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

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 035/24**
BEWERTUNGSOBJEKT	**Grundstück bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus sowie einer Doppelgarage Dalbker Allee 14 33689 Bielefeld**
WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG	**13-01-2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
490.000,- €

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 GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG	**Zwangsversteigerung**	
KATASTERBEZEICHNUNG	**Gemarkung Sennestadt** **Flur 10** **Flurstück 811, Größe**	**1.254 m²**
	Grundbuch von Sennestadt **Amtsgericht Bielefeld**	
AUFTRAGGEBER	**Amtsgericht Bielefeld** **gem. Beauftragung vom 31-07-2024**	
ORTSBESICHTIGUNG	**17-10-2024**	
WOHNFLÄCHEN	**Erdgeschoss**	**137,98 m²**
	Dachgeschoss	**21,96 m²**
	Gesamt	**159,94 m²**
NUTZFLÄCHEN	**Dachgeschoss**	**43,32 m²**
MIETER	**Nutzung durch den Eigentümer**	
ZUBEHÖR	**Zubehör im Sinne des § 97 BGB wird bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt**	
BEMERKUNGEN	**keine**	

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

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 31-07-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus sowie einer Doppelgarage, ermittelt werden.

Die Berechnung der Wohn-, Nutz- und Brutto-Grundflächen, wurde aufgrund der vorhandenen Unterlagen ermittelt. 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 Wohn- und Nutzflächenberechnung des Unterzeichners 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 17-10-2024, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben des Eigentümers.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

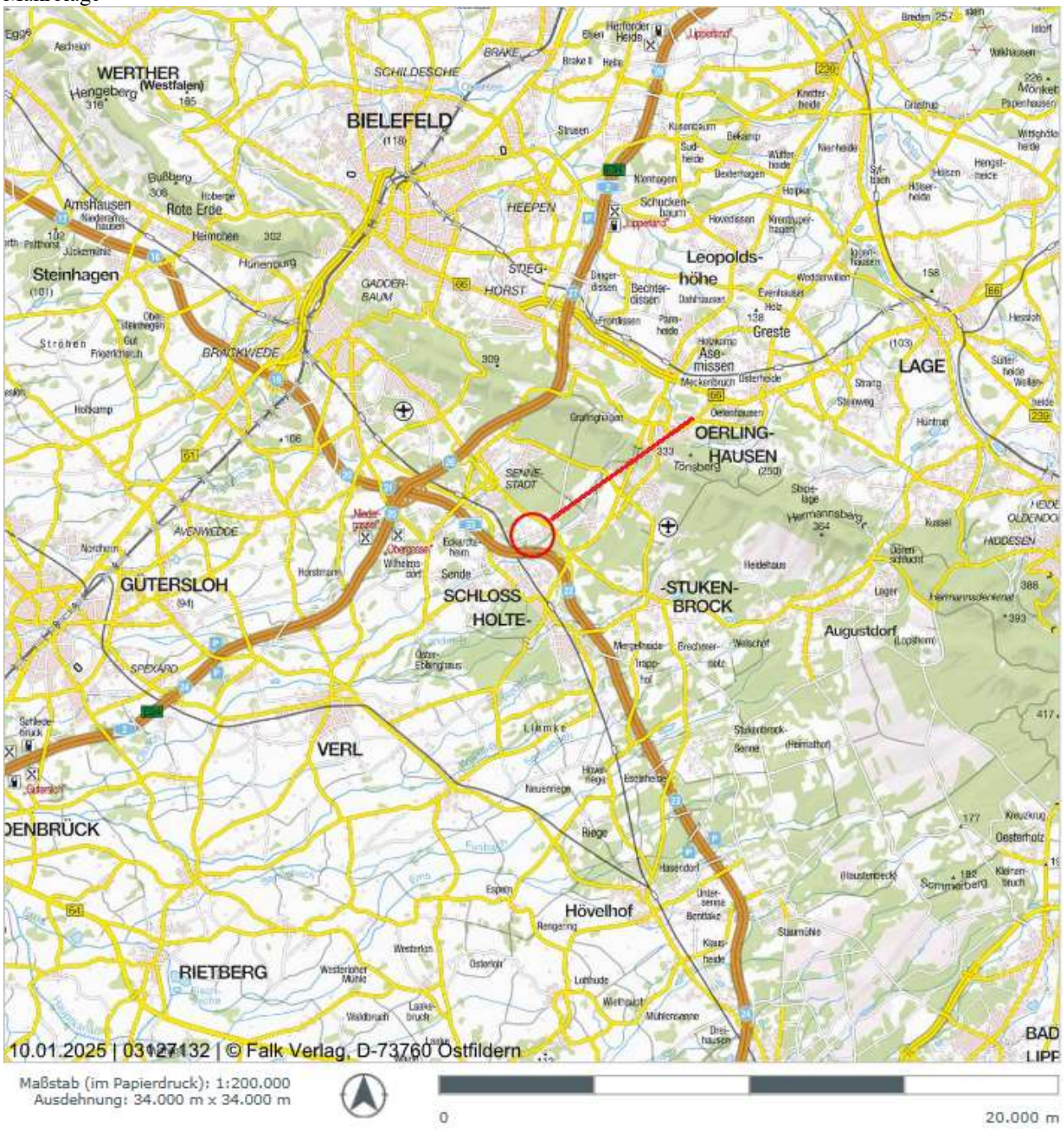
Beckhausstraße 260 – 33611 Bielefeld – Tel. 0521/82760 oder 82166– Fax 0521/871194
Email uwejustus@aol.com – Handy 0171 21 333 53

