

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 1 -

VOM 20.02.25

EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum **VERKEHRSWERT-GUTACHTEN**

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

AKTENZEICHEN

6a K 43/24

BEWERTUNGSOBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Mehrfamilienhaus sowie Garagen
Bleichstraße 164
33607 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

18-02-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
830.000,- €

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 2 -

VOM 20.02.25

I. Daten des Grundstücks

WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG

18-02-2025

ZWECK DER VERKEHRSWERT-
ERMITTLUNG

Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Bielefeld
gem. Beschluss vom 01-10-2024

ORTSBESICHTIGUNG

05-11-2024

KATASTERBEZEICHNUNG

Gemarkung Bielefeld
Flur 76

Flurstück 2108, Größe

758 m²

Grundbuch von Bielefeld
AG Bielefeld

WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoss links– Einheit Nr. 1	73,39 m ²
Erdgeschoss rechts – Einheit Nr. 2	64,11 m ²
1. Obergeschoss links– Einheit Nr. 3	75,45 m ²
1. Obergeschoss rechts – Einheit Nr. 4	66,51 m ²
2. Obergeschoss links– Einheit Nr. 5	75,45 m ²
2. Obergeschoss rechts – Einheit Nr. 6	66,51 m ²
Dachgeschoss links– Einheit Nr. 7	37,12 m ²
Dachgeschoss rechts – Einheit Nr. 8	<u>36,92 m²</u>

Wohnfläche gesamt

495,46 m²

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 3 -

VOM 20.02.25

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bielefeld vom 01-10-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus sowie Garagen, ermittelt werden. Die einzelnen Einheiten innerhalb des Gebäudes wurden in den Grundrissen mit Nummern versehen, welche im weiteren Verlauf des Gutachtens zur Anwendung kommen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten lediglich die Einheit Nr. 5 sowie Räume im Kellergeschoss teilweise in Augenschein genommen werden. Am 01-02-2022 konnte die Einheiten 4, 7 und 8 sowie am 05-05-2022 die Einheit Nr. 5 im Innenbereich in Augenschein genommen werden. Bei den übrigen Einheiten wird nach Rücksprache mit xxxxxxxxxxxx eine durchschnittliche Ausstattung angenommen. Des Weiteren teilte xxxxxxxxxxxx dem Unterzeichner mündlich mit, dass sich sämtliche Einheiten im Gebäude im Zustand befinden wie bei den Besichtigungen im Jahre 2022. Bei der Ortsbesichtigung konnten lediglich die Garagen 1 und 5 im Innenbereich in Augenschein genommen werden. Angaben zu evtl. vorhandenen Bauschäden, Baumängeln usw. in den nicht in Augenschein genommen Einheiten und übrigen Räumen im Keller sowie den Garagen sind nicht möglich. Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln usw. (sofern sie Einfluss auf den Verkehrswert haben) müssen gegebenenfalls noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

Das Dachgeschoss des Hauses ist zu 2 abgeschlossenen Wohnungen (Einheiten 7 & 8) ausgebaut worden. In der Bauakte lagen zum Ausbau des Dachgeschoss keine genehmigten Bauunterlagen vor. Der Unterzeichner kann daher keine abschließende Aussage dazu treffen, ob der Ausbau des Dachgeschosses genehmigt ist.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass eine nachträgliche Genehmigung der Einheiten 7 & 8 (Wohnungen) durch einen Bauantrag erwirkt werden kann. Es ist jedoch nicht absehbar, ob und welche Auflagen gegebenenfalls zu erfüllen sind (Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz usw.). Rechtsverbindliche Auskünfte dazu kann lediglich das Bauamt der Stadtverwaltung Bielefeld erteilen.

Die Berechnung der Wohnflächen wurde aufgrund der vorhandenen Unterlagen sowie einem Teilaufmaß erstellt. Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermasst waren, mussten Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu Abweichungen bei den Wohnflächen führen.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 4 -

VOM 20.02.25

Die Wohnflächenberechnung des Unterzeichners ist nicht als Grundlage für Mietverträge, Nebenkostenabrechnung usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigungen am 05-11-2024, 01-02-2022 & 05-05-2022, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben von xxxxxxxxxxxxxxxx.

