

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/24/9258-1

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 einem
Einfamilienhaus mit Nebengebäude
sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche
Nordfeldweg 43
33659 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

05-08-2024



**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
300.000,- €**

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

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTlung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Senne I Flur 18 Flurstück 983, Größe	20.191 m²
AUFTAGGEBER	Grundbuch von Senne I Amtsgericht Bielefeld	
ORTSBESICHTIGUNG	Amtsgericht Bielefeld gem. Beauftragung vom 08-01-2024	
WOHNFLÄCHEN	07-02-2024	<u>73,79 m²</u>
PÄCHTER landwirtschaftliche Flächen	verpachtet	
MIETER WOHNHAUS	vermietet	
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

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, mit einer Gesamtgröße von 20.191 m² bewertet werden. Eine Teilfläche des Grundstücks (1.060 m²) ist bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude mit entsprechenden Umgriffsflächen (Garten). Eine Fläche von 13.703 m² wird gemäß Liegenschaftskataster als Ackerland genutzt. Die Restfläche des zu bewertenden Grundstücks besteht gemäß Liegenschaftskataster aus Brachland mit einer Größe von 5.428 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. 55/II/24/9258-1

Seite - 4 -

VOM 14.08.24

Die Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen wurde aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie einem Teilaufmaß durchgeführt. 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- und Bruttogrundflächen führen. Dies hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert

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

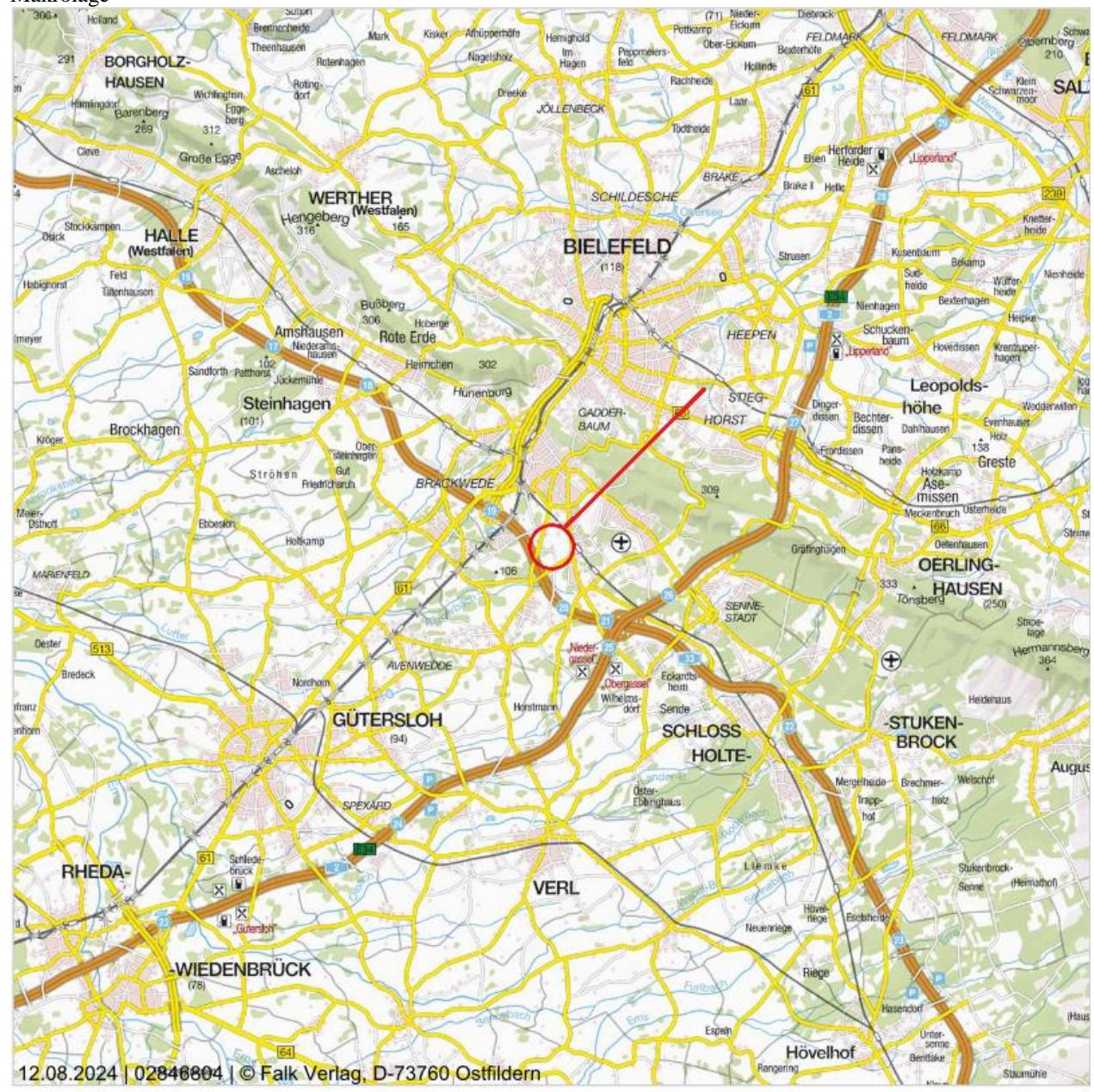
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Senne

