

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 1 -

VOM 08.11.23

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

006 K 017/23

OBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Einfamilien-Reihenmittelhaus
sowie einer Garage auf einem separaten Flurstück
Sudeweg 58
33689 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

06-11-2023



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

170.000,- €

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 2 -

VOM 08.11.23

I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-
ERMITTLUNG** **Zwangsversteigerung**

KATASTERBEZEICHNUNG

**Gemarkung Sennestadt
Flur 5**

Flurstück 1276, Größe **279 m²**

Flurstück 1295, Größe **17 m²**

**1/5 Miteigentumsanteil an dem
Flurstück 1288, Gesamtgröße** **16 m²**

**1/5 Miteigentumsanteil an dem
Flurstück 1289, Gesamtgröße** **58 m²**

**1/5 Miteigentumsanteil an dem
Flurstück 1286, Gesamtgröße** **89 m²**

**1/5 Miteigentumsanteil an dem
Flurstück 1287, Gesamtgröße** **28 m²**

**1/5 Miteigentumsanteil an dem
Flurstück 1298, Gesamtgröße** **94 m²**

**1/8 Miteigentumsanteil an dem
Flurstück 1279, Gesamtgröße** **78 m²**

**Grundbuch von Sennestadt
Amtsgericht Bielefeld**

AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Bielefeld
gem. Beauftragung vom 04-07-2023**

ORTSBESICHTIGUNG

01-08-2023

WOHNFLÄCHEN

Erdgeschoss **57,36 m²**

Dachgeschoss **39,86 m²**

Wohnfläche gesamt **97,22 m²**

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 3 -

VOM 08.11.23

MIETER

Eigennutzung durch die Eigentümer

ZUBEHÖR

**Zubehör im Sinne des § 97 BGB wird bei der
Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt**

BEMERKUNGEN

keine

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 4 -

VOM 08.11.23

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 04-07-2023, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus sowie einer Garage auf einem separaten Flurstück, ermittelt werden.

Die Berechnung der Wohn-, und Bruttogrundflächen wurde aufgrund der vorhandenen Unterlagen erstellt. Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermasst waren, mussten teilweise Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu geringen Abweichungen bei den Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen führen. Dies hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

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 01-08-2023 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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 5 -

VOM 08.11.23

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Übersichts- und Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Sennestadt

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 6 -

VOM 08.11.23

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

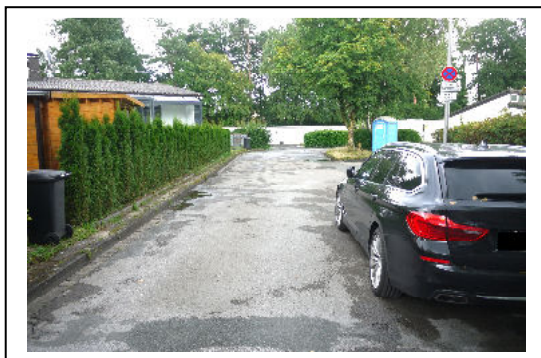
GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 7 -

VOM 08.11.23

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Sennestadt, etwa 9,0 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 1,0 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums des Stadtteils Sennestadt. Das Flurstück 1276 welches mit dem Reihennittelhaus bebaut ist, wird vom Sudeweg über das Flurstück 1286 (Fußweg) erschlossen. Hierfür ist im Grundbuch ein Miteigentumsanteil und Wegerecht eingetragen.



Sudeweg



Weg vom Sudeweg zum Wohnhaus Flurstück 1286

Kreis, Reg.-Bezirk

Bielefeld/Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

Im Zentrum von Sennestadt (etwa 1,5 km entfernt) Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Apotheke usw.) vorhanden.

