

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 - 1 -

VOM 22.08.25

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 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

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 2 -

VOM 22.08.25

I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-
ERMITTLUNG**

Zwangsversteigerung

AUFTRAGGEBER

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

ORTSBESICHTIGUNG

30-04-2025

KATASTERBEZEICHNUNG

**Gemarkung Bielefeld
Flur 59
Flurstück 1969, Größe 9.012 m²

Wohnungsgrundbuch von Bielefeld
AG Bielefeld**

MITEIGENTUMSANTEIL

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

**GRÖÖE DES SONDER-
EIGENTUMS**

Sondereigentum Nr. 10 = 118,99 m²

MIETER

**Das Sondereigentum war am Tag der Ortsbesichti-
gung 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.

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

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 5 -

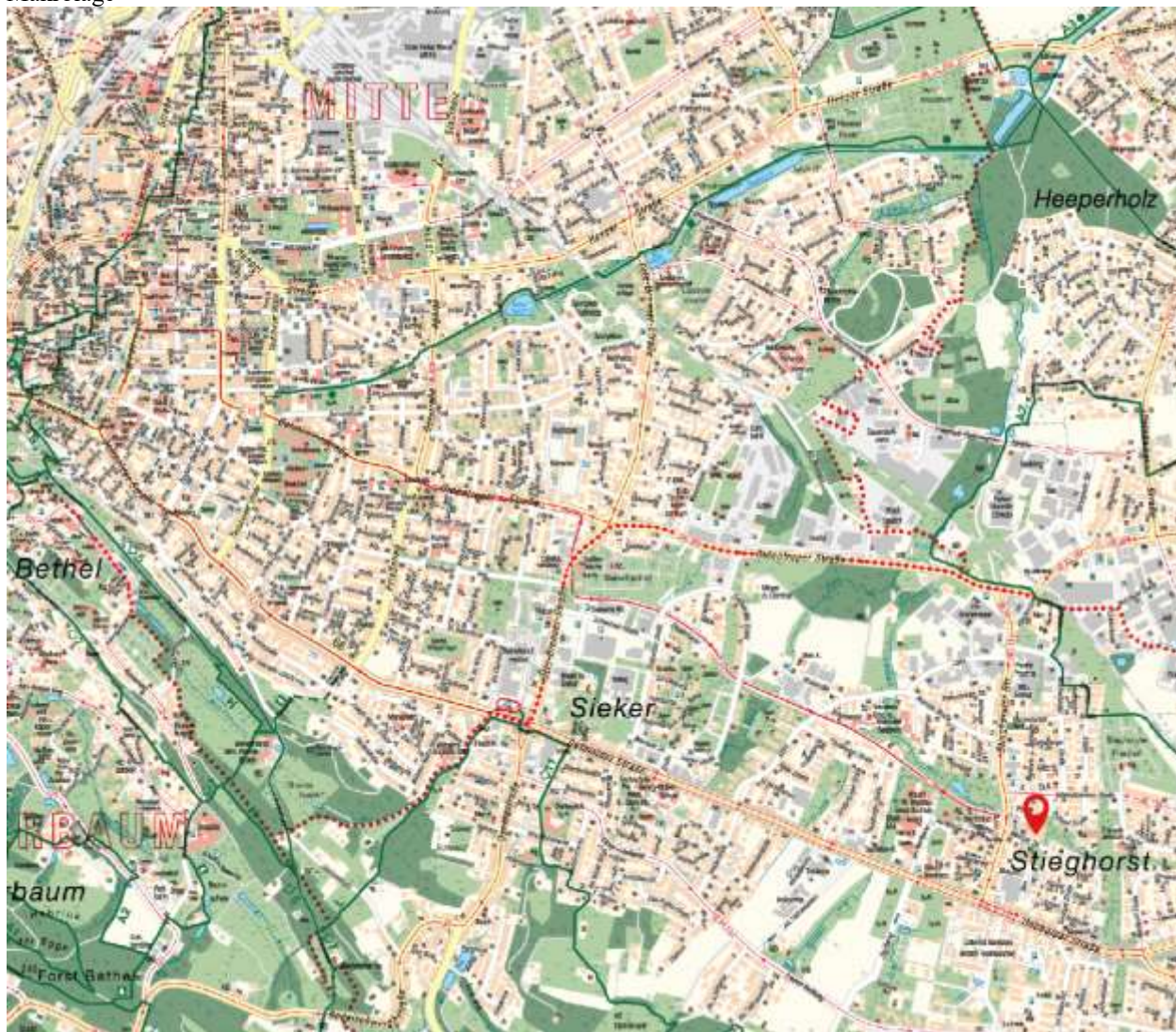
VOM 22.08.25

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

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 6 -

VOM 22.08.25

Mikrolage



Quelle : Online Kartendienst 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, ausgebaute Straßen.



Danziger Straße



Danziger Straße – Flurstück 3454

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- 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
- Bahnhaltepunkt 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 Geländeneigungen.

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

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 <ul style="list-style-type: none">• 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 Luftschicht, 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

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 10 -

VOM 22.08.25

| | |
|---|--|
| Kellerinnentreppe | massive Stufenanlage |
| Kelleraußentreppe | massive Stufenanlag |
| Geschosstreppen | 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 |
| Bauschäden / Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum | <p>Angaben zu Bauschäden / Reparaturstau können nur eingeschränkt gemacht werden, da eine vollständige Besichtigung nicht möglich war.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• In der Sohle der Tiefgarage zeichnen sich Risse 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/III/25/9419

Seite - 11 -

VOM 22.08.25

| | |
|---------------------|---|
| 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 Alterungserscheinungen und Abnutzungserscheinungen 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 den 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 verflies Duschbad: 2,00 m hoch verflies |

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 - 12 -

VOM 22.08.25

| | |
|--|---|
| 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 am Sondereigentum | 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 |

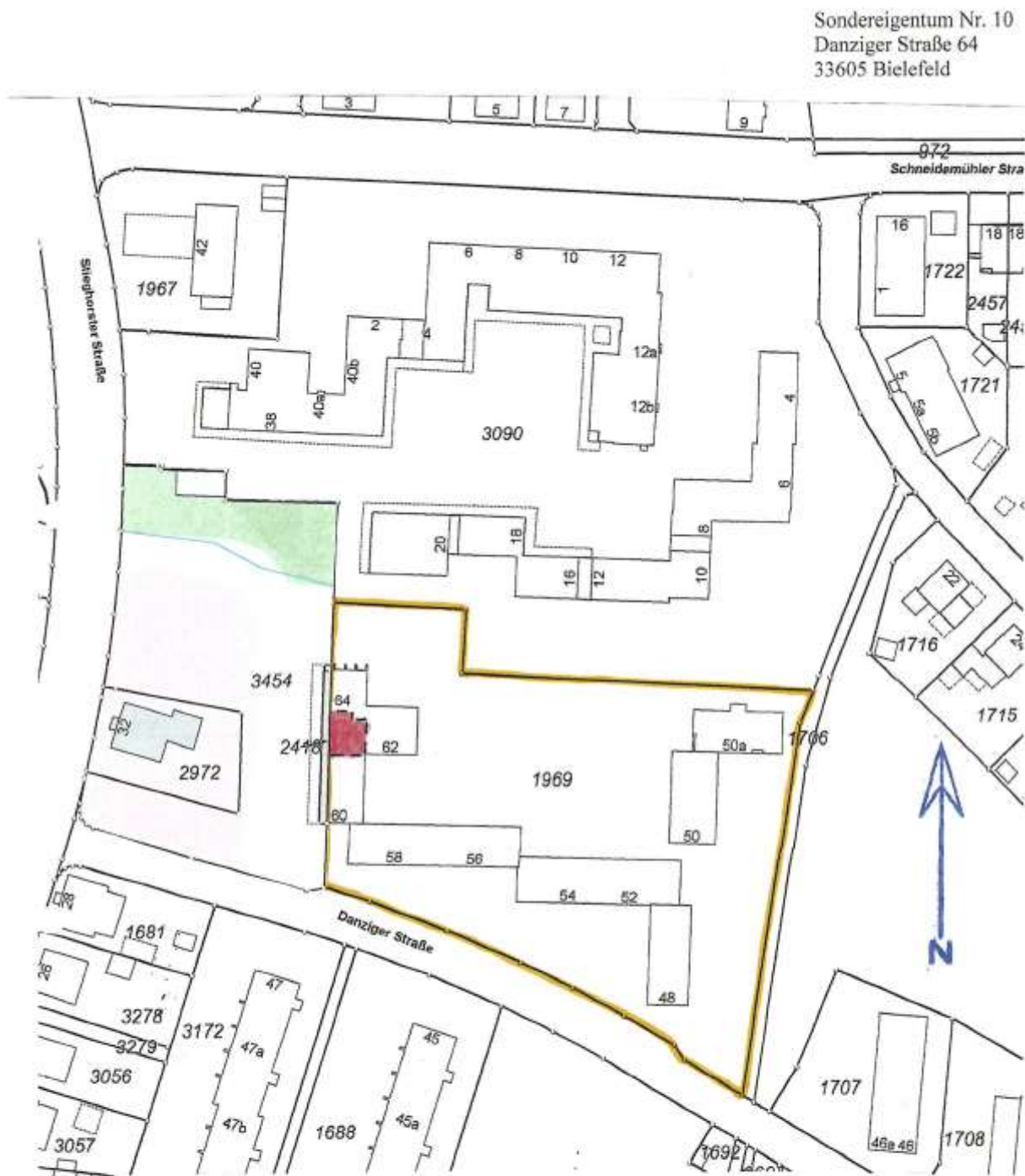
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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



Lageplan .

Gemarkung Bielefeld

Flur 59

Flurstück 1969, Größe

9.012 m²

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

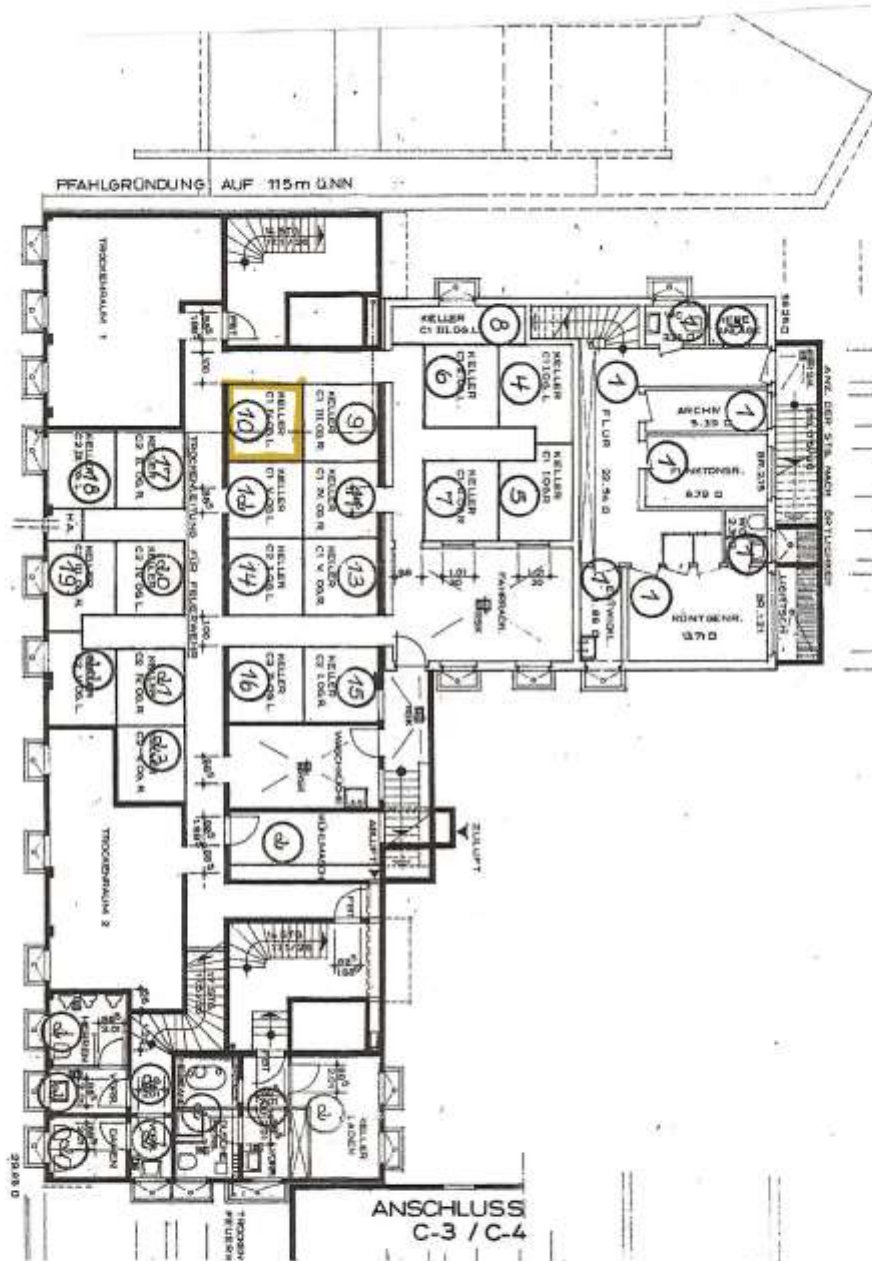
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

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

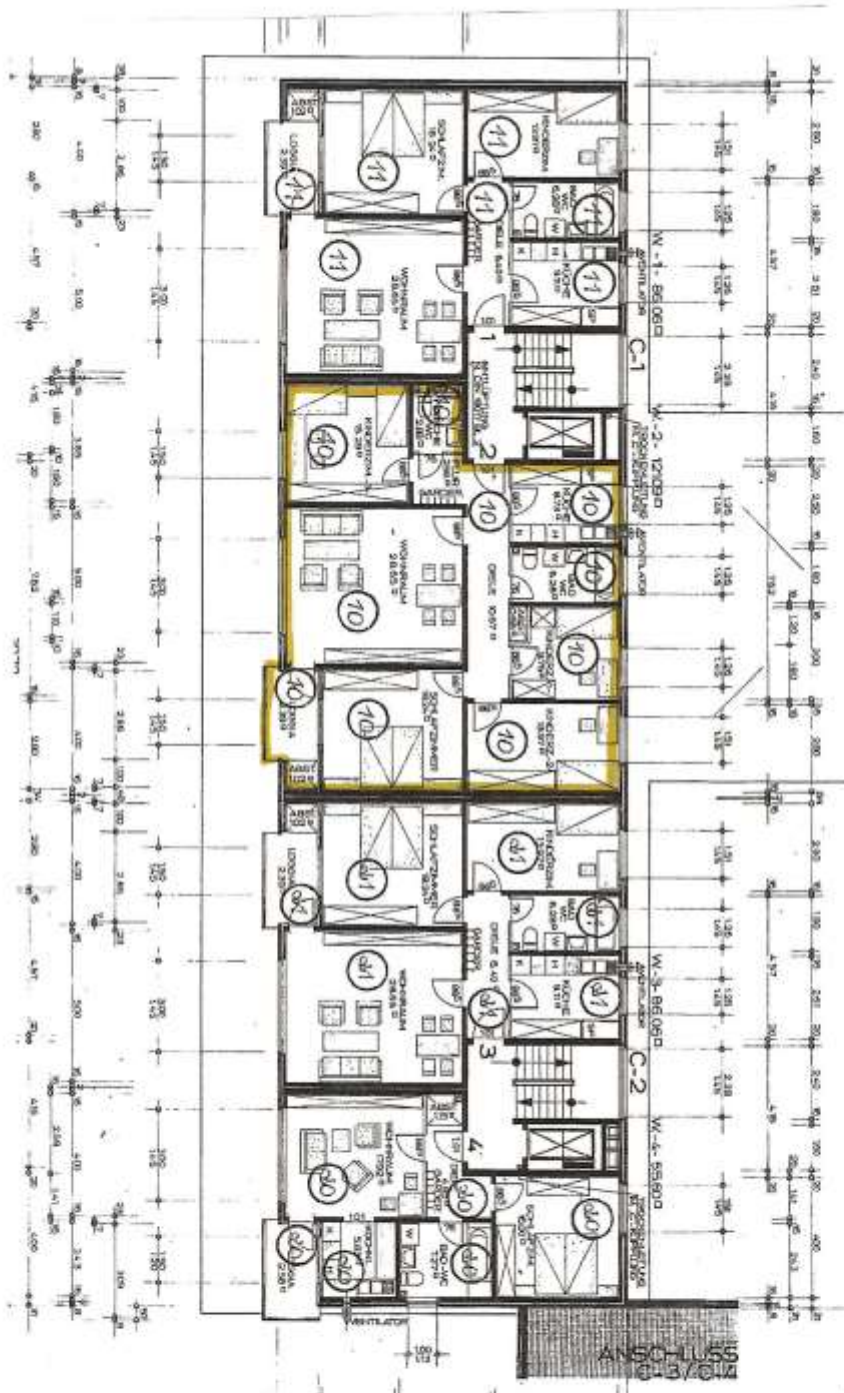
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

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

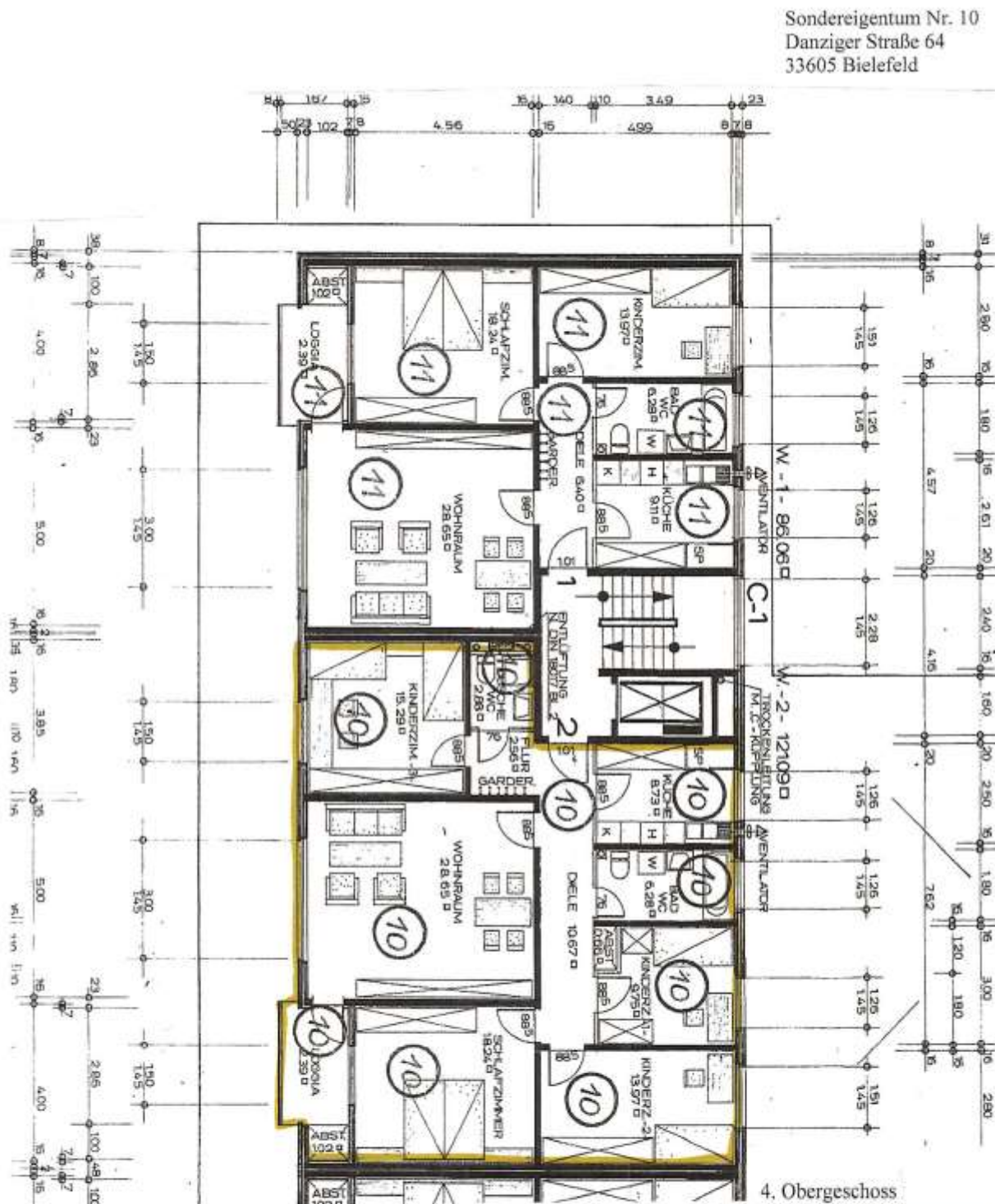
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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



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

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

VOM 22.08.25

[illegible]

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

Beckhausstraße 260 – 33611 Bielefeld – Tel. 0521/82760 oder 82166 – Fax 0521/871194
Email uwejustus@aol.com – Handy 0171 21 333 53

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