

# 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 1 -

VOM 04.08.25

## EXPOSÉ - INTERNETVERSION zum VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

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

**AKTENZEICHEN**

**8 K 3/25**

**OBJEKT**

**unbebautes Grundstück  
Flurstück 953  
Löhner Straße  
32609 Hüllhorst**

**WERTERMITTLUNGS-/  
QUALITÄTSSTICHTAG**

**04-08-2025**



**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**

**50.000,- €**

**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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 2 -

VOM 04.08.25

---

## I. Daten des Grundstücks

<b>ZWECK DER VERKEHRSWERT- ERMITTLUNG</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>EIGENTÜMER</b>	<b>siehe gesondertes Datenblatt</b>
<b>AUFTRAGGEBER</b>	<b>Amtsgericht Lübbecke gem. Beauftragung vom 10-04-2025</b>
<b>ORTSBESICHTIGUNG</b>	<b>21-05-2025</b>
<b>TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG</b>	<b>siehe gesondertes Datenblatt</b>
<b>KATASTERBEZEICHNUNG</b>	<b>Gemarkung Tengern Flur 1 Flurstück 953, Größe <b>859 m<sup>2</sup></b>  <b>Grundbuch von Tengern Amtsgericht Lübbecke</b></b>
<b>PÄCHTER</b>	<b>siehe gesondertes Datenblatt</b>

# 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 3 -

VOM 04.08.25

---

## II. Vorbemerkungen

### II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Lübbecke vom 10-04-2025, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten unbebauten Grundstücks, ermittelt werden.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 21-05-2025 sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

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

### II.2. Bodenaltlasten

Dem Unterzeichner lagen keine Angaben über Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen auf dem zu bewertenden Grundstück vor.

Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke ist das zu bewertende Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen – siehe Anlage zu diesem Gutachten.

Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass das zu bewertende Grundstück frei von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen durch die derzeitige oder frühere Nutzung ist.

Der Unterzeichner unterstellt in seinem Gutachten, dass keine Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen vorliegen.

Evtl. notwendige Kosten für die Beseitigung von Bodenaltlasten oder Bodenverunreinigungen werden in diesem Gutachten **nicht** berücksichtigt und sind gegebenenfalls, soweit vorhanden, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vom ermittelten Verkehrswert (Marktwert) noch in Abzug zu bringen.

Weitergehende Aussagen zum Baugrund können nur durch ein Gutachten eines Fachingenieurs gemacht werden, welcher gegebenenfalls zu beauftragen ist.

# 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 4 -

VOM 04.08.25

---

## II. 3 Erschließungszustand

Gemäß schriftlicher Anliegerbescheinigung der Stadtverwaltung Hüllhorst fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten nach § 127 BauGB an, da das zu bewertende Grundstück an eine Landstraße (L773) angrenzt. Der Kanalanschlussbeitrag für Schmutzwasser wurde gemäß Anliegerbescheinigung der Stadt Hüllhorst bereits veranlagt, ist jedoch **noch nicht** gezahlt worden. Der Kanalanschlussbeitrag für Niederschlagswasser wurde noch nicht veranlagt – siehe Anliegerbescheinigung in der Anlage zu diesem Gutachten.

# 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 5 -

VOM 04.08.25

## III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Minden-Lübbecke in der Gemeinde Hüllhorst im Ortsteil Tengern, etwa 1,8 km Luftlinie südöstlich des Zentrums von Hüllhorst. Hüllhorst besteht aus 8 Ortsteilen. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Nordosten an die Löhner Straße. Es handelt sich um eine Landstraße (L 773) mit Bürgersteig/Radweg.



Löhner Straße



Löhner Straße

Reg.-Bezirk / Kreis

Detmold / Minder-Lübbecke

Verkehrslage, Entfernungen

- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten usw.) in einem Umkreis von etwa 3 km vorhanden.
- Zentrum von Lübbecke etwa 9,5 km entfernt.
- Zentrum von Löhne etwa 8,5 km entfernt.
- Zentrum von Bad Oeynhausen etwa 14 km entfernt.
- Bushaltestelle etwa 200 m entfernt
- Bahnhof Lübbecke etwa 9,5 km entfernt
- Auffahrt auf die A30 etwa 6,5 km entfernt

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet als Fläche für die Landwirtschaft aus – siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan auf der Seite 7.

# 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 6 -

VOM 04.08.25



umliegende Bebauung

Wohnbebauung

Grundstückszuschnitt

etwas verwinkeltes Grundstück mit starken Geländeneigungen.