III. Grundstücksbeschreibung

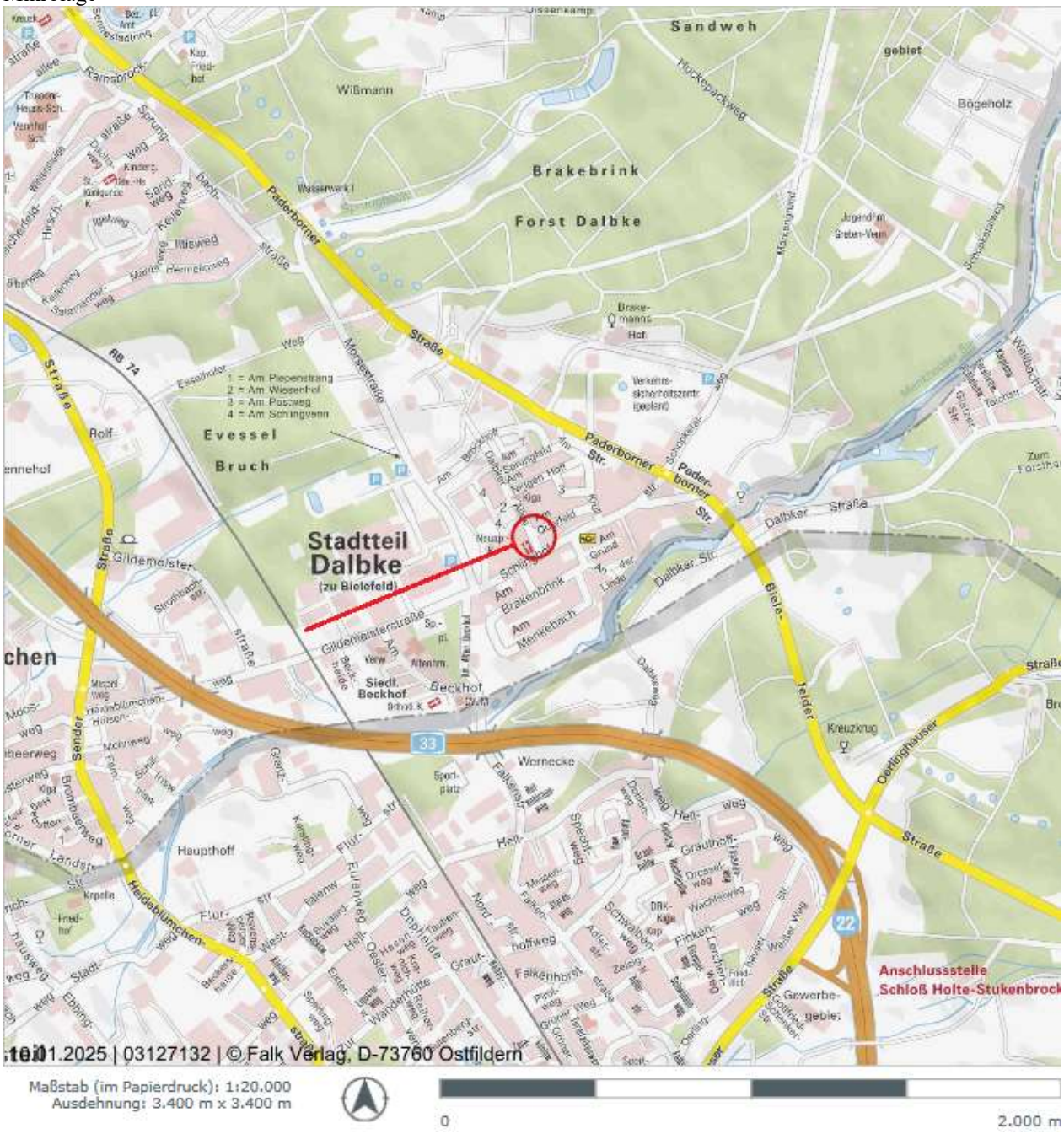
III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Sennestadt / Dalbke

