

# **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. 55/II/24/9258

Seite - 1 -

VOM 14.08.24

## **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 057/23**

**BEWERTUNGSOBJEKT**

**Grundstück bebaut mit einer  
Resthofstelle  
Fechterweg 17  
33659 Bielefeld**

**sowie einem  
Kötterhaus  
Fechterweg 31  
33659 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG**

**05-08-2024**



Fechterweg 17 - Hauptgebäude

# **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. 55/II/24/9258

Seite - 2 -

VOM 14.08.24

---



Fechterweg 31

## **VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

**535.000,- €**

**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. 55/II/24/9258

Seite - 3 -

VOM 14.08.24

## I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-  
ERMITTLUNG**      Zwangsversteigerung zur Aufhebung der  
Gemeinschaft

**KATASTERBEZEICHNUNG**      Gemarkung Senne I  
Flur 18  
Flurstück 1108, Größe      69.438 m<sup>2</sup>  
Flurstück 745, Größe      30 m<sup>2</sup>

Grundbuch von Senne I  
Amtsgericht Bielefeld

**ZWANGSVERWALTER**      -----

**AUFTRAGGEBER**      Amtsgericht Bielefeld  
gem. Beauftragung vom 08-01-2024

**ORTSBESICHTIGUNG**      07-02-2024

**PÄCHTER**      verpachtet  
landwirtschaftliche Flächen

**WOHNFLÄCHEN**      Gebäude Nr. 1 – Teil B  
  
Erdgeschoss      66,51 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss      66,51 m<sup>2</sup>  
  
Wohnfläche gesamt      133,02 m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHEN**      Gebäude Nr. 1 – Teil A  
  
Erdgeschoss      100,96 m<sup>2</sup>

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 4 -

VOM 14.08.24

---

## NUTZFLÄCHEN

### Gebäude Nr. 1.1

Erdgeschoss 60,96 m<sup>2</sup>

## NUTZFLÄCHEN

### Gebäude Nr. 2

Kellergeschoss 28,86 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss 145,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt 173,86 m<sup>2</sup>

## NUTZFLÄCHEN

### Gebäude Nr. 3

Erdgeschoss 47,69 m<sup>2</sup>

## WOHNFLÄCHEN

### Gebäude Nr. 4

Erdgeschoss 86,76 m<sup>2</sup>

## MIETER / BEWOHNER

sämtliche Gebäude sind nicht vermietet und im derzeitigen Zustand nicht nutzbar.

## 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. 55/II/24/9258

Seite - 5 -

VOM 14.08.24

## II. Vorbemerkungen

### II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 08-01-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einer Resthofstelle - Fechterweg 17 - 33659 Bielefeld sowie einem Kötterhaus - Fechterweg 31 - 33659 Bielefeld, bewertet werden. Die einzelnen Gebäude wurden im Lageplan mit Nummern versehen, welche im weiteren Verlauf des Gutachtens zur Anwendung kommen.



# 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. 55/II/24/9258

Seite - 6 -

VOM 14.08.24

---

Die Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Das Dach des Gebäudes 1.1 ist einsturzgefährdet – siehe Foto 5 in der Anlage. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nur sehr eingeschränkt möglich – siehe dazu Innenfotos in der Anlage zu diesem Gutachten.

Die Berechnung der Wohn-, Nutz- und Bruttogrundflächen wurde aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt. Da eine Innenbesichtigung der Gebäude teilweise nur sehr eingeschränkt durchgeführt werden konnte (besonders Gebäude 1.1, 3 und Gebäude Nr. 4) wurden die Wohn- und Nutzflächen teilweise auf der Grundlage der Außenabmessungen der Gebäude unter Berücksichtigung eines Faktors für die Außen- und Innenwände ermittelt.

Die Flächenberechnungen des Unterzeichners sind **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 07-02-2024, 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. 55/II/24/9258

