



Internet-Exposé

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1290-0424-LK)



für das

mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäudekomplex,  
bestehend aus einem Wohnhaus mit angebauter  
Scheune und älteren Schuppen,  
bebaute Grundstück

Fiesteler Straße 68  
in 32312 Lübbecke

*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 004/24**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 08.05.2024

### rd. 235.000,00 €

in Worten

(Zweihundertfünfunddreißigtausend 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 Anlagen .....	10
4.1 Allgemeines .....	10
4.2 Ortsbesichtigung .....	10
4.3 Bauart und Baujahr .....	11
4.4 Bauweise und Ausstattung .....	13
4.5 Baulicher Zustand (Wohnhaus) .....	14
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung .....	15
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 01.01.2024 (§ 196 BauGB) .....	*
6.3 Ableitung des Richtwertes .....	*
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 .....	23

**Erläuterung:** \* lediglich in der Originalausgabe enthalten

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit Schreiben des Amtsgerichts Lübbecke vom 09.04.2024, ihr zugestellt am 16.04.2024, beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Alswede  
Flur: 11  
Flurstück: 246  
Größe: 2.729 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Fiesteler Straße 68  
in 32312 Lübbecke - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen. Für dasselbe Grundstück wurde durch die Unterzeichnerin bereits im Auftrag des Eigentümers ein Gutachten erstattet. Das Gutachten mit dem Wertermittlungsstichtag 12.03.2022 wird hier als Grundlage herangezogen. Zwischenzeitliche Veränderungen und die Aktualisierung in Bezug auf die Entwicklungen am Immobilienmarkt werden entsprechend aktualisiert.

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 ermittelbaren 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:** 08.05.2024  
Qualitätsstichtag: 08.05.2024 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
Tag der Ortsbesichtigung: 08.05.2024 – seinerzeit: 03.08.2022

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
30	Seiten
4	Anlagen auf 9 Seiten, davon
4	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1290-0424-LK).

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen und Zubehör.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen, die durch die Unterzeichnerin recherchierten, aktuellen Angaben sowie die Behördenauskünfte und Dokumente aus dem Jahr 2022.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet. Auf die Erkenntnisse und Auskünfte, die im Zuge der Wertermittlung aus dem Jahr 2022 vorliegen, wird im Weiteren zurückgegriffen.

#### Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 16.04.2024
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 03.08.2022
- Baulastenunterlagen aus der Grundakte der Stadt Lübbecke, eingesehen am 17.04.2024
- Mündliche Auskunft der Stadtverwaltung von Lübbecke vom 08.08.2022 und 17.04.2024
- Anliegerbescheinigung der Stadt Lübbecke vom 16.08.2022
- Grundbuchauszug vom 12.04.2024
- Bauamtsakten der Stadt Lübbecke für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 und Grundstücksmarktbericht 2024)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Erstes Gutachten der Unterzeichnerin für das Objekt zu dem Bewertungsstichtag 12.03.2022
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der aktuellen Ortsbesichtigung, also der 08.05.2024 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

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt, wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

### Ein- und Zweifamilienhäuser:

*Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 30.000 EUR bis 670.000 EUR. Im Jahr 2023 wurden weniger Kaufpreise über 450.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2023 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 2024; 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.*

*Die zur Auswertung der Kaufpreissammlung herangezogenen Kauffälle entsprechen den folgenden Merkmalen:*

- Grundstücke mit einer gebietstypischen Größe in der Spanne von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>
- Gebäude in Massivbauweise errichtet, Bauausführung und Ausstattung baujahrestypisch

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

<b>Gemeinde</b>	<b>2010-2021</b>	<b>1995-2009</b>	<b>1975-1994</b>	<b>1950-1974</b>	<b>1920-1949</b>
Bad Oeynhausen	450.000	395.000	330.000	250.000	230.000
Espelkamp	-	315.000	280.000	210.000	-
Hille	-	335.000	285.000	185.000	175.000
Hüllhorst	-	335.000	285.000	225.000	180.000
Lübbecke	-	350.000	280.000	250.000	190.000
Petershagen	-	320.000	270.000	215.000	-
Porta Westfalica	-	345.000	310.000	235.000	185.000
Pr. Oldendorf	-	320.000	255.000	220.000	-
Rahden	-	345.000	300.000	210.000	-
Stemwede	-	305.000	270.000	210.000	-
<b>Kreis Minden-Lübbecke (ohne Stadt Minden)</b>	<b>400.000</b>	<b>335.000</b>	<b>285.000</b>	<b>220.000</b>	<b>190.000</b>