Makrolage



Mikrolage


Sandweh
Wißmann
Brakebrink
Forst Dalbke
Bögeholz
Paderborner Straße
Evessel
Bruch
Stadtteil Dalbke
(zu Bielefeld)
Dalbker Straße
Dalbker Str.
Gildemeisterstraße
Siedl. Beckhof
Beckhof
Wernecke
Haupthoff
Kreuzkrug
Oerlinghauser Straße
Anschlussstelle Schloß Holte-Stukenbrock
Gewerbegebiet
33
22
01.2025 | 03127132 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m
0
2.000 m

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Sennestadt / Dalbke, etwa 11,5 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 2,2 km Luftlinie südöstlich des Zentraums des Stadtteils Bielefeld-Sennestadt. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südwesten an die „Dalbker Allee“ und im Nordwesten an die Straße „Am Querfeld“. Bei der Dalbker Allee handelt es sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit Bürgersteig. Bei der Straße „Am Querfeld“ handelt es sich ebenfalls um eine öffentliche, befestigte Straße.

Dalbker Allee

Dalbker Allee

Am Querfeld

Kreis, Reg.-Bezirk	Bielefeld / Detmold
Verkehrslage, Entfernungen	Das Grundstück liegt im Stadtteil Sennestadt-Dalbke. In Dalbke bis aus einen Discountermarkt in etwa 500 m Entfernung keine weiteren Einkaufsmöglichkeiten usw. vorhanden.

	Sämtliche Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Schulen usw.) im Zentrum von Sennestadt (etwa 3,0 km) und im Zentrum von Schloß Holte (etwa 3,5 km) vorhanden. • Zentrum von Bielefeld etwa 21 km entfernt. • Bushaltestelle etwa 300 m entfernt • Bahnhof mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Paderborn etwa 3,0 km entfernt • Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 2,2 km entfernt. • Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 4,0 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage	Wohnbebauung
umliegende Bebauung	Wohnbebauung mit 1- und 2-Familienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern.
Grundstückszuschnitt	rechteckiges Grundstück ohne besondere Geländeneigungen. Das Grundstück ist zu den Straßen mit einer Mauer mit Zaun eingefriedet.
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tag der Ortsbesichtigung keine störenden Einflüsse festgestellt.
sonstige Beeinträchtigungen	Bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt
Baugrund/Altlasten	siehe Ausführungen auf den Seiten 7 & 8 dieses Gutachtens.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Gas, Strom, Wasser, Telefon, Glasfaseranschluss, Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal, zusätzlich Hauswasserversorgung zur Gartenbewässerung.

IV.1 Baubeschreibung der Gebäude

IV.1.1 Einfamilienhaus

Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld • Baugenehmigung 1977 • Nachtrag 1978 • Teilschlussabnahme 1979 • Schlussabnahme 1981
Geschosse	1 Vollgeschoss
Art- und Zweckbestimmung	Einfamilienhaus
Unterkellerung	vollständig unterkellert
Dachgeschoss	teilweise ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Kellersohle	Betonsohle
Keller-Außenwände	Mauerwerk
Keller-Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Verblendmauerwerk
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Treppe vom KG in die Garage	massive Stufenanlage
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	Kenngott Treppenanlage

Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung, Kessel nach mündlicher Angabe des Bezirksschornsteinfegers aus dem Jahr 2005.
Beheizung der Räume	Kellergeschoss: Heizkörper / Fußbodenheizung Erdgeschoss: Fußbodenheizung, teilweise zusätzlich Heizkörper Dachgeschoss: Abstellraum 2 und Bad – Heizköper, in den übrigen Räumen derzeit keine Beheizung.
Warmwasserbereitung	zentral über Heizungsanlage
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen – durchschnittliche Ausstattung – für weitere Aussagen muss ein Elektrofachbetrieb mit der Prüfung beauftragt werden. In den Unterverteilungen fehlen die Abdeckungen.
Kellerfenster	Im Heizungskeller ein Metallfenster mit Einfachverglasung, in den übrigen Räumen Holzfenster mit Isolierverglasungen.
Fenster / Türen im EG	Holzfenster Isolierverglasung, Ausgang vom Wohnzimmer auf die Terrasse – Holzschiebtür mit Isolierverglasung.
Fenster im Dachgeschoss	Dachflächenfenster
Rollläden	Alu mit elektr. Antrieb
Innentüren	beschichtete Türen in Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge	**Kellergeschoss** Treppenhaus: Naturstein übrige Räume im Kellergeschoss: keram. Platten **Erdgeschoss** Diele / WC: Naturstein Küche: keram. Platten Bad: keram. Platten Eltern / Kind: Parkett Wohnzimmer: Parkett und in einem Teilbereich Naturstein.

	Dachgeschoss Flur: Parkett Abstellraum 1: Estrich Abstellraum 2: Estrich Bad: Naturstein
Wandflächen	zeitgemäße Ausstattung WC im KG: deckenhoch gefliest Bad + WC im EG: teilweise gefliest, ansonsten gepachtelt Bad im DG: verkleidet
Deckenflächen	zeitgemäße Ausstattung
Dachform	Walmdach
Dachkonstruktion Wohnhaus	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk des Dachstuhls konnte nicht eingesehen werden, da die Dachunterseiten verkleidet sind. 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 usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind gegeben- enfalls, soweit vorhanden, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug zu bringen.
Dacheindeckung	Eternitplatten – der Unterzeichner kann einen Angaben dazu machen, ob die Platten Asbestfasern enthalten. Für weitere Aussagen muss ein Fachbetrieb mit der Inaugenscheinnahme / Probeentnahme beaufragt werden.

Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
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 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. • Im Bereich der Elektroinstallation muss ein Fachbetrieb mit der Überprüfung der Unterverteilung beauftragt werden. • Im Bereich des Dachüberstandes sind Sanierungsarbeiten erforderlich.
Grundrissgestaltung	Das Gebäude verfügt über eine zeitgemäße Grundrissgestaltung. Im Kellergeschoss befindet sich ein Schwimmbecken mit einer Tiefe von 1,40 m. Nach Auskunft des Eigentümers ist die Technik funktionstüchtig. Der Unterzeichner kann dazu keine weiteren Aussagen machen. Für weitere Aussagen muss ein Fachbetrieb mit der Überprüfung der Technik beauftragt werden. Des Weiteren befindet sich im Kellergeschoss ein WC und eine Dusche. Im Dachgeschoss ist mit dem Ausbau von Räumen begonnen worden. Es sind jedoch noch einige Restarbeiten erforderlich. Bis auf das Bad sind die Räume derzeit nur als Abstellräume nutzbar. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegt in der Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld keine Baugenehmigung vor.
Gebäudeausstattung	Das Gebäude verfügt über eine gute Ausstattung

Wärmedämmung	Die Wärmedämmung entspricht – soweit feststellbar – den Anforderungen zum Baujahr des Gebäudes.
Energieausweis	lag nicht vor
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand mit einem leichten Reparaturstau.

