

EXPOSÉ - INTERNETVERSION
zum
VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

**DAS GUTACHTEN IST NUR IN AUSZÜGEN WIEDERGEGEBEN DAS ORIGINALGUTACHTEN KANN IN DER
GESCHÄFTSSTELLE DES AMTSGERICHTS BÜNDE INNERHALB DER SPRECHZEITEN EINGEGEHEN WERDEN**

GESCHÄFTS-NR.

009 K 006/23

BEWERTUNGSOBJEKT

**Grundstück bebaut mit einem
Zweifamilien-Wohnhaus sowie einer Garage
Werfer Straße 308
32257 Bünde**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

12-02-2024



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

125.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

Seite - 1 -

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 2 -

VOM 14.02.24

I. Daten des Grundstücks

**ZWECK DER VERKEHRSWERT-
ERMITTLUNG** **Zwangsversteigerung**

EIGENTÜMER **siehe gesondertes Datenblatt**

AUFTRAGGEBER **Amtsgericht Bünde
gem. Beauftragung vom 09-10-2023**

ORTSBESICHTIGUNG **27-10-2023**

**TEILNEHMER DER
ORTSBESICHTIGUNG** **siehe gesondertes Datenblatt**

KATASTERBEZEICHNUNG **Gemarkung Ahle
Flur 7
Flurstück 26, Größe 856 m²

Grundbuch von Ahle
Amtsgericht Bünde**

GRÖßEN (WOHNFLÄCHEN) **Erdgeschoss 93,08 m²
Dachgeschoss 73,59 m²

Wohnfläche gesamt 166,67 m²**

MIETER **siehe gesondertes Datenblatt**

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bünde vom 09-10-2023, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Gutachtens angeführten Grundstücks, bebaut mit einem Zweifamilien-Wohnhaus sowie einer Garage, ermittelt werden. **An der Rückseite des Gebäudes ist ein Wintergarten errichtet worden – siehe Fotos 5 & 6. In der Bauakte der Stadtverwaltung Bünde liegt hierfür keine Baugenehmigung vor. Der Wintergarten wird daher bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.**

Die Berechnung der Wohn- und Bruttogrundflächen wurde auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundrisse sowie einem Teilaufmass 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- 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 27-10-2023, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden.

