



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

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

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006 K 040 / 24



Objekt: Eigentumswohnung im 2. OG eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgaragenstellplatz

Lage: Westerfeldstraße 50a
33611 Bielefeld

Wohnfläche: ca. 66 m²

Grundstück 11.594 m²

Verkehrswert: 145.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Staffelgeschoss und Unterkellerung sowie einer Tiefgarage.

Insgesamt befinden sich 60 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten in der Anlage.

Das Gebäude wurde ca. 2001 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 66 m².

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Das Objekt konnte innenseitig nicht besichtigt werden. Über den Zustand der Ausstattung können daher keine Angaben gemacht werden. Für die Wertermittlung wird somit von einer normalen Ausstattung ausgegangen

Der energetische Zustand entspricht der Baualtersklasse. Er entspricht heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als **normal / gut** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld, einzustufen.

Die Nachfrage ist als normal anzusehen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 Zimmer, Küche, Bad Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Staffelgeschoss und Unterkellerung sowie einer Tiefgarage.

Insgesamt befinden sich 60 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten in der Anlage.

1.1 Baujahr

Die Baugenehmigung erfolgte 1999, die Schlußabnahme 2008. Die endgültige Schlussabnahme ist bis zum Wertermittlungstichtag nicht erfolgt.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Westerfeldstraße in Schildesche, einem nördl. Stadtteil von Bielefeld, einer Stadt mit ca. 344.000 Einwohnern.

Die Westerfeldstraße ist, in diesem Gebietsbereich, 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Einseitig ist Baumbestand vorhanden. Das Verkehrsaufkommen ist als hoch anzusehen – Durchfahrtsstraße.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2– bis 3-geschossigen Wohngebäuden, die in offener und geschlossener Bauweise erstellt sind. Weiterhin sind Gewerbeobjekte (Büro- / Dienstleistung) vorhanden.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Stadtbahn) sind in ca. 500 m an der Straße „An der Reegt“ vorhanden. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 61 in ca. 4,3 km und die BAB 2 in ca. 9 km Entfernung.

In Schildesche selbst sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten – auch über den täglichen Bedarf hinaus, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind im Zentrum von Bielefeld in ca. 5 km erreichbar.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft der Stadt Bielefeld vom 06.11.2024 sind hier Eintragungen vorhanden.

bezüglich Ihrer Bitte um Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bielefeld für das Grundstück

Westerfeldstraße 50a in 33611 Bielefeld
(Gemarkung Bielefeld, Flur 48, Flurstück 404)

kann ich Ihnen mitteilen, dass das Grundstück im Kataster unter der Kennziffer AS 112 erfasst ist. Dabei handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort.

Im Rahmen von Rückbau und Baureifmachung sind in den 1990er Jahren Untersuchungen und Teilsanierungen vor dem Hintergrund der anschließend realisierten wohnbaulichen Nachnutzung vorgenommen worden. In Teilbereichen sind Auffüllungen im Untergrund verblieben, die aufgrund von Überdeckung mit Boden oder teilweiser Überbauung keine Gefährdung für die aktuelle Wohnnutzung darstellen. Bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ist jedoch die Überwachung durch einen Sachverständigen zur abfallrechtlichen Einstufung der Aushubmaterialien erforderlich.

An der nordwestlichen Ecke des Flurstücks befand sich zudem jahrzehntelang ein Teil eines Schießstands; Untersuchungen liegen diesbezüglich bislang nicht vor.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Auf Grund der erteilten Baugenehmigung 1999 wird davon ausgegangen, dass durch die verbleibenden Auffüllungen keine negativen Einflüsse auf das Grundstück vorhanden sind.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück weist einen eine Tiefe von ca. 107 m und eine Breite von ca. 107 m auf.

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Westerfeldstraße ist voll erschlossen (2- spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteige).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, 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.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Einlass wurde nicht gewährt. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf den Unterlagen der Bauakte und den typischen Ausstattungsmerkmalen der Baualtersklasse.

1.3.1 Mehrfamilienhaus

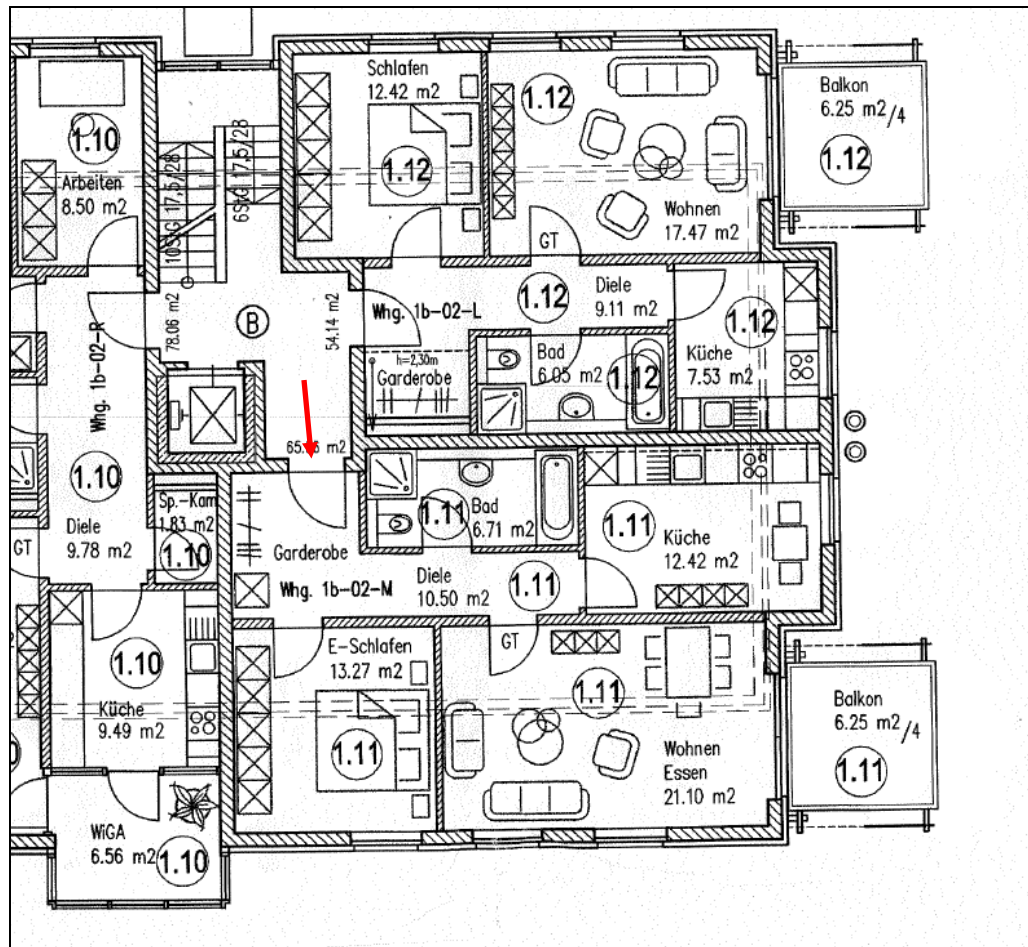
Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung - 2 GE
Haus Nr. 50a - 7 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Bodenplatte und Einzelfundamente in Stahlbeton, Massivbauweise, Mauerwerksbau und Betonbauweise
Außenwände	Massivbauweise, Stahlbeton und Mauerwerk
Innenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Wärmedämmung	der Baualtersklasse entsprechend
Dach	Sattel mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	WDVS mit Putz und Anstrich

1.3.2 Eigentumswohnung Nr. 1.11



Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, PVC
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Roll-läden
Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gas, Plattenkonvektoren, Warmwasserversor-gung
Elektro	Die E-Anlage entspricht der Baualtersklasse. Sie entspricht heutigen Anforderungen.

	weitere Merkmale: - Türöffner mit Sprechanlage
Sanitär	<u>Bad – innenliegend mit Entlüftung</u> Boden gefliest, Wände verflies
	<u>Objekte:</u> Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten
	<u>Küche:</u> Boden gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Zubehörräume	1 Kellerraum gehört zu der Wohnung. Fahrradkeller, Waschküche
Sonstiges	--

1.3.3 Tiefgaragenstellplatz

Zu der Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz 1.11.

1.3.4 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Pflasterung, Asphalt
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Bewuchs
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche, Anpflanzungen
Sonstige Außenanlagen	Kinderspielplatz

1.4 Nutzungsübersicht

Die Wohnfläche wurde aus der Bauakte der Stadt Bielefeld übernommen und überschlägig überprüft. Sie kann als angemessen angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Westerfeldstr. 50a, ETW Nr. 1.11	2. Obergeschoss	wohnen	66 m²
TG – Platz 1.11	TG	Stellplatz	1 Stück
Summe			66 m²

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Wohnungsgrundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Bielefeld	--	--	41628

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Bielefeld	48	404	11.594
Gesamtgröße				11.594 m²

1	109 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
	Bielefeld	48	346	Gebäude- und Freifläche, Westerfeldstraße 50	1	09	09
	Bielefeld	48	349	Gebäude- und Freifläche, Westerfeldstraße	6	57	
	Bielefeld	48	2416	Freifläche, Westerfeldstraße		28	
verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit Nr. 1.11 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sondereigentum an den anderen Anteilen (Blätter 41618 bis 41681). Die Veräußerung, außer Erstveräußerung, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Es sind Sondernutzungsrechte an Terrassen und oberirdischen Pkw-Stellplätzen begründet und zugeordnet worden. Gemäß Bewilligungen vom 03.09./04.10./27.10.1999 (UR-Nr. 296/1999, 325/1999, 345/1999 des Notars Volker Kiso, Bielefeld), von Blatt 11449 unter Vereinigung der Grundstücke hierher übertragen und eingetragen am 11.11.1999.							

Bielefeld	48	404	Gebäude- und Freifläche Westerfeldstraße 50 A, 50 B, 50 C, 50 D, 50 E, 50 F, 50 G, 50 H, 50 I, 50 K	1	15	94
Eingetragen am 05.05.2010.						

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 08.10.2024 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

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

1	1	Rohrleitungsrecht für den Ziegeleibesitzer Tödheide in Bielefeld. Gemäß Bewilligung vom 02.01.1920 eingetragen am 04.10.1920 und hierher und in die Blätter 41618 bis 41681 übertragen am 11.11.1999
---	---	--

lfd. Nr. 3, lastend auf der lfd. Nr. 1

3	1	Leitungsrecht und Recht zur Aufstellung eines Verteilerschranks, Betretungsrecht und Baubeschränkung für die Stadtwerke Bielefeld GmbH in Bielefeld. Gemäß Bewilligung vom 25.8./28.8.2000 -UR 235/2000 des Notars Kiso, Bielefeld- eingetragen in den Blättern 41618 bis 41681 am 05.09.2000.
---	---	--

lfd. Nr. 6, lastend auf der lfd. Nr. 1

6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 40/24). Eingetragen am 21.08.2024.
---	---	---

Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen. Die Bebauung von 1920 existiert nicht mehr. Das Leitungsrecht für die Stadtwerke dient der Sicherung der Erschließung.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 11.11.2024 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 06.11.2024 bei der Stadt Bielefeld eingesehen. Hier ist eine Eintragung vorhanden.

bezüglich Ihrer Bitte um Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bielefeld für das Grundstück Westerfeldstraße 50a in 33611 Bielefeld (Gemarkung Bielefeld, Flur 48, Flurstück 404)	
kann ich Ihnen mitteilen, dass das Grundstück im Kataster unter der Kennziffer AS 112 erfasst ist. Dabei handelt es sich um einen ehemals gewerblich genutzten Standort. Im Rahmen von Rückbau und Baureifmachung sind in den 1990er Jahren Untersuchungen und Teilsanierungen vor dem Hintergrund der anschließend realisierten wohnbaulichen Nachnutzung vorgenommen worden. In Teilbereichen sind Auffüllungen im Untergrund verblieben, die aufgrund von Überdeckung mit Boden oder teilweiser Überbauung keine Gefährdung für die aktuelle Wohnnutzung darstellen. Bei zukünftigen Eingriffen in den Untergrund ist jedoch die Überwachung durch einen Sachverständigen zur abfallrechtlichen Einstufung der Aushubmaterialien erforderlich.	
An der nordwestlichen Ecke des Flurstücks befand sich zudem jahrzehntlang ein Teil eines Schießstands; Untersuchungen liegen diesbezüglich bislang nicht vor.	

