



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1618-0526-LK)



für das

mit einem Wohnhaus
mit integrierten Kellergaragen
bebaute GrundstückIm Dorfe 35
32309 Hüllhorst

Die vorliegende Internet-Version enthält lediglich die beschreibenden Gutachtenelemente sowie Zeichnungen und Fotos. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lübbecke (05741/3451-16) eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Lübbecke
Geschäftszeichen 008 K 003/26

Verkehrswert (Marktwert)

zum 10.06.2026

rd. 220.000,00 €

in Worten

(Zweihundertzwanzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	6
3.1 Allgemeine Angaben	6
3.2 Sonstige Angaben	6
3.3 Lage	7
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	7
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	8
4. Beschreibung der baulichen Anlage	11
4.1 Allgemeines	11
4.2 Ortsbesichtigung	11
4.3 Bauart und Baujahr	12
4.4 Bauweise und Ausstattung	13
4.5 Baulicher Zustand	14
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung	14
4.7 Bauzahlen	15
5. Wertermittlungsverfahren	*
5.1 Allgemeines	*
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6. Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1 Allgemeines	*
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2026 (§ 196 BauGB)	*
6.3 Ableitung des Bodenwertes	*
6.4 Bodenwert	*
7. Sachwertverfahren	*
7.1 Gebäudedaten	*
7.2 Außenanlagen	*
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	*
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlage	*
7.5 Marktanpassung	*
8. Ertragswertverfahren	*
8.1 Jahresrohertrag	*
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	*
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	*
8.4 Ertragswert des Grundstücks	*
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	17
Anlagen im Originalgutachten	18
Literaturverzeichnis	24

Erläuterung: * lediglich in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 06.05.2026, ihr zugestellt am selben Tag über der Justizpostfach, durch das Amtsgericht Lübbecke beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Büttendorf
 Flur: 3
 Flurstück: 528
 Größe: 775 m²
 Postalische Anschrift: Im Dorfe 35
 in 32309 Hüllhorst - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbarer Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 10.06.2026
Qualitätsstichtag: 10.06.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tage der Ortsbesichtigungen: 29.05.2026 und 10.06.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
28	Seiten
4	Anlagen auf 10 Seiten, davon
5	Zeichnungen
6	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1618-0526-LK).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgten, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 06.05.2026
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung vom 12.05.2026
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 07.05.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 07.05.2026
- Anliegerbescheinigung der Gemeinde Hüllhorst vom 11.06.2026
- Auskünfte der Gemeinde Hüllhorst vom 08.06.2026
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2026
- Bauamtsakte der Gemeinde für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2026 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- Aufzeichnungen bei den Ortsbesichtigungen inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, also der 10.06.2026, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026 ist bislang noch nicht veröffentlicht. Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt zu dem Bewertungsstichtag wird daher hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 50.000 EUR bis 835.000 EUR. Im Jahr 2024 wurden weniger Kaufpreise über 500.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2024 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres.. (...)

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 52

Die folgenden Durchschnittspreise sind aus Verkäufen geeigneter Objekte abgeleitet, die in Größe und Ausstattung für die angegebenen Gebiete bzw. die Baujahre typisch sind. Hierbei handelt es sich um rein rechnerische Werte, die keinen Aufschluss über das Verhältnis der Preise zu den wertrelevanten Merkmalen einzelner Verkaufsobjekte geben.

Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur in Massivbauweise errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m² bis 1.200 m² und einem dem Alter entsprechenden Zustand zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2024 auch Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Gesamtkaufpreis in EUR nach Baujahresklassen**

Gemeinde	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad Oeynhausen	430.000	360.000	295.000	235.000	215.000
Espelkamp	410.000	310.000	270.000	200.000	-
Hille	-	330.000	285.000	200.000	170.000
Hüllhorst	-	320.000	260.000	225.000	175.000
Lübbecke	-	340.000	275.000	230.000	180.000
Petershagen	-	300.000	245.000	210.000	-
Porta Westfalica	-	320.000	270.000	225.000	180.000
Pr. Oldendorf	-	310.000	255.000	200.000	-
Rahden	-	320.000	270.000	195.000	-
Stemwede	-	300.000	250.000	190.000	215.000
Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)	395.000	320.000	270.000	210.000	180.000