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

*Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu höheren Preisen nicht weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent gesunken.*

Resthofstellen:

Resthofstellen und Bauernhäuser sind Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden. Die Bauweise ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb bzw. Nebenerwerbsbetrieb. Die Bausubstanz ist in der Regel älter als 45 Jahre und hat zum Teil ihren Ursprung im 19. Jahrhundert, wobei der Wohnbereich oft durch Anbauten ersetzt wurde oder das alte Gebäude durch Um- und Ausbauten annähernd den heutigen Bedürfnissen angepasst ist. Gegenüber dem Verkauf ganzer Hofstellen werden die Stückländereien nicht mitverkauft, weil diese bereits veräußert sind. Die Größe der Hof- und Gebäudefläche liegt zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>. (...)

Das Preisgefüge weist eine gleichmäßige Verteilung der Kaufpreise auf. Die Preisspanne lag dabei zwischen 59.000 EUR und 559.000 EUR. Die stark variierenden Verkaufspreise ergeben sich aus einer Vielzahl von wertbestimmenden Merkmalen, wobei der Modernisierungsgrad sowie der Unterhaltungszustand der Baulichkeiten den Marktwert in hohem Maße prägen. Im Kreis Minden-Lübbecke kostete eine Resthofstelle im Durchschnitt 210.000 EUR. Damit liegt der durchschnittliche Preis auf dem Niveau des Vorjahres. Resthofstellen mit einer stark renovierungsbedürftigen Bausubstanz liegen preislich weit unter dem Durchschnitt.

**Übersicht der Hauptpreismerkmale für Resthofstellen**

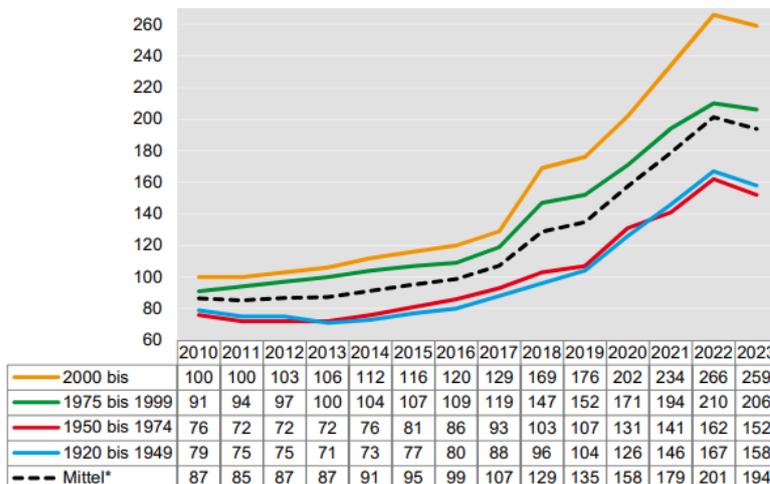
Hauptpreismerkmale	
bis 125.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Massiv- und Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand, tlw. abgängig,</li> <li>es besteht grundlegender Sanierungsbedarf,</li> <li>die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar, tlw. nur Grundstücksverwertung</li> </ul>
125.000 EUR bis 185.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Massiv- u. Fachwerkbauweise mit kleineren Modernisierungen im Wohnbereich</li> <li>tlw. Instandsetzungsbedarf am Baukörper</li> <li>eingeschränkter Wohnstandard, Neben- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt</li> </ul>
185.000 EUR bis 250.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>überwiegend Massivbauweise mit Umbauten und Modernisierungen, mittlerer bis guter baulicher Zustand</li> <li>haustechnische Anlagen überwiegend dem heutigen Stand angepasst</li> <li>Wohnbereich ohne größere Investitionen nutzbar</li> </ul>
über 250.000 EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>Massiv- und Fachwerkbauweise, Teil- bzw. Vollsanierung</li> <li>haustechnische Anlagen auf neuzeitlichem Standard</li> <li>zeitgemäßer Wohnstandard, Nebengebäude tlw. umgenutzt</li> </ul>

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024; Gutachterausschuss für den Kreis Minden-Lübbecke, Seite 64

Allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahre im Kreis Minden-Lübbecke

**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 2024; 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 Alswede:	Blatt 194 A
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Alswede
Flur:	11
Flurstück:	246
Liegenschaftsbuch:	Ohne Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Fiesteler Straße 68
Größe des Grundstücks:	2.729 m <sup>2</sup>
Eigentümer:	wohnhaft:

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	
Gemeinde/Stadt:	Lübbecke	- im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt -
Ortsteil:	Alswede	
Postalische Anschrift:	Fiesteler Straße 68 in 32312 Lübbecke	

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Ortsteil Alswede, der zum Stadtgebiet von Lübbecke zählt.

