

# 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

## 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 77/24**

**BEWERTUNGSOBJEKT**

**Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Danziger Straße 48 - 64  
33605 Bielefeld**

**verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen  
mit der Nr. 10 (Wohnung), dem Kellerraum Nr. 10**

**LAGE DES SONDEREIGENTUMS**

**4. Obergeschoss – links  
Danziger Straße 64**

**WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG**

**22-08-2025**



**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)  
180.000,- €**

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

# 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

## I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-  
ERMITTlung**

**Zwangsvorsteigerung**

**AUFTAGGEBER**

**Amtsgericht Bielefeld  
gem. Beauftragung vom 26-03-2025**

**ORTSBESICHTIGUNG**

**30-04-2025**

**KATASTERBEZEICHNUNG**

**Gemarkung Bielefeld  
Flur 59  
Flurstück 1969, Größe 9.012 m<sup>2</sup>**

**Wohnungsgrundbuch von Bielefeld  
AG Bielefeld**

**MITEIGENTUMSANTEIL**

**14,75/1.000 Miteigentumsanteil an dem oben angeführten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 10 (Wohnung) nebst Keller mit der Nr. 10.**

**GRÖßE DES SONDER-  
EIGENTUMS**

**Sondereigentum Nr. 10      118,99 m<sup>2</sup>**

**MIETER**

**Das Sondereigentum war am Tag der Ortsbesichtigung nicht vermietet (Eigennutzung)**

**SONDERNUTZUNGSRECHTE**

**Gemäß vorliegender Teilungserklärung, bestehen für das zu bewertende Sondereigentum keine Sondernutzungsrechte.**

**INSTANDHALTUNGS-  
RÜCKLAGEN**

**Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalters, besteht eine Instandhaltungsrücklage**

# 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. 56/III/25/9419

Seite - 3 -

VOM 22.08.25

## BEMERKUNGEN

**Nach mündlicher Angabe beträgt das monatlich zu zahlende Hausgeld 500,- €. Dem Unterzeichner liegen dazu keine Angaben vor.**

# 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

## II. Vorbemerkungen

### II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 26-03-225, soll der Verkehrswert (Marktwert) des Miteigentumsanteils an dem auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen (Wohnung) mit der Nr. 10, ermittelt werden.

Bei der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Miteigentumsanteile im Verhältnis der Flächen zueinander gebildet worden sind.

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage eines örtlichen Teilaufmaßes und den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld erstellt. Dabei mussten teilweise Maße aus der Zeichnung abgegriffen werden, dies kann zu Abweichungen führen.

Die Wohnflächenberechnung 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 Ortsbesichtigung am 30-04-2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden.

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

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

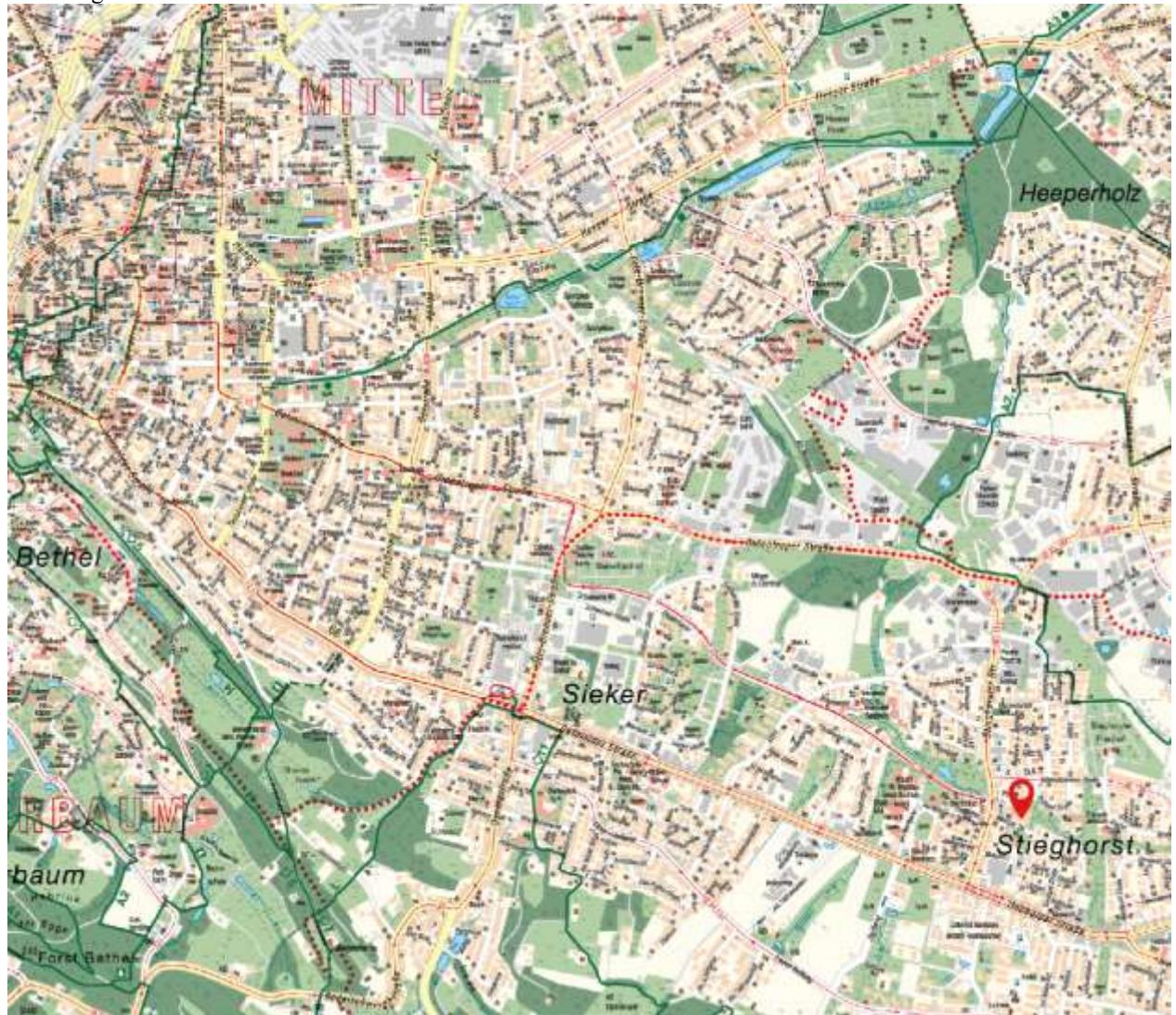
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
 SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## III. Grundstücksbeschreibung

