

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/XI/25/9498

Seite - 1 -

VOM 20.04.26

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 12/25

OBJEKT

**Grundstück bebaut mit einer
Doppelhaushälfte sowie einer Garage
Igelweg 22
33689 Bielefeld**

**WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG**

17-04-2026



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
400.000,- €

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/XI/25/9498

Seite - 2 -

VOM 20.04.26

I. Daten des Grundstücks

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

KATASTERBEZEICHNUNG **Gemarkung Sennestadt**
 Flur 11
 Flurstück 3864, Größe **373 m²**

 Grundbuch von Sennestadt
 AG Bielefeld

AUFTRAGGEBER **Amtsgericht Bielefeld**
 gem. Beauftragung vom 11-11-2025

ORTSBESICHTIGUNG **16-01-2026**

WOHNFLÄCHEN **Erdgeschoss** **89,56 m²**
 Dachgeschoss **68,21 m²**

 Wohnfläche gesamt **157,77 m²**

MIETER **Eigennutzung durch die Eigentümer**

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. 56/XI/25/9498

Seite - 3 -

VOM 20.04.26

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Bielefeld vom 11-11-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte sowie einer Garage ermittelt werden.

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- 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 16-01-2026, 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).

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/XI/25/9498

Seite - 4 -

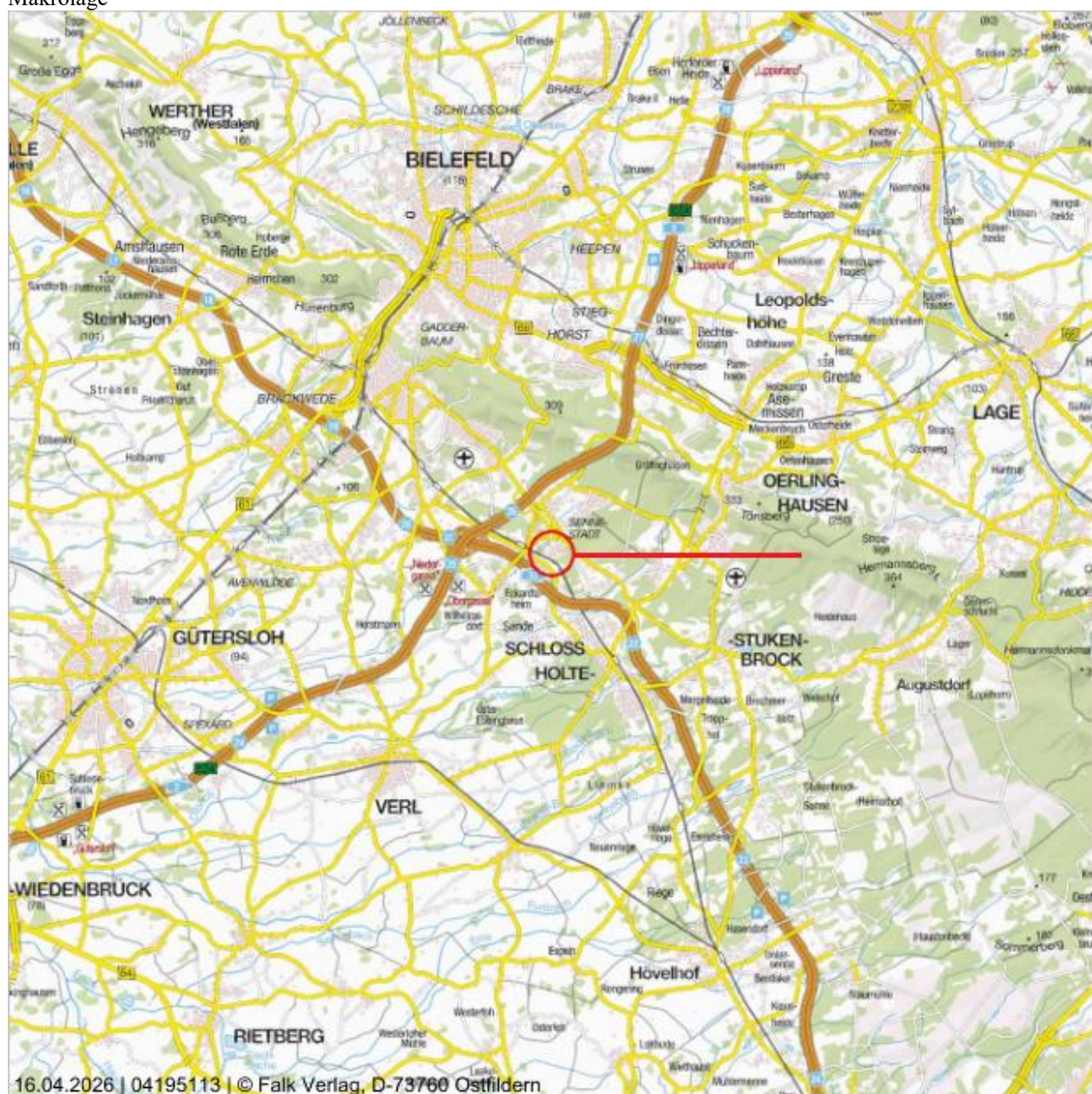
VOM 20.04.26

III. Grundstücksbeschreibung

III.1 Stadtplan

Ortslage : Bielefeld, 344.000 Einwohner, Stadtteil Sennestadt

Makrolage



16.04.2026 | 04195113 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 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/XI/25/9498

Seite - 5 -

VOM 20.04.26

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. 56/XI/25/9498

Seite - 6 -

VOM 20.04.26