Die Stadt Lübbecke, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 28.000 Einwohner und verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf.

Der Ortsteil Alswede mit ca. 1.400 Einwohnern liegt - räumlich getrennt - als kleine Ortschaft nordwestlich der Kernstadt von Lübbecke und weist einen dörflichen Charakter auf. Sie verfügt über einige Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Kindergarten und vereinzelte kleinere Geschäfte; Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind allerdings nicht vorhanden; diese sind in den Stadtzentren von Lübbecke und Espelkamp - jeweils in ca. 5 km Entfernung - vorzufinden.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 239 (Diepholz - Herford) und B 65 (Minden - Osnabrück) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als noch gut zu bezeichnen. Die nächste Autobahnanschlussstelle an der A 30 liegt in ca. 20 km Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als mäßig zu bezeichnen. Der nächste Bahnhof liegt in Lübbecke, etwa 5 km entfernt. Der Bahnhof ist mittels Linienbus erreichbar, welcher jedoch lediglich in gering frequentierter Taktfolge verkehrt. Die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung an der *Fiesteler Straße*.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück westlich an der *Fiesteler Straße*, welche als Hauptdurchgangsstraße (Landstraße L 773) die Ortschaft durchquert, und südlich an der Straße *Rottdick*. Während die Landstraße einspurige (je Richtung) mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen erstellt worden ist, handelt es sich bei der Straße *Rottdick* um eine einfach ausgebaute Anliegerstraße ohne Geh- bzw. Radwege. Die Fahrbahnen sind jeweils mit einer Schwarzdecke befestigt; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplätze sind in dem hier maßgeblichen Bereich nicht gegeben, das Parken ist für die Bewohner und Besucher des Grundstücks auf der großen, geschotterten Hoffläche auf dem Bewertungsobjekt selbst möglich.

Die unmittelbare Umgebung ist, neben der Landstraße, durch eine offene und aufgelockerte Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt. Westlich beginnen, hinter dem Nachbargebäude, landwirtschaftliche Wiesen und Felder. Der Mittellandkanal mit Wanderwegen zur Naherholung liegt ca. 500 m nördlich des Bewertungsgrundstücks.

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

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist insgesamt unregelmäßig geschnitten. Es weist Grenzverläufe mit kleineren Versprüngen auf und die nördlichen Grenzen verlaufen abgewinkelt. Die Hauptfläche ist mit einer mittleren Breite von ca. 35 m und einer mittleren Tiefe von ca. 55 m jedoch gut ausnutzbar (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist im Wesentlichen eben und liegt etwa höhengleich mit dem Straßenniveau der *Fiesteler Straße*. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

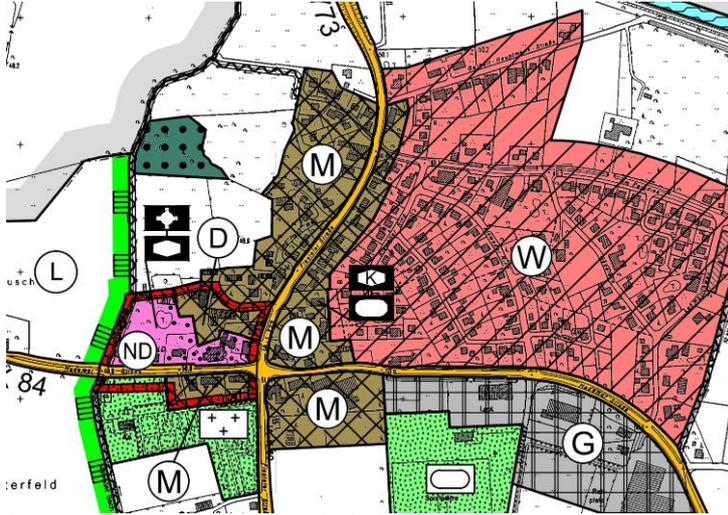
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, die öffentliche Kanalisation sowie Strom sind auf dem Grundstück vorhanden.

### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Nach Rücksprache mit der Stadt haben sich seit 2022 keine Änderungen der rechtlichen Gegebenheiten ergeben.

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine gemischte Baufläche vor:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Die Grundstücksfläche ist nach Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 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.

#### Besondere Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder 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. Nach Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Tatsachen bekannt, die auf bestehende Altlasten hinweisen könnten.

Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen. Auf das Einholen einer kostenpflichtigen Auskunft beim Kreisumweltamt kann, nach Ansicht der Sachverständigen, verzichtet werden.

Das Grundstück wurde im Rahmen der 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 Bewertungsgrundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

### Denkmalschutz

Für das Bewertungsgrundstück 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

Gemäß den Bauunterlagen bestehen für das Bewertungsgrundstück keine dienenden Baulasten. Herrschervermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind nicht bekannt.

### Grundbucheintragungen - Abteilung II

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

Lfd. Nr. 3:

*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübbecke, 007 K 004/24).  
Eingetragen am 04.03.2024.“*

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Ermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

### 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 Stadt 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 *Fiesteler Straße* sowie die Straße *Rottdick* sind fertiggestellt. Die äußere und innere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Als Landstraße obliegt der Ausbau der *Fiesteler Straße* dem Land Nordrhein-Westfalen, so dass hier keine Erschließungskostenbeiträge zu berücksichtigen sind. Für die Straße *Rottdick* fallen ebenfalls keine Ausbaubeiträge nach BauGB mehr an.

Für das Grundstück wurden nach Auskunft des zuständigen Bauamtes die Erschließungskostenbeiträge für den Kanal für eine Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> erhoben; die übrige Fläche wird bei einer weiteren Bebauung entsprechend abgerechnet. Das Grundstück ist somit als teilerschließungsbeitragspflichtig in der Bewertung zu betrachten.

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.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 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 zu erkennen, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass baualtersbedingt in der Welleternitabdeckung des westlichen Schuppens noch Asbest enthalten ist.

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 und ggf. Arbeitsschutz 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 Bebauungen geben.

Das in dem Gebäude vorhandene Wohnmobiliar einschließlich der Küchenmöbel und die gelagerten Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### 4.2 Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung zur Überprüfung des aktuellen Gebäudezustand fand am 08.05.2024 zwischen 12:00 Uhr und 12:15 Uhr statt. Anwesend waren die Antragstellerin zusammen mit einer Begleitung sowie die Sachverständige. Der Eigentümer erschien zu diesem Termin nicht. Der Antragstellerin wurde der Zugang zu dem Grundstück untersagt, so dass eine Besichtigung der Bebauung und des Grundstücks allein durch die Sachverständige erfolgte. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Da das Objekt vor 2 Jahren bereits einmal besichtigt wurde, wird auf das Ansetzen eines weiteren Termins verzichtet.

Es wird insoweit auf die Erkenntnisse der ersten Besichtigung aus dem Jahr 2022 Bezug genommen. Seinerzeit konnte die Bebauung in allen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen werden. Nicht besichtigt werden konnten vor zwei Jahren einige Räume im Dachgeschoss des Wohnhauses; diese seien, nach Auskunft des Eigentümers, jedoch weitgehend ausgebaut und entsprechen in ihrer Ausstattung in etwa denen der ausgebauten Wohnräume im Erdgeschoss.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau oder Ähnliches, konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Die überlange Grenzbebauung der Scheune entlang der Straße unterliegt dem Bestandsschutz, da diese vor Einrichtung des Baulastenverzeichnisses vorhanden war.

Geräte, Maschinen, lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, waren nicht vorhanden. Es war jedoch festzustellen, dass sich die Räume – soweit erkennbar – in

einem etwas verwahrlosten Zustand befinden. Es liegen noch diverse Gegenstände, ältere Möbel und Unrat in den Räumen.

Das Wohnhaus und der westliche Schuppen stehen augenscheinlich leer. Inwieweit der östliche Scheune sowie ein Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes noch von dem Nachbarn (ehemals nach mündlicher Absprache) zu Lagerzwecken (Autoreparaturservice) genutzt wird, ist nicht bekannt. Im Jahr 2022 bestanden keine schriftlichen Miet- oder Pachtverträge.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Nebengebäuden, welches zu unterschiedlichen Zeiten errichtet, erweitert und umgebaut wurde.

Der Gebäudekomplex besteht aus einem (bis auf einen kleinen Teilkeller) nicht unterkellerten, in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise errichteten Wohnhaus - im Weiteren **Wohnhaus** genannt, welches über den ehemalige Deelen- und Stallungsbereich - im Weiteren **ehemaliger Wirtschaftsbereich** genannt - zum einen mit einer eineinhalbgeschossigen Fachwerkscheune - im Weiteren **Scheune** genannt - und zum anderen mit einem eingeschossigen Schuppengebäude - im Weiteren **Schuppen** genannt - baulich verbunden ist.

Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit einer Pfanneneindeckung versehen und im Erd- und im überwiegenden Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Das Satteldach ist in das Satteldach des ehemaligen Wirtschaftsbereiches aus Fachwerk ca. im 90°-Winkel eingeschiffet. Dessen First verläuft wiederum parallel zu dem der Scheune. Beide Dächer sind durch ein weiteres Satteldach (ebenfalls ca. im 90°-Winkel) miteinander verbunden; dieser Querriegel ist massiv erstellt.

Bei dem Schuppen handelt es sich um einen Massivbau mit einem flachen Pultdach aus einer Holzkonstruktion mit einer Welleternitabdeckung. Vergleichbar mit einer Reihengarage sind hier einzelne Räume abgetrennt, die über Holztore mit seitlichen Scharnieren zugänglich sind.

Abgesehen von dem wohnlichen Ausbau im Wohnhaus und einem kleinen ausgebauten Bereich, der sich über den ehemaligen Wirtschaftsbereich erstreckt, dienen die Räumlichkeiten zu Lager- und zu Abstellzwecken.

Das genaue Ursprungsbaujahr der Bebauung geht aus den Bauunterlagen nicht hervor. Die ältesten Unterlagen aus dem Jahr 1956 beziehen sich auf die Erneuerung des Stallbereiches (Querriegel), bei dem das seinerzeit abgängige Fachwerk durch massive Wände ersetzt wurde. Sämtliche Gebäudebereiche – abgesehen von dem Schuppen - waren zu diesem Zeitpunkt bereits als Bestand vorhanden. An einem Fachwerkrahmen ist die Jahreszahl 1898 freigelegt worden, ob es sich dabei um das tatsächliche Ursprungsbaujahr handelt, konnte nicht geklärt werden.

Die weiteren Bauunterlagen beziehen sich auf die Errichtung des Schuppens aus dem Jahr 1961 (Bauschein A. 107/61), den Einbau einer Ölheizungsanlage aus dem Jahr 1978 und einen Nutzungsänderungsantrag (für den Autohandel und den Werkstatt des Nachbarn) aus dem Jahr 1989.

In der 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.

Im vorliegenden Fall sind lediglich im Bereich des Wohnhauses Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden (vgl. Punkt 4.5). Die Scheune sowie der Schuppen weisen eine unterlassene Instandhaltung auf.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes sowie der durchgeführten Instandhaltungs- und teilweise Modernisierungsmaßnahmen, wird für die Bebauung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren in Ansatz gebracht. Für die Bewertung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von ca. 1964 (2024 zzgl. 20 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

#### Nebengebäude (Schuppen, Scheune, ehemaliger Wirtschaftsbereich)

Weder an der Scheune noch an dem Schuppen scheinen in den letzten Jahrzehnten wesentliche bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen worden zu sein. An dem Querriegel ist eine neue Deelentür aus Kunststoff eingesetzt worden und das alte Fachwerk der Deele wurde freigelegt, im Übrigen waren hier ebenfalls keine Modernisierungsmaßnahmen festzustellen.

Für funktionierende Gebäude, welche die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer erreicht oder überschritten haben und an denen keine oder lediglich kleinere Modernisierungen vorgenommen wurden, wird in der Wertermittlung dennoch eine rechnerische Nutzungsdauer für die Bausubstanz in Ansatz gebracht. Gemäß der Anlage 2 ImmoWertV wird im vorliegenden Fall unter Würdigung des vorgefundenen Zustandes mit den teilweise abgängigen Bauteilen und der Größe der vorhandenen Kubatur eine Restnutzungsdauer von rd. 5 Jahren in Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich für die Bewertung ein rechnerisch fiktives Baujahr von ca. 1949 (2024 zzgl. 5 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Die Scheune ist allerdings wirtschaftlich überaltert. Ein verständiger Erwerber wird den anstehenden Erhaltungsaufwand und Modernisierungsbedarf der Scheune in seine Kaufpreisüberlegungen einbeziehen und gegen die Abbruchkosten und die dadurch gewonnenen Freiflächen (Bauland) auf dem Grundstück gegenrechnen. Der Bauakte lag ein Antrag auf Abbruch der Scheune aus dem Jahr 1994 bei, dieser wurde genehmigt, jedoch nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird die Scheune als wertneutral betrachtet; d.h. es werden weder Kosten für die vorhandene Bausubstanz noch Kosten für den Rückbau zur Realisierung des Bodenpreises in Ansatz gebracht.

