

EXPOSÉ - INTERNETVERSION
zum
VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

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

GESCHÄFTS-NR. 10 K 18/24

BEWERTUNGSOBJEKT Grundstück bebaut mit einem
Wohnhaus mit Anbau sowie einer Garage
Mühlenfeldstraße 19
32257 Bünde

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG** 06-05-2025



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

290.000,- €

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
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9387

Seite - 2 -

VOM 09.05.25

I. Daten des Grundstücks

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

EIGENTÜMER **siehe gesondertes Datenblatt**

AUFTRAGGEBER **Amtsgericht Bünde
gem. Beauftragung vom 08-01-2025**

ORTSBESICHTIGUNG **05-02-2025 & 14-02-2025**

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

KATASTERBEZEICHNUNG **Gemarkung Holsen
Flur 9
Flurstück 59/29, Größe **800 m²**

**Grundbuch von Holsen
Amtsgericht Bünde****

GRÖßEN (WOHNFLÄCHEN) **Erdgeschoss **98,49 m²**
 Dachgeschoss **82,94 m²

 Wohnfläche gesamt **181,43 m²******

MIETER **siehe gesondertes Datenblatt**

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bünde vom 08-01-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Gutachtens angeführten Grundstücks, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau sowie einer Garage, ermittelt werden. **Das Gebäude wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Im Dachgeschoss befindet sich jedoch ein abgeschlossener Bereich, welcher als abgeschlossene Wohnung genutzt werden könnte. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein außerhalb der Wohnungen befindliches Treppenhaus.**

Bei der Stadtverwaltung Bünde und auch bei der Kreisverwaltung Herford, lag für das zu bewertende Objekt keine vollständige Bauakte vor. Das Ursprungsbaujahr wurde den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr, dass diese Angabe zutreffend ist.

An der Rückseite des Gebäudes ist ein Wintergarten errichtet worden – siehe Foto 8. Hierfür liegt keine Baugenehmigung vor. Der Unterzeichner geht davon aus, dass efür den Wintergarten eine nachträgliche Baugenehmigung erwirkt werden kann. Hierfür muss bei der Stadtverwaltung Bünde ein schriftlicher Bauantrag eingereicht werden.

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 14-02-2025, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben der beim Ortstermin Anwesenden.

