

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/XII/24/9376

Seite - 1 -

VOM 17.04.25

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

6 a K 58/24

BEWERTUNGSOBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Dreifamilienhaus mit Anbau (Anbau bestehend aus
einer Doppelgarage im EG sowie einem Hobbyraum
im OG) sowie des Weiteren mit einer Einzelgarage
Hainweg 5
33699 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

15-04-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

310.000,- €

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/XII/24/9376

Seite - 2 -

VOM 17.04.25

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Hillegossen Flur 1 Flurstück 560, Größe 25 m² Flurstück 561, Größe 672 m²	
	Grundbuch von Hillegossen Amtsgericht Bielefeld	
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Bielefeld gem. Beauftragung vom 20-12-2024	
ORTSBESICHTIGUNG	18-02-2025	
WOHNFLÄCHEN	Erdgeschoss - Einheit Nr. 1	77,37 m²
	1. Obergeschoss – Einheit Nr. 2	73,87 m²
	Dachgeschoss – Einheit Nr. 3	<u>38,99 m²</u>
	Wohnfläche gesamt	<u>190,23 m²</u>
NUTZFLÄCHEN	Obergeschoss – Hobbyraum	<u>40,21 m²</u>
MIETER / BEWOHNER	Erdgeschosswohnung: Eigennutzung Obergeschosswohnung: Leerstand Dachgeschosswohnung: Leerstand	
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/XII/24/9376

Seite - 3 -

VOM 17.04.25

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 20-12-2024, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Dreifamilienhaus mit Anbau (Anbau bestehend aus einer Doppelgarage im EG sowie einem Hobbyraum im OG) sowie des Weiteren mit einer Einzelgarage, ermittelt werden. Die einzelnen Einheiten im Gebäude wurden in den Grundrissen mit Nummern versehen. Diese kommen im weiteren Verlauf des Gutachtens zu Anwendung.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht ausreichend vermasst waren, mussten Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu Abweichungen bei den Wohnflächen führen.

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 18-02-2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben der beim Ortsbesichtigungstermin anwesenden Eigentümer.

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/XII/24/9376

Seite - 4 -

VOM 17.04.25

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 340.000 Einwohner, Stadtbezirk Hillegossen

Makrolage



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

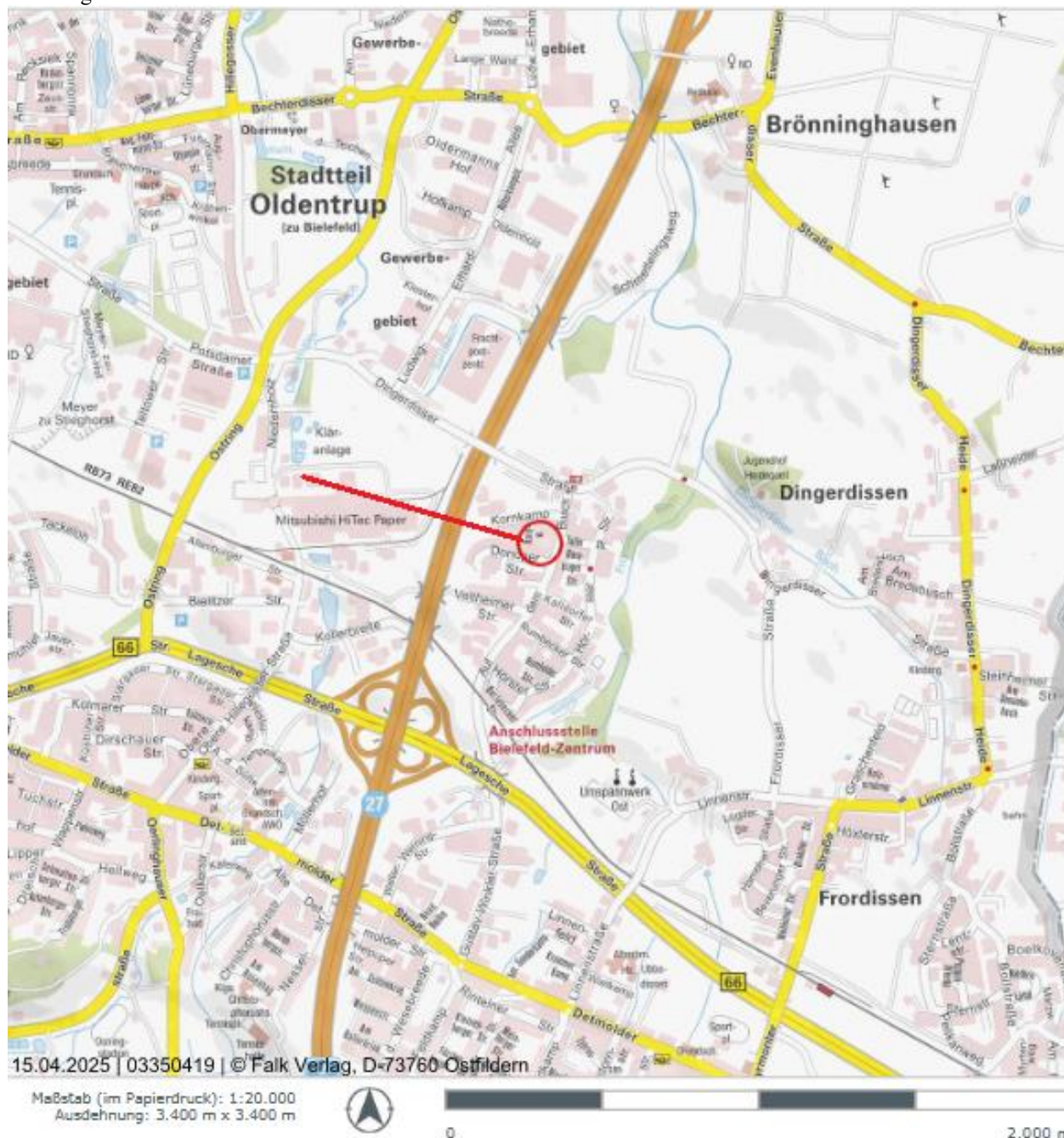
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/XII/24/9376

