

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. 56/X/25/9487

Seite - 1 -

VOM 03.02.26

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 80/24

BEWERTUNGSOBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus
Detmolder Straße 93
33604 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

15-10-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

225.000,- €

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. 56/X/25/9487

Seite - 2 -

VOM 03.02.26

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG	Zwangsversteigerung	
KATASTERBEZEICHNUNG	Gemarkung Bielefeld Flur 67 Flurstück 247, Größe	618 m²
	Grundbuch von Bielefeld Amtsgericht Bielefeld	
AUFTRAGGEBER	Amtsgericht Bielefeld gem. Beauftragung vom 27-08-2025	
ORTSBESICHTIGUNG	15-10-2025	
WOHNFLÄCHEN	Erdgeschoss	122,14 m²
	Dachgeschoss	<u>119,05 m²</u>
	Wohnfläche gesamt	<u>241,19 m²</u>
BRUTTOGRUNDFLÄCHE	442,92 m²	
BRUTTORAUMINHALT	1.624,54 m³	
MIETER / BEWOHNER	soweit feststellbar, ist das Gebäude nicht bewohnt	
ZUBEHÖR	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wird bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt	

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. 56/X/25/9487

Seite - 3 -

VOM 03.02.26

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 27-08-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus, ermittelt werden.

Der Zugang zum Grundstück und dem Gebäude wurde dem Unterzeichner durch die Eigentümerin nicht ermöglicht. Des Weiteren ist ein Bauzaun aufgestellt worden, der einen Zugang zum Grundstück nicht ermöglicht. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt daher gemäß Rücksprache mit dem Amtsgericht Bielefeld auf der Grundlage der von der öffentlichen Straße möglichen Feststellungen sowie auf der Grundlage der Unterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld.

Die Wohnflächenberechnung sowie die Berechnung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhaltes, wurden auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen erstellt. Da die Grundrisse / Schnitt in einigen Bereichen nicht ausreichend vermasst waren, mussten Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu Abweichungen bei den Wohnflächen, den Bruttogrundflächen und des Bruttorauminhaltes führen.

Die Wohnflächenberechnung 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 15-10-2025 sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