III.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt in Bielefeld im Stadtteil Sennestadt, etwa 10,0 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Bielefeld und etwa 800 m Luftlinie südwestlich des Zentrums des Stadtteils Sennestadt. Das zu bewertende Grundstück welches mit einer Doppelhaushälfte sowie einer Garage bebaut ist, grenzt im Süden an den Igelweg. Es handelt sich um eine öffentliche, ausgebaute Straße. Das zu bewertende Grundstück liegt an einer Sachgasse des Igelweges.



Igelweg



Igelweg

Kreis, Reg.-Bezirk

Bielefeld/Detmold

Verkehrslage, Entfernungen

Im Zentrum von Sennestadt (etwa 1,4 km entfernt) Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Schulen, Apotheke usw.) vorhanden.

- Zentrum von Bielefeld etwa 16,0 km entfernt.
- Bushaltestelle etwa 600 m entfernt
- Bahnhof mit Verbindungen Richtung Bielefeld und Paderborn etwa 1,5 km entfernt.
- Auffahrt auf die A2 etwa 3,0 km entfernt.

Wohn- bzw. Geschäftslage

gemäß Bebauungsplan – reines Wohngebiet

Art der Bebauung in der Straße

Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften

Grundstückszuschnitt (Wohnhaus)

leicht verwinkelt 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
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/XI/25/9498

Seite - 7 -

VOM 20.04.26

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Gas, Wasser, Strom, Telefon,
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. 56/XI/25/9498

Seite - 8 -

VOM 20.04.26

IV. Baubeschreibung der Gebäude

IV.1 Doppelhaushälfte

Art des Gebäudes	Doppelhaushälfte
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld • Baugenehmigung 2007 in der Genehmigungsfreistellung • Fertigstellung 2008
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	voll unterkellert
Dachgeschoss	ausgebaut
Spitzboden	nicht ausgebaut
Keller-Außenwände	Stahlbeton
Keller-Innenwände	Mauerwerk
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Verblendmauerwerk
Innenwände der Geschosse	Mauerwerk und Leichtwände
Kellerdecke	massiv
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Dachgeschoss	Holzbalken, darauf Holzfaserplatten
Kelleraußentreppe	nicht vorhanden
Kellerinnentreppe	massive Stufenanlage
Treppe vom EG zum DG	massive Stufenanlage

