



Internet-Exposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1497-1025-LK)



für das

mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück

Oberbauerschafter Straße 186 A
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 013/25

Verkehrswert (Marktwert)

zum 12.11.2025

rd. 295.000,00 €

in Worten

(Zweihundertfünfundneunzigtausend 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	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 01.01.2025 (§ 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)	16
Anlagen im Originalgutachten	17
Literaturverzeichnis	21

Erläuterung: * lediglich in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 24.10.2025, ihr zugestellt am 28.10.2025, durch das Amtsgericht Lübbecke beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Oberbauerschaft
Flur: 19
Flurstück: 175
Größe: 879 m²
Postalische Anschrift: Oberbauerschafter Straße 186 A
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 bestimmbaren 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.

Bewertungstichtag: 12.11.2025
Qualitätstichtag: 12.11.2025 – entspricht dem Bewertungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 12.11.2025

Das Originalgutachten umfasst:

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

und wurde in 5-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1497-1025-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 der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung 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 28.10.2025 und 12.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung vom 31.10.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 05.11.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 07.11.2025
- Anliegerbescheinigung der Gemeinde Hüllhorst vom 15.12.2025
- Auskünfte der Gemeinde Hüllhorst vom 10.11.2025
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2025
- Bauamtsakte der Gemeinde für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietwertübersicht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung 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 Ortsbesichtigung, also der 12.11.2025, 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 zu dem Bewertungsstichtag wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem 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 Oeynhaus	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

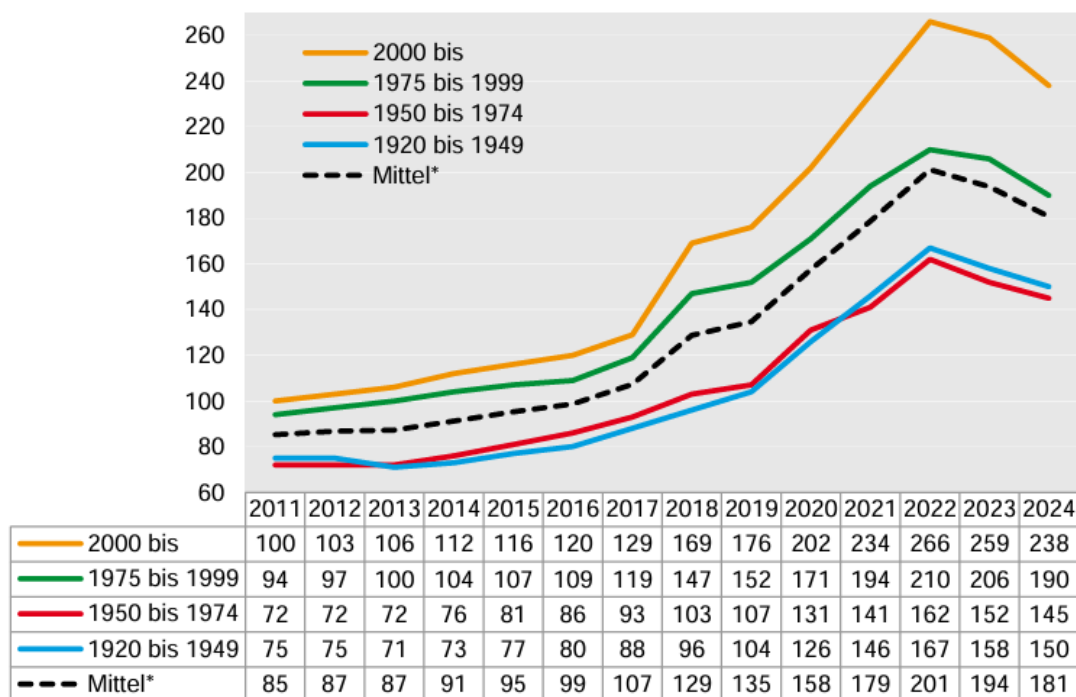
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

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.

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 Oberbauerschaft:	Blatt 1185
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Oberbauerschaft
Flur:	19
Flurstück:	175
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Oberbauerschafter Straße 186*
Größe:	879 m ²

* die Bezeichnung des Bewertungsgrundstücks lautet heute Oberbauerschafter Straße 186 A

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:	Oberbauerschaft	
Postalische Anschrift:	Oberbauerschafter Straße 186 A in 32309 Hüllhorst	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Ortschaft Oberbauerschaft, 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 Oberbauerschaft ist mit einer Fläche von rund 10 km² und rd. 3.000 Einwohnern der größte Gemeindeteil und besteht aus mehreren Dörfern und Streusiedlungen. Sie weist, im Gegensatz zu den anderen Gemeindeteilen, allerdings kein ausgeprägtes Dorf- oder Ortszentrum auf.