### III.1 Übersichts- / Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Stieghorst

Makrolage

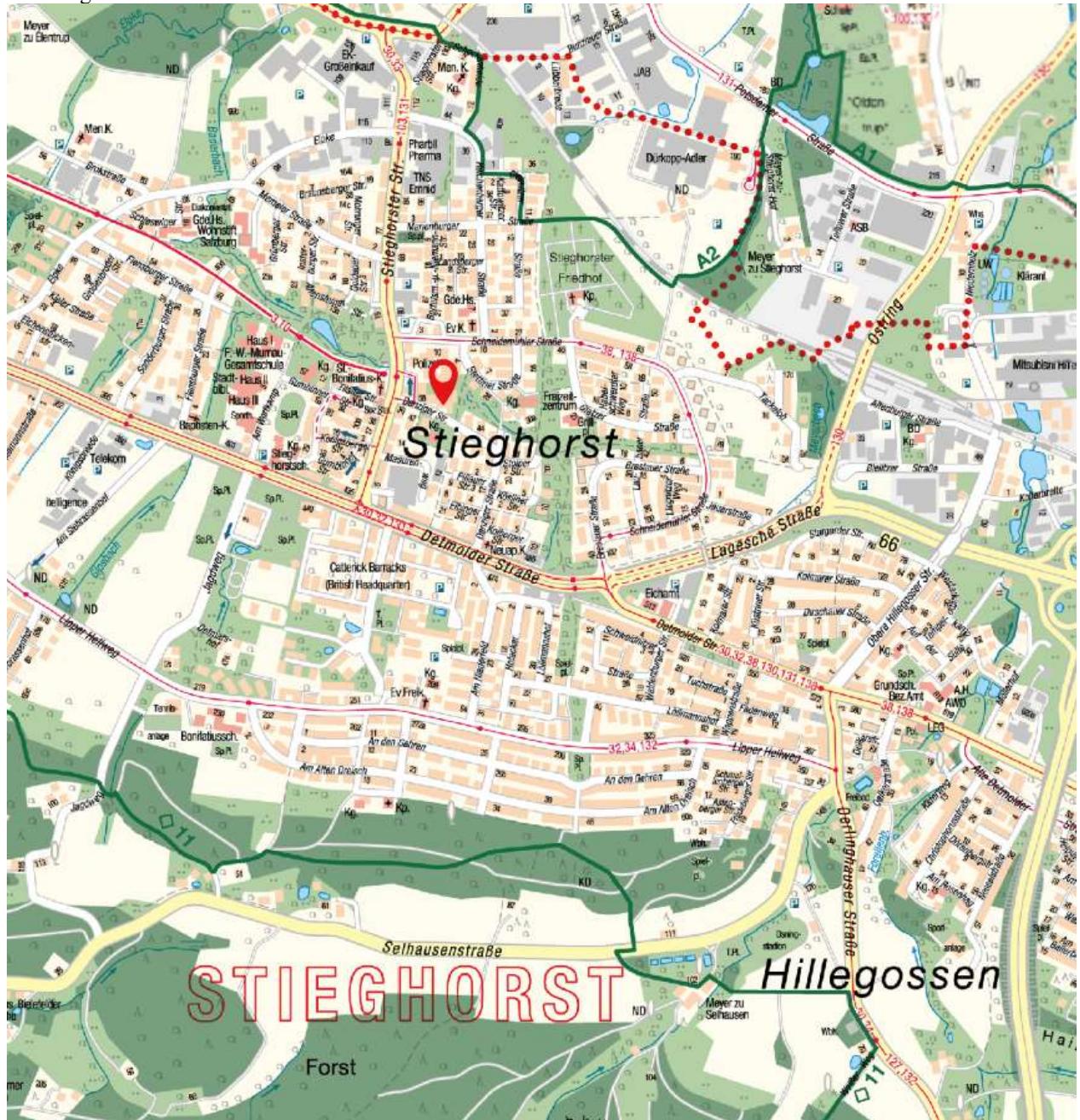


Quelle : Online Kartendienst der Stadt Bielefeld

# 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

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

## III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Stieghorst, etwa 4,7 km südöstlich des Zentrums von Bielefeld. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südwesten an die Danziger Straße und im Westen an die Flurstücke 2418 & 3454. Auf diesen Flurstücken befindet sich eine Stichstraße der Danziger Straße. Es handelt sich um öffentliche, ausgebauten Straßen.



Danziger Straße



Danziger Straße – Flurstück 3454

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernung

- Das Grundstück liegt in der Nähe zum Zentrum des Stadtteils Bielefeld-Stieghorst. Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten usw.) in der näheren Umgebung vorhanden.
- Zentrum von Bielefeld etwa 5,5 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 300 m entfernt
- Stadtbahnhaltestelle etwa 300 m entfernt
- Bahnhaltelpunkt Oldentrup mit Verbindungen Richtung Lage und Bielefeld Hbf etwa 1,5 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 2,5 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Bebauungsplan – Mischgebiet

Art der Bebauung in der  
näheren Umgebung

überwiegend Mehrfamilien-Wohnhäuser

Grundstückszuschnitt

verwinkeltes Grundstück, ohne besondere Gelände-neigungen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

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

# 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. 56/III/25/9419

Seite - 8 -

VOM 22.08.25

Lärm- und Emissionseinflüsse

Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen  
Einflüsse durch Lärm- und Emissionen festgestellt.

Lage

Zentrumslage von Bielefeld-Stieghorst

Parkmöglichkeiten für Pkw

In der näheren Umgebung 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

## IV.1 Baubeschreibung des Gebäudes

Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Gebäudekomplex bebaut, welcher aus mehreren aneinander gebauten Gebäuden besteht. Der gesamte Gebäudekomplex verfügt insgesamt über 81 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen.