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/XI/25/9498

Seite - 9 -

VOM 20.04.26

Treppe vom DG bis zum Spitzboden	Holzeinschubtreppe
Dachform	Satteldach
Dachstuhl Wohnhaus	Vollholz, soweit das Holzwerk in Augenschein genommen werden konnte, wurde kein Schädlingsbefall festgestellt. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das Holzwerk des Dachstuhls usw. mängelfrei ist (Holzschädlingsbefall / Fäulnis usw.). Evtl. erforderliche Sanierungskosten im Bereich des Holzwerkes (Dachstuhl usw.) sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt und sind, sofern erforderlich, noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
Dacheindeckung	Dachpfannen
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung – soweit feststellbar aus dem Baujahr des Gebäudes. Auf dem Dach drei Kollektoren.
Beheizung der Räume	Heizkörper (EG / DG)
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage
besondere Einrichtungen	keine
Elektro-Installation	soweit feststellbar, durchschnittliche Ausstattung und auf dem Stand zum Baujahr des Gebäudes.
Kellerfenster	Kunststoff-Fertigteilfenster
Fenster im Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Fenster im Dachgeschoss	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Bad Dachflächenfenster

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/XI/25/9498

Seite - 10 -

VOM 20.04.26

Innentüren im Erdgeschoss

Holztüren in Metalleckzargen

Innentüren im Dachgeschoss

Holztüren in Metalleckzargen

Fußbodenbeläge

Kellergeschoss

keram. Platten

Erdgeschoss

keram. Platten

Wohnen / Essen: Vinyl

Dachgeschoss

Vinyl

Bad: keram. Platten

Duschbad: keram. Platten

Spitzboden

Teppichboden

Wandflächen

durchschnittliche Ausstattung

Gäste-WC im EG: deckenhoch verflies

Bad im DG: deckenhoch verflies

Duschbad im DG: deckenhoch verflies

Deckenflächen

durchschnittliche Ausstattung

Bauschäden / Reparaturstau

soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Im Kellergeschoss sowie in den Geschossen, konnten nicht alle Wandflächen in Augenschein genommen werden. 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,

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/XI/25/9498

Seite - 11 -

VOM 20.04.26

noch als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht werden.

- Im Waschkeller zeichnen sich im Eckbereich leichte Verfärbungen an Wand ab. Eine Überprüfung des Bereiches mit einem Feuchteprüfer ergaben am Tag der Ortsbesichtigung keine erhöhten Feuchtigkeitsgehalte in der Wand.
- Im Windfang im Erdgeschoss zeichnet sich an der Außenwand ein Riss ab.
- Im Wohn-/Esszimmer ist am Fenster zum Garten eine Scheibe gerissen.
- Im Schlafzimmer 2 haben sich an der Außenfassade im Sturz Klinker abgelöst, hierdurch ist die Scheibe vor dem Fenster (Sicherheitsglas als Absturzsicherung) ebenfalls beschädigt worden und muss erneuert werden.

Gesamtzustand

Das Gebäude befindet sich weitestgehend auf dem Stand zum Baujahr mit einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand und einem leichten Reparaturstau.

Gebäudeausstattung

durchschnittlich

besondere Bauteile

Dachgauben

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung des Gebäudes befindet sich auf dem Stand des Baujahres.

Energieausweis

lag nicht vor

Grundrissgestaltung

typisch für eine Doppelhaushälfte. Im Dachgeschoss ein Bad und zusätzlich eine Duschbad.

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/XI/25/9498

Seite - 12 -

VOM 20.04.26

IV.2 Garage

Art des Gebäudes	Garage
Baujahr	gemäß Bauakte der Stadtverwaltung Bielefeld • Baugenehmigung 2007 in der Genehmigungsfreistellung • Fertigstellung 2008
Geschosse	1 Vollgeschoss
Unterkellerung	nicht unterkellert
Sohle	Verbundsteinpflaster
Außenwände der Geschosse	Mauerwerk, Außenschale Verblendmauerwerk
Decke	massive Dielen
Dachabdichtung	Folienbahnen
Garagentor	Metallschwingtor
rückwertiger Ausgang	Kunststofftür
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich auf dem Stand zum Baujahr mit entsprechenden Alterungs- und Abnutzungserscheinungen.