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 5 km (Luftlinie) westlich des Gemeindezentrums von Hüllhorst. Über die *Kahle Wart Straße* ist der Ortsteil Oberbauerschaft zudem mit dem Ortsteil Blasheim der Stadt Lübbecke auf der Nordseite des Wiehengebirges verbunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich im Kernort von Hüllhorst sowie in Lübbecke und somit in relativ gut erreichbarer Nähe.

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.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut bis mäßig zu bezeichnen. Der nächste Bahnhof liegt in Lübbecke - etwa 7 km entfernt - und ist mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung an der *Oberbauerschafter Straße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt am Südhang des Wiehengebirges. Es liegt in sogenannter zweiten Reihe im Kurvenbereich der *Oberbauerschafter Straße* und ist über eine private Zufahrt von dieser erreichbar. Die *Oberbauerschafter Straße* bildet die Hauptdurchgangsstraße durch die Ortschaft. Sie ist einspurige (je Richtung) mit beidseitig gepflasterten Geh- bzw. Radwegen und mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ausgebaut; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Ausgewiesene Parkplätze im öffentlichen Straßenraum existieren nicht, das Parken ist aufgrund der Kurvenlage lediglich bedingt entlang der Straßenseiten möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsgrundstücks steht die Hoffläche auf dem Bewertungsgrundstück selbst zum Anstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, liegt eine Kirche mit Gemeindehaus und Friedhof, im Nordosten liegt eine Schule. Im Norden, in ca. 800 m Entfernung, beginnen die Waldflächen des Wiehengebirges.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Bei einer mittleren Tiefe von ca. 60 m weist es im Zufahrtsbereich im Osten eine Breite von ca. 10 m und im westlichen Bereich eine Breite von 24 m auf.

Der genaue Zuschnitt sowie die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich etwa eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein geringfügiges Gefälle in südlicher Richtung aufweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

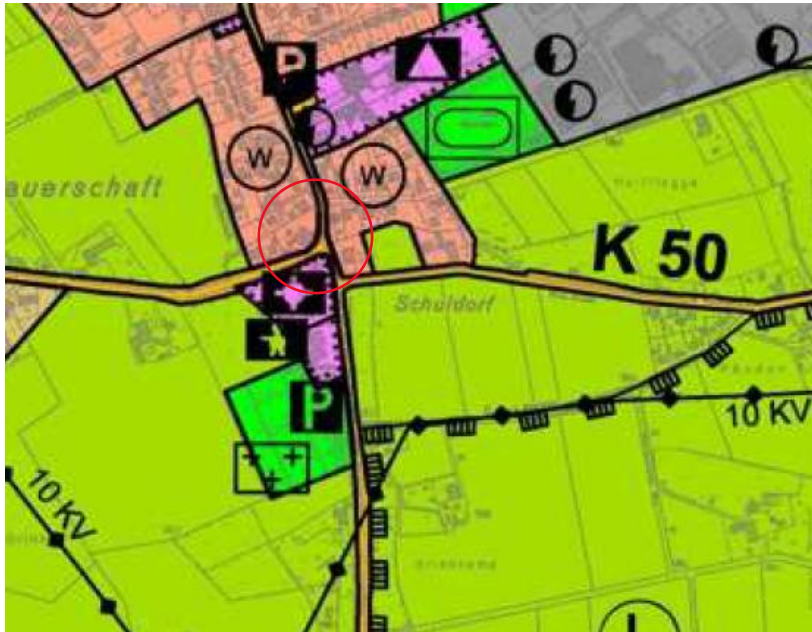
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Gas, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

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 „Beendorf“, die seit dem 12.10.1978 rechtsverbindlich ist und nach der die Bebaubarkeit 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. Herrschervermerke (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. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht und Bebauungsverbot für die Gemeinde Hüllhorst. Bezug: Bewilligung vom 22.11.2022 (...). Eingetragen am 31.01.2023.



Auszug aus dem Lageplan zu der Bewilligung

Die betroffene Fläche liegt im Bereich der eigenen Zufahrt zu dem Gebäude. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die eigene Bebauung verlaufen hier ebenfalls, so dass kein wirtschaftlicher Nachteil durch das Leitungsrecht gegeben ist. Ein Werteeinfluss wird daher nicht unterstellt.