Seite - 7 -

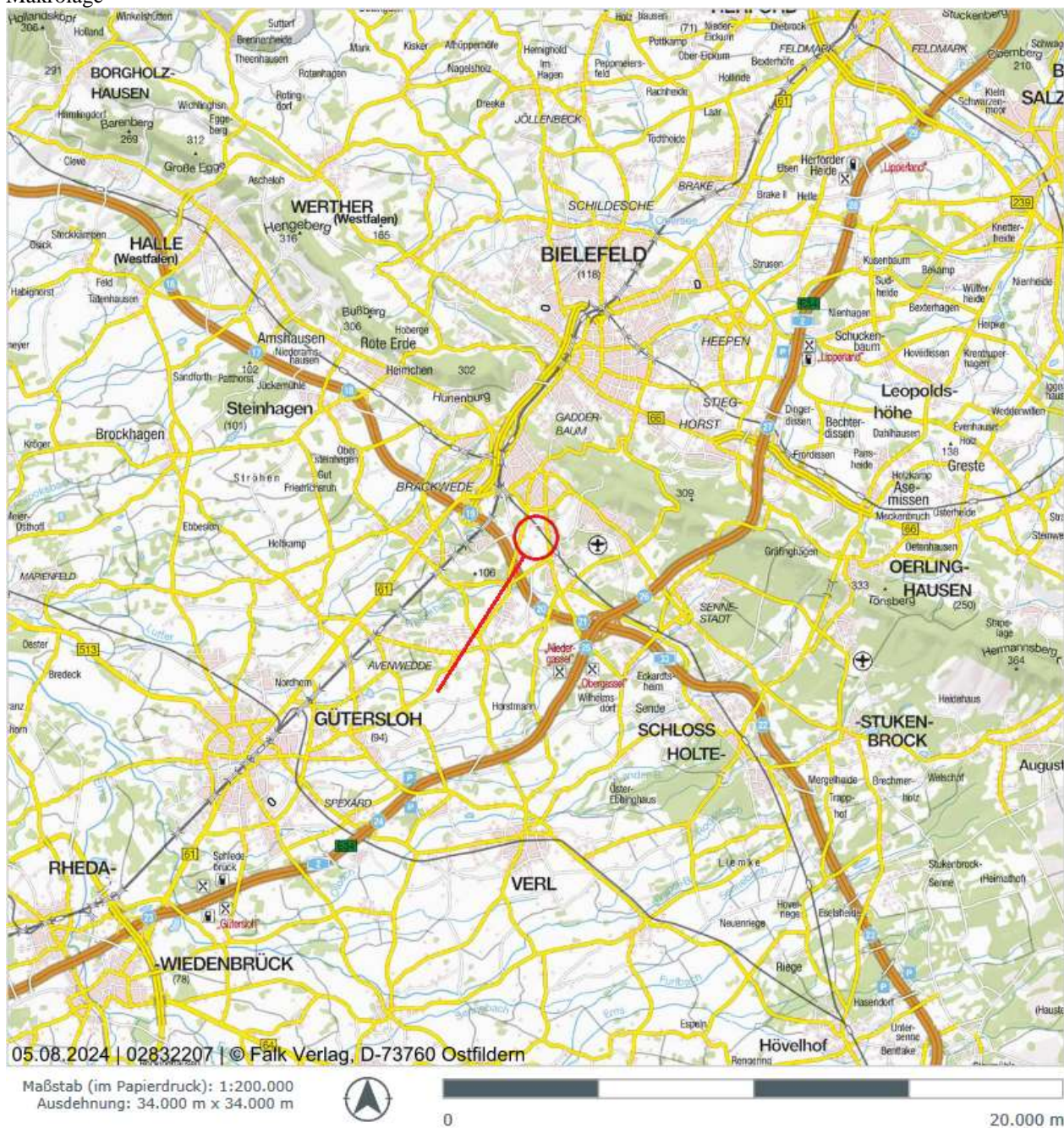
VOM 14.08.24

## III. Grundstücksbeschreibung

### III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Senne

Makrolage





# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

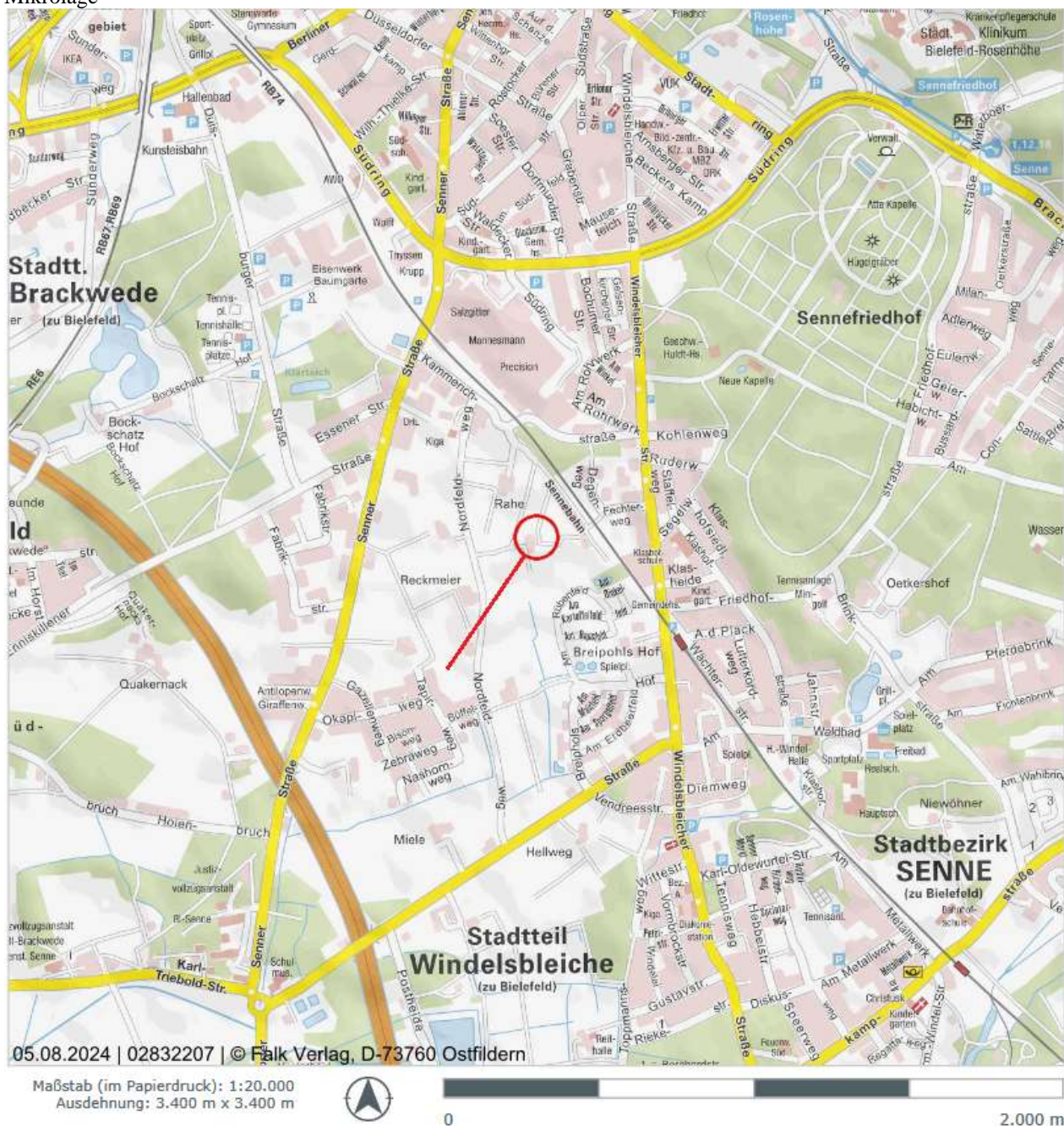
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 8 -

VOM 14.08.24

## Mikrolage





# 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. 55/II/24/9258

Seite - 9 -

VOM 14.08.24

## III.2 Grundstücksbeschreibung

**Lage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Senne, etwa 6,3 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 2,0 km Luftlinie südlich des Zentrums des Stadtteils Bielefeld-Brackwede. Die Hofstelle ist über einen Feldweg (dieser ist nicht befestigt) erreichbar. Der Feldweg ist über die Flurstücke 1558 und 1037 (Eigentümer Stadt Bielefeld) an den Nordfeldweg (befestigte Straße) angebunden. Recherchen der Wegerechte auf dem Flurstück 1107 (Grundstück zwischen dem zu bewertenden Grundstück und der öffentlichen Straße – Fechterweg) haben ergeben, dass kein Wegerecht vom zu bewertenden Grundstück zur öffentlichen Straße (Fechterweg) besteht.