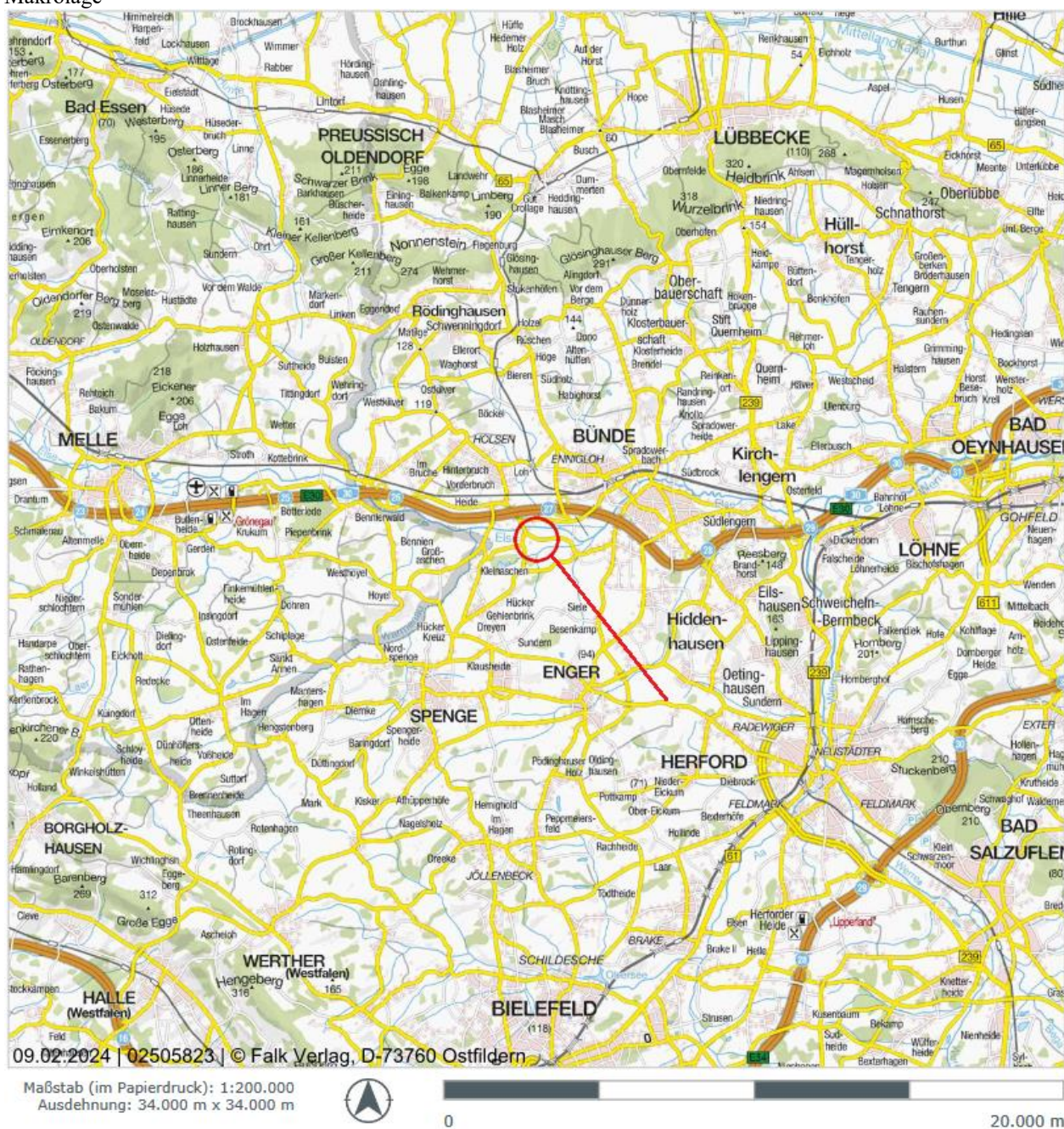
Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Stadtplan