Des Weiteren ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteeinfluss 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 *Oberbauerschafter Straße* ist ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die *Oberbauerschafter Straße* ist als Landstraße klassifiziert, so dass der Ausbau dem Land Nordrhein-Westfalen obliegt. Die Erschließungskostenbeiträge für den Kanalanschluss sind bereits erhoben worden. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

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

Das Gebäude ist bislang offensichtlich nicht eingemessen. Die Einmessungspflicht obliegt dem Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Einmessung im Grundbuch eingetragen ist. Der Wert der Einmessung bemisst sich nach dem Wert des Gebäudes.

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

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

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 12.11.2025 zwischen 10:00 Uhr und 10:20 Uhr statt. Anwesend waren die Sachverständige zusammen mit einer Mitarbeiterin.

Der Miteigentümer teilte im Vorfeld zu der Besichtigung mit, dass weder er noch die Miteigentümerin an dem Termin teilnehmen werden, stellt der Sachverständigen jedoch den Schlüssel zu dem Gebäude zur Verfügung. Im Nachgang zu der Besichtigung beantwortete der Miteigentümer zudem einige Fragen, die sich bei der Besichtigung ergeben haben.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden die Bebauung von außen sowie das Grundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen. Nicht besichtigt wurde der Kriechboden über dem Dachgeschoss, da sich die Luke in der Decke - mangels Zubehör - nicht öffnen ließ.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Das Gebäude steht derzeit leer. Mietverträge mit Dritten sind, nach Auskunft des Miteigentümers, nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung errichtet worden; die Fassaden sind mit einem Verblendmauerwerk versehen. Gemäß den Unterlagen, handelt es sich bei dem Gebäude um ein sogenanntes Ausbauhaus der Firma *Gussek Haus*.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert und im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, wobei die Ebenen über eine offene Treppe verbunden sind. Der Spitzboden ist über eine Dachluke erreichbar; dieser ist aufgrund der geringen lichten Höhe lediglich als Kriechboden nutzbar.

Die Grundrissgestaltung ist im Wesentlichen den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

Der Neubau des Einfamilienhauses ist mit Bauschein 40.HÜ.137/21 am 25.08.2021 behördlicherseits genehmigt worden. Ein Rohbauabnahmeschein lag der Bauakte nicht bei, es ist jedoch von der Annahme auszugehen, dass mit der Genehmigung auch mit dem Neubau begonnen wurde, so dass im Weiteren das Jahr 2021 als Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt wird. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 4 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.

Da es sich bei dem Gebäude um ein vergleichsweise junges Gebäude handelt, waren bislang keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen notwendig. Das Gebäude befindet sich, bis auf kleinere Teilbereiche (vgl. Punkt 4.5), in einem gepflegten Zustand. Einige Restarbeiten sind noch auszuführen. Unter Berücksichtigung des vorgegebenen Berechnungsmodells, wird im Weiteren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **rd. 76 Jahren** angehalten (durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter).

Sonstige bauliche Anlagen, wie eine Garage, ein Carport oder das ursprünglich geplante Saunahäuschen, sind nicht vorhanden.

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Einfamilienhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise (vorgefertigte Wandelemente)
Decken:	Unbekannt
Außenfronten:	Verblendmauerwerk
Dach:	Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppe:	Offene Stahl-Holzkonstruktion

◆ Ausstattung

Fenster:	Dreifachverglaste Kunststofffenster, überwiegend elektrische Rollläden vorhanden
Hauseingangstür:	Holztür mit Glasausschnitt (Isolierverglasung)
Innentüren:	Holz-Füllungstüren mit Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Überwiegend tapeziert
Wandbehandlungen:	Überwiegend tapeziert Nassräume: Raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	EG: Überwiegend Fliesen, ein Raum mit Laminat DG: Laminat; Bad: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Puffer- speicher und solare Warmwasserunterstützung vorhanden; Wärmeabgabe überwiegend über Fußbodenheizung
Elektroinstallationen:	Baualtersgemäße Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, tlw. Einbauleuchten und Treppenbeleuchtung
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	EG: Dusche, Waschtisch und WC DG: Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, tlw. beengte Raumverhältnisse (Anordnung der Dusche im Bad DG, Türschlagrichtung in den Flur/vor die Treppe)
Besondere Bauteile:	Keine

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 einfacher Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen durchschnittlicher Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen aufwendiger Ausführung	8 - 12 %

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Gas-, Strom-, Wasseranschluss, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Weg- und Hofbefestigung:	Ältere Schwarzdecke, Schotter
Einfriedung:	Überwiegend keine bzw. Nachbarbebauung, tlw. Maschendrahtzaun und Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Nicht erkennbar / Wildwuchs
Sonstige bauliche Anlagen:	Gerätehäuschen als Fertigbauteil an der Terrasse (nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks)

4.5 Baulicher ZustandModernisierungen

Da es sich bei dem Gebäude nahezu um einen Neubau handelt, waren bislang keine Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Schäden und Mängel

Bei der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass - insbesondere im Wohnzimmer – die Fuge zwischen der gefliesten Fußleiste und den Bodenfliesen durchgehend gerissen ist. Dies ist wahrscheinlich durch das nachträgliche Setzen des schwimmenden Estrichs entstanden.