Lage

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Gebäudeteil – Danziger Straße 64.

## Beschreibung Gebäudeteil – Danziger Straße 64

Anzahl der Einheiten

Im Gebäude – Danziger Straße 64 – befinden sich insgesamt 10 Eigentumswohnungen.

Baujahr

gemäß Bauakte der Stadt Bielefeld

- Baugenehmigung 1972
- Nachtrag zum Bauantrag 1973
- Schlussabnahme 1973

Geschosse – Danziger Straße 64

6 Vollgeschosse

Unterkellerung

voll unterkellert

Fundamente

massive Fundamente

Sohle

Betonsohle

Keller-Außenwände

Stahlbeton / teilweise Mauerwerk

Keller-Innenwände

Stahlbeton / teilweise Mauerwerk

Außenwände der Geschosse  
gemäß Bauantrag

Stahlbeton, 5 cm Wärmedämmung, 2 cm Luftsicht,  
Waschbetonfassade

Innenwände

Mauerwerk und Leichtwände

Kellerdecke

massiv

Geschossdecken

massiv

# 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

Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Kelleraußentreppe	massive Stufenanlage
Geschossttreppen	massiv
Fahrstuhl	vorhanden
Dachform	flach geneigtes Dach
Dachabdichtung	Bitumen-Schweißbahnen (Annahme, die Dachabdichtung konnte nicht in Augenschein genommen werden).
Dachentwässerung	Dachgullys (Annahme)
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung (2 Kesselanlage), nach Auskunft des WEG-Verwalters aus dem Jahr 2012.
Wärmedämmung	den Bestimmungen zum Baujahr des Gebäudes und nicht den heutigen Anforderungen entsprechend.
Energieausweis	lag nicht vor
<b>Bauschäden / Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum</b>	Angaben zu Bauschäden / Reparaturstau können nur eingeschränkt gemacht werden, da eine vollständige Besichtigung nicht möglich war.
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Es konnte nur ein geringer Anteil des Gemeinschaftseigentums in Augenschein genommen werden. 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.</li><li>• In der Sohle der Tiefgarage zeichnen sich Risse ab.</li></ul>

# 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

## Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über 10 abgeschlossene Eigentumswohnungen und im Erdgeschoss gewerblich genutzte Einheiten – siehe Fotos in der Anlage. Die Wohnungen werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden.

## Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich (soweit einsehbar) in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und weist dem Alter entsprechend Alterungerscheinungen und Abnutzungerscheinungen auf.

## IV.2 Baubeschreibung des Sondereigentums Nr. 10

### Lage des Sondereigentums

4. Obergeschoss – links  
Danziger Straße 64

### Anzahl der Räume

5 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Duschbad, Loggia

### Wohnungseingangstür

Holztür

### Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach mündlicher Angabe aus dem Jahr 2022, laut schriftlicher Auskunft von Frau XXXXXXXX aus dem Jahr 2018. Der Unterzeichner kann dazu keine weiteren Angaben machen.

### Rollläden

Kunststoff / elektr. Antrieb

### Türen

Holztüren in Futter und Bekleidung

### Fußbodenbeläge

Flur: keram. Platten  
Küche: keram. Platten  
Bad: keram. Platten  
Duschbad: keram. Platten  
Kind 1 & 2 / Schlafzimmer: Laminat  
Wohnzimmer / Esszimmer: Laminat  
Loggia: beschichtet

### Wand/Deckenflächen

tapeziert / gestrichen  
Bad: 1,55 m hoch verfliesst  
Duschbad: 2,00 m hoch verfliesst

# 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

Beheizung des Sondereigentums	Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizungsanlage
Elektroinstallation	soweit zu beurteilen – durchschnittliche Ausstattung
Loggia	vorhanden, Ausrichtungen Westen zur Straße
Benutzungsrecht	Es besteht kein Benutzungsrecht an dem Stellplatz.
Allgemeine Einrichtungen	Trockenkeller, Fahrradkeller (mit direktem Ausgang über Treppe und Rampe nach aussen).
Kellerraum	zum Sondereigentum gehört ein Kellerraum
Gegensprechanlage zu Haustür	vorhanden
Bauschäden / Reparaturstau <b>am Sondereigentum</b>	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
	Das Sondereigentum befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Das Duschbad wurde nach mündlicher Angabe 2019 umgebaut. Es ist innen liegend, die Entlüftung erfolgt über einen elektr. angetriebenen Lüfter. Das Bad befindet sich auf dem Stand des Baujahres des Gebäudes. Die Fenster sind bereits erneuert worden. Der genaue Zeitpunkt konnte nicht genau ermittelt werden.
Grundrissgestaltung	Das Sondereigentum verfügt über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung.
Ausstattung des Sondereigentums	zeitgemäß