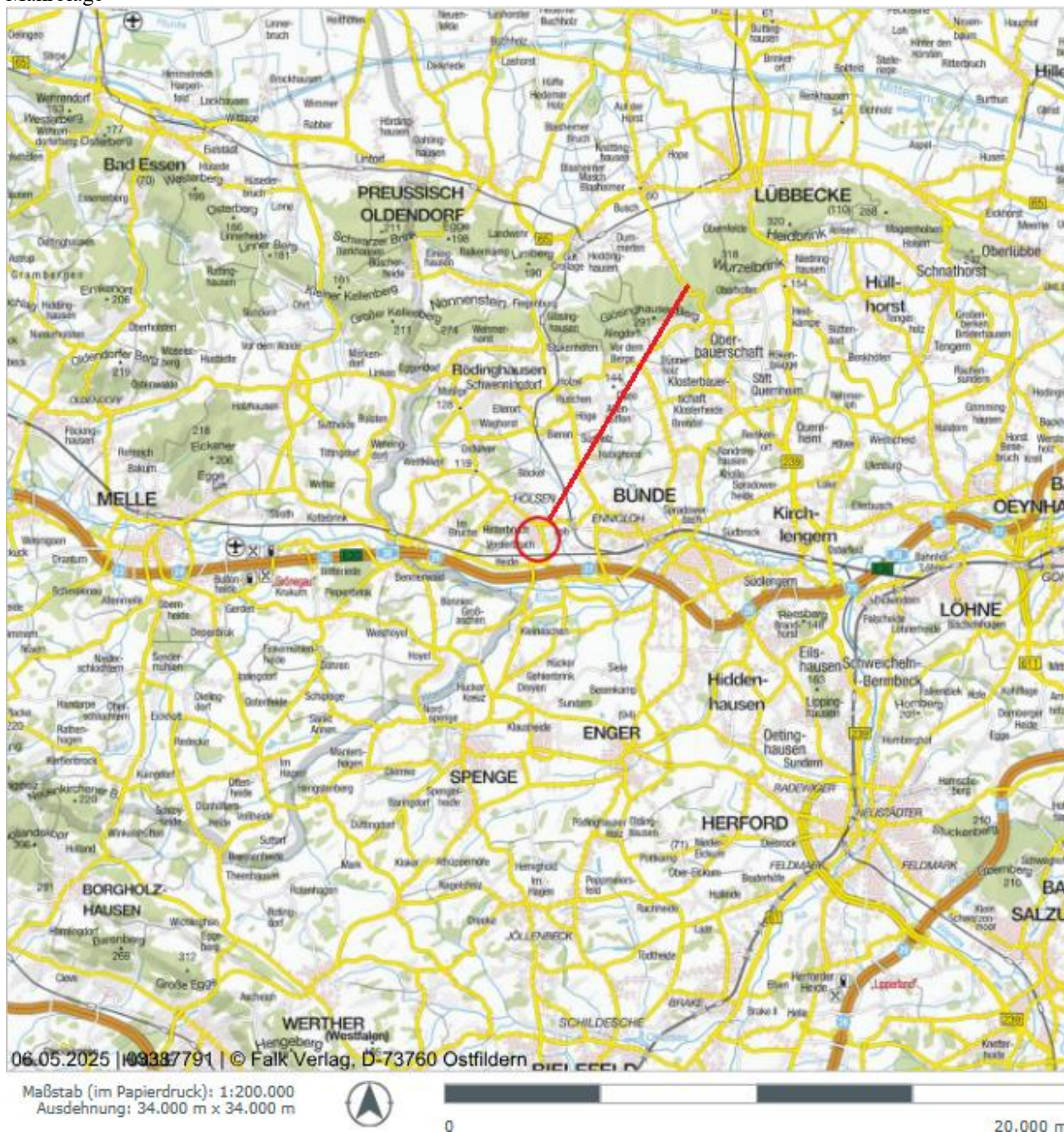
Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