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. 56/X/25/9487

Seite - 4 -

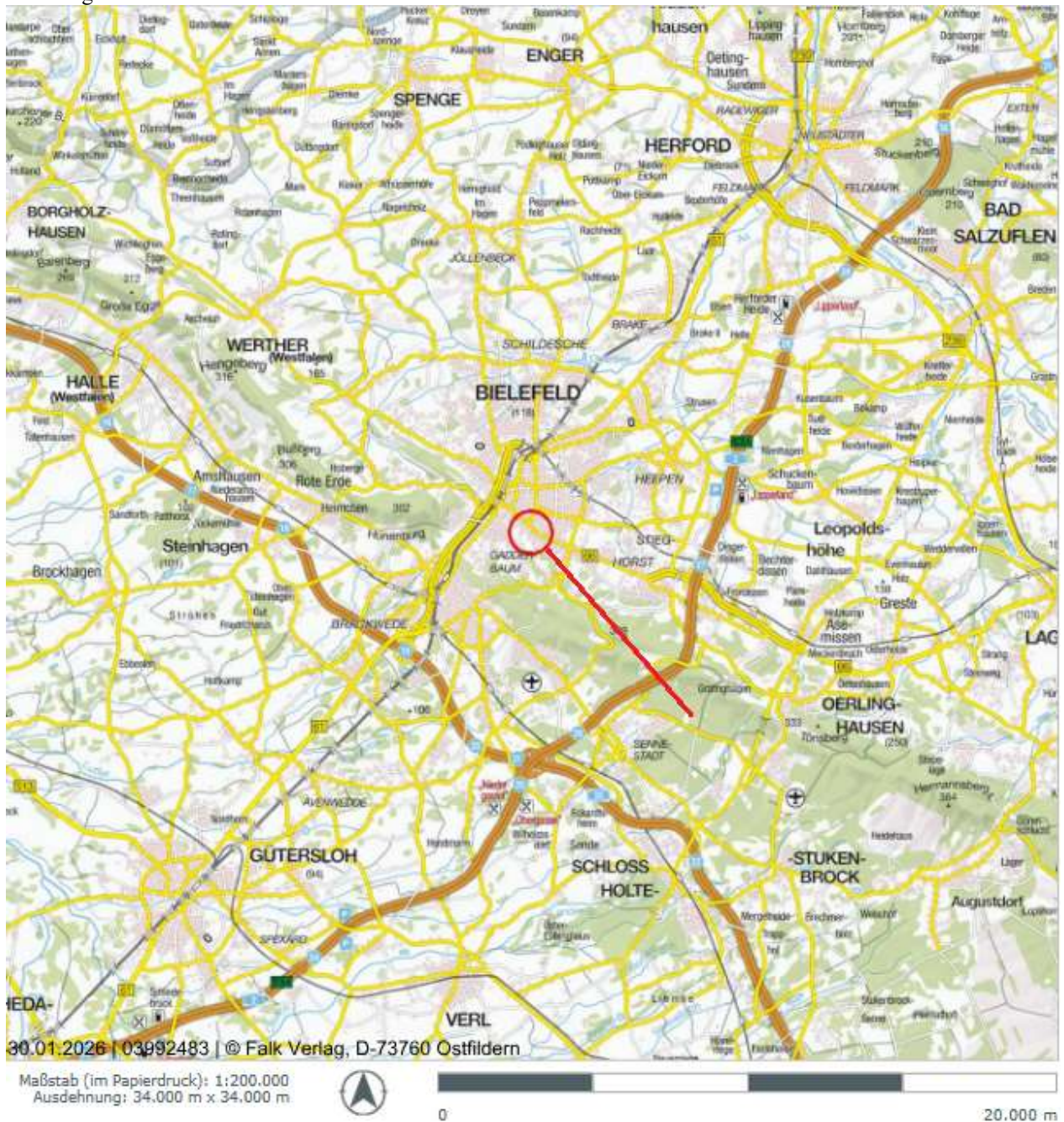
VOM 03.02.26

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 344.000 Einwohner, Stadtbezirk Mitte

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. 56/X/25/9487

Seite - 5 -

VOM 03.02.26

Mikrolage



30.01.2026 | 03992483 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 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. 56/X/25/9487

Seite - 6 -

VOM 03.02.26

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld Mitte, etwa 1,7 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Südwesten an die Detmolder Straße. Hierbei handelt es sich um eine 4-spurige Bundesstraße (B66) mit einer Stadtbahntrasse sowie auf beiden Straßenseiten Bürgersteigen



Detmolder Straße



Detmolder Straße

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 2,0 km vorhanden.
- Zentrum von Bielefeld etwa 2,0 km entfernt
- Stadtbahnhaltestelle etwa 120 m entfernt
- Hbf. Bielefeld etwa 3,0 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A2 etwa 5,6 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A33 etwa 7,6 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan – Wohnbaufläche

Art der Bebauung in der näheren Umgebung

Mehrfamilienhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung.

Grundstückszuschnitt

leicht verwinkelt Grundstück, mit Geländeneigungen von Südwesten nach Nordosten.

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. 56/X/25/9487

Seite - 7 -

VOM 03.02.26

Ver- und Entsorgungsanschlüsse
in der Detmolder Straße

Gas, Strom, Wasser, Telefon,
Glasfaser bis zu 1.000 Mbit/s gemäß Telekom
verfügbar,

Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

Fernwärme: Dezentrales Versorgungsgebiet
Keine Anschlussmöglichkeit an das Wärmenetz

Lärm- und Emissionseinflüsse

Das zu bewertende Grundstück grenzt an eine Bundesstraße (B 66) mit einer Stadtbahntrasse in der Straßenmitte. Bei der Detmolder Straße handelt es sich um eine stark befahrene Ausfallstraße Richtung Autobahn A2. Hierdurch erhebliche Lärmeinflüsse gegeben – siehe anliegenden Ausschnitt aus der Lärmkarte des Landes NRW.



