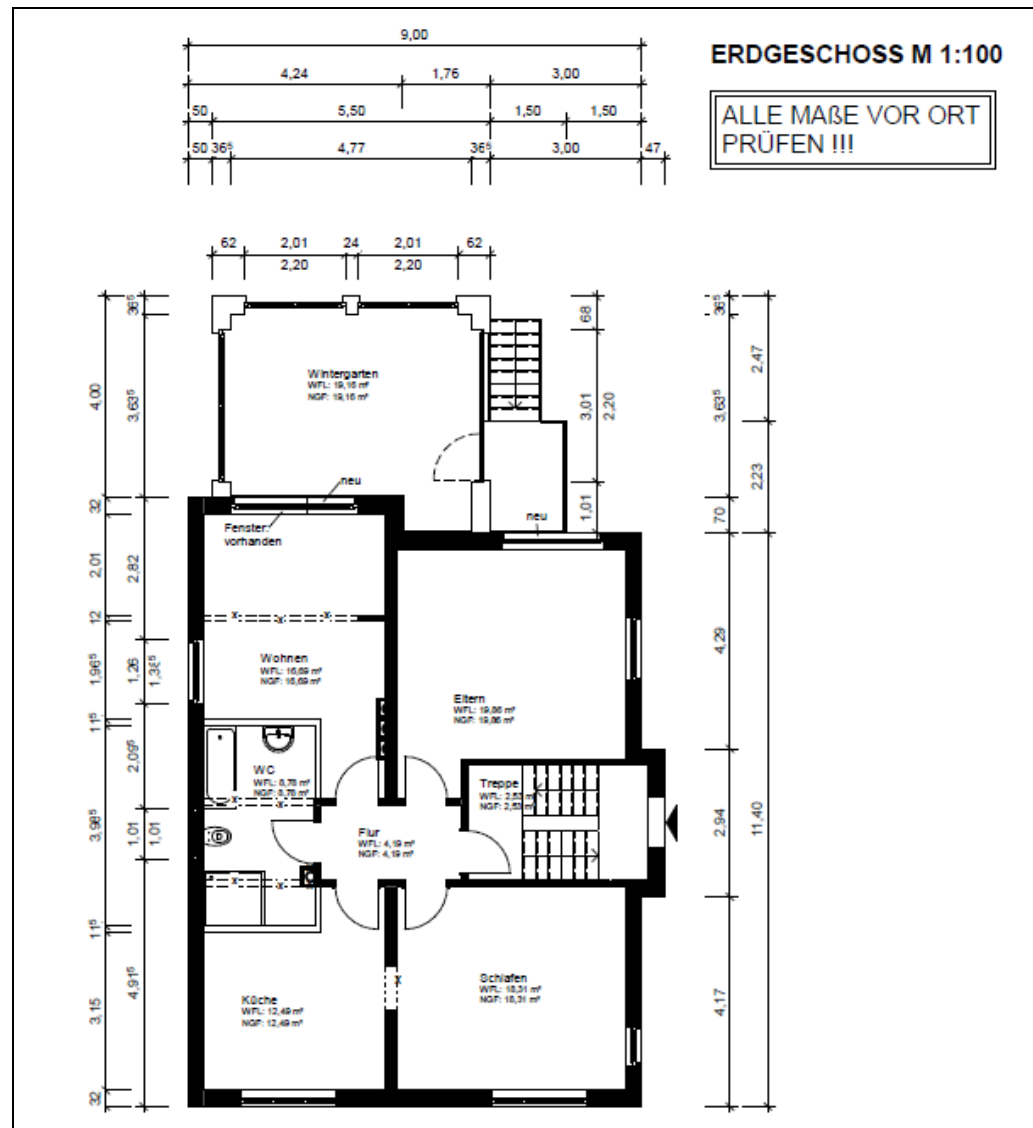


Grundriss - Kellergeschoss

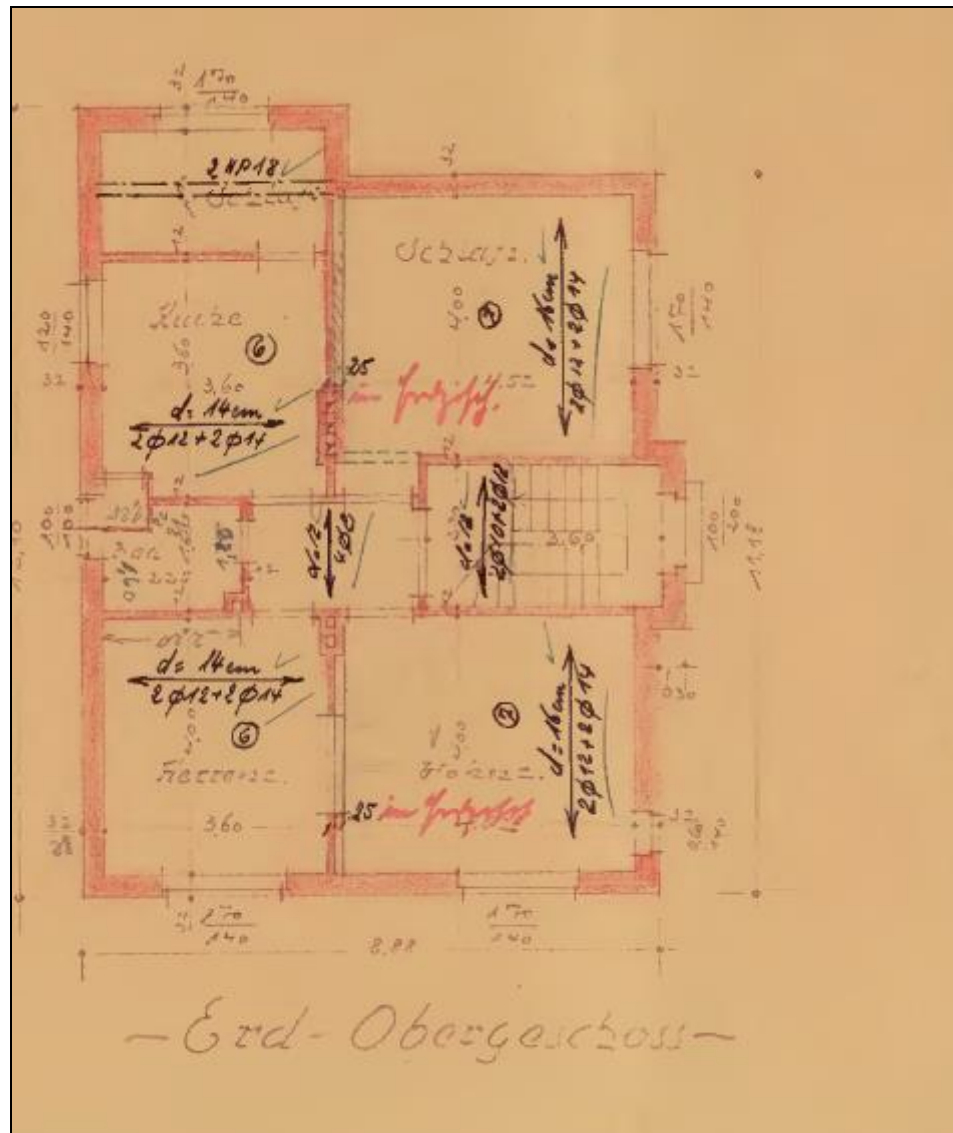


Grundriss - Erdgeschoss mit Anbau