Feldweg vom Flurstück 1108 Richtung Flurstück 1107

Feldweg vom Flurstück 1107 Richtung Haus Nr. 17

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, usw.) im Zentrum von Bielefeld-Brackwede (etwa 3,0 m entfernt) vorhanden.
- Zentrum von Bielefeld etwa 9,0 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 600 m entfernt
- Bahnhaltepunkt mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Paderborn etwa 900 m entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 3,0 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan – Fläche für die Landwirtschaft und teilweise Mischgebiet.

Art der Bebauung in der weiteren Umgebung

Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser

# **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. 55/II/24/9258

Seite - 10 -

VOM 14.08.24

---

Grundstückszuschnitt	verwinkelt Grundstück, ohne besondere Geländeneigungen, bestehend aus 2 Flurstücken.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Strom, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal, eigene Hauswasserversorgung (Annahme)
Lärm- und Emissionseinflüsse	Das Gebäude – Fechterweg 31 – liegt direkt an der Bahntrasse mit entsprechenden Lärmeinflüssen. Es ist davon auszugehen, dass die Lärmeinflüsse durch den Bahnverkehr auch im Bereich des Gebäudes – Fechterweg 17 – wahrnehmbar 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. 55/II/24/9258

Seite - 11 -

VOM 14.08.24

---

## **IV.1 Baubeschreibung der Gebäude**

### **IV.1.1 Wohnhaus – Gebäude Nr. 1 – siehe Seite 5**

Baujahr	soweit feststellbar <ul style="list-style-type: none"><li>• Ursprungsbaujahr etwa 1832</li><li>• Anbau 1909</li></ul>
Geschosse	1- und teilweise 2 Vollgeschosse
Art- und Zweckbestimmung	Wohnhaus mit einer Wohneinheit
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv / Ziegelflachsicht
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk / Fachwerk / Giebel zum Hof im oberen Bereich Holzkonstruktion mit Holzschalung.
Decke über Erdgeschoss	Holzbalken mit Schalung (soweit feststellbar)
Decke über Obergeschoss	Holzbalken mit Schalung
Innenwände der Geschosse	Fachwerk / Mauerwerk / Leichtwände
Beheizungsmöglichkeit	teilweise Nachstromspeicheröfen, es ist davon auszugehen, dass diese nicht mehr funktionstüchtig sind.
Warmwasserbereitung	keine
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen
Treppe vom EG bis zum DG	Holztreppe mit Handlauf
Fenster im Erdgeschoss	Holzfenster mit Einfachverglasung



# 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. 55/II/24/9258

Seite - 12 -

VOM 14.08.24

---

Fenster im Obergeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge	einfache Ausstattung
Wandflächen	einfache Ausstattung
Deckenflächen	einfache Ausstattung
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecken, das Fachwerk usw. frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. sind. Aufgrund des äußeren Anscheins muss davon ausgegangen werden, dass Schäden am Holzwerk vorhanden sind.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Nur so sind weitere Angaben zum Holzwerk möglich.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl, Holzbalkendecke usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 13 -

VOM 14.08.24

---

Bauschäden / Reparaturstau

**soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**

- Es konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt, teilweise kein Zugang). Es ist daher nicht 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.
- Das Gebäude befindet sich Außen und Innen in einem desolaten Zustand. In allen Bereichen Feuchtigkeitsschäden, Sanitärbereiche zerstört, Fenster in einem desolaten Zustand, Undichtigkeiten in der Dacheindeckung usw. Für eine Nutzung des Gebäudes ist eine Kernsanierung erforderlich – siehe Fotos in der Anlage zu diesem Gutachten.

Renovierungen

In den letzten Jahrzehnten keine, das Gebäude wird nach mündlicher Angabe schon seit 2011 nicht mehr genutzt.

Grundrissgestaltung

einfach

Gebäudeausstattung

einfach

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Energieausweis

lag nicht vor

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in diesem Zustand nicht nutzbar.

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 14 -

VOM 14.08.24

---

## **IV.1.2 Stallgebäude – Gebäude Nr. 1.1 – siehe Seite 5**

Baujahr	soweit feststellbar
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ursprungsbaupjahr nicht bekannt</li></ul>
Geschosse	1 Vollgeschoss
Art- und Zweckbestimmung	ehemals als Stall genutzt
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	Ziegelflachsicht
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Decke über Erdgeschoss	massive Kappendecke zwischen Stahlträgern
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk
Beheizungsmöglichkeit	keine
Warmwasserbereitung	keine
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen – sehr einfache Ausstattung
Fenster im Erdgeschoss	nicht mehr vorhanden
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nicht in Augenschein genommen werden, da ein Zugang zum Dachgeschoss nicht möglich war.



# 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. 55/II/24/9258

Seite - 15 -

VOM 14.08.24

---

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw., frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. ist. Aufgrund des äußeren Anscheins muss davon ausgegangen werden, dass Schäden am Holzwerk vorhanden sind.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Nur so sind weitere Angaben zum Holzwerk möglich.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Bauschäden / Reparaturstau

**soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**

- Es konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt, teilweise kein Zugang). Es ist daher nicht 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.
- Das Gebäude befindet sich Außen und Innen in einem desolaten Zustand. Der Dachstuhl ist schon abgestützt und droht einzubrechen – siehe Fotos in der Anlage zu diesem Gutachten.

Renovierungen

In den letzten Jahrzehnten keine, das Gebäude wird nach mündlicher Angabe schon seit 2011 nicht mehr genutzt.

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 16 -

VOM 14.08.24

---

Grundrissgestaltung	einfach
Gebäudeausstattung	einfach
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in diesem Zustand nicht nutzbar.

