



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 031 / 24



Objekt:	Eigentumswohnung Nr 8 laut Aufteilungsplan im II. OG eines dreigeschossigen Wohnhauses
Lage:	Kleine Howe 3, 33607 Bielefeld
Wohnfläche:	ca. 75,00 m ²
Grundstück:	ca. 942,00 m ²
Verkehrswert:	120.000,00 EUR

Volksbank Bielefeld
IBAN DE54 4786 0125 0351 9887 00
BIC GENODEM1GTL

Sparkasse Bielefeld
IBAN DE48 4805 0161 0074 5273 34
BIC SPBIDE33XXX

Steuernummer
305 / 5127 / 1198
Finanzamt Bielefeld

1. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist das Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 8 laut Aufteilungsplan im Haus Kleine Howe 3, 33607 Bielefeld.

Die Wohnung befindet sich im II. OG eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Doppelhaushälfte ist beidseitig angebaut.

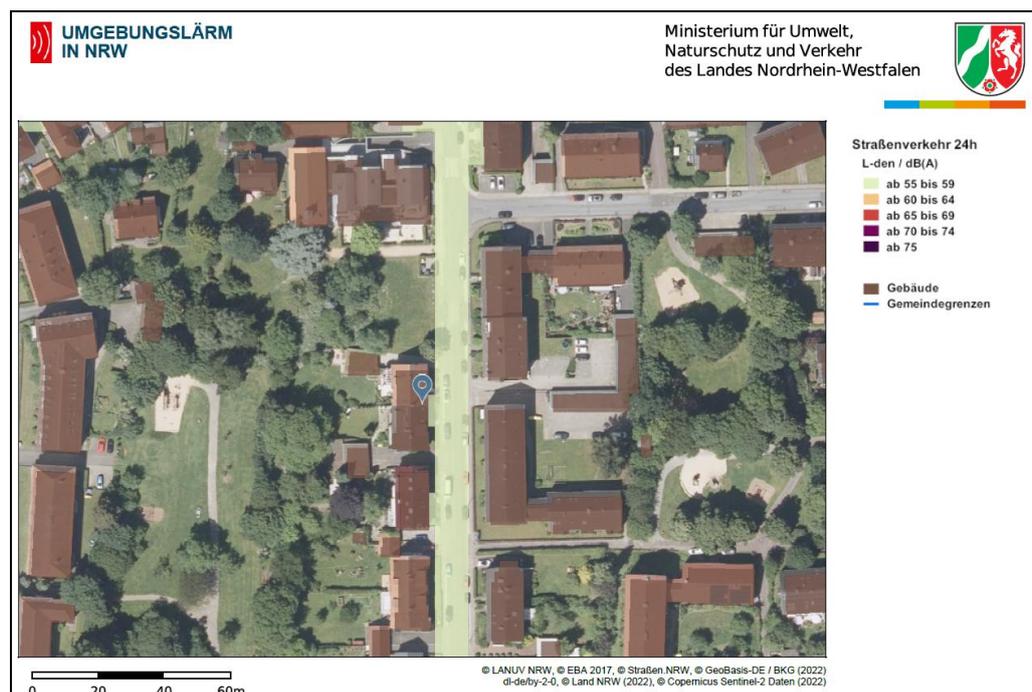
Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Doppelgarage mit Unterkellerung vorhanden, in der sich ebenfalls zwei Garagen befinden. In dem Doppelhaus sind im Keller ebenfalls noch Garagen vorhanden.

1.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Das Gebäude, Mehrfamilienhaus, befindet sich an der Straße Kleine Howe im östlichen Mittelbereich des Stadtbezirks Mitte.

Die Straße weist ein geringes / normales Verkehrsaufkommen auf – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



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

Die Straße ist beidseitig in hohem Maße zugeparkt.

Die Häuser haben Vorgärten. In einer kleinen Teilfläche der Straße sind Baumanpflanzungen vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

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

Der Stadtkern ist ca. 1,5 – 2,5 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Stadtbahn), Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungs- und kulturelle Einrichtungen.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 3 ½-geschossigen Wohnhäusern, die überwiegend in Zeilenbauweise erstellt sind – insgesamt eine recht dichte innerstädtische Bebauung.

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

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 beidseitig angebautes, dreigeschossiges Wohnhaus – Doppelhaus.

Die Wohnung befindet sich im II. OG des Hauses Nr. 3. Dieses Gebäude ist unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss.



