

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt

Stapenhorststraße 80
33615 Bielefeld

Telefon: 0521 / 13 13 11

Fax: 0521 / 5 60 93 50

E-Mail: klaus.kuehn@sv-kuehn.de

Exposé

zu dem

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Ermittlung von Mieten und Pachten

WERTGUTACHTEN

6a K 57 / 25



Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 143 laut Aufteilungsplan im I. OG eines Immobilienkomplexes
Lage:	Detmolder Straße 214, 33604 Bielefeld
Wohnfläche:	ca. 42,75 m ²
Grundstück:	ca. 16.060 m ²
Verkehrswert:	57.000,00 EUR

Volksbank Bielefeld
IBAN DE54 4786 0125 0351 9887 00
BIC GENODEM1GTL

Sparkasse Bielefeld
IBAN DE48 4805 0161 0074 5273 34
BIC SPBIDE33XXX

Steuernummer
305 / 5127 / 1198
Finanzamt Bielefeld

1. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Die zu bewertende Wohnung Nr. 143 befindet sich im I. OG links eines 4- bis 12-geschossigen Wohnhauses, das zu einem Immobilienkomplex, Wohnpark Sieker, gehört.

Die Wohnung befindet sich im Haus Detmolder Straße 214 in 33604 Bielefeld.

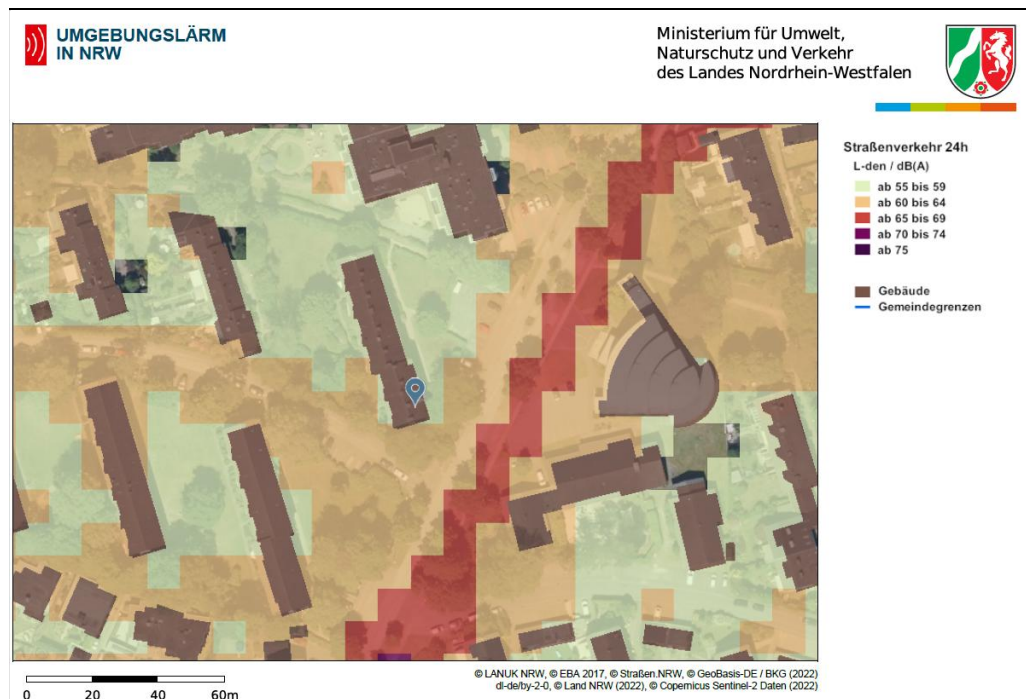
Das Gebäude ist unterkellert und hat ein Flachdach.

1.1 Lage

Bielefeld ist eine Stadt mit ca. 340.000 Einwohnern.

Die Wohnung befindet sich, wie aufgeführt, in einem Mehrfamilienhauskomplex an der Detmolder Straße in Sieker, einem östlichen Ortsteil der Stadt.