III. Grundstücksbeschreibung

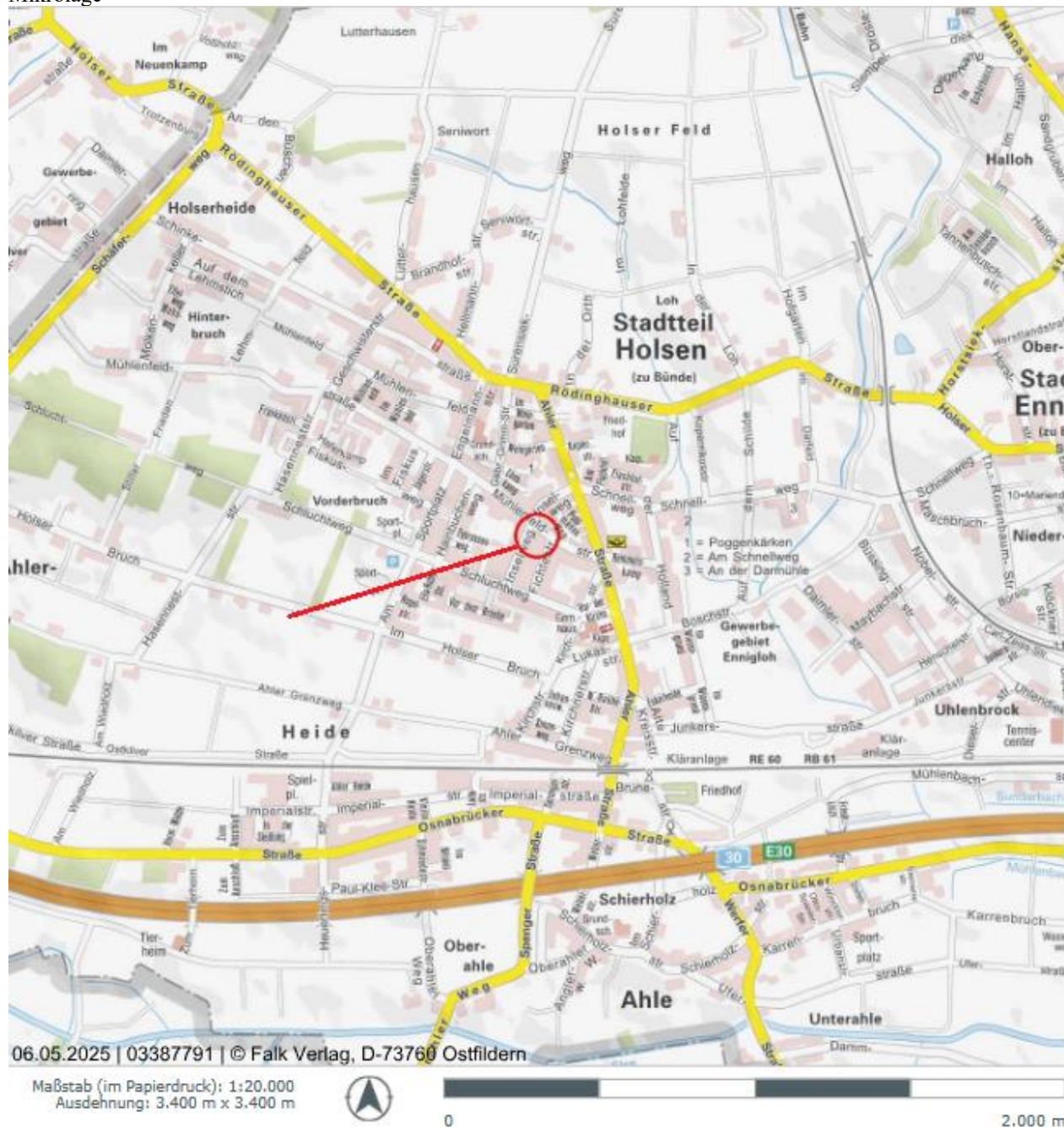
III.1 Stadtplan

Ortslage : Bünde 45.700 Einwohner, Stadtteil Holsen

Makrolage



Mikrolage



III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Herford in Bünde, im Stadtteil Holsen etwa 4,5 km Luftlinie nordwestlich des Zentrums von Bünde. Das Grundstück grenzt im Südwesten an die Mühlenfeldstraße. Es handelt sich dabei um eine asphaltierte und noch nicht vollständig ausgebaute öffentliche Straße.



Mühlenfeldstraße



Mühlenfeldstraße

Kreis/Reg.-Bezirk

Herford / Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

- Zentrum von Bünde etwa 6,0 km entfernt, hier Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorh. Im Zentrum von Bruchmühlen (etwa 6,0 km) entfernt, ebenfalls Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.
- Zentrum von Herford etwa 17,0 km entfernt
- Zentrum von Bielefeld etwa 24 km entfernt
- Bahnhof etwa 4,5 km entfernt
- Auffahrt auf die Autobahn A30 etwa 3,5 km entfernt
- Bushaltestelle etwa 300 m entfernt

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Flächennutzungsplan – Wohnbaufläche

umliegende Bebauung

Wohngebäude (Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser)

Grundstückszuschnitt

fast rechteckiger Grundstückszuschnitt ohne besondere Geländeneigungen. Die Frontbreite des Grundstücks an der Straße beträgt etwa 19 m, die mittlere Grundstückstiefe etwa 44 m.

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. 56/I/25/9387

Seite - 7 -

VOM 09.05.25

Lärm- und Emissionsbelästigung

Etwa 700 m Luftlinie südlich des Grundstücks verläuft die Bahntrasse Bad Oeynhausen – Osnabrück. Im Außenbereich sind Lärmeinflüsse leicht wahrnehmbar.

sonstige Beeinträchtigungen

keine festgestellt

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Gas, Wasser, Strom, Telefon,
Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal

Im Keller befindet sich eine Hauswasserversorgungsanlage – siehe Foto 18. Der Unterzeichner kann keine Angabe dazu machen ob diese funktionstüchtig ist.