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

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 5 -

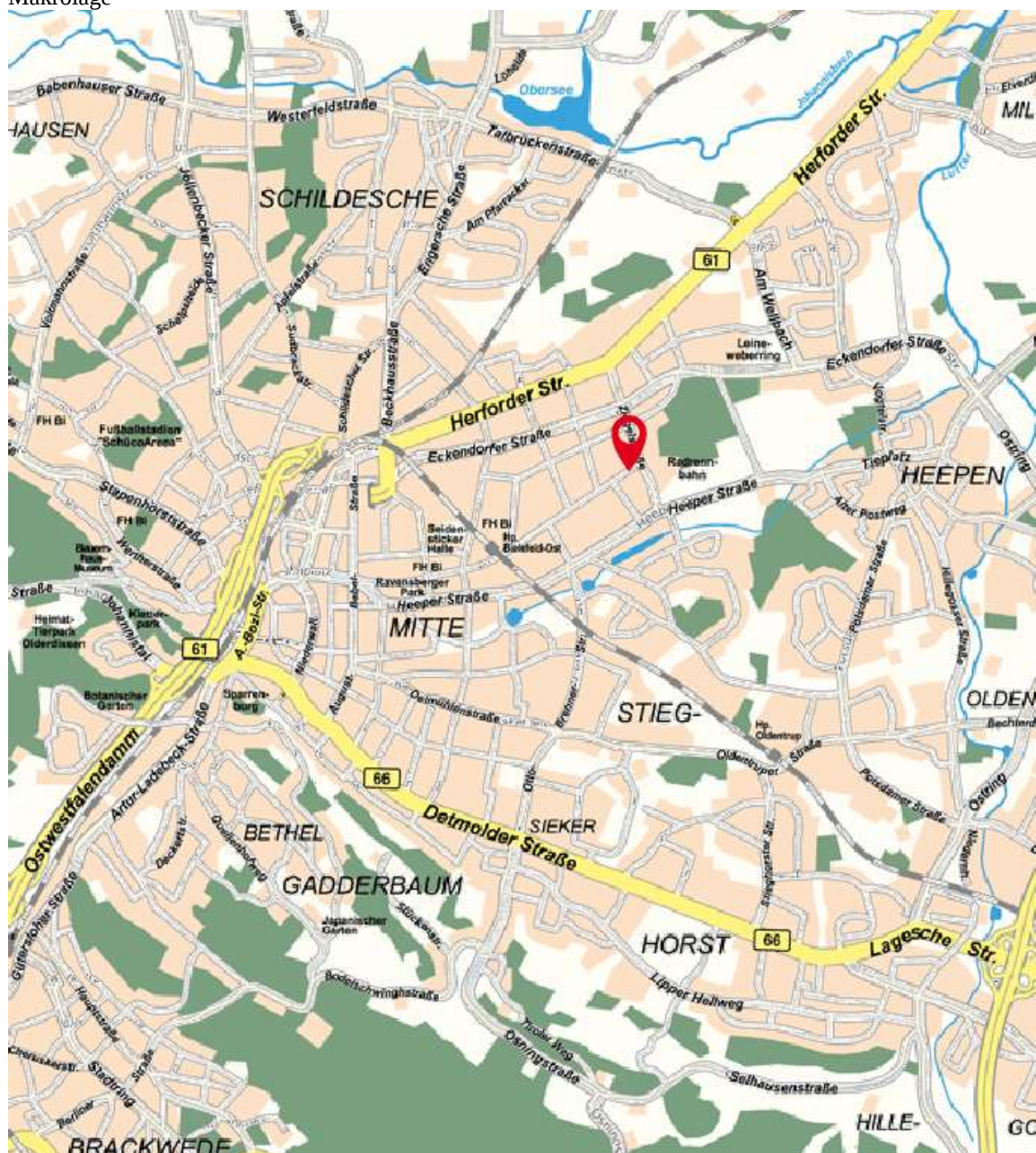
VOM 20.02.25

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 334.000 Einwohner, Stadtbezirk 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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 6 -

VOM 20.02.25

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 7 -

VOM 20.02.25

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Mitte, etwa 3,0 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums von Bielefeld. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Nordosten an die Bleichstraße. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteigen.



Bleichstraße



Bleichstraße



Zufahrt zum Hof und den Garagen

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kindergarten usw.) in der näheren Umgebung vorhanden.
- Zentrum von Bielefeld etwa 4,0 km entfernt
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Hbf. Bielefeld etwa 4,0 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 6,5 km entfernt

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 8 -

VOM 20.02.25

Wohn- bzw. Geschäftslage	gemäß Bebauungsplan – reines Wohngebiet
Art der Bebauung in der näheren Umgebung	Mehrfamilienhäuser
Grundstückszuschnitt	verwinkelt Grundstück ohne besondere Gelände- neigungen.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Gas, Strom, Wasser, Telefon, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal
Lärm- und Emissionseinflüsse	Das zu bewertende Grundstück grenzt an eine Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Einflüsse durch Lärm- und Emissionen gegeben.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 9 -

VOM 20.02.25

IV.1 Baubeschreibung der Gebäude

IV.1.1 Mehrfamilienhaus

Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld Baugenehmigung 1952
Geschosse	3 Vollgeschosse
Dachgeschoss	ausgebaut (Baugenehmigung liegt nicht vor)
Art- und Zweckbestimmung	Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen
Unterkellerung	vollständig unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Kellersohle	Betonsohle
Keller-Außenwände	Mauerwerk
Keller-Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kellerdecke	massiv
Geschossdecken	massiv
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken
Heizungsanlage	Je Einheit eine Gastherme, diese befinden sich größtenteils in den Wohnungen. Baujahr der Thermen nach mündlicher Angabe des Bezirksschornsteinfegers zwischen 2011 bis 2020 eingebaut.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 10 -

