



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

Immobiliengutachter 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 014 / 24

signiert von:

Christian Kühn

am: 05.03.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



Objekt: Freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Lage: 32361 Preußisch Oldendorf, Lerchenweg 2

Wohnfläche ca. 160 m²

Grundstück ca. 1.249 m²

Verkehrswert: 195.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

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

Weiterhin befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück.

Das Wohnhaus wurde 1957 genehmigt, die Garagen wurden 1991 genehmigt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 160 m².

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

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

Die energetischen Eigenschaften entsprechen weitgehend der Baualtersklasse. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen.

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

Die Verwertbarkeit ist aktuell als normal anzusehen.

Das Objektrisiko ist als normal einzustufen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

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

Weiterhin befindet sich eine Doppelgarage auf dem Grundstück.

1.1 Baujahr

Das Wohnhaus wurde 1957 genehmigt, die Garagen wurden 1991 genehmigt.

1.2 Lage

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Lerchenstraße / Eckbereich Feldstraße in Holzhausen, dem Verwaltungssitz von Preußisch Oldendorf, einer Stadt mit ca. 12.000 Einwohnern.

Die Straße Lerchenweg ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Feldstraße ist ebenfalls 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, teilweise mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist ebenfalls mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2-geschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf. Weiterhin grenzen Flächen der Landwirtschaft an.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 600 m an der Berliner Straße vorhanden – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 65 in ca. 100 m Entfernung.

Der Stadtkern von Preußisch Oldendorf ist ca. 1 km entfernt. In Preußisch Oldendorf sind Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Darüber hinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind in Lübbecke in ca. 12 km bzw. in Minden und Osnabrück in ca. 35 km Entfernung vorhanden.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 03.02.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Tiefe beträgt ca. 36 m und die Breite ca. 36 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Lerchenweg ist erschlossen (2-spurig, asphaltiert)
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation
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 beigefügten Planungsunterlagen

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

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massiv- und Leichtbauweise
Deckenkonstruktion	Massivdecken
Treppen	KG – EG: offene Stahlbetonstufen EG – DG: Holztreppe DG – Spitzboden: Einschubtreppe
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung entspricht der Baualterklasse. Es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung – oberste Geschossdecke und Abseiten sind gedämmt
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich

Ausbau

Boden	Estrich Beläge: Parkett, Naturstein, Fliesen, PVC
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen

Decken	wie vor
Fenster	Holz-/Kunststofffenster mit Klappläden, Rollläden, tlw. innenliegende Bleiverglasung
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Öl-Heizung, Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung
Elektro	Die E-Anlage wurde teilmodernisiert (Schaltschrank). Sie entspricht allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen. Schalter und Steckdosen sind in geringer Anzahl vorhanden. <u>weitere Merkmale</u> - keine
Sanitär	<u>Gäste – WC im EG (modernisiert):</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken <u>Bad im DG (modernisiert)</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, Einbauwanne, Dusche <u>Küche</u> Boden PVC, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Balkon, Dachausbauten, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe
Besondere Betriebseinrichtungen	keine
Sonstiges	--

1.3.2 Garagen

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Doppelgarage mit Flachdach und elektr. Metallschwingtoren.

1.3.3 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Pflasterung, Schotter
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Bewuchs
Gärtnerische Gestaltung	Rasenfläche, Anpflanzungen
Sonstige Außenanlagen	--

1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Preußisch Oldendorf / des Kreises Minden-Lübbecke 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	315	--
Garagen	EG	47	--
insgesamt		362	--

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Wohnhaus	wohnwirtschaftliche Nutzung – 1 Einheit
Garagen	Stellplätze – 2 Stück

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Preußisch Oldendorf / des Kreises Minden-Lübbecke ermittelt. Die Flächen wurden teilweise elektronisch aus den vorliegenden Zeichnungen herausgemessen und überschlägig über die BGF plausibilisiert. Sie können als angemessen angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Wohnhaus	EG	wohnen	84 m ²
	DG	wohnen	76 m ²
Garagen	EG	parken	2 Stück
Summe			160 m² 2 Stück

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch – Blatt 549

Amtsgericht: Lübbecke

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Holzhausen		--	--	549
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Holzhausen	10	563	1.249 m ²
Gesamtgröße				1.249 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

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

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

- Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 03.02.2025 bei der Stadt Preußisch-Oldendorf eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 03.02.2025 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch-Oldendorf ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,08	0,12	- 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. 105 m²
Garagen: ca. 47 m²

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 07.02.2025 in Teilen digital zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für das Wohnhaus wurde am 16.10.1957 erteilt.

