

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/X/24/9345

Seite - 1 -

VOM 21.02.25

EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

**DAS GUTACHTEN IST NUR IN AUSZÜGEN WIEDERGEGBEN DAS ORIGINALGUTACHTEN KANN IN DER
GESCHÄFTSSTELLE DES AMTSGERICHTS BIELEFELD INNERHALB DER SPRECHZEITEN EINGESEHEN WERDEN**

AKTENZEICHEN

6a K 44/24

OBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Zweifamilien-Reihenendhaus
sowie einer Garage auf einem separaten Flurstück
Hirschweg 40
33689 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

21-02-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

140.000,- €

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/X/24/9345

Seite - 2 -

VOM 21.02.25

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Sennestadt Flur 11 Flurstück 305, Größe 326 m² Flurstück 321, Größe 36 m² Flurstück 395, Größe 29 m²	
	Grundbuch von Sennestadt Amtsgericht Bielefeld, Blatt 3902	
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Bielefeld gem. Beauftragung vom 16-10-2024	
ORTSBESICHTIGUNG	21-11-2024	
WOHNFLÄCHEN	Erdgeschoss - Einheit Nr. 1	63,91 m²
	Obergeschoss – Einheit Nr. 2	<u>61,95 m²</u>
	Wohnfläche gesamt	<u>125,86 m²</u>
MIETER	Eigennutzung durch einen der Miteigentümer	
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/X/24/9345

Seite - 3 -

VOM 21.02.25

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 16-10-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilien-Reihenendhaus sowie einer Garage auf einem separaten Flurstück, ermittelt werden. Die beiden Einheiten im Gebäude wurden in den Grundrissen mit Nummern versehen, die im Gutachten zur Anwendung kommen. In der Einheit Nr. 2 konnte der Wohnraum **nicht** in Augenschein genommen werden – **kein Zugang**. In der Einheit Nr. 1 konnte das Bad **nicht** in Augenschein genommen werden – **kein Zugang**.

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 21-11-2024 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/X/24/9345

Seite - 4 -

VOM 21.02.25

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

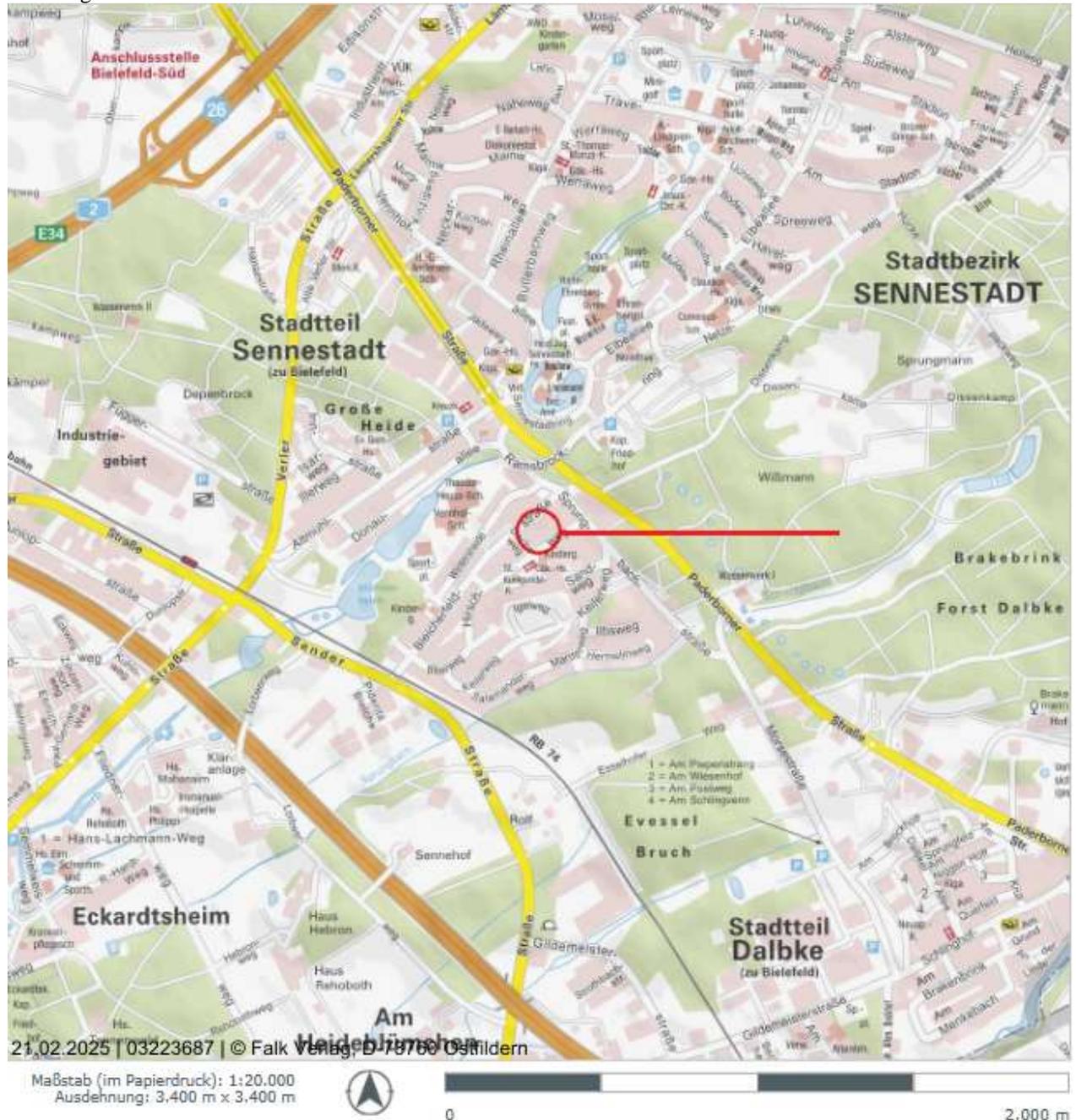
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9345