Die Detmolder Straße in diesem Bereich weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Detmolder Straße in diesem Bereich ist vierspurig ausgebaut. In der Mitte der Straße verlaufen Gleisanlagen der Stadtbahn. Beidseitig sind Bürgersteige gegeben, vereinzelt auch Parkbuchten.

Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße verlegt.

Wie aufgeführt, befindet sich die zu bewertende Wohnung im Ortsteil Sieker.

Hier, vornehmlich im Bereich der Detmolder Straße / Otto-Brenner-Straße / Osningsstraße (Entfernungen ca. 200 bis ca. 800 m) befinden sich nachfolgende Infrastruktureinrichtungen: öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbahn und Bus), Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Kindergärten.

Der Stadtkern von Bielefeld ist ca. 4,0 km entfernt.

Die angrenzende Bebauung in diesem Gebietsbereich besteht aus 2- bis 12-geschossigen Gebäuden, teilweise mit gewerblicher Nutzung, die in dichter innerstädtischer Bauweise erstellt sind.

Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als **normale** Wohnlage einzustufen.

1.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist leicht hangig.

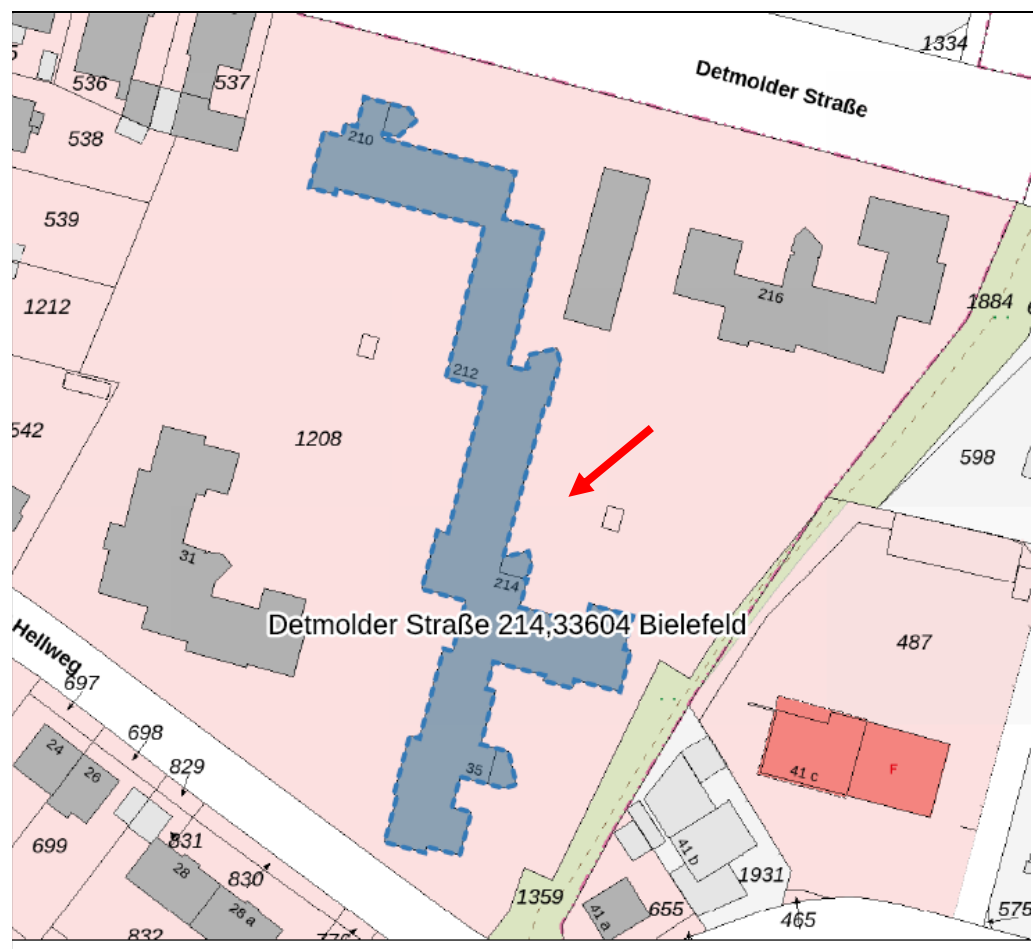
Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld ist eine Altlast aufgeführt – siehe hierzu Pkt. 3.2 des Gutachtens.