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. 56/X/25/9487

Seite - 8 -

VOM 03.02.26

IV.1 Baubeschreibung des Gebäudes auf der Grundlage der Bauakte und der Inaugenscheinnahme von der Straße – kein Zugang zum Grundstück und dem Gebäude

IV.1.1 Wohnhaus

Art- und Zweckbestimmung	Wohnhaus
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadt Bielefeld <ul style="list-style-type: none">• Ursprungsbaujahr 1883• Wohnhaus Verklinkerung 1988
Geschosse	1 Vollgeschoss
Nutzung	letzte Nutzung: Wohnnutzung (Annahme)
Unterkellerung	größtenteils unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	teilweise ausgebaut – 2 Abstellräume
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	Betonsohle
Keller-Außenwände	Mauerwerk (Annahme)
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Außenfassade	Klinkerfassade
Innenwände	Mauerwerk und Leichtwände (Annahme)
Kellerdecke	massiv (Annahme)
Decke über Erdgeschoss	Holzbalken (Annahme)
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken (Annahme)

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. 56/X/25/9487

Seite - 9 -

VOM 03.02.26

Kelleraußentreppe	nicht vorhanden
Kellerinnentreppe	keine Angaben möglich
Treppe vom EG zum DG	keine Angaben möglich
Heizungsanlage	keine Angaben möglich
Beheizbarkeit der Räume	keine Angaben möglich
Warmwasserbereitung	keine Angaben möglich
besondere Einrichtungen	keine Angaben möglich
Elektro-Installation	keine Angaben möglich
Kellerfenster	keine Angaben möglich
Fenster Geschosse	Soweit einsehbar - Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Innentüren in den Geschossen	keine Angaben möglich
Fußbodenbeläge	keine Angaben möglich
Wandflächen	keine Angaben möglich
Deckenflächen	keine Angaben möglich
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Vollholz-Dachstuhl, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Für weitere Aussagen zu einem möglichen Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw., muss ein entsprechender Sachverständiger mit der Inaugenscheinnahme des Holzwerks beauftragt 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. 56/X/25/9487

Seite - 10 -

VOM 03.02.26

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecken 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.

- Das Gebäude konnte im Außenbereich nur sehr eingeschränkt und im Innenbereich nicht in Augenschein genommen werden. Angaben zu Bauschäden, Baumängeln usw. sind daher nicht möglich.

Grundrissgestaltung

einfach (gemäß Bauakte)

Ausstattung

Keine Angaben möglich, nach äußerem Anschein ist davon auszugehen, dass es sich um eine einfache Innenausstattung handelt.

Gesamtzustand

Das Gebäude ist nach äußerem Anschein seit längerer Zeit nicht bewohnt. Für eine weitere wohnliche Nutzung des Gebäudes ist eine Grundsanierung erforderlich. Dies ist jedoch aufgrund des abzuschätzenden Zustandes unwirtschaftlich.

Wärmedämmung

den Anforderungen zum Baujahr und nicht den heutigen Anforderungen entsprechend.

Energieausweis

lag nicht vor

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. 56/X/25/9487

Seite - 11 -

VOM 03.02.26

V.2 Auswahl des Ermittlungsverfahrens

Das zu bewertende Grundstück ist am Bewertungsstichtag (soweit feststellbar) mit einem Wohnhaus bebaut, welches scheinbar seit längerer Zeit nicht mehr bewohnt ist.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes definiert die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in den §§ 24 bis 38 drei Ermittlungsverfahren:

Die bauliche Anlage befindet sich (soweit feststellbar) einem sehr schlechten Zustand mit einem erheblichen Sanierungstau. Der Unterzeichner geht davon aus, dass das Gebäude nicht mehr nutzbar ist.

Der Unterzeichner führt daher für die Ermittlung des Verkehrswertes das Liquidationsverfahren durch.

Das Liquidationswertverfahren (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3) wird angewandt, wenn auf einem bebauten Grundstück unrentierliche bauliche Anlagen vorhanden sind.

	Bodenwert
-	Freilegungskosten
+	Freilegungserlöse
±	Marktanpassung
=	Liquidationswert