Die Baugenehmigung für die Garagen wurde am 05.11.1991 erteilt.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden keine baurechtswidrigen Umstände festgestellt.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Preußisch Oldendorf, nicht an.

Kommunalabgaben gem. KAG

Laut Auskunft der Stadt Preußisch Oldendorf fallen z. Zt. keine Abgaben an.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Gebäude ist eigengenutzt.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

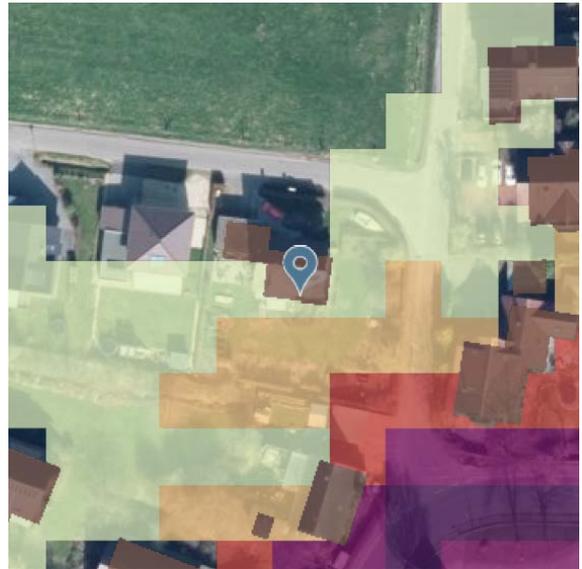
Wohnlage

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 vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 10.02.2025) weist für Preußisch Oldendorf einen Rückgang von ca. 3,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nachfrage

Die Nachfrage nach Ein- / Zweifamilienhäusern 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 10.02.2025 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 340 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen im Zeitverlauf erkennbar.

	Aktuell ist eine Stagnation der Preise feststellbar.
Energetische Eigenschaften	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 entsprechen weitgehend der Baualtersklasse. Die energetischen Eigenschaften entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht heutigen Anforderungen. Die Ausstattung ist insgesamt als durchschnittlich anzusehen. Sie entspricht noch heutigen Anforderungen.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als <u>normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist aktuell als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist als <u>unterdurchschnittlich</u> anzusehen.
Bauschäden / Baumängel	<u>Instandhaltungsstau</u> - Fenster - Boden - Sanitär - Wärmeschutz - Heizung

<u>Mängel:</u> - Feuchteschäden im KG
<u>Sonstiges</u> --

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- großes, baulich gut nutzbares Grundstück - relativ ruhige, zentrale Lage	- starker Bevölkerungsrückgang - umfassender Instandhaltungsstau - energetisch nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechend

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

32361 Preußisch Oldendorf, Lerchenweg 2

auf **195.000,00 EUR**
(einhundertfünfundneunzigtausend)

Bielefeld, 18. Februar 2025

Christian Kühn

5 Berechnungen

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

32361 Preußisch-Oldendorf, Lerchenweg 2		
<u>Einfamilienhaus</u>		
Kellergeschoss	4,61*9,27+7,13*8,74	105,05
Erdgeschoss	4,61*9,27+7,13*8,74	105,05
Dachgeschoss	4,61*9,27+7,13*8,74	105,05
		315,15
<u>Doppelgarage</u>		
Erdgeschoss	7,99*5,99-2,99*0,24	47,14

