

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006a K 55 / 25

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

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - HypZert F



Objekt: Wohn- und Geschäftshaus

Lage: Kaunitzer Straße 8
33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Wohn- und Nutzfläche: ca. 361 m²

Grundstück 986 m²

Verkehrswert: 405.000,00 EUR

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Weiterhin befinden sich zwei Garagen auf dem Grundstück. Es befinden sich eine Gewerbe- und 3 bzw. 4 Wohnungen in dem Objekt.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden – Einlass wurde nicht gewährt.

1.1 Baujahr

Das Gebäude wurde 1963 fertiggestellt. Das Dachgeschoss wurde 1984 voll ausgebaut.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Kaunitzer Straße im Zentrumsbereich von Schloß Holte, dem westlichen Stadtteil von Schloß Holte – Stukenbrock, einer Stadt mit ca. 27.000 Einwohnern.

Die Kaunitzer Straße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Parkbuchten sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen teilweise Vorgärten und Gärten auf. Rückseitig des zu bewertenden Grundstückes verläuft die Bahntrasse Bielefeld – Paderborn.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 170 m und Bahn in ca. 1 km erreichbar.

Auf Grund der zentralen Lage sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur in einem Umkreis von ca. 1,5 km erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten – auch über den tägl. Bedarf hinaus, private Dienstleistungsbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Bielefeld in ca. 23 km Entfernung.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 01.12.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Die Länge an der Kaunitzer Straße beträgt ca. 25 m und die Tiefe ca. 41 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Kaunitzer Straße ist voll erschlossen (2-spurig, asphaltiert, Bürgersteige, Parkbuchten).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, 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 konnte nicht erfolgen. Einlass wurde nicht gewährt. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf den Unterlagen der Bauakte, dem vorgefundenen, äußeren Zustand und den typischen Ausstattungsmerkmalen der Baualtersklasse.

1.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

Nutzung des Hauses: 1 x Gewerbeeinheit
3 oder 4 Wohneinheiten

Aufteilung des Hauses: siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppe mit Natursteinbelag / Kunststeinbelag
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung entspricht der Baualtersklasse. Es ist keine moderne Wärmedämmung vorhanden.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung – Dämmung gem. Baualtersklasse des DG Ausbaus 1984
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Fliesen, Keramikplatten, PVC, Textilbelag
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor, abgehängt mit integrierter Beleuchtung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung 1980er / 1990er Jahre
Türen	Stahlzargen, Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gas-Brennwerttherme (lt. Bauakte), Stahlradiatoren, Plattenkonvektoren
Elektro	der Baualtersklasse bzw. dem Zustand der letzten Umbauten 1984 entsprechend. <u>weitere Merkmale:</u> --
Sanitär	<u>Sanitäreanlagen</u> Bäder und WCs: Boden gefliest, Wände verflies Objekte: WCs mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche / Einbauwanne, <u>Küchen:</u> Boden gefliest, Fliesen im AB
Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Zubehörräume	--
Sonstiges	--

1.3.2 Garage

An das Gebäude sind zwei Garagen mit Rolltoren angebaut.

1.3.3. Außenanlagen

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

1.4. Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Brutto – Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI- Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohn- und Geschäftshaus	KG - DG	699	--
Garagen	EG	37	--
insgesamt		736	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohn- und Geschäftshaus	Gewerbe – 1 x Ladenlokal Wohnnutzung – 3 / 4 Einheiten
Garagen	Stellplätze – 2 Stück

Die Wohn- / Nutzfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock entnommen und überschlägig über die BGF plausibilisiert. Sie kann als angemessen angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohn- und Geschäftshaus	EG	Gewerbe	57 m ²
	EG	Wohnen	87 m ²
	OG vorne	Wohnen	55 m ²
	OG hinten	Wohnen	86 m ²
	DG	Wohnen	76 m ²
Garagen		parken	2 Stück
Summe			57 m² Nfl. 304 m² Wfl. 2 Stück

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch – Blatt 5052

Amtsgericht:	Bielefeld			
Grundbuch	Bezirk	Band	Blatt	
Schloß Holte	--	--	5052	
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
2	Schloß Holte	8	2355	986
Gesamtgröße				986 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 14.08.2025 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 2, lastend auf der lfd. Nr. 2

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 01.12.2025 bei der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