## **IV.1.3 Scheune – Gebäude Nr. 2 – siehe Seite 5**

Allgemeines	Der Keller konnte aufgrund von Wasser nicht in Augenschein genommen werden.
Baujahr	soweit feststellbar <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugenehmigung 1935</li><li>• Schlussabnahme 1939</li></ul>
Geschosse	1 Vollgeschoss
Art- und Zweckbestimmung	Scheune
Unterkellerung	teilweise unterkellert (Hochkeller)
Fundamente	massive Fundamente
Kellersohle	massiv (soweit feststellbar)
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Kellerinnenwand	Mauerwerk
Außenwände	Mauerwerk
Decke über Kellergeschoss	massiv
Innenwände im Erdgeschoss	keine
Beheizmöglichkeit	keine
Elektro-Installation	keine Angaben möglich

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 17 -

VOM 14.08.24

---

Fenster im Erdgeschoss

keine

Dachform

Satteldach

Dachkonstruktion Wohnhaus

Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls frei von Holzschädlingbefall, Fäulnis usw. ist.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingbefall zu beauftragen. Nur so sind weitere Angaben zum Holzwerk möglich.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Bauschäden / Reparaturstau

**soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**

- Es konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt, teilweise kein Zugang). Es ist daher nicht 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.



# 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. 55/II/24/9258

Seite - 18 -

VOM 14.08.24

---

- Das Gebäude befindet sich Außen und Innen in einem schlechten Unterhaltungszustand. Im Bereich der Dacheindeckung Instandsetzungsarbeiten erforderlich, ebenso an den Toren. Im Keller steht Wasser auf der Sohle usw.

Renovierungen

In den letzten Jahrzehnten keine, das Gebäude wird nach mündlicher Angabe schon seit 2011 nicht mehr genutzt.

Grundrissgestaltung

einfach

Gebäudeausstattung

einfach

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand mit einem erheblichen Reparaturstau.

## **IV.1.4 Nebengebäude – Gebäude Nr. 3 – siehe Seite 5**

Allgemeines

Der Innen- und teilweise der Außenbereich nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Baujahr

soweit feststellbar

- Ursprungsbaujahr geschätzt 1900

Geschosse

1 Vollgeschoss

Art- und Zweckbestimmung

konnte nicht eindeutig ermittelt werden

Unterkellerung

nicht unterkellert

Dachgeschoss

nicht ausgebaut

Fundamente

massive Fundamente

Sohle

Ziegelflachsicht

Außenwände der Geschosse

Fachwerk

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 19 -

VOM 14.08.24

---

Decke über Erdgeschoss	Holzbalken
Innenwände der Geschosse	Fachwerk
Beheizungsmöglichkeit	keine
Elektro-Installation	keine Angaben möglich
Fenster im Erdgeschoss	soweit vorhanden Holzfenster mit Einfachverglasung
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke, das Fachwerk frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. sind. Aufgrund des äußeren Anscheins muss davon ausgegangen werden, dass Schäden am Holzwerk vorhanden sind.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Nur so sind weitere Angaben zum Holzwerk möglich.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl, Holzbalkendecke usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung	Dachpfannen
----------------	-------------

Bauschäden / Reparaturstau	<b>soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</b>
----------------------------	--

- Es konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt, teilweise kein Zugang). Es ist daher nicht auszuschließen, dass in nicht einsehbaren Bereichen an Wänden

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 20 -

VOM 14.08.24

---

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.

- Das Gebäude befindet sich Außen und Innen in einem desolaten Zustand. In allen Bereichen Feuchtigkeitsschäden, Fenster in einem desolaten Zustand usw. Eine Instandsetzung ist aufgrund des Zustandes unwirtschaftlich.

Renovierungen

In den letzten Jahrzehnten keine, das Gebäude wird nach mündlicher Angabe schon seit 2011 nicht mehr genutzt.

Grundrissgestaltung

einfach

Gebäudeausstattung

einfach

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in diesem Zustand nicht nutzbar.

## IV.1.5 Wohnhaus – Gebäude Nr. 4 – siehe Seite 5

Allgemeines

Der Innen- und teilweise der Außenbereich nur sehr eingeschränkt einsehbar.

Außenfotos

Fotos: 60 – 66

Innenfotos

Fotos: 67 - 74

Baujahr

soweit feststellbar

- Ursprungsbaujahr geschätzt 1910

Geschosse

1 Vollgeschoss

Art- und Zweckbestimmung

ehemals als Wohnhaus genutzt



# 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. 55/II/24/9258

Seite - 21 -

VOM 14.08.24

---

Unterkellerung	teilweise unterkellert
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk / Fachwerk / Giebel Holzschalung
Decke über Erdgeschoss	Holzbalken
Innenwände der Geschosse	Fachwerk / Mauerwerk
Beheizungsmöglichkeit	keine
Elektro-Installation	keine Angaben möglich
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie Holzfenster mit Einfachverglasung.
Dachform	Satteldächer
Dachkonstruktion Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke, das Fachwerk usw. frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. sind. Aufgrund des äußeren Anscheins muss davon ausgegangen werden, dass Schäden am Holzwerk vorhanden sind.

Zur genauen Untersuchung des Holzwerkes ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen. Nur so sind weitere Angaben zum Holzwerk möglich.

# 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. 55/II/24/9258

Seite - 22 -

VOM 14.08.24

---

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl, Holzbalkendecke usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Bauschäden / Reparaturstau

**soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.**

- Es konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt, teilweise kein Zugang). Es ist daher nicht 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.
- Das Gebäude befindet sich Außen und Innen in einem desolaten Zustand. In allen Bereichen Feuchtigkeitsschäden, Fenster in einem desolaten Zustand usw. Für eine weitere wohnliche Nutzung wäre eine Kernsanierung erforderlich.

Renovierungen

In den letzten Jahrzehnten keine, das Gebäude wird nach mündlicher Angabe schon seit 2011 nicht mehr genutzt.

Grundrissgestaltung

einfach

Gebäudeausstattung

einfach

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in diesem Zustand nicht nutzbar.