Berechnung der Wohnfläche

32361 Preußisch-Oldendorf, Lerchenweg 2		
<u>Einfamilienhaus</u>		
<u>Erdgeschoss</u>		
Schlafen	4,01*4,26*0,97	16,57
Wohnen	(4,26*6,63-0,30*0,60)*0,97	27,22
Essen	2,92*2,76*0,97	7,82
Küche	(2,76*3,92+0,885*1,275)*0,97	11,59
SpK.	0,885*1,37*0,97	1,18
Diele	1,39*1,42*0,97	1,91
Flur	(4,01*1,75+2,31)*0,97	9,05
Garderobe	1,39*1,40*0,97	1,89
WC	1,39*0,985*0,97	1,33
WF	1,10*1,37*0,97	1,46
Freisitz	6,30*2,80*0,25	4,41
		84,42
<u>Dachgeschoss</u>		
Schlafen	(4,26*2,22+(3,99-0,94)*1,83+(3,99*(0,94-0,25)/2))*0,97	15,92
Wohnen	(4,26*4,56+(3,99-0,94)*2,50+(3,99*(0,94-0,25)/2)-0,30*0,60)*0,97	27,40
Diele	(5,60*1,30+1,62)*0,97	8,63
Bad	(1,38*2,43+(1,33*(1,98-0,94)+1,33*(0,94-0,25)/2))*0,97	5,04
Schlafen	(2,71*(3,39-0,94)+(2,71*(0,94-0,25)/2))*0,97	7,35
Schlafen	3,83*2,73*0,97	10,14
Balkon	1,30*5,30*0,25	1,72
		76,21
Wohnfläche insgesamt		160,63