Daten zum Wohnhaus

Nutzung der Immobilie	Mehrfamilienhaus mit 7 WE
Konzeption des Hauses	Zweispänner
Aufteilung des Hauses	siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Stampfbeton, Betonsohle
Außenwände	Mauerwerksbau KG: Kalksandsteinmauerwerk EG-DG: Hochlochziegel
Innenwände	Kalksandsteine und Kalksandleichtsteine
Decken	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppen mit Kunststeinbelag
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	Die energetische Beschaffenheit entspricht den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung. Verbesserungen sind nicht erfolgt. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außengestaltung	Verblendmauerwerk Die Balkonseite ist geputzt und gestrichen.
Besondere Bauteile	- Haustürüberdachung - Balkone
Besondere Betriebseinrichtungen	keine

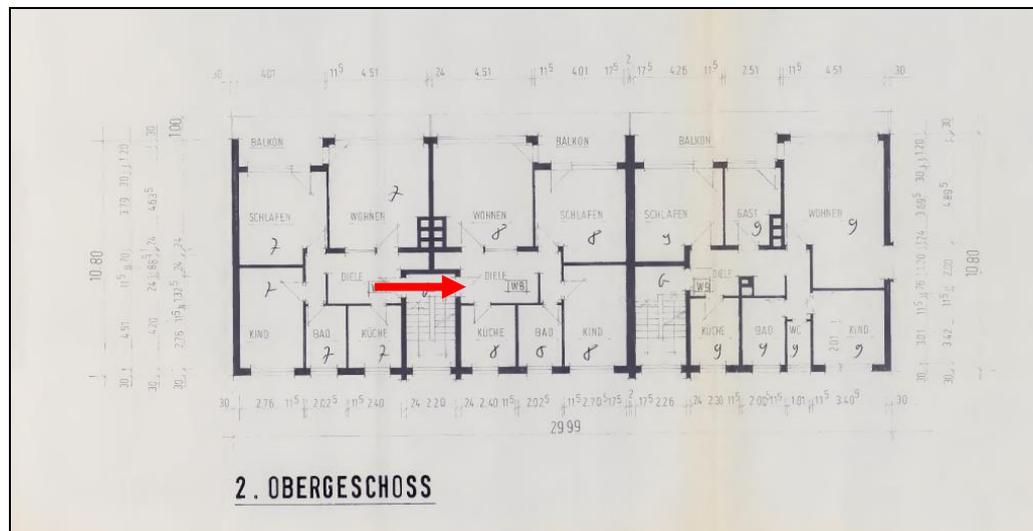
1.2.2 Wohnungseigentum Nr. 8 laut Aufteilungsplan

Die Wohnung Nr. 8 laut Aufteilungsplan befindet sich im II. OG des Hauses Kleine Howe 3.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt, siehe Wohnflächenberechnung, 74,72 m².

Berechnung der Wohnfläche		
<i>Wohnung Nr. 8 - II. OG</i>		
Wohnen	$(4,51 \cdot 4,635 - 0,55 \cdot 1,35) \cdot 0,97$	19,56
Diele	$(5,79 \cdot 0,885 + 4,54 \cdot 1,50) \cdot 0,97$	11,58
Küche	$2,40 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	6,43
Bad	$2,025 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	5,42
Kind	$4,51 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	12,07
Schlafen	$(3,885 \cdot 3,79 + 0,76 \cdot 2,76) \cdot 0,97$	16,32
Balkon	$(3,885 \cdot 2,20 + 4,87 \cdot 1,00) \cdot 0,25$	3,35
gesamt		74,72
gerundet		75,00

Aufteilung der Wohnung - siehe nachstehende Zeichnung



Ausstattung der Wohnung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Textilbelag, Fliesen und PVC-Belag Balkon: Plattenbelag
Wände	geputzt und tapeziert
Decken	wie vor

Türen	Naturholz furnierte Türen in Stahlzargen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Technische Ausstattung

Heizung	Gaszentralheizung (konnte nicht besichtigt werden)
Elektro	Heizkörper: Stahlradiatoren etwa den VDE-Bestimmungen um 1970 entsprechend



Weitere Merkmale:
elektrischer Türöffner, Sprechanlage und
Kabelanschluss

Der Verteilerkasten der E-Anlage in der
Wohnung stammt ebenfalls aus dieser
Altersklasse.