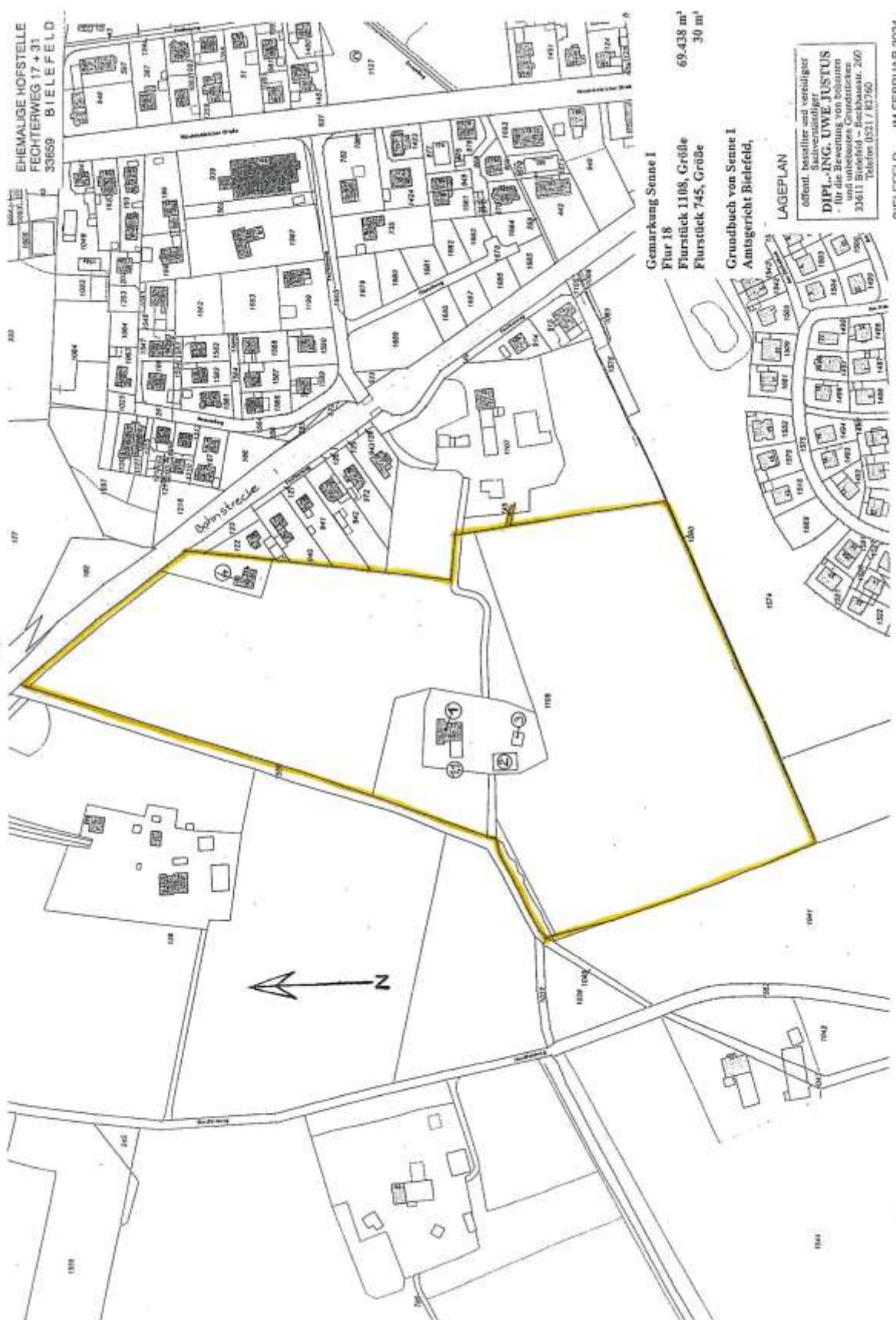
# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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. 55/II/24/9258

Seite - 23 -

VOM 14.08.24



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

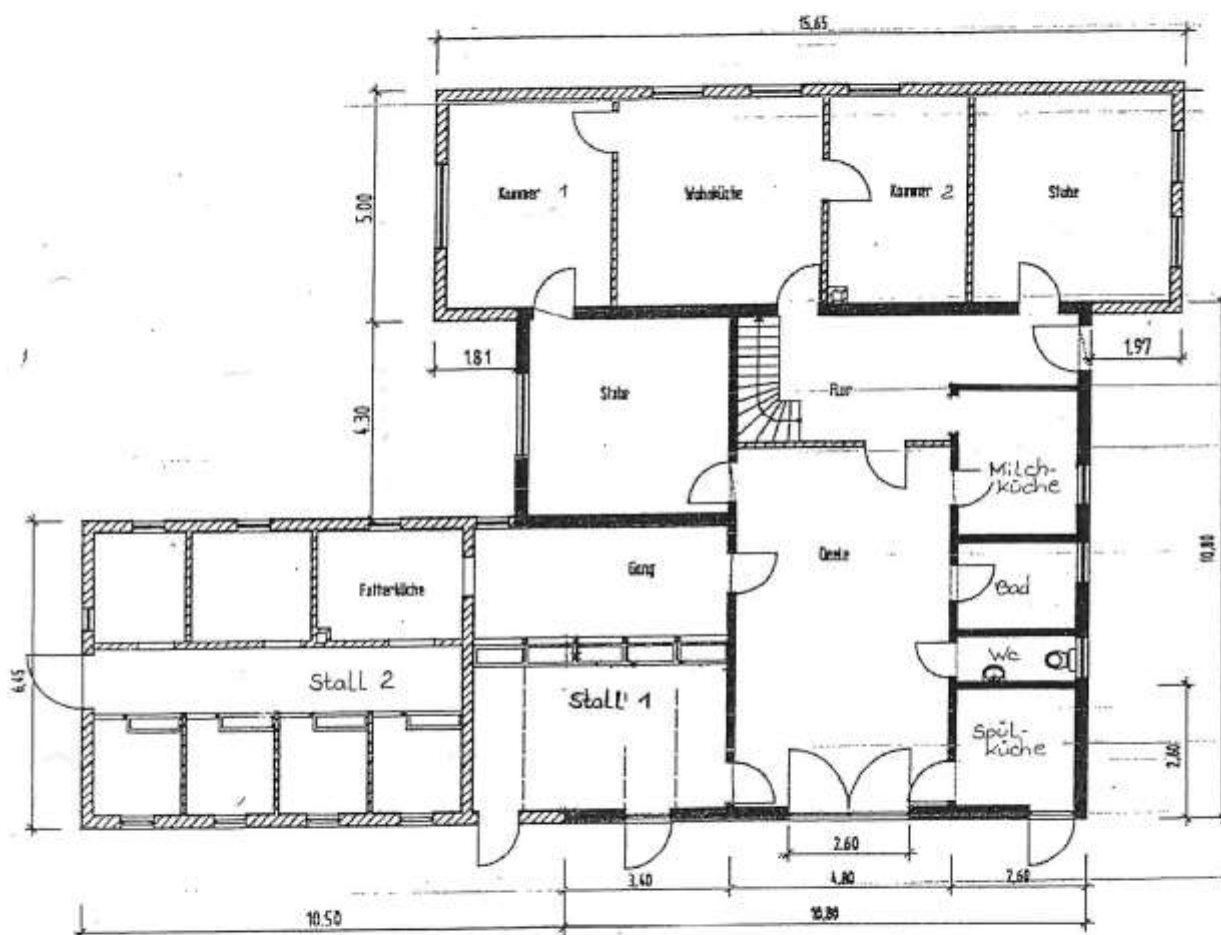
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 24 -