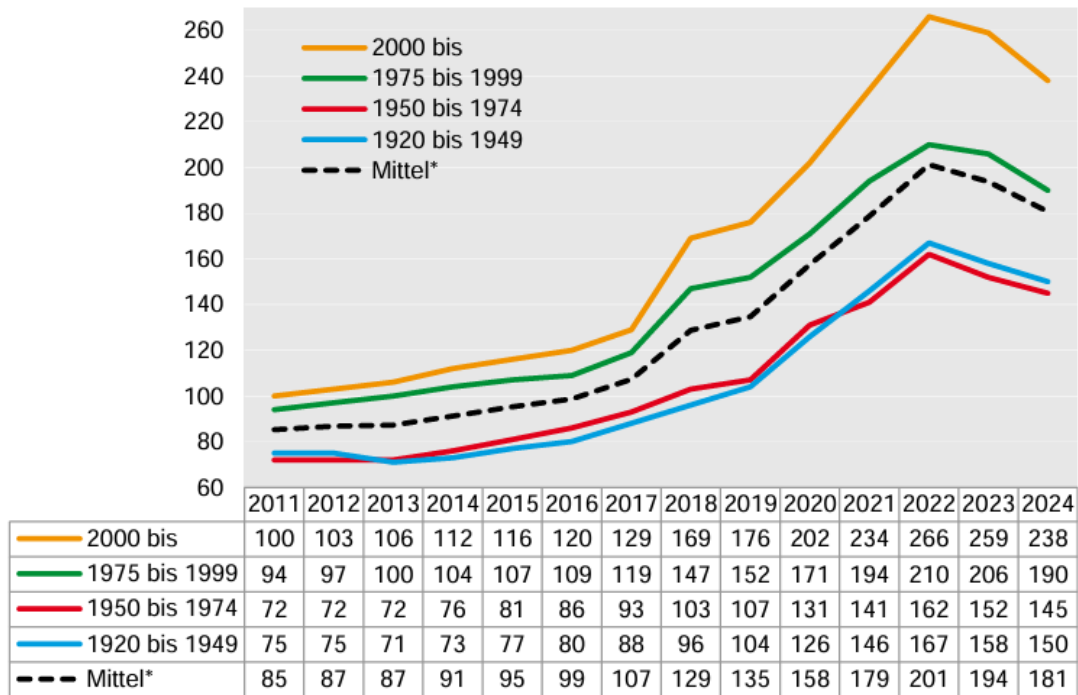
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

Allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahre im Kreis Minden-Lübbecke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu niedrigeren Preisen weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent gesunken.

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 58

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Lübbecke
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von Büttendorf:	Blatt 23
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Büttendorf
Flur:	3
Flurstück:	528
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe 35
Größe:	775 m²

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Stadt/ Gemeinde:	Hüllhorst	- im Gutachten Gemeinde bzw. Gemeindeverwaltung genannt -
Ortsteil:	Büttendorf	
Postalische Anschrift:	Im Dorfe 35 in 32309 Hüllhorst	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Ortschaft Büttendorf, die zum Gemeindegebiet von Hüllhorst zählt.

Die Gemeinde Hüllhorst, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 13.500 Einwohner und besteht aus insgesamt 8 Ortschaften. Hüllhorst ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen.

Die Ortschaft Büttendorf ist mit rd. 800 Einwohnern einer der kleinsten Gemeindeteil und ist überwiegend durch Wohnansiedlungen geprägt. Büttendorf grenzt westlich an die Kernortschaft an.

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 3 km vom Gemeindezentrum von Hüllhorst entfernt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 2 km Entfernung erreichbar.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße B 239 (Diepholz – Herford) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als noch gut zu bezeichnen. Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt ca. 10 km entfernt in Kirchlingern.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut bis mäßig zu bezeichnen. Die nächsten Bahnhöfe liegen in Lübbecke bzw. Kirchlingern - etwa je 7 km entfernt - und sind mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 400 m fußläufiger Entfernung an dem *Mühlenweg*; der Linienverkehr findet hier in relativ geringer Taktfolge statt.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt als Eckgrundstück westlich an der Straße *Im Dorfe* und südlich an einem Stichweg derselben. Während die Straße *Im Dorfe* als einspurige Durchgangsstraße mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ausgebaut ist, handelt es sich bei dem Stichweg und eine gepflasterte Sackgasse, welche lediglich zur Erschließung der hier anliegenden Grundstücke dient. Für das gesamte umliegende Wohngebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bestehen auf einem gepflasterten Seitenstreifen entlang der Straße *Im Dorfe*. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsgrundstücks stehen zum einen zwei Kellergaragen sowie zum anderen eine Hoffläche im Westen auf dem Bewertungsgrundstück selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern in leichter Hanglage geprägt. Ca. 100 m westlich beginnen die Freiflächen des Außenbereichs.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten, da an der Nordwest- und der Nordostecke des Grundstücks jeweils ein Winkel für den Mündungsbereich der Straße bzw. des Wendehammers vermessen wurden. Die Grundstücksgrenzen sind in sich geradlinig. Die mittlere Breite des Grundstücks liegt bei ca. 30 m, die Tiefe bei ca. 26 m. Der genaue Zuschnitt sowie die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten). Der allgemeine Geländeverlauf weist einen deutlichen Anstieg in westlicher Richtung und ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf. Das Gebäude ist in das vorhandene Gelände eingefügt, wobei die Erdgeschossenebene deutlich oberhalb des Straßenniveaus liegt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsobjekt eine Wohnbaufläche vor.