Seite - 5 -

VOM 17.04.25

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/XII/24/9376

Seite - 6 -

VOM 17.04.25

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Hillegossen, etwa 6,8 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 1,3 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums des Stadtteils Bielefeld-Hillegossen. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Norden an den Hainweg. Es handelt sich hierbei um eine öffentliche, ausgebaute Straße (Sackgasse).



Hainweg



Hainweg

kreisfreie Stadt / Reg.-Bezirk

Bielefeld / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen, Kindergarten usw.) in einem Umkreis von etwa 2,5 km vorhanden.
- Zentrum von Bielefeld etwa 8,5 km entfernt
- Zentrum von Hillegossen etwa 2,5 km entfernt
- Zentrum von Oldentrup etwa 2,8 km entfernt
- Zentrum von Ubbedisson etwa 2,3 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 500 m entfernt
- Haltepunkt Bahn mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Lage etwa 2,6 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 3,0 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Bebauungsplan – reines Wohngebiet

Art der Bebauung in der
näheren Umgebung

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/XII/24/9376

Seite - 7 -

VOM 17.04.25

Grundstückszuschnitt	leicht verwinkelt Grundstück ohne größere Geländeneigungen.
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Strom, Wasser, Telefon, Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal
Lärm- und Emissionseinflüsse	Etwa 300 m westlich des zu bewertenden Grundstücks verläuft die Trasse der Autobahn A2 mit hohem Verkehrsaufkommen.

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/XII/24/9376

Seite - 8 -

VOM 17.04.25

IV.1 Baubeschreibung der Gebäude

IV.1.1 Wohnhaus

Art- und Zweckbestimmung	Dreifamilienhaus
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadt Bielefeld • Baugenehmigung 1963 • Schlussabnahme 1965 • Ausbau Dachgeschoss 1975 • Schlussabnahme 1976
Geschosse	2 Vollgeschosse
Nutzung	Wohnnutzung
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	Betonsohle
Keller-Außenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Außenfassade	Putzfassade
Innenwände	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Obergeschoss	massiv