Seite - 5 -

VOM 21.02.25

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. 55/X/24/9345

Seite - 6 -

VOM 21.02.25

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Sennestadt, etwa 9,7 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 800 m Luftlinie südwestlich des Zentrums des Stadtteils Sennestadt. Das Flurstück 305 welches mit dem Reihendhaus bebaut ist, wird vom Hirschweg über die Flurstücke 398, 397 und 396 (Fußweg) erschlossen. Des Weiteren besteht einen Zuwegung zum Garten (Fußweg) über die Flur 399, 400, 401 und 402. Für die Zuwegung über die zuvor angeführten Flurstücke bestehen Wegerechte zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 305.



Hirschweg



Hirschweg



Weg vom Hirschweg zum Wohnhaus Flurstück 398, 397 und 396

Kreis, Reg.-Bezirk

Bielefeld/Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

Im Zentrum von Sennestadt (etwa 1,2 km entfernt) Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Apotheke usw.) vorhanden.

- Zentrum von Bielefeld etwa 15,5 km entfernt.
- Bushaltestelle etwa 250 m entfernt

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/X/24/9345

Seite - 7 -

VOM 21.02.25

	<ul style="list-style-type: none">• Bahnhof mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Paderborn etwa 1,5 km entfernt.• Auffahrt auf die A2 etwa 2,5 km entfernt.
Wohn- bzw. Geschäftslage	gemäß Bebauungsplan – reines Wohngebiet
Art der Bebauung in der näherem Umgebung	Reihenhäuser
Grundstückszuschnitt (Wohnhaus)	leicht verwinkeltes Grundstück ohne besondere Geländeneigungen.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Wasser, Strom, Telefon (nach mündlicher Angabe zurzeit abgemeldet), Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal
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. 55/X/24/9345

Seite - 8 -

VOM 21.02.25

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Reihendhaus

Art des Gebäudes	Reihendhaus
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1957• Schlussabnahme 1959
Geschosse	2 Vollgeschosse
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss	nicht 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 Obergeschoss	massiv
Kelleraußentreppe	massive Stufenanlage
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum OG	Holztreppe mit Geländer
Treppe vom OG zum DG	Holztreppe mit Geländer
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/X/24/9345

