

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 1 -

VOM 21.11.23

## EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

**DAS GUTACHTEN IST NUR IN AUSZÜGEN WIEDERGEGBEN DAS ORIGINALGUTACHTEN KANN IN DER  
GESCHÄFTSSTELLE DES AMTSGERICHTS BIELEFELD INNERHALB DER SPRECHZEITEN EINGESEHEN WERDEN**

**AKTENZEICHEN** 006 K 042/22

**BEWERTUNGSOBJEKT** unbebautes Grundstück  
Spindelstraße 114  
33604 Bielefeld

**WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG** 15-05-2023



**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

**140.000,- €**

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 2 -

VOM 21.11.23

---

## I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-  
ERMITTLUNG**

**Zwangsversteigerung zur Aufhebung der  
Gemeinschaft**

**AUFTRAGGEBER**

**Amtsgericht Bielefeld  
gem. Beauftragung vom 05-01-2023**

**ORTSBESICHTIGUNG**

**17-02-2023**

**KATASTERBEZEICHNUNG**

**Gemarkung Bielefeld  
Flur 63  
Flurstück 1742, Größe 278 m<sup>2</sup>**

**Grundbuch von Bielefeld  
AG Bielefeld**

**BEMERKUNGEN**

**keine**

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 3 -

VOM 21.11.23

---

## **II. Vorbemerkungen**

### **II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung**

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 05-01-2023, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten und derzeit unbebauten Grundstücks ermittelt werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 17-02-2023, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben von Herrn XXXXX.

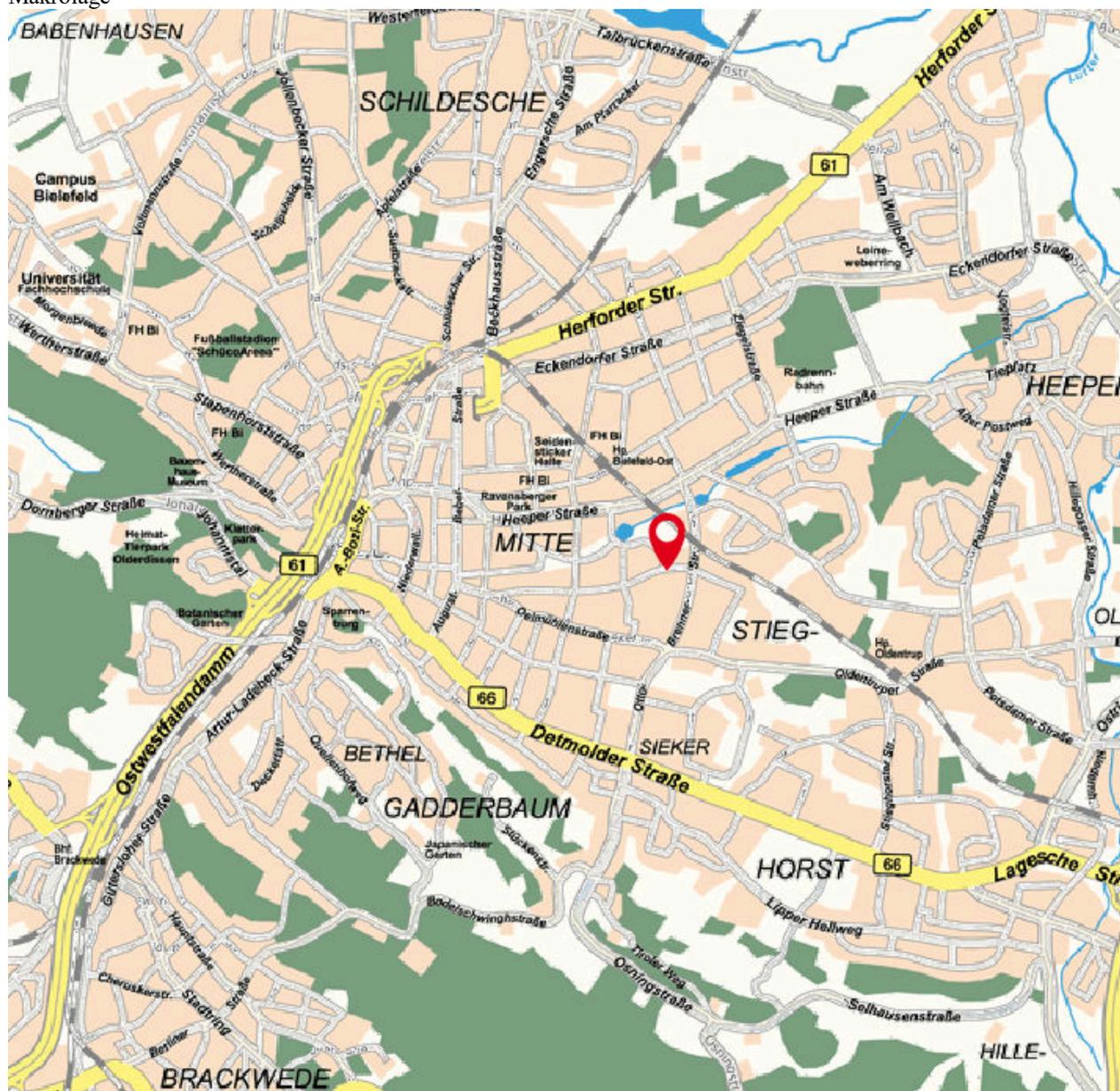
Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## III. Grundstücksbeschreibung