SanitärBad

Boden Mosaikfliesen, Wände teilverflies

Objekte:

Einbauwanne, WC mit Spülkasten und Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss

Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Kalt- und Warmwasseranschluss

Kellerraum

ist vorhanden

Waschküche

ist nicht vorhanden

Fahrradkeller

ist nicht vorhanden

Garagen / Stellplätze

Der Wohnung ist die Garage Nr. 2 zugeordnet – ist in das KG des Hauses integriert

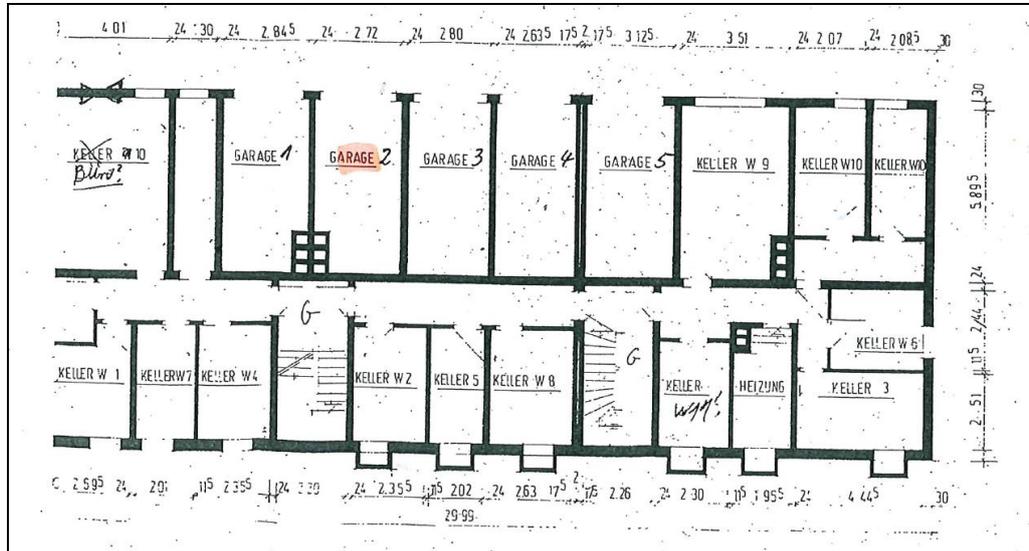
Mängel / Bauschäden

Hier ist überwiegend ein Instandhaltungstau gegeben:

- Sanitär
- Elektro
- energetische Beschaffenheit
- Heizung

1.2.3 Garage Nr. 2 laut Aufteilungsplan

Die Garage Nr. 2 laut Aufteilungsplan ist in den Keller des Hauses Kleine Howe 3 integriert – siehe nachstehenden Aufteilungsplan:



Die Garagen sind analog der Häuser in Massivbauweise erstellt. Die Außenwände sind im Kellerbereich geputzt und gestrichen. Das Tor ist ein Metallschwingtor.



Die Zuwegung und der Garagenboden sind mit Verbundpflaster belegt.

1.2.4 Büroraum

Laut Grundbuch ist ein Sondernutzungsrecht an einer Bürofläche im KG eingetragen – siehe hierzu die Kellerzeichnung.

Ob für dieses Büro noch ein Sondernutzungsrecht der Eigentümerin besteht, konnte nicht festgestellt werden. Die Eigentümerin wusste von diesem Büro nichts.

Da es hier im Grundbuch aufgeführt ist, wird es in diesem Gutachten mit bewertet.

1.2.5 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen

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



Die Haustür ist überdacht.

Die restlichen Hofflächen und Wegeflächen zu den Garagen sowie die Stellplätze sind mit Verbundpflaster belegt.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung

Zaun und Hecke

Gärtnerische Gestaltung

Es sind keine Grünflächen gegeben. Ein Vorgarten ist jedoch vorhanden.