Seite - 9 -

VOM 21.02.25

Dachstuhl Wohnhaus	<p>Vollholz-Dachstuhl, soweit das Holzwerk des Dachstuhls in Augenschein genommen werden konnte, wurde kein Schädlingsbefall festgestellt.</p> <p>Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Dachstuhl usw. mängelfrei sind.</p> <p>Evtl. erforderliche Sanierungskosten sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt und müssen, sofern erforderlich, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug gebracht werden.</p> <p>Für weitere Aussagen zu Schädlingsbefall, Fäulnis usw. ist eine genaue Untersuchung des Holzwerkes usw. erforderlich. Hierfür ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.</p>
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Heizungsanlage	ehemals Öl-Zentralheizung, Kesselanlage nach mündlicher Angabe demontiert, daher zurzeit keine Beheizungsöglichkeit.
Beheizung der Räume	Heizkörper, größtenteils entfernt
Warmwasserbereitung	derzeit nicht vorhanden
besondere Einrichtungen	keine
Elektro-Installation	teilweise entfernt
Kellerfenster	Metallfenster mit Einfachverglasung und Kunststofffenster im Keller Nr. 1 – dieses abgängig.
Haustür	Aluminiumtür, Verglasung durch eine Holzplatte ersetzt.
Fenster im EG und OG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, soweit feststellbar aus dem Jahr 1981.

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/X/24/9345

Seite - 10 -

VOM 21.02.25

Fenster Dachboden	zwei Dachflächenfenster
Rollläden	Kunststoff – defekt
Innentüren in den Geschossen	Holztüren in Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge	Erd- und Obergeschoss entfernt Bäder: keram. Platten (im EG Annahme)
Wandflächen	geputzt, Tapeten entfernt Bäder: gefliest (im EG Annahme)
Deckenflächen	geputzt, Tapeten entfernt
Bauschäden / Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. <ul style="list-style-type: none">• Im Kellergeschoss sowie in den übrigen Geschossen, konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden (teilweise zugestellt, teilweise kein Zugang). 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. Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand, ist vollgemüllt und weist erhebliche Bauschäden und Baumängel auf. Es bestehen erhebliche Feuchtigkeitseinwirkungen im Kellergeschoss. Die Heizungsanlage ist nach mündlicher Angabe demonstriert worden, ebenso die Elektroinstallation. Im Dachboden zeichnen sich am Schornstein Versotungen ab.

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/X/24/9345

Seite - 11 -

VOM 21.02.25

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar (siehe Fotos in der Anlage zu diesem Gutachten). Für eine weitere wohnliche Nutzung des Gebäudes ist eine **Kernsanierung** erforderlich. Auf dem Grundstück lagern Einkaufswagen und erhebliche Mengen Müll.

Gebäudeausstattung	einfach
Grundrissgestaltung	Das Gebäude verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen, welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden-
besondere Bauteile	Balkon, Freisitz, Schuppen
Wärmedämmung	nicht den heutigen Anforderungen entsprechend. Für eine zukünftige weitere Nutzung des Gebäudes ist neben der Kernsanierung des Gebäudes auch eine energetische Sanierung erforderlich.
Energieausweis	lag nicht vor
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand mit erheblichen Bauschäden / Baumängeln usw.

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/X/24/9345

Seite - 12 -

VOM 21.02.25

IV.2 Reihengarage **Innenbesichtigung aufgrund von Müll nicht möglich**

Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung 1957• Schlussabnahme 1959
Nutzung	Reihengarage
Geschosse	1-geschossig
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Dachform	flach geneigtes Dach
Dachabdichtung	Bitumen-Schweißbahnen – Annahme – die Dachabdichtung konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Garagentor	Metallschwingtor
Bauschäden / Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Garage weist die für ihr Alter üblichen Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf.

