KURZGUTACHTEN
2026-436
Geschäftsnummer: 6a K 32/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des Wohnungseigentums, bestehend aus:

555/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 33607 Bielefeld, Mühlenstraße 124, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneter Raumeinheit nebst 5 Kellerräumen, mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 1 bezeichneten Spitzboden



Zum Wertermittlungsstichtag 01.04.2026 wurde der

Verkehrswert / Marktwert

mit **201.000,00 €**
(in Worten: Zweihunderteintausend Euro)

ermittelt.

Hinweis:
Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses ist eine Kurzversion des Gutachtens für die Internetveröffentlichung. Sämtliche Wertermittlungsberechnungen sind in dieser Version nicht enthalten.

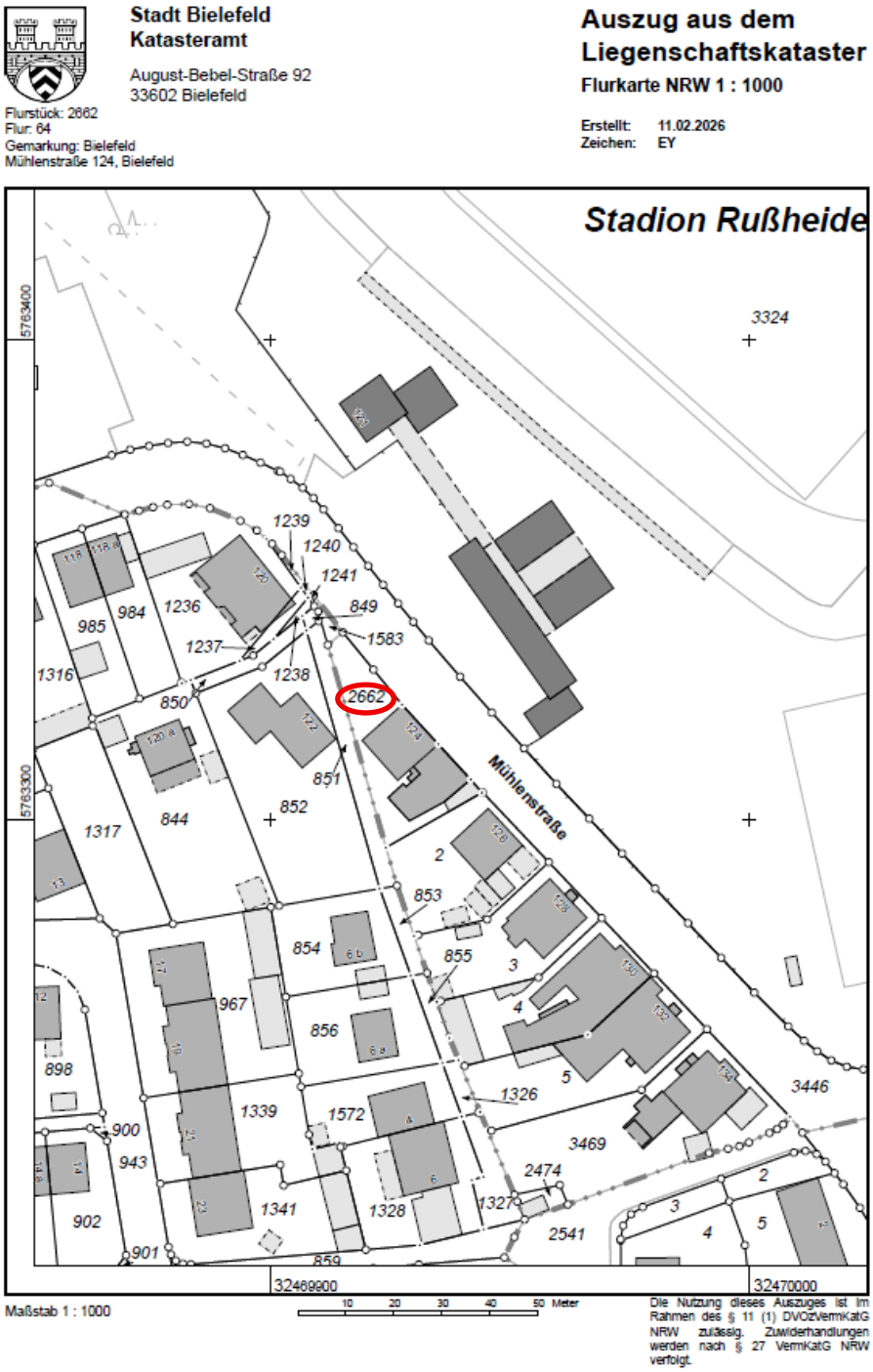
1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Eigentumswohnung Nr. 1 im EG und DG sowie Sondernutzungsrecht am Spitzboden.
Zur Wohnung gehören 5 Kellerräume.