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Einheiten, welches am Bewertungsstichtag als Einfamilienhaus genutzt wurde.
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bünde und zur Verfügung stehenden Unterlagen <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung Wohnhaus 1955• Anbau an das Wohnhaus 1963• Modernisierung 2019 (mündliche Angabe)
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	vollständig 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	massiv
Decke über Dachgeschoss	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. 56/I/25/9387

Seite - 9 -

VOM 09.05.25

Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Kelleraußentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	Holztreppe mit Geländer
Zugang zum Dachboden	schmale Holztreppe
Dachform	Satteldach
Dachstuhl Wohnhaus	<p>Vollholz, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden, da die Dachunterseiten verkleidet sind. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls, die Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss usw. mängelfrei ist (Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw.).</p> <p>Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhl, Decke usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.</p> <p>Für eine Beurteilung des Dachstuhls usw. ist gegebenenfalls ein Sachverständiger für Schädlingsbefall zu beauftragen.</p>
Dacheindeckung	Dachpfannen (Ton)
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre (Kupfer)
Kellerfenster	Metallfenster mit Einfachverglasung
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach mündl. Angabe erneuert.
Fenster im Dachgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, scheinbar aus den 80er Jahren sowie Dachflächenfenster.
Fenster im Spitzboden	Holzfenster mit Einfachverglasung

Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung, Kessel nach mündlicher Angabe des Bezirksschornsteinfegers aus dem Jahr 1994.
Beheizung der Räume	Heizkörper / Bäder Fußbodenheizung
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage – siehe Foto 19
Elektro-Installation	soweit zu beurteilen – durchschnittliche Ausstattung
Fußbodenbeläge	Erdgeschoss Laminat Küche: keram. Platten Bad: keram. Platten Wintergarten: keram. Platten Dachgeschoss Laminat Bad: keram. Platten
Wandflächen	durchschnittliche Ausstattung Bad im Erdgeschoss: 2,10 m hoch verflieset Bad im Dachgeschoss: 2,00 m hoch verflieset
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 Grund-

stücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

- Heizungsanlage 31 Jahre alt und somit veraltet. Es ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zukunft Investitionen in das Heizungssystem erforderlich sind.
- Im Waschkeller zeichnen sich an der Außenwand rechts neben der Tür zur Kelleraußentreppe Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab. Eine Überprüfung des Bereiches mit einem Feuchteprüfer ergab erhöhte Feuchtigkeitsgehalte in der Wand.
- Im Keller Nr. 3 zeichnen sich in der Brüstung der Außenwand unter dem Kellerfenster Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen ab.
- Im Erdgeschoss ist als Fußbodenbelag Laminat verlegt worden. Der Mieter teilte mündlich mit, dass beim Begehen Geräusche wahrnehmbar sind.
- Im Dachgeschoss sind Arbeiten an der Elektroinstallation vorgenommen worden, hierfür wurden Schlitz in die Wände geschnitten. Die Schlitz sind teilweise noch nicht geschlossen worden.
- Am Balkon fehlt das erforderliche Geländer.
- Die beiden Giebelfenster im Spitzboden sind in einem schlechten Zustand und müssen in absehbarer Zeit erneuert werden.
- Im Bereich der Kelleraußentreppe zeichnen sich Schäden ab.
- Im Bereich der Terrasse zeichnen sich Schäden ab.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung. Da sich im Dachgeschoss eine in sich abgeschlossene Wohnung befindet welche über ein zentrales Treppenhaus erschlossen wird, könnte das Gebäude

auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Am Tag der Orts-besichtigung wurde das Gebäude als Einfamilienhaus genutzt. Im Garten befinden sich ein Swimmingpool sowie eine Dusche. Zum Zustand der Pooltechnik kann der Unterzeichner keine Angaben machen. Das Grundstück ist vollständig mit einem Metallzaun eingezäunt.