1.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das zu bewertende Reihengrundstück weist einen vieleckigen Zuschnitt auf – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



1.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Detmolder Straße ist voll erschlossen (Straße zwei-/vierspurig, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen. Teilweise sind auch Parkbuchten vorhanden).

Die Erreichbarkeit des Hauseingangs erfolgt über eine mit Verbundpflaster belegte Wegefläche.

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität, Fernwärme, Kabelanschluss

Entsorgung

Ein Abwasser-/ Kanalanschluss ist vorhanden.

Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an (siehe hierzu die Ausführungen zu den Bodenrichtwerten)

1.2 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- und Schadensuntersuchung dar.

1.2.1 Mehrfamilienhauskomplex – hier Detmolder Straße 214

Der Gebäudekomplex ist 4- bis 12-geschossig, er ist voll unterkellert und hat ein Flachdach.



Daten zum Gebäude

Baugenehmigung II. Bauschein	03. September 1971
Fertigstellung	1974
Konzeption des Hauses	Laubenganghaus
Aufteilung des Hauses	siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifen- und Einzelfundamente in Stahlbeton und Stahlbetonsohle
Außenwände	KG: Stahlbeton ab EG: Stahlbeton
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Decken	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen Dach	Massivtreppen mit Kunststeinbelag Flachdach mit Abklebungen und Dämmung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre, innenliegend
Wärmedämmung / Energetische Beschaffenheit	Es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden. Die Wärmedämmung entspricht der DIN 4108 bezogen auf die Baualtersklasse. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Außengestaltung	Verplattung (Eternit), Sicht- und Waschbeton
Besondere Bauteile	- Kelleraußentreppe - Balkone/Loggien
Besondere Betriebseinrichtungen Mängel / Schäden Gebäude	Aufzug Der Sichtbeton des Treppenhausturms ist teilweise sanierungsbedürftig. Die Untersichten der Balkone / Loggien zeigen Farbabbblätterungen und Durchfeuchtungen.

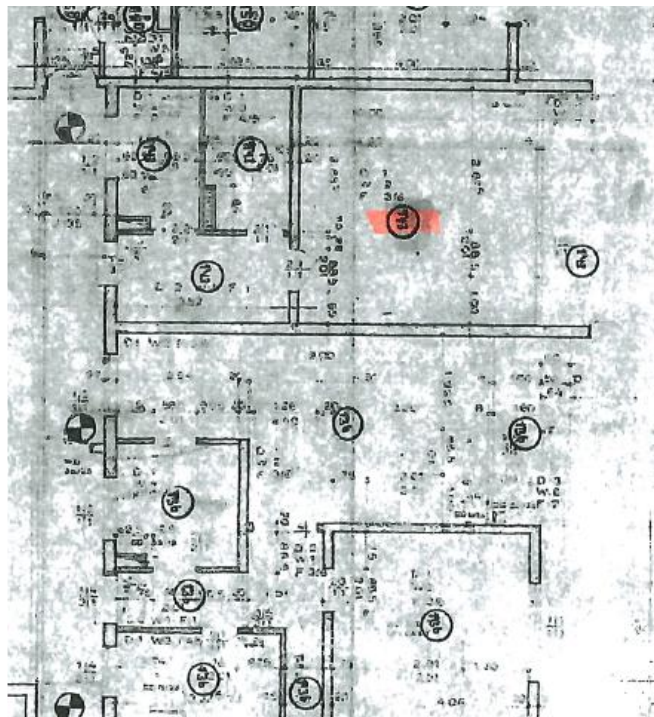


1.2.2 Wohnungseigentum Nr. 143 laut Aufteilungsplan

Die Wohnung Nr. 143 laut Aufteilungsplan befindet sich im I. OG des Hauses. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt, siehe Wohnflächenberechnung, 42,75 m².