Ortslage : Bünde 45.700 Einwohner, Stadtteil Ahle

Makrolage



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

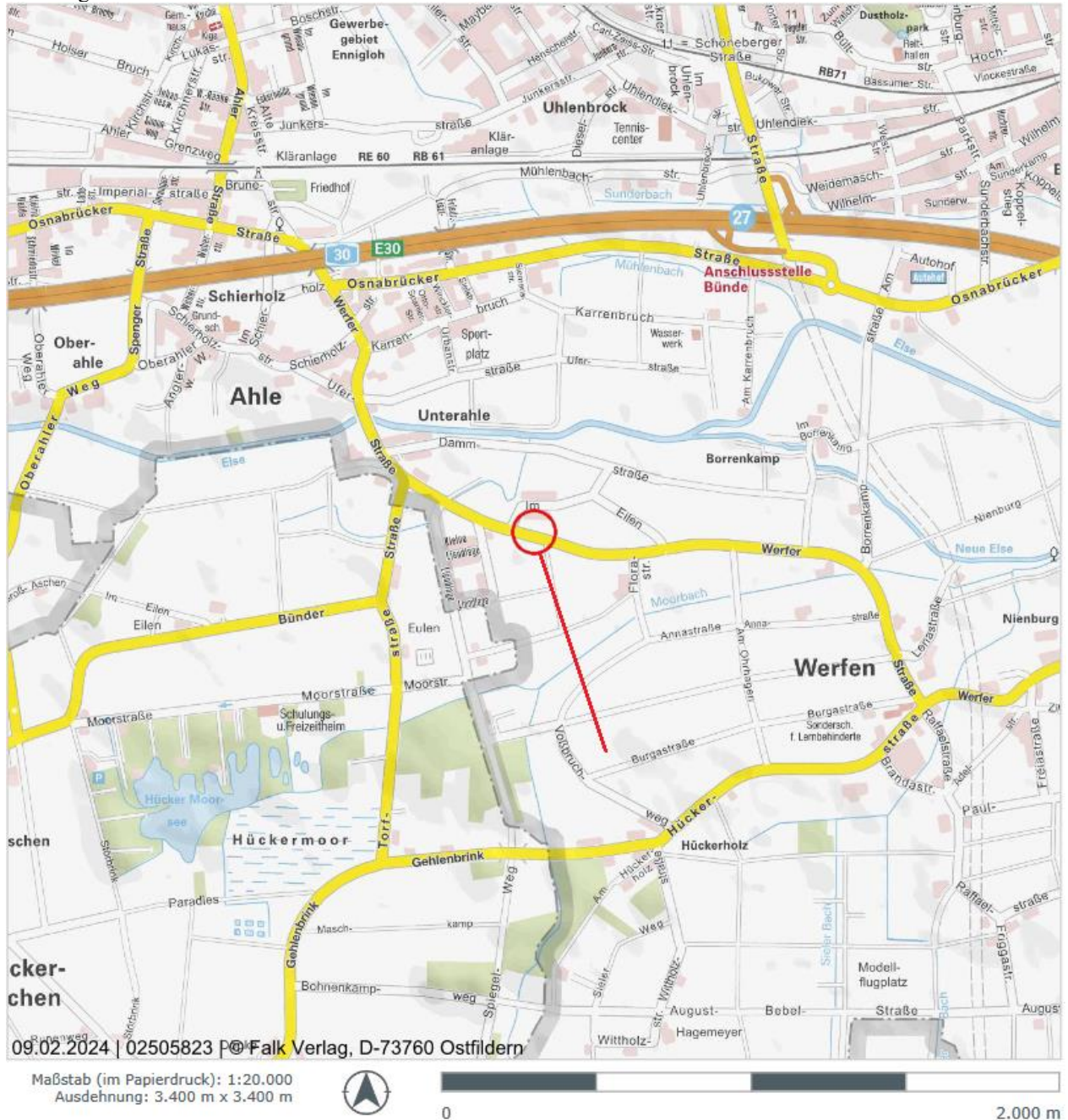
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 5 -

VOM 14.02.24

Mikrolage



III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Herford, in Bünde, im Stadtteil Ahle, etwa 3,3 km Luftlinie südwestlich des Zentrums von Bünde und etwa 5,0 km Luftlinie nordwestlich des Zentrums von Enger. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Süden an die Werfer Straße. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße mit einseitig Bürgersteig/Radweg.



Werfer Straße



Werfer Straße

Kreis / Reg.-Bezirk

Herford / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Das Grundstück liegt etwa 4,5 km vom Zentrum von Bünde entfernt. Hier Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Apotheken usw.) vorhanden.
- Zentrum von Bruchmühlen etwa 6,5 km entfernt
- Zentrum von Enger etwa 7,0 km entfernt
- Zentrum von Herford etwa 14,0 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 1,2 km entfernt
- Bahnhof Bünde etwa 5,2 km entfernt.
- Auffahrt auf die Autobahn A30 etwa 3,0 km entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan – Fläche für die Landwirtschaft.

Art der Bebauung in der Nachbarschaft

vereinzelt Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundstückszuschnitt

rechteckiges 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
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 7 -

VOM 14.02.24

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Wasser, Strom, Telefon,
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal über
Druckentwässerung (mündliche Angabe).

Lärm- und Emissionseinflüsse

Das Grundstück grenzt im Süden an eine öffentliche
Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen. Lärmein-
flüsse im Außenbereich gegeben.