Gebäudeausstattung

zeitgemäße Ausstattung

Renovierungen

Nach **mündlicher** Angabe wurden innerhalb des Gebäudes im Jahre 2019 Sanierungs- und Renovierungsarbeiten vorgenommen. Die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Erdgeschoss

- Bodenbeläge im Erdgeschoss erneuert
- Sanierung des Bades im EG
- Heizkörper im EG erneuert
- Wand- und Deckenbereiche gespachtelt & gestrichen
- Fenster erneuert
- Wintergarten 2024 errichtet

Dachgeschoss

- Arbeiten an der Elektroinstallation
- Bad 2019 saniert
- Malerarbeiten
- Balkonabdichtung saniert einschl. neuer Platten

besondere Bauteile

Kelleraußentreppe, Balkon, Wintergarten

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit einem Reparaturstau. Es sind teilweise noch Restarbeiten erforderlich (Elektroinstallation im DG / Balkongeländer)

Wärmedämmung

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

Energieausweis

lag nicht vor

IV.2 Garage

Art- und Zweckbestimmung	Garage
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bünde <ul style="list-style-type: none">• Baugenehmigung Wohnhaus 1960
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Fundamente	massive Fundamente
Sohle	massiv
Außenwände	Mauerwerk, Außenschale Putzfassade
Decke	massiv
Dachform	Satteldach
Dachstuhl Wohnhaus	<p>Vollholz, das Holzwerk konnte nicht in Augenschein genommen werden.</p> <p>Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhls usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.</p> <p>Für eine Beurteilung des Dachstuhls usw. ist gegebenenfalls ein Sachverständiger für Schädlingsbefall zu beauftragen.</p>
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Garagentor	Metallschwinger

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. 56/I/25/9387

Seite - 14 -

VOM 09.05.25

Belichtung

3 Holzfenster mit Einfachverglasung

Bauschäden /Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Soweit einsehbar, weist die Garage die für ihr Alter üblichen Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf.

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

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. 56/I/25/9387

Seite - 15 -

VOM 09.05.25

WOHNHAUS MIT GARAGE
MÜHLENFELDSTR. 19
32257 BÜNDE



Gemarkung Holsen
Flur 9
Flurstück 59/29, Größe

800 m²

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 FEBRUAR 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

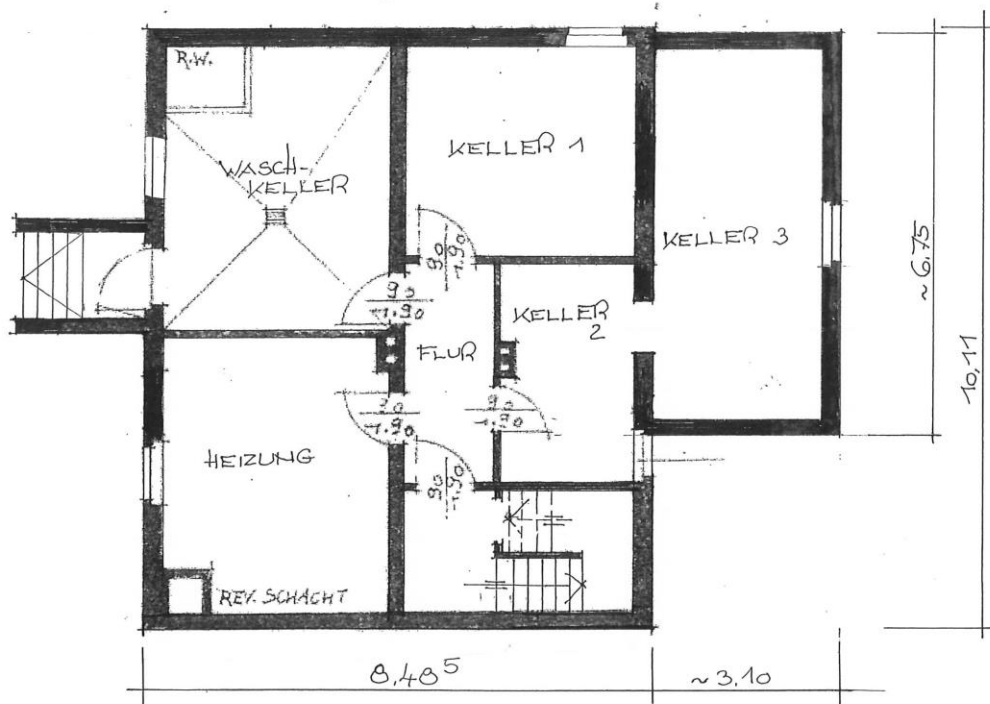
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9387