VOM 20.02.25

Beheizung der Räume	Heizkörper
Warmwasserbereitung	über die Gasthermen in den Einheiten
Elektro-Installation	soweit feststellbar durchschnittliche Ausstattung.
Keller-Außentreppe	massive Stufenanlage
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Geschoßtreppen	massive Stufenanlage
Fenster der Geschosse	Einheiten 1 – 6: Kunststofffenster mit Isolierverglasung Einheiten 7 & 8: Dachflächenfenster.
Rollläden	keine
Innentüren in den Wohnungen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge	durchschnittliche Ausstattung – soweit einsehbar Bäder: keram. Platten (soweit einsehbar), in den Einheiten 7 & 8 Vinylböden.
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung Bäder: gefliest (soweit einsehbar)
Deckenflächen	durchschnittliche Ausstattung
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls des Wohnhauses konnte nicht eingesehen werden, da die Unterseiten der Dachkonstruktion verkleidet sind. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke über dem DG mit der Schalung usw. frei von Holzschä- dlingsbefall, Fäulnis usw. ist.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 11 -

VOM 20.02.25

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Nur so sind weitere Angaben zum Holzwerk möglich.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl, Holzbalkendecken usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Kellergeschoss sowie in den Einheiten konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise kein Zugang, teilweise zugestellt). Es ist daher nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen und andere Schäden vorhanden sein könnten. Diese müssen, sofern sie sich wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken, noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.
- Im Waschkeller zeichnen sich an der Wand Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab, dies trifft auch auf andere Bereiche im Kellergeschoss zu. Eine Überprüfung der zugänglichen Bereiche mit einem Feuchtigkeitsprüfer bestätigen erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Wänden.
- Im Bereich der Kelleraußentreppe zeichnen sich Schäden ab.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 12 -

VOM 20.02.25

- Außen im Sockelbereich zeichnen sich an verschiedenen Stellen Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.

Gebäudeausstattung

Das Gebäude verfügt über 8 abgeschlossene Wohnungen, welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Die Wohnungen verfügen, soweit einsehbar, über eine durchschnittliche Ausstattung.

Wärmedämmung

nicht den heutigen Anforderungen entsprechend. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft Maßnahmen zur energetischen Sanierung erforderlich sind. Hierfür sollte ein Energieberater hinzugezogen werden.

Energieausweis

lag nicht vor

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem Reparaturstau.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 13 -

VOM 20.02.25

IV.2 Garagen – Innenbesichtigung nur teilweise möglich

Baujahr	Gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld • Baugenehmigung Lager 1952 • Baugenehmigung Reihengaragen 1960 • Schlussabnahme 1961
Nutzung	Garagen
Geschosse	1-geschossig
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Decken	massiv
Dachform	Flachdächer
Dachabdichtung	Bitumen-Schweißbahnen (Annahme, Dachabdichtung konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Garagentore	Lager: Rolltor Reihengaragen: Metallschwingtore
Bauschäden / Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. • An den Wänden (soweit einsehbar) zeichnen sich Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit ab, des weiteren (soweit einsehbar) teilweise Risse in den Sohlen.

