



Hoffmannsweg 8 • D-32052 Herford  
Tel. 05221 / 54091 • Fax 05221 / 54093  
[www.sv-buero-launer.de](http://www.sv-buero-launer.de)

Von der Industrie- und Handelskammer Ost-  
westfalen zu Bielefeld öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



## GUTACHTEN

2025 - 2698

# Internet-Version

für das Wohnungseigentum, bestehend aus:

47 / 100 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz

**in 32509 Hüllhorst, Büttendorfer Straße 340 / 342**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung in dem gesamten Haus Nr. 1 nebst dem Spitzboden Nr. 1.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 2 Wohnungen ohne Keller.



Gemarkung: Huchzen  
Grundbuch: Huchzen

Flur 6  
Blatt 1002

Flurstück 198

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 18.06.2025

Auftraggeber:  
Amtsgericht Lübbecke  
AZ: 8 K 19/24

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	4
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	7
2.3	Erschließung	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	9
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	11
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	13
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>14</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	18
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	18
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.3	Sachwertermittlung	Seite	19
4.3.1	Einfamilienhaus	Seite	20
4.3.2	Außenanlagen	Seite	21
4.3.3	Zusammenfassung der Sachwerte	Seite	21
4.3.4	allgemeine Wertverhältnisse und besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	22
4.4	Verkehrswert	Seite	23
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Grundriss Erdgeschoss	Anlage	3
	Grundriss Dachgeschoss	Anlage	4
	Nord- und Süd-Ansichten	Anlage	5
	Querschnitt	Anlage	6
<b>7</b>	<b>16 Objektfotos</b>	<b>(weitere Fotos stehen im Bedarfsfall zur Verfügung)</b>	

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Lübbecke  
Kaiserstraße 18  
32312 Lübbecke

Auftrag vom: 11.03.2025

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung (AZ: 8 K 19 / 24)

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer: *[werden in der vorliegenden Internet-Version  
nicht genannt]*

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung: 18.06.2025 von 10:15 Uhr bis ca. 11:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

- Marcus Blumenkamp (Miteigentümer)
- Jochen Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)

Umfang der Ortsbesichtigung

- Das Bewertungsobjekt wurde in sämtlichen Geschossen von außen und innen in Augenschein genommen

Methodik der Ortsbesichtigung

- Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilbereichen auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende oder zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

## 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 11.03.2025
Auftrag vom:	• 11.03.2025
Auftragseingang:	• 15.03.2025
Ortstermin:	• 18.06.2025
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 18.06.2025

## 1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)</li><li>• Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)</li><li>• örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)</li><li>• Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)</li><li>• Grundbuchauszug vom 07.01.2025</li><li>• Teilungserklärung vom 06.03.2007</li><li>• städt. Bauakte</li></ul>
allgemeine Grundlagen *):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>• Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</li><li>• einschlägige Fachliteratur</li><li>• zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht</li></ul>

\*) s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

Anmerkung zu den Anlagen:	Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
Anmerkung zu den Objektfotos:	Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos – aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigefügt werden.

---

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

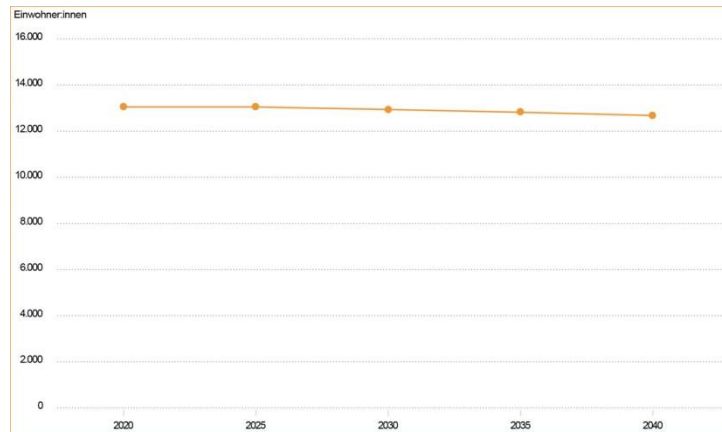
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Hüllhorst
Ortsteil:	Huchzen
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Lübbecke
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Hüllhorst
Einwohnerzahl:	13 000
Fläche:	45,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	297 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	100,1

Prognose bezüglich der  
Bevölkerungsentwicklung  
in Hüllhorst (2020-2040)



