

Architektin Dipl. Ing. (FH)

Jytte Droste

Öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten -Internetexposee

WERTERMITTUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1481-0925-LK)



für das

mit einem Wohnhaus mit einem,
über einen Zwischenbau verbundenen, Schuppen
bebaute Grundstück

Neue Mühler Weg 4
32361 Preußisch Oldendorf

Die vorliegende Internet-Version enthält lediglich die beschreibenden Gutachtelemente 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 016/24

Verkehrswert (Marktwert)

zum 10.10.2025

rd. 97.000,00 €

in Worten

(Siebenundneunzigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag und Zweck	2
2.	Vorbemerkungen.....	3
2.1	Allgemeines.....	3
2.2	Regionaler Immobilienmarkt.....	4
3.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Sonstige Angaben	6
3.3	Lage	7
3.4	Zuschnitt und Beschaffenheit.....	7
3.5	Rechtliche Gegebenheiten	8
4.	Beschreibung der baulichen Anlage.....	11
4.1	Allgemeines	11
4.2	Ortsbesichtigung	11
4.3	Bauart und Baujahr	12
4.4	Bauweise und Ausstattung.....	13
4.5	Baulicher Zustand	14
4.6	Gesamteindruck/ Zusammenfassung.....	14
4.7	Bauzahlen	15
5.	Wertermittlungsverfahren	*
5.1	Allgemeines	*
5.2	Wahl des Ermittlungsverfahrens	*
6.	Ermittlung des Bodenwertes	*
6.1	Allgemeines	*
6.2	Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 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 Anlagen	*
7.5	Marktanpassung	*
8.	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 19.09.2025, ihr zugestellt am 23.09.2025, durch das Amtsgericht Lübbecke beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Börninghausen
Flur: 7
Flurstück: 189/18
Größe: 2.833 m²
Postalische Anschrift: Neue Mühler Weg 4
32361 Preußisch Oldendorf - im Gutachten **Grundstück** genannt -
zu erstellen.

Zweck des vorliegenden Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

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

Bewertungsstichtag: 10.10.2025
Qualitätsstichtag: 10.10.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2025

Das Originalgutachten umfasst: 1 Deckblatt (einschließlich Foto)
24 Seiten
4 Anlagen auf 8 Seiten, davon
1 Skizze
6 Fotos
1 Literaturverzeichnis

und wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1481-0925-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 23.09.2025
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Kreisverwaltung vom 26.09.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 30.09.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 23.09.2025
- Auskünfte der Stadt Preußisch Oldendorf zum Planungsrecht vom 01.10.2025
- Unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 19.01.2025
- Bauamtsakte der Stadt 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 Bewertungstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 10.10.2025, 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 Vorjahrs.. (...)

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

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

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

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

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

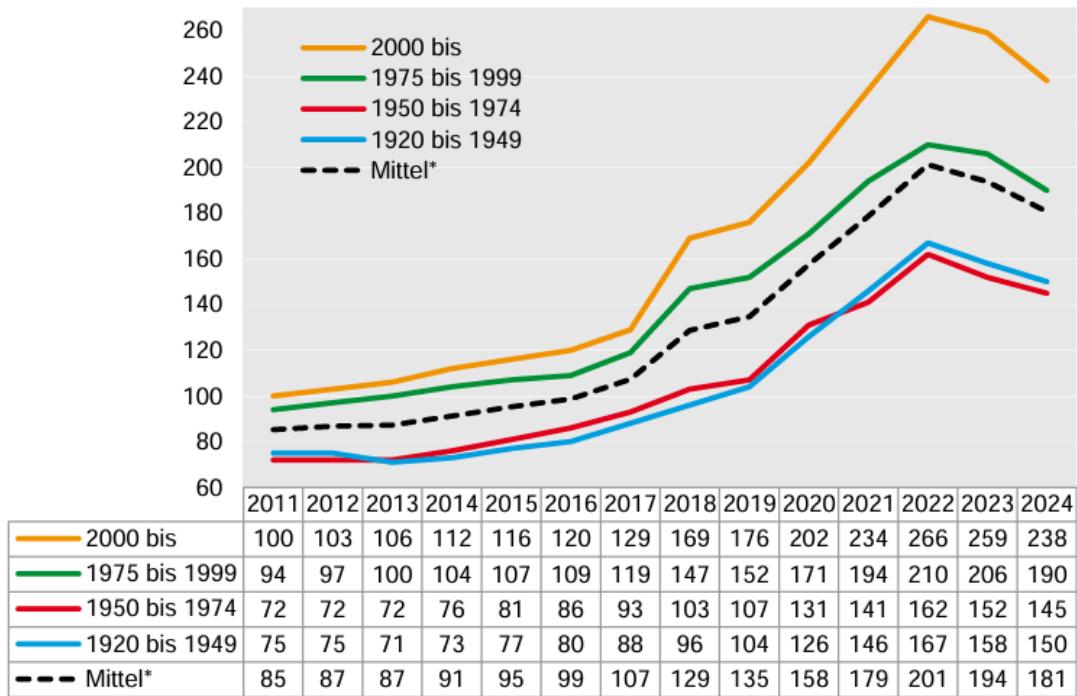
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

Allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahre im Kreis Minden-Lübbecke

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

Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



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

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

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht: Lübbecke
Kataster-/ Vermessungsamt: Amt für Geoinformation,
Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von Börninghausen: Blatt 238
Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 2
Gemarkung: Börninghausen
Flur: 7
Liegenschaftsbuch: Ohne Angabe
Flurstück: 189/18
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftliche Fläche
Neue Mühler Weg 4
Größe: 2.833 m²

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

3.2 Sonstige Angaben

Land: Nordrhein-Westfalen
Landeshauptstadt: Düsseldorf
Regierungsbezirk: Detmold
Kreis: Minden-Lübbecke
Stadt/ Gemeinde: Preußisch Oldendorf - im Gutachten **Stadt** bzw.
Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil: Börninghausen
Postalische Anschrift: Neue Mühler Weg 4 in 32361 Preußisch Oldendorf

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich der Ortschaft Börninghausen, einem Ortsteil, der zum Stadtgebiet von Preußisch Oldendorf gehört.

Die Stadt Preußisch Oldendorf, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 13.000 Einwohner und ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die Stadt besteht aus den 10 Ortsteilen: Bad Holzhausen, Börninghausen, Engershausen, Getmold, Harlinghausen, Hedem, Lashorst, Offelten, Preußisch Oldendorf sowie Schrottinghausen.

Der Ortsteil Börninghausen mit rd. 2.200 Einwohnern bildet den Hauptort des Eggetals, einem Gebirgstal im Wiehengebirge, und ist überwiegend durch einen dörflichen Charakter geprägt. Ladengeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Börninghausen nicht vorhanden, diese befinden sich voll umfänglich im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf bzw. dem Stadtteil Bad Holzhausen. Das Bewertungsobjekt liegt in einer Wohnsiedlung im südlichen Außenbereich, abseits der Ortsteilkerns.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraße 65 (Minden - Osnabrück) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als gut zu bezeichnen. Die nächste Anschlussstelle an der Autobahn A 30 liegt in ca. 8 km Entfernung in Bünde.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als mäßig zu bezeichnen. Der nächste Bahnhof liegt in Bad Holzhausen, etwa 7 km entfernt und ist mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle mit regelmäßiger, jedoch gering frequentierter Linienverkehr liegt in ca. 600 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt an der Wehmerhorststraße.

Das Grundstück liegt im Bereich der kleinen Passstraße (L 557), die durch den Ausläufer des Wiehengebirges führt, und hier nördlich an der Neue Mühler Straße, welcher als einfach ausgebaute Anliegerstraße mit einer, mit einer Schwarzdecke befestigten, Fahrbahn ohne weitere Ausbauten (Geh- bzw. Radwege) angelegt ist; Straßenlaternen sind vorhanden.

Ausgewiesene Parkflächen im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden; das Parken jedoch entlang der seitlichen Straßenseiten möglich. Angelegte Parkplatzflächen, Garagen oder sonstige Unterstellplätze sind auf dem Bewertungsgrundstück zur Zeit nicht angelegt. Die Freiflächen sind überwiegend zugewachsen und verwildert.

Das Grundstück liegt in wenig besiedeltem Gebiet umgeben von Grün- und Waldflächen. In der direkten Nachbarschaft befinden sich lediglich zwei Wohnhäuser. Insgesamt ist von einem sehr guten Grünbezug zu sprechen. Knapp 100 m westlich verläuft die vergleichsweise stark frequentierte Landstraße.