Katasterbezeichnung

Gemarkung Bielefeld, Flur 64, Flurstück 2662, Gebäude- und Freifläche, Mühlenstraße 124, Größe: 569 m²



Diese Karte ist nicht maßstäblich!

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Mikrolage[1]

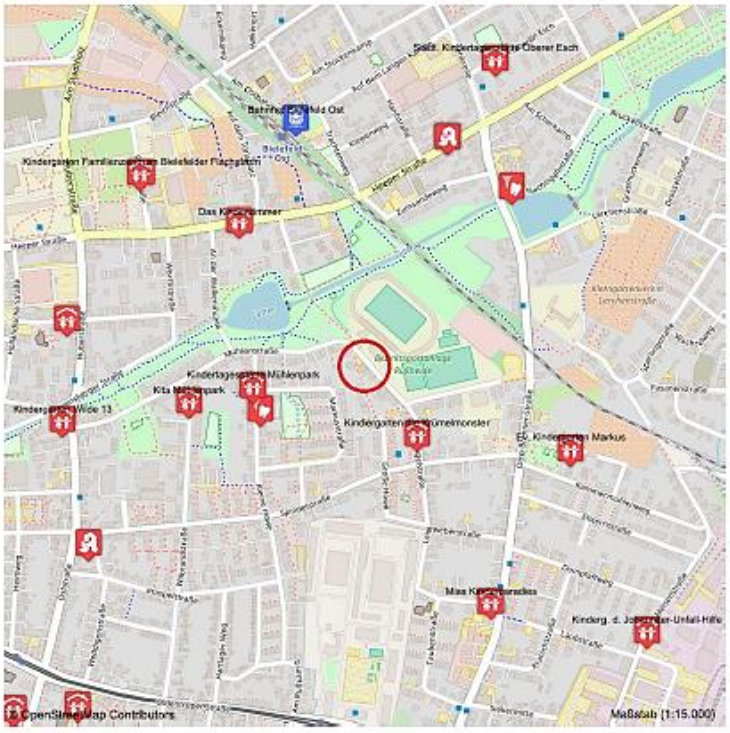
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Sozialer Wohnungsbau und einfache Mehrfamilienhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Bielefeld-Ost (4,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bielefeld Ost (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bielefeld Hauptbahnhof (2,2 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Paderborn/Lippstadt [PAD] (45,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Angelstraße (0,2 km)

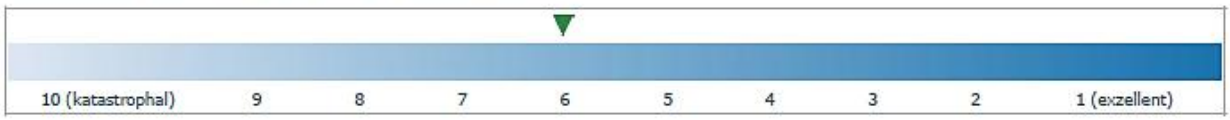
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(0,5 km)
LEH Discounter	(0,5 km)
EKZ	(2,0 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(3,1 km)
Realschule	(1,0 km)
Hauptschule	(2,5 km)
Gesamtschule	(2,6 km)
Gymnasium	(1,0 km)
Hochschule	(4,4 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(45,7 km)
DB Bahnhof ICE	(2,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die nahezu direkte Lage an dem Stadion Rußheide als Bezirkssportanlage in nordöstlicher Richtung sowie der in ca. 280 m Luftlinie verlaufenden Eisenbahnlinie in nordöstlicher Richtung, kann es zu Lärmimmissionen kommen.