Die Bohrlöcher der bereits angebrachten Möbel, die nun wieder entfernt wurden, waren sichtbar. Konstruktive Schäden waren augenscheinlich nicht vorhanden.

Die Ausbauarbeiten in dem Gebäude sind – soweit dem Fertighaustyp zuzuschreiben – wahrscheinlich in Eigenleistung erfolgt und sind noch nicht abschließend fertiggestellt. Die Endinstallation einiger elektrischer Schalter und Lampen fehlt (oder wurde bereits wieder abgebaut). Ob sich die vorhandenen Küchenmöbel derzeit im Auf- oder im Abbau befinden, konnte nicht geklärt werden.

Die Außenanlagen um das Gebäude sind, bis auf die Eingangsstufe und die Terrasse, bislang nicht gestaltet worden.

Für die Beseitigung der Risse, die Fertigstellung der Restarbeiten und die noch anstehenden Arbeiten an den Außenanlagen, wird ein Betrag von rd. 15.000,00 € als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Die Kosten sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten. In diesem Betrag ist auch die noch fehlende Einmessung des Gebäudes enthalten.

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 als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem leicht verwilderten Zustand. Die Außenanlagen sind offenbar noch nicht endgültig angelegt worden. Die Freiflächen sind größtenteils verwildert, hier liegen zudem diverse Gegenstände herum. Die Zufahrt ist mit einer alten Schwarzdecke befestigt, im Bereich des Wohnhauses ist überwiegend Schotter und Wildwuchs vorhanden.

Das **Gebäude** entspricht baualterstechnisch in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufen 3 bis 4 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem gut gepflegten Zustand, wobei die Ausstattung hier als durchschnittlich einzustufen ist.

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 Liegenschaftspläne (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

Erdgeschoss	ca.	9,095 m	x	ca.	9,745 m	rd.	88,63 m ²	rd.	89,00 m ²
Dachgeschoss	ca.	9,095 m	x	ca.	9,745 m	rd.	88,63 m ²	rd.	89,00 m ²
								rd.	178,00 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. 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.

EG Kind	rd.	11,57 m ²	
Wohnen/Essen	rd.	29,05 m ²	
Küche	rd.	10,08 m ²	
Diele	rd.	9,48 m ²	
Dusche/WC	rd.	3,03 m ²	
Technik	rd.	6,15 m ²	
DG Arbeiten	rd.	9,64 m ²	
Kind	rd.	11,45 m ²	
Eltern	rd.	11,45 m ²	
Flur	rd.	2,28 m ²	
Bad	rd.	6,81 m ²	
	rd.	<u>110,99 m²</u>	rd. 111,00 m ²

Die Fläche der Terrasse ist in der oben ermittelten Wohnfläche nicht enthalten. Bei der Mietwertableitung wird sie jedoch werterhöhend 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. 297.700,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 289.300,00 €

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. 297.700,00 € x 2/3 + 289.300,00 € x 1/3 rd. 294.900,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück
Oberbauerschafter Straße 186 A
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. 295.000,00 €**

in Worten (Zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **12.11.2025** 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.