Seite - 16 -

VOM 09.05.25

WOHNHAUS MIT GARAGE
MÜHLENFELDSTR. 19
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 FEBRUAR 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

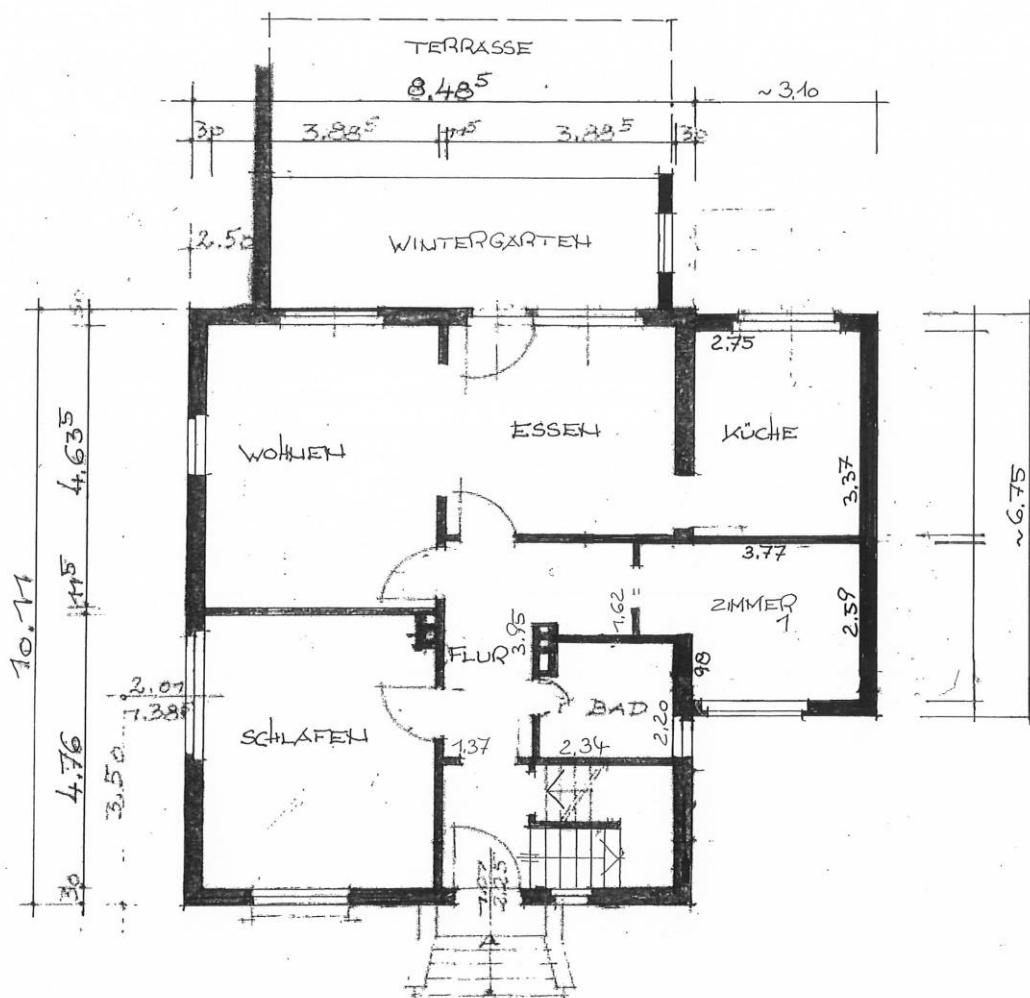
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9387