[1] Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Gebäudeart und Nutzung

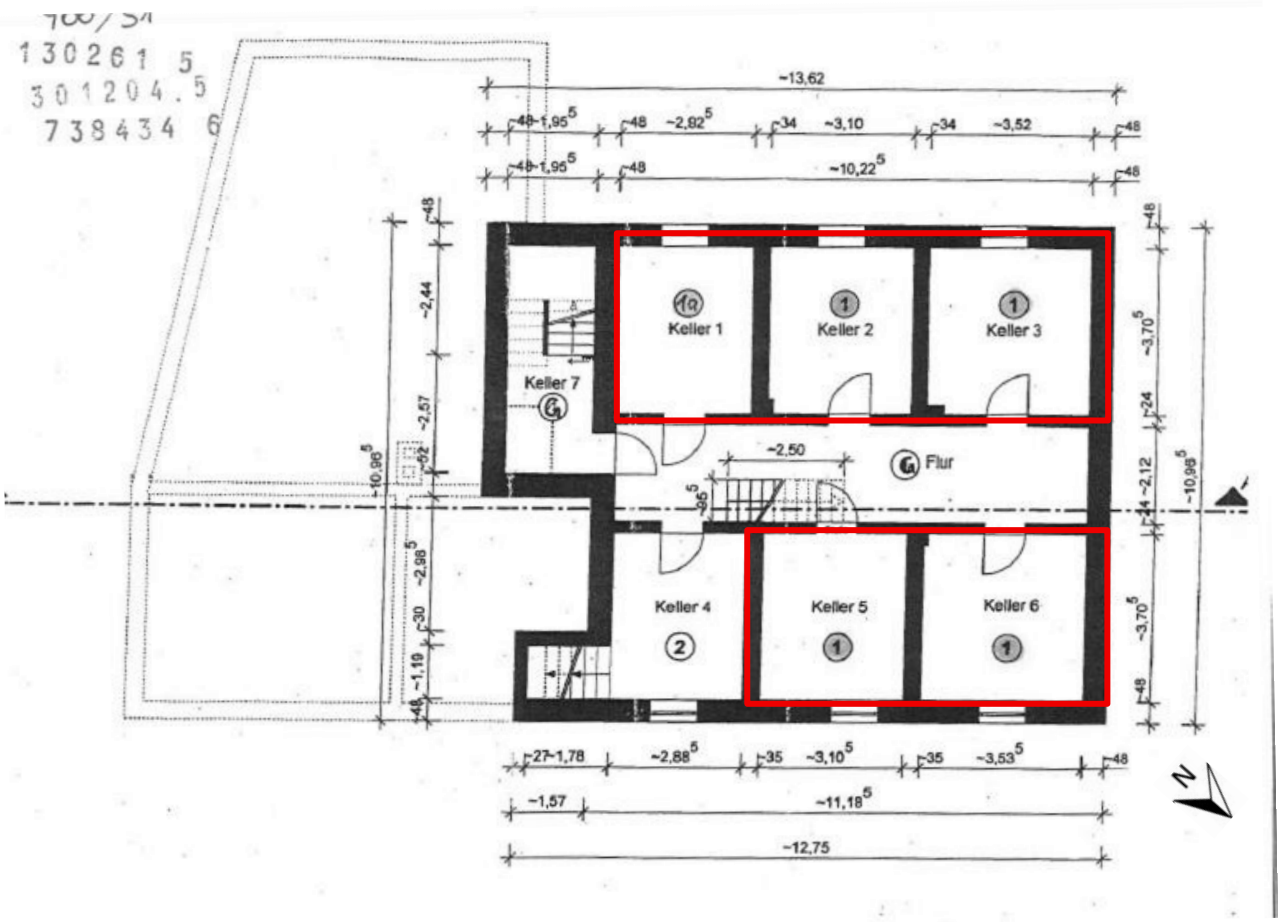
Art des Gebäudes	teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden. Hier ist die Eigentumswohnung Nr. 1 im EG und DG sowie das Sondernutzungsrecht am ausgebauten Spitzboden zu bewerten. Zur Wohnung gehören 5 Kellerräume, jeweils Nr. 1 des Aufteilungsplanes. Ehemalig handelte es sich um eine Gaststätte mit Wohneinheit, die mit Baugenehmigung vom 25.09.2014 zu Wohnräumen umgenutzt und umgebaut wurden.
Nutzung	wohnbauliche Nutzung
Baujahr	ca. 1891, Anbau ca. 1904/1906, Teilwiederaufbau ca. 1947, Umbau ca. 1957/1967, Aufstockung ca. 1991, Nutzungsänderung und Umbau ca. 2000, 2014 wertrelevantes Baujahr: 1966
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre[2]
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein. Der Sachverständige empfiehlt, das Gebäude auf energetische Defizite für sinnvolle und praktische Verbesserungsmöglichkeiten von einem Energieberater in Augenschein nehmen zu lassen.
Barrierefreiheit	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

[2] Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung mit 80 Jahren angegeben.