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

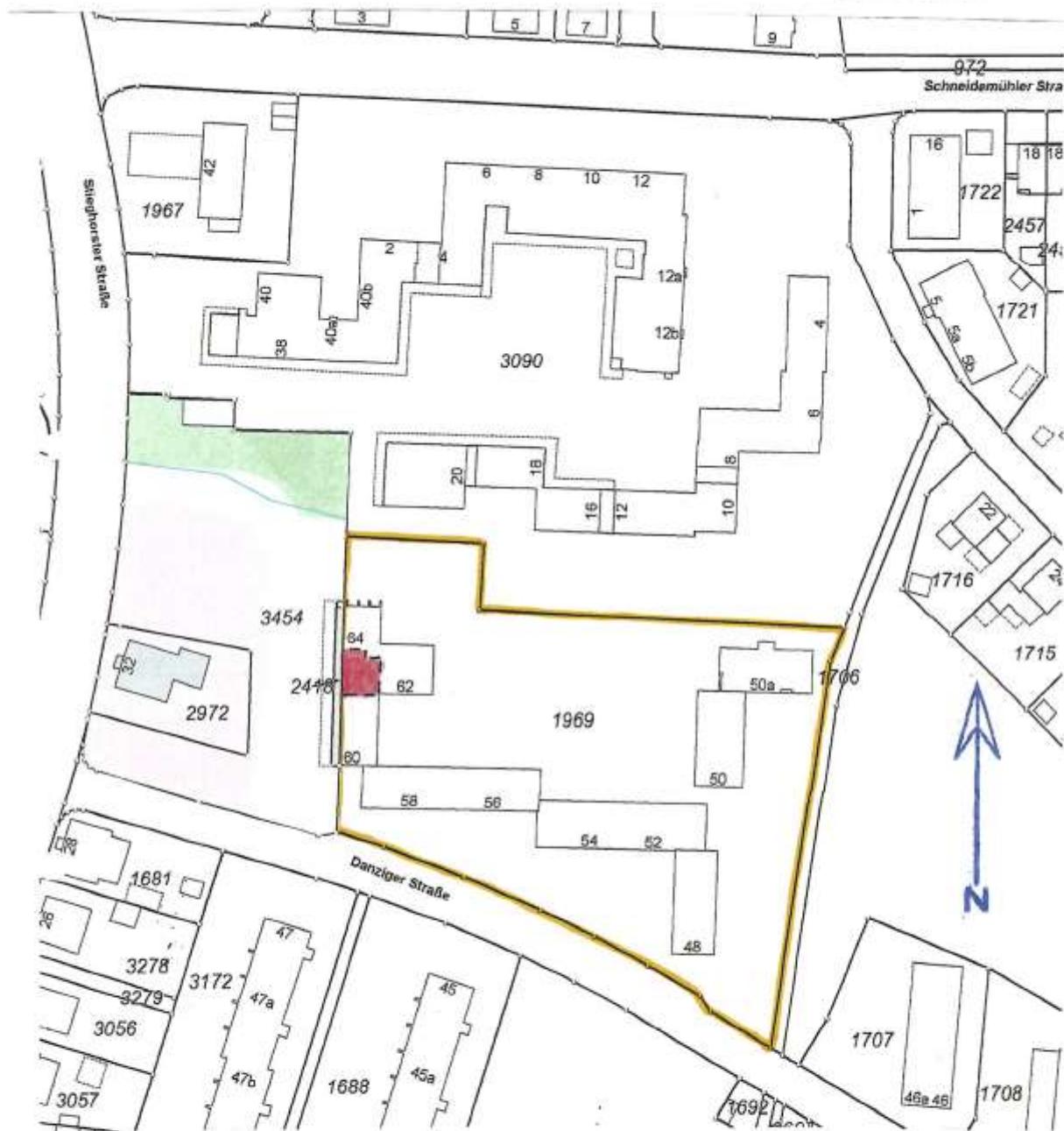
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
 SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 13 -

VOM 22.08.25

Sondereigentum Nr. 10  
Danziger Straße 64  
33605 Bielefeld



Lageplan .

Gemarkung Bielefeld

Flur 59

Flurstück 1969, Größe

9.012 m<sup>2</sup>

Wohnungsgrundbuch von Bielefeld  
AG Bielefeld, Blatt 4910

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 April 2025

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

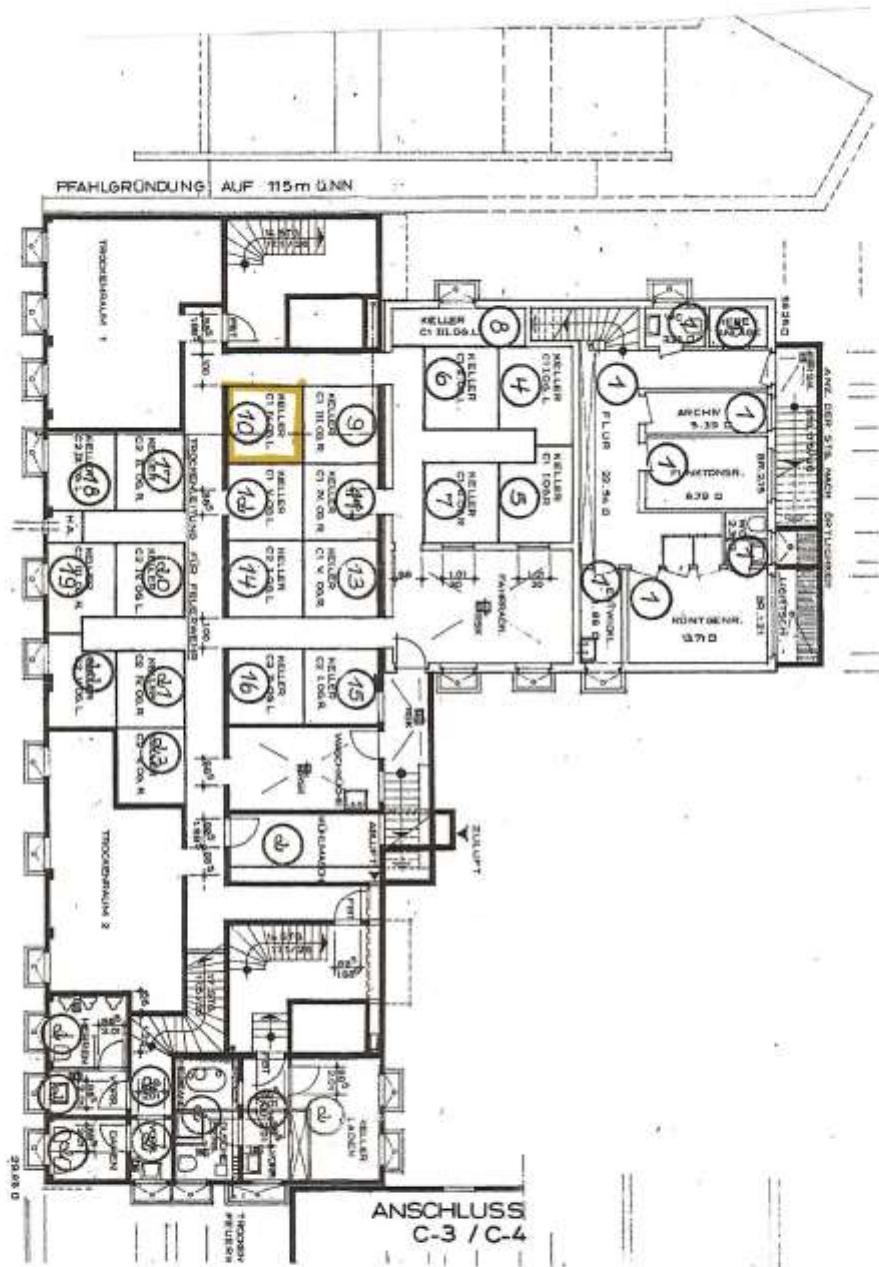
von der IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 14 -