- Zentrum von Bielefeld etwa 14,0 km entfernt.
- Bushaltestelle etwa 500 m entfernt
- Bahnhof mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Paderborn etwa 4,0 km entfernt.
- Auffahrt auf die A2 etwa 3,5 km entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Bebauungsplan – reines Wohngebiet

Art der Bebauung in der Straße

Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser

Grundstückszuschnitt (Wohnhaus)

rechteckiges Grundstück ohne besondere Geländeneigungen.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Wasser, Strom, 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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 8 -

VOM 08.11.23

Lärm- und Emissionseinflüsse

Am Bewertungsstichtag keine größeren Lärm- oder
Emissionseinflüsse festgestellt, ruhige Wohnlage.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 9 -

VOM 08.11.23

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Reihennittelhaus

Art des Gebäudes	Reihennittelhaus
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1964• Schlussabnahme 1965
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Keller-Außenwände	Mauerwerk
Keller-Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken
Kelleraußentreppe	nicht vorhanden
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	Holztreppe mit Geländer
Dachform	flach geneigtes Satteldach
Dachstuhl Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden, da die Dachunterseiten verkleidet sind.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 10 -

VOM 08.11.23

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Dachstuhl, die Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss mit der Holzschalung usw. mängelfrei ist.

Evtl. erforderliche Sanierungskosten sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) **nicht** berücksichtigt und müssen, sofern erforderlich, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug gebracht werden.

Für weitere Aussagen zu Schädlingsbefall, Fäulnis usw. ist eine genaue Untersuchung des Holzwerkes usw. erforderlich. Hierfür ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre

Heizungsanlage

Gastherme, Therme nach mündlicher Auskunft des Bezirksschornsteinfegers aus dem Jahr 1996.

Beheizung der Räume

Heizkörper

Warmwasserbereitung

zentral über die Heizungsanlage

besondere Einrichtungen

keine

Elektro-Installation

soweit feststellbar, einfache Ausstattung

Kellerfenster

Metallfenster mit Einfachverglasung

Haustür

Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Fenster im EG

Küche: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnen/Essen: Fenster zum Garten Holzfenster mit Isolierverglasung und zum Weg – Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Fenster im Dachgeschoss

Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Dachflächenfenster

Rollläden

Kunststoff, im Wohn-/Esszimmer mit elektr. Antrieb

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 11 -

VOM 08.11.23

Innentüren in den Geschossen

Holztüren in Futter und Bekleidung

Fußbodenbeläge

Kellergeschoss

keram. Platten

Erdgeschoss

Flur Teppichboden

Wohnen/Essen: Laminat

Küche: PVC

Gäste-WC: keram. Platten

Dachgeschoss

Laminat

Bad: keram. Platten

Wandflächen

tapeziert / gestrichen

Gäste-WC im EG: um das Waschbecken gefliest

Bad im DG: deckenhoch verflies

Deckenflächen

durchschnittliche Ausstattung

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Kellergeschoss sowie in den übrigen Geschossen, konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt). Es ist nicht völlig auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen oder 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.
- Die Gastherme im Keller ist aus dem Jahr 1996 und somit 27 Jahre alt. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft Investitionen in die Heizungsanlage erforderlich sind.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 12 -

VOM 08.11.23

- Elektro-Installation soweit feststellbar auf dem Stand zum Baujahr des Gebäudes. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft Investitionen erforderlich sind.
- Das Dachflächenfenster im Flur im DG weist Schäden auf – siehe Fotos 20. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft Investitionen erforderlich sind.

Renovierungsarbeiten	Das Bad im DG ist renoviert worden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Renovierung mehr als 10 Jahre zurückliegt.
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem Reparaturstau.
Gebäudeausstattung	durchschnittlich
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung des Gebäudes befindet sich auf dem Stand des Baujahres und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.
Energieausweis	lag nicht vor
Grundrissgestaltung / Ausstattung	typisch für ein Reihenmittelhaus

IV.2 Reihengarage

Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld
	<ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1964• Schlussabnahme 1965
Nutzung	Reihengarage
Geschosse	1-geschossig
Unterkellerung	nicht unterkellert

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 13 -

VOM 08.11.23

Fundamente	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Dachform	Flachdach
Decke	Bimsdielen
Dachabdichtung	Bitumen-Schweißbahnen – Annahme – die Dachabdichtung konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Garagentor	Segmenttor mit elektr. Antrieb
Bauschäden / Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. <ul style="list-style-type: none">• Im Bereich der Torschwelle zeichnen sich Schäden ab.• In den beiden Mauerwerkspfeilern rechts und links des Garagentores zeichnen sich Putzrisse und Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.
Gesamtzustand	Die Garage befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand mit Reparaturstau.