3.2. Grundrissgestaltung / Raumaufteilung

Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Der Sachverständige hat Eintragungen in den nachfolgenden Bauzeichnungen vorgenommen, diese dienen der Übersicht und sind unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich.

Kellergeschoss Zeichnung zum Aufteilungsplan v. 2014

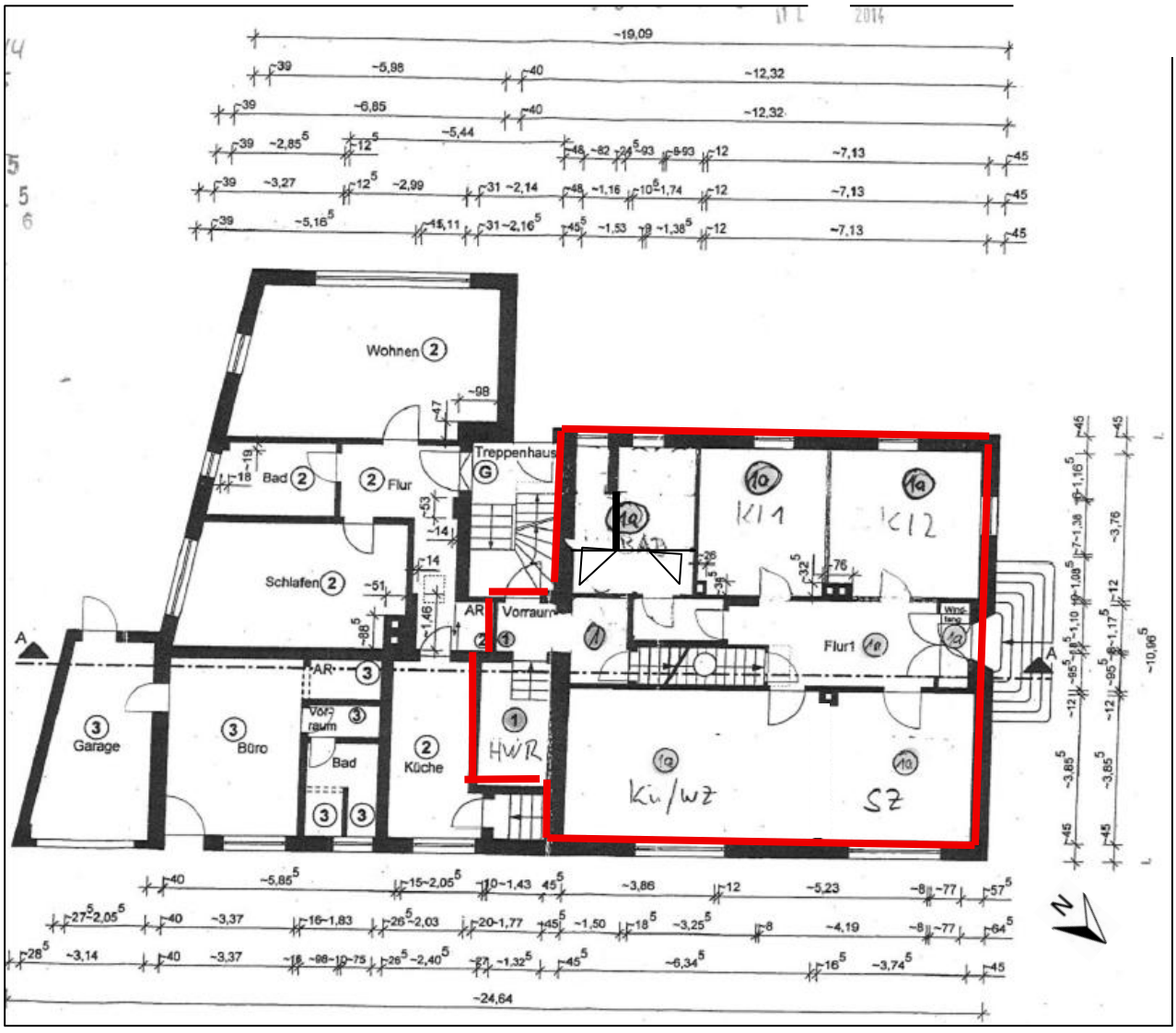


Erdgeschoss

Zeichnung zum Aufteilungsplan v. 2014