VOM 22.08.25

Sondereigentum Nr. 10  
Danziger Straße 64  
33605 Bielefeld



Kellergeschoss

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 April 2025

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

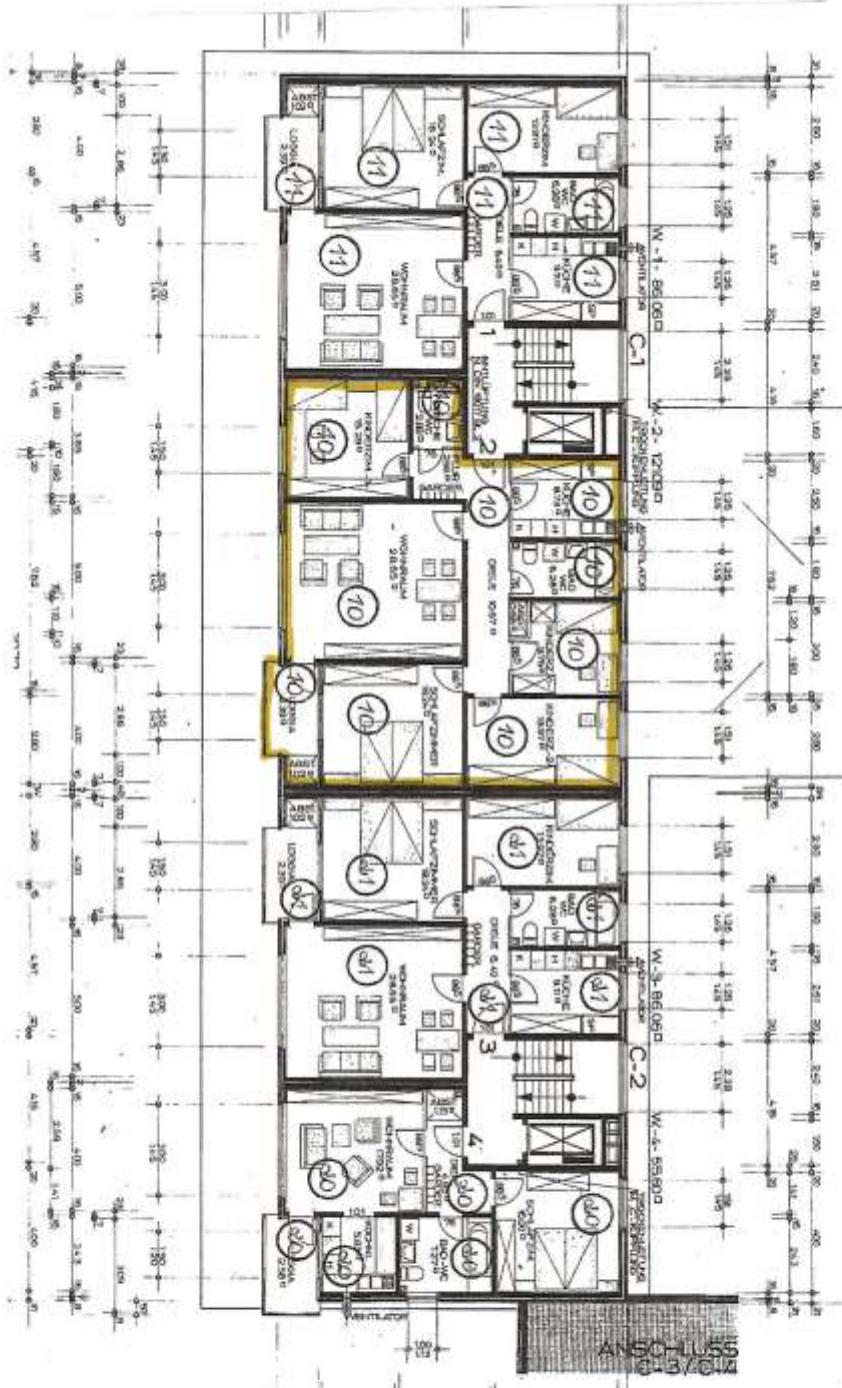
von der IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 15 -