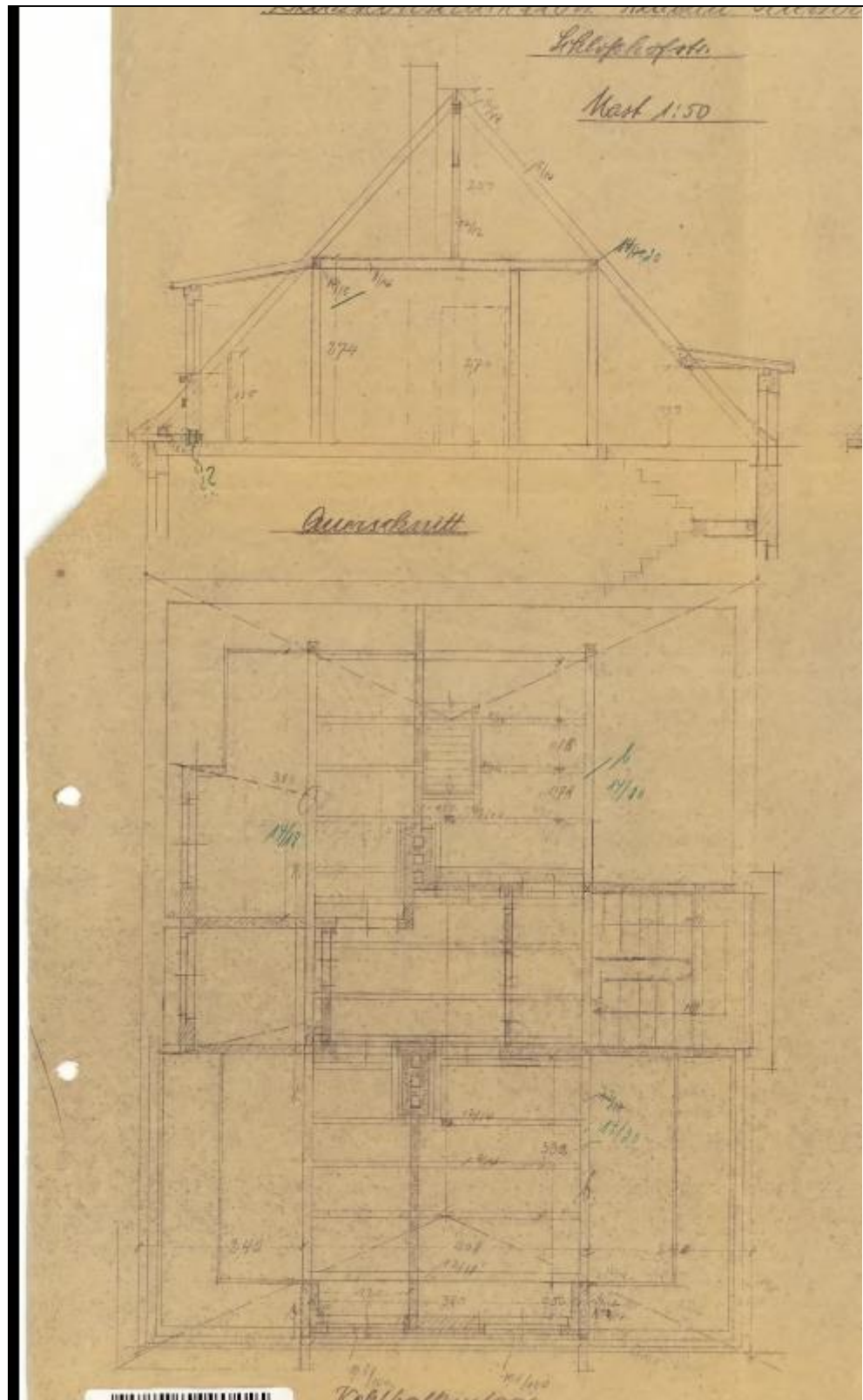
Der Anbau/Wintergarten ist jedoch noch nicht erstellt.



Grundriss Obergeschoss



Schnitt



Garage