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/XII/24/9376

Seite - 9 -

VOM 17.04.25

Decke über Dachgeschoss	Holzbalken
Kelleraußentreppe	massive Stufenanlage
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG bis DG	massive Stufenanlage
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung, Kessel soweit feststellbar aus dem Jahr 1991. Der Brenner soll nach mündlicher Angabe zwischenzeitlich erneuert worden sein. Weitere Angaben lagen nicht vor.
Heizöllager	Metall-Batterietanks – der Unterzeichner geht davon aus, dass diese aus dem Baujahr des Gebäudes (60er Jahre) stammen.
Beheizung der Wohnungen	Heizkörper, in der Einheit Nr. 3 in der Küche, und im Abstellraum derzeit keine Beheizungsmöglichkeit.
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage
besondere Einrichtungen	keine
Elektro-Installation	soweit feststellbar, einfache Ausstattung
Kellerfenster	Metallfenster mit Einfachverglasung
Fenster EG-Wohnung Nr. 1	Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung, soweit feststellbar 2008 eingebaut.
Fenster OG-Wohnung Nr. 2	Holzfenster mit Einfachverglasung
Fenster DG-Wohnung Nr. 3	Wohnzimmer: Holzfenster mit Einfachverglasung Schlafzimmer: Kunststofffenster mit Isolierverglasung übrige Räume: Dachflächenfenster
Innentüren in den Geschossen	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

GUTACHTEN NR. 55/XII/24/9376

Seite - 10 -

VOM 17.04.25

Fußbodenbeläge

Erdgeschoss – Einheit Nr. 1

Küche: PVC

Kind: PVC

Wohn- und Esszimmer: Parkett

Schlafzimmer: Teppichboden

Bad: keram. Platten

WC: PVC

Flur: Teppichboden

Obergeschoss – Einheit Nr. 2

Küche: PVC

Kind: Teppichboden

Wohnen: Parkett

Essen: Teppichboden

Schlafzimmer: Teppichboden

Flur: Teppichboden

Bad: keram. Platten darauf Teppichboden

WC: PVC

Dachgeschoss – Einheit Nr. 3

Duschbad: keram. Platten

Flur: Linoleum

Kochnische: PVC

Bodenraum: Teppichboden

Wohnraum: Kleinparkett

Schlafzimmer: PVC

Wandflächen

einfache / durchschnittliche Ausstattung

Bad – Einheit Nr. 1 – 1,40 bis 2,00 m hoch verflies

WC – Einheit Nr. 1 – 1,50 m hoch verflies

Bad – Einheit Nr. 2 – 1,40 bis 2,00 m hoch verflies

WC – Einheit Nr. 2 – gestrichen

Duschbad – Einheit Nr. 3: 2,00 m hoch verflies

Deckenflächen

einfache / durchschnittliche Ausstattung

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/XII/24/9376

Seite - 11 -

VOM 17.04.25

Dachkonstruktion

Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nur sehr eingeschreckt eingesehen werden. Soweit einsehbar wurde kein Schädlingsbefall festgestellt.

Für weitere Aussagen zu einem möglichen Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw., muss ein entsprechender Sachverständiger mit der Inaugenscheinnahme des Holzwerks beauftragt werden.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss usw. frei von Holzschädlingsbefall, Fäulnis usw. ist.

Evtl. anfallende Kosten für Sanierungsarbeiten am Holzwerk (Dachstuhl usw.) sind im ermittelten Verkehrswert **nicht** enthalten und gegebenenfalls, soweit vorhanden, noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in **Abzug** zu bringen.

Dacheindeckung

Dachpfannen

Dachentwässerung

Dachrinnen und Fallrohre

Baumängel/Bauschäden Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Kellergeschoss sowie in den Wohnungen 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.

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/XII/24/9376

Seite - 12 -

VOM 17.04.25

- Kesselanlage der Heizung 34 Jahre alt und somit veraltet. Es ist davon auszugehen, dass in naher Zukunft Investitionen in die Beheizung des Gebäudes erforderlich sind.
- Im Heizungskeller zeichnen sich an der Giebelwand Spuren von aufsteigender Feuchtigkeit ab. Eine Überprüfung des Bereiches mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in der Wand.
- Im Kellerflur zeichnen sich leichte Schwindrisse in der Sohle ab.
- Im Treppenhaus zeichnen sich teilweise massive Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.
- Das Holzfenster zur Belichtung des Treppenhauses befindet sich in einem schlechten Zustand.
- Das Fenster im Schlafzimmer der Einheit Nr. 2 befindet sich in einem schlechten Zustand.
- Der Verstrich zwischen den Dachpfannen hat sich teilweise gelöst.
- Im Außenbereich zeichnen sich am Westgiebel im Außenputz deutliche Schäden ab.
- Die Terrasse befindet sich in einem schlechten Zustand. Es ist eine Grundsanierung erforderlich.

usw.

Renovierungen

In den zurückliegenden Jahrzehnten gemäß mündlicher Auskunft, keine grundlegenden Sanierungen vorgenommen. Es sind in 2008 (mündliche Angabe) lediglich die Fenster der Einheit Nr. 1 im EG erneuert worden.