VOM 22.08.25

Sondereigentum Nr. 10  
Danziger Straße 64  
33605 Bielefeld



4. Obergeschoss

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 April 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

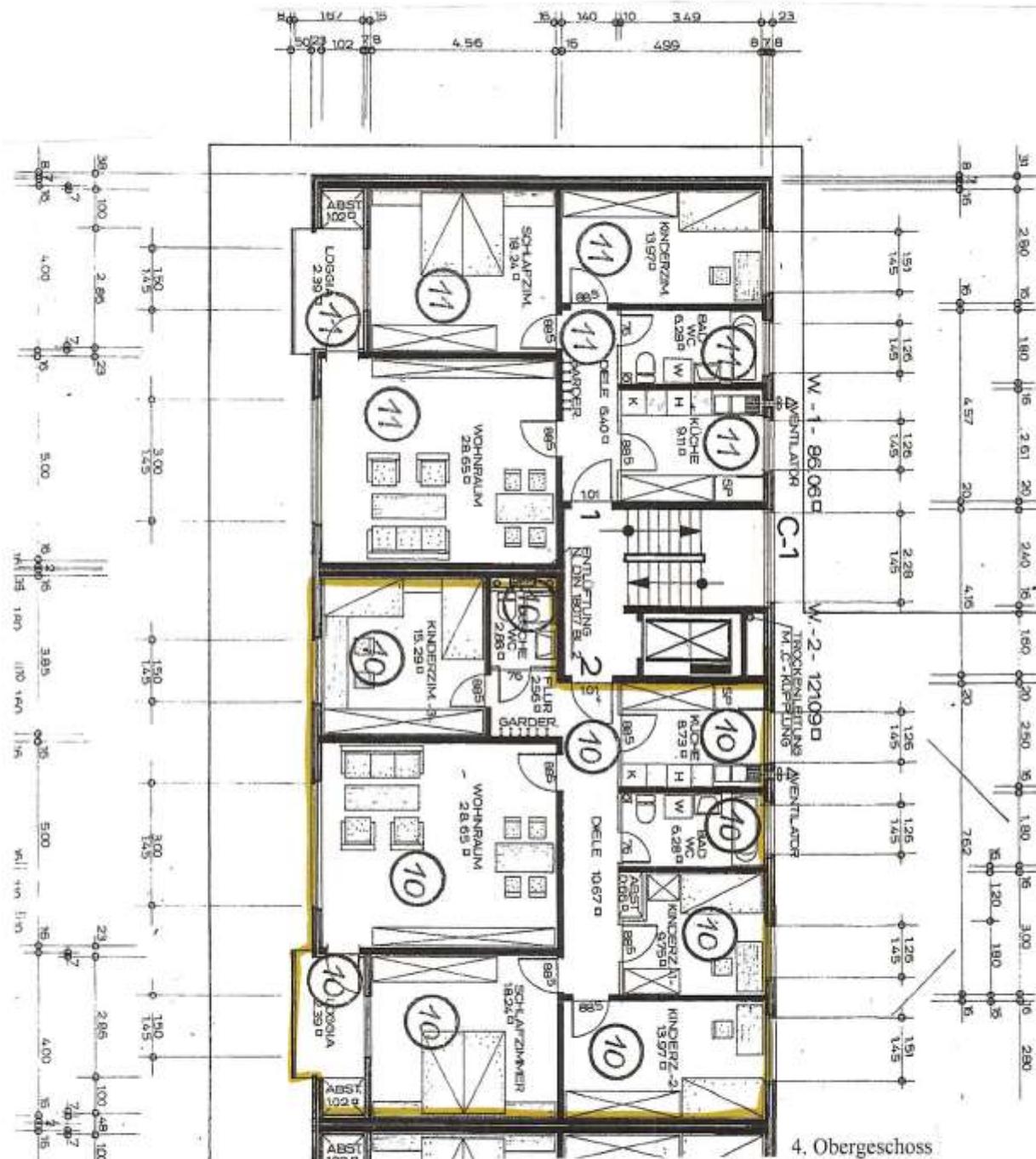
von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 16 -