#### Sonstiges

Auf dem nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein kleines Betonsilo, für das in den Bauakten keine Unterlagen aufzufinden waren. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass dieses – bei Bedarf - vergleichsweise kostengünstig zurückgebaut und somit als wertneutral betrachtet werden kann.

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### ◆ Gebäudetyp (Wohnhaus)

Hauptgebäude:	Ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude
Baujahr:	Unbekannt; rechnerisch fiktiv: Ca. 1964
Unterkellerung:	Kleiner Teilkeller
Vollgeschosse:	Eins
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz, teilweise in Fachwerktopik abgesetzt und farbig gestaltet
Dach:	Satteldach mit einseitiger Gaube
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Decken:	Betonsohle im Flur und im Badezimmer, sonst ohne Betonsohle EG: Holzbalkendecke mit Lehmeinschub
Treppen:	Holztreppen mit Holzgeländer

##### ◆ Ausbau

Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung Rollläden sind nicht vorhanden
Deelentür:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Wandbehandlungen:	Überwiegend geputzt und gestrichen Nassräume: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	Fliesen und Laminat
Heizung und Warmwasserbereitung:	Feststoffheizung (Stückholz, Pellets - ausgelegt für einen weiteren Ausbau von Wohnfläche) mit solarer Warmwasserunterstützung, 3 Pufferspeicher
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattung der Nassräume:	EG Bad: Badewanne, bodengleiche abgemauerte Dusche, Waschtisch und Toilette Gäste-WC: Waschtisch und Toilette (seinerzeit defekt) DG WC: Anschlüsse vorhanden, jedoch noch kein Ausbau
Belichtung und Belüftung:	Normale Belichtung, normale Belüftung, Querlüftung möglich
Besondere Bauteile:	Kaminöfen in Wohnzimmer und Küche, Dachgaube

### 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.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze\*:

bei Außenanlagen <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

\*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

### Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wasser-, Strom- und Telefonanschluss
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wege- und Hofbefestigung:	Schotter
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün (Terrassenbereich); Wildwuchs auf den übrigen Freiflächen
Sonstige Anlagen:	Einfache Abtrennungen im Garten (ohne Verkehrswert)

## 4.5 Baulicher Zustand (Wohnhaus)

### Modernisierungen / Instandhaltung (Angaben des Eigentümers aus dem Jahr 2022)

Nach dem Erwerb des Grundstücks ca. im Jahr 2018 sind die Wohnräume im Wohnhaus komplett renoviert worden. Hierzu zählen die Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, der Innentüren sowie die Sanierung des Badezimmers. Ferner wurde eine komplett neue Heizungsanlage eingebaut und in diesem Zuge sämtliche Leitungen erneuert und die Solarpaneele auf dem Dach installiert.

In den Wohnräumen im Dachgeschoss sind überwiegend neue Fenster eingebaut worden; die Deelentür ist durch ein (gebrauchtes) Kunststoffelement ersetzt worden und die Terrassentür ist neu eingebaut worden. Im Flur- und Treppenhausbereich stehen noch Restarbeiten an.

Die Fenster im Erdgeschoss waren beim Erwerb des Gebäude bereits vorhanden. Wann diese eingebaut wurden, ist nicht bekannt, sie stammen nach Einschätzung der Sachverständigen aus den 1990er/ Anfang 2000er Jahren.

Augenscheinlich sind auch die Fassaden des Wohnhauses neu gestaltet und gestrichen worden, wahrscheinlich ist dies im Zusammenhang mit den Fenster etwa vor ca. 20 / 25 Jahren geschehen.

### Schäden (Feststellungen aus dem Jahr 2022)

Im Wohnzimmerbereich waren an einem Fenstersturz Feuchtigkeitsflecken erkennbar. Diese stammen, nach Angabe des Eigentümers, von einem Wasserschaden, dessen Ursache jedoch mittlerweile behoben wurde; lediglich die malerseitige Renovierung ist noch nicht abgeschlossen.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist aufgrund eines Rohrbruches defekt; hier ist noch keine Reparatur erfolgt.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die Lage ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen; eine Geschäftslage ist für das Grundstück bedingt gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs sowie die Verkehrslage ist als mäßig bis normal zu bewerten.

Das **Grundstück** befindet sich, aufgrund des Leerstands in einem leicht verwilderten Zustand. Die geschotterte Hoffläche sowie die mit Wildwuchs versehenen Freiflächen am Schuppen und südlich der Scheunen sind einfach ausgestaltet. Die Rasenflächen wurden längere Zeit nicht mehr gemäht. Der Garten mit der Terrasse liegt nach Westen und ist gut von der Straße und der Hoffläche abgeschrmt.