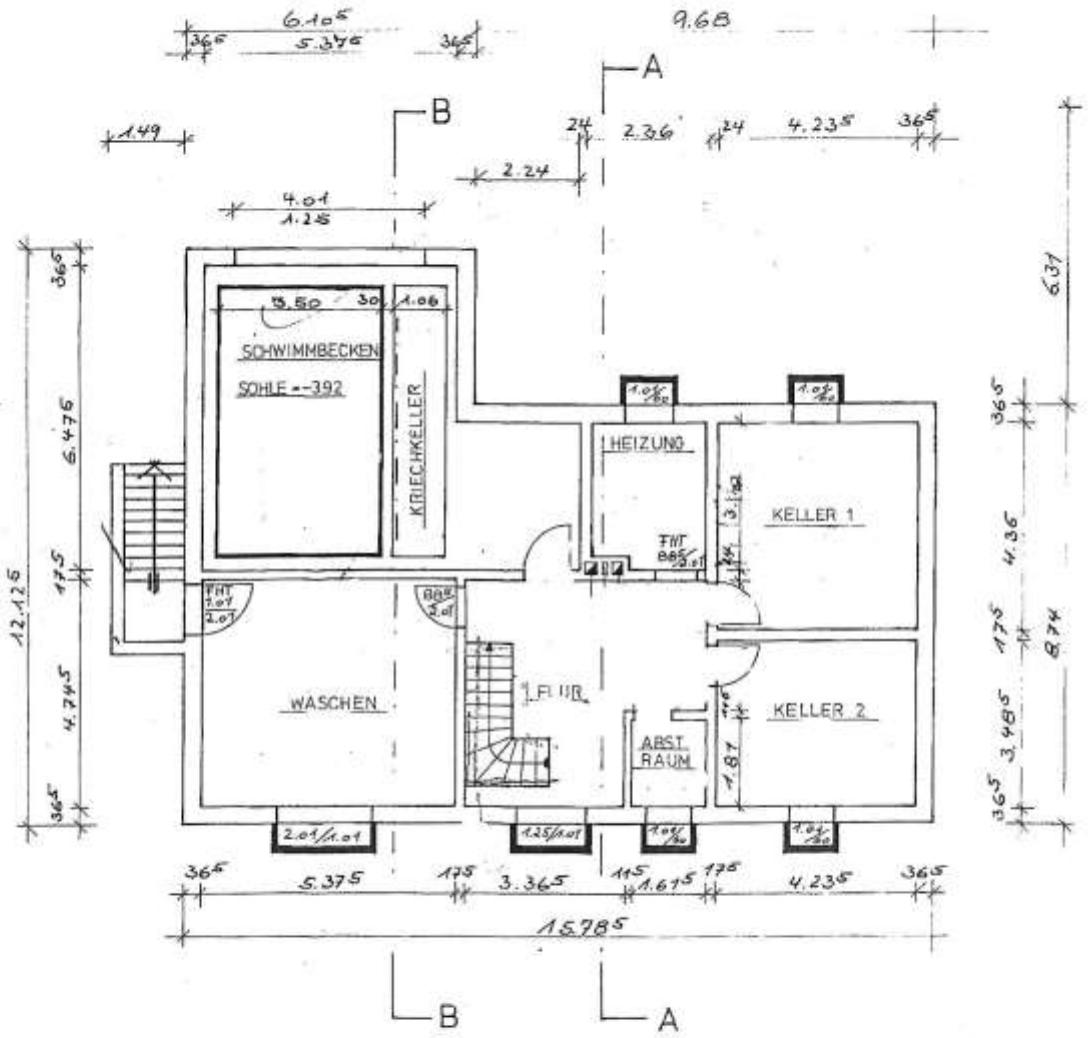
IV.1.2 Garage – einseitig an das Wohnhaus angebaut

Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld • Baugenehmigung 1977 • Nachtrag 1978 • Teilschlussabnahme 1979 • Schlussabnahme 1981
Geschosse	1 Vollgeschoss
Art- und Zweckbestimmung	Garage
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	Betonsohle, darauf keram. Platten
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Verblendmauerwerk
Innenwände	keine
Decke über Erdgeschoss	massiv
Treppe vom KG in die Garage	massive Stufenanlage
Beheizung	keine
Belichtung	Holzfenster Isolierverglasung

Garagentor	Schwingtor mit elektr. Antrieb
Dachform	Flachdach
Dachabdichtung	Nach mündlicher Aussage des Eigentümers Bitumenschweißbahnen mit Bekiesung. Der Unterzeichner kann dazu keine weiteren Angaben machen, da die Dachabdichtung nicht in Augenschein genommen werden konnte. Daher sind auch keine Angaben über den Zustand der Abdichtung möglich.
Dachentwässerung	Dachgully (Annahme)
Bauschäden / Reparaturstau	**soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.** • In der Mitte der Garage sind teilweise Bodenfliesen entfernt worden.