Lärm- und Emissionsbelästigung

Das zu bewertende Grundstück grenzt an eine Landstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, hierdurch Lärmeinflüsse durch den Straßenverkehr gegeben.

sonstige Beeinträchtigungen

keine erkennbar

# DIPL.-ING. UWE JUSTUS

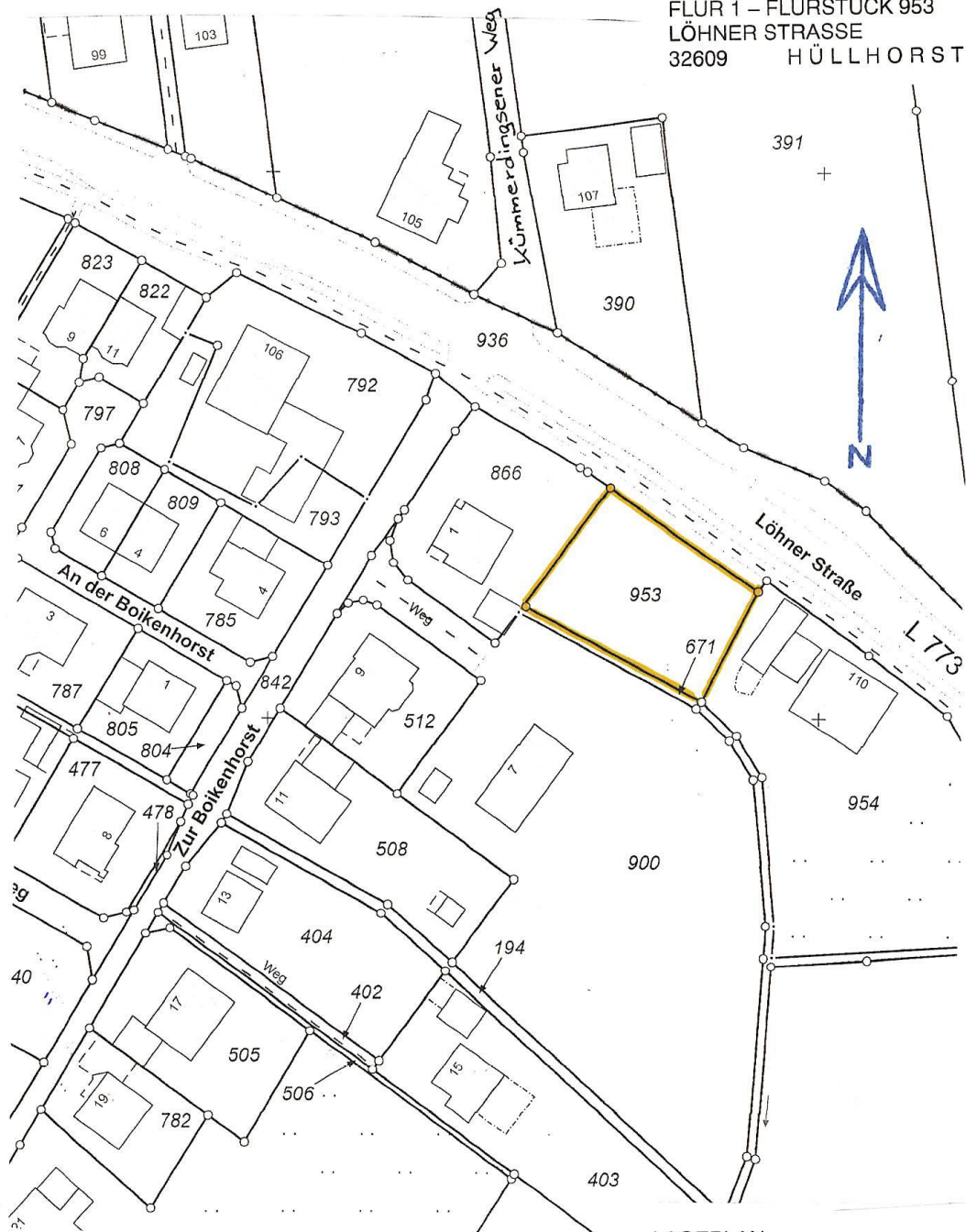
VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 7 -

VOM 04.08.25

UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK  
GEMARKUNG TENGERN  
FLUR 1 – FLURSTÜCK 953  
LÖHNER STRASSE  
32609 HÜLLHORST



LAGEPLAN

Gemarkung Tengern  
Flur 1  
Flurstück 953, Größe

859 m<sup>2</sup>

Grundbuch von Tengern  
Amtsgericht Lübbecke, Blatt 1129

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 MAI 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 GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

GUTACHTEN NR. 56/VI/25/9425

Seite - 8 -

VOM 04.08.25



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4