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/XII/24/9376

Seite - 13 -

VOM 17.04.25

Grundrissgestaltung	Das Gebäude verfügt über 3 abgeschlossene Wohnungen, welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Die Wohnungen verfügen über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung.
Ausstattung	Die Wohnungen verfügen über eine einfache Ausstattung, Bäder aus dem Baujahr.
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Unterhaltungszustand mit erheblichen Schäden und einem Reparaturstau. Für eine weitere wohnliche Nutzung der Einheiten ist eine Grundsanierung erforderlich. In der Einheit Nr. 3 teilweise keine Beheizungsöglichkeit.
Wärmedämmung	den Anforderungen zum Baujahr und nicht den heutigen Anforderungen entsprechend. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft eine energetische Sanierung erforderlich ist. Für die Planung sollte ein Energieberater hinzugezogen werden.
Energieausweis	lag nicht vor

IV.2 Doppelgarage mit Aufstockung

Baujahr	laut Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld • Baugenehmigung 1964 • Schlussabnahme 1966 • Aufstockung 1979 • Schlussabnahme 1981
Nutzung	EG: Doppelgarage mit Abstellraum OG: Hobbyraum
Geschosse	1- bis 2-geschossig
Unterkellerung	nicht unterkellert
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade

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/XII/24/9376

Seite - 14 -

VOM 17.04.25

Decke über der Garage	massiv (gemäß Bauakte)
Decke über dem Hobbyraum	Holzbalken (gemäß Bauakte)
Dachform	Flachdach
Dachabdichtung	Bitumen-Schweißbahnen mit Bekiesung.
Garagentore	Holztore mit Lichtausschnitt
Fenster im OG Hobbyraum	Holzfenster mit Isolierverglasung
Fußboden Hobbyraum	Teppichboden
Wandflächen im Hobbyraum	gestrichen
Beheizung Hobbyraum	derzeit keine
Elektroinstallation	Der Hobbyraum verfügt über eine eigene Elektro- unterverteilung.

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen An-
spruch auf Vollständigkeit.

- Die Holzfenster im Hobbyraum befinden sich in einem schlechten Zustand.
- Die für die Beheizung des Hobbyraums vorhanden Nachtspeicheröfen sind nicht mehr funktions-tüchtig.
- Im Sockelputz des Gebäudes zeichnen sich in ver-schiedenen Bereichen Putzrisse ab.
- Die Ausgangstür von der Garage in den Garten muss erneuert werden.
- Im Bereich der Garagenaufstockung zeichnen sich Risserscheinungen ab, die Farbe löst sich vom Untergrund.

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/XII/24/9376

Seite - 15 -

VOM 17.04.25

- Im Abstellraum der Garage zeichnen sich an den Wänden teilweise Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.

Gesamtzustand

Die Garage befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit Reparaturstau.

IV.3 Einzelgarage

Baujahr

laut Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld

- Baugenehmigung 1979
- Schlussabnahme 1981

Nutzung

Garage

Geschosse

1-geschossig

Unterkellerung

nicht unterkellert

Außenwände

Mauerwerk, Außenschale Putzfassade

Decke

massiv (gemäß Bauakte)

Dachform

Flachdach

Dachabdichtung

Folienbahn mit Bekiesung

Garagentor

Segmenttor mit elektr. Antrieb

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Bereich des Abflussrohres der Dachentwässerung zeichnen sich an der Decke deutliche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen 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/XII/24/9376

Seite - 16 -

VOM 17.04.25

- An den Außenwänden zeichnen sich Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.
- In der Außenfassade zeichnen sich Risse ab.
- An der Dachabdichtung zeichnen sich Alterungserscheinungen ab..

Gesamtzustand

Die Garage befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand 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. 55/XII/24/9376