VOM 22.08.25

Sondereigentum Nr. 10  
Danziger Straße 64  
33605 Bielefeld



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

Bielefeld im April 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

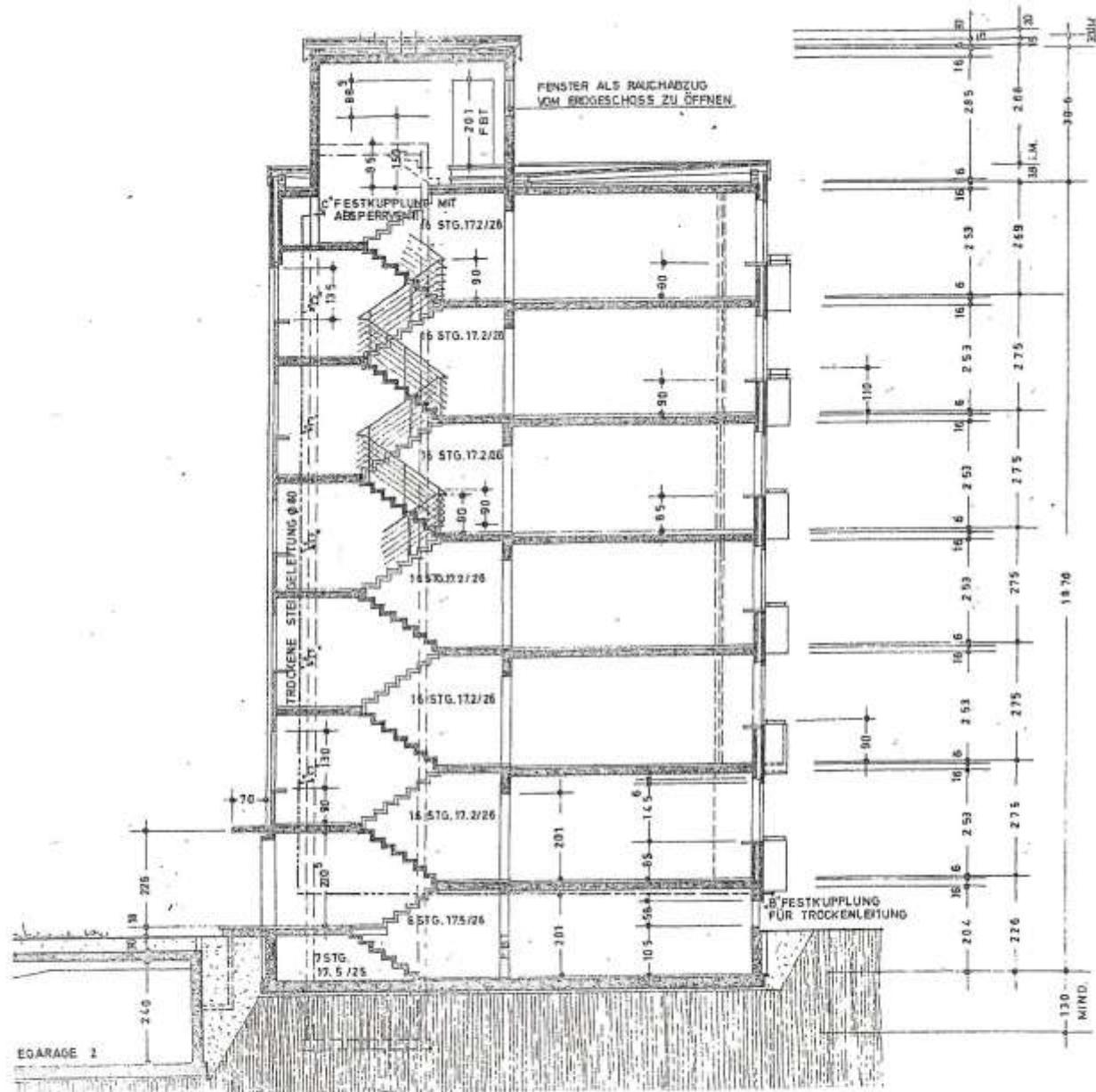
von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
sowie Mitglied des Gutachterausschusses der Stadt Bielefeld

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 17 -

VOM 22.08.25

Sondereigentum Nr. 10  
Danziger Straße 64  
33605 Bielefeld



## Schnitt

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 April 2025

# 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. 56/III/25/9419

Seite - 18 -

VOM 22.08.25



Vorderansicht zur Straße



Vorderansicht zur Straße



Rückansicht zum Garten



Rückansicht zum Garten



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon