



Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

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

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

11 a K 005 / 24



Objekt:	Wohn- und Geschäftshaus
Lage:	33330 Gütersloh, Kaiserstraße 21 / 23
Wohnfläche	ca. 608 m ²
Nutzfläche	ca. 947 m ²
Grundstück	990 m ²
Verkehrswert:	3.385.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 3-geschossigen, beidseitig eingebauten Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie mit einem 2-geschossigen Hinterhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Gebäudeteile sind mit einem 1- und 2-geschossigen Zwischentrakt verbunden. In dem Hinterhaus befinden sich zwei Garagendecks mit insgesamt 28 Stellplätzen.

Das Hinterhaus wurde ursprünglich als Autohaus und Tankstelle 1952 bis 1961 erstellt. 1989 erfolgten ein Teilabbruch und die Erstellung des Vorderhauses inkl. Umbau des Hinterhauses

Die Wohnfläche beträgt ca. 608 m², die Nutzfläche ca. 947 m², es existieren 28 Stellplätze.

Die Raumaufteilung sowohl der Gewerbeflächen als auch der Wohnflächen ist als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung des Vorderhauses entspricht der Baualtersklasse und damit noch bedingt heutigen Anforderungen. Es liegt ein Instandhaltungsstau in den Bereichen Heizung, E-Anlage und Wärmeschutz vor.

Die Ausstattung des Hinterhauses entspricht ebenfalls noch bedingt heutigen Anforderungen. Auch hier liegt ein Instandhaltungsstau vor.

Der energetische Zustand entspricht der Baualtersklasse. Er entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Die Heizung datiert aus 1989, sie ist älter als 30 Jahre und damit zwingend auszutauschen.

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Gütersloh, einzustufen.

Die Geschäftslage für Gastronomie / Kiosk / Büroflächen ist, auf Grund der guten Erreichbarkeit, als **gut** anzusehen.

Das Objekt weist diverse Mängel auf. Das Hinterhaus weist darüber hinaus eine erhebliche Rissbildung auf! Diese soll im Zuge der Erstellung des Nachbargrundstückes entstanden sein. **Ob die Statik durch die Risse beeinträchtigt ist, kann von mir nicht festgestellt werden.**

Die Nachfrage ist als normal anzusehen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem 3-geschossigen, beidseitig eingebauten Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung, ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden sowie mit einem 2-geschossigen Hinterhaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Gebäudeteile sind mit einem 1- und 2-geschossigen Zwischentrakt verbunden. In dem Hinterhaus befinden sich zwei Garagendecks mit insgesamt 28 Stellplätzen.

1.1 Baujahr

Das Hinterhaus wurde ursprünglich als Autohaus und Tankstelle 1952 bis 1961 erstellt. 1989 erfolgten ein Teilabbruch und die Erstellung des Vorderhauses inkl. Umbau des Hinterhauses.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Kaiserstraße im Zentrumsbereich von Gütersloh, einer Stadt mit ca. 103.000 Einwohnern.

Die Kaiserstraße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2- bis 5-geschossigen, gemischt genutzten Gebäuden – MK – Gebiet. Direkt gegenüber des zu bewertenden Grundstückes befindet sich der Hauptbahnhof der Stadt Gütersloh. Der Busbahnhof befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in unmittelbarer Nähe in ca. 100 m erreichbar. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 2 in ca. 4,5 km Entfernung.

Auf Grund der Zentrumslage sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur in einem Umkreis von ca. 1 km erreichbar. Der Kolbeplatz ist fußläufig in ca. 350 m erreichbar.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 28.05.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 22 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 44 m.
-------------------	--

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Kaiserstraße ist voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteige).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, 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.

1.3.1 Wohn- und Geschäftshaus

Nutzung des Hauses: gewerbliche Nutzung – 5 Einheiten
wohnwirtschaftliche Nutzung – 8 Einheiten

Aufteilung des Hauses: siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau und Betonbauweise
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Deckenkonstruktion	Massivdecken in Stahlbeton
Treppen	Massivtreppen mit Kunststeinbelag / Natursteinbelag
Wärmedämmung	der jeweiligen Baualtersklasse entsprechend
Dach	Satteldächer mit Ziegeleindeckung, Flachdach mit Abklebungen
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich, gelbliches und helles Verblendmauerwerk

Ausbau

Boden	schwimmender Estrich / Estrich Beläge: Fliesen, PVC, Textilbelag
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen

Decken	wie vor, tlw. abgehängt mit integrierter Beleuchtung (Gewerbeflächen)
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossen, tlw. Rollläden
Türen	furnierte Türen mit Futter und Bekleidung, Stahlzargen, kunststoffbeschichtete Türen, FH – Türen, elektrische Rolltore zu den Garagendecks

Technische Ausstattung

Heizung	Gas (1989), Plattenkonvektoren / Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung
Elektro	Die E-Anlage entspricht der jeweiligen Baualtersklasse. Sie entspricht im Hinterhaus kaum mehr heutigen Anforderungen. Im Vorderhaus entspricht die E-Anlage noch heutigen Anforderungen. weitere Merkmale: - elektrischer Türöffner mit Sprechanlage
Sanitär	Die Sanitäranlagen in der Gaststätte wurden durch den jetzigen Mieter erstellt und befinden sich in einem ordnungsgemäßen baulichen Zustand. Die Sanitäranlagen der Wohnungen und der Gewerbeflächen im Vorder- und Hinterhaus entsprechen weitgehend der Baualtersklasse 1989 / 1990. Boden gefliest, Wände verflies
Besondere Bauteile:	<u>Objekte:</u> Einbauwanne, Dusche, Waschbecken, WC hängend mit verdecktem Spülkasten <u>Küchen:</u> Boden gefliest / PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Balkone / Loggien, Fahrstuhl im Vorderhaus – nicht funktionsfähig
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Zubehörräume	1 Kellerraum je Wohnung, Fahrradkeller, Waschküche
Sonstiges	--

1.3.2 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Pflasterung, Zementplatten
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	--
Gärtnerische Gestaltung	keine
Sonstige Außenanlagen	--

1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Gütersloh 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.)
Vorderhaus	KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG	1.615	--
Hinterhaus	KG, EG, OG, DG	1.990	--
insgesamt		3.605	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Vorderhaus	gewerbliche Nutzung – 1 x Gastronomie, 1 x Kiosk, 2 x Büro
	Wohnwirtschaftliche Nutzung - 6 Einheiten
Hinterhaus	Stellplätze 28 Stück im KG und EG
	Gewerbliche Nutzung - 1 x Büro
	wohnwirtschaftliche Nutzung - 2 Einheiten

Die Nutz- / Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Gütersloh ermittelt, soweit vorhanden. Sie wurde mit der zur Verfügung gestellten Mieterliste verglichen und plausibilisiert. Die Flächen der Mieterliste stimmen weitgehend mit den Flächen der Bauakte überein.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Vorderhaus	EG li	Gaststätte	221
	EG re	Kiosk	38
	1. OG	Büro	230
	2. OG	Büro	145
	2. OG	wohnen	76
	DG	wohnen	213
	Spitzboden	wohnen	113
Hinterhaus	KG / EG	Stellplätze	28
	1. OG	Büro	313
	DG	wohnen	206
Summe			947 m² Nfl. 608 m² Wfl. 28 Stück

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Gütersloh

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Gütersloh	--	--	932

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
2	Gütersloh	74	17	990
Gesamtgröße				990 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 04.04.2024 lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

lfd. Nr. 1, lastend auf der lfd. Nr. 2

1	<u>12</u>	<p>Für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Gemarkung Gütersloh Flur 74 Nr. 96/11, z.Zt. beide in Gütersloh in Erbengemeinschaft, eingetragen im Grundbuch von Gütersloh Band 101 Blatt 2302 eine Grunddienstbarkeit folgenden Inhalts:</p> <p>1.) Auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers der begünstigten Parzelle ist der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle verpflichtet, die in diesem Verträge erwähnten Glasbausteine wieder zu entfernen.</p> <p>2.) Der jeweilige Eigentümer der begünstigten Parzelle ist auch berechtigt, die Glasbausteine auch nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren zu verbauen.</p> <p>3.) Auf Verlangen des jeweiligen Eigentümers der begünstigten Parzelle ist der jeweilige Eigentümer der belasteten Parzelle verpflichtet, das in § 4 erwähnte Traufgesims wieder zu entfernen, soweit es in die Parzelle Nr. 96/11 hineinragt.</p> <p>Unter Bezug auf die Bewilligung vom 6. August 1960 eingetragen am 1. September 1960 und umgeschrieben am 26. September 1962.</p>
---	-----------	---

lfd. Nr. 12, lastend auf der lfd. Nr. 2

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen.

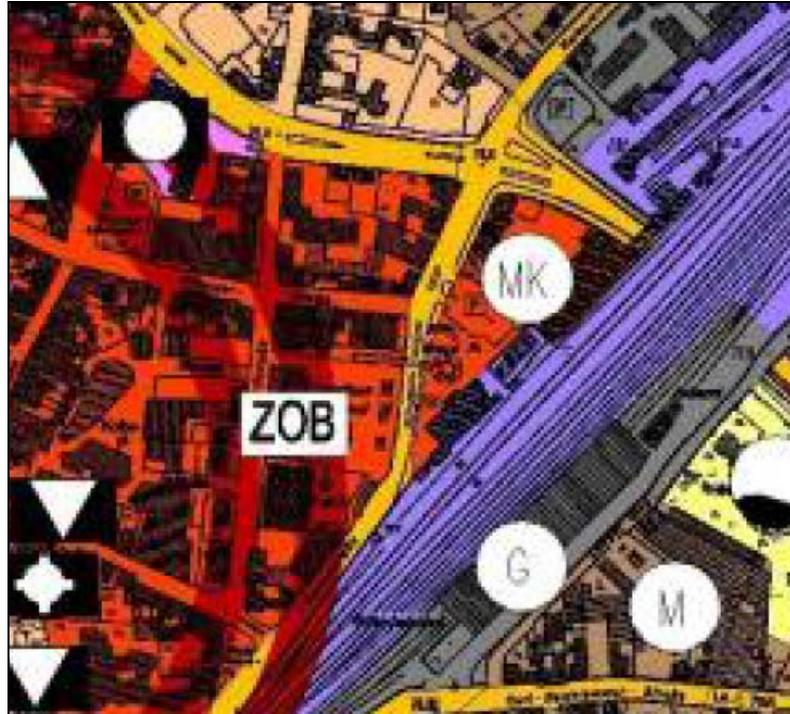
Die fraglichen Glasbausteine und das Traufgesims befinden sich an der nördlichen Seite des Hinterhauses. Das betreffende Grundstück wurde gerade neu überplant und bebaut.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 28.05.2024 bei der Stadt Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 28.05.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

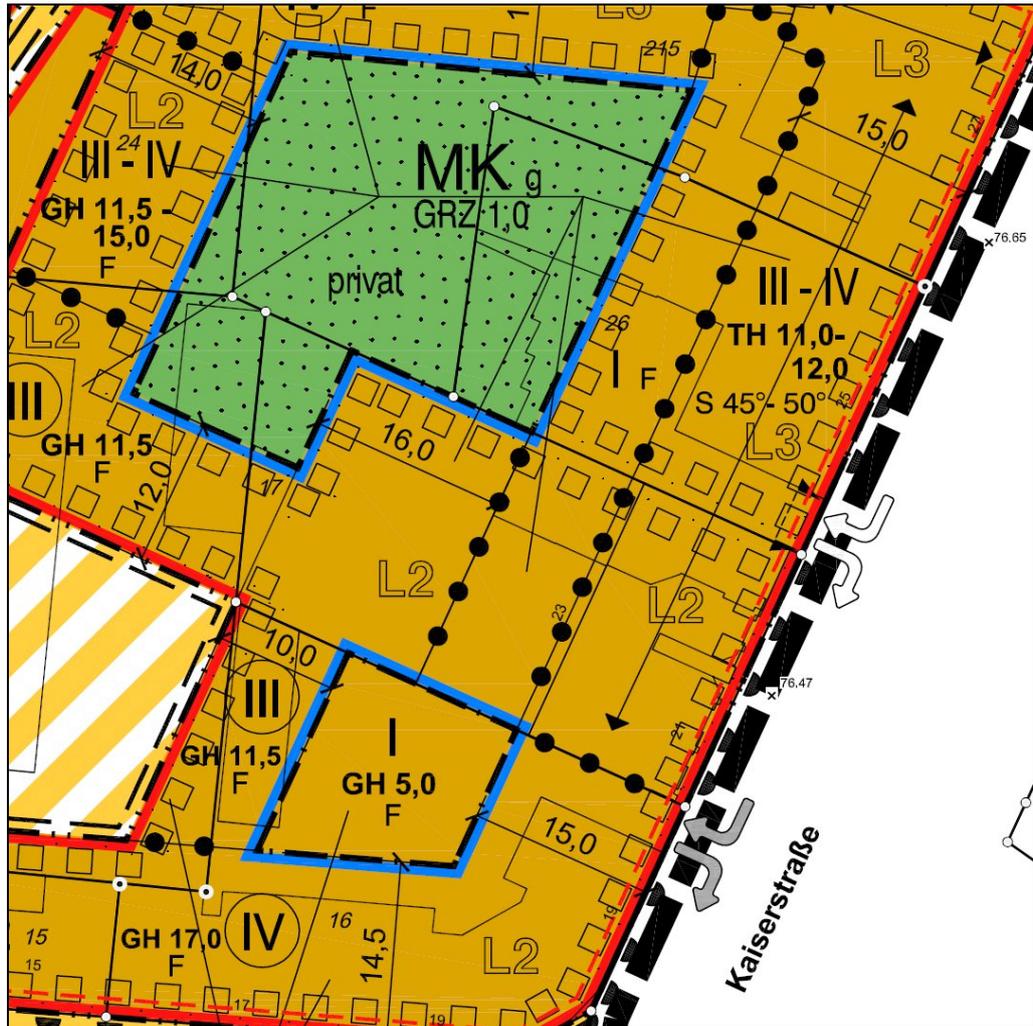
2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh ist das zu bewertende Grundstück als Kerngebiet dargestellt.



Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Gütersloh erstellt. B-Plan Nr. 24 B/2 vom 15.09.2017 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

MK	Kerngebiet
g	geschlossene Bauweise
GRZ 1,0	Grundflächenzahl 1,0
III – IV	3 bis 4 Vollgeschosse im vorderen Grundstücksbereich
I	1 Vollgeschoss im rückwärtigen Grundstücksbereich
TH 11 – 12 m	Traufhöhe 11 – 12 m
S 45 – 50 Grad	Satteldach 45 – 50 Grad
L 2	Lärmpegelbereich V



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	2,0	1,0	--
maximal zulässige Nutzung			- 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 Fläche:

Vorderhaus: 369 m²
 Hinterhaus: 563 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 11.06.2024 bei der Stadt Gütersloh eingesehen.

Die erste Eintragung in der Bauakte datiert aus 1952.

Die wesentlichen Baugenehmigungen werden nachstehend aufgeführt.

Die Baugenehmigung für ein Autohaus mit Wohnung wurde am 15.01.1952 erteilt, ein Anbau wurde am 19.02.1954 genehmigt.

Eine Erweiterung wurde am 15.10.1959 genehmigt, die Rohbauabnahme erfolgte am 22.09.1960 und die Schlussabnahme am 21.04.1961.

Die Genehmigung für einen Teilabbruch wurde am 02.05.1989 genehmigt. Die Schlussabnahme erfolgte hier am 12.07.1989.

Der Neubau des Vorderhauses wurde am 03.10.1989 genehmigt, die Rohbauabnahme erfolgte am 27.02.1990 und die Schlussabnahme am 24.08.1990.

Anschließend erfolgten noch diverse Nutzungsänderungen.

Soweit aus der Bauakte ersichtlich, stimmt der genehmigte Zustand mit dem vorgefundenen Zustand überein.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Aus der Bauakte war nicht genau erkennbar, ob die Wohnungen im Hinterhaus wieder als Wohnungen genehmigt sind.

Sie werden nachfolgend als Wohnraum bewertet.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Gütersloh, nicht an.
Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadt Gütersloh fallen z. Zt. keine Abgaben an.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Seitens eines Eigentümers wurde eine Mieterliste mit Mietzahlungen übergeben.

Die Aufstellung wurde dem Amtsgericht separat zugesandt.

Es werden folgende, durchschnittliche Mieten gezahlt.

Durchschnittsmiete Ladenlokale	26,28 €
Durchschnittsmiete Büroflächen - ohne Leerstandsfläche	7,06 €
Durchschnittsmiete Wohnflächen	8,38 €
Mieten Stellplätze in der Tiefgarage zwischen 35 - 50 EUR/Platz	

Eine Bürofläche steht aktuell, nach einem Wasserschaden, leer. Eine weitere Bürofläche wird zum 01.07.2024 freigezogen.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne des Mietspiegels der Stadt Gütersloh, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.

Geschäftslage

Die Geschäftslage für Gastronomie / Kiosk / Büroflächen ist, auf Grund der guten Erreichbarkeit, als **gut** anzusehen.

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 11.06.2024) weist für Gütersloh einen Zuwachs von ca. 6,5 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern ist aktuell insgesamt als normal anzusehen. Hier ist stark nach der Lage und nach den energetischen Eigenschaften zu differenzieren. Die Lage spricht hier für eine gute Nachfrage, die energetischen Eigenschaften sind als eher nachfragedämpfend anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach 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;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand Juni 2024 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 360 % gestiegen.

- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

Energetische Eigenschaften

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 Gebäudereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis des Vorderhauses (lt. Ausweis) lag vor. Der Energieausweis ist bis zum 11.06.2024 gültig. Er weist einen Primärenergiebedarf von 201,90 kWh/m²a aus.

Der energetische Zustand entspricht der Baualtersklasse. Er entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Die Heizung datiert aus 1989, sie ist älter als 30 Jahre und damit zwingend auszutauschen.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Raumaufteilung sowohl der Gewerbeflächen als auch der Wohnflächen ist als funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung des Vorderhauses entspricht der Baualtersklasse und damit noch bedingt heutigen Anforderungen. Es liegt ein Instandhaltungsstau in den Bereichen Heizung, E-Anlage und Wärmeschutz vor.

Die Ausstattung des Hinterhauses entspricht ebenfalls noch bedingt heutigen Anforderungen. Auch hier liegt ein Instandhaltungsstau vor.

Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum jeweils gleichen Zweck (Wohn- und Gewerbenutzung) ist als <u>normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>gut</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist im Vorderhaus noch als normal und im Hinterhaus als vernachlässigt anzusehen.
Bauschäden / Baumängel	<p><u>Instandhaltungsstau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Heizung - Wärmeschutz - E-Anlage <p><u>Mängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Haustüren - Garagendecks sind sanierungsbedürftig - massive Rissbildung im Hinterhaus (die Risse sollen im Zuge der Neubebauung des Nachbargrundstückes entstanden sein) <p>Ob es auf Grund der Rissbildung zu statischen Beeinträchtigungen kommt / kommen kann, kann von mir nicht festgestellt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> - starker Schimmelbefall in der Wohnung Hinterhaus DG rechts - Feuchteschaden Büro Vorderhaus – Schimmelbefall - diverse Putz- und Fassadenschäden - Fahrstuhl ist nicht funktionsfähig <p><u>Sonstiges</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Durchfahrt zu dem Hinterhaus ist permanent offen – das untere Parkdeck wird offensichtlich als WC genutzt.

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - zentrale, nachgefragte Lage - funktionale Grundrisse - gut ausgenutztes Grundstück 	<ul style="list-style-type: none"> - Instandhaltungsstau - energetische Eigenschaften - diverse Mängel

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

33330 Gütersloh, Kaiserstraße 21 / 23

auf **3.385.000,00 EUR**
(dreimillionendreihundertfünfundachtzigtausend)

Bielefeld, 28. Juni 2024

Christian Kühn

5 Berechnungen

Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

33330 Gütersloh, Kaiserstraße 21 / 23		
<u>Wohn- und Geschäftshaus - Vorderhaus</u>		
Kellergeschoss	$12,965 \cdot 17,08 - 6,165 \cdot 1,905 + 1,905 \cdot 1,80/2$	211,41
Erdgeschoss	$23,02 \cdot 17,115 - 14,075 \cdot 1,905 + 1,905 \cdot 1,80/2$	368,89
1. Obergeschoss	$12,99 \cdot 22,55$	292,92
2. Obergeschoss	$12,99 \cdot 22,55$	292,92
Dachgeschoss	$12,99 \cdot 22,55$	292,92
Spitzboden	$6,91 \cdot 22,55$	155,82
		1.614,90
<u>Wohn- und Geschäftshaus - Zwischentrakt und Hinterhaus</u>		
Kellergeschoss	$15,99 \cdot 29,59 + 4,00 \cdot 3,50 + 1,465 \cdot 0,50 + (7,63 + 5,00) / 2 \cdot 9,24 + 5,50 \cdot 3,10$	563,28
Erdgeschoss	$15,99 \cdot 29,59 + (7,63 + 5,00) / 2 \cdot 9,24$	531,49
Obergeschoss	$15,99 \cdot 29,59 + 5,50 \cdot 3,10$	490,19
Dachgeschoss	$15,99 \cdot 29,59 - 14,45 \cdot 4,75$	404,51
		1.989,47

Berechnung der Wohn- / Nutzfläche - lt. Bauakte

33330 Gütersloh, Kaiserstraße 21 / 23	
<u>Wohn- und Geschäftshaus - Vorderhaus</u>	
<u>Erdgeschoss</u>	
Kiosk	34,90
WC	2,70
	37,60

<u>Gaststätte</u>	
WC - H	1,42
WC - H Vorraum	1,54
WC - D	1,78
WC - D Vorraum	1,94
WC . H Urinale	2,61
Lager	5,11
Flur	5,65
Büro	16,07
Küche	15,27
Restaurant	169,8
	221,19

<u>1. Obergeschoss</u>	
<u>Bürofläche</u>	
Sekretariat	27,65
Besucher	16,50
Büro 1	24,53
Büro 2	23,02
Büro 3/ 4	37,53
Büro 5/ 6	26,02
Kopierer	5,05
A.K.	9,93
Küche	8,99
WC D	4,79
WC H	6,85
Flur	27,45
Garderobe	2,59
Balkone	9,46
	230,36

<u>2. Obergeschoss</u>	
<u>Bürofläche</u>	
Sekretariat	24,38
Büro 1	19,57
Büro 2	19,29
Büro 3	20,73
Büro 4	15,70
Garderobe	2,00
Akten	7,30
A.K.	0,46
Teeküche	7,12
WCs	5,16
Flur	20,09
Balkone	3,23
	145,03

<u>Wohnung 1</u>	
Essen / Wohnen	27,71
Bad	5,87
WC	2,00
Flur	8,59
A.K.	1,00
Schlafen	14,04
Gast	7,08
Küche	7,08
Balkon	1,47
Balkon	0,86
	75,70

<u>Dachgeschoss</u>	
<u>Wohnung 2</u>	
Schlafen	11,93
Bad	5,87
Wohnen / Essen	29,27
WC	1,85
A.K.	0,66
Küche	8,09
Gast	6,44
Flur	10,84
Balkon	1,47
Loggia	0,86
	77,28

<u>Wohnung 3</u>	
Bad	6,05
Schlafen	13,66
Küche	7,73
WC	1,66
Flur	6,06
A.K.	0,7
Wohnen / Essen	25,5
Loggia	0,86
	63,08

<u>Wohnung 4</u>	
Arbeiten	5,80
Küche	7,48
Schlafen	12,47
Bad	5,87
WC	1,85
A.K.	1,00
Wohnen / Essen	27,03
Flur	8,59
Balkon	1,47
Loggia	0,86
	72,42

<u>Spitzboden</u>	
<u>Wohnung 5</u>	
Küche	7,51
WC	2,50
Bad	5,87
Schlafen	12,25
Wohnen	19,62
Flur	5,05
A.K.	0,58
Balkon	0,69
	54,07

<u>Wohnung 6</u>	
A.K.	1,25
WC	2,59
Bad	5,89
Schlafen	12,27
Wohnen	19,11
Küche / Essen	11,46
Flur	6,03
Balkon	0,63
	59,23

<u>Wohn- und Geschäftshaus - Hinterhaus</u>	
<u>Fläche im 1. OG - Büro</u>	
Büro	23,10
Schulung	46,93
Schulung	76,50
Schulung	46,88
Aufenthalt	42,11
WC D	7,40
WC D	8,25
WC H	11,60
Flur	36,26
Balkon	13,69
	312,72
<u>Wohnung 7</u>	
lt. Mietaufstellung	110,00
<u>Wohnung 8</u>	
lt. Mietaufstellung	96,00

<u>Zusammenstellung</u>	
<u>Vorderhaus</u>	
Kiosk	37,60
Gaststätte	221,19
Bürofläche	230,36
Bürofläche	145,03
Wohnung 1	75,70
Wohnung 2	77,28
Wohnung 3	63,08
Wohnung 4	72,42
Wohnung 5	54,07
Wohnung 6	59,23
	1.035,96
Hinterhaus	
Bürofläche	312,72
Wohnung 7	110,00
Wohnung 8	96,00
	518,72
Wohn- / Nutzfläche insgesamt	1.554,68

6 Fotodokumentation



Straßenansicht - Vorderhaus



Rückseite Vorderhaus



Hinterhaus mit Zwischentrakt



Rückseite Hinterhaus mit den Glasbausteinen – Abt. II des Grundbuchs



Seitenansicht Hinterhaus



Heizung Hinterhaus



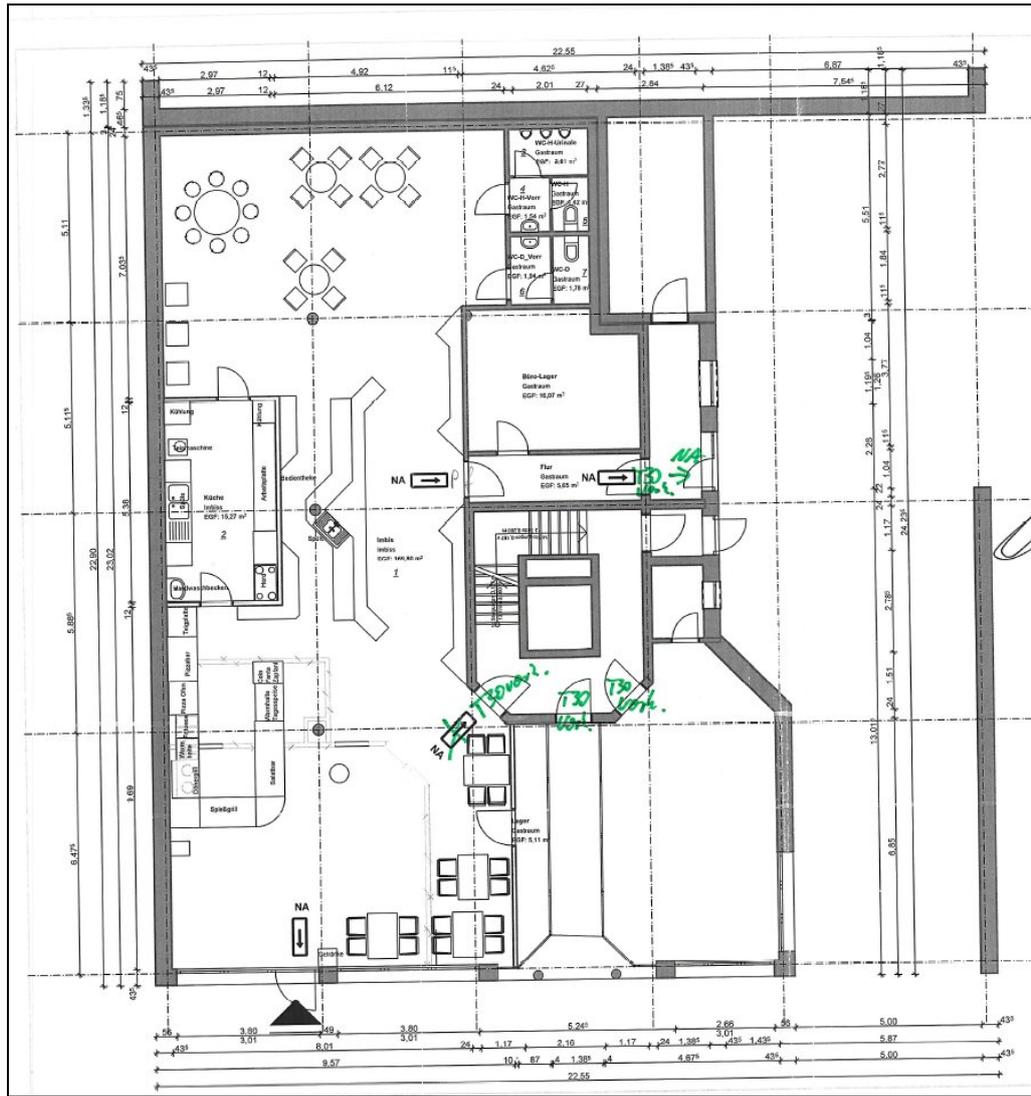
Rissbildung Hinterhaus



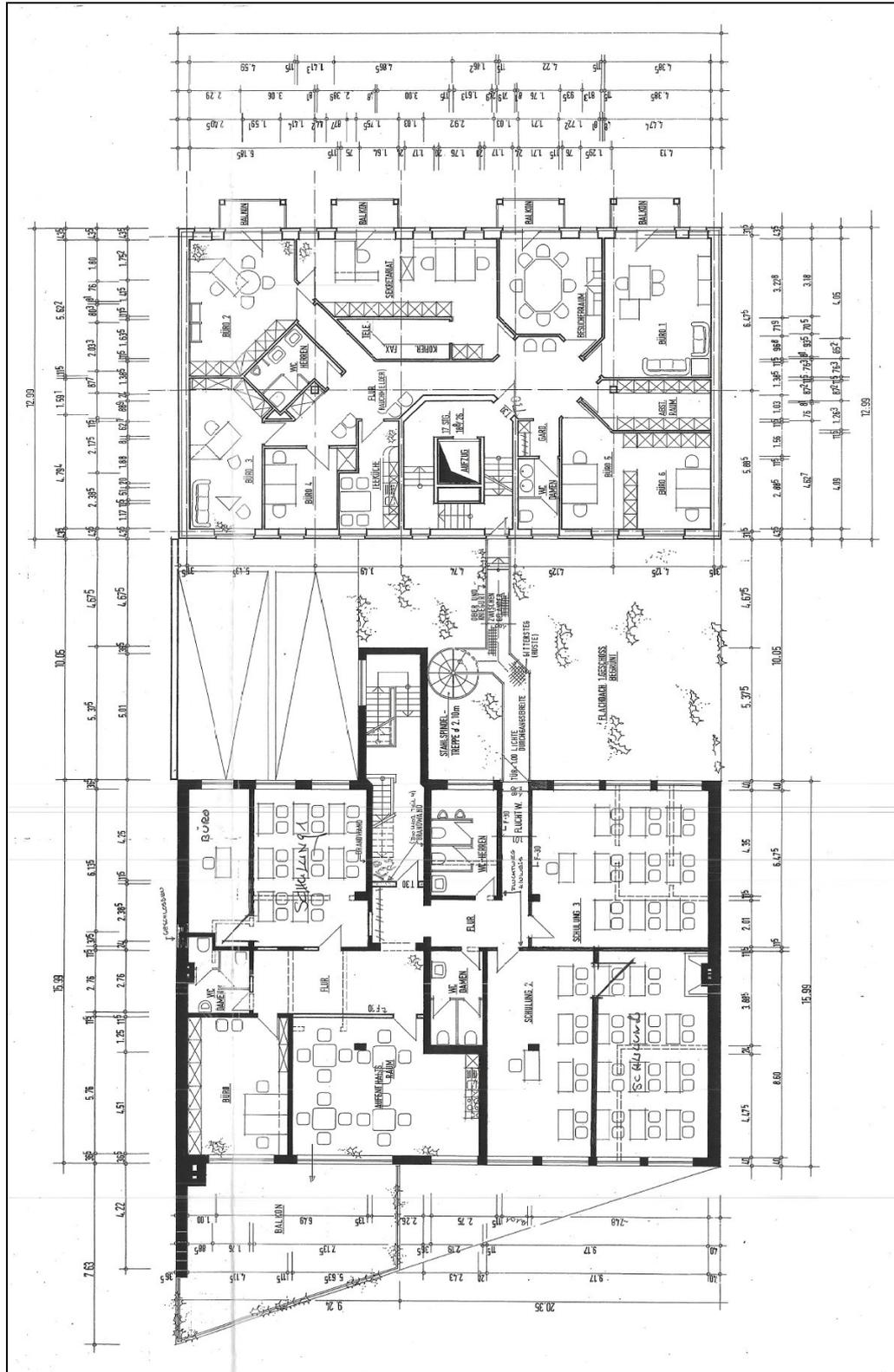
Rissbildung Hinterhaus



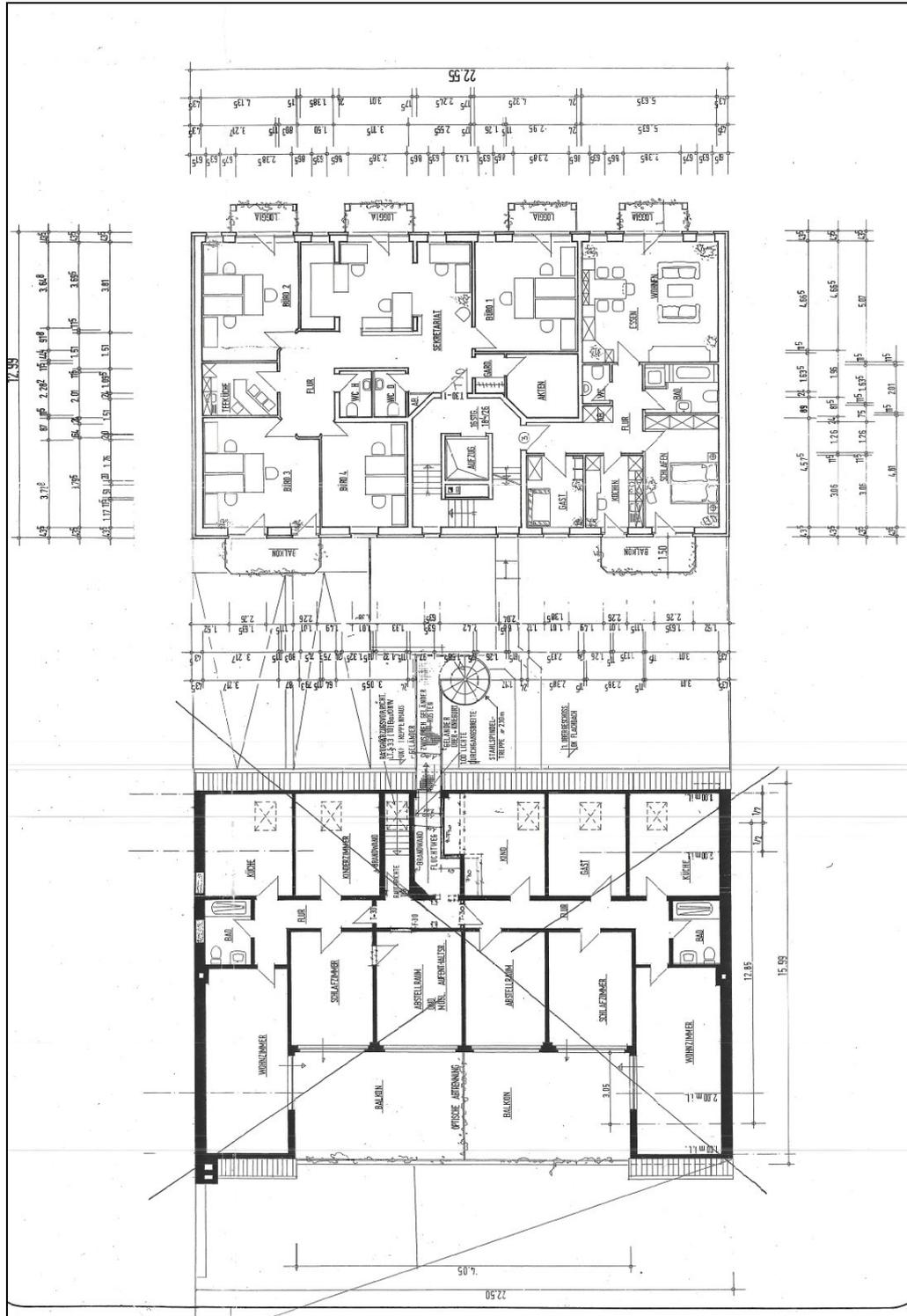
Rissbildung Hinterhaus Tiefgarage



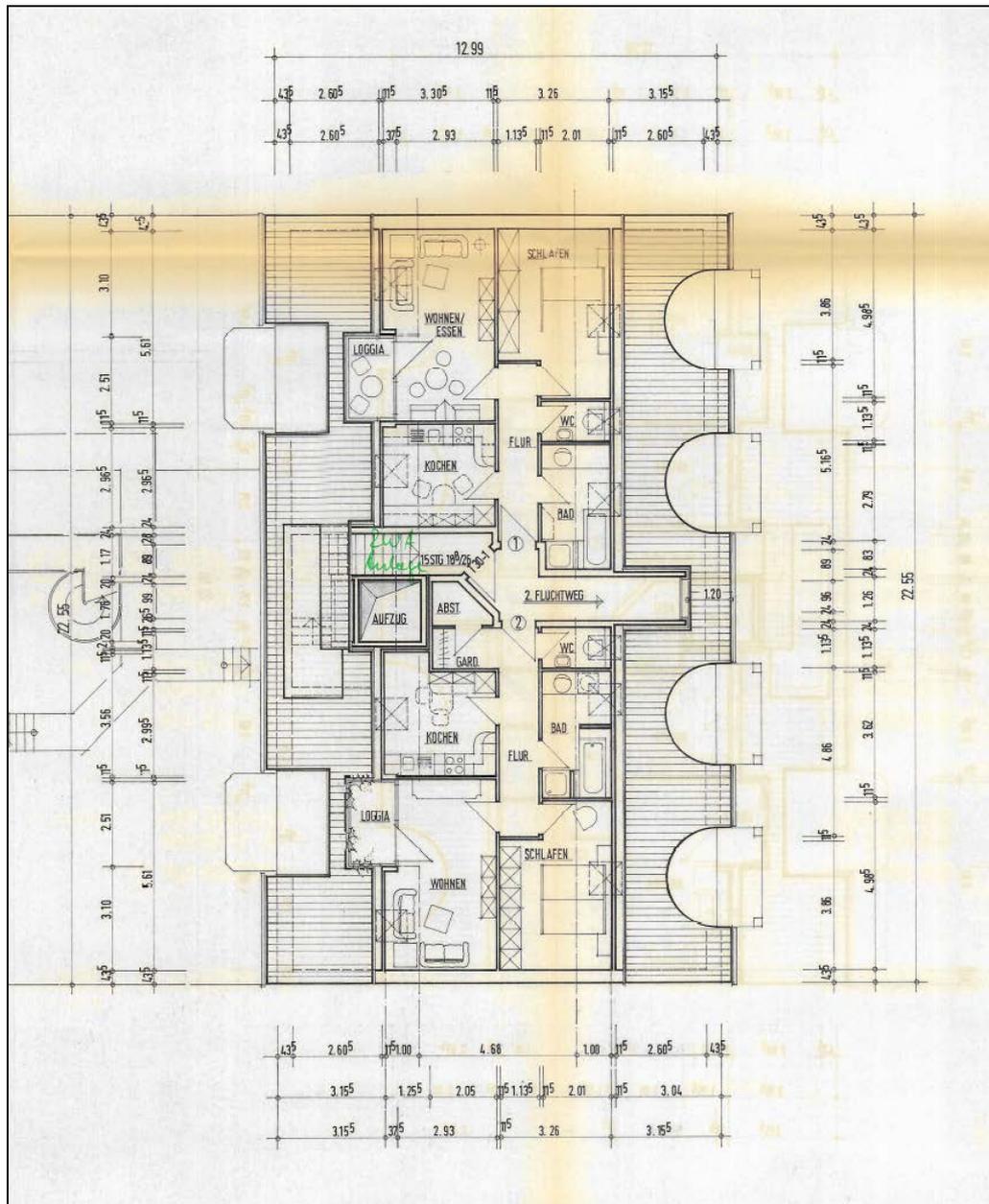
Grundriss – 1. Obergeschoss



Grundriss – 2. Obergeschoss



Grundriss – Spitzboden



Schnitte