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bünde • Baugenehmigung Wohnhaus 1926 • Schlussabnahme 1927 • Umbau Fenster 1966 • Schlussabnahme 1967 • Umbau Wohnhaus 1974 • Nachtrag Änderung DG Ausbau 1974 • Schlussabnahme 1974
Geschosse	Wohnhaus: 1 Vollgeschoss Anbau: 1 Vollgeschoss
Unterkellerung	Wohnhaus zu etwa 42 % unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut
Fundamente	massiv
Sohle	massiv
Kelleraußenwände	Mauerwerk
Kellerinnenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk
Außenschale	Putzfassade
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	Holzbalkendecke

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 9 -

VOM 14.02.24

Decke über Dachgeschoss	Holzbalkendecke
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Kelleraußentreppe	nicht vorhanden
Treppe vom EG zum DG	Holztreppe mit Geländer
Zugang zum Dachboden	Holzeinschubtreppe
Dachform	Wohnhaus: Krüppelwalmdach
Dachstuhl Wohnhaus	Vollholz, das Holzwerk konnte nur sehr eingeschränkt in Augenschein genommen werden – siehe Fotos 45 – 48. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke über dem Erd- und Dachgeschoss usw. mängelfrei ist (Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw.). Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhl, Decken usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen. Für eine Beurteilung des Dachstuhls usw. ist gegebenenfalls ein Sachverständiger für Schädlingsbefall zu beauftragen.
Dacheindeckung	Wohnhaus: Dachpfannen
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Kellerfenster	Metallfenster mit Einfachverglasung
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster im Dachgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Abstellraum im DG - Dachflächenfenster
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung, Kessel nach mündlicher Angabe des Bezirksschornsteinfegers aus dem Jahr 2003.

Öllager	Erdtank (gemäß Bauakte)
Beheizung der Räume	Heizkörper
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage – siehe Foto 19
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen – durchschnittliche Ausstattung – siehe Foto 33
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss – Wohnung Nr. 1 Laminat / PVC Bad: keram. Platten WC: keram. Platten Dachgeschoss – Wohnung Nr. 2 Laminat / PVC / Teppichboden Bad: PVC
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung Bad Einheit Nr. 1: deckenhoch verflies WC Einheit Nr. 1: gefliest Bad Einheit Nr. 2: teilweise gefliest (1,10 bis 2,20 m hoch)
Deckenuntersichten	durchschnittliche Ausstattung
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
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 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.

- In den beiden Kellerräumen zeichnen sich an den Wänden deutliche Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung der Bereiche mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in den Wänden. Vergleichbare Schäden im Kellerflur.
- Das Kondensat aus der Heizungsanlage wird in einem Eimer gesammelt, es fehlt der Anschluss an die Abwasserleitung.
- Im Keller Nr. 1 hat sich der Deckenputz teilweise abgelöst.
- Im Gästezimmer der Erdgeschosswohnung ist mit Renovierungsarbeiten begonnen worden, welche jedoch noch nicht abgeschlossen sind.
- Im Bereich der Türschwelle vom EG – Bad zum Esszimmer zeichnen sich Risse in den Bodenfliesen ab.
- Der **nicht** genehmigte Wintergarten befindet sich in einem desolaten Zustand.
- Im Bereich der Dachterrasse sind noch Restarbeiten erforderlich.
- In der Küche im DG ist mit Renovierungsarbeiten begonnen worden, es sind noch Arbeiten erforderlich.
- Der Rollladen des Fensters im Schlafzimmer im Dachgeschoss ist defekt.
- Im Abstellraum im Dachgeschoss sind teilweise die Tapeten entfernt worden, des Weiteren ist das Dachflächenfenster in einem schlechten Zustand und muss erneuert werden.
- Im Spitzbodenbereich zeichnen sich auf der Holzdielung teilweise Wasserränder ab. Die deutet auf evtl. Undichtigkeiten im Bereich der Dacheindeckung hin.

- Am Holzwerk des Dachstuhls sind schon Sparren ausgewechselt worden. Ein Schädlingsbefall am Holzwerk ist nicht völlig auszuschließen. Es sollte ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall usw. hinzugezogen werden.
- In der Außenfassade zeichnen sich in verschiedenen Bereichen Risse ab.
- In der Verbindungsmauer zwischen dem Wohnhaus und dem Geräteschuppen ist die Verglasung in der Tür defekt.

usw.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über eine Wohnung im Erdgeschoss und einer Wohnung im Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über eine durchschnittliche Grundrissgestaltung, wobei die Wohnung im Erdgeschoss nicht in sich abgeschlossen ist – siehe Grundriss in der Anlage zu diesem Gutachten.