Berechnung der Wohnfläche lt. WoFiv		
Wohnen / Schlafen	4,76*5,01*0,97	23,13
Flur	1,76*3,63*0,97	6,20
Bad	2,885*1,76*0,97	4,93
Küche	1,76*2,885*0,97	4,93
Loggia	1,50*4,76*0,50	3,57
gesamt		42,75

Aufteilung der Wohnung - siehe nachstehende Zeichnung



Anmerkung:

Die Wohnung steht seit ca. einem Jahr leer.
Die Heizung in der Wohnung ist abgestellt, die Rauchmelder sind entfernt.
Das Wasser ist nicht abgestellt, der Strom ist abgestellt.

Ausstattung der Wohnung

Boden	schwimmender Estrich Beläge: PVC und Laminat
Wände	geputzt und tapeziert
Decken	wie vor
Türen	Holz Türen mit Futter und Bekleidung

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 2017 neu erstellt, zum Laubengang mit Rollläden.
Die Wohnungseingangstür ist ebenfalls in 2017 erstellt.

Technische Ausstattung**Elektro**

den VDE Bestimmungen der Baualtersklasse entsprechend

**Heizung**

Weitere Merkmale: elektrischer Türöffner mit Sprechanlage, Kabelanschluss
Fernheizung
Die Unterverteilung befindet sich im KG des Hauses Detmolder Straße 214



Heizkörper: Stahlradiatoren

Sanitär**Bad**

Boden Mosaikfliesen, Wände teilverflieset
Objekte:
WC mit Spülkasten, Waschbecken, Einbauwanne



Küche

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Kalt- und Warmwasseranschluss



Die Warmwasserbereitung insgesamt erfolgt über Durchlauferhitzer.

Zubehörräume

ein Kellerraum Nr. 143 lt. Aufteilungsplanl
– siehe auch die Zeichnung.



Der Keller ist leerräumt.

Gemeinschaftsräume

- Waschküche
- Trockenraum

**Mängel / Bauschäden /
Instandhaltungsstau**

- Sanitär
- Bodenbeläge
- Maler
- Elektro – teilweise
- energetische Beschaffenheit

1.2.3 Außenanlagen**Wege- und Hofbefestigungen**

Die Zuwegung zu dem Hauseingang ist mit Verbundpflaster belegt.
Die Haustür, Alutür mit Teilverglasung, ist über eine mehrstufige Treppenanlage erreichbar.



Die weiteren Wege- und Hofflächen sind ebenfalls mit Verbundpflaster belegt.

**Versorgungs- und
Entsorgungsleitungen**

sind unter der Geländeoberfläche verlegt

Einfriedung	Zaun und Hecke
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche und Strauchwerk, Baumbestand
Sonstige Außenanlagen	keine

1.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Das Wohnungseigentum Nr. 143 laut Aufteilungsplan befindet sich im I. OG des Hauses

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gemäß WoFIV. Sie wurde aus den Bauunterlagen ermittelt.

Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl der Stellplätze.)
Wohnung Nr. 143 laut Aufteilungsplan	I. OG	Wohnnutzung	42,75 m ²
Summe			42,75 m²

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Wohnungsgrundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Bielefeld		--	--	19542
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Bielefeld	67	1208	16.060
Gesamt				16.060

weitere Ausführungen

294/100.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller - <i>Keller Bielefeld -</i> <i>Stellplatz</i> Nr. 143 des Aufteilungsplans, beschränkt durch das Sonder- eigentum an den anderen Anteilen (Blätter 19401 bis 19728).
Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie, bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 0308 hierher übertragen. Gemäß Bewilligung vom 30. März 1982 eingetragen am 13. Mai 1982.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug lag vor.

In Abteilung II ist eine Eintragung gegeben:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6a K 57/25). Eingetragen am 29.08.2025.
Dawkins

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Hier ist keine Eintragung gegeben.

Das Altlastenverzeichnis wurde eingesehen.