### III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtteil Mitte

Makrolage



Quelle : Online Kartendienst der Stadt Bielefeld

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

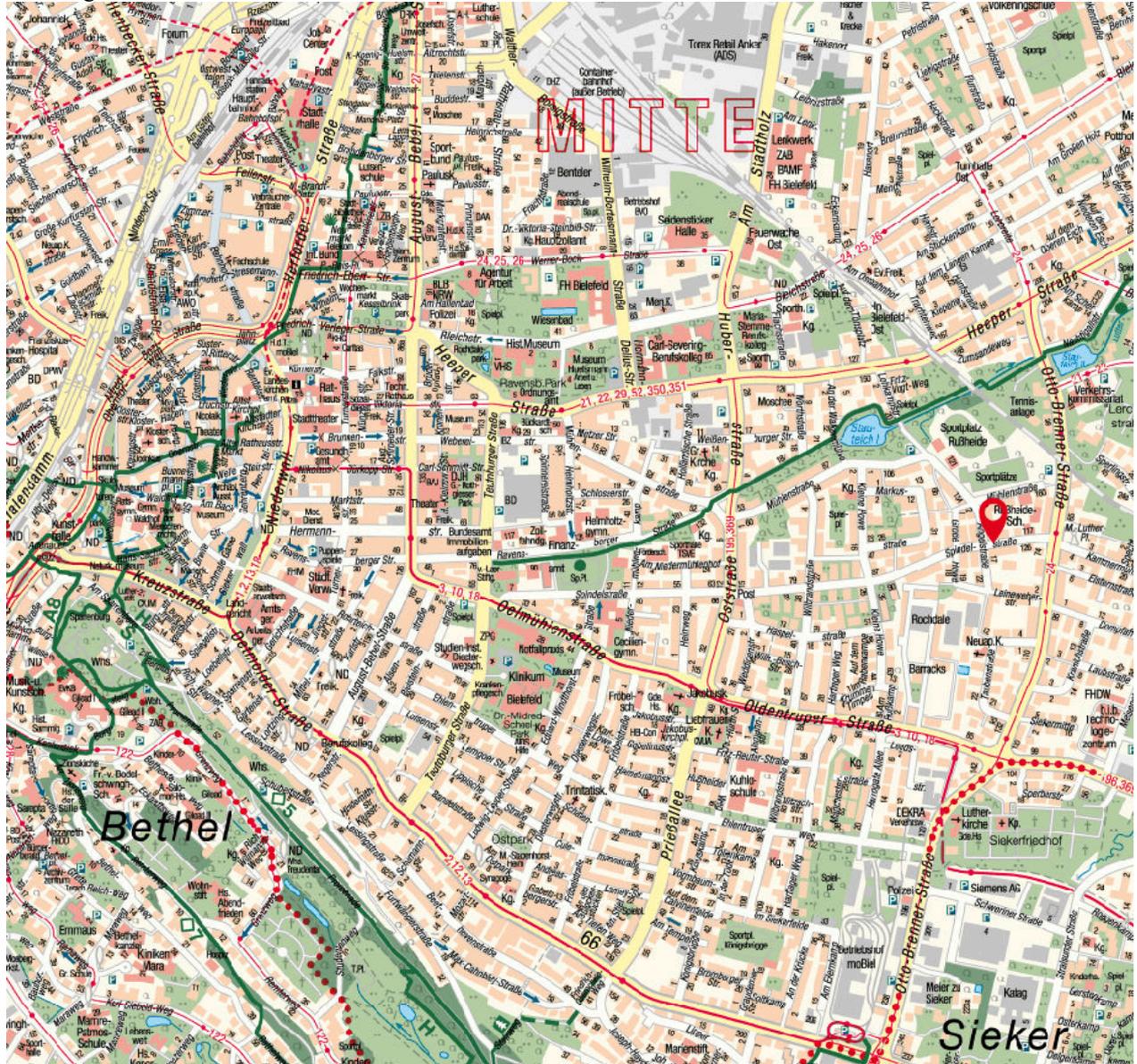
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 5 -