Folgende Räüme befinden sich vom Wohnungseingang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Windfang, Flur, Schlafzimmer (zum Nordosten orientiert), Küche/Wohnzimmer (zum Nordosten orientiert), Hauswirtschaftsraum, Vorraum, Vorflur, Abstellraum, Bad, Kinderzimmer 1 (zum Südwesten orientiert), Kinderzimmer 2 (zum Südwesten orientiert)

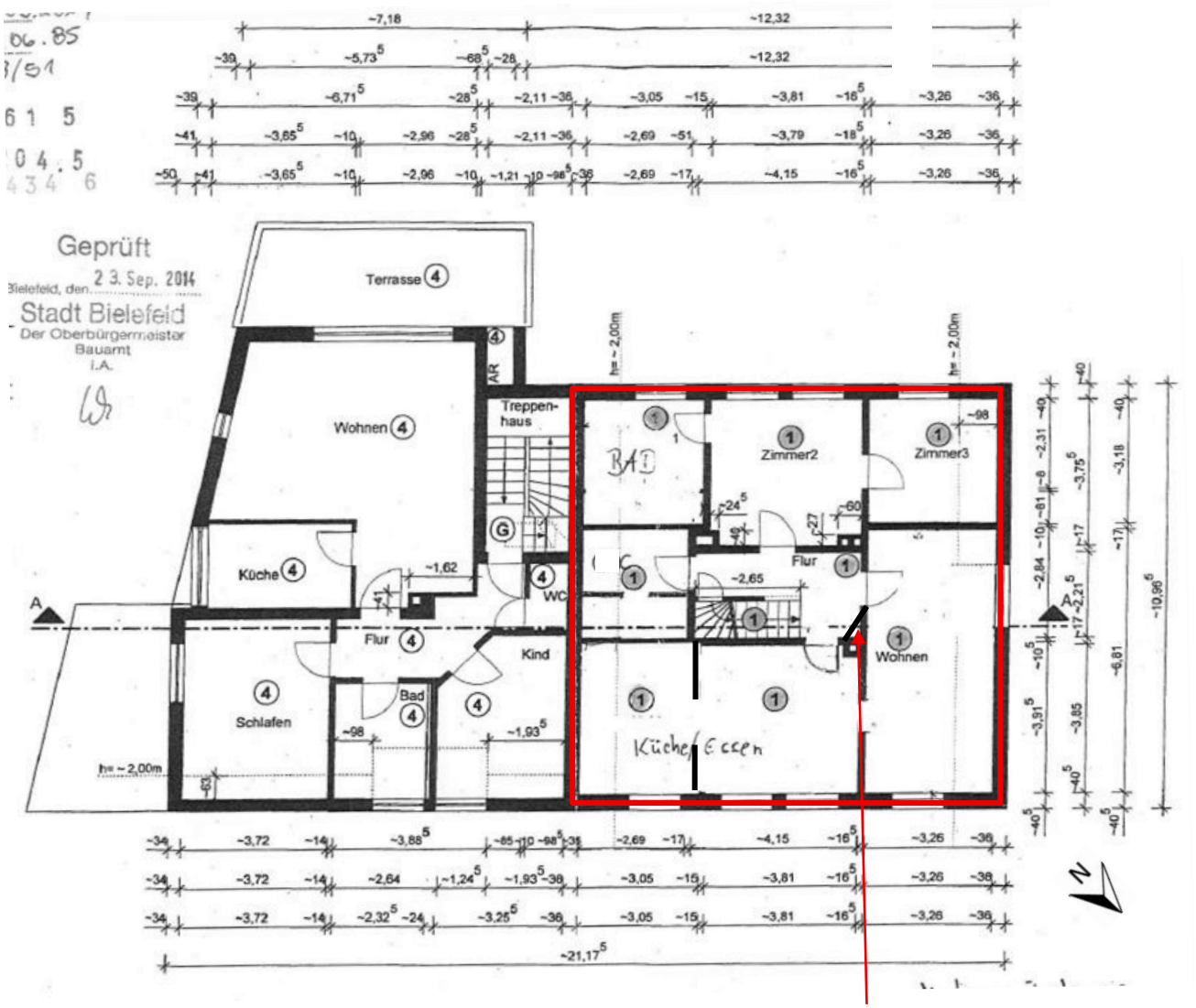


Dachgeschoss

Zeichnung zum Aufteilungsplan v. 2014

Folgende Räüme befinden sich vom Treppenaufgang her gesehen im Uhrzeigersinn:

Flur, Wohnzimmer (zum Nordwesten orientiert), Küche/Essen, Raum, Bad, Zimmer 2 (zum Südwesten orientiert), Zimmer 3 (zum Südwesten orientiert)

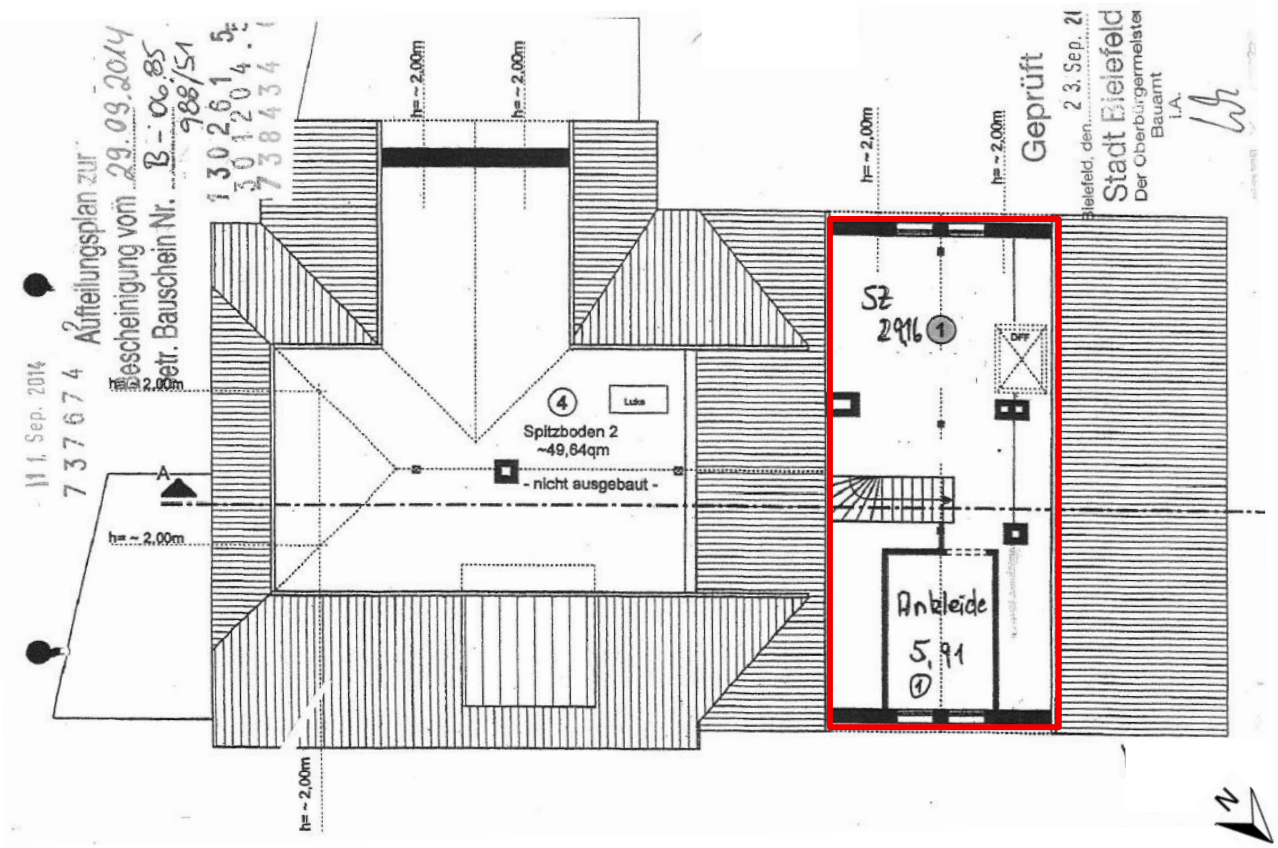


Die Elektroverteilung wurde im alten Schornsteinschacht installiert.