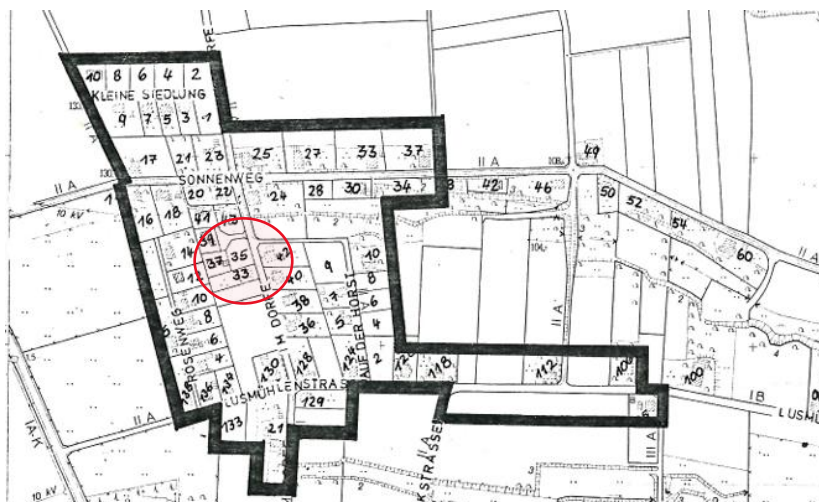


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht aufgestellt worden. Das Grundstück liegt im Bereich der Ortssatzung „Büttendorf“, die seit dem 15.04.1983 rechtsverbindlich ist und nach der die Bebaubarkeit im Wesentlichen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist.

Nach § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung der Gemeinde Hüllhorst

Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, einem Naturschutz- noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt auf dem Grundstück gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Nach Auskunft der Kreisverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 4:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübbecke, 8 K 3/26). Eingetragen am 07.04.2026.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird dem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die Straße *Im Dorfe* ist ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung sind die Erschließungskostenbeiträge nach BauGB noch nicht abgerechnet. Ein Ausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant. Es kann von der Annahmen ausgegangen werden, dass der Markt nicht auf die künftigen Beiträge reagiert, bei denen nicht bekannt ist, ob, wann und in welcher Höhe sie anfallen. Die Anschlussbeiträge für den Kaal sind bereits erhoben worden und abgegolten.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Offenbar sind an dem Gebäude bauliche Veränderungen vorgenommen worden, die in der Bauakte nicht dokumentiert sind. Hierzu zählt die Überdachung der Terrasse und der Aufbau des Wintergartens über der Terrasse.

Sofern hier keine Baugenehmigung vorliegt, kann von der Annahme ausgegangen werden, dass hier eine nachträgliche Genehmigung möglich ist. Die Bauarbeiten scheinen bereits seit längerer Zeit zu bestehen, so dass im weiteren auch von der Annahme ausgegangen werden kann, dass der Markt nicht auf eine ggf. fehlende Genehmigung reagiert.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Die beigelegten Zeichnungen können von der Wirklichkeit abweichen. Sie sollen lediglich einen Überblick über die Bebauung geben.

Das ggf. in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel sowie die auf dem Grundstück gelagerten Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Eine erste Ortsbesichtigung fand am 29.05.2026 zwischen 9:00 Uhr und 9:10 Uhr statt. Der Eigentümer erschien ohne vorherige Mitteilung nicht zu dem Termin. Auch wurden die Bewohner offenbar nicht von dem Termin informiert. Bei dem zweiten angesetzten Termin am 10.06.2026 erschien der Eigentümer erneut nicht zu dem Termin und auch die Bewohner waren nicht informiert.

Besichtigt werden konnten somit lediglich das Gebäude von außen – soweit erkennbar – und das Grundstück mit seinen Außenanlagen. Ein kurzer Einblick in den Eingangsflur war bei dem Gespräch mit den Bewohnern möglich.

Die folgende Bewertung erfolgt somit anhand des äußeren Eindrucks, der vorhandenen Bauunterlagen, der vorliegenden Informationen und anhand von Vermutungen.

Hinweis:

Von der Unterzeichnerin wird in der Wertermittlung **kein** gesonderter Risikoabschlag aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung vorgenommen, da die Höhe rein spekulativ wäre. Es ist nicht auszuschließen, dass ein anderer Zustand vorhanden ist, als der Unterstellte. Die Entscheidung über die Höhe eines Abschlags bzw. ggf. eines Zuschlags wird im weiteren Verfahren dem Bieter bzw. Käufer überlassen.

Auf dem Grundstück befinden sich - soweit erkennbar - weder ein landwirtschaftlicher noch ein gewerblicher Betrieb.

Das Wohnhaus wird offenbar von Familienangehörigen des Eigentümers bewohnt; inwieweit schriftliche Mietverträge bestehen, ist nicht bekannt.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Wohnhaus mit integrierten Kellergaragen.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem flachen Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden; die Fassaden sind teilweise mit einem Verblendmauerwerk versehen und teilweise verputzt.

Das Gebäude ist in das vorhandene Hanggelände eingefügt. Das Kellergeschoss liegt etwa auf der Höhe des Niveau der Straße *Im Dorfe*, so dass hier die Zufahrt zu zwei Kellergaragen eingerichtet werden konnte. Das Erdgeschoss liegt deutlich oberhalb des Straßenniveaus und ist über eine Stufenanlage von dem Stichweg im Norden aus erreichbar. Die Hoffläche, die westlich des Gebäudes angelegt ist, liegt wiederum höhengleich mit dem Niveau des Wendehammers (Stichweg). Die sich ergebenden Höhenunterschiede werden – soweit erkennbar – durch Abböschungen und Stützmauern überbrückt.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, wobei die Ebenen über eine offene Treppe im Eingangsflur miteinander verbunden sind. Gemäß den Zeichnungen sind im Dachgeschoss eine Küche und ein Bad eingerichtet, so dass das Gebäude mit vergleichsweise geringem baulichen und finanziellen Aufwand auch als Zweifamilienhaus genutzt werden könnte. Ob getrennte Ablesemöglichkeiten für die Verbrauchsstellen vorhanden sind, konnte nicht geklärt werden.