Seite - 17 -

VOM 17.04.25



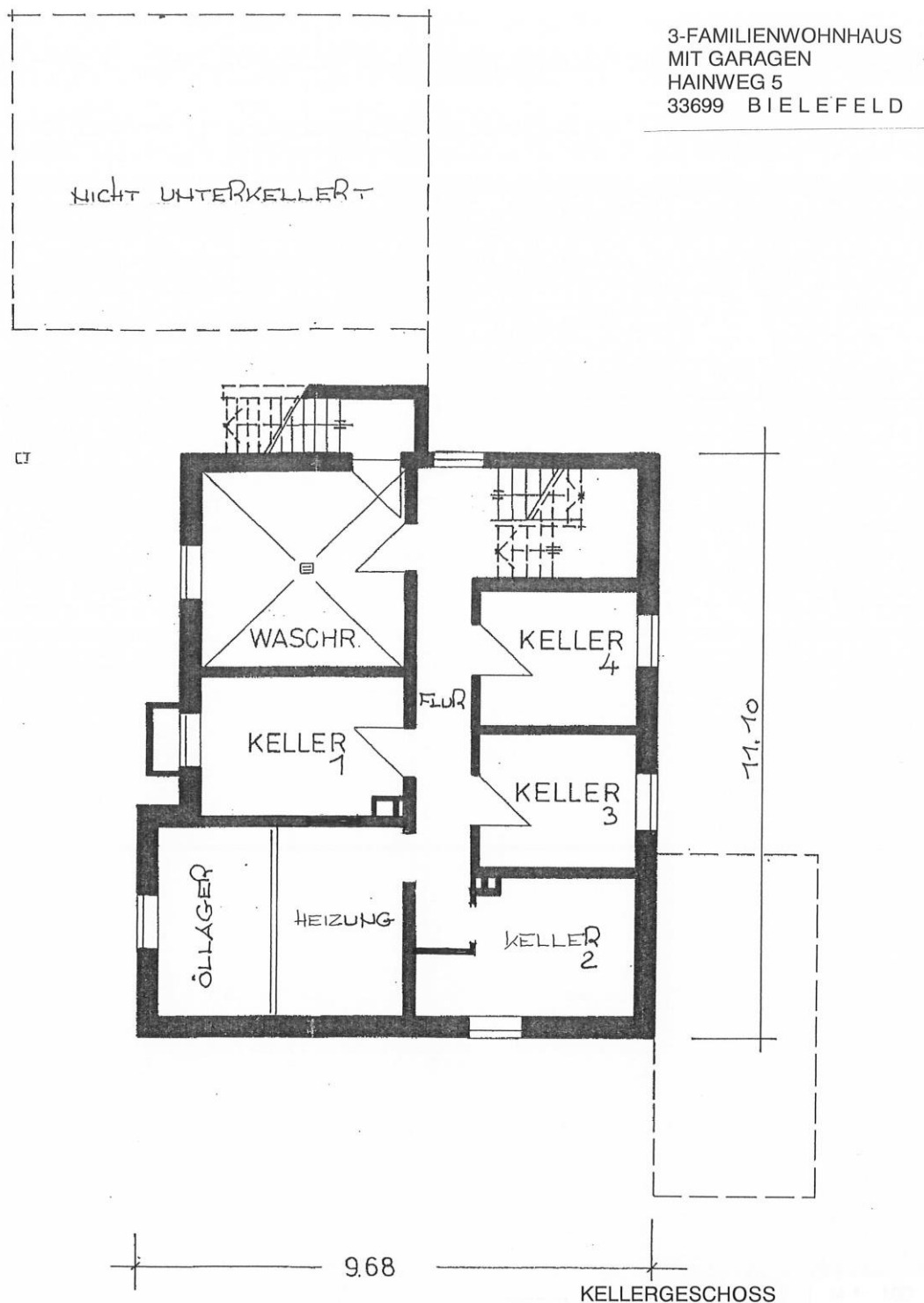
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/XII/24/9376