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. 56/X/25/9487

Seite - 12 -

VOM 03.02.26



Gemarkung Bielefeld
Flur 67
Flurstück 247, Größe

618 m²

Grundbuch von Bielefeld
Amtsgericht Bielefeld, Blatt 38337

BIELEFELD IM OKTOBER 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

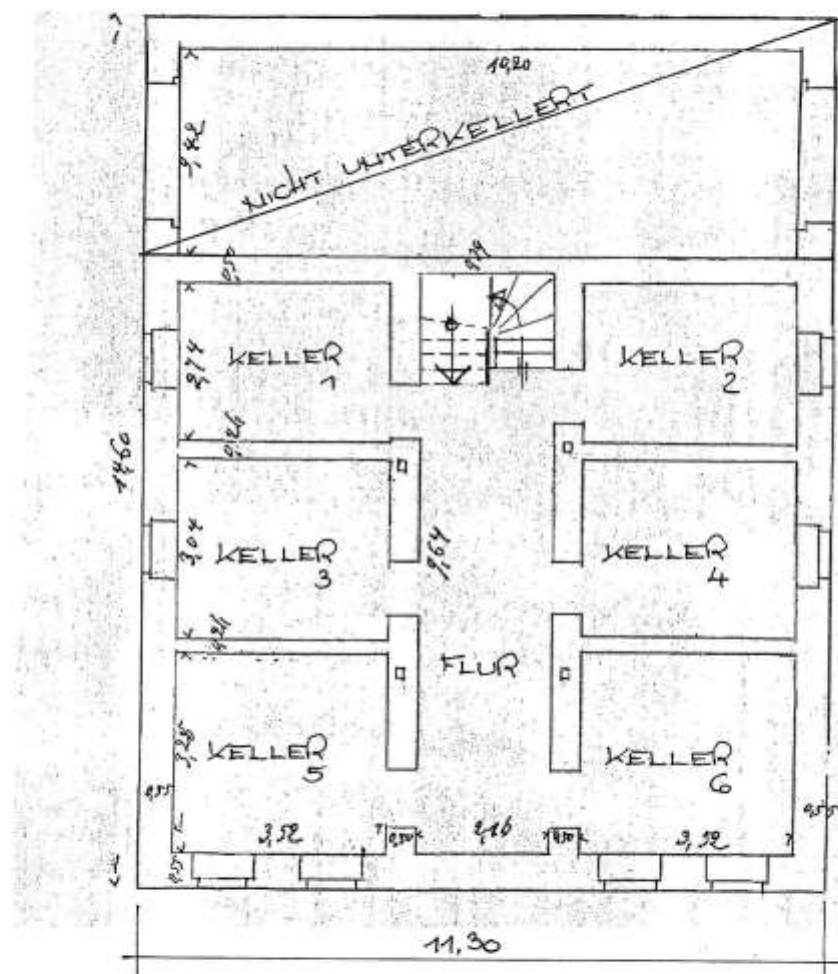
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/X/25/9487

Seite - 13 -

VOM 03.02.26

WOHNHAUS
DETMOLDER STR. 93
33604 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 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

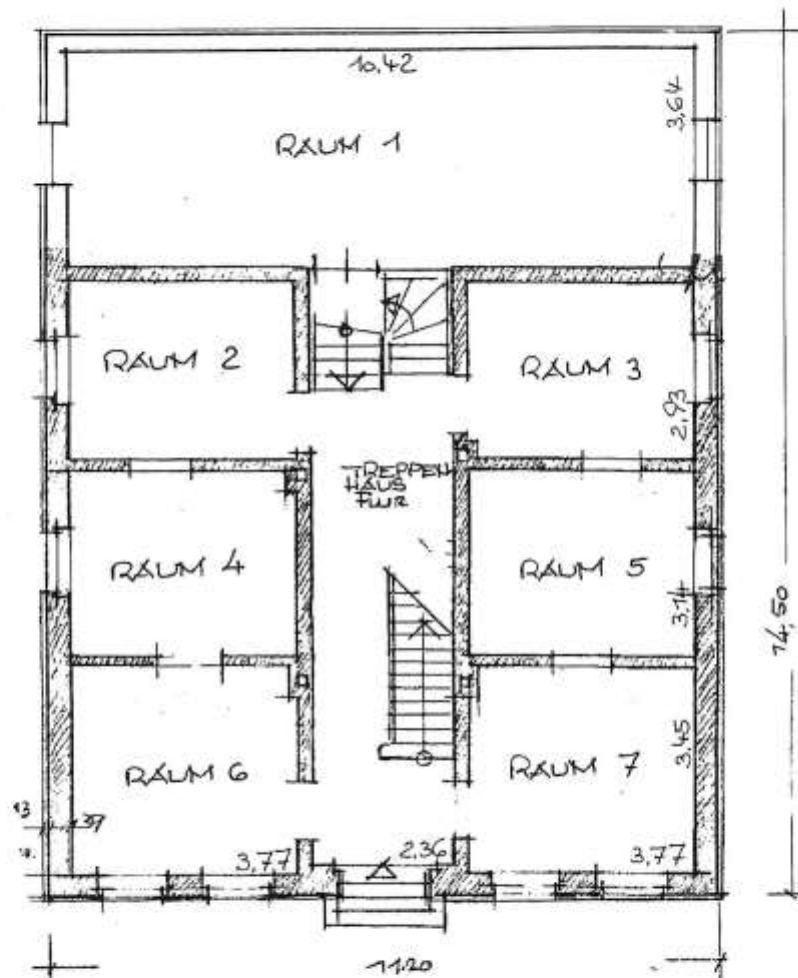
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/X/25/9487