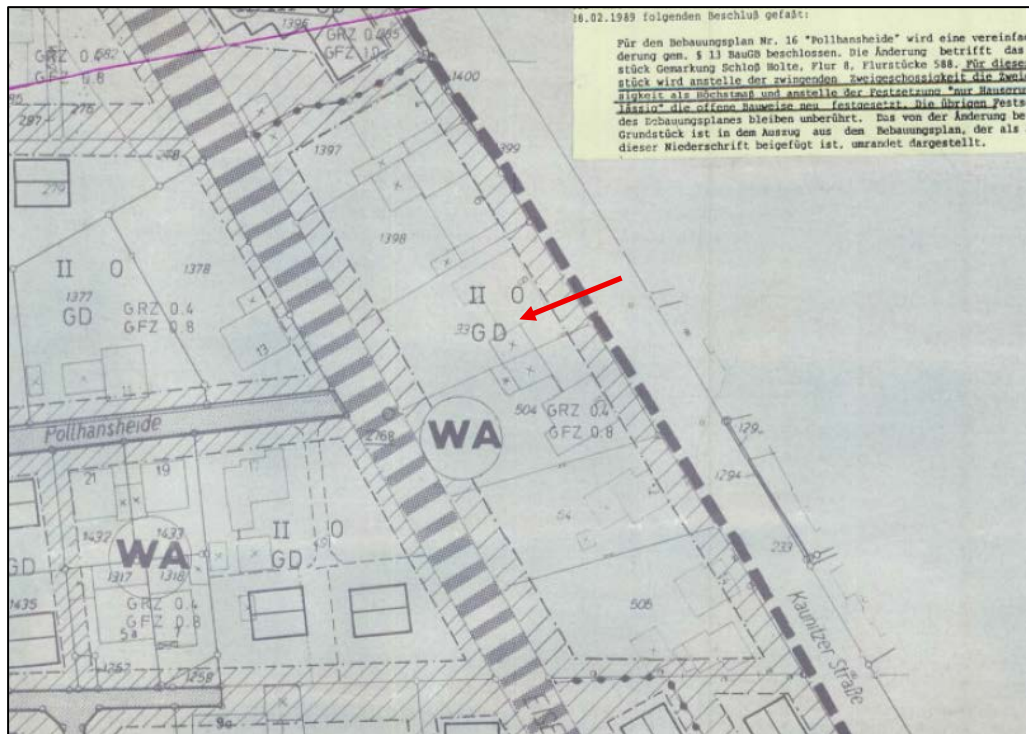
Das Altlastenkataster wurde am 01.12.2025 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Schloß Holte – Stukenbrock erstellt; B-Plan Nr. 16 „Pollhansheide“ vom 18.05.1983 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
II	2 Vollgeschosse
o	offene Bauweise
GD	geneigtes Dach
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl 0,8



Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,37	0,22	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,80	0,40	lt. B-Plan

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.

bebaute Flächen in m²

Wohn- und Geschäftshaus

ca. 180 m²

Garage

ca. 37 m²

ca. 217 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock wurde am 14.11.2025 durch die Stadt digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus wurde am 29.04.1963 erteilt, die Rohbauabnahme erfolgte am 19.06.1963 und die Schlussabnahme am 30.12.1963.

Die Baugenehmigung für den Ausbau eines Zimmers im Dachgeschoss erfolgte am 08.03.1966, die Schlussabnahme am 20.03.1968.

Eine Baugenehmigung für die Änderung des Erdgeschoss und den vollen Ausbau des Dachgeschosses erfolgte am 19.07.1984. Die Schlussabnahme erfolgte am 14.12.1987.

Eine Baugenehmigung für die wieder teilweise Nutzung des EG als Wohnraum wurde am 13.01.1995 erteilt.

Diese Baugenehmigung ist, lt. Bauakte, abgelaufen. Der Rückbau ist allerdings augenscheinlich trotzdem erfolgt – nicht genau feststellbar, da keine Innenbesichtigung.

Die letzte Nutzungsänderung des Ladenlokals im EG wurde 2009 genehmigt – Nutzung als Backshop.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden baurechtswidrige Umstände festgestellt.

Nutzungsänderungen im EG wurden nicht genehmigt.

Unklar ist, ob sich im Obergeschoss zwei oder eine Wohnung befinden. Für die Wertermittlung wurde von 2 Wohnungen ausgegangen.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Schloß Holte - Stukenbrock fallen keine Erschließungskosten gem. § 127 BauGB an.