(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Huchzen
Blatt:	1002
Gemarkung:	Huchzen
Flur:	6
Flurstück:	198
Größe:	1489 m <sup>2</sup>
Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich
Entfernungen:	zum Zentrum Hüllhorst: ca. 4 km
	zum Zentrum Tengern: ca. 1,5 km
	zum nächsten Bahnhof: ca. 9 km
	zur Autobahn: ca. 7 km
	zu Geschäften: ca. 5 km
Immissionen:	keine

**2.2 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale**

östlicher Grundstücksteil mit

Haus 1 (postalisch Nr. 342):

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 23 m

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 30 m

Grundstücksgröße anteilig :

ca. 700 m<sup>2</sup>

Grundstücksform

(östlicher Anteil zu Haus 1):

Parallelogramm

Höhenlage zur Straße:

normal

topographische Lage:

eben

Lage im Erschließungssystem:

siehe Lageplan – Anlage 1

geografische Ausrichtung:

westlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche

Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung (Teil eines Doppelhauses)

Baugrund, Grundwasser (soweit

augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

schädliche Bodenveränderungen /  
Altlasten:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Umweltamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr:

Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungsobjekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Flusshochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

**2.3 Erschließung**

Zuwegung:

das Grundstück wird durch die Büttendorfer Straße erschlossen.

Erschließungszustand:

überwiegend ausgebaut

Straßenausbau:

Fahrbahn asphaltiert

Gehwege sind nicht vorhanden

Straßenart:

Durchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen

Anschlüsse an Ver- und

Entsorgungsleitungen:

elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon,  
Glasfaseranschluss

## 2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes lediglich die Eintragung einer Vereinigungsbaulast vorliegt, der keine wertmäßige Beeinträchtigung beigemessen wird.
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Anfrage teilte mir die Gemeindeverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an.</li> </ul>
Wohnungsbindungen:	Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsstufe:	Grünland / Bauland im Außenbereich
Mietverhältnisse:	das Objekt wird vom Miteigentümer Marcus Blumenkamp selbst genutzt
Denkmalschutz:	besteht gemäß Denkmalliste der Gemeinde Hüllhorst nicht

### Weitere Hinweise:



- Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- es wurde kein Zubehör festgestellt, auf das sich die Versteilgerung erstreckt
- es sind keine sonstigen Zubehörstücke vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden
- es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt
- die Eintragung der im Gutachten erwähnte Baulast wird in Kopie beigelegt
- Überbauten liegen nicht vor
- Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks sind nicht bekannt
- die Objektanschrift stimmt mit der Grundbucheintragung überein

### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	<p>Einfamilienhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt</li> <li>• einseitig angebaut</li> </ul>
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht unterkellert</li> <li>• Erdgeschoss mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche</li> <li>• Dachgeschoss und Spitzboden im Rohbauzustand plus Fenster</li> </ul>
Baujahr:	das Ursprungsbaujahr wurde nicht festgestellt, die Bauakte der Gemeinde Hüllhorst beginnt im Jahre 1938 mit dem Antrag auf Genehmigung für den Umbau des ehemaligen Heuerlingshauses, gefolgt von einer Baubeschreibung aus 1996 für die Instandsetzung in 1997
Modernisierung:	<p>Am Wertermittlungsstichtag war das Erdgeschoss in einem weitgehenden Umfang renoviert, restliche Elektroarbeiten sowie Installationen von Sanitär- und Heizungsanlagen stehen ebenso aus wie die teilweise Schließung der Deckendurchbrüche zum Dachgeschoss</p> <p>Das Dach wurde angabegemäß im Jahre 2017 erneuert bzw. saniert, Fenster und Außentüren wurden ebenfalls erneuert.</p>
fiktives Baujahr*:	1980

\*) rechnerische Größe unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie, ggf. der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks und der anzunehmenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes auf Basis der Anlage 2 der ImmoWertV i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:		Fachwerkhaus mit unterschiedlichen Ausfachungen
Fundamente:		Beton
Wände:	Umfassungs-/ Innenwände:	Holzfachwerk, überwiegend mit Lehmausfachung (tlw. KS)
Geschossdecken:	Erd- / Dachgeschoss:	Holzbalkendecke
Dach:	Dachform:	Satteldach
	Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz
	Dacheindeckung:	Tonpfannen
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
	Wärmedämmung:	zwischen den Sparren (neuwertig)
Außenverkleidung:	Fachwerk	gestrichen
	Ausfachungen:	tlw. verputzt und gestrichen
	Giebel:	Südgiebel mit Holzverbretterung
Treppen:	Geschosstreppe:	Massivholz, Holzgeländer
	Treppe zum Dachraum:	Raumspartreppe (Provisorium)
Fußböden:	Erdgeschoss:	Fliesen, Laminat
	Dachgeschoss:	Aufbauten (Dämmung / Belag) fehlen
Innenansichten:	allgemein:	verputzt
	Bad:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:		---
Fenster:		aus Holz
	Verglasung:	mit wärmedämmender Verglasung
	Fensterbänke innen:	aus Marmor
	Rollläden:	---