Die Grundrissgestaltung ist den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen, wobei die Terrasse im Erdgeschoss offenbar umbaut und wohnlich ausgebaut wurde. Auch der Wintergarten, welcher über der Terrasse erstellt wurde, ist in den Bauunterlagen nicht dargestellt. Inwieweit die Grundrisse mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte nicht geklärt werden.

Der Neubau des Wohnhauses ist mit Bauschein 60.H.103/69 am 13.10.1969 behördlicherseits genehmigt worden. Der Rohbauabnahmeschein datiert auf den 16.06.1971, so dass im Weiteren das Jahr 1971 als Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt wird. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 55 Jahre alt.

Für die Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich in der Regel aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können - je nach Art und Umfang - zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Dem äußeren Anschein nach sind – abgesehen von einer neuen Hauseingangstür – bislang noch keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen an dem Gebäude vorgenommen worden. Es weist von außen im Wesentlichen noch den Charakter des Baujahres auf. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass zumindest die ordnungsgemäße Instandhaltung, die im Laufe der Jahre an einer Immobilie anfällt (Austausch der Heizungsanlage, Schönheitsreparaturen etc.) sowie der normale Erhaltungsaufwand (Reparaturen, wenn nötig) vorgenommen wurden.

Unter Berücksichtigung des vorgegebenen Berechnungsmodells, wird im Weiteren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **rd. 25 Jahren** angehalten (durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter).

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Wohnhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Voll unterkellert
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Decken:	Gemäß der Baubeschreibung: Stahlbeton
Außenfronten:	Verblendmauerwerk und Putz
Dach:	Satteldachkonstruktion mit einseitiger Walmdachgaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Offene Stahl-Holzkonstruktion

◆ Ausstattung

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, offenbar Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Neues Aluminium-Element mit Glasausschnitten (isolierverglast)
Innentüren:	Unbekannt; unterstellt: Holztüren in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Unbekannt; unterstellt: Tapeziert
Wandbehandlungen:	Unbekannt; unterstellt: Tapeziert, Nassräume: Fliesen
Fußböden / Oberböden:	Unbekannt; unterstellt: Normale Ausstattung
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gemäß Bauakte: Ölzentralheizung Unterstellt: Wärmeabgabe über Wandheizkörper
Elektroinstallationen:	Unbekannt; unterstellte baualtersgemäße Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	Unbekannt: Unterstelle baualtersgemäße Ausstattung
Grundrissgestaltung:	Gemäß Zeichnungen: Zweckmäßig
Besondere Bauteile:	Wintergarten über der ehemaligen Terrasse aus einer Kunststoff- konstruktion mit lichtdurchlässiger Doppelstegplatten-Abdeckung, Eingangsstufen, Kelleraußenaufgang mit einfacher Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit Abklebung

Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Hofbefestigung:	Betonsteinpflasterung
Einfriedung:	Lebende Hecke
Gärtnerische Anlage:	Leicht verwilderte Grünfläche zum Norden, Rasenfläche und aufgebrochene Fläche zum Süden*
Sonstige bauliche Anlagen:	Nicht erkennbar

* offenbar ist hier ein Pavillon, der noch auf dem Luftbild erkennbar ist, zurückgebaut und die Pflasterung entfernt worden (Erdreich und Bauschutt sind erkennbar).

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Abgesehen von der offenbar neueren Hauseingangstür, waren von außen keine größeren Modernisierungsmaßnahmen erkennbar.

Schäden und Mängel

Das Gebäude macht von außen einen leicht vernachlässigten Eindruck. Der Charakter des Baujahres ist erkennbar, wobei im Bereich der Dachgaube zum Norden kleinere Verformungen der Abklebung gegeben sind; die Eingangsstufen sind in Teilen sanierungsbedürftig.

Inwieweit Schäden innerhalb des Gebäudes vorhanden sind, konnte ohne Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Auch hier wird von einem baualtersgemäßen Zustand ausgegangen, zu dem normale alters- und gebrauchsbedingte Abnutzungserscheinungen zählen.

Ein gesonderter Wertabzug für besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale wird nicht vorgenommen. Der Gebäudezustand – soweit erkennbar – ist durch die Alterswertminderung und den Sachwertfaktor bzw. den Ansatz der Instandhaltungskosten ausreichend gewürdigt.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist für den Ortsteil ein normale Wohnlage zu bezeichnen und bezogen auf das gesamte Stadtgebiet als einfache bis normale Wohnlage einzustufen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage – für den ländlichen Raum ebenfalls als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und durch die Höhenlage, die Hecke und die Bebauung auf dem Grundstück gut von der Straße abgeschildert.