Sonstige Außenanlagen

keine

1.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Bebaute Flächen:

Wohnhaus	ca. 320 m ²
Garage	ca. 36 m ²
gesamt	ca. 356 m ²

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	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Wohnung Nr. 8 laut Aufteilungsplan	II. OG	Wohnnutzung	74,72 m ²
Summe			74,72 m²

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Wohnungsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Bielefeld		--	--	38436
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Bielefeld	65	831	942
Gesamt				942

weitere Ausführungen

8.226/100.000 Miteigentumsanteile an dem vorgenannten Grundstück

<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 mit Keller Nr. 8 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 38431 bis 38441). Die Veräußerung, außer Erstveräußerung, bedarf - mit Ausnahmen - der Zustimmung des Verwalters. Es sind Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Garagen und eines Büroraums begründet worden.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 08.10.1996 von Blatt 20453 hierher übertragen und eingetragen am 24.10.1996.</p> <p style="text-align: center;"> Maurer</p>	<p style="text-align: center;"> Cramer</p>
<p>Hier ist das Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 2 des Aufteilungsplans zugeordnet. Eingetragen am 10.06.1997</p>	

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug wurde von mir eingeholt.
In Abteilung II sind Eintragungen gegeben:

2.	1	Es ist Nacherbfolge angeordnet. Sie tritt bei Tod der Vorerbin ein. [REDACTED] ersatzweise deren Abkömmlinge, ersatzweise die weiteren Nacherben, ersatzweise deren Abkömmlinge. Eingetragen am 05.03.2007. C. Gieselmann
3	1	Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 111 VI 230/2006). Eingetragen am 05.03.2007. C. Gieselmann

Amtsgericht Bielefeld		Grundbuch von Bielefeld	Blatt 38436	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 31/24). Eingetragen am 22.07.2024. Meyer		

Diese Eintragungen sind 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 Wohnbaufläche dargestellt.

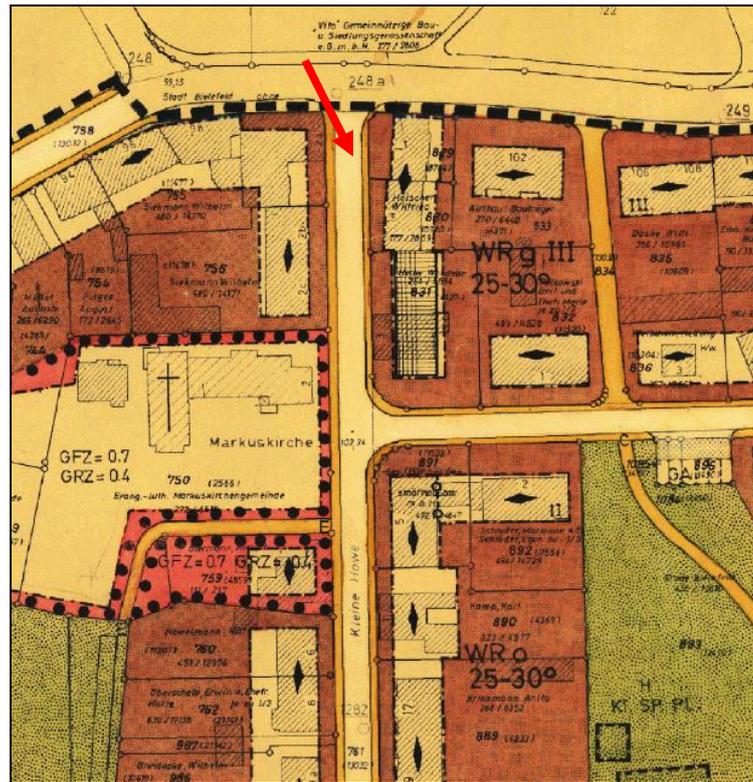
Ein B-Plan ist erstellt - B-Plan Nr. III 3 / 08.03 mit folgenden Ausweisungen:

WR reines Wohngebiet

III dreigeschossig

SD 25 – 30°

Es sind Baufenster gegeben.



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	1,4	0,35	entfällt
maximal zulässige Nutzung	--	--	siehe B-Plan

2.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 25. September 2024 eingesehen.
Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

24.05.1967	Genehmigung Neubau eines Mehrfamilienhauses
31.03.1969	Schlussabnahme
1992	Genehmigung Ausbau des DGs
1992	Fertigstellung
24.05.1994	Aufteilung in Wohnungseigentum

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

2.5 Baurechtswidrige Zustände

Baurechtswidrige Zustände wurden nicht festgestellt.

3. Beurteilung - 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. 0,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist zum Wertermittlungsstichtag gegeben. Die immer noch recht hohen Zinsen, die gestiegenen Baupreise sowie die von der Politik geforderten energetischen Baumaßnahmen führen noch zu einer geringeren Nachfrage und einem erhöhten Angebot sowie zu geringeren Preisen – zur Zeit stabil auf niedrigem Niveau – insbesondere bei Gebäuden mit geringen energetischen Einrichtungen.
Energetische Eigenschaften	Die energetischen Eigenschaften entsprechen den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung. Verbesserungen sind nicht erfolgt.