Türen:	Eingangstür:	bessere Holztür mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	einf. Holztüren
	Terrassentür:	Holztür m. Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	EG-Bad:	Dusche, WC, Waschbecken
	Ausstattung und Qualität:	einfache Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	angabegemäß seit 04/2024:	mobile elektrisch betriebene Öl- Radiatoren
	Warmwasserversorgung:	Wärmepumpe

### 3.3 Zustand und Beschaffenheit

- Baumängel / -schäden:
- die Elektroleitungen im Erdgeschoss liegen teilweise noch offen
  - es ist keine funktionsfähige Heizungsanlage vorhanden
  - die Wasserver- und Entsorgungsleitungen sowie die geplanten Heizungsleitungen innerhalb des EG-Badezimmers zum DG fehlen, der Durchbruch vom EG zum DG muss noch geschlossen werden
  - die Dusche im EG-Bad ist lediglich provisorisch installiert
  - Risschaden an Wandfliesen im EG-Bad
  - der Boden im EG-Wohnbereich ist nach Ausbau eines Kamins zu erneuern
  - das gesamte DG ist eine Baustelle, Trennwände, Badeinrichtung, Bodenaufbauten incl. Dämmung und Beläge, Wandbekleidung, Türen pp fehlen
  - die Schwellbalken sind teilweise schadhaft

Wertminderung hierfür: 25.000,00 € (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)

---

energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der äußeren Sanierung des Gebäudes üblich war.
Beschaffenheit:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die architektonische Gestaltung basiert auf den ursprünglichen Gegebenheiten, sie wurde soweit wie möglich an die heutigen Bedürfnisse angepasst.</li><li>• Besonnung / Tageslichteinfall: gut</li><li>• das Grundstück verfügt über eine Terrasse und Grünflächen sowie eine gepflasterte PKW-Abstellfläche</li></ul>
Anmerkungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und unter Beachtung der Angaben der Hausakte der Gemeinde. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.</li><li>• Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.</li><li>• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.</li><li>• Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</li><li>• Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.</li></ul>

---

### 3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude: • es sind keine Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Terrasse
- Hofbefestigung / befestigte Stellplatzfläche
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Hecken)

für das Wohnungseigentum – Haus 1 in Hüllhorst, Büttendorfer Straße 342

Amtsgericht		Lübbecke	Grundbuch von	Huchzen	Blatt	1002	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
		a	b		c				
1	2	3					4		
1		47 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  <i>Huchzen</i> 6                      198                      Gebäude- und Freifläche, Büttendorfer Straße 340 / 342  verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung in dem gesamten Haus lnebst dem Spitzboden Nr. 1  Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet: - an der Gartenfläche Nr. 1 des Aufteilungsplanes.						14	89

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 18.06.2025

Amtsgericht		Lübbecke	Grundbuch von	Huchzen	Blatt	1002	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1-2		- gelöscht -					
3		Zwangsversteigerungsvermerk					

---

### **Hinweis zur Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung wurde geprüft. Sie enthält u.a. folgenden Passus (§3 – Abs. 1):

*Das Gebäude dient grundsätzlich zu Wohnzwecken. Zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich, sie kann mit Auflagen zur Sicherung des ungestörten Wohnens versehen werden. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. Wenn kein Verwalter bestimmt ist, ist der einstimmige Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich.*

Bei der Eigentümergemeinschaft handelt es sich insgesamt um zwei Miteigentumsanteile mit je einer Stimme, daher kann in aller Regel ein einstimmiger Beschluss bei abweichenden Meinungen nie zustande kommen, einem potentiellen Erwerber sollte diese Beschränkung bekannt sein, daher wird sie hier in das Gutachten aufgenommen.

Da ich den mögliche Anteil von Personen aus der Berufsgruppe der Gewerbebetreibenden bzw. der Freiberufler, die in der Lage des Bewertungsobjektes eine Immobilie zur (teilweisen) Berufsausübung suchen, als verhältnismäßig gering einschätze, wird diesbezüglich auf einen wertmäßigen Abschlag verzichtet.

## **ALLGEMEINES**

### **DEFINITION DES VERKEHRSWERTES**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

## **4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.



Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Objekten der hier vorliegenden Art vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Immobilien sind nicht bekannt.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025: 40,00 €/m².