Seite - 18 -

VOM 17.04.25



öffent. 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 2025

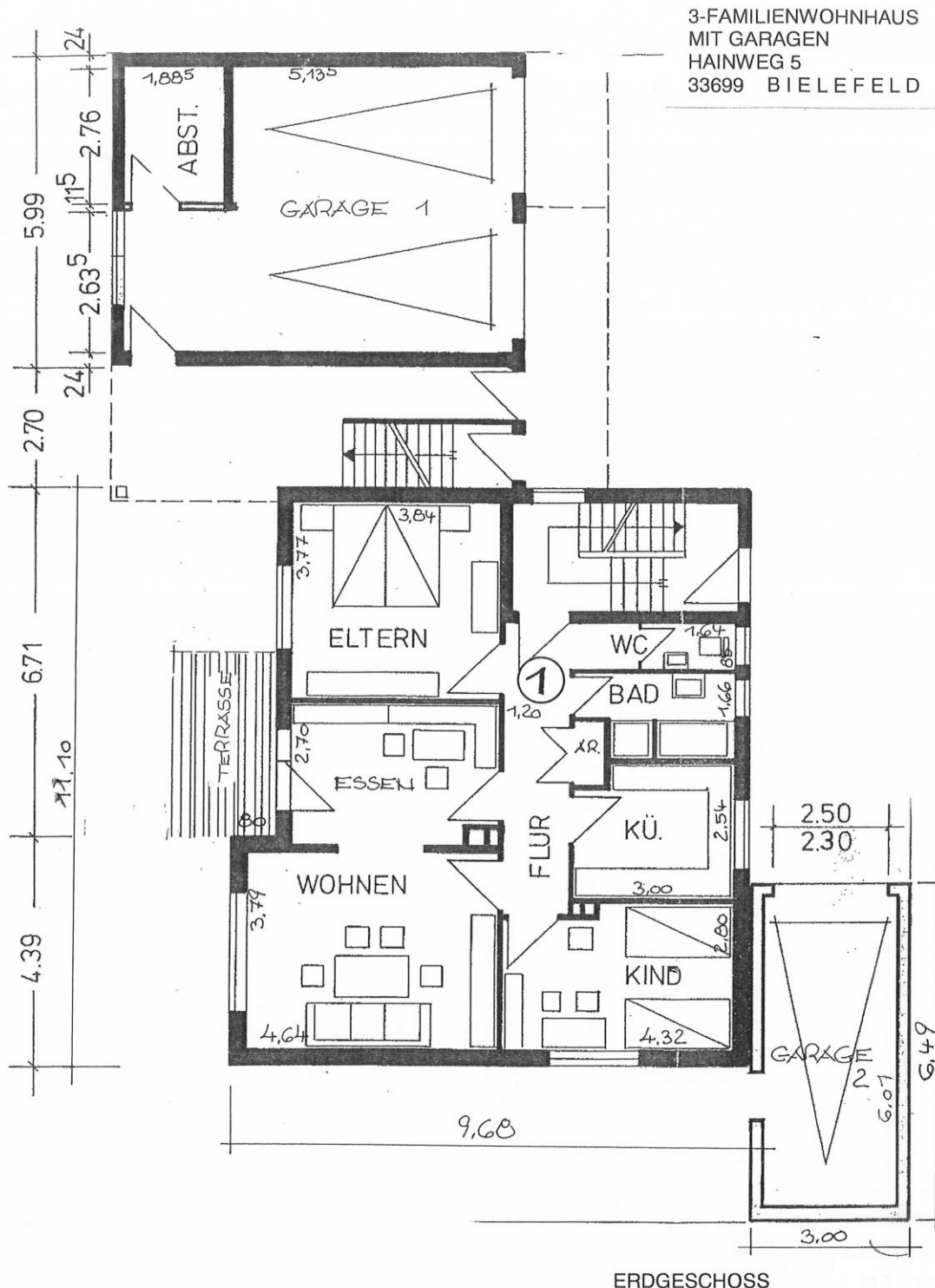
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/XII/24/9376