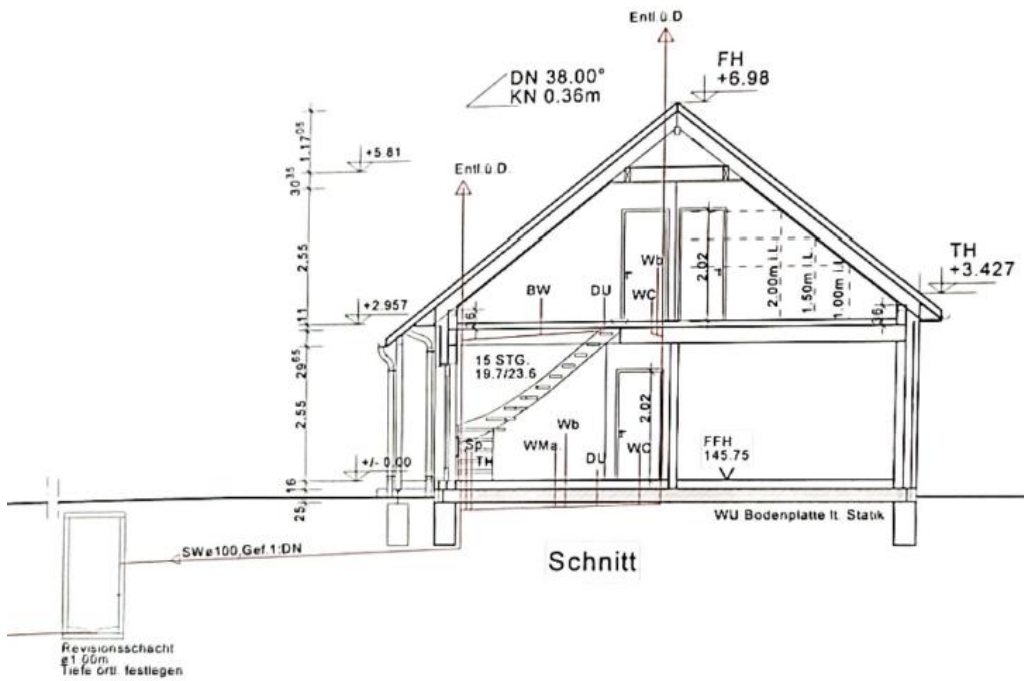
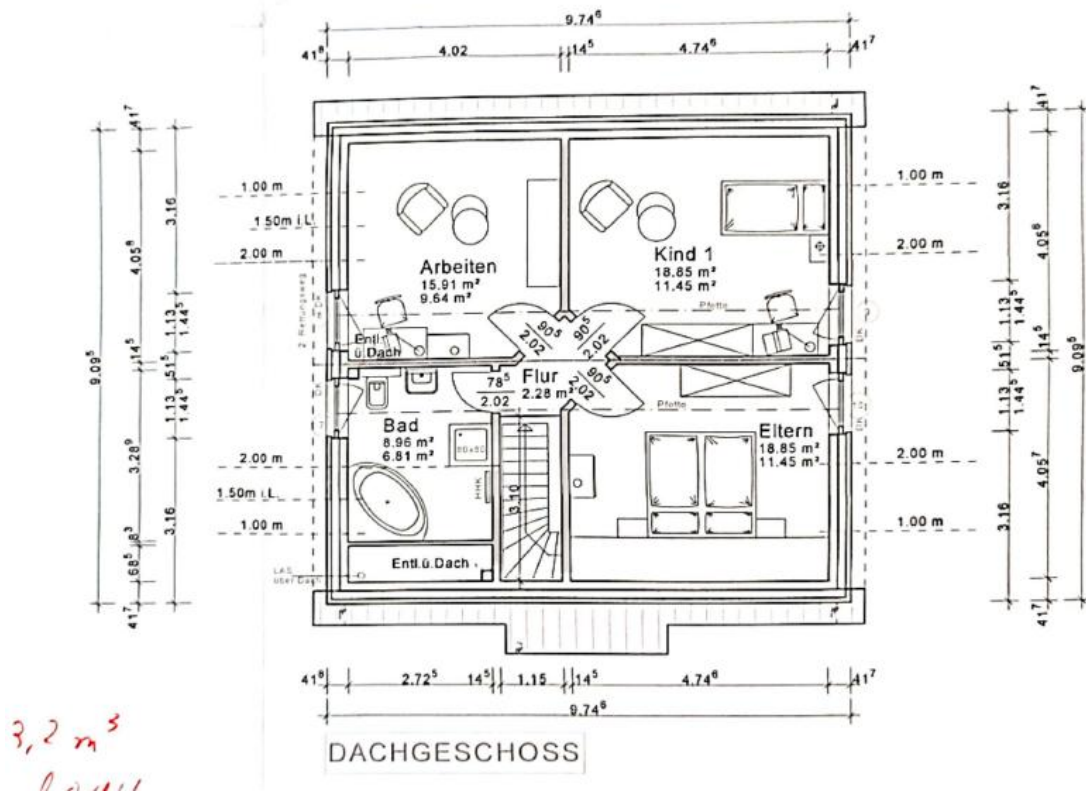
Lübbecke, den 22. Dezember 2025

Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibung

Zeichnungen

Fotos



Ostansicht mit Zufahrt



Nord-Westansicht



Süd-Westansicht



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 (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