VOM 14.08.24

EHEMALIGE HOFSTELLE  
FECHTERWEG 17 + 31  
33659 BIELEFELD



## GEBÄUDE 1 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 FEBRUAR 2024



# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

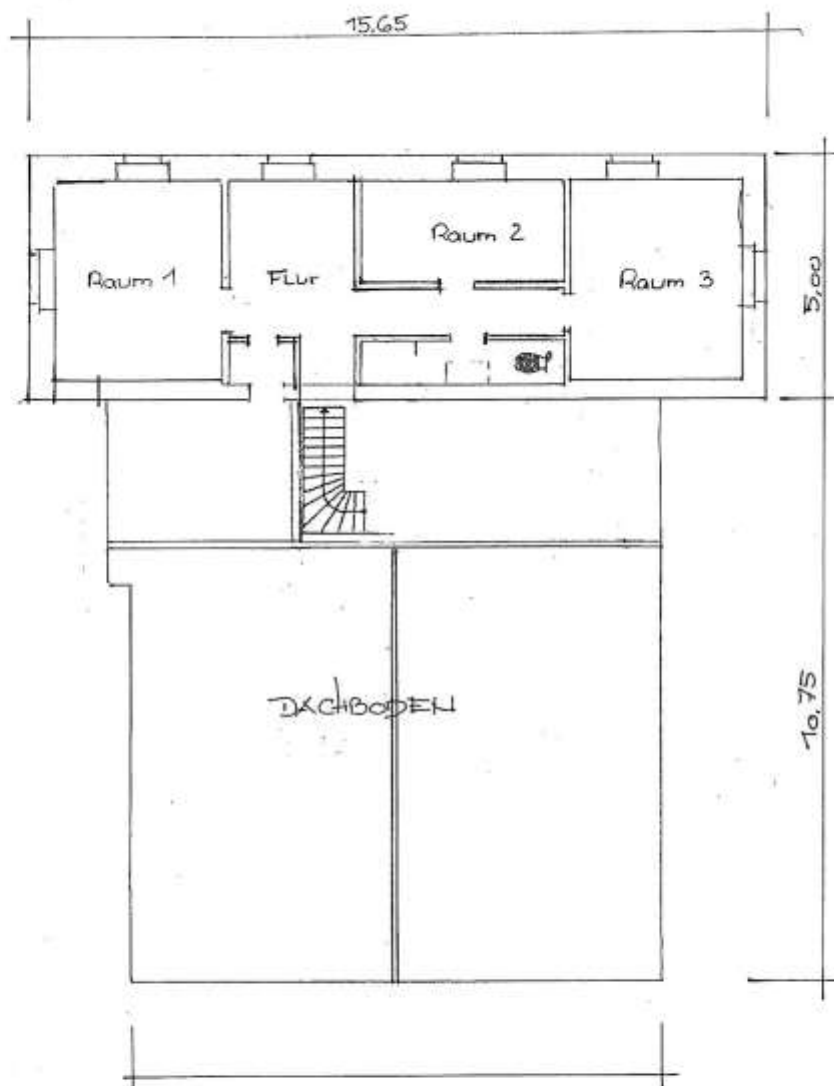
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 25 -