Kommunalabgaben gem. KAG

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Schloß Holte - Stukenbrock fallen keine Abgaben an. Die Kaunitzer Straße soll jedoch in den kommenden Jahren erneuert werden. Wann die Maßnahmen durchgeführt werden und welche tatsächlichen Kosten dann entstehen können, ist bisher nicht bekannt.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude ist vermietet. Mietzahlungen wurden nicht mitgeteilt.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Geschäftslage	Die Geschäftslage ist als 2er Lage im Stadtgebiet anzusehen. Als positiv sind die vorhandenen Stellplätze anzusehen.
Wohnlage	Die Wohnlage ist als noch normal im Sinne des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock 2024 anzusehen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 07.01.2026) weist für Schloß Holte - Stukenbrock einen Bevölkerungsrückgang zum Stichtag von ca. 2,0 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	Die Nachfrage nach älteren Wohn- und Geschäftshäusern ist aktuell als normal anzusehen. Die Preisfindung orientiert sich mittlerweile wieder ausschließlich an den erzielbaren Renditen und den notwendigen Sanierungskosten.
Marktentwicklung / Marktlage	<p>Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach älteren Wohn – und Geschäftshäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die stark angestiegene Inflationsrate, • starke Zinssteigerungen – Stand 07.01.2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von Anfang 2012 erreicht • die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 400 % gestiegen. • stark gestiegene Baupreise • stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht <p>Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen im Zeitverlauf erkennbar.</p>
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als durchschnittlich anzusehen. Soweit von außen erkennbar , wurden um ca. 1995 / 2009 letzte Modernisierungen im Rahmen der Nutzungsänderungen durchgeführt.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung der Wohnungen ist als individuell anzusehen – es sind sehr große Flurflächen vorhanden. Die Fläche im EG kann flexibel genutzt werden.

Energetische Eigenschaften

Es wird von einer noch durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

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 nicht vor. Die energetischen Eigenschaften sind insgesamt als normal, bezogen auf die Baualtersklasse, anzusehen. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Nutzbarkeit

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

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist als normal einzustufen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als erhöht anzusehen – Kosten der energetischen Sanierung.

Bauschäden / BaumängelInstandhaltungszustau:

- nicht bekannt

Mängel:

- Attika Garage

Sonstiges

- Genehmigungszustand

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- zentrale Lage in Schloß Holte - großes, gut nutzbares Grundstück	- Mängel - energetischer Zustand – unklare Kosten der energetischen Sanierung - Genehmigungszustand

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33758 Schloß Holte – Stukenbrock, Kaunitzer Straße 8

auf **405.000,00 EUR**
(vierhundertfünftausend) - netto

Bielefeld, 12. Januar 2026

Christian Kühn

5. Berechnungen

Berechnung der BGF lt. DIN 277 / 05

33758 Schloß Holte - Stukenbrock, Kaunitzer Straße 8		
<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>		
Kellergeschoss	14,61*10,985+4,86*4,00	179,93
Erdgeschoss	14,61*10,985+4,86*4,00	179,93
Obergeschoss	14,61*10,955+4,86*4,00	179,49
Dachgeschössl	14,61*10,955	160,05
		699,41
<u>Garage</u>		
Erdgeschoss	(6,15+5,39)/2*6,49	37,45

Berechnung der Wohn- / Nutzfläche

33758 Schloß Holte - Stukenbrock, Kaunitzer Straße 8		
<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>		
<u>Ladenlokal - EG</u>		
Laden	(9,76*5,01-2,30*1,40)*0,97	
Aufenthalt	2,51*4,135*0,97	44,31
WC	2,2*1,3*0,97	10,07
		2,77
		57,15
<u>Wohnung 1 - EG hinten</u>		
Wohnen	(7,76*5,135+4,26*4,00-0,30*0,60)*0,97	55,006
Küche	2,51*3,51*0,97	8,546
Essen	3,26*3,51*0,97	11,099
WC	1,135*1,51*0,97	1,662
Flur	4,885*1,51*0,97	7,155
Terrasse	1,26*9,75*0,25	3,07
		3,07
		86,54

<u>Wohnung 2 - 1. OG vorne</u>		
Flur	(5,635*1,26*+1,01*2,625)*0,97	9,46
Kind	4,135*2,51*0,97	10,07
WC	1,01*1,01*0,97	0,99
A.K.	1,01*1,885*0,97	1,85
Bad	1,885*2,51*0,97	4,59
Kind	3,635*2,51*0,97	8,85
Eltern	4,01*5,01*0,97	19,49
		19,49
		55,29
<u>Wohnung 3 - 1. OG hinten</u>		
Flur	(8,01*1,26+1,135*4,76)*0,97	15,03
Bad	1,76*3,01*0,97	5,14
Kind	(3,01*2,885-0,30*0,60)*0,97	8,25
Eltern	4,26*4,26*0,97	17,60
Wohnen	6,76*3,76*0,97	24,66
Essen	2,76*3,01*0,79	6,56
Küche	2,01*2,76*0,97	5,38
Balkon	1,26*9,75*0,25	3,07
		3,07
		85,69