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen im Außenbereich
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m²

### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück ist erheblich größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Allerdings handelt es sich hier um ein Grundstück, das mit einem Doppelhaus bebaut ist und das auf dem Wege der Bildung von Teileigentum gedanklich in zwei bebaute Grundstücksteile aufzuteilen ist. Mit einem Anteil von 47/100 Miteigentumsanteil an Grund und Boden sind dies rund 700 m². Bei dieser Größenordnung ist eine Anpassung des Bodenwertes wegen der Grundstücksgröße somit nicht anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland  
 $1489 \text{ m}^2 * 47 / 100 * 40,00 \text{ €/m}^2 = 27.993,000 \text{ €}$

**Bodenwert: rd. 28 000,00 €**

### 4.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

#### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung entnommen wurden.

#### **BAUNESENKOSTEN**

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. In den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sind die Baunebenkosten in Höhe von 17 % bereits berücksichtigt.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen.

#### **WERTMINDERUNG**

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

##### a) Wegen Alters

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

##### b) Wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängel wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Kosten quantifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich möglicherweise anstehender Kosten wegen der Erfüllung von Auflagen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV), die in dem Gutachten unberücksichtigt bleiben, Kontakt zu einem Fachberater des jeweiligen Gewerkes aufgenommen werden sollte.

### SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

### 4.3.1 Einfamilienhaus

**Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02**

Geschoss		Länge	Breite		Zwischen- ergebnis	Fläche / Ge- schoss
EG / DG	+	10,08	8,84	2	178,21	
EG	+	3,80	1,60	1	6,08	
EG	+	1,80	3,50	1	6,30	
Spitzboden	+	10,08	4,70	1	47,38	237,97
<b>BGF:</b>						<b>rd. 238,00</b>

▷ Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung („NHK 2010“): Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss	Typ: 2.22	
▷ Standardstufe:	2,0	
▷ Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010		610,00 €/m² BGF
▷ Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr 2021 = 100)	132,6	* 1,326
▷ Baupreisindex für das Referenzjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021	70,9	: 0,709
▷ Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 610,00 €/m² * 1,326 / 0,709		= 1141,00 €/m² BGF
▷ Bruttogrundfläche (BGF)	238,00 m²	
▷ Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag 238 m² BGF * 1.14100 €/m² BGF =		271.558,00 €

▷ Übertrag: Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		271.558,00 €
▷ Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
▷ tatsächliches Baujahr des Gebäudes	vor 1938	
▷ fiktives Baujahr des Gebäudes	1980	
▷ fiktives Gebäudealter	45 Jahre	
▷ Restnutzungsdauer	35 Jahre	
▷ Wertminderungsfaktor	56,25 %	<u>- 152.751,00 €</u>
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		118.807,00 €
▷		<b>rd. 119.000,00 €</b>

#### 4.3.2 Außenanlagen

▷ Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 6% der Herstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.		
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	118.807,00 €
▷ Wertansatz der Außenanlagen hier	4 % =	4.752,00 €
▷ Zeitwert der Außenanlagen		<b>rd. 5.000,00 €</b>

#### 4.3.3 Zusammenfassung der Sachwerte

▷ anteiliger Bodenwert des bebauten Grundstücks	→ 4.2.2	28.000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	→ 4.3.1	119.000,00 €
▷ Zeitwert / Außenanlagen	→ 4.3.2	5.000,00 €
▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	insgesamt:	<b>152.000,00 €</b>

#### 4.3.4 Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse sowie Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	→ 4.3.3	152.000,00 €
▷ objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Minden-Lübbecke veröffentlichten Daten	1.02	
▷ vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse		155.040,00 €
▷ Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel / -schäden (Hinweis: Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung. Dieser Betrag entspricht nicht den möglichen Sanierungskosten. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.)		<u>- 25.000,00 €</u>
▷ Verkehrswert des Wohnungseigentums – Haus 1	insgesamt	130.040,00 €
		<b>rd. 130.000,00 €</b>

#### 4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde auf rd. 130.000,00 € geschätzt.

#### **Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum – Haus 1 in Hüllhorst, Büttendorfer Straße 340 / 342 ,**

Gemarkung:	Huchzen	Flur:	6
		Flurstück:	198

wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 18.06.2025 auf

**130.000,00 €**

in Worten: Hundertdreißigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 27.06.2025

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

## 5 Literaturverzeichnis

### REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2024, Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **BISCHOFF**

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung  
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **UNGLAUBE**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
1. Auflage, 2022, Reguvis Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen  
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### **ROSS - BRACHMANN**