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

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer Breite von ca. 47 m und einer Tiefe von ca. 58 m regelmäßig, geringfügig trapezförmig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig. Die Lage und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten). Die Grundstücksoberfläche ist – soweit unter dem Wildwuchs erkennbar - in sich eben und folgt dem allgemeinen Geländevertlauf, der zum einen ein leichtes Gefälle in westlicher und zum anderen einen geringfügigen Anstieg in nördlicher Richtung aufweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

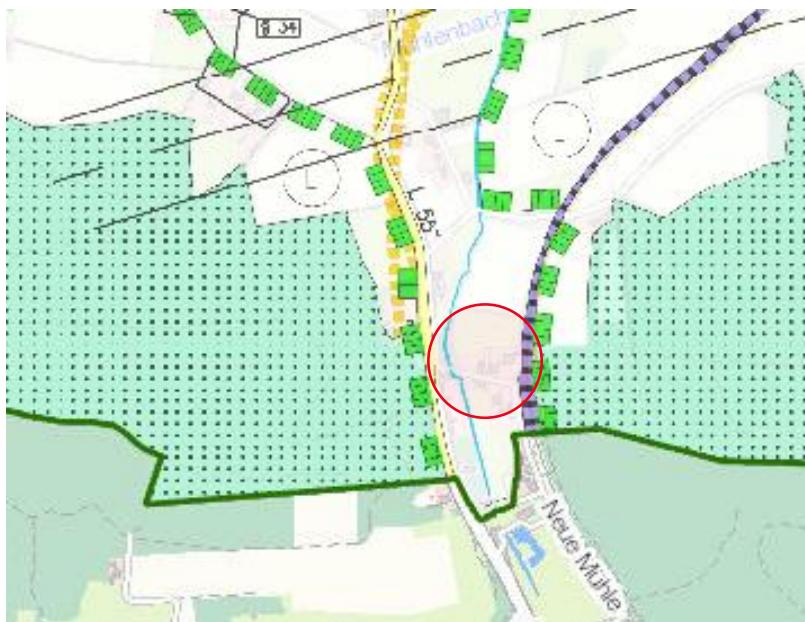
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation sind vorhanden. Es ist von der Annahme auszugehen, dass auch Strom- und Telefonleitungen auf dem Grundstück liegen.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsobjekt eine Wohnbaufläche vor.

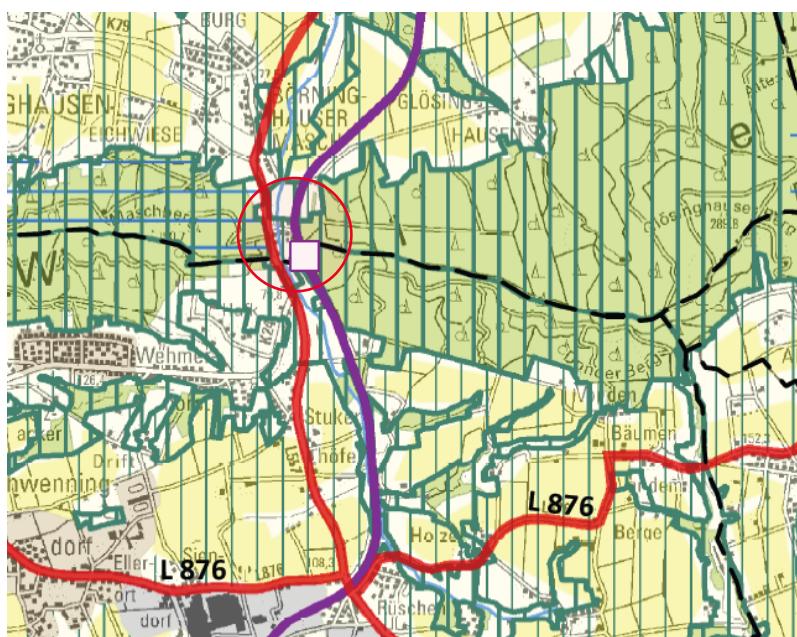


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den kein Bebauungsplan oder eine Außenbereichssatzung aufgestellt wurde. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich nach dem § 35 BauGB, welcher das Bauen im Außenbereich regelt.

Der erst kürzlich neu überarbeitete Regionalplan der Bezirksregierung Detmold sieht für das umliegende Gebiet einen landwirtschaftlichen Kernraum vor.