Gebäudeausstattung

Die Wohnung im EG verfügt über eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung. Die Wohnung im Dachgeschoss war am Tag der Ortsbesichtigung nicht bewohnt und ist renovierungsbedürftig.

besondere Bauteile

keine

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem erblichen Reparaturstau. In der Dachgeschosswohnung vor einer erneuten Vermietung / Nutzung Renovierungen erforderlich.

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Es sind am Gebäude umfassende Maßnahmen der energetischen Sanierung erforderlich.

Energieausweis

lag nicht vor

IV.2 Garage

Art- und Zweckbestimmung	Garage
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bünde • gemäß vorliegenden Unterlagen – 1960 • Umbau der Garage 1974 • Schlussabnahme 1974
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Decke	massiv
Dachform	flach geneigtes Dach
Dachabdichtung Garage	Bitumen-Schweißbahnen
Garagentor	Metallschwingtor mit elektr. Antrieb
Bauschäden /Reparaturstau	soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. • An der Außenfassade zeichnen sich in verschiedenen Bereichen Risse ab. • Im Innenbereich zeichnen sich an den Wänden Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Die Wandflächen sind größtenteils nicht einsehbar (Gegenstände in der Garage).
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem Reparaturstau.

IV.3 Geräteschuppen – es liegt keine Baugenehmigung vor

Art- und Zweckbestimmung	Geräteschuppen
Baujahr	nicht feststellbar, da in der Bauakte der Stadtverwaltung Bünde keine Unterlagen.
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Decke	Holzbalken
Dachabdichtung	Trapezbleche
Ausstattung	einfach
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem Reparaturstau.

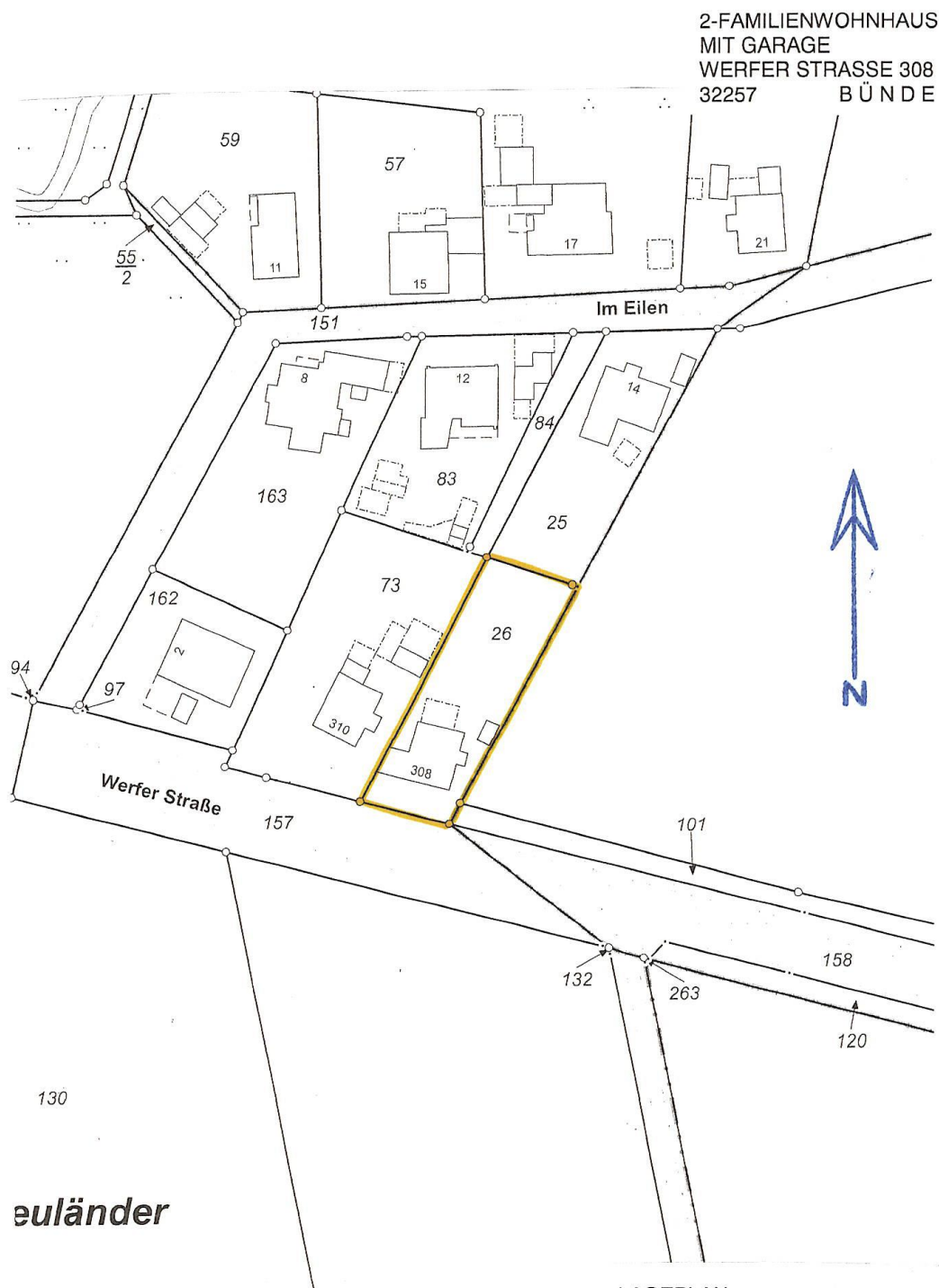
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 15 -