Das **Wohnhaus** macht einen baualtersgemäßen Eindruck und entspricht demnach einem Gebäude der Standardstufen 1 bis 2 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV. Unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Instandhaltung, kann von der Annahme ausgegangen werden, dass zumindest die Heizungsanlage und ggf. die Fenster zwischenzeitlich ausgetauscht wurden, so dass in Teilen auch die Standardstufe 3 erreicht werden könnte. Die energetische Ausstattung des Gebäudes ist baualtersgemäß als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Dach scheint noch aus dem Ursprungsbaujahr zu stammen, inwieweit nachträglich wärmeisolierende Maßnahmen von innen vorgenommen wurden oder ob die Rollladenkästen nachträglich gedämmt wurden, konnte nicht festgestellt werden. Es wird im Weiteren von einem einfachen Zustand ausgegangen.

In welchem Ausstattungs- und Beschaffenheitszustand sich die Wohnräume befinden, konnte ohne Innenbesichtigung ebenfalls nicht geklärt werden.

4.7 Bauzahlen

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Unterlagen (die Maße sind aus diesen entnommen oder graphisch ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	12,990 m	x	ca.	5,740 m	rd.	74,56 m ²	
	ca.	8,740 m	x	ca.	7,500 m	rd.	65,55 m ²	
	ca.	0,500 m	x	ca.	4,740 m	rd.	2,37 m ²	
						rd.	142,48 m ²	rd. 142,00 m ²
Erdgeschoss	ca.	12,990 m	x	ca.	13,240 m	rd.	171,99 m ²	rd. 172,00 m ²
Dachgeschoss	ca.	12,990 m	x	ca.	5,740 m	rd.	74,56 m ²	rd. 89,00 m ²
	ca.	8,740 m	x	ca.	7,500 m	rd.	65,55 m ²	
	ca.	0,500 m	x	ca.	4,740 m	rd.	2,37 m ²	
						rd.	142,48 m ²	rd. 142,00 m ²
							rd. 545,00 m²	

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Eine Bauzahlenberechnung lag der Bauakte nicht bei. In den Bauzeichnungen waren jedoch die Wohnflächen der einzelnen Räume eingetragen (vgl. Anlage). Sie wurden anhand der Zeichnungen auf Ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft, sie werden als richtig unterstellt. Die Ergebnisse liegen für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor.

Wohnfläche

EG	Küche				rd.	9,52 m ²		
	Abstellraum				rd.	2,63 m ²		
	Schlafen				rd.	15,60 m ²		
	Gang				rd.	1,94 m ²		
	Diele				rd.	14,01 m ²		
	Essen				rd.	16,80 m ²		
	Wohnzimmer				rd.	30,42 m ²		
	Schlafzimmer				rd.	10,67 m ²		
	Gang				rd.	1,00 m ²		
	WC				rd.	1,15 m ²		
	Bad				rd.	4,43 m ²		
	Überbaute Terrasse	ca.	7,135 m	x ca.	3,385 m	x 0,97	rd.	23,43 m ²
							rd.	131,60 m ²
							rd.	132,00 m ²
DG	Schlafzimmer				rd.	18,58 m ²		
	Bad				rd.	5,38 m ²		
	WC				rd.	1,90 m ²		
	Flur				rd.	14,83 m ²		
	Schlafzimmer				rd.	10,89 m ²		
	Wohnzimmer				rd.	18,76 m ²		
	Abstellraum				rd.	1,07 m ²		
	Küche				rd.	8,97 m ²		
	Wintergarten	ca.	7,135 m	x ca.	3,385 m	x 0,5	rd.	12,08 m ²
							rd.	92,46 m ²
							rd.	92,00 m ²
							rd.	224,00 m²

Die Fläche des Balkons vor dem Wintergarten ist in der oben ermittelten Wohnfläche nicht enthalten. Bei der Mietwertableitung wird sie jedoch berücksichtigt.

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 222.900,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 215.500,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Bei der Kaufentscheidung spielt aber auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

rd. 222.900,00 € x 2/3 + 215.500,00 € x 1/3 rd. 220.400,00 €

Der Verkehrswert für das
mit einem Wohnhaus
mit integrierten Kellergaragen
bebaute Grundstück

Im Dorfe 35
32309 Hüllhorst

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle tausend Euro)

mit insgesamt **rd. 220.000,00 €**

in Worten **(Zweihundertzwanzigtausend Euro)**

zum Wertermittlungstichtag am **10.06.2026** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 22. Juni 2026