VOM 21.11.23

Mikrolage



Quelle : Online Kartendienst der Stadt Bielefeld

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 6 -

VOM 21.11.23

## III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Mitte, etwa 2,2 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an die Spindelstraße. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteigen.



Spindelstraße



Spindelstraße

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Das Grundstück liegt etwa 3,0 km vom Zentrum von Bielefeld Mitte entfernt. Hier Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, Kindergarten usw.) vorhanden. In der näheren Umgebung ebenfalls Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
- Bushaltestelle etwa 100 m entfernt
- Hbf. Bielefeld etwa 3,5 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 6,2 km entfernt

Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Spindelstraße als Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden:

Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabelanschluss  
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

Baugebiet

gemäß Bebauungsplan – reines Wohngebiet

umliegende Bebauung

Wohnbebauung – kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstückszuschnitt

leicht verwinkeltes Grundstück ohne besondere Geländeneigungen.

## Lärm- und Emissionsbelästigung

Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an die Spindelstraße. Bei der Spindelstraße handelt es sich um eine Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Lärm- einflüsse durch den Straßenverkehr gegeben - siehe anliegenden Ausschnitt aus der Lärmkarte des Landes NRW.



sonstige Beeinträchtigungen

keine erkennbar

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

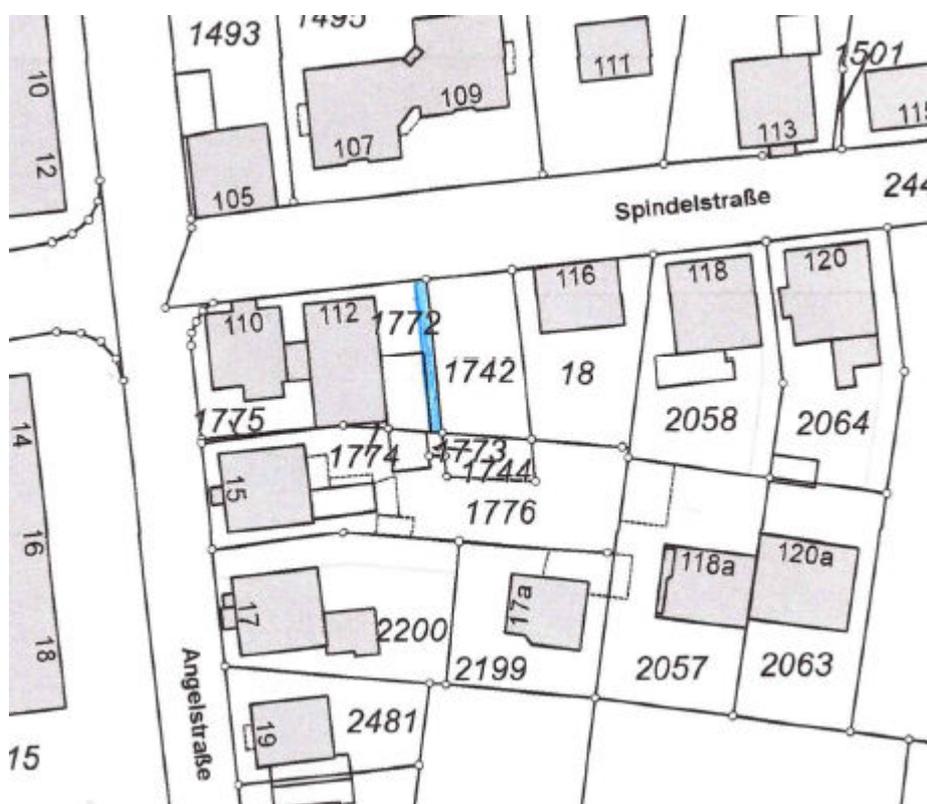
GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 8 -