Makrolage



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

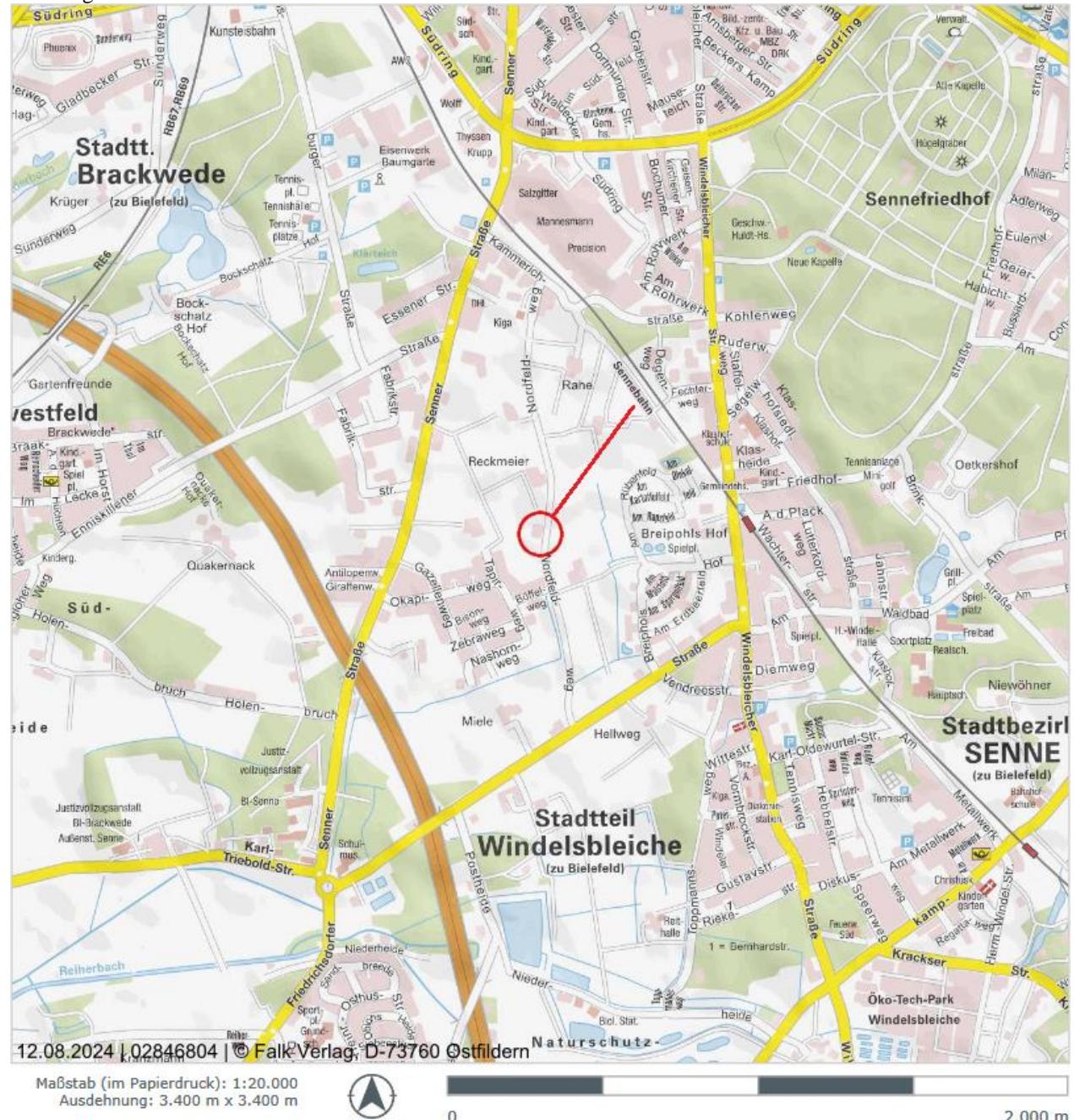
von der IHK OSTWESTFALEN zu BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258-1

Seite - 6 -

VOM 14.08.24

Mikrlage



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

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Senne, etwa 6,5 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 2,2 km Luftlinie südlich des Zentrums des Stadtteils Bielefeld-Brackwede. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Osten an den Nordfeldweg. Es handelt sich um eine öffentliche, mit Schotter befestigte Straße, welche sich in einem schlechten Zustand befindet – siehe anliegende Fotos.