Im elektronischen Informationssystem der Stadt Bielefeld ist eine Eintragung gegeben – AA 461 Altablagerung – siehe nachstehende Auskunft der Stadt Bielefeld:

Auskunft aus dem Altlastenkataster
Hier: Detmolder Straße 214 in 33604 Bielefeld

Sehr geehrter Herr Kühn,

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

Detmolder Straße 214 in 33604 Bielefeld
(Gemarkung Bielefeld, Flur 67, Flurstück 1208)

kann ich Ihnen mitteilen, dass sich das angefragte Flurstück auf dem im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld unter der Nummer **AA 461** geführten Altablagerung befindet.

Anlass für die Aufnahme in das Kataster ist die ehemalige gewerbliche Nutzung des Grundstücks durch die Bielefelder Präzisionswerke Brüninghaus & Co, eines metallverarbeitenden Betriebes.

Die Dekra, Bielefeld, hat im Auftrag des damaligen Wasserschutzamtes ein Bodengutachten (313/2992 MC 8908366 vom 18.10.1989) erstellt. Das Grundstück ist danach in Teilbereichen aufgefüllt, die Mächtigkeit der Auffüllung wurde mit bis zu 2,0 m festgestellt. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen ist eine Kontamination des Bodens bedingt durch die ehemalige Nutzung der Präzisionswerke aber weitestgehend auszuschließen. Weiterhin wurden keine Hinweise festgestellt, die auf eine Vermischung des aufgefüllten Bodenmaterials mit kontaminiertem Substrat hinweisen. Die Untersuchung von 5 Bodenluftproben ergab für die aromatischen Kohlenwasserstoffe und die leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe keine Ergebnisse, die auf eine Kontamination des Erdreichs schließen lassen. Eine Auswirkung der Altablagerung auf die Wohnnutzung besteht somit nicht.

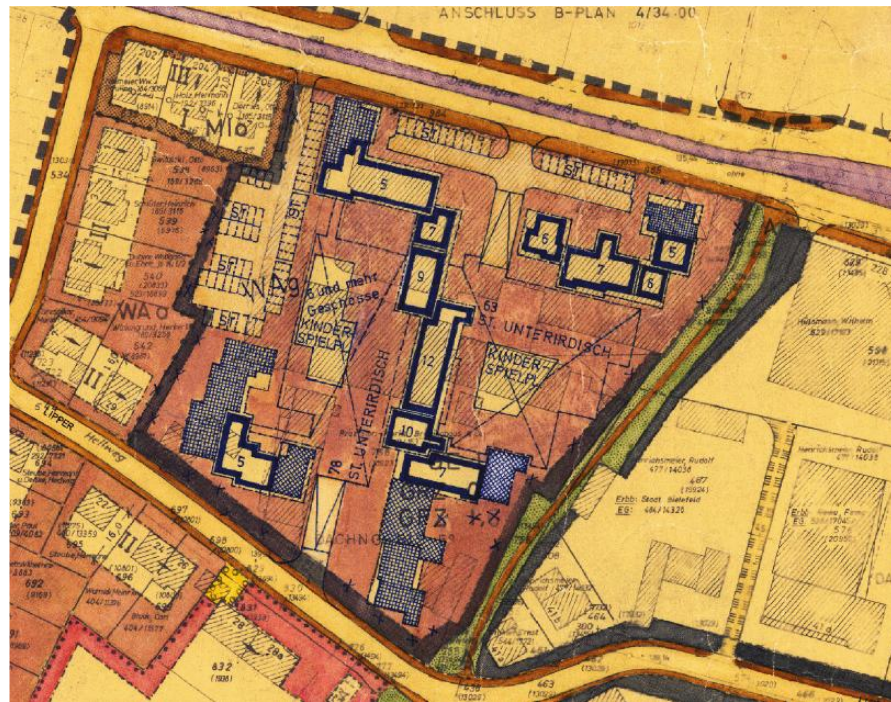
Diese Eintragung ist hier somit nicht mehr als wertrelevant anzusehen.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich erstellt – B-Plan Nr. III/4/17.01 vom 26.04.1969.