VOM 21.11.23

## sonstige Eigenschaften

Für das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch des Nachbargrundstücks (Flurstück 1772) unter der laufenden Nr. 1 eine Grunddienstbarkeit (Inanspruchnahme als Abstandsfläche bei Bebauung) zugunsten des zu bewertenden Flurstücks (Flurstück 1742) eingetragen. Die Abstandsfläche bezieht sich auf einen 2,0 m breiten Streifen auf dem Flurstück 1772 – siehe blau angelegte Fläche im Lageplan.



Hierdurch wird die bauliche Nutzung des zu bewertenden Grundstücks verbessert, siehe Baufenster auf der Seite 9 dieses Exposés. Durch die Verbesserung der baulichen Nutzung, ermittelt der Unterzeichner für die mögliche Inanspruchnahme der Abstandsfläche einen Zuschlag auf den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks.

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

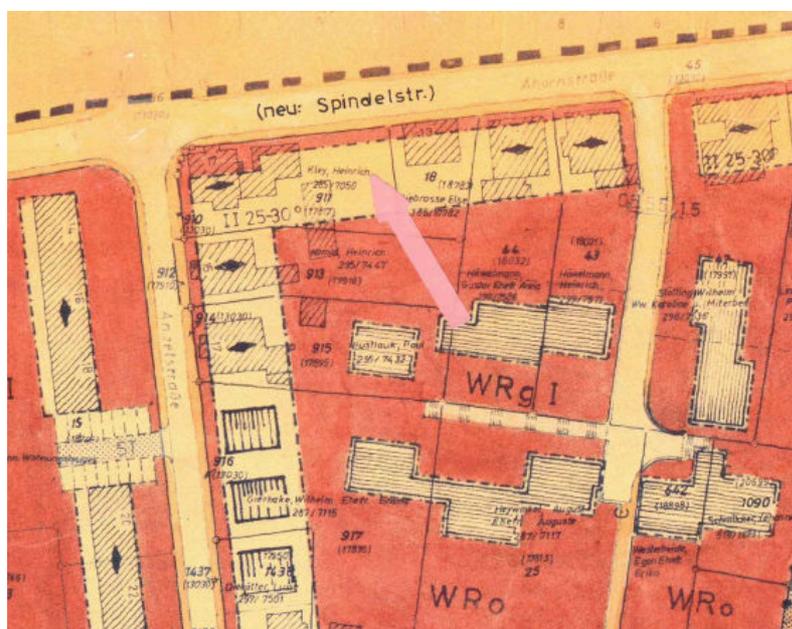
GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 9 -

VOM 21.11.23

Für den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, liegt nach Auskunft der Stadtverwaltung Bielefeld ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. III / 3 / 08.04) mit folgenden Festsetzungen vor:

- WR = allgemeines Wohngebiet
- II-geschossig, offene Bauweise
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)
- bebaubare Fläche durch Baugrenzen beschränkt - siehe anliegenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 10 -

VOM 21.11.23



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/I/23/9111.1

Seite - 11 -

VOM 21.11.23

---

