



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

008 K 013 / 24



Objekt:	freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss
Lage:	32312 Lübbecke, Schnathorster Straße 23
Wohnfläche	ca. 169 m ²
Grundstück	430 m ²
Verkehrswert:	135.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1907 erstellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 169 m². Über den Ausbau des Dachgeschosses fanden sich keine Unterlagen in der Bauakte. Weiterhin wurden Grundrissänderungen vorgenommen und ein Kamin eingebaut. Ob der Ausbau des Dachgeschosses genehmigt ist, ist nicht bekannt.

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht noch heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen. Sie entspricht noch heutigen Anforderungen.

Die energetischen Eigenschaften wurden um ca. 2005 verbessert. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Wohnlage ist als normal im Sinne der Kriterien von Mietspiegeln einzustufen.

Die Verwertbarkeit ist aktuell als eingeschränkt anzusehen.

Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen – unklarer Genehmigungszustand, unklare Kosten der Wiederherstellung eines funktionsfähigen Zustands. Das Gebäude soll seit ca. 3 Jahren leerstehen. Heizung und Stromanschluss sind nicht funktionsfähig.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss.

1.1 Baujahr

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1907 erstellt.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Schnathorster Straße in Nettelstedt, einem östlichen Ortsteil von Lübbecke, einer Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern.

Die Schnathorster Straße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ein geringes / normales Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2,5-geschossigen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 400 m an der Ravensberger Straße (B 65) vorhanden – normale Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt ebenfalls über die B 65 in ca. 400 m Entfernung.

In Nettelstedt selbst sind Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Der Stadtkern von Lübbecke ist ca. 7 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Darüber hinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind in Minden in ca. 18 km Entfernung vorhanden.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück weist eine Hanglage auf. Es fällt nach Norden hin ab.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 28.02.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 24 m und die Breite ca. 18 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Schnathorster Straße ist erschlossen (2-spurig, asphaltiert, Bürgersteige).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas
Entsorgung	Ein Kanalanschluss ist vorhanden.

1.3 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

1.3.1 Einfamilienhaus

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 WE

Aufteilung des Hauses: siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein freistehendes, 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung.

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente, Massivbauweise, Mauerwerksbau (Bruchstein im Kellergeschoss)
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Kappendecke, Massivdecke im KG, Holzbalkendecken ab Erdgeschoss
Treppen	KG – EG: Holztreppe EG – DG: Holztreppe DG – Spitzboden: Einschubtreppe
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung wurde verbessert. Außen-seitig wurde ein WDVS mit Putz und Anstrich aufgebracht.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	WDVS mit Putz und Anstrich

Ausbau

Boden	Estrich / Holzdielen Beläge: PVC, Fliesen
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen

Decken	wie vor, abgehängt mit integrierter Beleuchtung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden (ca. 2005)
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gasbrennwerttherme, Plattenkonvektoren, Warmwasserversorgung – seit 3 Jahren außer Betrieb
Elektro	Die E-Anlage wurde ca. 2005 modernisiert. Sie ist allerdings nicht funktionsfähig. Laut Aussage des Sequesters ist der Strom durch die Stadtwerke nicht abgestellt – im Zählerschrank kommt allerdings kein Strom an. Schalter und Steckdosen sind in normaler Anzahl vorhanden. <u>weitere Merkmale</u> - keine
Sanitär	<u>Bad EG – ca. 2005 modernisiert</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, Eckbadewanne <u>Bad im DG (modernisiert)</u> Boden Granitfliesen, Wände verflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Bidet, Waschbecken, Einbauwanne <u>Küche</u> Boden PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	--
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Sonstiges	--

1.3.2 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Pflasterung
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Bewuchs

Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche, Anpflanzungen
Sonstige Außenanlagen	Terrasse

1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Lübeck ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m ² (ca.)	BRI-Zwischensumme m ³ (ca.)
Wohnhaus	KG, EG, DG	316	--
insgesamt			--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 Einheit

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Lübeck ermittelt. Über das Dachgeschoss lagen keine Zeichnungen vor. Die Fläche wurde überschlägig über die BGF ermittelt. Sie können als angemessen angesehen werden. Ob der Ausbau des Dachgeschosses genehmigt ist, ist nicht bekannt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG	wohnen	95 m ²
	DG	wohnen	74 m ²
Summe			169 m²

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch – Blatt 1012

Amtsgericht: Lübbbecke

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Nettelstedt		--	--	1012
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Nettelstedt	5	798	430 m ²
Gesamtgröße				430 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 13.11.2024 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 3, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Eröffnung des Insolvenzverfahrens

lfd. Nr. 4, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 27.02.2025 bei der Stadt Lübbbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 28.02.2025 bei dem Kreis Minden-Lübbbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübbbecke ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Lübbbecke nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,29	0,29	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung			- lt. BauNVO

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

bebaute Fläche:

Wohnhaus: ca. 124 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 06.03.2025 bei der Stadt Lübbecke eingesehen.