Eine mögliche Bebauung hat gemäß des B-Plans zu erfolgen. Ein Ausschnitt des B-Plans ist nachstehend aufgeführt:



2.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauunterlagen wurden von mir am 03. Dezember 2025 eingesehen.
Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

03.09.1971	Genehmigung II Bauschein Neubau eines Mehrfamilienhauses nach den Plänen vom 10.07.1971
1974	Fertigstellung
1982	Genehmigung Aufteilung in Wohnungseigentum

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

2.5 Baurechtswidrige Zustände

wurden nicht festgestellt.

3. Beurteilung - Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt Bielefeld ist als normale Wohnlage einzustufen.
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Bielefeld einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist zum Wertermittlungsstichtag gegeben.</p> <p>Die immer noch recht hohen Zinsen, die gestiegenen Baupreise sowie die von der Politik geforderten energetischen Baumaßnahmen führen noch zu einer geringeren Nachfrage und einem erhöhten Angebot sowie zu geringeren Preisen – zurzeit stabil auf niedrigem Niveau – insbesondere bei Gebäuden mit geringer energetischer Ausstattung, wie hier gegeben, und mit Hochhauscharakter.</p>
Energetische Eigenschaften	<p>Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitgehend den Anforderungen der DIN 4108 zum Zeitpunkt der Erstellung.</p> <p>An Verbesserungen sind erfolgt: - Einbau neuer Fenster 2017</p>
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Der Zuschnitt der Wohnung ist, s. Zeichnung, entsprechend den Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Baualtersklasse erstellt. Heutige Anforderungen erfüllt er bedingt - recht kleiner Sanitärbereich.</p> <p>Die Ausstattung ist, siehe Baubeschreibung, nur sehr bedingt als Standard der Baualtersklasse angesehen.</p> <p>Die Beschaffenheit der Wohnung und des Hauses wird als noch durchschnittlich gewertet.</p>
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Eigentumswohnung) ist als <u>eingeschränkt</u> einzustufen – bedingt durch den vorgefundenen Zustand.

Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal / erhöht</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand des Hauses wird insgesamt als noch durchschnittlich gewertet. Umfassende Modernisierungen wurden - soweit erkennbar - nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand der Wohnung ist als vernachlässigt anzusehen. Eine Nutzung im vorgefundenen Zustand ist nicht gegeben.

4. Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Für das zu bewertende Objekt, Mehrfamilienhaus, ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Fertigstellung des Hauses: 1974
Nutzungsalter 2025: 51 Jahre

Es sind, soweit erkennbar, keine umfassenden Modernisierungen erfolgt. Erfolgt sind kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Eine Restnutzungsdauer von **30 Jahren** ist hier als marktgerecht anzusehen.

5. Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist die Eigentumswohnung Nr. 143 laut Aufteilungsplan. Die Wohnung befindet sich im I. OG links des Hauses Detmolder Straße 214, 33604 Bielefeld.

Der Verkehrswert ist auf Basis des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertes ermittelt.

Weitere Anpassungen haben nicht zu erfolgen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 57.000,00 EUR

5.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für die Eigentumswohnung Nr. 143 laut Aufteilungsplan
im I. OG des Hauses

Detmolder Straße 214, 33604 Bielefeld

auf **57.000,00 EUR**
(siebenundfünfzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren vorhanden - Fahrstuhl.