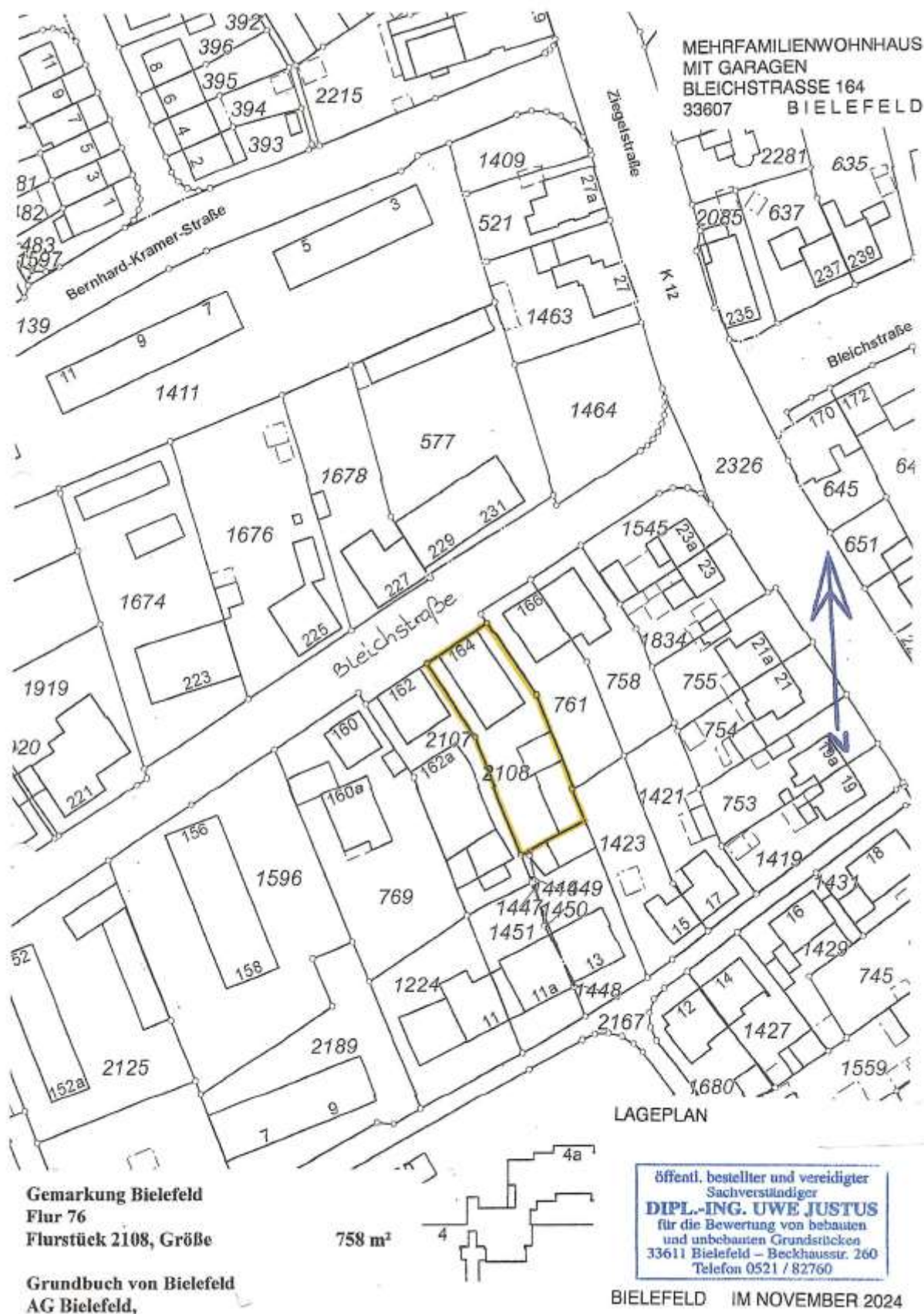
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 14 -

VOM 20.02.25



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

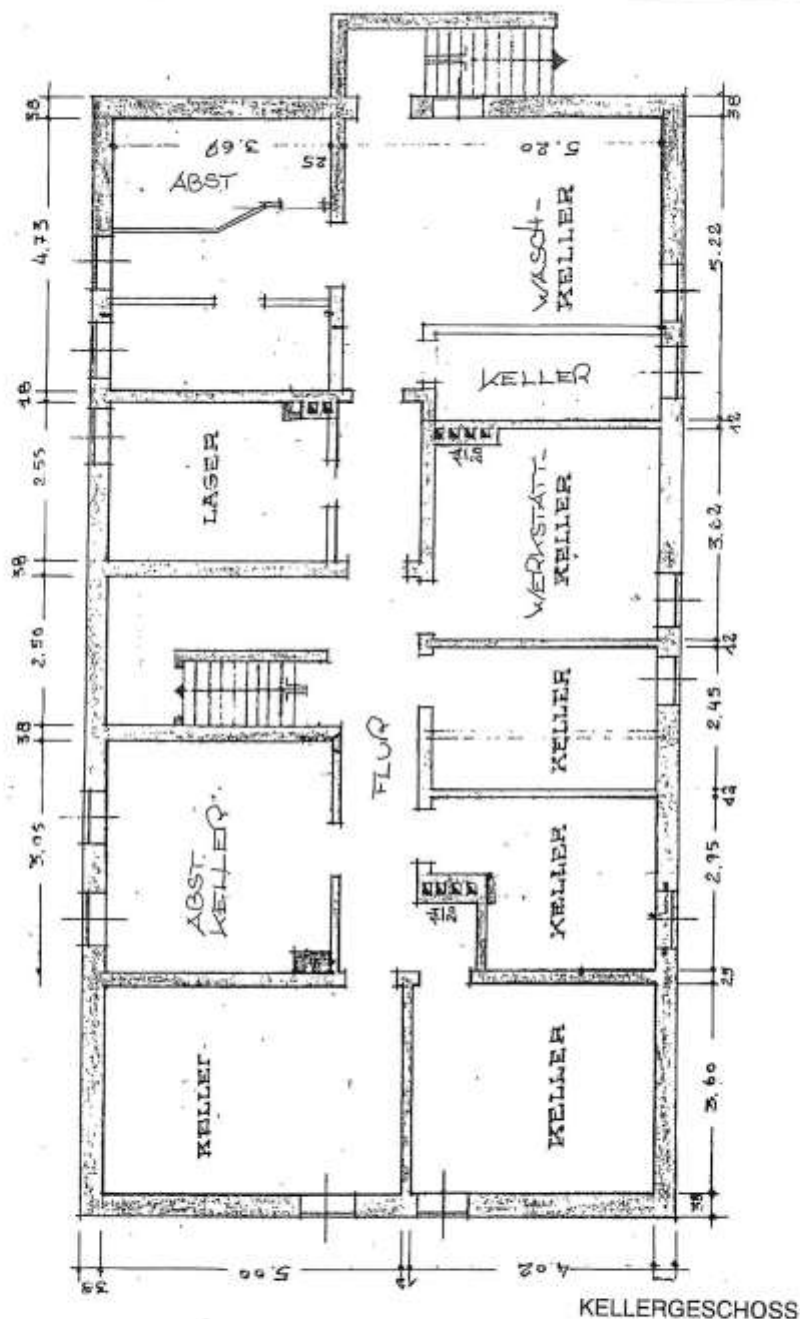
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 15 -