**Wirtschaftliche
Gebäudebeurteilung**

Der Zuschnitt der Wohnung ist, s. Zeichnung, entsprechend den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse erstellt.

Heutige Anforderungen erfüllt er bedingt - recht kleiner Sanitärbereich.

Positiv der recht große Balkon.

Die Ausstattung ist, siehe Baubeschreibung, noch bedingt als Standard der Baualtersklasse anzusehen.

Die Beschaffenheit der Wohnung und eines Teils des Hauses ist als durchschnittlich zu werten.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Eigentumswohnung) ist als normal einzustufen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als noch normal einzustufen.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand des Hauses ist insgesamt als durchschnittlich zu werten.

Umfassende Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.

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.

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

Umfassende Modernisierungen sind hier nicht erfolgt.

Erfolgt sind kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Die Restnutzungsdauer ist mit **25 Jahren** anzusetzen.

5. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für die Eigentumswohnung Nr. 8 laut Aufteilungsplan
im II. OG des Hauses

Kleine Howe 3, 33607 Bielefeld

einschl. der Sondernutzungsrechte an der Garage Nr. 2
und dem Büroraum im KG

auf **120.000,00 EUR**
(einhundertzwanzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

Bielefeld, 22. Oktober 2024

7. Berechnungen

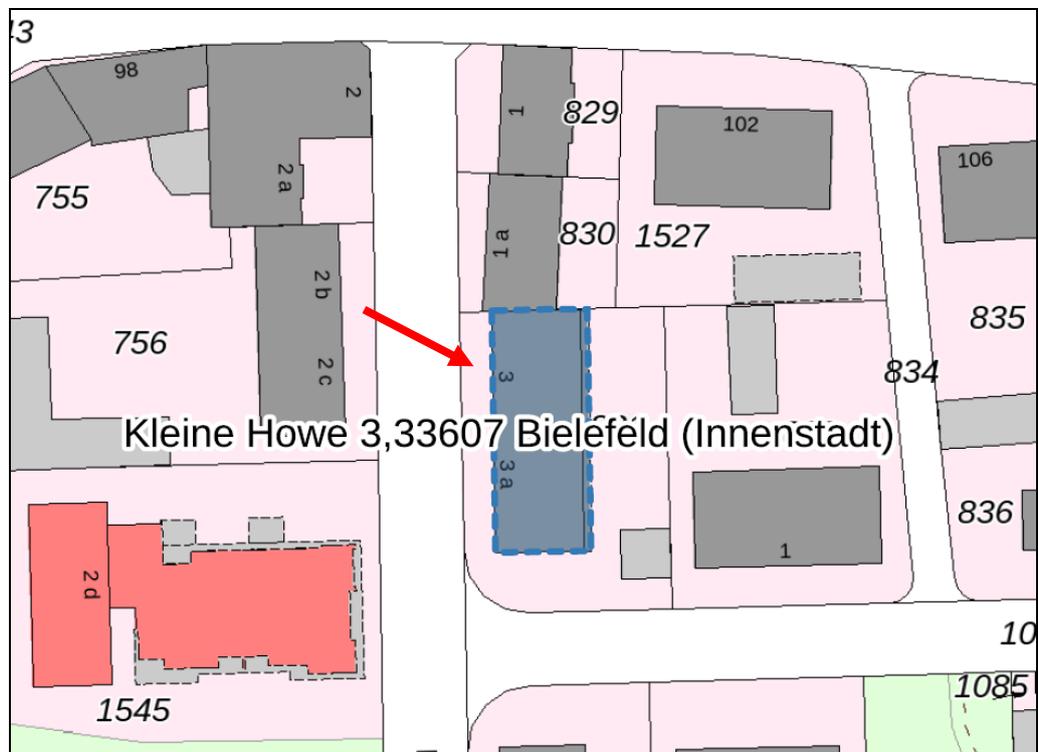
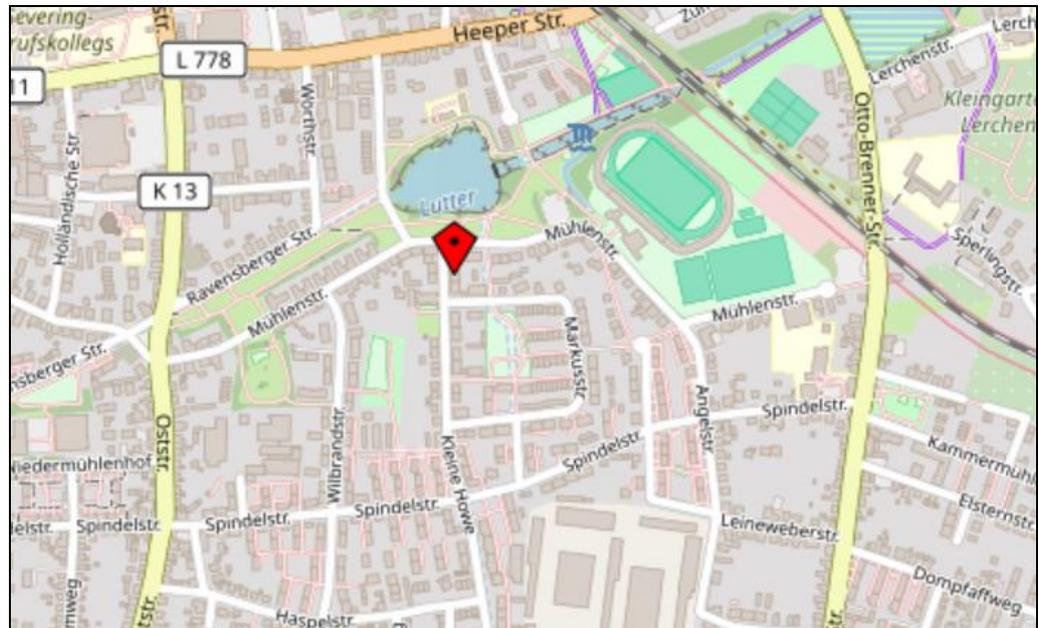
Berechnung der Wohnfläche		
<i>Wohnung Nr. 8 - II. OG</i>		
Wohnen	$(4,51 \cdot 4,635 - 0,55 \cdot 1,35) \cdot 0,97$	19,56
Diele	$(5,79 \cdot 0,885 + 4,54 \cdot 1,50) \cdot 0,97$	11,58
Küche	$2,40 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	6,43
Bad	$2,025 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	5,42
Kind	$4,51 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	12,07
Schlafen	$(3,885 \cdot 3,79 + 0,76 \cdot 2,76) \cdot 0,97$	16,32
Balkon	$(3,885 \cdot 2,20 + 4,87 \cdot 1,00) \cdot 0,25$	3,35
gesamt		74,72
gerundet		75,00