Nordfeldweg

Nordfeldweg

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernung

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, usw.) im Zentrum von Bielefeld-Brackwede (etwa 3,2 km entfernt) vorhanden.
- Zentrum von Bielefeld etwa 9,2 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 650 m entfernt
- Bahnhaltepunkt mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Paderborn etwa 1,7 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 3,5 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan – Fläche für die Landwirtschaft.

Art der Bebauung in der weiteren Umgebung

Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstückszuschnitt

verwinkeltes Grundstück, ohne besondere Geländeneigungen.

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/24/9258-1

Seite - 8 -

VOM 14.08.24

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Strom, Telefon, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal über Druckentwässerung

Wasserversorgung

eigene Hauswasserversorgung über Brunnen auf dem Grundstück.

Lärm- und Emissionseinflüsse

Am Tag der Ortsbesichtigung keine besonderen Einflüsse feststellt.

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

IV.1 Baubeschreibung der Gebäude

IV.1.1 Wohnhaus – Gebäude Nr. 1

Baujahr	soweit feststellbar
	<ul style="list-style-type: none">• Ursprungsbaujahr nicht bekannt. Gemäß vorliegenden Luftbildern vor 1939.
Geschosse	1 Vollgeschoss
Art- und Zweckbestimmung	Wohnhaus
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachgeschoß	nicht ausgebaut
Fundamente	Soweit feststellbar – Mauerwerk
Sohle	massiv, teilweise Kanthölzer darauf Holzdielung, teilweise Gehwegplatten.
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
äußere Gestaltung	Putzfassade
Decke über Erdgeschoß	Holzbalken, darauf Holzfaserplatten
Beheizungsmöglichkeit	zwei Festbrennöfen
Warmwasserbereitung	elektr. betriebener Durchlauferhitzer im Bad, in der Küche keine Warmwasserbereitung.
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen – einfache Ausstattung
Fenster im Erdgeschoß	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	keine
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung

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

Fußbodenbeläge	Küche: Linoleum auf Gehwegplatten Wohnzimmer: Holzdielung Schlafzimmer 2: PVC auf Holzdielung Schlafzimmer 1: Teppichboden auf Holzdielung Bad: keram. Platten Zimmer 1: Teppichboden auf Holzdielung
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung
Deckenflächen	durchschnittliche Ausstattung
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, soweit das Holzwerk in Augenschein genommen werden konnte, wurde kein Schädlingsbefall feststellt. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke usw. frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. 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

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Es konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt). 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.
- Im Dachbodenbereich zeichnen sich am Schornstein Spuren von Versottungen ab.

Ansonsten weist das Gebäude die für sein Alter üblichen Alterungs- und Abnutzungerscheinungen auf.

Renovierungen

Nach mündlicher Angaben, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Fußboden im Wohnzimmer einschl. Unterkonstruktion (Balkenlage und Dielung) 2021 erneuert. Dieses wurde durch Fotos belegt.
- Kunststofffenster vor 20 Jahren erneuert
- Fußbodenbelag im Schlafzimmer 2 im Jahre 2021 erneuert.
- Dachstuhl mit Dacheindeckung vor 20 Jahren erneuert.

Grundrissgestaltung

einfach

Gebäudeausstattung

einfach

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

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

Energieausweis

lag nicht vor

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

IV.1.2 Schuppen – Gebäude Nr. 2

Baujahr

soweit feststellbar

- Ursprungsbaujahr nicht bekannt

Geschosse

1 Vollgeschoss

Art- und Zweckbestimmung

Schuppen

Unterkellerung

nicht unterkellert

Dachgeschoss

nicht ausgebaut

Fundamente

massive Fundamente

Sohle

Zementplatten

Außenwände der Geschosse

Mauerwerk, Giebel Holzschalung

Innenwände der Geschosse

Mauerwerk

Beheizungsmöglichkeit

keine

Elektro-Installation

soweit zu beurteilen – sehr einfache Ausstattung

Zugang

Holzspangentüren / Holzspangentore

Dachform

Satteldach

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/24/9258-1

Seite - 13 -

VOM 14.08.24

Dachkonstruktion

Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nicht in Augenschein genommen werden, da ein Zugang zum Dachgeschoss nicht möglich war.