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
DALBKER ALLEE 14
33689 BIELEFELD
Dalbker Allee
Am Querfeld
Schlinghofstraße
Neuap.-Kirche
N
LAGEPLAN
Gemarkung Sennestadt
Flur 10
Flurstück 811, Größe 1.254 m²
Grundbuch von Sennestadt
Amtsgericht Bielefeld
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 OKTOBER 2024

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
DALBKER ALLEE 14
33689 BIELEFELD

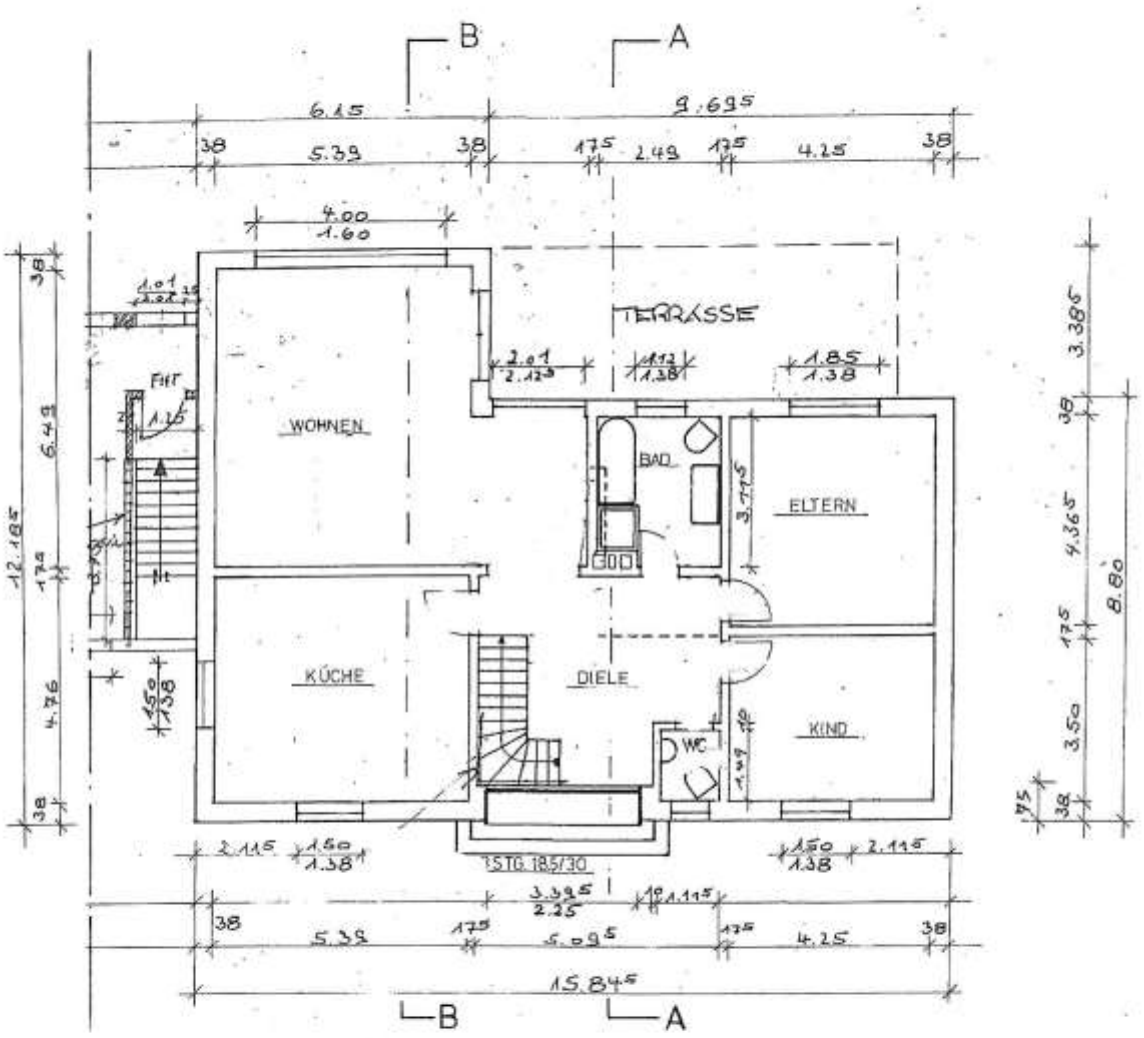


KELLERGESCHOSS

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 OKTOBER 2024

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
DALBKER ALLEE 14
33689 BIELEFELD