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)  
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **TILLMANN / KLEIBER / SEITZ**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken  
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung  
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH



---

## **RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von  
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

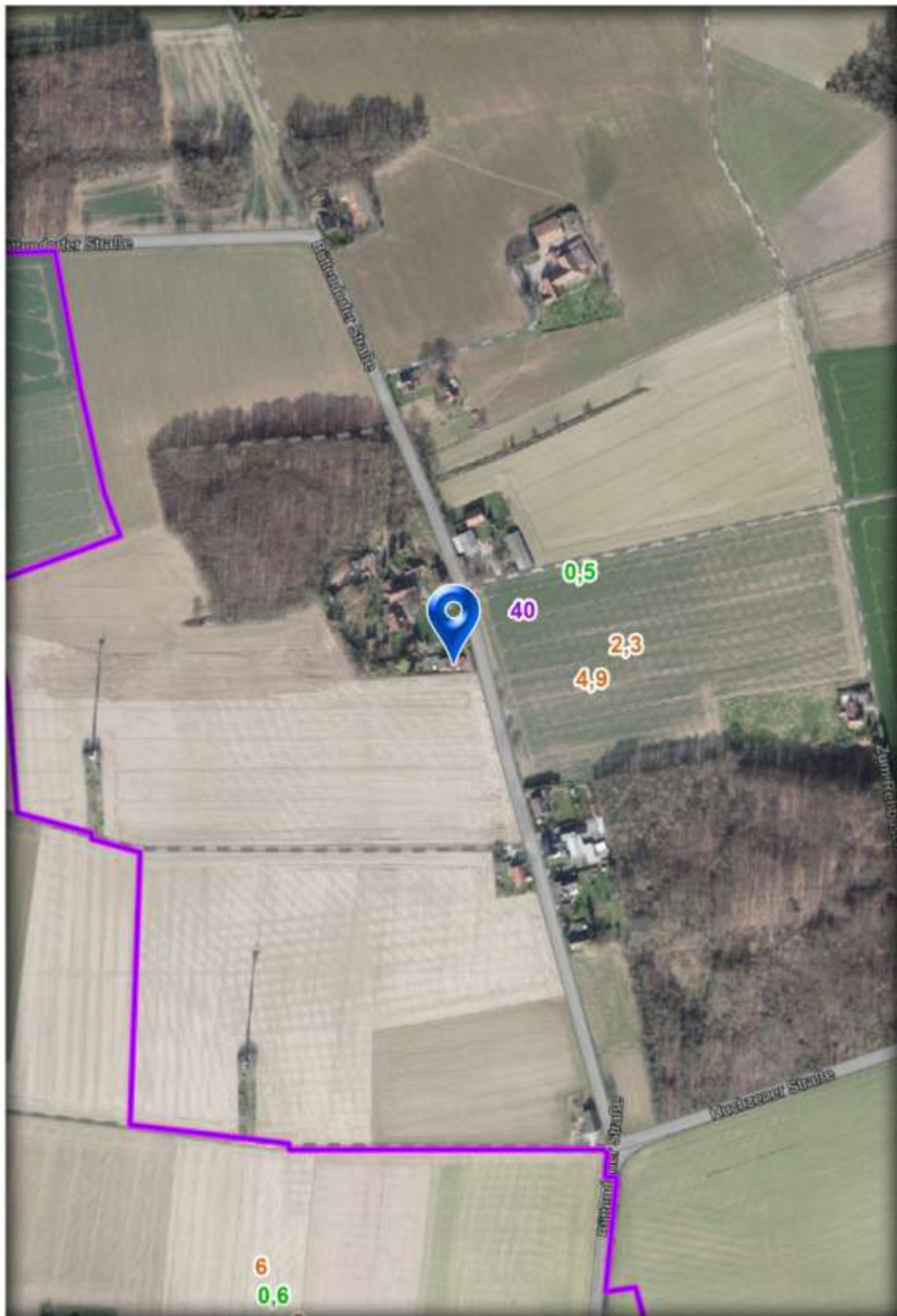
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Huchzen  
Flur: 6  
Flurstück: 198