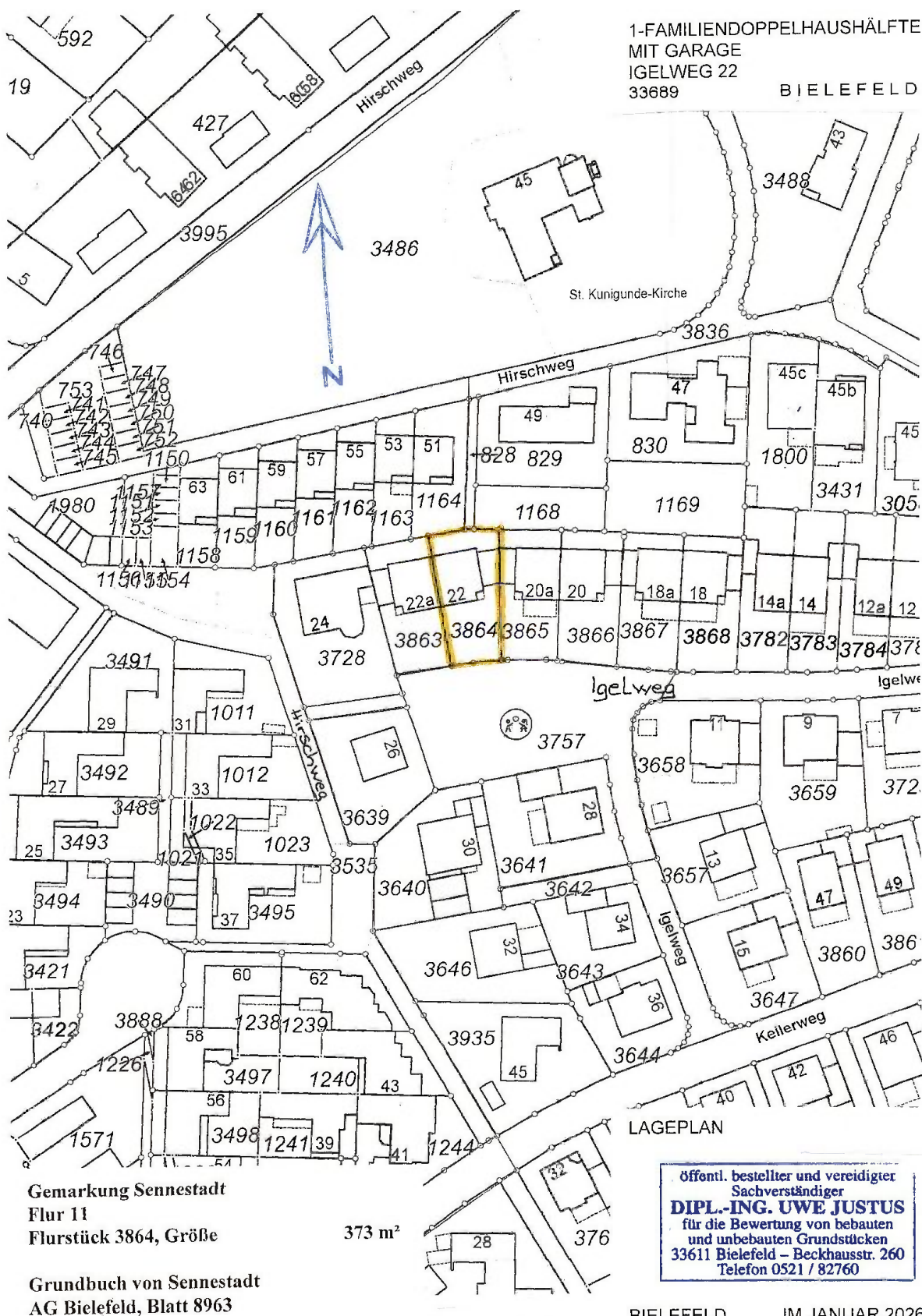
DIPL.-ING. UWE JUSTUS

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/XI/25/9498

Seite - 13 -

VOM 20.04.26



DIPL.-ING. UWE JUSTUS

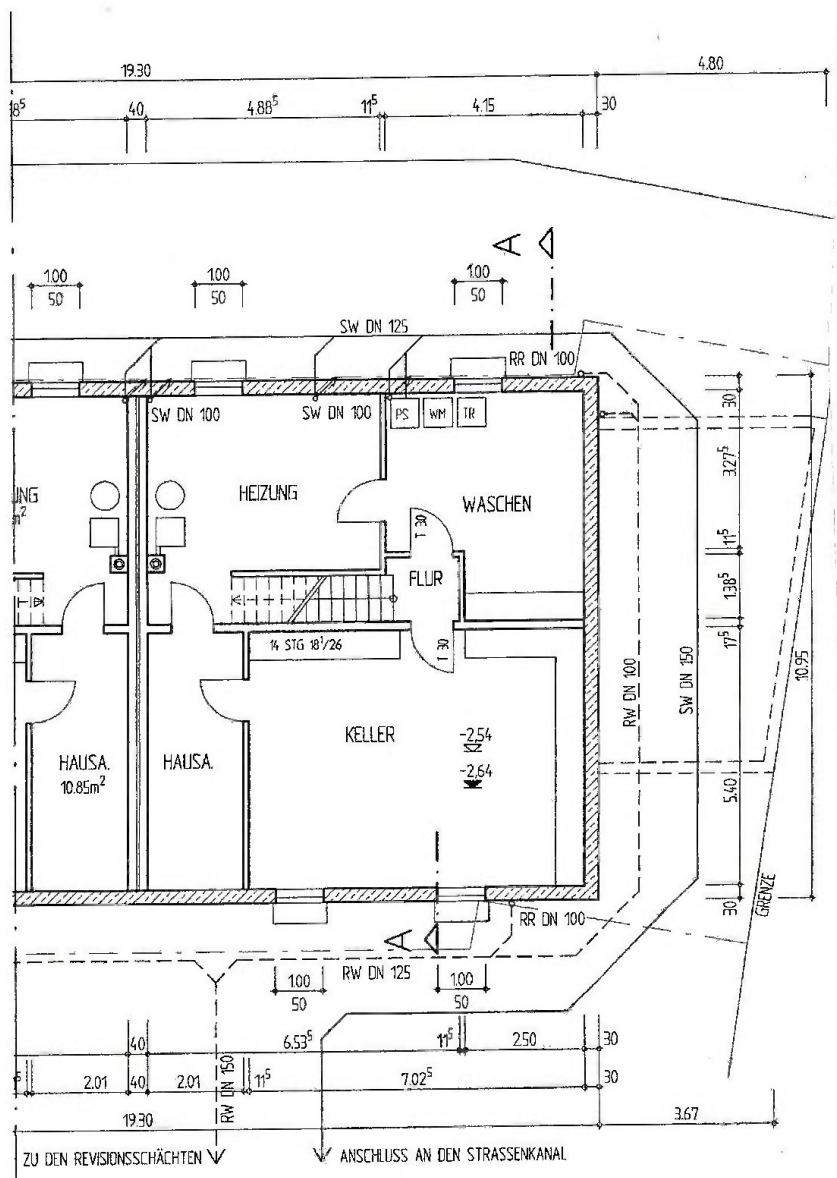
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/XI/25/9498

Seite - 14 -

VOM 20.04.26

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
MIT GARAGE
IGELWEG 22
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 JANUAR 2026