Das **Wohnhaus** entspricht im Wesentlichen einem Gebäude der Gebäudestandardstufe 2 bis zum Teil 3, wobei auch Teilbereiche der Standardstufe 4 (Heizungsanlage) sowie der Standardstufe 1 (überwiegend fehlende Sohlplatte) vorhanden sind.

Die ausgebauten Räumlichkeiten sind augenscheinlich derzeit in der Pflege vernachlässigt.

Die Energieeffizienz ist als unterdurchschnittlich einzustufen; auch wenn die Fenster im Erdgeschoss in den 1990er Jahren und die im Dachgeschoss ca. im Jahr 2019 ausgewechselt wurden und eine neue Heizungsanlage mit Solarunterstützung eingebaut wurde.

Der Flurbereich im Dachgeschoss ist wahrscheinlich nicht fertig renoviert; hier fehlten seinerzeit noch die Wand- und Bodenbeläge. Ob die Sanierung des WCs im Dachgeschoss abgeschlossen ist, konnte nicht geklärt werden.

Die **Scheune** befindet sich in einem desolaten Zustand und ist als nahezu wirtschaftlich überaltert zu bezeichnen. Die Deckenbalken sind teilweise abgestützt worden und die Außenwände im südlichen Bereich mit einem provisorischen Zuganker gesichert worden. Einige der Lehmgefache, ebenso wie die Giebelverschalung, zum Süden sind abgängig. Instandhaltungsmaßnahmen sind hier augenscheinlich in den letzten Jahrzehnten nicht vorgenommen worden.

Auch der **Schuppen** befindet sich überwiegend in seiner Ursprungsausstattung aus den 1960er Jahren.

#### 4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der vorgefundenen Grundrissituation im Wesentlichen überein, wobei Grundrisszeichnungen zu dem Wohnhaus nicht existieren. Die vorhandenen Zeichnungen geben zusammen mit dem Lageplan jedoch für den Bewertungszweck einen ausreichend guten Überblick über die Bebauung.

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 den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

##### Bruttogrundfläche

Wohnhaus

Erdgeschoss ca. 10,000 m x ca. 17,800 m rd. 178,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss siehe Erdgeschoss rd. 178,00 m<sup>2</sup>

rd. 356,00 m<sup>2</sup> rd. 356,00 m<sup>2</sup>

## Ehemaliges Wirtschaftsgebäude

Kellergeschoss	ca. 5,460 m	x	ca. 9,000 m	rd. 49,14 m <sup>2</sup>	rd. 49,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 11,450 m	x	ca. 18,500 m	rd. 211,83 m <sup>2</sup>	
	ca. 10,040 m	x	ca. 12,500 m	rd. 125,50 m <sup>2</sup>	
				<u>rd. 337,33 m<sup>2</sup></u>	rd. 337,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	siehe Erdgeschoss			rd. 337,33 m <sup>2</sup>	rd. 337,00 m <sup>2</sup>
					<u><b>rd. 723,00 m<sup>2</sup></b></u>
Schuppen	ca. 15,500 m	x	ca. 8,000 m	rd. 124,00 m <sup>2</sup>	<b>rd. 124,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Eine Bauzahlenberechnung lag der Bauakte nicht bei, auch eine aktuelle Zeichnung war den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Wohnfläche wird daher grob überschlägig anhand der Bruttogrundfläche abzgl. eines pauschalen Abzugs für die Wand- und Konstruktionsflächen bzw. (im Dachgeschoss) abzgl. eines Dachschrägenanteils ermittelt.

Bruttogrundfläche EG (Wohnhaus)	178,00 m <sup>2</sup> abzgl. rd. 25 %	rd. 134,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche DG (Wohnhaus)	178,00 m <sup>2</sup> abzgl. rd. 35 %	<u>rd. 116,00 m<sup>2</sup></u>
Überschlägige Wohnfläche		<b>rd. 250,00 m<sup>2</sup></b>

## 9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 234.500,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 234.800,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhausgrundstücke werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge.