Klaus Kühn

Dipl.-Ing. Architekt
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Ermittlung von Mieten und Pachten

Bielefeld, 10. Dezember 2025

6. Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche lt. WoFIV		
Wohnen / Schlafen	$4,76 \cdot 5,01 \cdot 0,97$	23,13
Flur	$1,76 \cdot 3,63 \cdot 0,97$	6,20
Bad	$2,885 \cdot 1,76 \cdot 0,97$	4,93
Küche	$1,76 \cdot 2,885 \cdot 0,97$	4,93
Loggia	$1,50 \cdot 4,76 \cdot 0,50$	3,57
gesamt		42,75
Die Wohnfläche beträgt 42,75 m²		

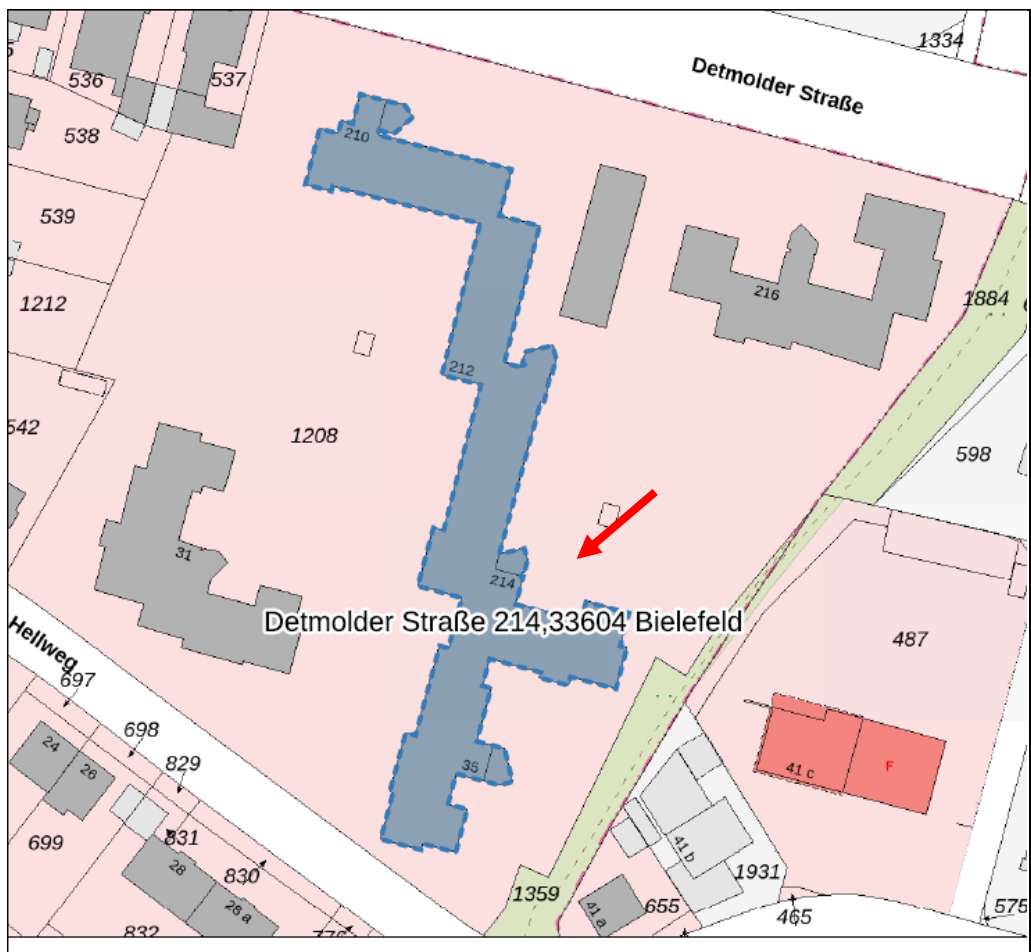
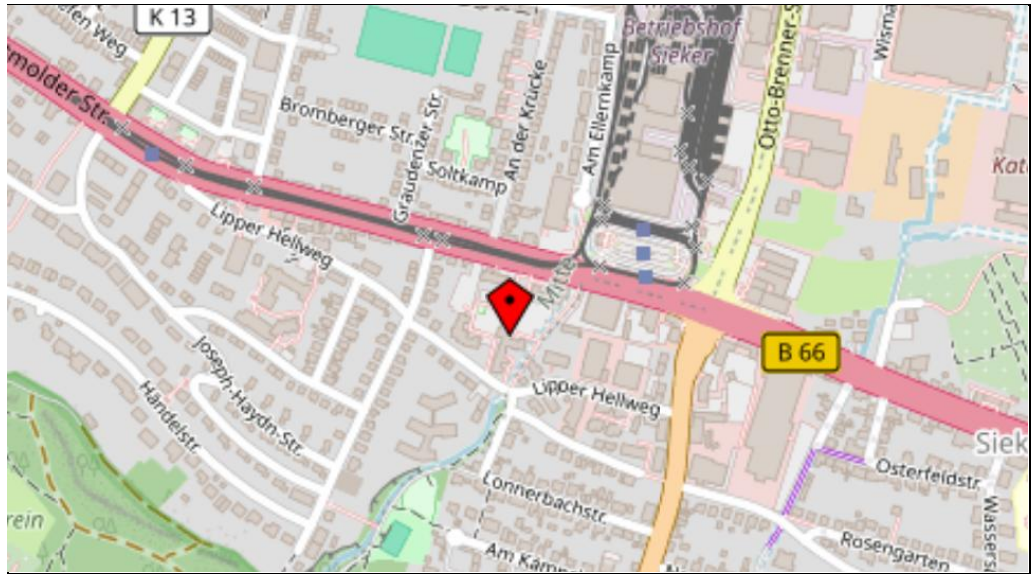
7. Fotos