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung

Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet 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

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

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

Baulasten

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

Der Grenzabstand der vorhandenen Bebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze entspricht nicht den heute geforderten 3,00 m. Aufgrund des Alters des Gebäudes, genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme keine Eintragung vorhanden. Es ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs 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 *Neue Mühler Straße* ist befestigt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Nach Angabe der Stadtverwaltung fallen für das Grundstück keine Straßenerschließungskosten nach BauGB bzw. Kanalanschlussbeiträge mehr an. Es 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.

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 war festzustellen, dass die Abdeckung des kleinen Zwischenbaus aus Welleternit besteht; hier ist nicht auszuschließen, dass ggf. noch Asbest enthalten ist. Im Übrigen waren – soweit besichtigt – keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (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.

Die in dem Gebäude ggf. noch vorhandenen Möbel und Einrichtungsgegenstände, einschließlich eventueller Küchenmöbel, sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 10.10.2025 zwischen 15:00 Uhr und 15:15 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige.

Der Eigentümer ist unbekannten Aufenthalts, so dass keine Innenbesichtigung der Bebauungen durchgeführt werden konnte. Besichtigt wurde daher der Bebauung – soweit zugänglich - von außen. Zudem konnte ein Einblick durch eines der Fenster vorgenommen werden. Eine Begehung des Bewertungsgrundstücks zur Beurteilung der Außenanlagen war, aufgrund des vorhandenen Wildwuchses, nur sehr eingeschränkt möglich.

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

Hinweis:

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

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein Wohnhaus sowie um einen Schuppen, der baulich über einen Zwischenbau mit dem Wohnhaus verbunden ist.

Die Bauakte zu dem Grundstück enthält keine Bauzeichnungen. Hier waren lediglich Unterlagen zu einer Hypothek für das Objekt aus dem Jahr 1905 enthalten sowie einige Unterlagen zu einer Wohnungsbesetzung aus dem Jahr 1948, aus denen hervor geht, dass das Gebäude als „Börninghausen 116“ bezeichnet wurde, was bedeutet, dass das Gebäude als 116. Gebäude in der Ortschaft errichtet wurde. Ferner war eine einfache Skizze enthalten, die im Anhang beigefügt ist.

Ohne eine Innenbesichtigung und ohne Zeichnungen liegen keine Kenntnisse über den Zuschnitt der Grundrisse vor. Gemäß den vorliegenden Dokumenten, wird davon ausgegangen, dass das Gebäude zumindest teilunterkellert ist. Im Übrigen ist es offenbar in eineinhalbgeschossiger Bauweise mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt worden und wurde im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich genutzt.

Augenscheinlich ist mit einer Kernsanierung begonnen worden, diese ist jedoch nicht fertiggestellt worden.

Angeschlossen an das Wohnhaus ist ein eingeschossiger Zwischenbau mit einer Welleternitabdeckung vorhanden. Ob dieser vom Wohnhaus zugänglich ist, konnte nicht geklärt werden, da – bedingt durch den Wildwuchs auf dem Grundstück – nicht alle Bereiche der Bebauung besichtigt werden konnten. Es ist auch möglich, dass es sich hier um eine Garage handelt, die von der Westseite aus befahren werden kann.

Als letzter Bauteil ist ein eineinhalbgeschossiger Schuppen auf dem Grundstück vorhanden, der mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung erstellt wurde. Dieser scheint zu Abstellzwecken gedient zu haben.

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.

Im vorliegenden Fall liegt das Gebäudealter sehr wahrscheinlich bereits oberhalb der anzunehmenden durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Soweit erkennbar, hat der Eigentümer das Gebäude weitestgehend entkernt, so dass dieses sich nunmehr in einer Art Rohbauzustand befindet. Es ist von der Annahme auszugehen, dass die Ausbauten, wie Innentüren und ggf. Rohrleitungen, Bodenbeläge und Wandbeläge entfernt wurden. Eine abschließende Beurteilung konnte ohne Innenbesichtigung nicht erfolgen. Augenscheinlich sind die Dacheindeckung erneuert und der Großteil der Fenster neu eingebaut worden. Inwieweit noch sanitäre Anlagen vorhanden sind, konnte nicht geklärt werden.

Gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV, ist für intakte Gebäude, welche ihre durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bereits erreicht bzw. überschritten haben und an denen keine oder lediglich geringe Modernisierungen vorgenommen wurden, noch eine rechnerische Restnutzungsdauer von rd. 12 Jahren in Ansatz zu bringen. Aufgrund des optischen Eindrucks, der teilweise fehlenden Fenster und der damit verbundenen Gefahr, dass es in dem Gebäude zu Feuchtigkeitsschäden gekommen ist, wird der Wert für das Bewertungsobjekt auf rd. 10 Jahre abgerundet, um den Wert der verbleibenden Bausubstanz ermitteln zu können. Für die Bewertung ergibt sich so ein rechnerisch fiktives Baujahr von rd. 1955 (2025 zzgl. 10 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

4.4 Bauweise und Ausstattung

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehendes Einfamilienhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Wahrscheinlich teilunterkellert
Dachgeschoss:	Wahrscheinlich (ehemals) wohnlich ausgebaut

◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Außenfronten:	Putz, Schieferverkleidung im Norden
Decken:	Unbekannt
Dach:	Satteldach mit beidseitigen Schleppdachgauben
Eindeckung:	Pfanneneindeckung
Treppen:	Unbekannt

◆ Ausstattung

Ohne eine Innenbesichtigung konnten hier keine Einzelheiten geklärt werden. Soweit durch das Fenster hindurch erkennbar, sind die Räume ausgeräumt, die Boden- und Wandbeläge sowie die Innentüren sind entfernt worden.

Die Fenster sind überwiegend mit neuen, zweifachverglasten Kunststofffenstern versehen worden.

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 %

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

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, wahrscheinlich Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Weg- und Hofbefestigung:	Nicht mehr erkennbar
Einfriedung:	Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Nicht mehr erkennbar, Wildwuchs
Sonstige bauliche Anlagen:	Nicht erkennbar

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Dem äußersten Anschein nach, sind in den letzten Jahren offenbar die Dachdeckungen erneuert und die Fenster neu eingebaut worden. Der Innenausbau ist offenbar entfernt worden.

Über den genauen Zustand des Gebäudeinneren können, ohne eine Innenbesichtigung, keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.

Schäden

Am Außenputz waren diverse Schäden erkennbar, er befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Bereich der Fenster sind die zugemauerten Bereiche noch nicht wieder verputzt worden, hier fehlt also der Witterungsschutz. Dasselbe gilt für den Bereich über dem Windfang, an dem wahrscheinlich eine Überdachung entfernt wurde.

Einige Dachpfannen scheinen verrutscht zu sein.

Ob Feuchtigkeitsschäden im Gebäude vorhanden sind, konnte nicht geklärt werden.

4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist, aufgrund der Infrastruktur und der Außenbereichslage, als einfache Wohnlage zu bezeichnen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem verwilderten Zustand. Brombeeren, Brennesseln und Wildkräuter haben sich über das gesamte Grundstück ausgebreitet; eine Begehung war hier nicht möglich. Auch der Zugang zum Haus (Windfangvorbau) und zu dem Schuppen von Westen war nicht möglich.

Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß. Die Bebauung befindet sich an der südöstlichen Grundstücksecke, die weitere Fläche ist unbebaut und nicht weiter bebaubar (vgl. Punkt 6.3).

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung – soweit von außen erkennbar und vermutet – im Wesentlichen einem Gebäude der Standardstufen 1 bis 2.

Augenscheinlich sind die begonnenen Bauarbeiten nicht abgeschlossen worden. Im Dachgeschoss fehlen zwei Fensterelemente; hier sind die Öffnungen unverschlossen. Die Anputzarbeiten an den Fenstern sind nicht fertiggestellt. Die Seiten der Dachgauben sind mit einer Folie verschlossen, die abschließende Verkleidung wurde nicht angebracht.

Fallrohre fehlen und ob, neben der neuen Dacheindeckung, an der bereits einige Pfannen wieder verrutscht sind, auch eine Wärmeisolierung eingebracht wurde, war nicht erkennbar.

Auch konnte nicht festgestellt werden, ob eine Heizungsanlage vorhanden ist und wenn ja, in welchem Zustand sie sich befindet. Inwieweit bereits sanitäre Anlagen entfernt bzw. modernisiert wurden, ist nicht bekannt.

Aufgrund der begonnenen Entkernung des Gebäudes, ist eine Art Rohbauzustand zu unterstellen. Ein Bewohnen ist in dem gegebenen Zustand sehr wahrscheinlich nicht möglich.