50 Meter  
Maßstab 1:1.000

Büttendorfer Straße 342  
Hüllhorst  
18.06.2025

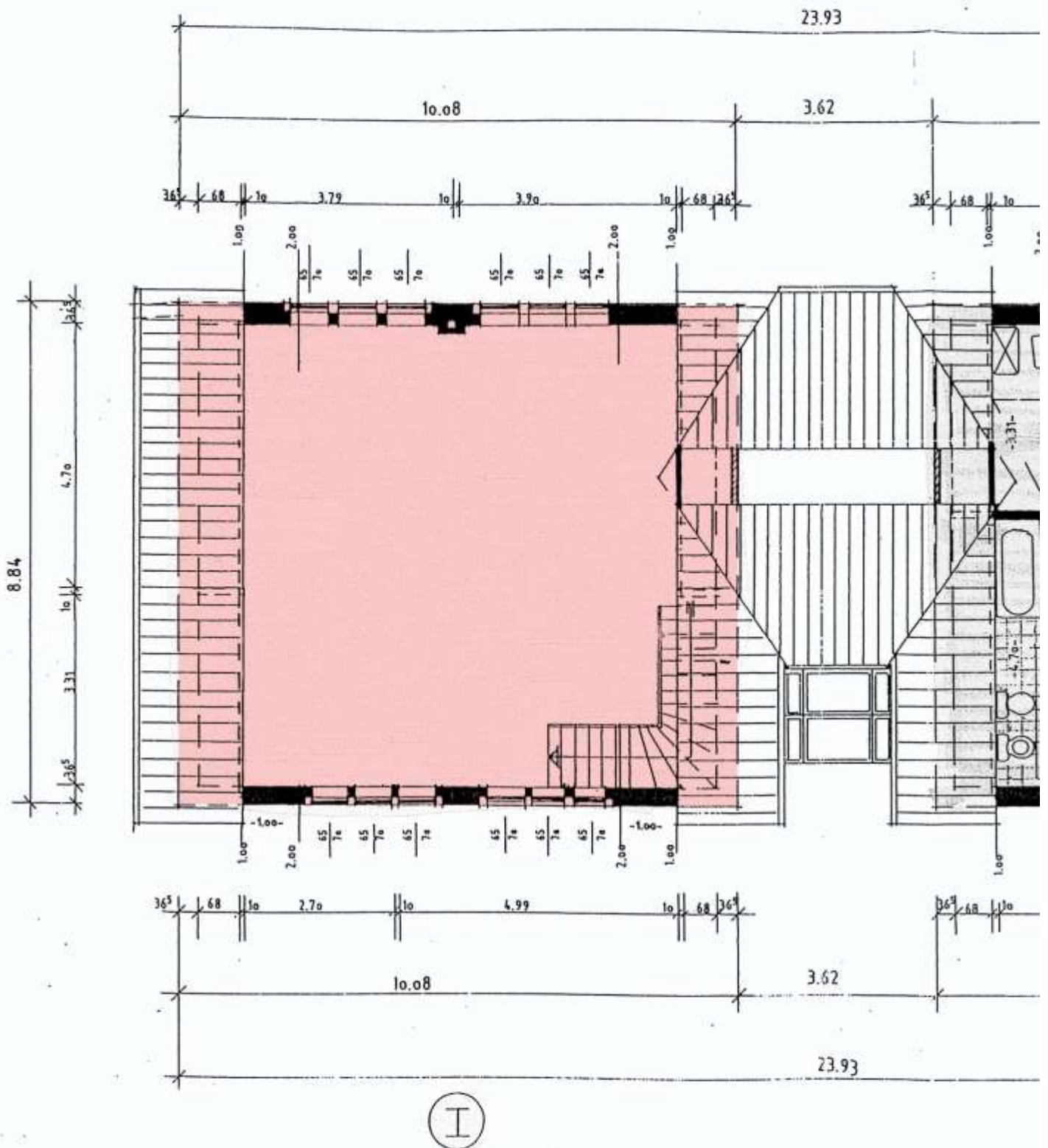


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreis Minden-Lübbecke



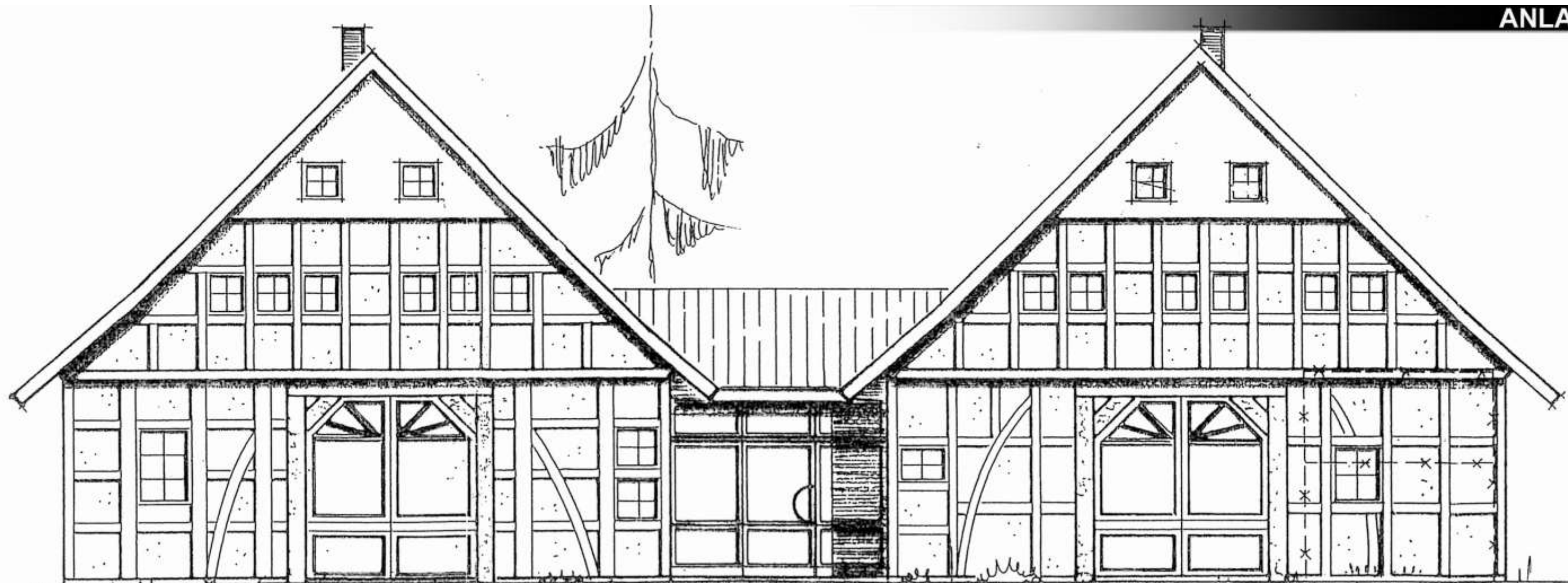