Auf Grund der erteilten Baugenehmigung 1999 wird davon ausgegangen, dass durch die verbleibenden Auffüllungen keine negativen Einflüsse auf das Grundstück vorhanden sind.

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. II / 2 / 19.02 „Erdsiek“ vom 18.10.1999 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

MI	Mischgebiet
II – III	2 bis 3 Vollgeschosse
GRZ 0,6	Grundflächenzahl 0,6
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl 1,2
GD 15 – 20 Grad	geneigtes Dach
TH 13,00 / 11,60 m	Traufhöhe 13 / 11,60 m
Die überbaubare Fläche ist festgesetzt.	



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von der Stadt Bielefeld am 08.10. und am 22.11.2024 digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung wurde am 13.10.1999 erteilt. Die Schlussabnahme erfolgte am 08.05.2008. Es wurden hierbei Mängel festgestellt. Eine endgültige Schlussabnahme erfolgte bis zum Wertermittlungsstichtag nicht.

Das Gebäude war ab ca. 2001 bezugsfertig.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrigen Umstände festgestellt.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Bielefeld, nicht an.
Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadt Gütersloh fallen z. Zt. keine Abgaben an.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung soll eigengenutzt sein. Einlass wurde nicht gewährt. Das aktuelle Hausgeld beträgt 250 EUR mtl. Dies entspricht ca. 3,81 EUR/m² Wohnfläche.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

Die Wohnlage ist als **normal / gut** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 11.11.2024) weist für Bielefeld einen Rückgang von ca. 0,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist aktuell als normal anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als normal 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 November 2024 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 330 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Energetische Eigenschaften

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

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 lag vor. Er datiert vom 23.04.2018. Der Primärenergiebedarf ist mit 71,8 kWh/(m² x a) angegeben. Der energetische Zustand entspricht der Baualtersklasse. Er entspricht noch heutigen Anforderungen.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Wie aufgeführt, konnte das Objekt innenseitig nicht besichtigt werden. Über den Zustand der Ausstattung können daher keine Angaben gemacht werden. Für die Wertermittlung wird somit von einer normalen Ausstattung ausgegangen.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als normal anzusehen.

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist als normal anzusehen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als normal einzustufen.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand, soweit von außen erkennbar, ist als normal anzusehen.

Bauschäden / Baumängel

Instandhaltungsstau
- nichts bekannt

<u>Mängel:</u>
- nicht bekannt
<u>Sonstiges</u>
--

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- klassische Raumaufteilung	- starke Lärmimmission von der Westerfeldstraße
- Stellplatz vorhanden	

4. Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33611 Bielefeld, Westerfeldstraße 50a, ETW Nr. 1.11

auf **145.000,00 EUR**
(einhundertfünfundvierzigtausend)

Bielefeld, 28. November 2024

Christian Kühn

5. Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche

- lt. Bauakte

<u>33611 Bielefeld, Westerfeldstraße 50a</u>	
<i><u>Wohnung Nr. 1.11 - 2. Obergeschoss rechts</u></i>	
Diele	10,50
Schlafen	13,27
Bad	6,71
Küche	12,42
Wohnen / Essen	21,10
Balkon	1,56
Wohnfläche	65,56