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

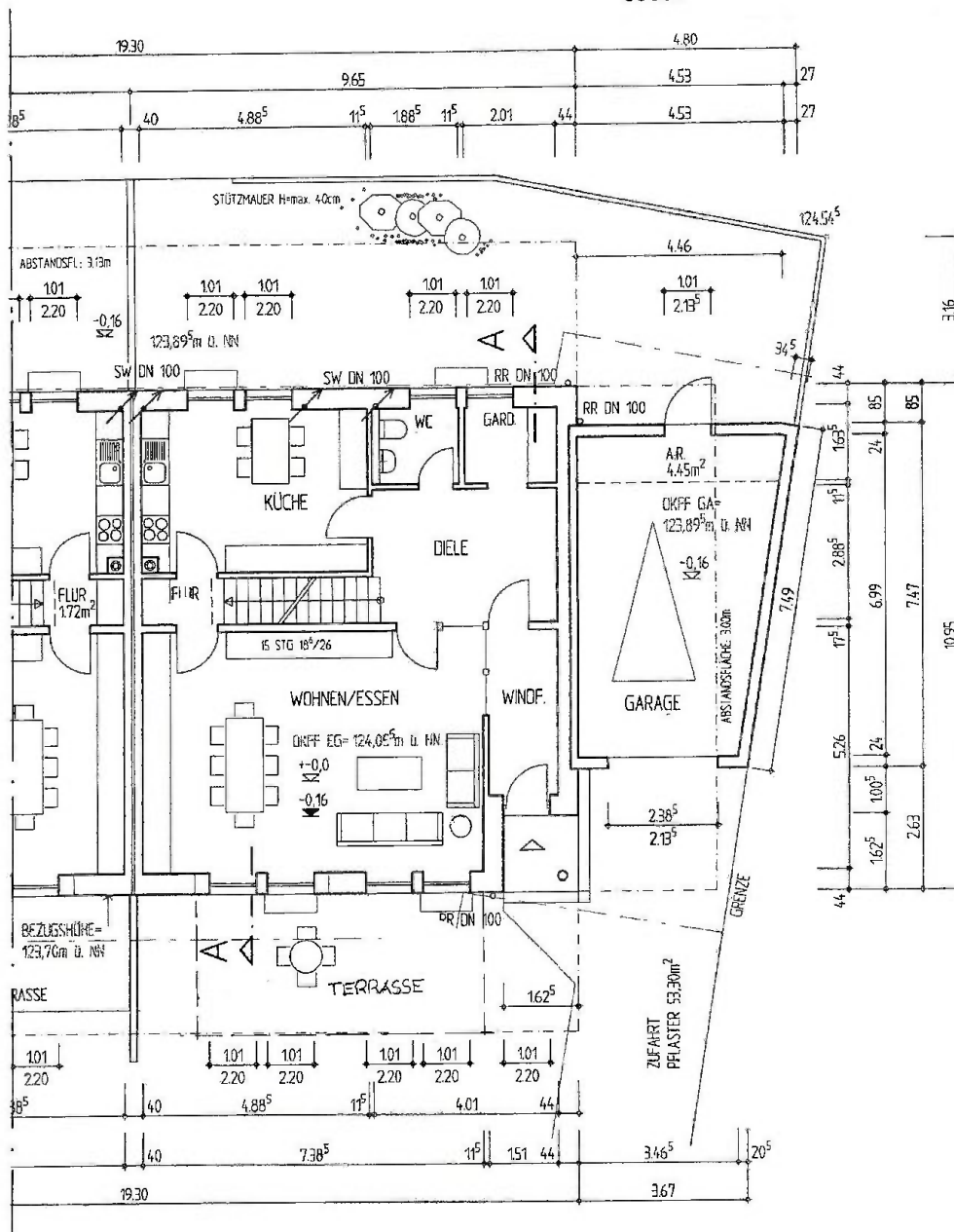
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/XI/25/9498

Seite - 15 -

VOM 20.04.26

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
MIT GARAGE
IGELWEG 22
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 JANUAR 2026