Seite - 14 -

VOM 03.02.26

WOHNHAUS
DETMOLDER STR. 93
33604 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 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

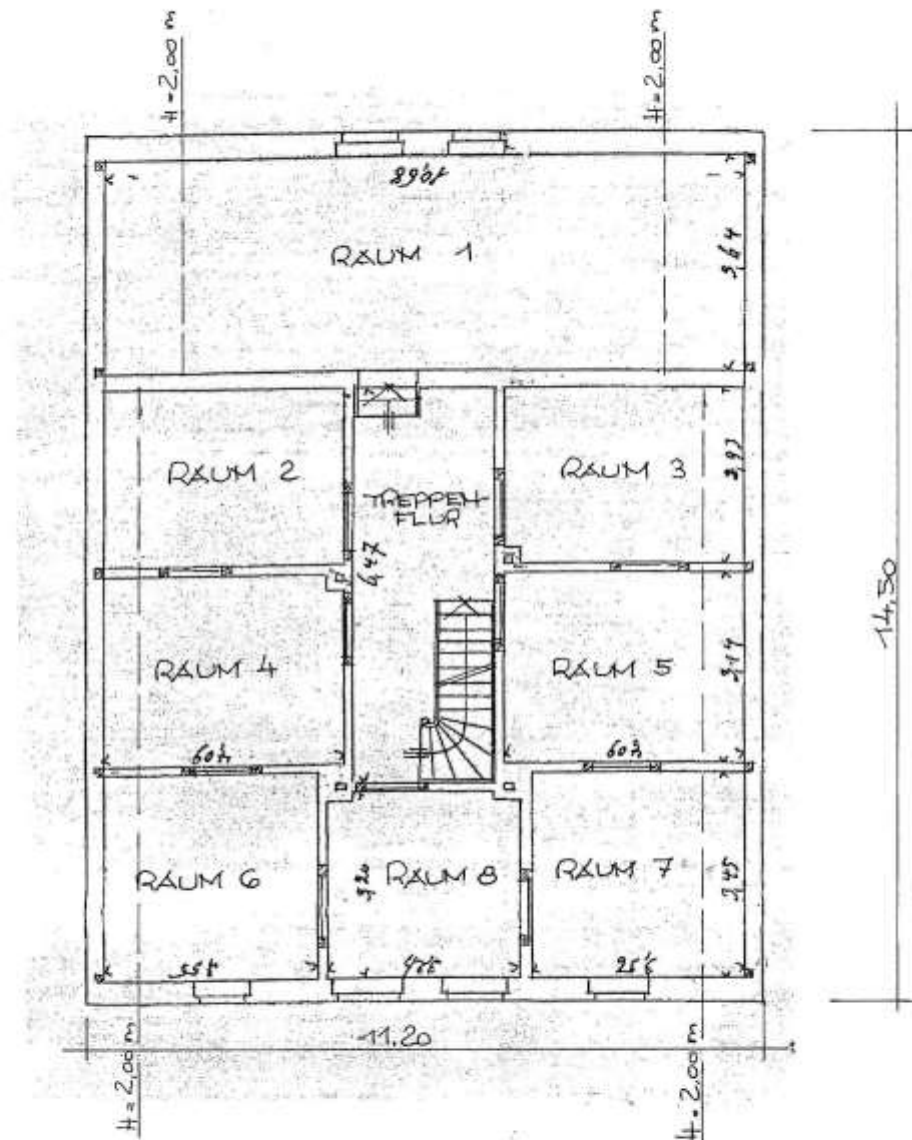
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/X/25/9487

Seite - 15 -

VOM 03.02.26

WOHNHAUS
DETMOLDER STR. 93
33604 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 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