Jytte Droste

Anlagen im Originalgutachten

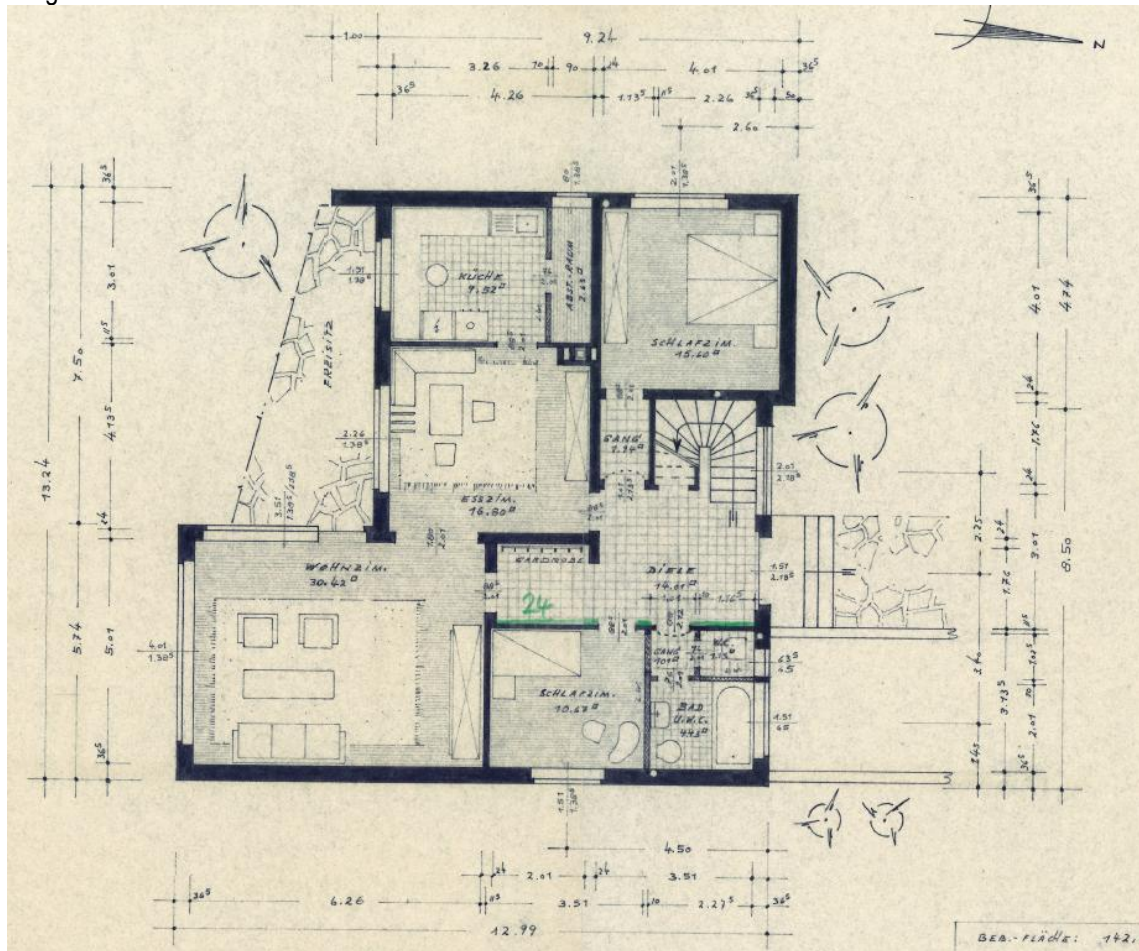
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibung aus der Bauakte