Seite - 19 -

VOM 17.04.25



ERDGESCHOSS

öffent. 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 2025

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 17.04.25

OBERGESCHOSS

BIELEFELD IM FEBRUAR 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

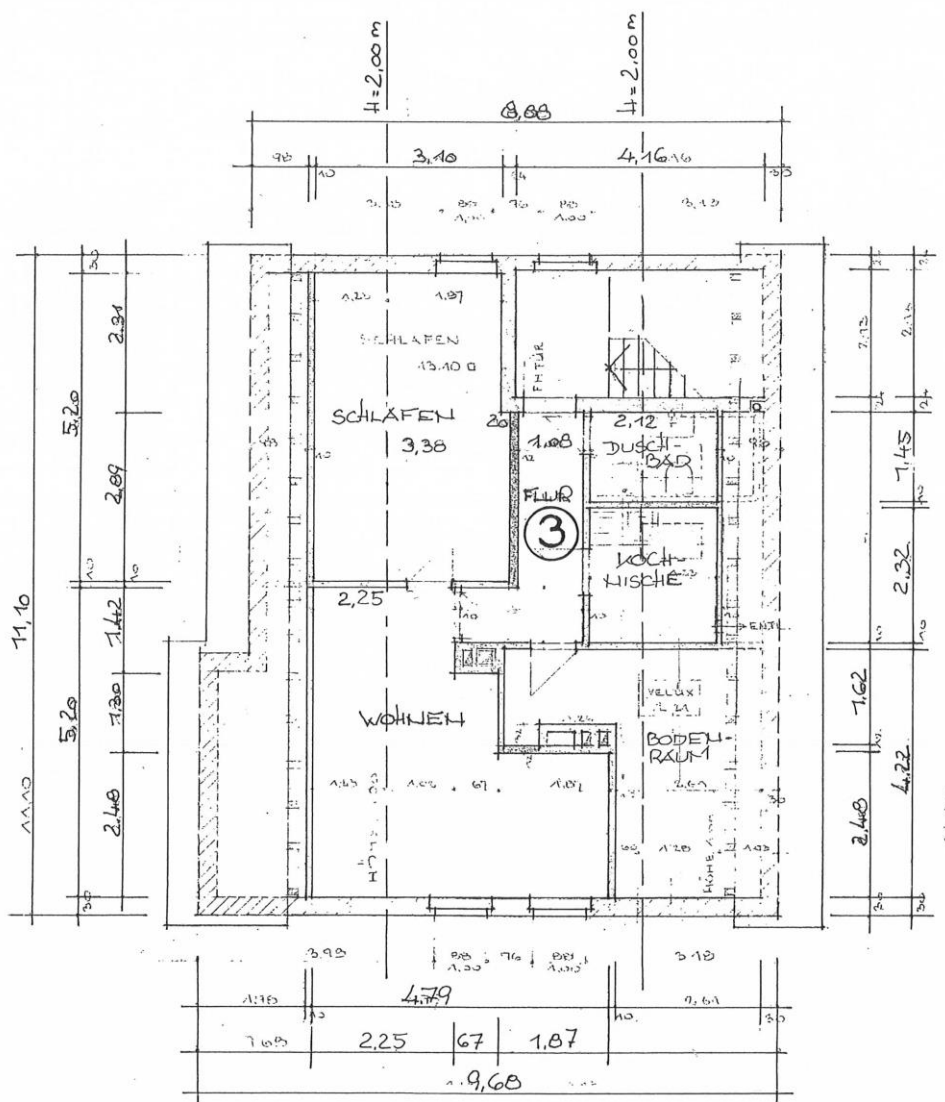
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/XII/24/9376

Seite - 21 -

VOM 17.04.25

3-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGEN
HAINWEG 5
33699 BIELEFELD



DACHGESCHOSS

öffent. 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 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

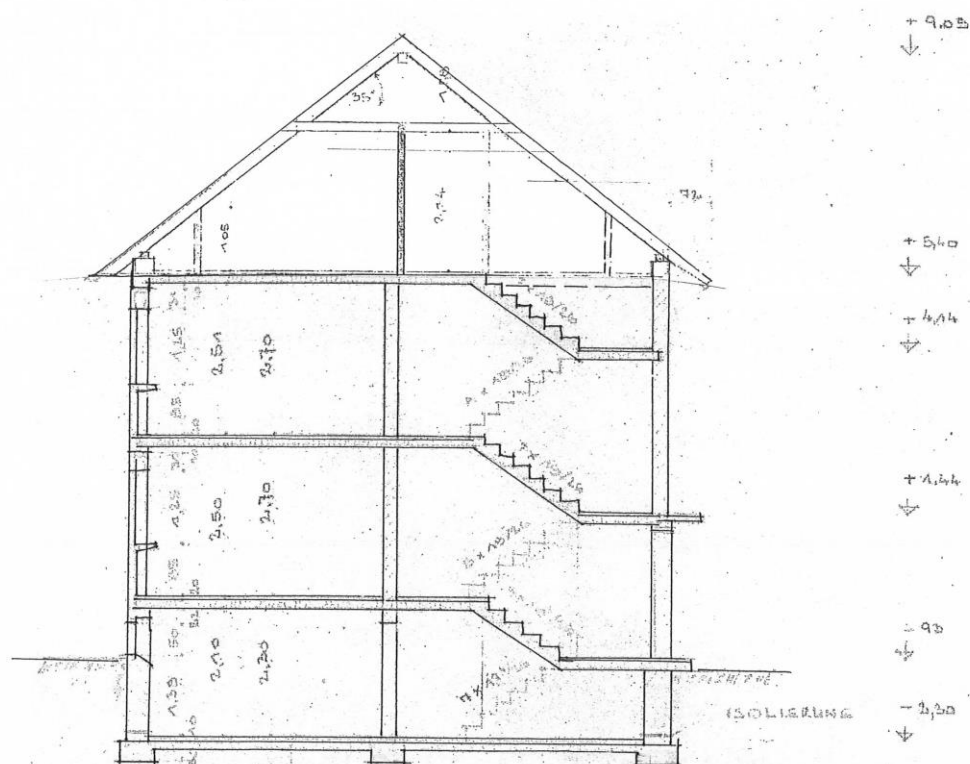
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 55/XII/24/9376