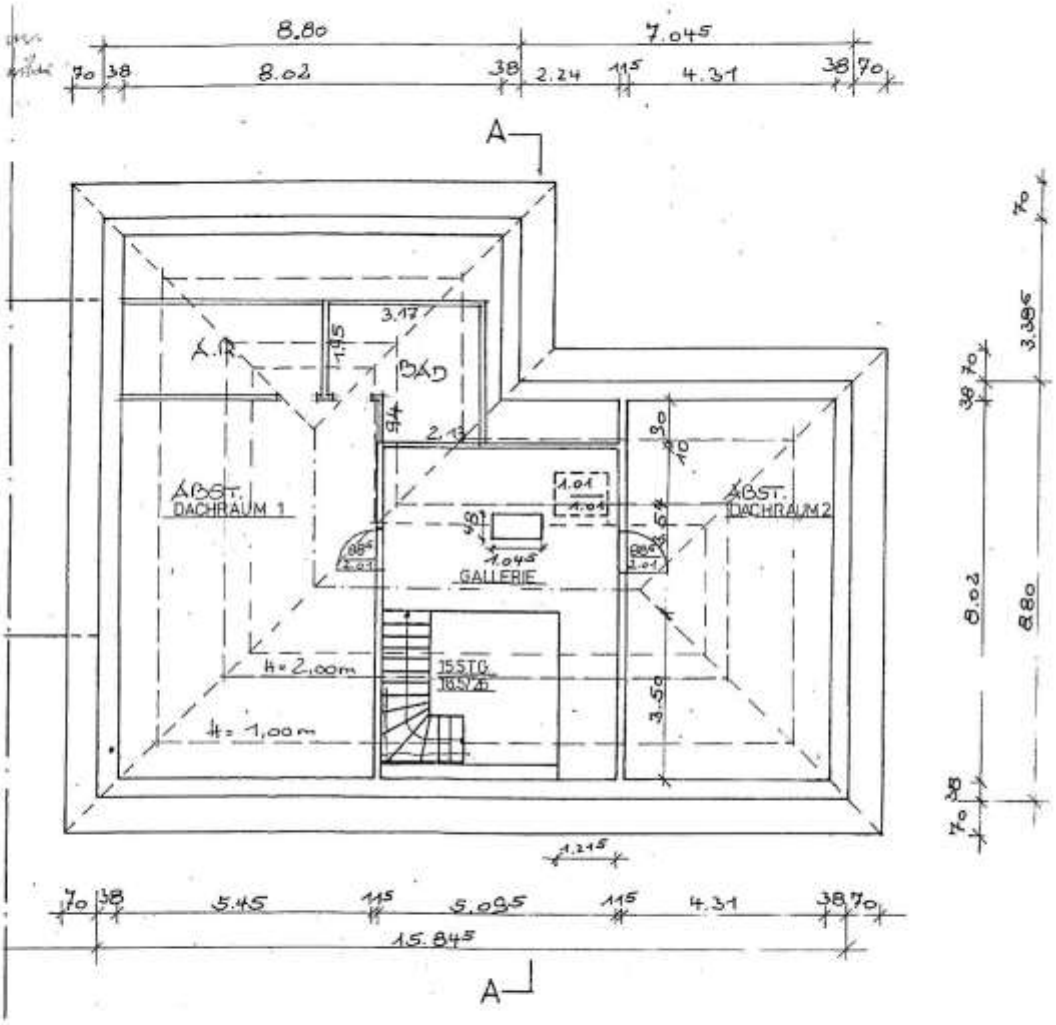


ERDGESCHOSS

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 OKTOBER 2024

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
DALBKER ALLEE 14
33689 BIELEFELD