Zeichnungen

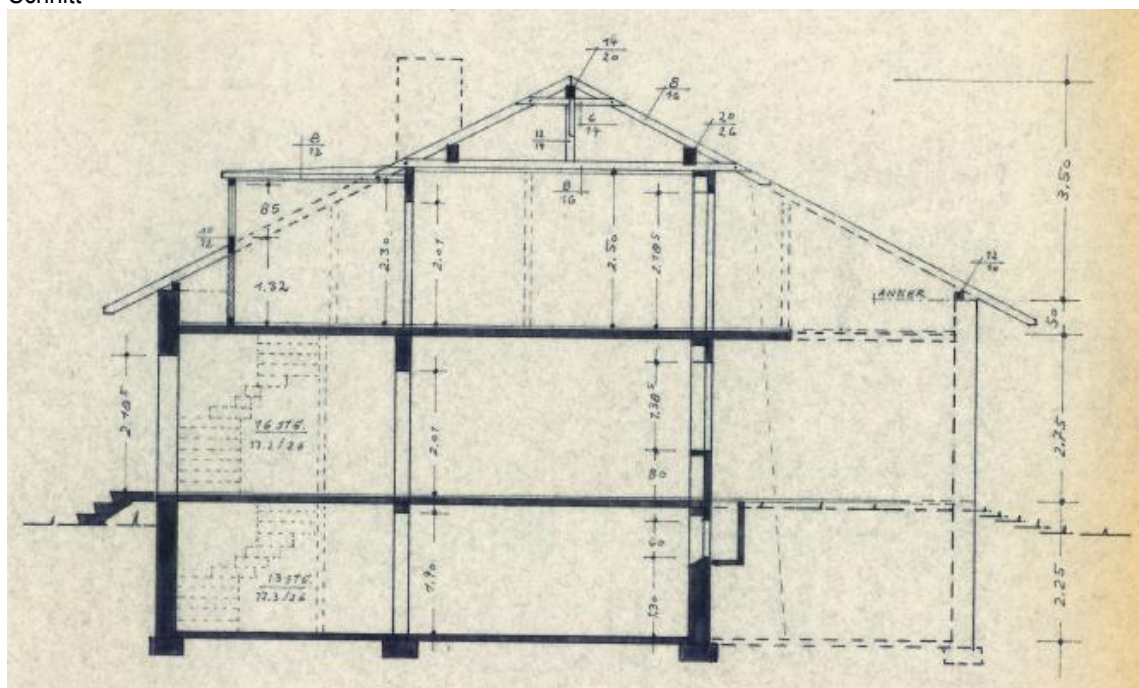
Fotos

Bauzeichnungen

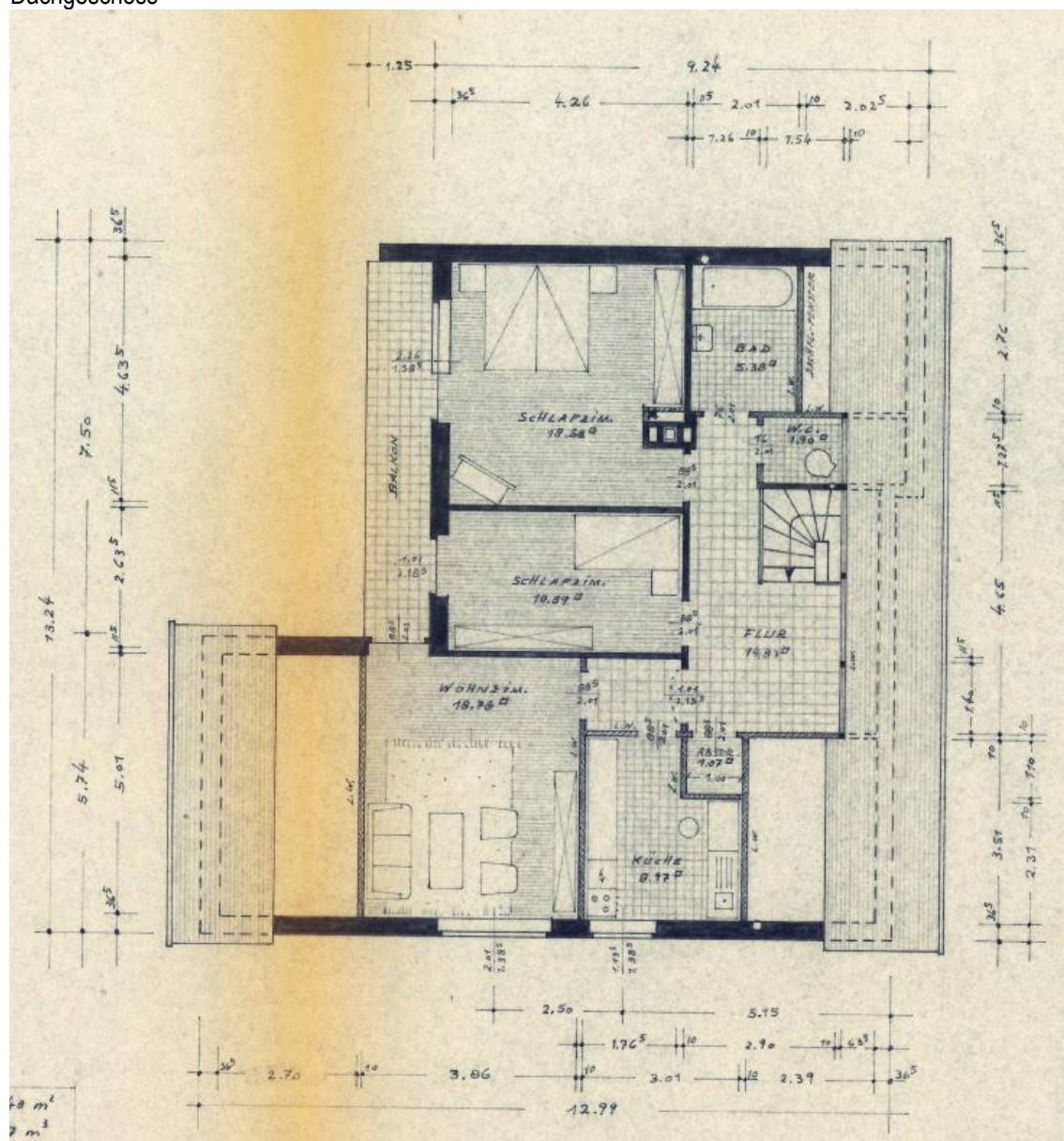
Erdgeschoss



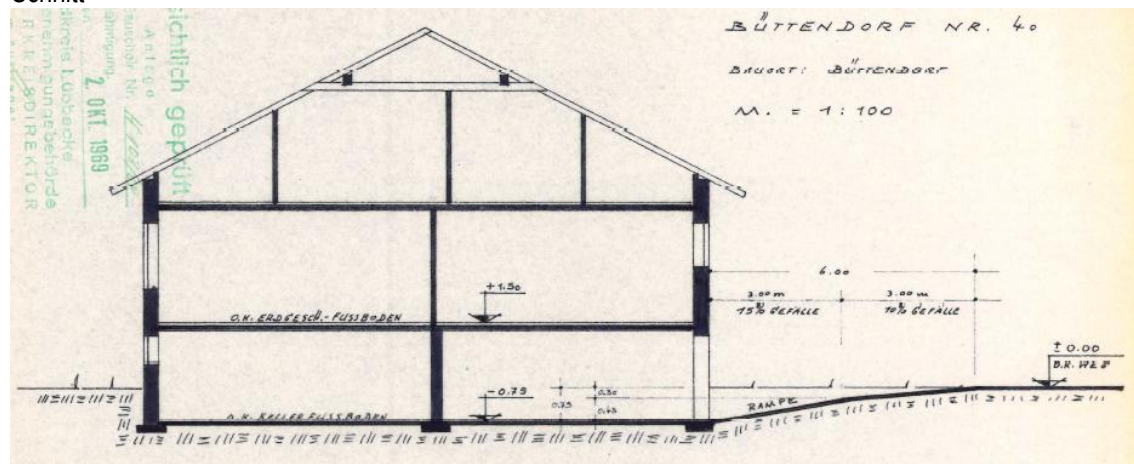
Schnitt



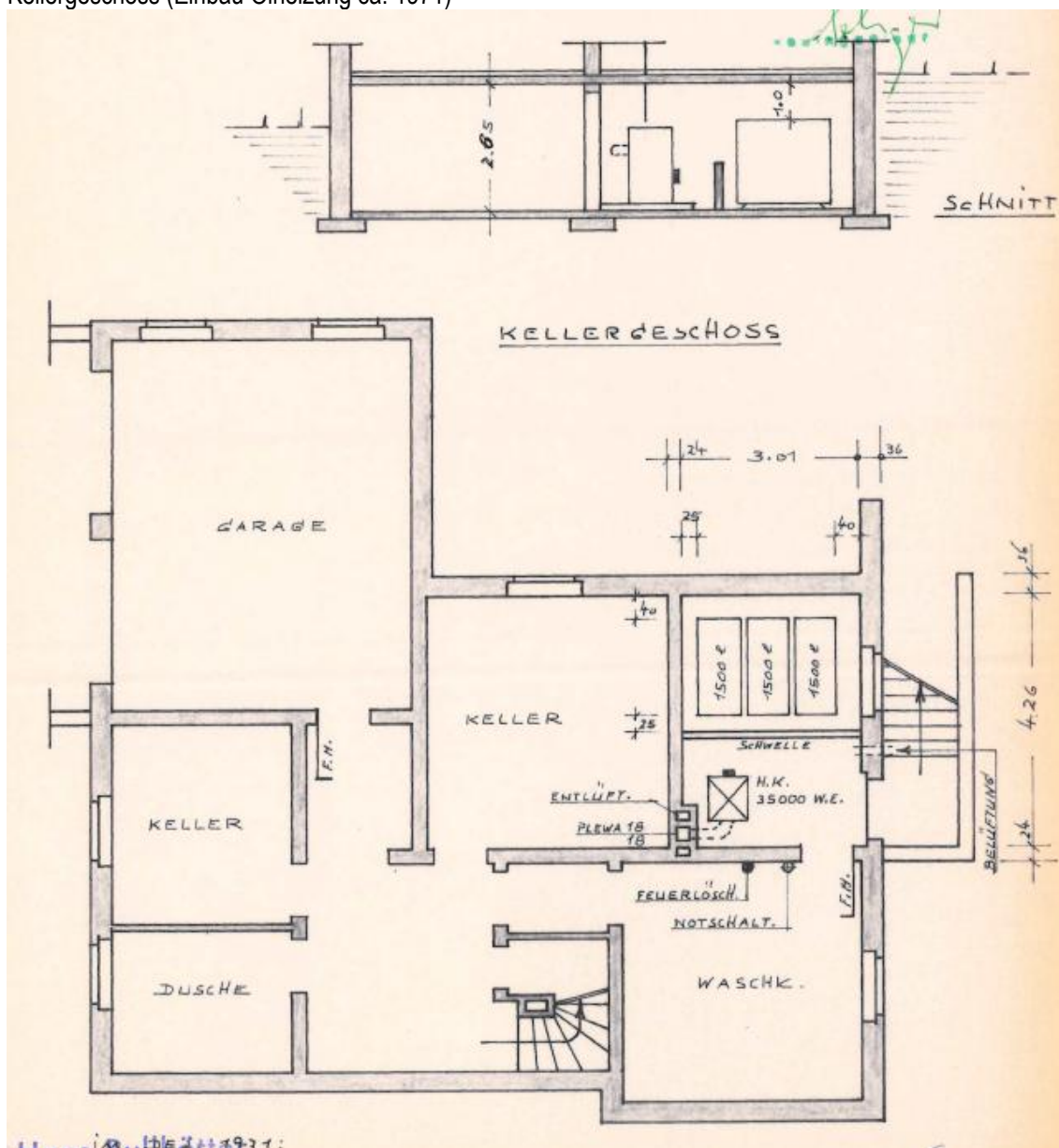
Dachgeschoss



Schnitt



Kellergeschoss (Einbau Ölheizung ca. 1971)



Nord-Ostansicht



Nord-Westansicht



Nord-Westansicht



Ostansicht



Kellergaragen



Süd-Ostansicht



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001