VOM 14.08.24

EHEMALIGE HOFSTELLE  
FECHTERWEG 17 + 31  
33659 BIELEFELD



GEBÄUDE 1  
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 FEBRUAR 2024

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

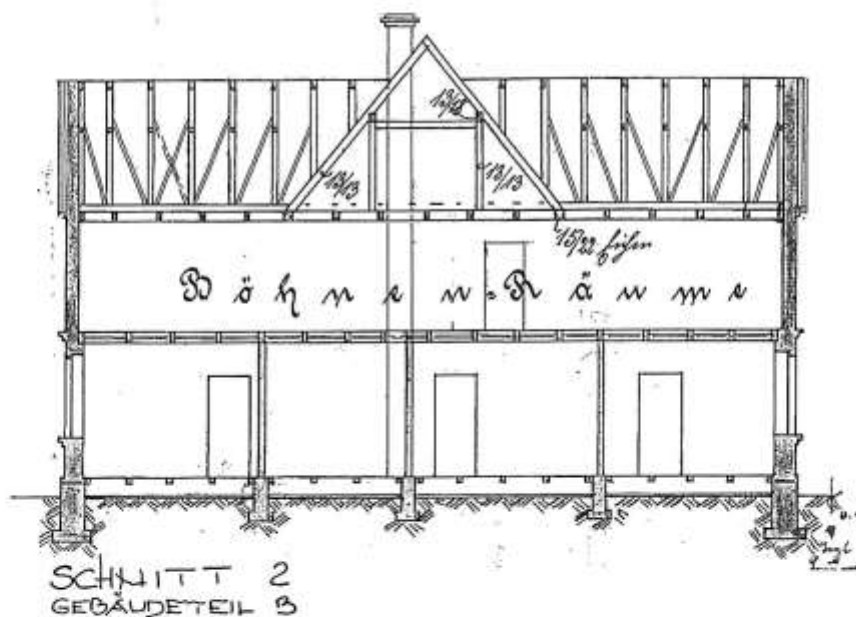
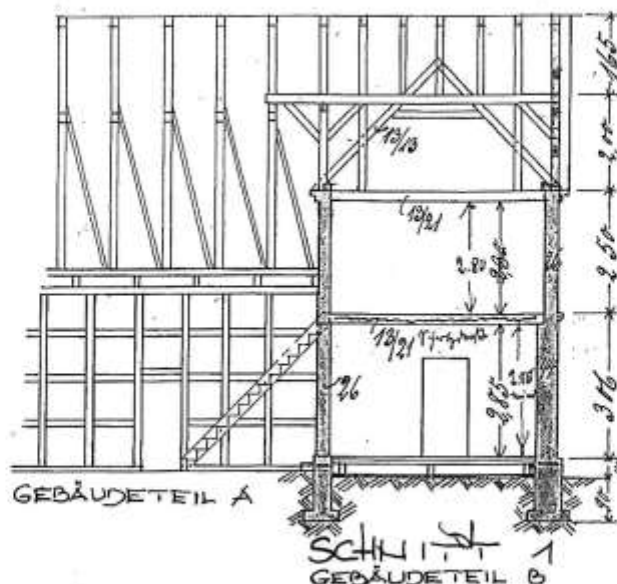
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 26 -

VOM 14.08.24

EHEMALIGE HOFSTELLE  
FECHTERWEG 17 + 31  
33659 BIELEFELD



GEBÄUDE 1  
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 FEBRUAR 2024

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

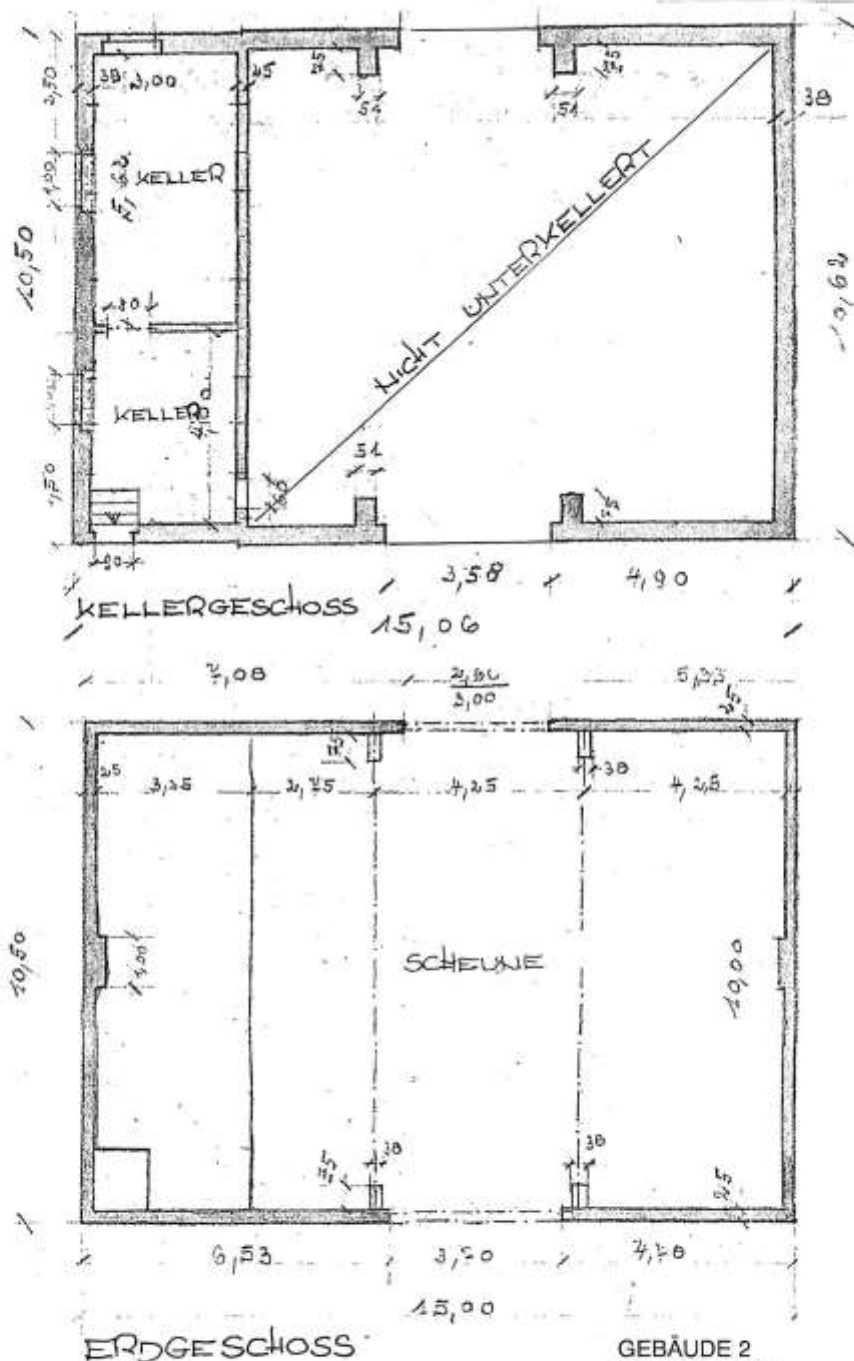
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 27 -