6 Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückseite



E-Anlage



E-Anlage

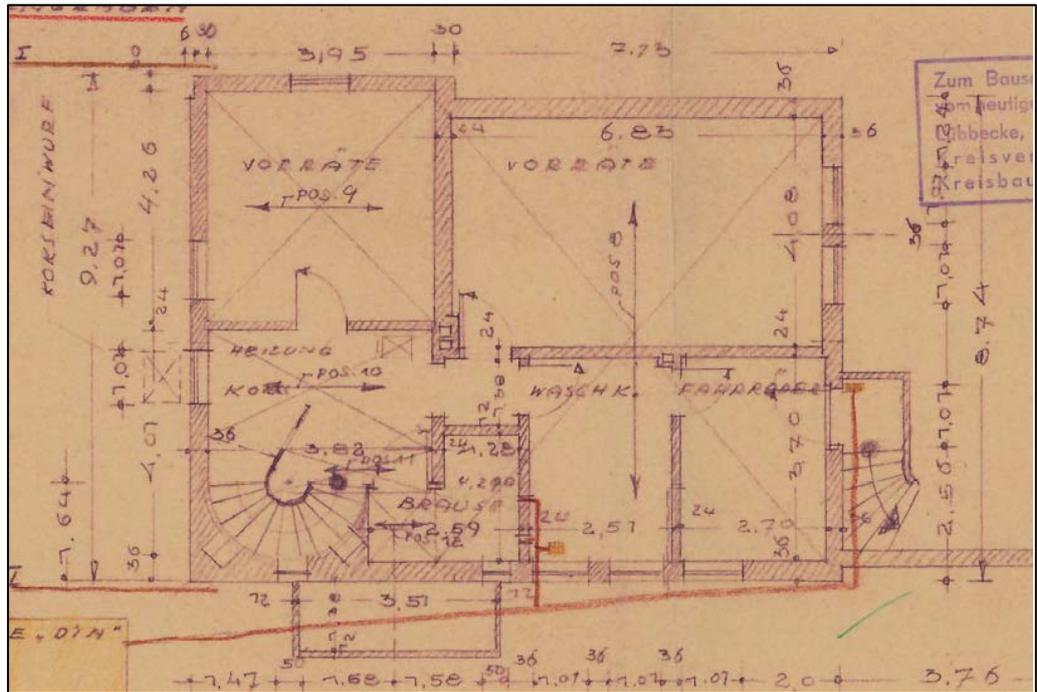


Heizung

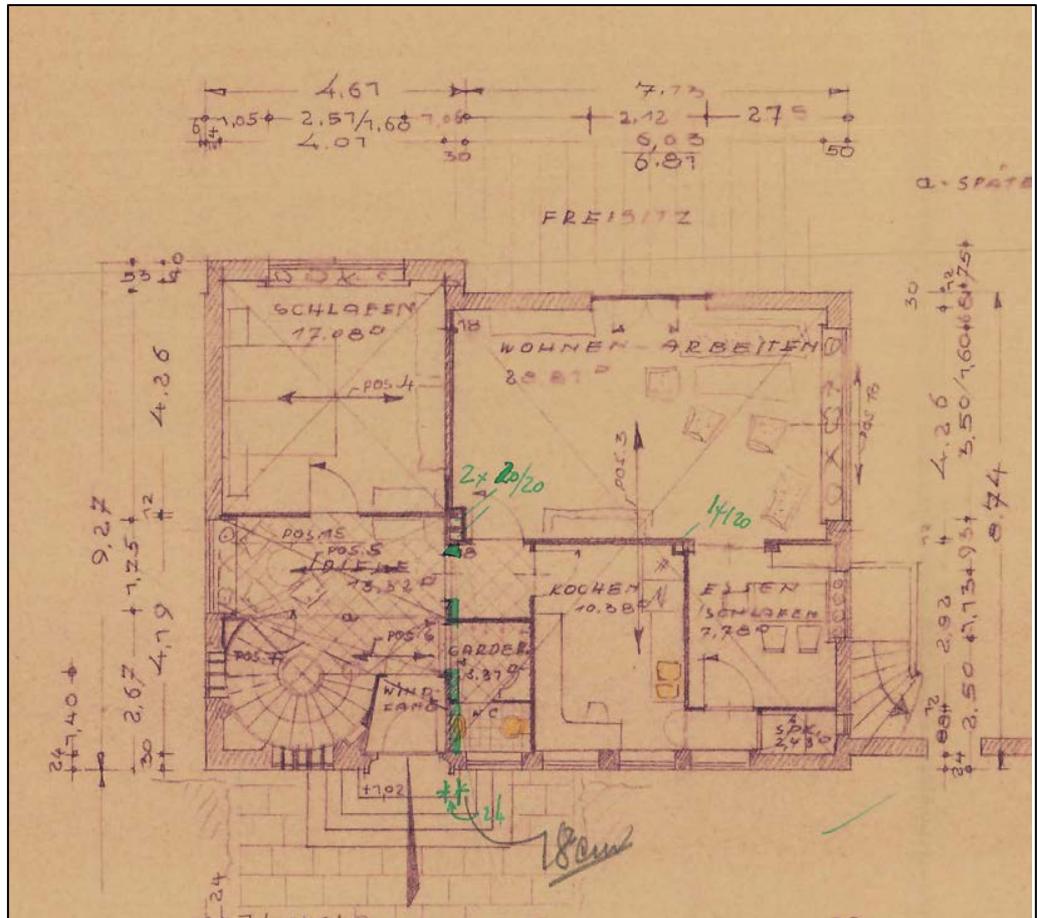


Öl-Tank