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

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

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand und weist erhebliche Bauschäden und Baumängel auf.

Grundrissgestaltung

einfach

Gebäudeausstattung

einfach

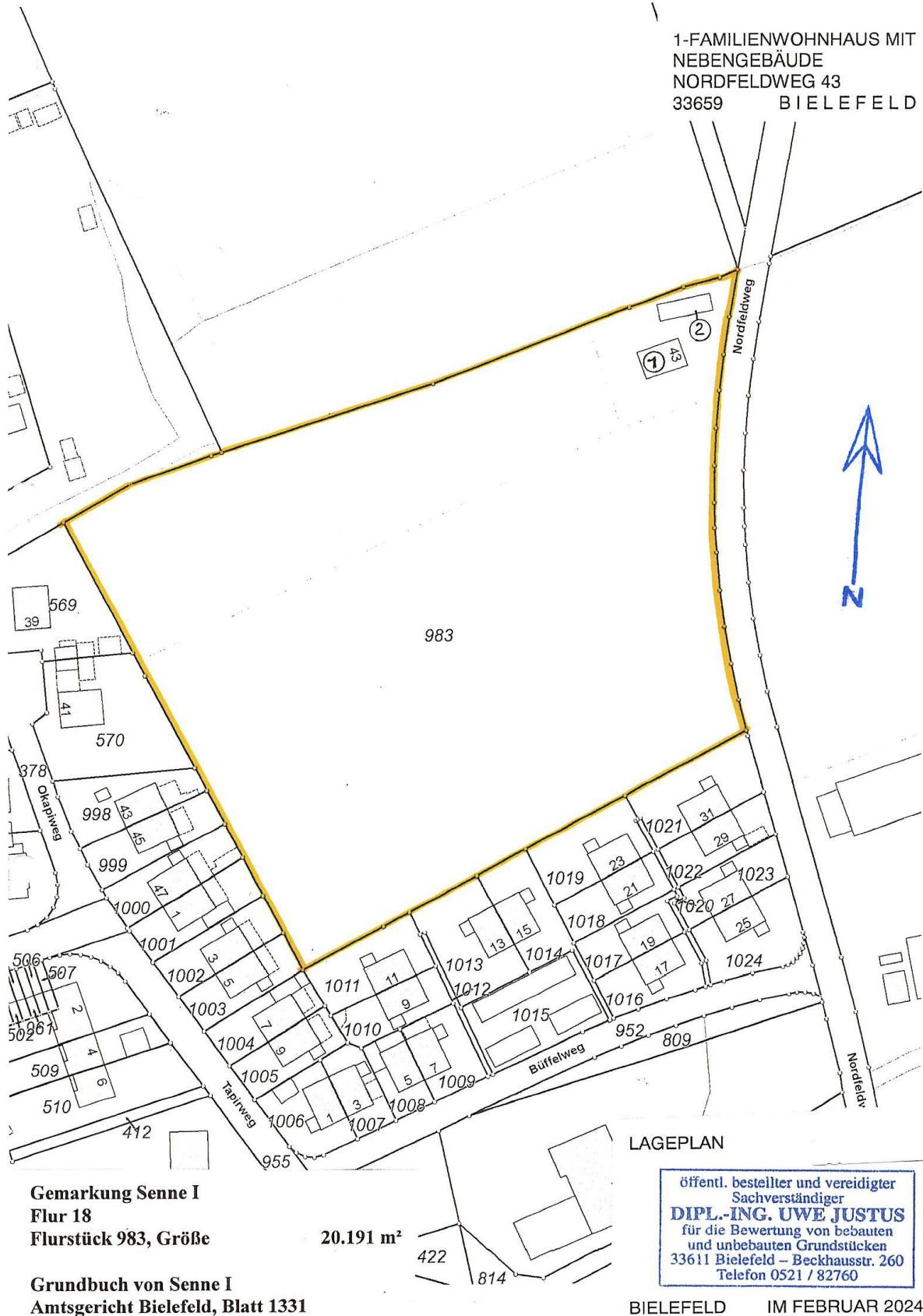
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/24/9258-1