Die erste Eintragung datiert aus 1907.

Die Baugenehmigung für den Umbau des Gebäudes (im Erdgeschoss) wurde am 17.04.1962 und per Nachtrag am 28.11.1962 erteilt.

Die Rohbau- und Schlussabnahme erfolgte am 21.02.1963.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Über den Ausbau des Dachgeschosses fanden sich keine Unterlagen in der Bauakte. Weiterhin wurden Grundrissänderungen vorgenommen und ein Kamin eingebaut.

Ob der Ausbau des Dachgeschosses genehmigt ist, ist nicht bekannt.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Lübbecke nicht an.
Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Stadt Lübbecke fallen z. Zt. keine Abgaben an.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude war eigengenutzt. Es soll seit ca. 3 Jahren leer stehen.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

	ab 55 bis 59
	ab 60 bis 64
	ab 65 bis 69
	ab 70 bis 74
	ab 75

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne der Kriterien von Mietspiegeln einzustufen. Lärmimmissionen ist hier nicht vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 06.03.2025) weist für Lübbecke einen Rückgang von ca. 3,7 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist aktuell als normal anzusehen.

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand 06.03.2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 350 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Energetische Eigenschaften

Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen im Zeitverlauf erkennbar. Aktuell ist eine Stagnation der Preise feststellbar.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 Treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Die energetischen Eigenschaften wurden um ca. 2005 verbessert. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht noch heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen. Sie entspricht noch heutigen Anforderungen.

Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist aktuell als fehlend anzusehen (keine funktionierende Heizung, kein Strom)

Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit wäre objekttypisch als normal anzusehen. In dem vorgefundenen Zustand ist das Gebäude überhaupt nicht nutzbar.

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist aktuell als eingeschränkt anzusehen.

Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als erhöht einzustufen – unklarer Genehmigungszustand, unklare Kosten der Wiederherstellung eines funktionsfähigen Zustands.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist als unterdurchschnittlich anzusehen.

Bauschäden / BaumängelInstandhaltungsstau

- Boden
- Sanitär
- Wärmeschutz
- Heizung

Mängel:

- Feuchteschäden im KG
- Haustür fehlt
- E-Anlage
- Feuchteschäden im DG
- Insektenbefall im Dachstuhl (ob es sich um noch aktiven Befall handelt, kann von mir nicht beurteilt werden)
- Haustür fehlt

Sonstiges

- Genehmigungszustand
- Gebäude und Grundstück müssen entrümpelt werden

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse**Stärken**

- relativ ruhige, Lage

Schwächen

- starker Bevölkerungsrückgang
- umfassender Instandhaltungsstau
- energetisch nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechend
- Genehmigungszustand

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

32312 Lübbecke, Schnathorster Straße 23

auf **135.000,00 EUR**
(einhundertfünfunddreißigtausend)

Bielefeld, 19. März 2025

Christian Kühn

5 Berechnungen

Berechnung der Brutto - Grundfläche (BGF) lt. DIN 277 / 05.

32312 Lübbecke, Schnathorster Straße 23		
<u>Wohnhaus</u>		
Kellergeschoss	11,16*4,63+4,285*3,75	67,74
Erdgeschoss	11,16*11,11	123,99
Dachgeschoss	11,16*11,11	123,99
		315,71

Berechnung der Wohnfläche

32312 Lübbecke, Schnathorster Straße 23		
<u>Wohnhaus</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Flur	$(2,01*7,13-1,00*3,00)*0,97$	10,99
Zimmer 1	$3,08*3,90*0,97$	11,65
Zimmer 2	$(3,90*3,90-0,30*0,30)*0,97$	14,67
Bad	$3,10*3,90*0,97$	11,73
Küche	$6,24*3,10*0,97$	18,76
Vorraum	$1,63*1,51*0,97$	2,39
Treppe KG	$1,51*1,80*0,97$	2,64
Wohnen	$4,01*5,635*0,97$	21,92
		94,74
<u>Dachgeschoss</u>		
Über das Dachgeschoss lagen keine Zeichnungen vor. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt überschläglich über die BGF		
	123,99 m ² BGF x 0,60	74,39
		169,14