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 14 -

VOM 08.11.23



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

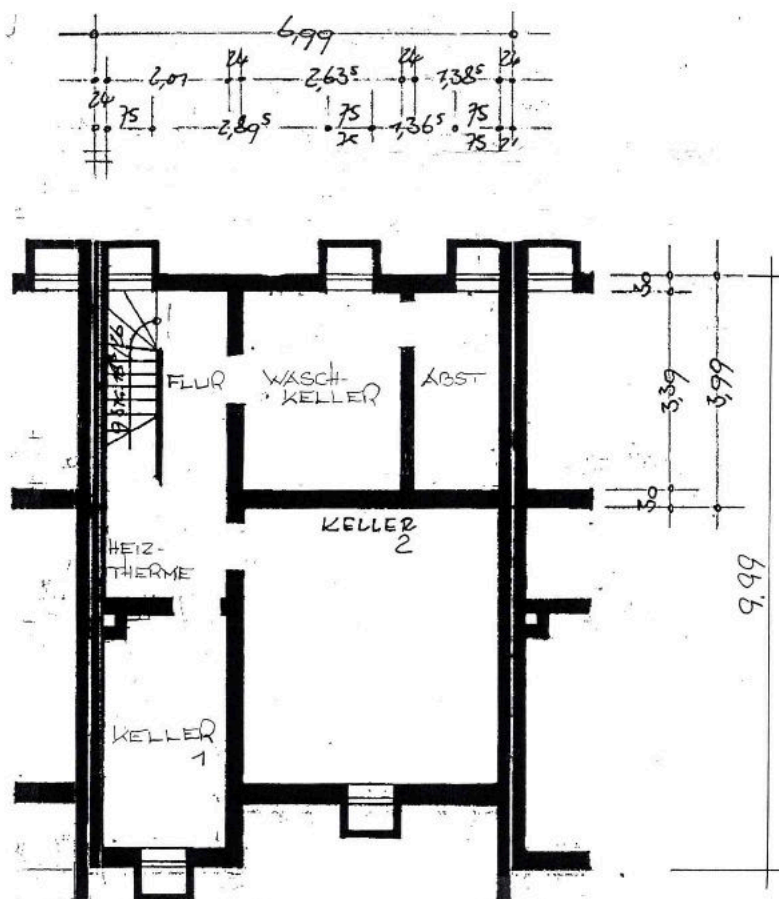
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 15 -

VOM 08.11.23

1-FAMILIENREIHENMITTELHAUS
MIT 1 REIHENGARAGE
SUDEWEG 58
33689 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 AUGUST 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