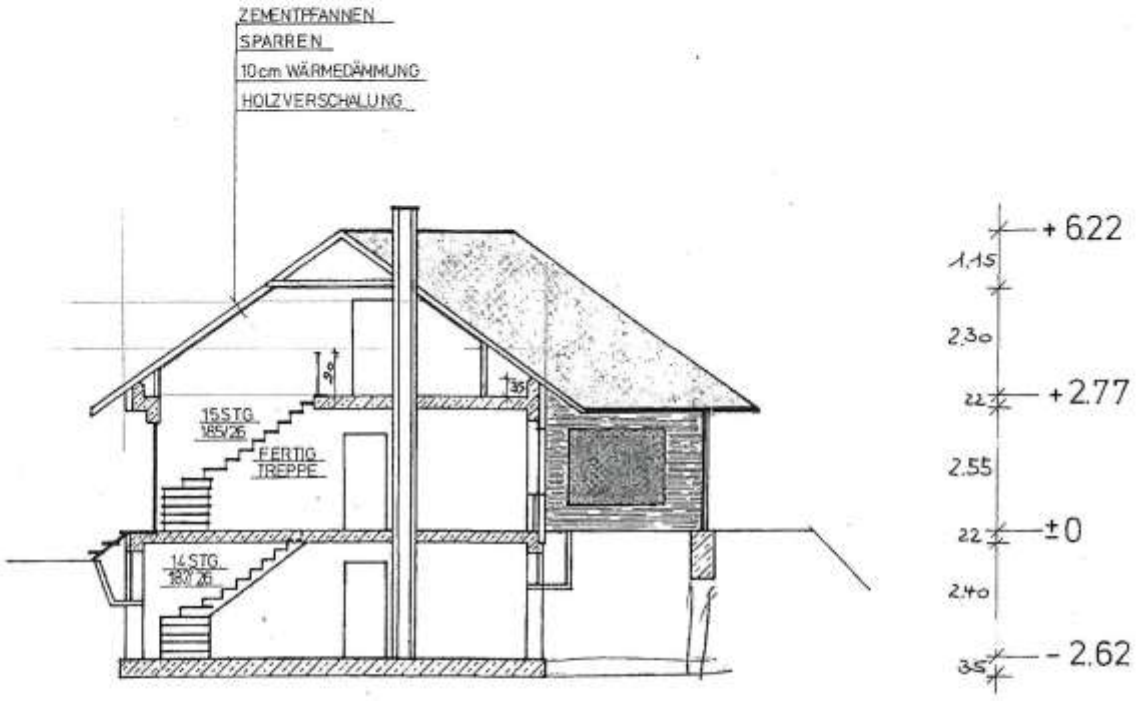


DACHGESCHOSS

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 OKTOBER 2024

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
DALBKER ALLEE 14
33689 BIELEFELD

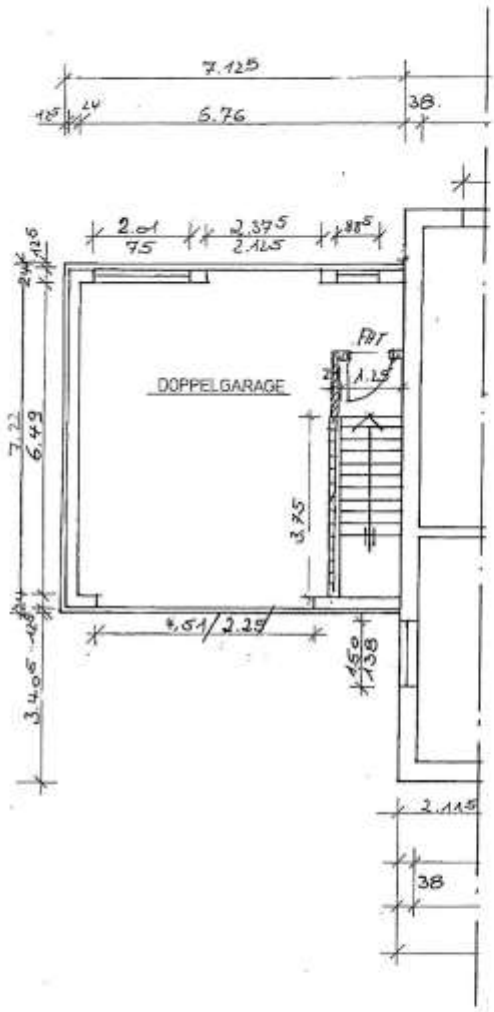


SCHNITT

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 OKTOBER 2024

1-FAMILIENWOHNHAUS MIT
DOPPELGARAGE
DALBKER ALLEE 14
33689 BIELEFELD



DOPPELGARAGE

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 OKTOBER 2024