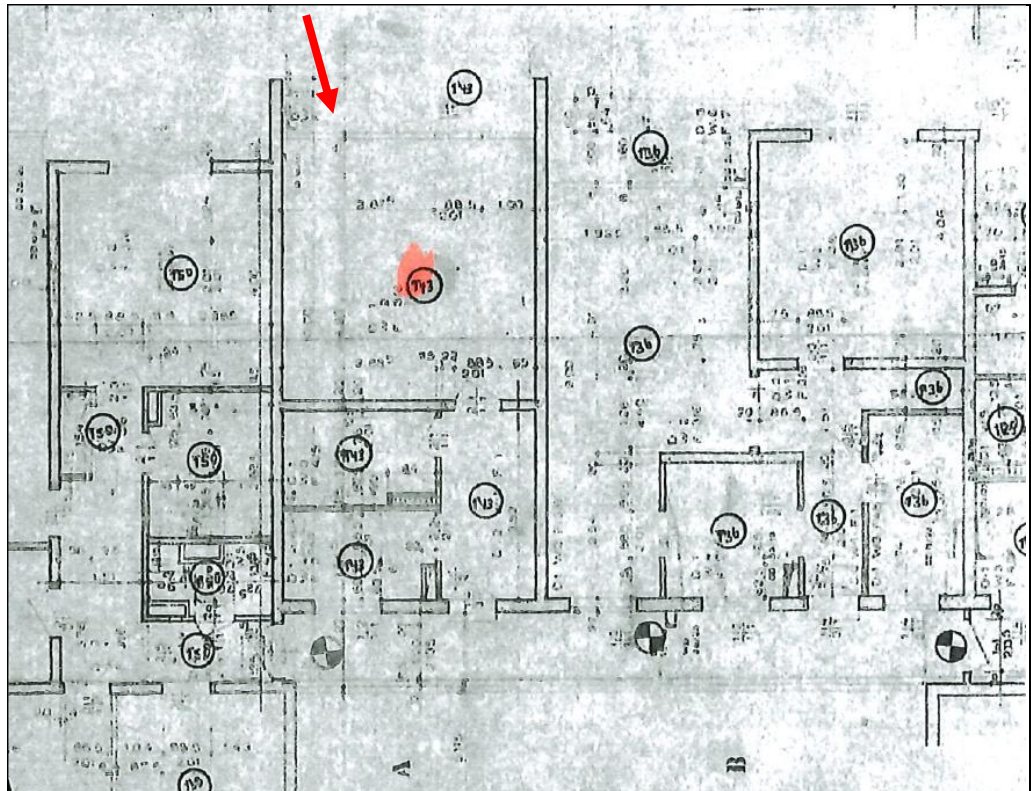




8. Anlagen



Grundriss I. Obergeschoss



Schnitt