VOM 20.02.25

MEHRFAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGEN
BLEICHSTRASSE 164
33607 BIELEFELD



KELLERGEHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld - Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

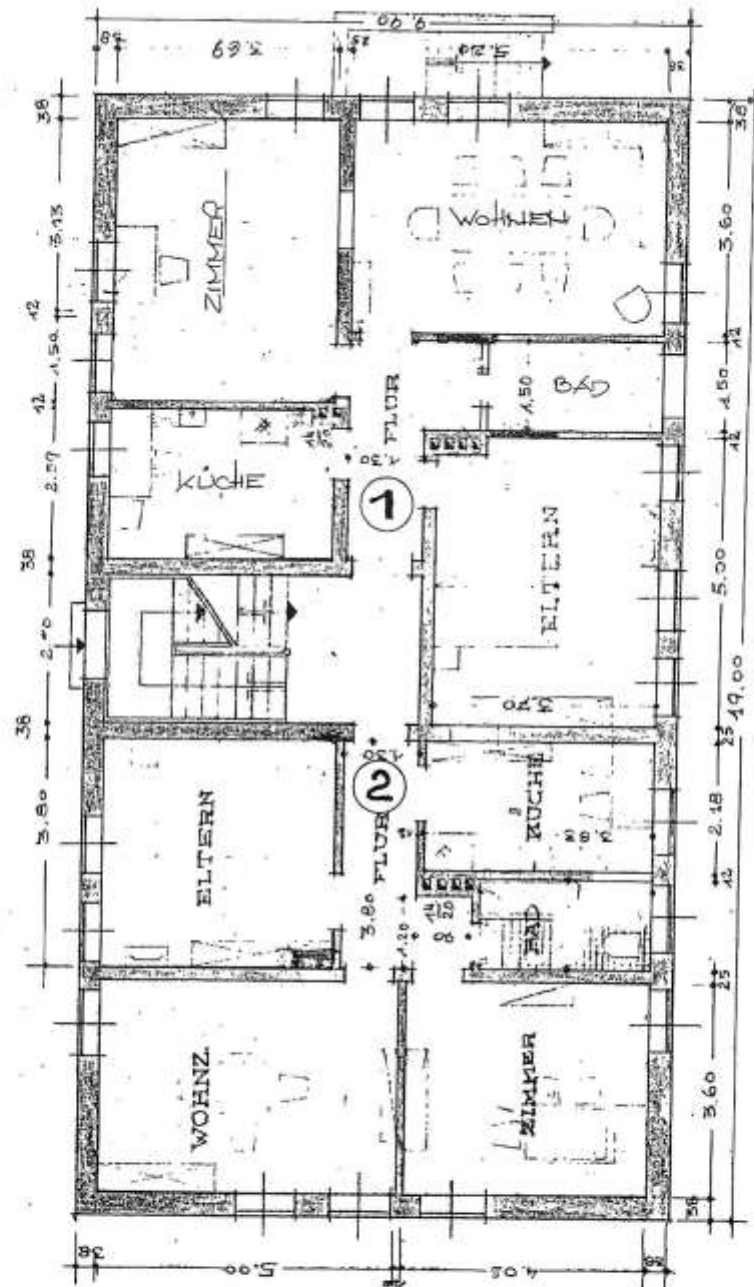
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 16 -

VOM 20.02.25

MEHRFAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGEN
BLEICHSTRASSE 164
33607 BIELEFELD



ERDGESCHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

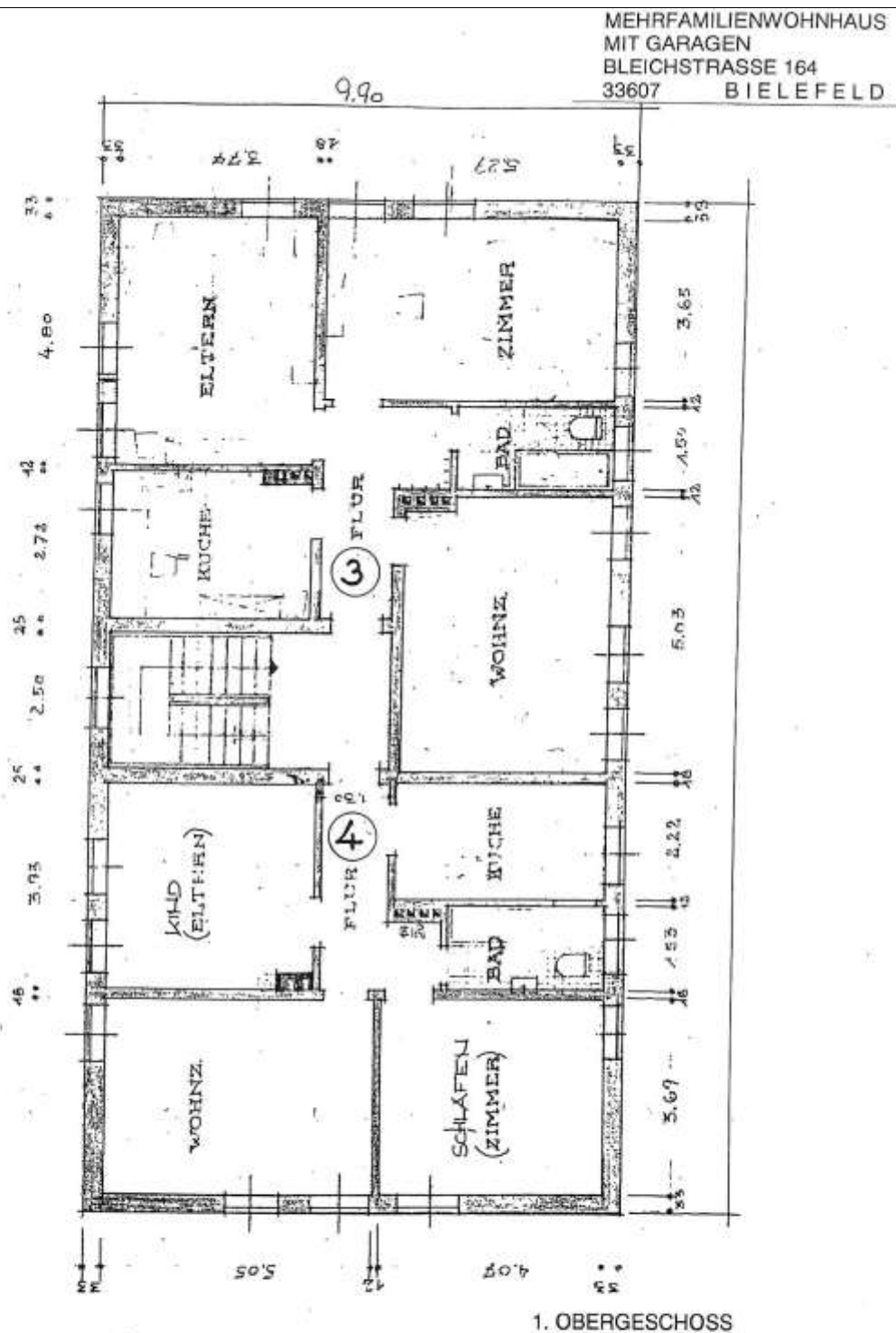
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 17 -