Das Ergebnis der Ertragswertermittlung bestätigt im Wesentlichen den ermittelten Sachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäudekomplex,  
bestehend aus einem Wohnhaus mit angebauter  
Scheune und älteren Schuppen,  
bebaute Grundstück

Fiesteler Straße 68  
in 32312 Lübbecke

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

mit **rd. 235.000,00 €**

in Worten (Zweihundertfünfunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **08.05.2024** 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 07. Juni 2024

**Anlagen im Originalgutachten**

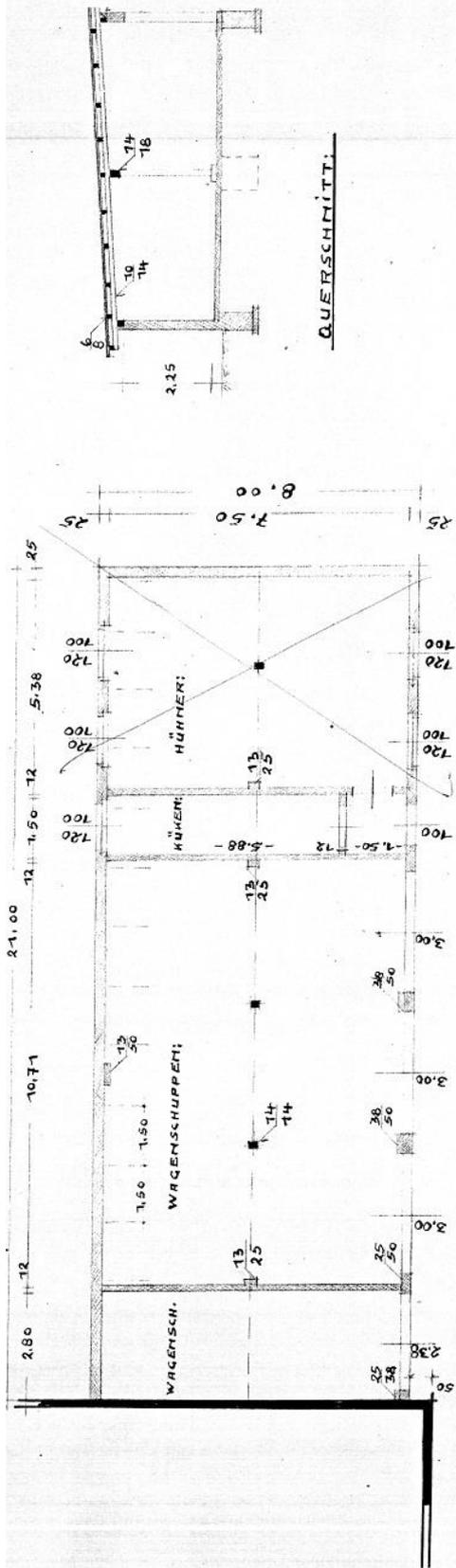
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibung aus der Bauakte

Zeichnungen

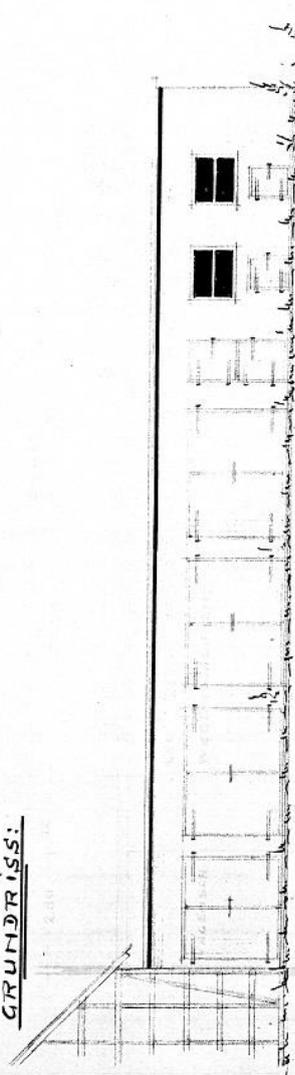
Fotos







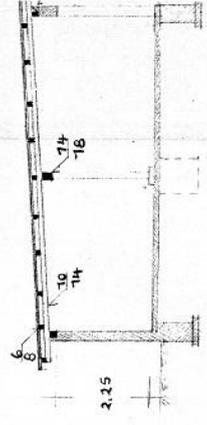
GRUNDRISS:



NORD-ANSICHT:

ALSWEDE-VEHLAGE, IM OKTOBER 1961

DER BAUHERR:



QUERSCHNITT:



SÜD-ANSICHT:

SCHUPPEN FÜR FRIEDRICH HES

AL

Wohnhaus und Scheune  
Ostansicht



Wohnhaus Westansicht



Schuppen



## Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (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 (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2021 (BGBl. 2021 I S. 2850)
- 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