Seite - 22 -

VOM 17.04.25

3-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGEN
HAINWEG 5
33699 BIELEFELD



SCHNITT

öffent. 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 2025

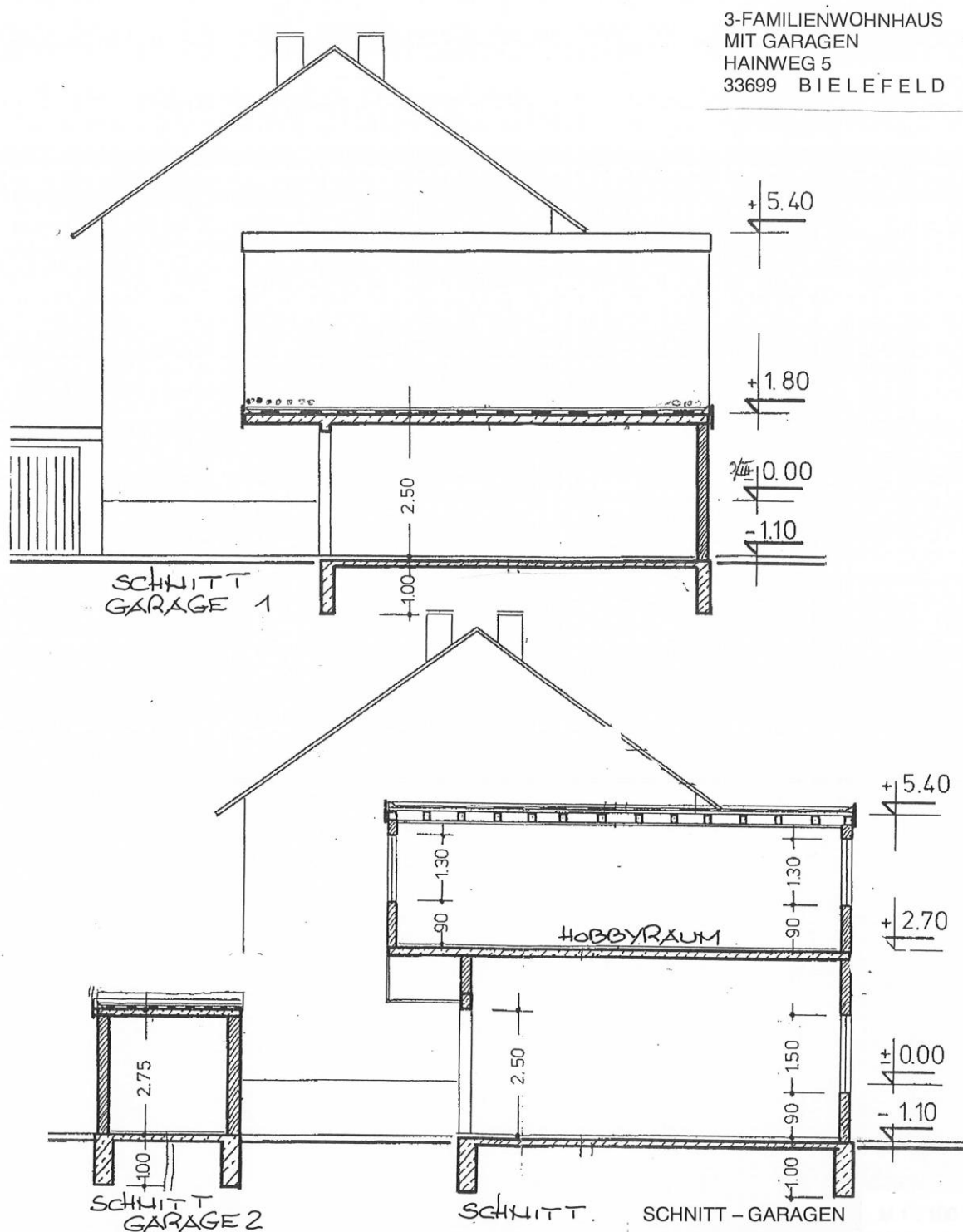
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/XII/24/9376

Seite - 23 -

VOM 17.04.25



öffent. 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 2025

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/XII/24/9376

Seite - 24 -

VOM 17.04.25