VOM 14.08.24

EHEMALIGE HOFSTELLE  
FECHTERWEG 17 + 31  
33659 BIELEFELD



GEBÄUDE 2  
GRUNDRISSSE

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 FEBRUAR 2024

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

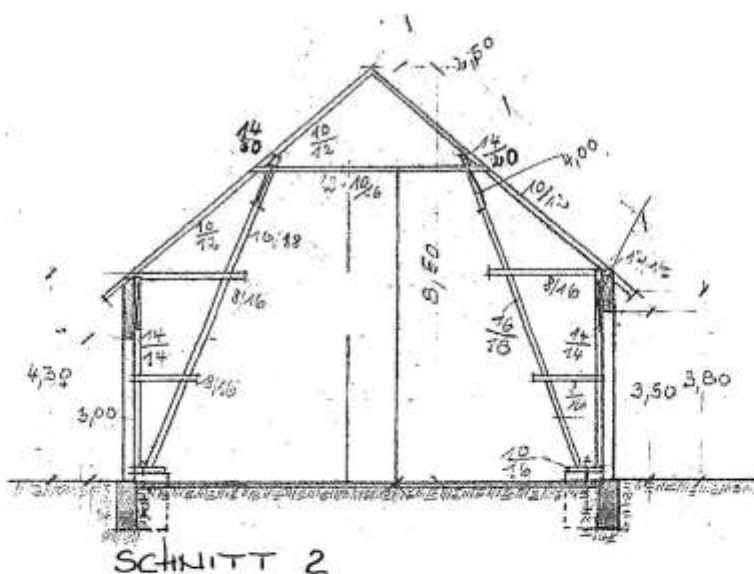
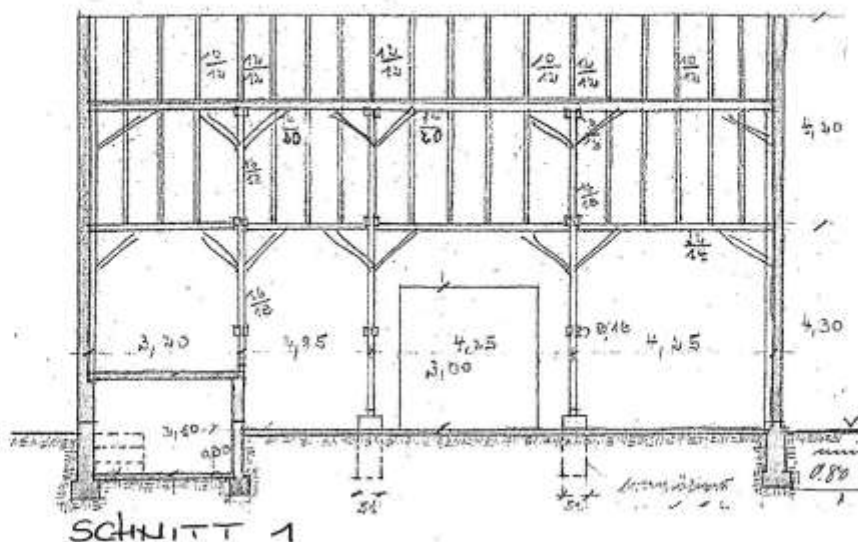
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 28 -

VOM 14.08.24

EHEMALIGE HOFSTELLE  
FECHTERWEG 13 + 31  
33659 BIELEFELD



GEBÄUDE 2  
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 FEBRUAR 2024

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

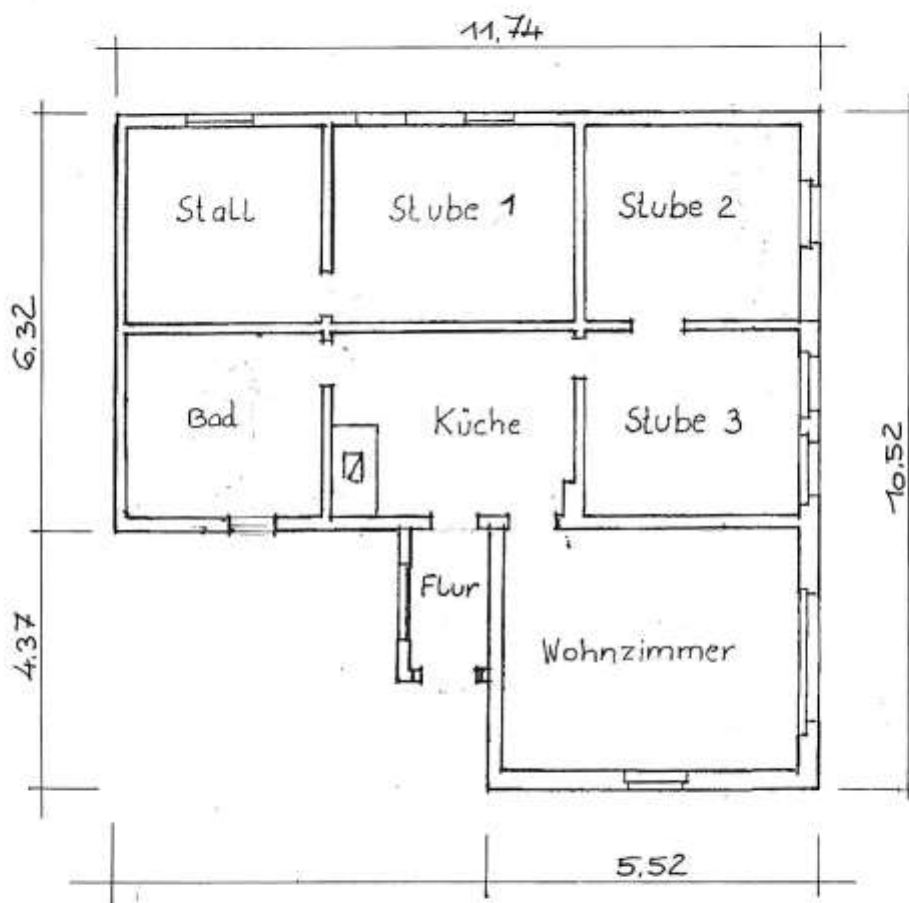
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258

Seite - 29 -

VOM 14.08.24

EHEMALIGE HOFSTELLE  
FECHTERWEG 17 + 31  
33659 BIELEFELD



## GEBÄUDE 4

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 FEBRUAR 2024



# 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. 55/II/24/9258

Seite - 30 -

VOM 14.08.24



Gebäude 1



Gebäude 1.1



Gebäude 2



Gebäude 3



Gebäude 4



Gebäude 4