VOM 14.02.24



2-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
WERFER STRASSE 308
32257 BÜNDE

euländer

Gemarkung Ahle
Flur 7

Flurstück 26, Größe

856 m²

Grundbuch von Ahle
Amtsgericht Bünde,

LAGEPLAN

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 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

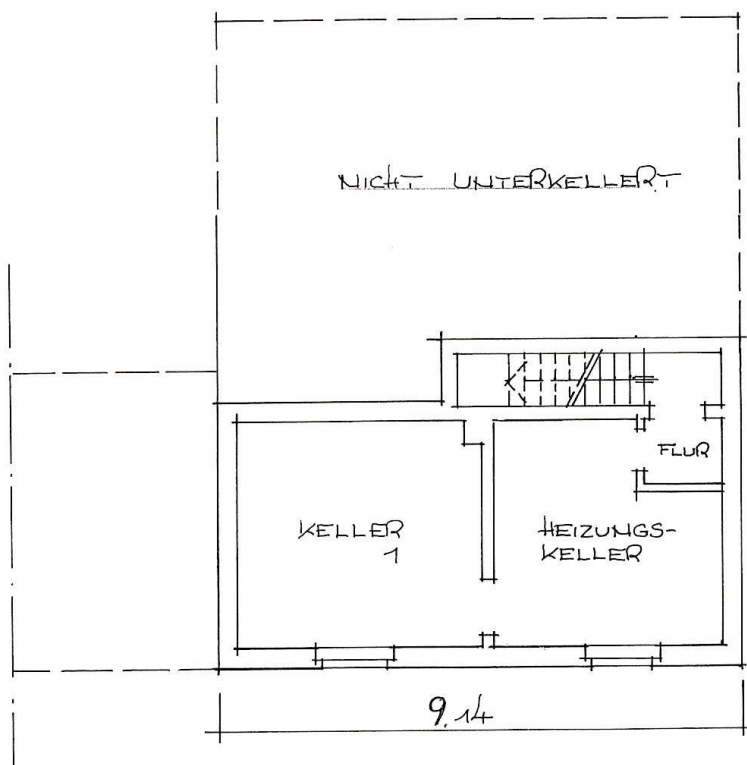
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 16 -