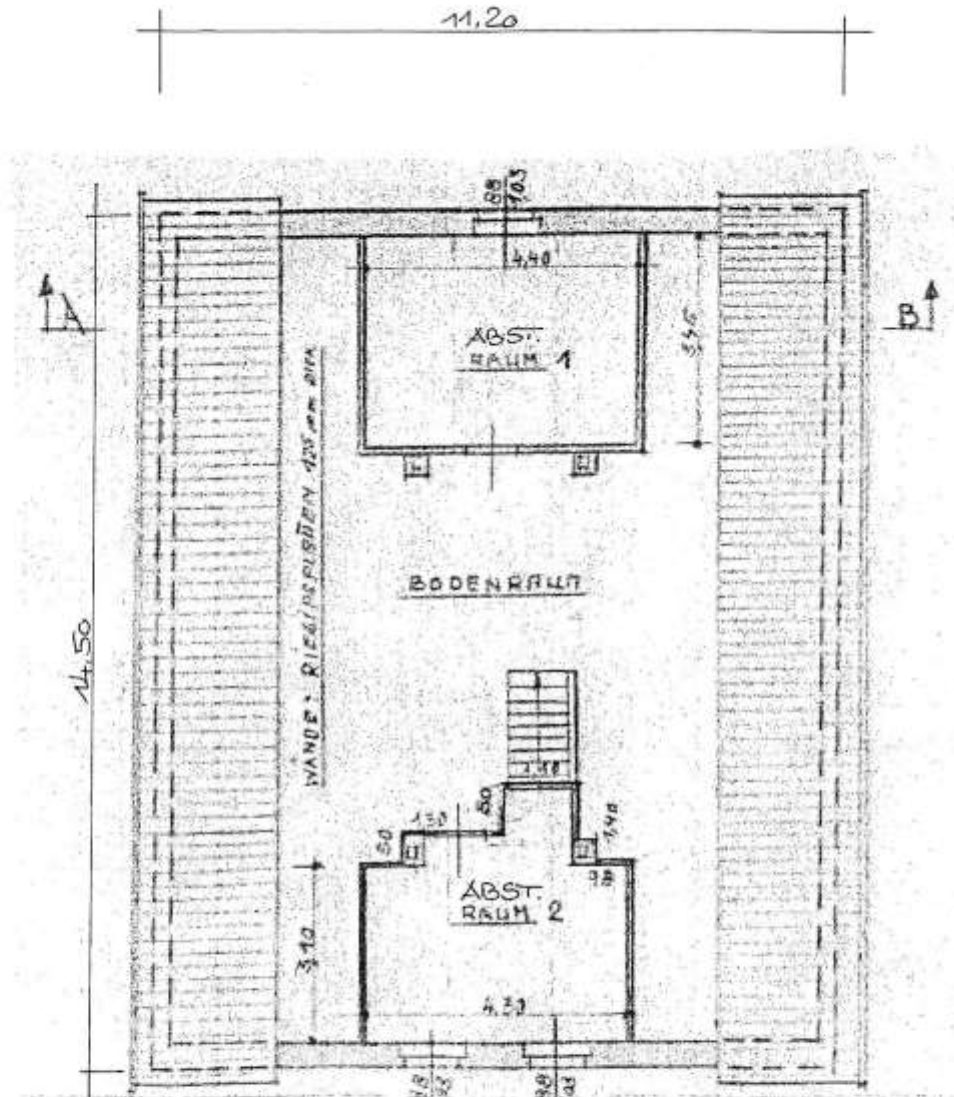
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/X/25/9487

Seite - 16 -

VOM 03.02.26

WOHNHAUS
DETMOLDER STR. 93
33604 BIELEFELD



SPITZBODEN

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 DEZEMBER 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