<u>Wohnung 4 - Dachgeschoss</u>		
Wohnen	7,51*4,24*0,97	30,89
Schlafen	3,74*3,40*0,97	12,33
Küche	4,135*2,325*0,97	9,33
Flur	1,55*2,46*0,97	3,70
Bad	3,74*3,46*0,97	12,55
WC	1,55*2,05*0,97	3,08
A.R.	1,55*2,52*0,97	3,79
		<hr/>
		75,67

<u>Zusammenstellung</u>	
Ladenlokal EG	57,15
Wohnung 1	86,54
Wohnung 2	55,29
Wohnung 3	85,69
Wohnung 4	75,67
	<hr/>
	360,34

6. Fotodokumentation



Straßenansicht



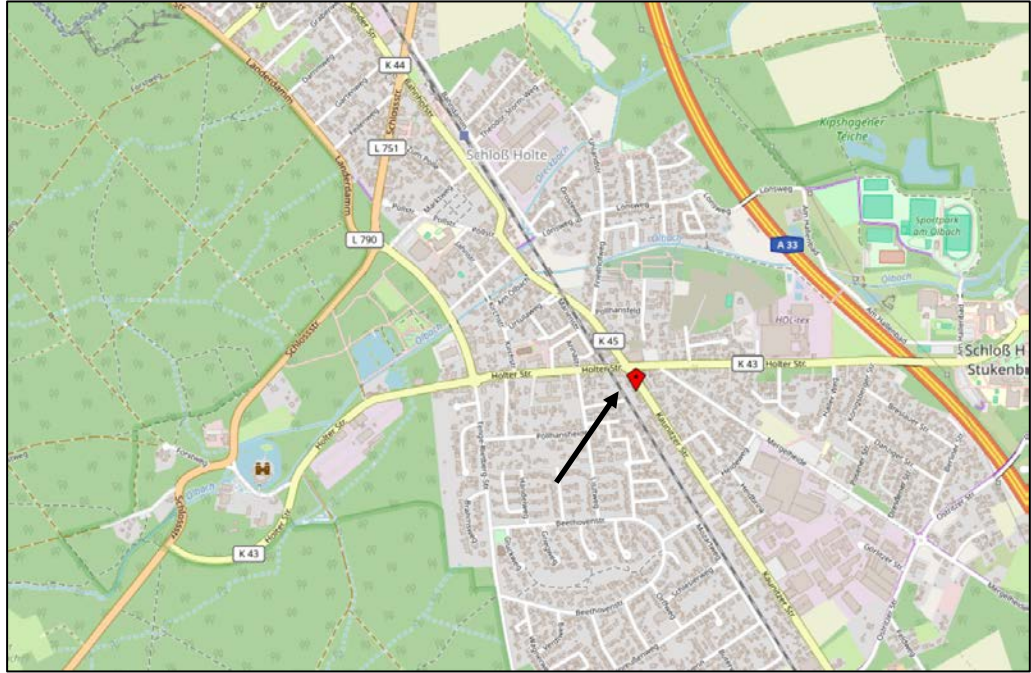
Seitenansicht



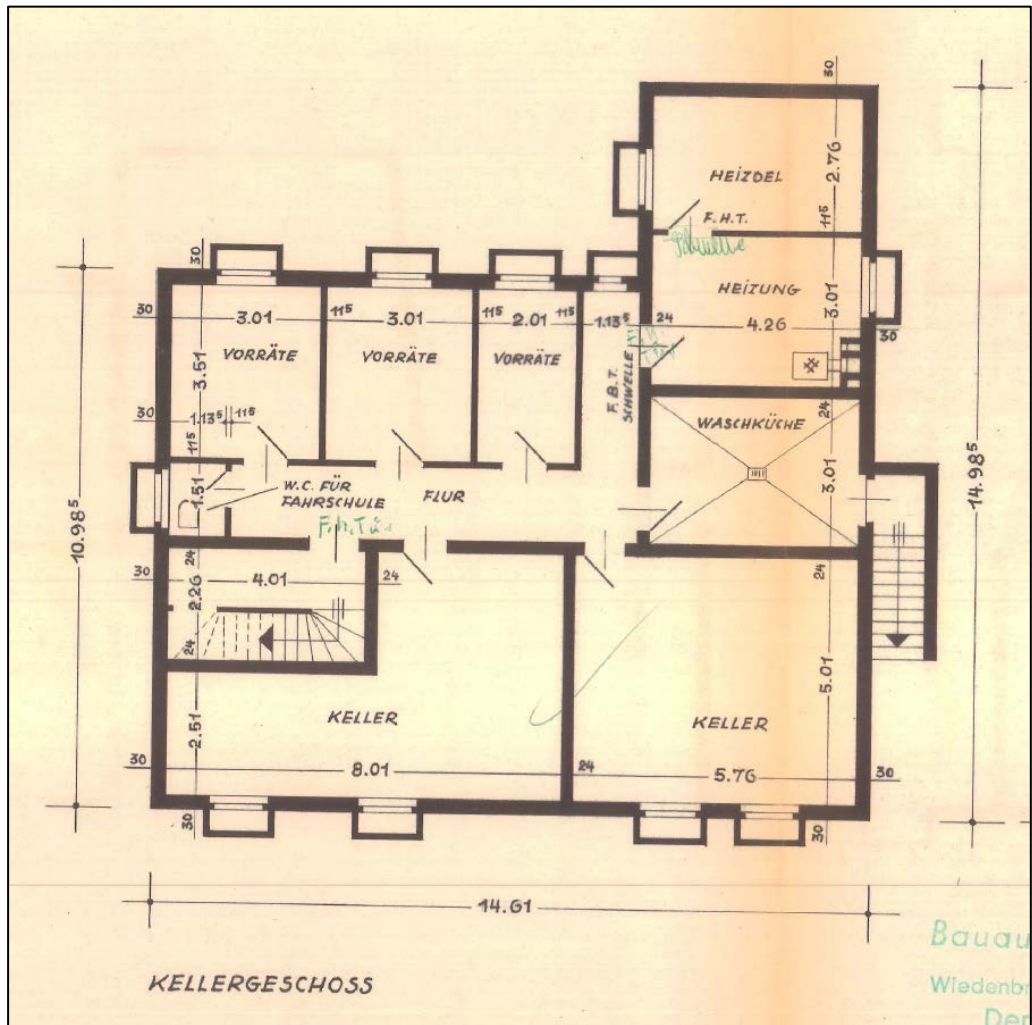