VOM 20.02.25



öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

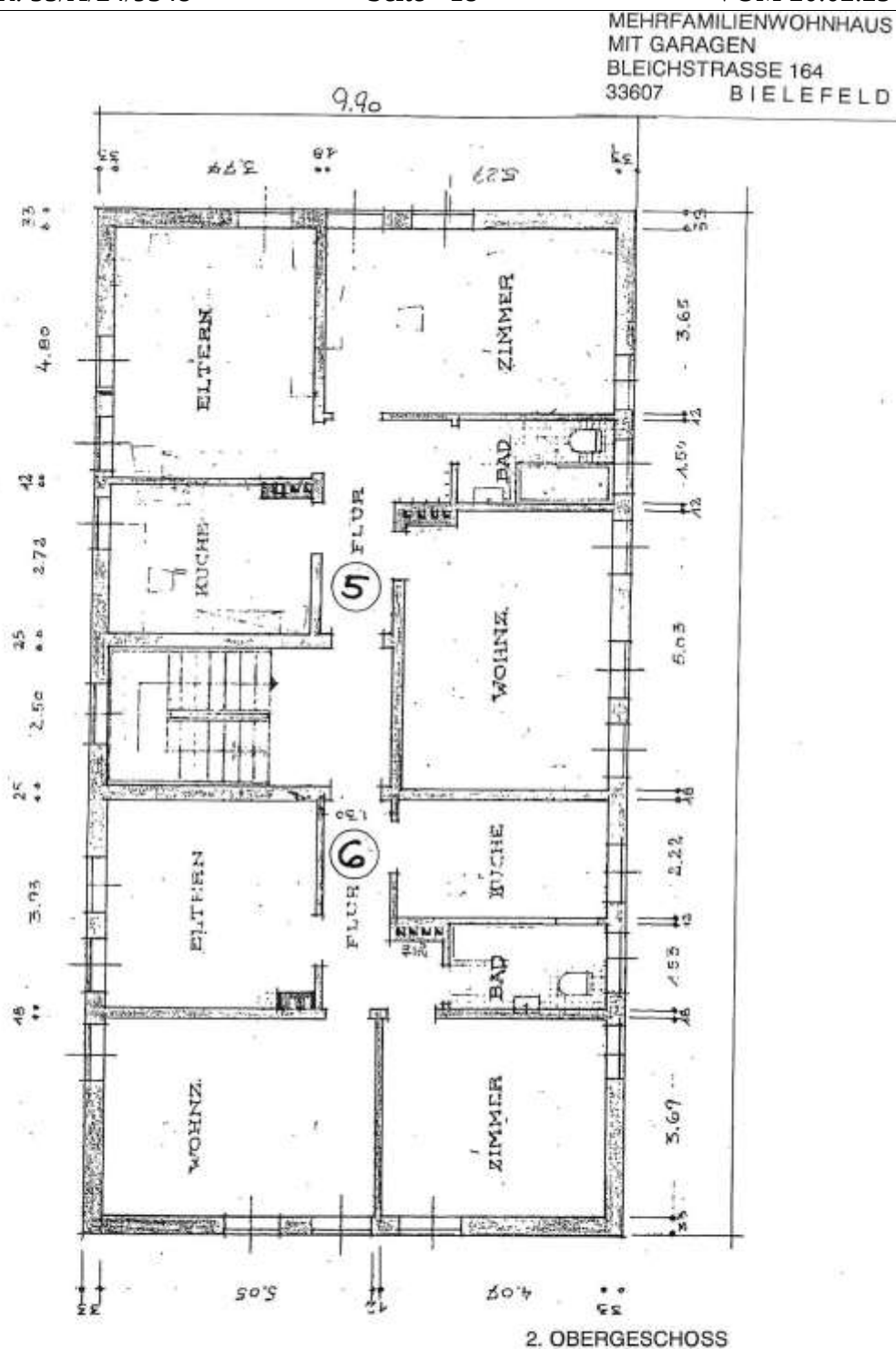
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 18 -

VOM 20.02.25



öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

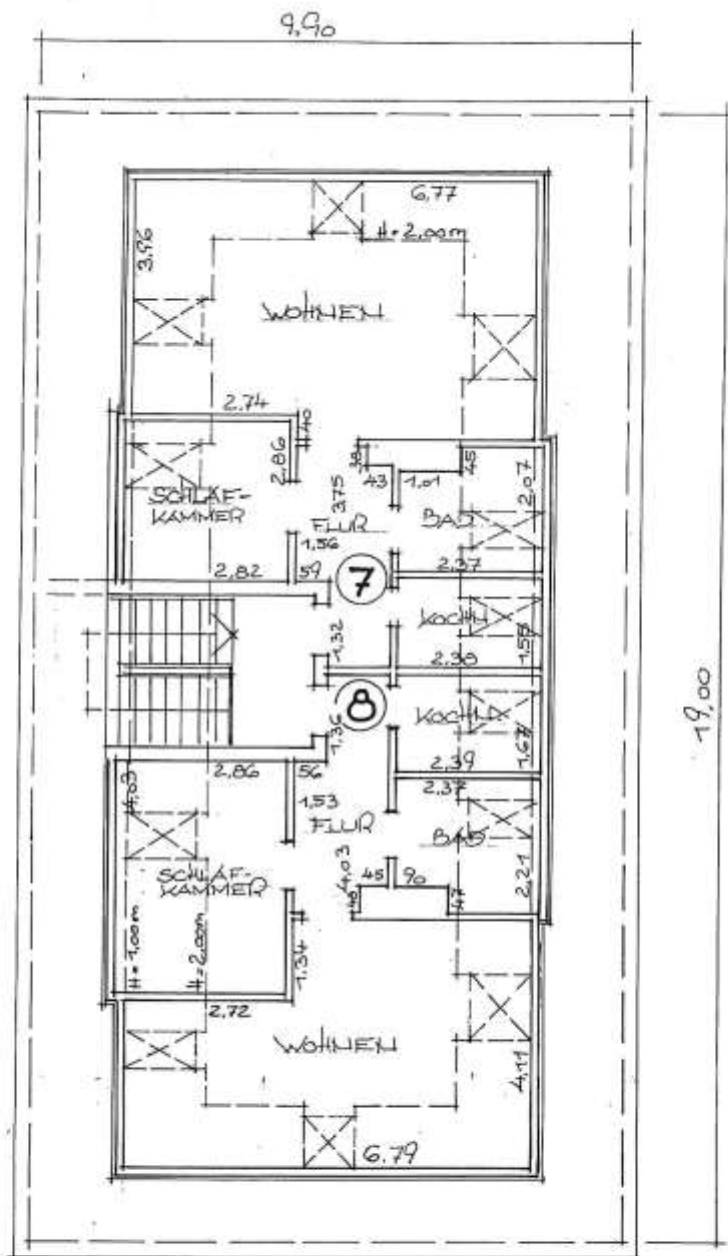
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 19 -