Seite - 14 -

VOM 14.08.24



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

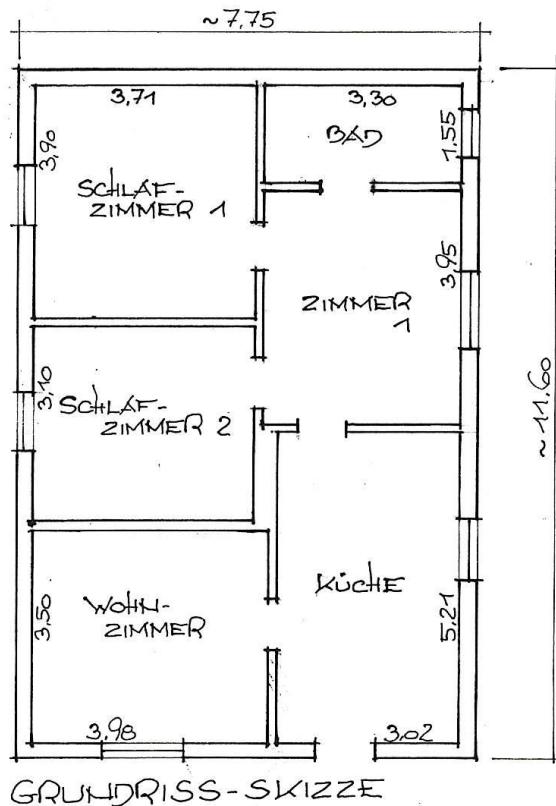
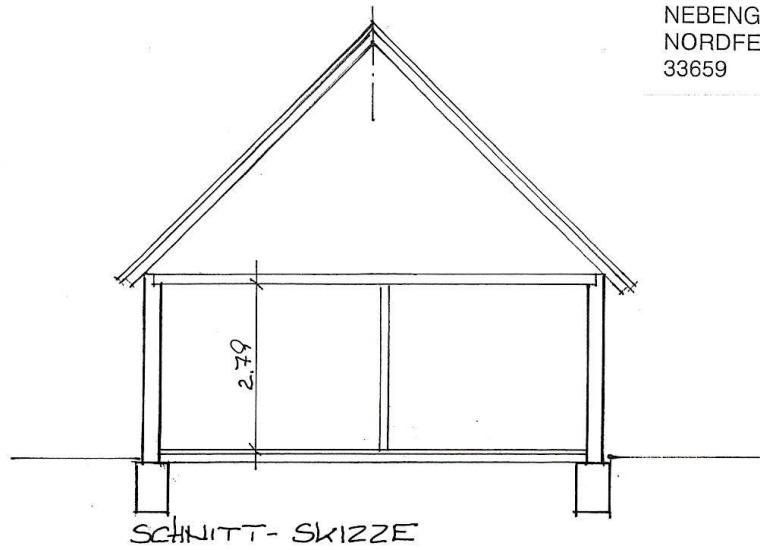
von der IHK OSTWESTFALEN zu BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258-1

Seite - 15 -

VOM 14.08.24

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
NEBENGEBÄUDE
NORDFELDWEG 43
33659 BIELEFELD



GEBÄUDE 1

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

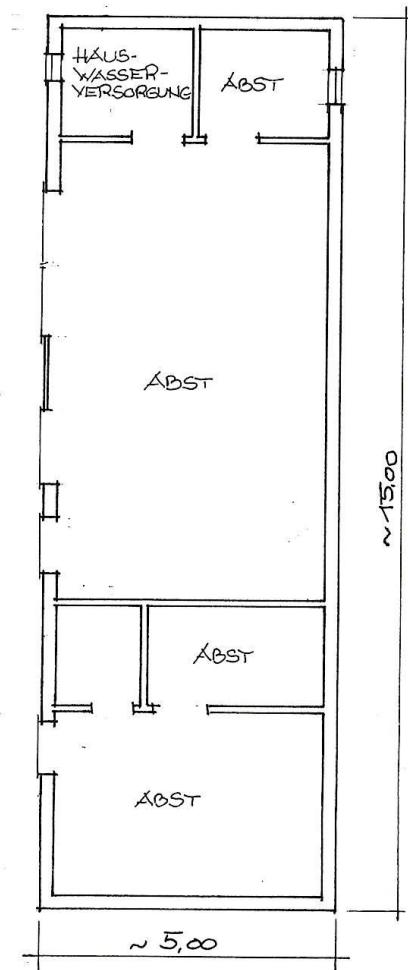
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/II/24/9258-1

Seite - 16 -

VOM 14.08.24

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
NEBENGEBAUDE
NORDFELDWEG 43
33659 B I E L E F E L D



GEBÄUDE 2 – SKIZZE

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/24/9258-1

Seite - 17 -

VOM 14.08.24