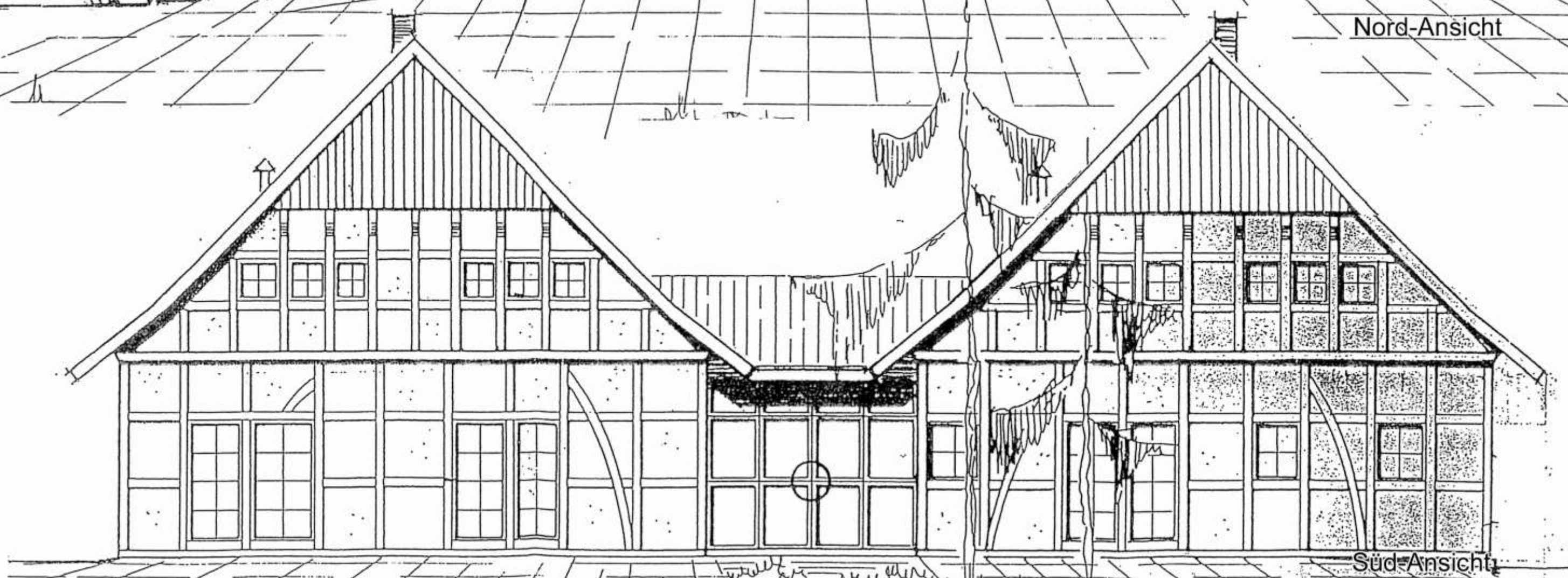


### Dachgeschoss



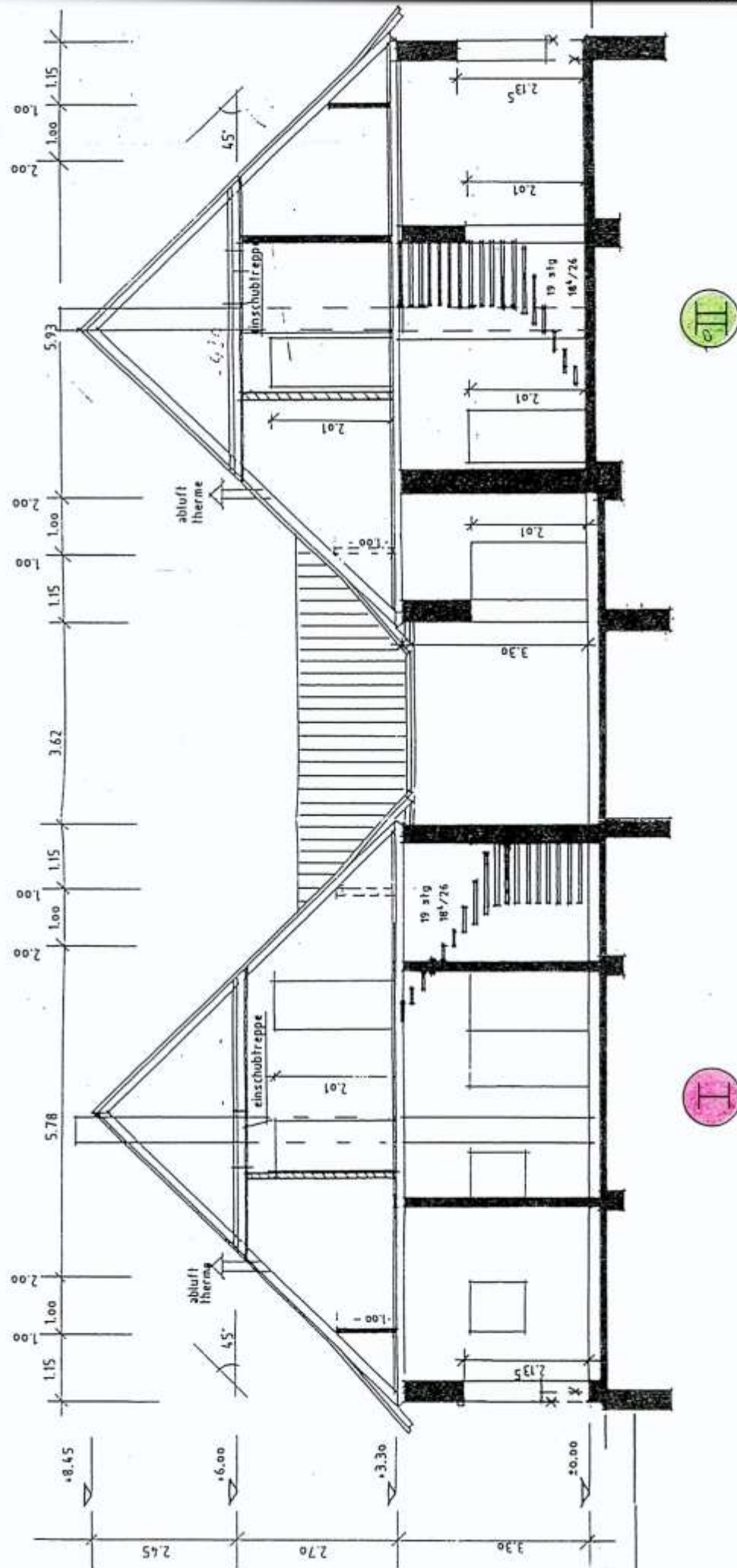


Nord-Ansicht



Süd-Ansicht





Querschnitt



Süd-Ost-Ansichten







Süd-Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



Nord-West-Ansichten







Nord-Ost-Ansichten





unfertiger Innenausbau im Erdgeschoss







unfertiger Innenausbau im Erdgeschoss





unfertiger Innenausbau um Dachgeschoss







Schäden an den Schwellbalken