6 Fotodokumentation



Straßenansicht



Gartenansicht



Hangseite



E-Anlage 2005



Heizung



Küche



Bad EG



Bad DG



Insektenbefall Dachstuhl



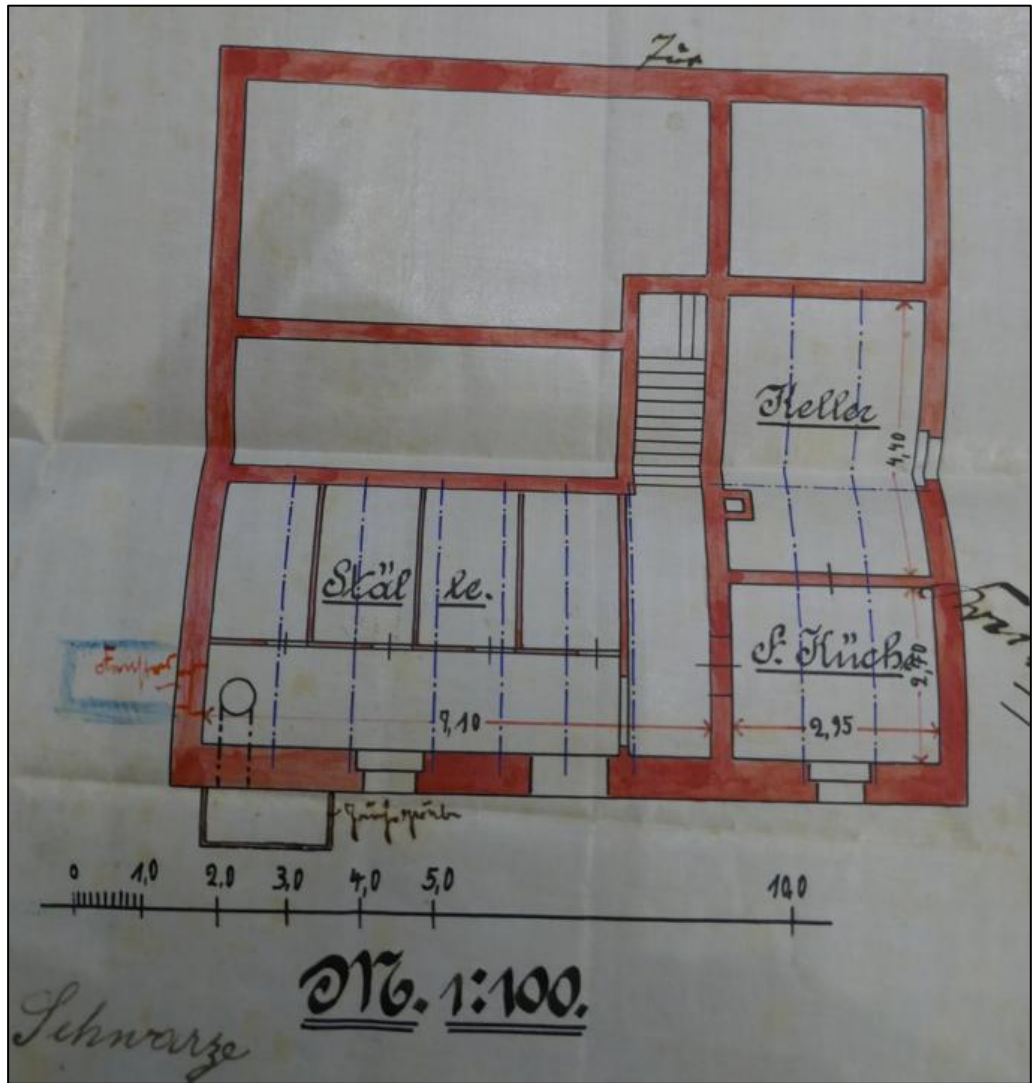
Kellergeschoss

7 Anlagen

Lageplan



Grundriss – Kellergeschoss



Schnitt