Seite - 17 -

VOM 09.05.25

WOHNHAUS MIT GARAGE
MÜHLENFELDSTR. 19
32257 BÜNDE



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 FEBRUAR 2025

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

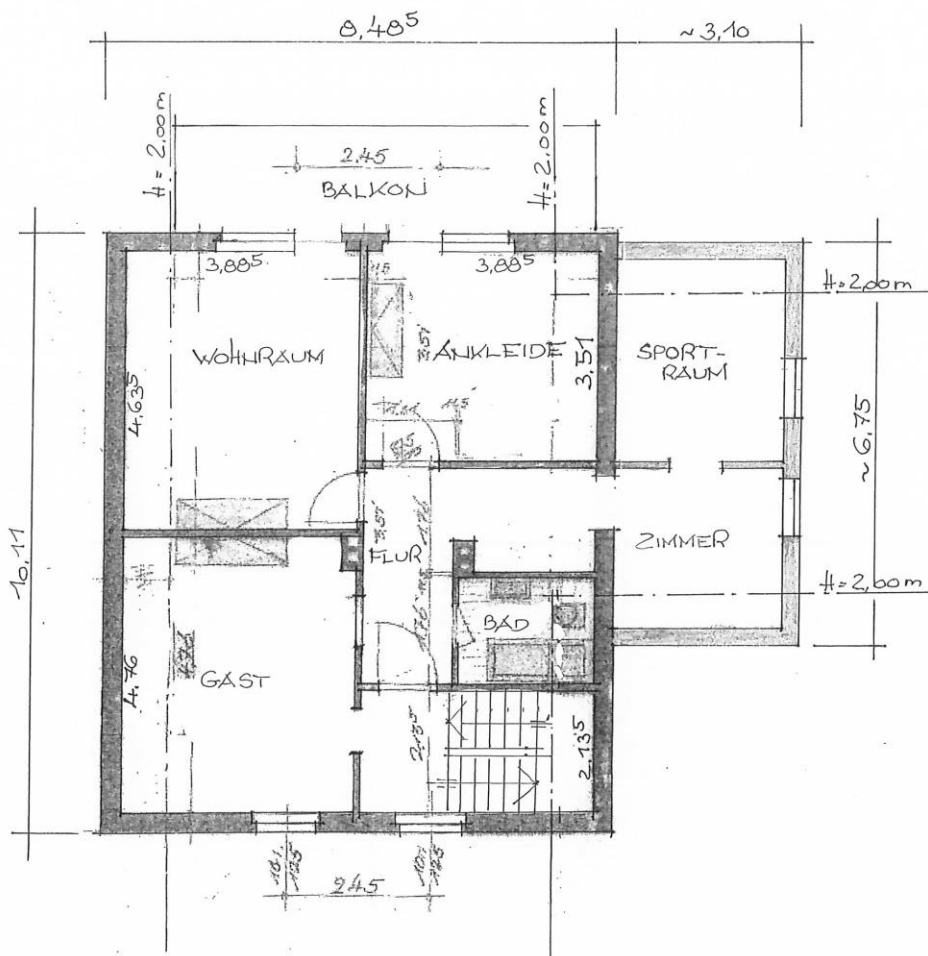
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9387

Seite - 18 -

VOM 09.05.25

WOHNHAUS MIT GARAGE
MÜHLENFELDSTR. 19
32257 B Ü N D E



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 FEBRUAR 2025

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 09.05.25

Architectural drawing of a house with a gabled roof and a central chimney. The drawing includes dimensions for the roof pitch (10/12, 6/12, 18/20, 9/18), wall heights (8.25, 8.75, 8.25, 8.50), and floor levels (10.00, 10.30, 10.70). The house has a central chimney and a staircase on the right side.

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

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
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/I/25/9387

Seite - 20 -

VOM 09.05.25



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Seite - 20 -