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

Kellergeschoss	ca.	8,500 m	x	ca.	4,000 m	rd.	34,00 m ²
Erdgeschoss	ca.	8,500 m	x	ca.	11,000 m	rd.	93,50 m ²
Windfang	ca.	2,000 m	x	ca.	3,500 m	rd.	7,00 m ²
Dachgeschoss	ca.	8,500 m	x	ca.	11,000 m	rd.	93,50 m ²
						rd.	<u>228,00 m²</u>
						rd.	228,00 m²

Wohnfläche

Ein vermietbarer Zustand ist nicht gegeben, so dass auf die Berechnung der Wohnfläche für die vorliegende Bewertung verzichtet werden kann.

8. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der markangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 96.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit einem,
über einen Zwischenbau verbundenen, Schuppen
bebaute Grundstück

Neue Mühler Weg 4
32361 Preußisch Oldendorf

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmakrt
anhand des Sachwertverfahrens (gerundet auf volle tausend Euro)

mit insgesamt **rd. 97.000,00 €**

in Worten (Siebenundneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **10.10.2025** 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 28. Oktober 2025

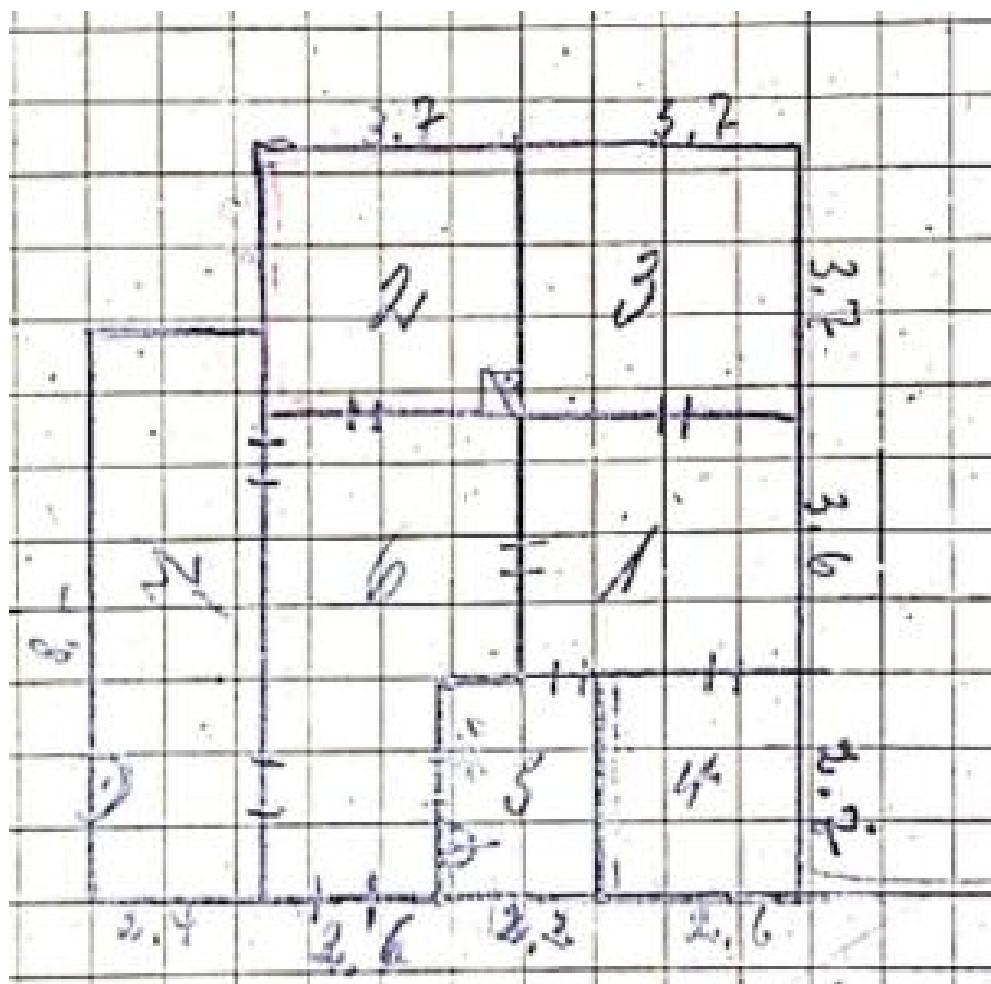
Anlagen im Originalgutachten

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

Skizze aus der Bauakte

Fotos

Bauzeichnung (Skizze) aus der Bauakte



Südansicht



Nord-Ostansicht



Nord-Westansicht



Westansicht



Garten



Schuppen Nordansicht



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 (Vergleichswertrichtlinie 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