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

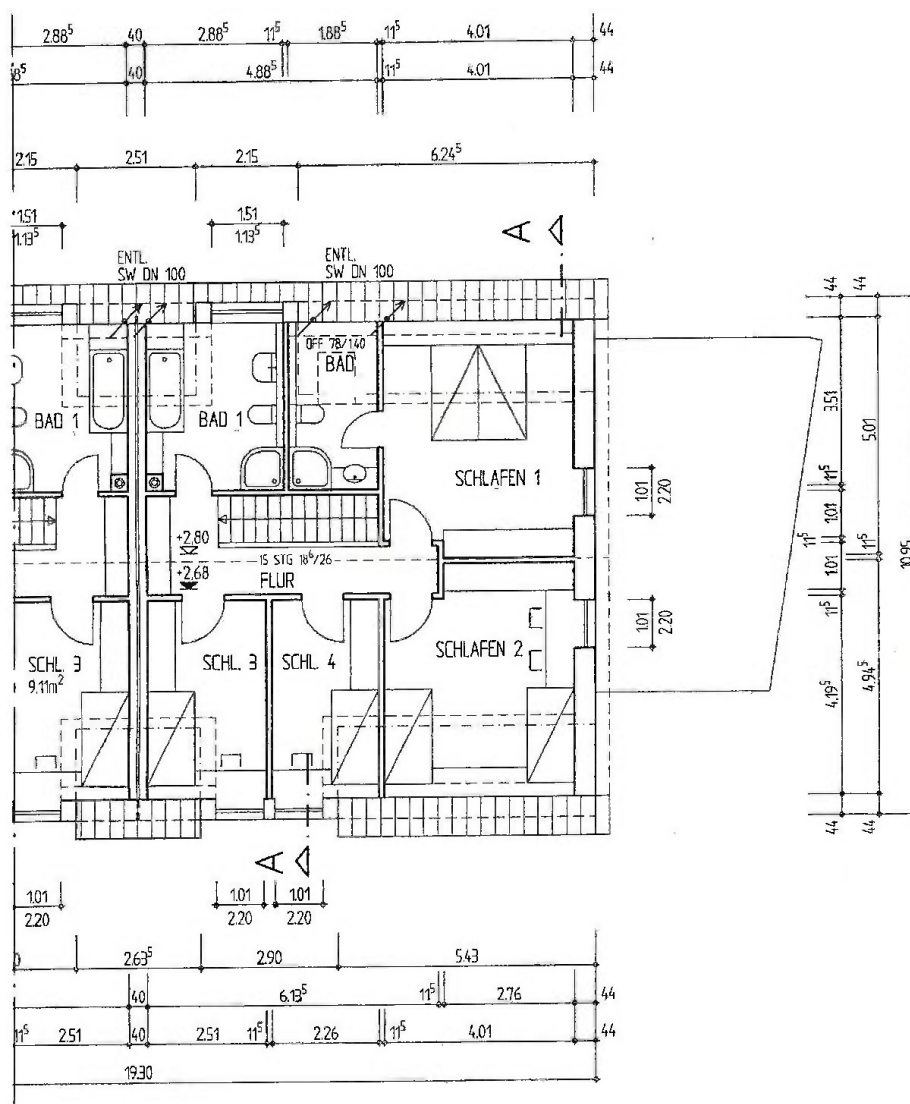
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/XI/25/9498

Seite - 16 -

VOM 20.04.26

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE,
MIT GARAGE
IGELWEG 22
33689 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 JANUAR 2026

DIPL.-ING. UWE JUSTUS

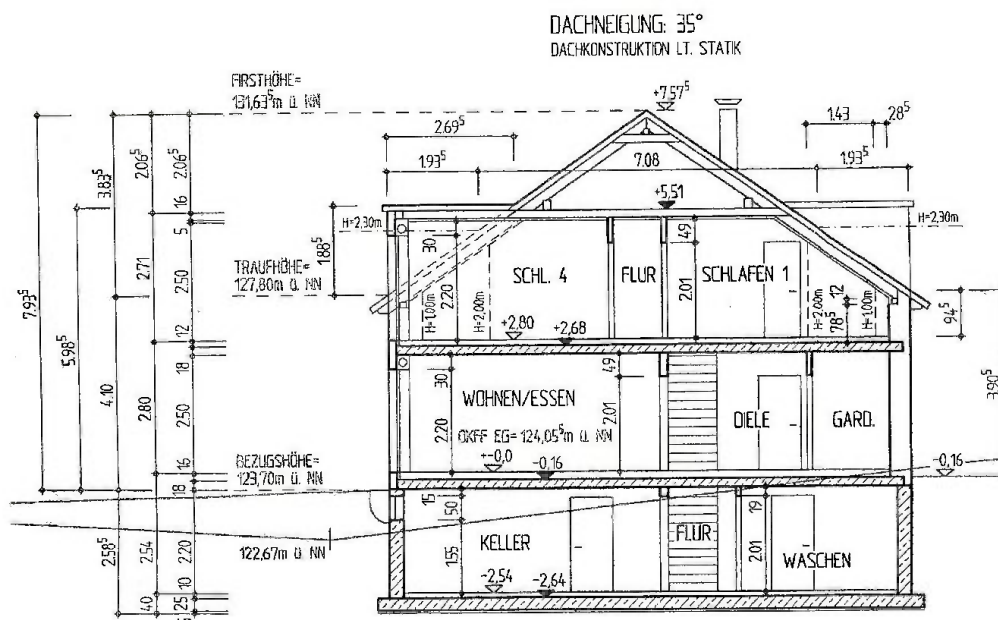
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/XI/25/9498

Seite - 17 -

VOM 20.04.26

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
MIT GARAGE
IGELWEG 22
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 JANUAR 2026

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/XI/25/9498

Seite - 18 -

VOM 20.04.26