Garagen

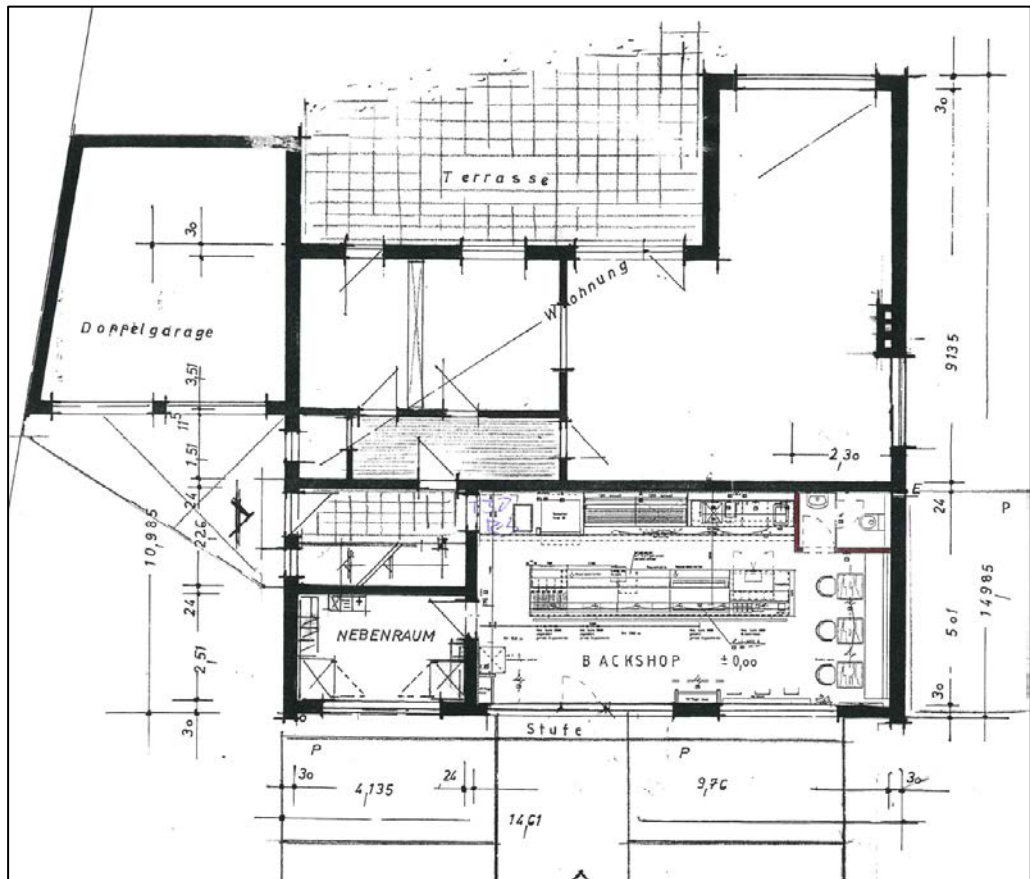
7. Anlagen

Stadtplan



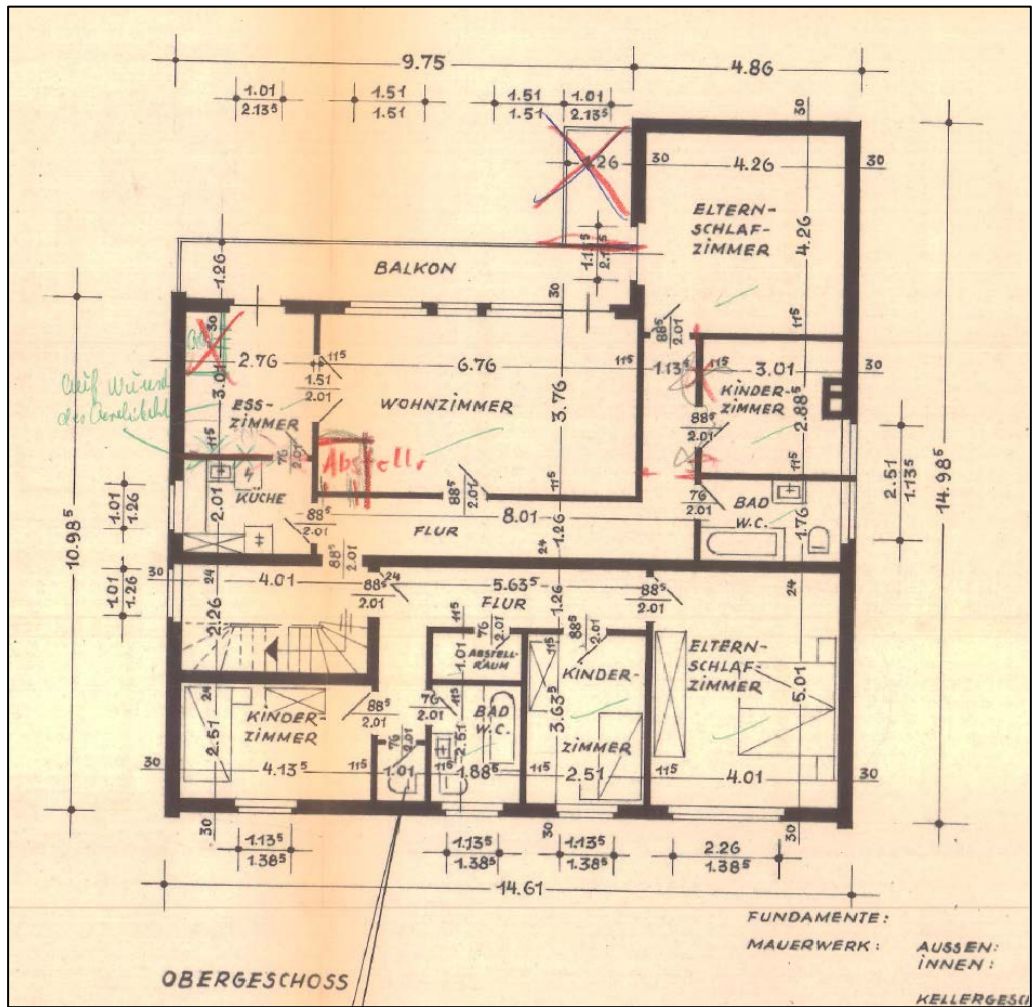
Grundriss – Kellergeschoss



Grundriss – Erdgeschoss

- letzter genehmigter Zustand

Grundriss – Obergeschoss



Schnitt