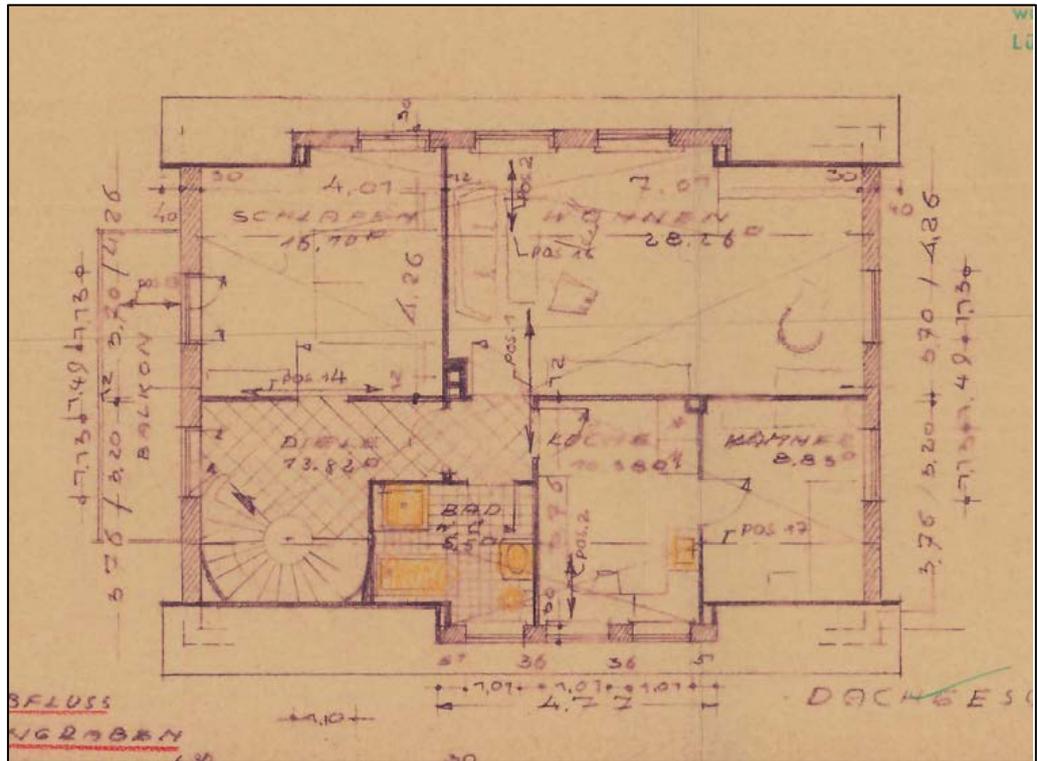
Grundriss – Kellergeschoss



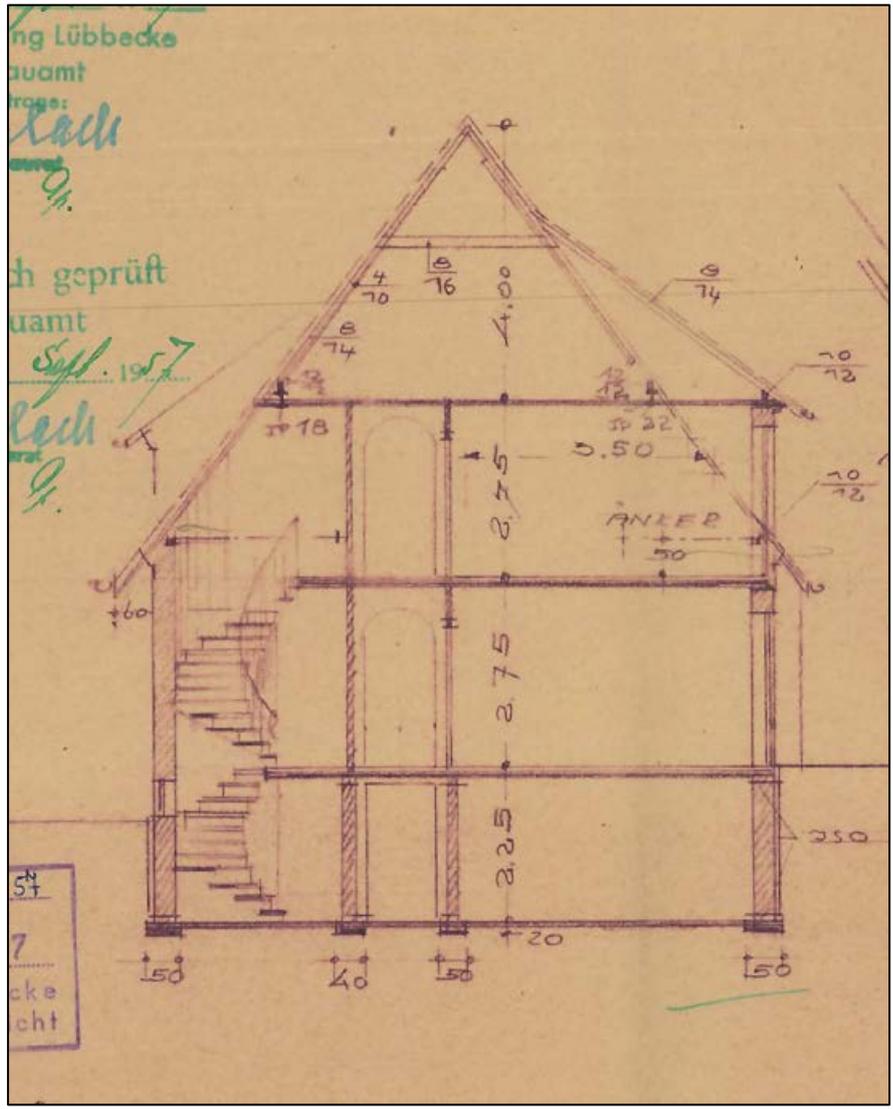
Grundriss – Erdgeschoss



Grundriss – Dachgeschoss



Schnitt



Garage