6. Fotodokumentation



Straßenansicht



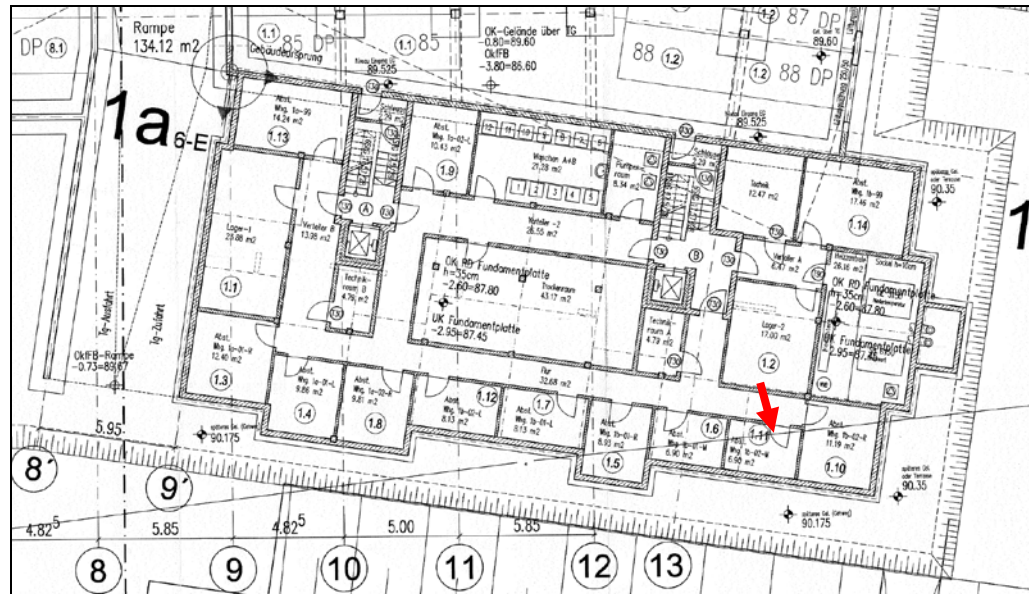
Gartenansicht

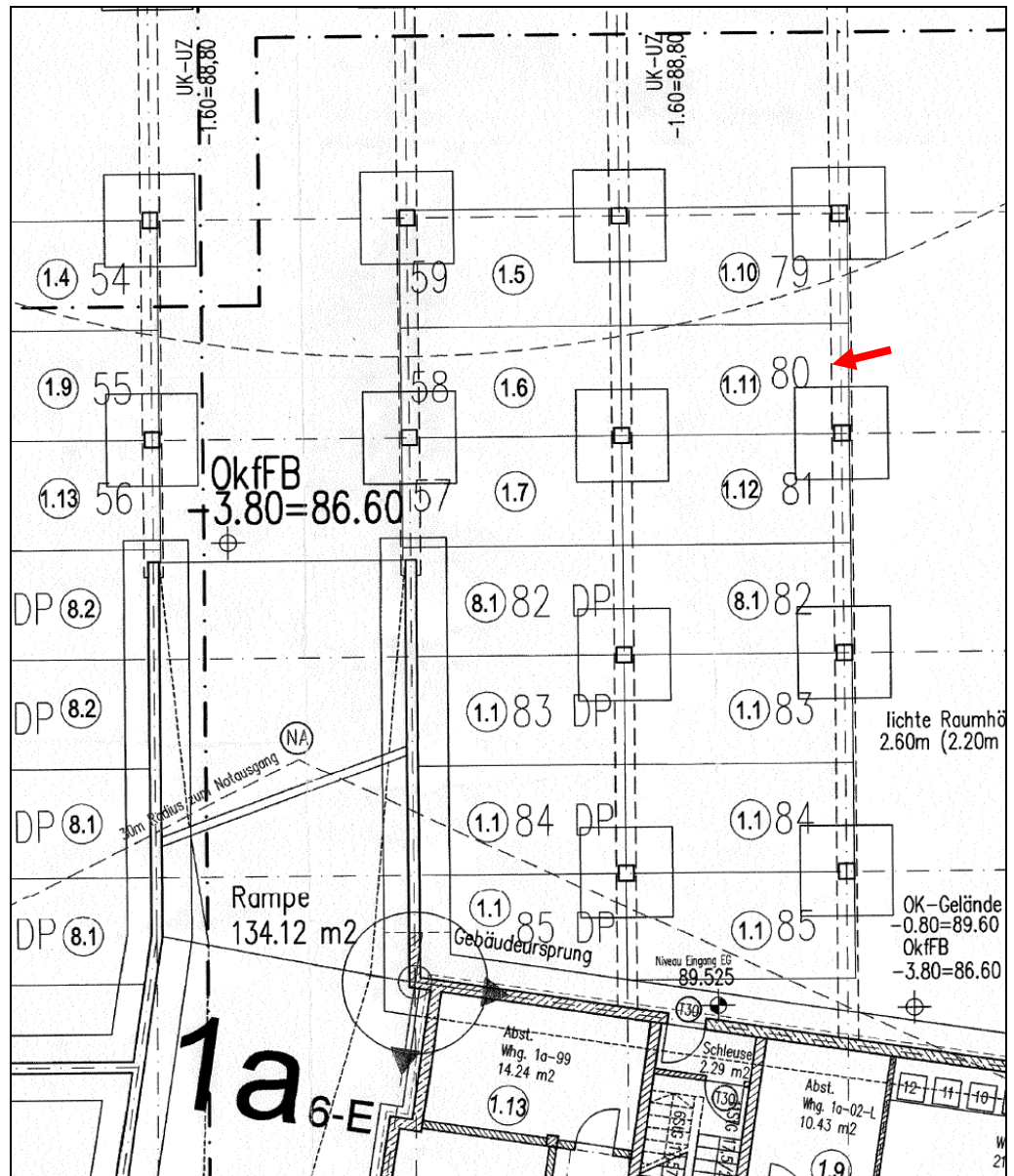


Tiefgarage