8. Fotos

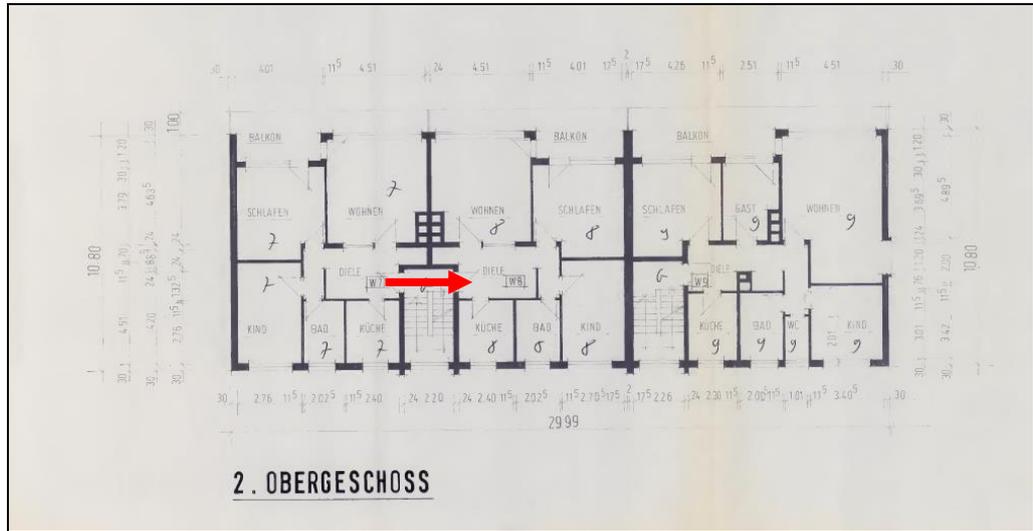




9. Anlagen



Grundriss II. Obergeschoss



Schnitt