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/X/24/9345

Seite - 13 -

VOM 21.02.25



BIELEFELD IM NOVEMBER 2024

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

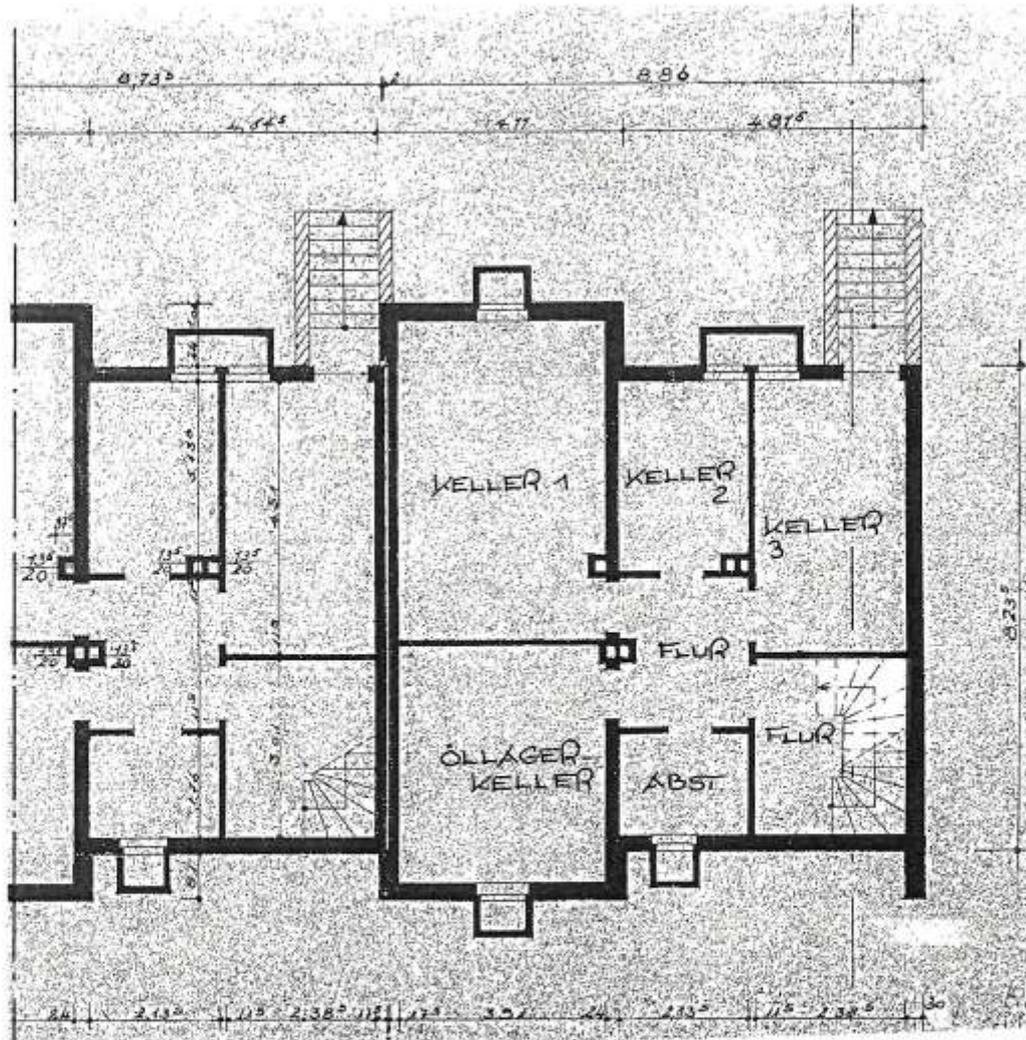
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9345