VOM 14.02.24

2-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
WERFER STRASSE 308
32257 B Ü N D E



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 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

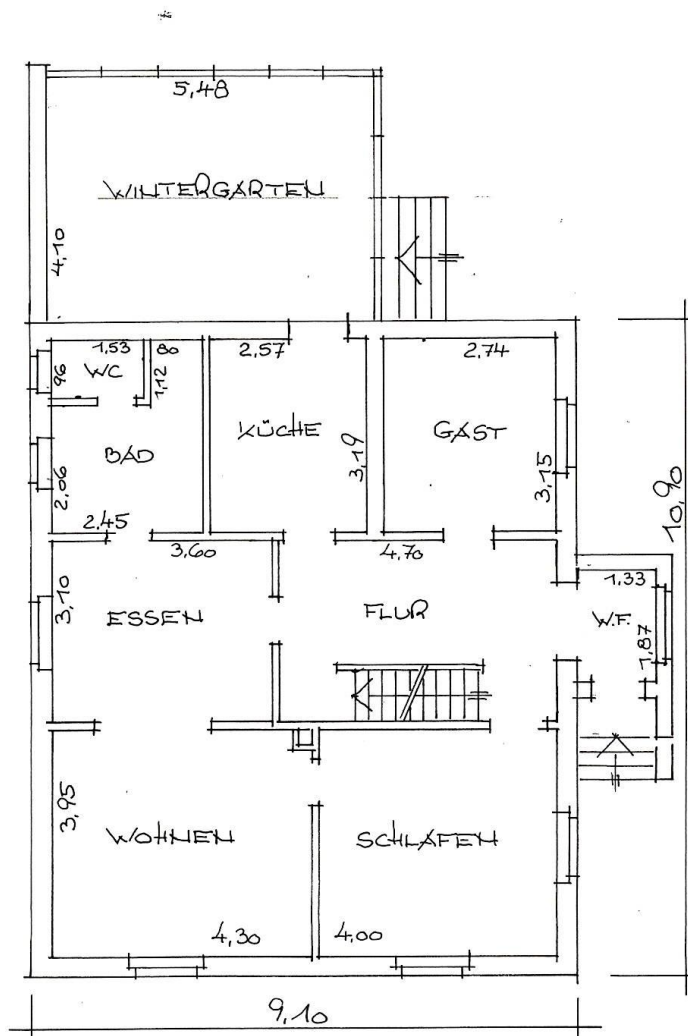
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 17 -

VOM 14.02.24

2-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
WERFER STRASSE 308
32257 B Ü N D E



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 2023

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

VOM 14.02.24

[illegible]

öffentl. bestellter und vereidigter
Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

Email uwejustus@aol.com – Handy 0171 21 333 53

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

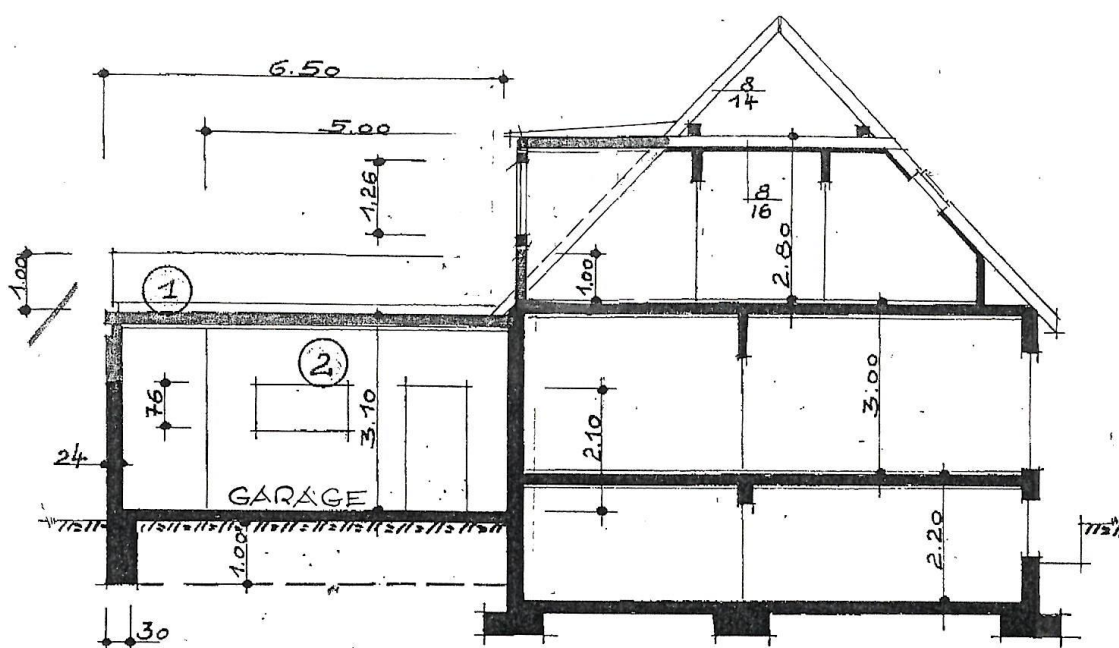
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 19 -