7. Anlagen

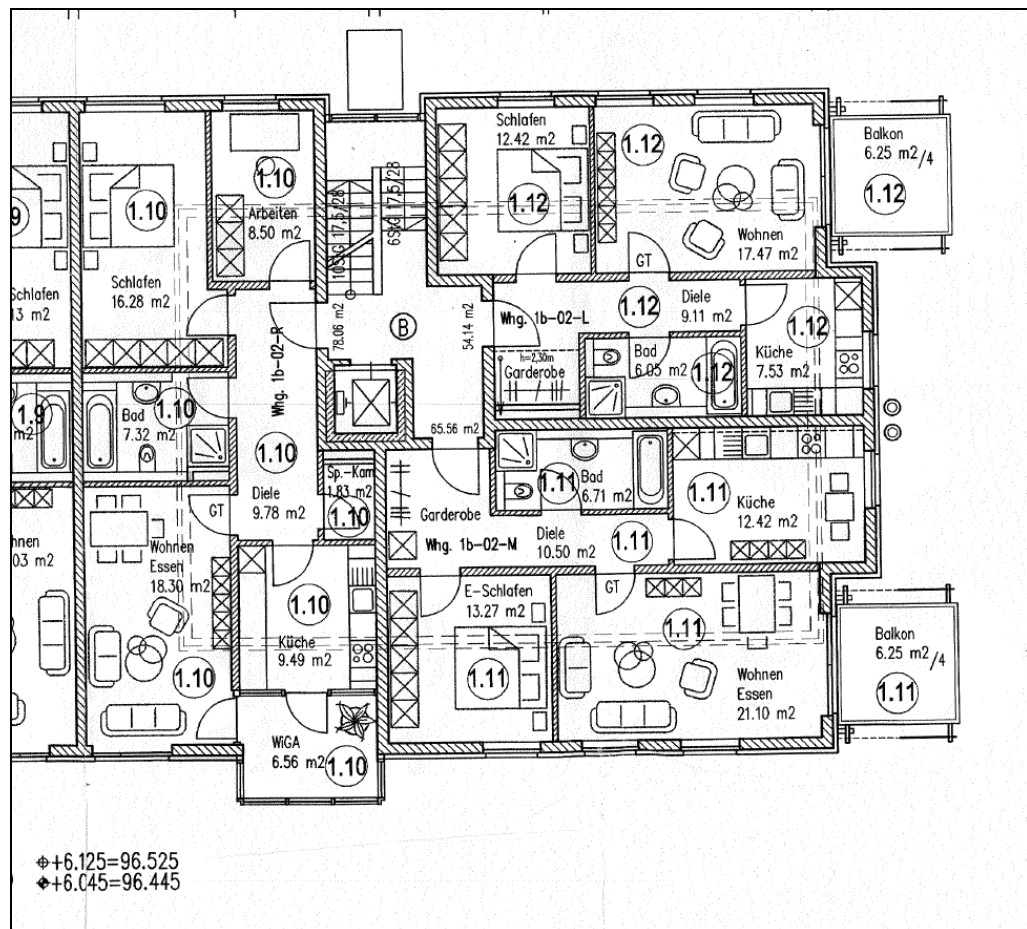
Grundriss – Kellergeschoss





Grundriss Tiefgarage - Ausschnitt

Grundriss – 2. Obergeschoss



Schnitte