Seite - 14 -

VOM 21.02.25

2- FAMILIENREIHENENDHAUS
MIT GARAGE
HIRSCHWEG 40
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 NOVEMBER 2024

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

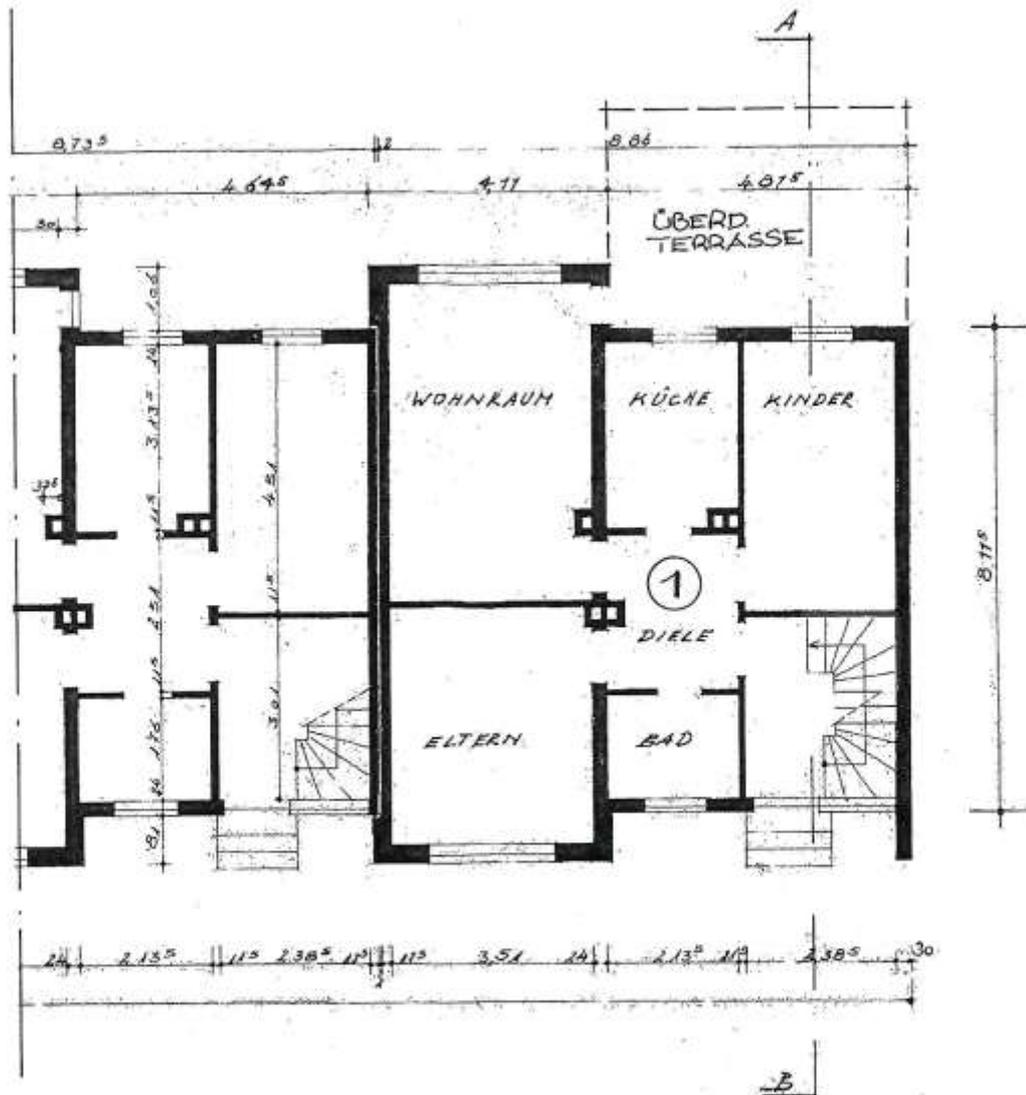
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9345

Seite - 15 -

VOM 21.02.25

2- FAMILIENREIHENENDHAUS
MIT GARAGE
HIRSCHWEG 40
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 NOVEMBER 2024

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

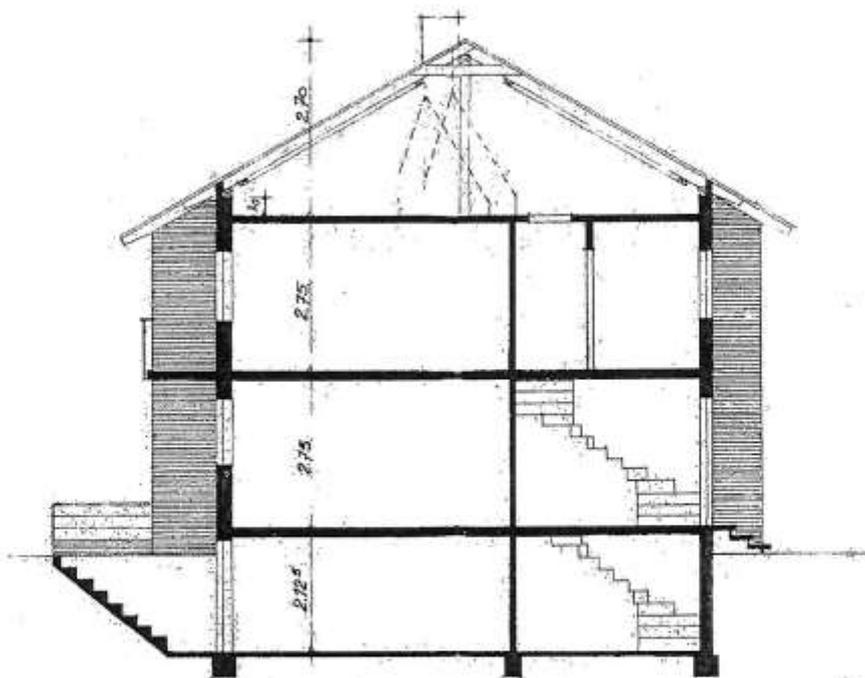
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/X/24/9345

Seite - 17 -

VOM 21.02.25

2- FAMILIENREIHENENDHAUS
MIT GARAGE
HIRSCHWEG 40
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 NOVEMBER 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/X/24/9345

Seite - 18 -

VOM 21.02.25