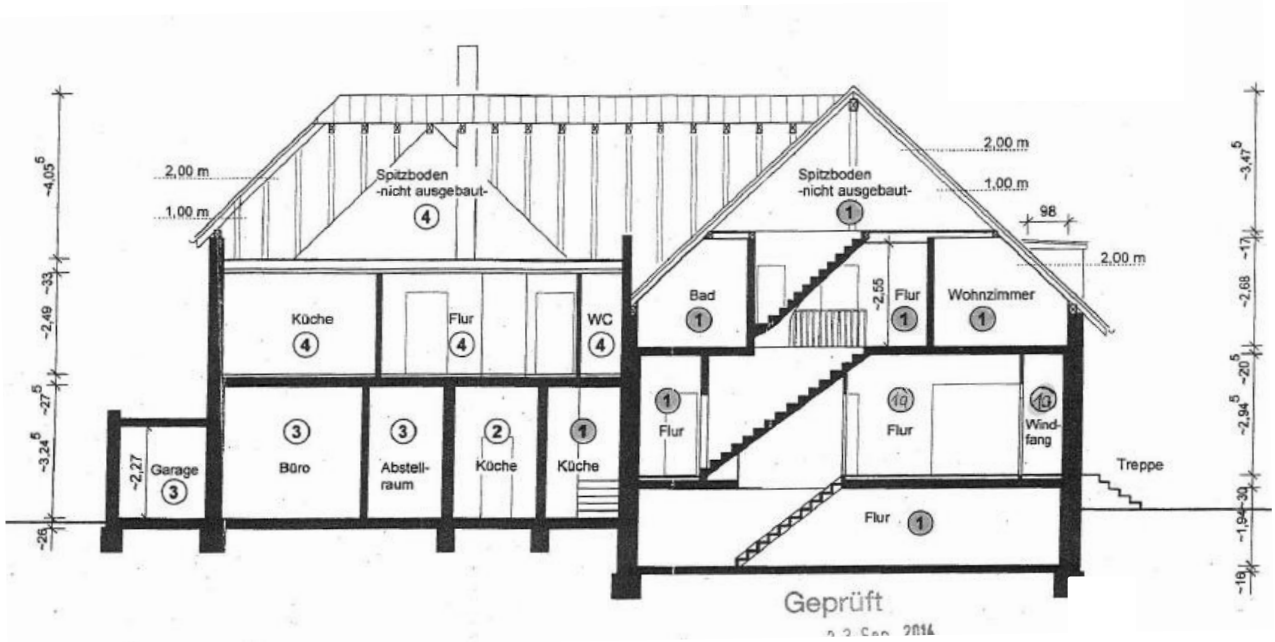
Spitzboden Zeichnung zum Aufteilungsplan v. 2014

Folgende Räüme sind vorhanden:

Schlafzimmer (zum Südwesten orientiert), Ankleidezimmer (zum Nordosten orientiert)

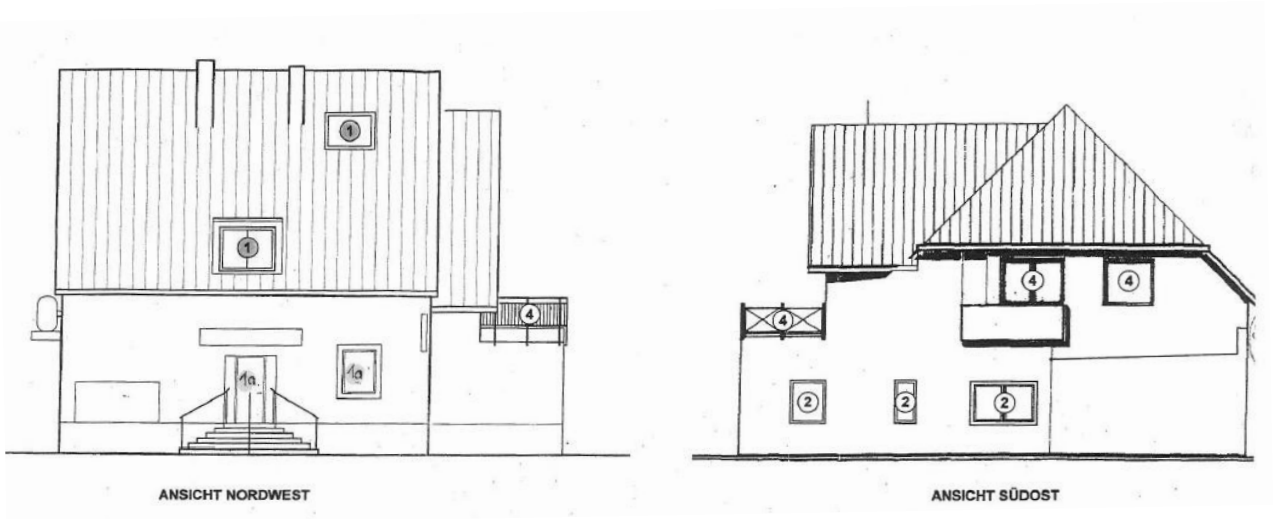


Schnitte Zeichnung zum Aufteilungsplan v. 2014



Ansichten Zeichnungen zum Aufteilungsplan v. 2014





3.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Bruchstein o.ä.
Unterkellerungsart	teilweise unterkellert
Kelleraußenwände	massiv, ca. 48 cm, lt. Zeichnung
Umfassungswände	massiv, ca. 34 - 40 cm, lt. Zeichnung
Innenwände	ca. 10 cm bis 24 cm, lt. Zeichnung
Geschossdecken	über KG: Schlackenbeton zwischen Stahlträgern, über EG-DG: Holzbalkenlage
Geschosstreppen	Holztreppe zum Teil mit Handlauf
Fassade/Außenverkleidung	verputzt und gestrichen
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine
Besondere Einrichtungen	keine

3.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	in Unterputzmontage, der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige baujahrestypische Ausstattung
Heizung	Vaillant Gastherme im DG für die Räume im DG/Spitzboden Die Beheizung der einzelnen Räume geschieht über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, jedoch ist im EG keine Heiztherme vorhanden, die Heizung im KG ist defekt. Die Räume im EG sind nicht beheizt. In den Bädern sind Handtuchheizkörper vorhanden.
Warmwasserversorgung	im EG über Durchlauferhitzer, im DG über Heizung
Lüftung	allgemeine Fensterlüftung

3.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist zum Teil durch Bepflanzung und teilweise durch einen Zaun eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Betonplatten ausgelegt.
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen Zustand. Es sind 4 PKW-Einstellplätze vorhanden.

3.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Fliesen, Laminat o. ä., zum Teil unfertige Arbeiten (Estrich)
Wandbekleidung	im Allgemeinen geputzt und gestrichen, Bäder ca. türhoch gefliest
Deckenflächen	im Allgemeinen geputzt und gestrichen
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Bad – Ausstattung	EG: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Einbaudusche (defekt), Waschbecken mit Einhebelmischer DG: wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einbauwanne, Einbaudusche (nahezu bodengleich)
Sanitärausstattung	weiß

3.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Es sind zum Teil unfertige Arbeiten vorhanden, die Dusche im EG ist defekt, die Heizung im KG für das EG ist defekt, starke Zugluft durch die Fenster, zum Teil befinden sich die Heizungsrohre auf Putz, im Spitzboden sind Feuchtigkeitserscheinungen im Bereich des Giebelfensters vorhanden. Der Zugang des Kellergeschosses verfügt im Treppenbereich über eine zu geringe Kopfhöhe.

Anmerkung

Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von dem Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde von dem Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, auch bei bestehenden Gebäuden, im Falle einer Sanierung.

3.8. Wohnflächenberechnung

Wohnung Nr. 1:

Wohnfläche, Erdgeschoss:	**98,79 m²**
Wohnfläche, Dachgeschoss:	**87,57 m²**
Wohnfläche gesamt:	**186,36 m², rd. 186,00 m²**

Sondernutzungsrecht am Spitzboden Nr. 1:

Wohnfläche Spitzboden:	**33,99 m², rd. 34,00 m²**

Wohnfläche Wohnung Nr. 1, inkl. Sondernutzungsrecht am Spitzboden: rd. 220 m²

Plausibilisierung der Wohnfläche

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

4. Fotos



Nordansicht



Westansicht



Nordostansicht