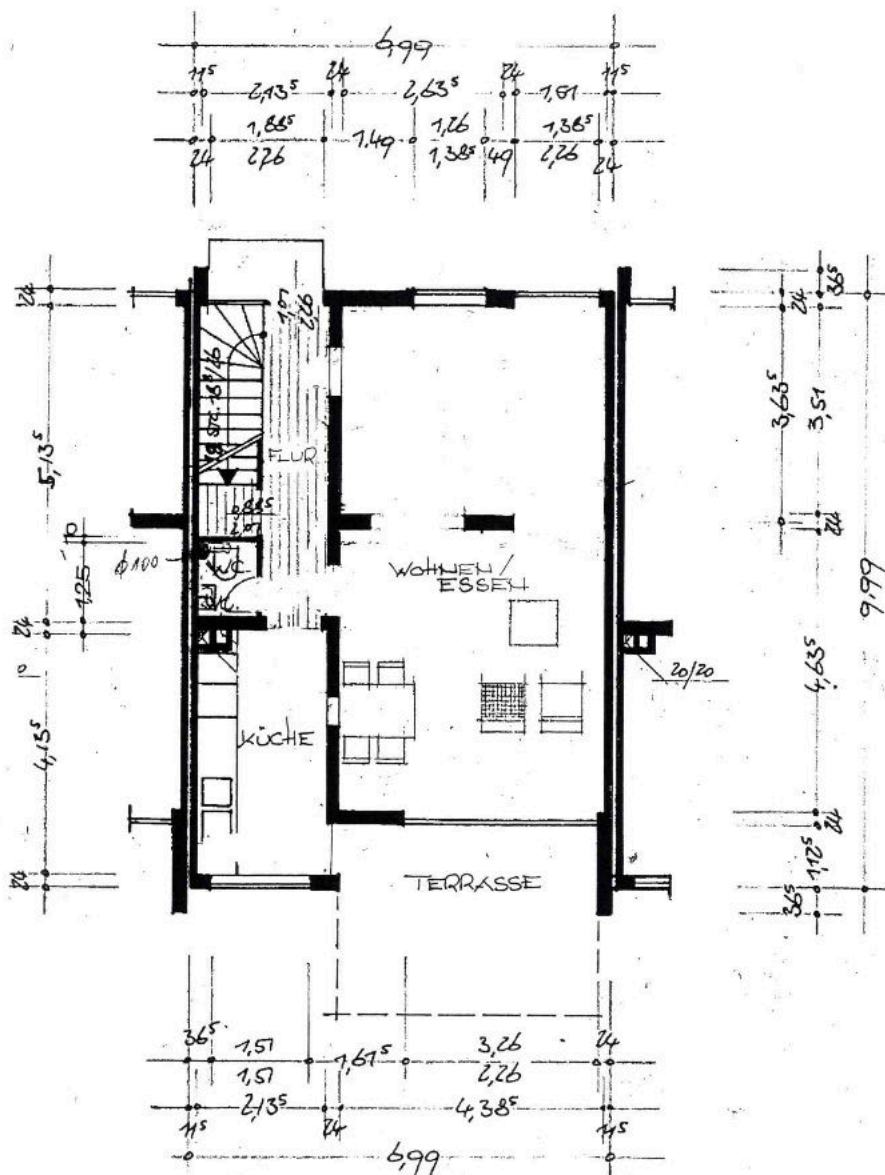
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 16 -

VOM 08.11.23

1-FAMILIENREIHENMITTELHAUS
MIT 1 REIHENGARAGE
SUDEWEG 58
33689 BIELEFELD



ERDGESCHOSS

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 AUGUST 2023

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

VOM 08.11.23

[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

BIELEFELD IM AUGUST 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

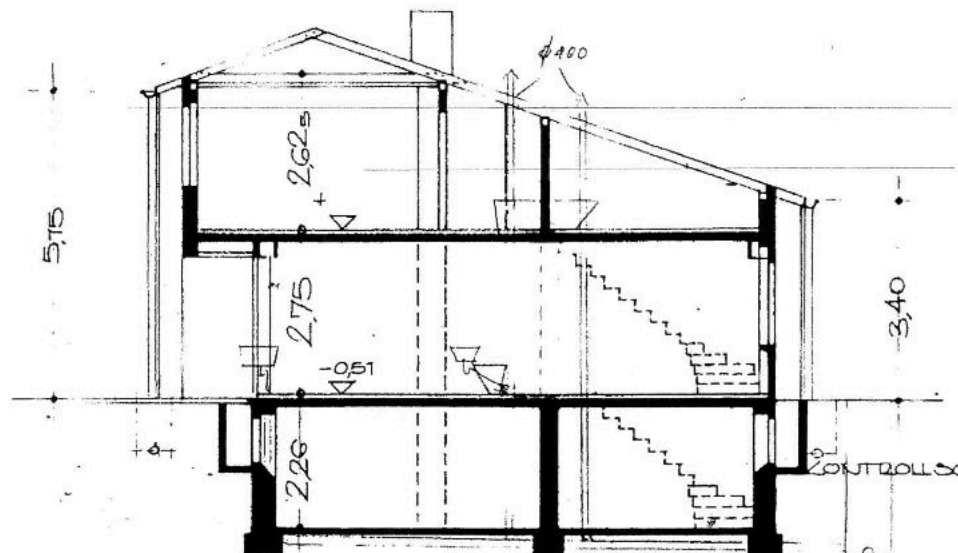
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 18 -

VOM 08.11.23

1-FAMILIENREIHENMITTELHAUS
MIT 1 REIHENGARAGE
SUDEWEG 58
33689 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 AUGUST 2023

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/VII/23/9179

Seite - 19 -

VOM 08.11.23