VOM 14.02.24

2-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
WERFER STRASSE 308
32257 B Ü N D E



SNITT

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 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

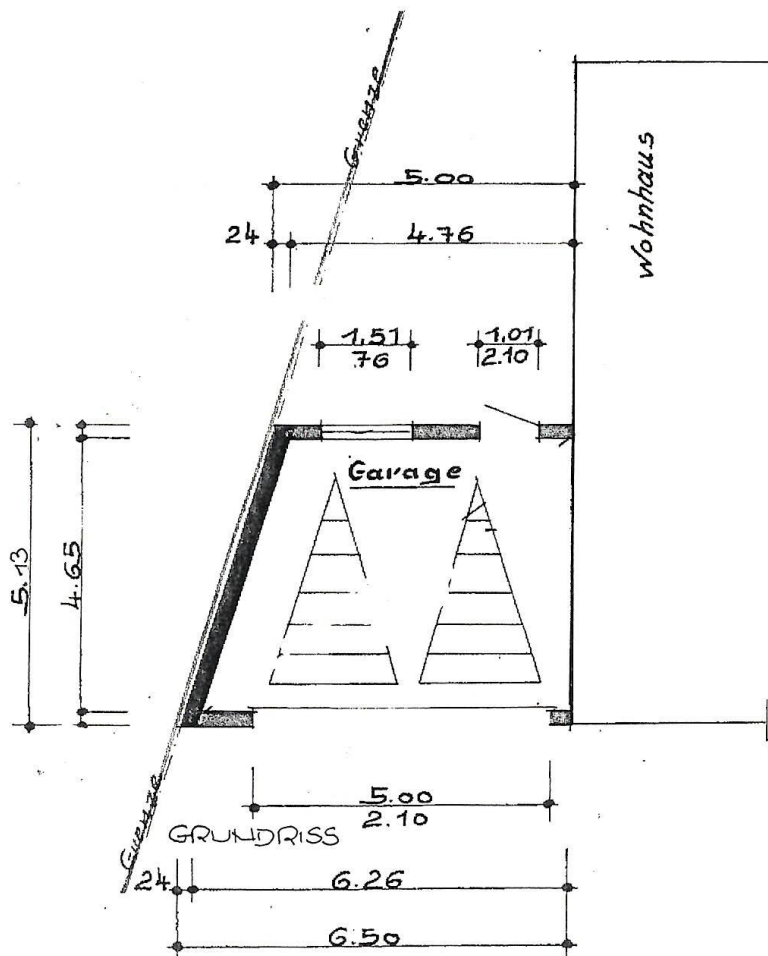
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 20 -

VOM 14.02.24

2-FAMILIENWOHNHAUS
MIT GARAGE
WERFER STRASSE 308
32257 B Ü N D E



GARAGE

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 2023

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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

GUTACHTEN NR. 54/X/23/9219

Seite - 21 -

VOM 14.02.24



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Seite - 21 -