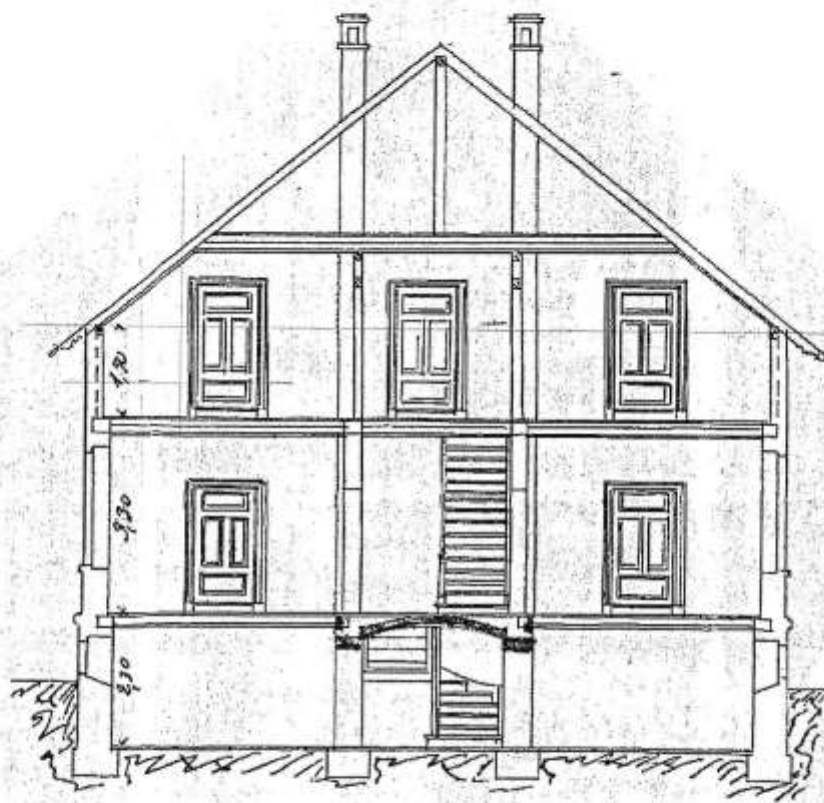
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/X/25/9487

Seite - 17 -

VOM 03.02.26

WOHNHAUS
DETMOLDER STR. 93
33604 BIELEFELD



SCHNITT 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 OKTOBER 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

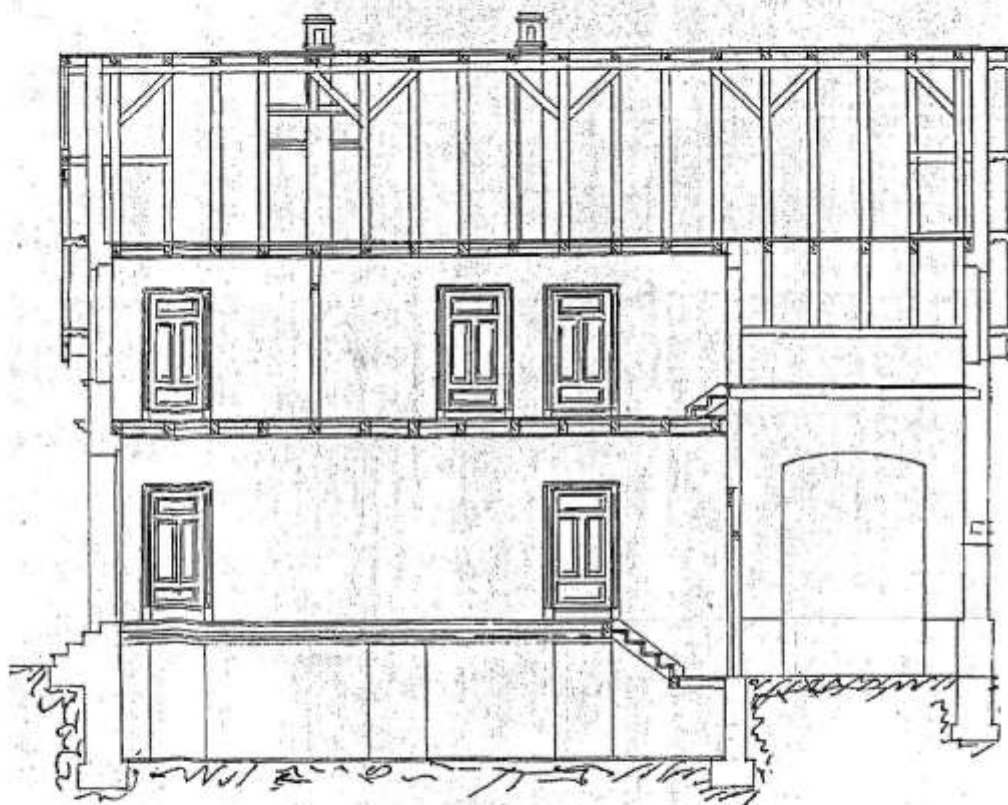
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/X/25/9487

Seite - 18 -

VOM 03.02.26

WOHNHAUS
DETMOLDER STR. 93
33604 BIELEFELD



SCHNITT 2

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 OKTOBER 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. 56/X/25/9487

Seite - 19 -

VOM 03.02.26