VOM 20.02.25

MEHRFAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGEN
BLEICHSTRASSE 164
33607 BIELEFELD



DACHGESCHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld - Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

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

VOM 20.02.25

Architectural cross-section of a three-story building with a gabled roof. The drawing shows the structural frame with columns and beams. Stairs are labeled "16 stg." and "11 stg.". Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The total height is 4.10 m. The roof slope is 1:2. The building is shown on a foundation.

Section	Height (m)	Height (cm)
Roof	0.50	50
1st Floor	2.50	250
2nd Floor	1.60	160
3rd Floor	1.60	160
Total	4.10	410

M 1 : 100

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

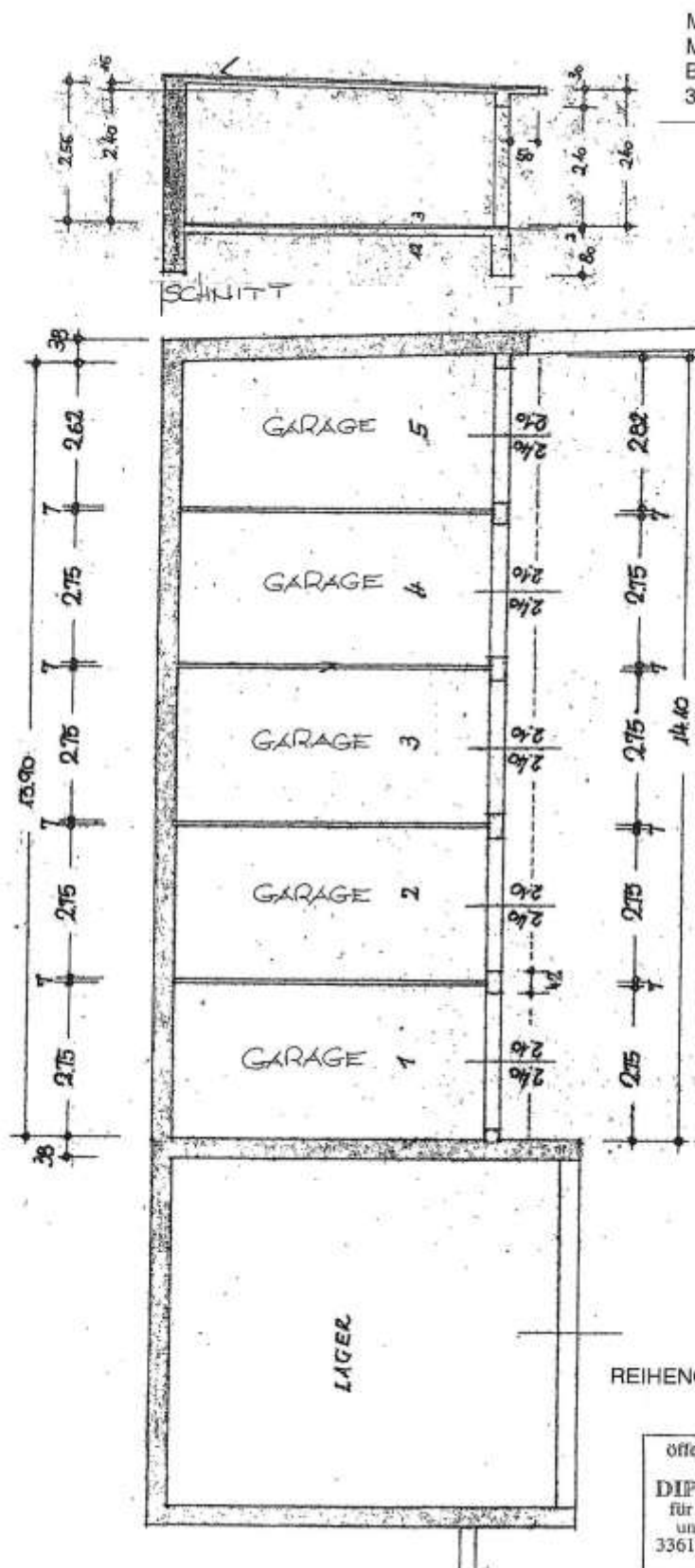
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 21 -

VOM 20.02.25



MEHRFAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGEN
BLEICHSTRASSE 164
33607 BIELEFELD

REIHENGARAGEN

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9348

Seite - 22 -

VOM 20.02.25

