



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1521-1225-LK)



für das

mit einem Einfamilienhaus (Modul-Fertighaus)
- ohne Nutzungsgenehmigung -
bebaute Grundstück

Kahle-Wart-Weg 13
32312 Lübbecke

Die vorliegende Internet-Version enthält lediglich die beschreibenden Gutachtenelemente sowie Zeichnungen und Fotos. Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lübbecke (05741/3451-16) eingesehen werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Lübbecke
Geschäftszeichen **008 K 014/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 31.01.2026

rd. 206.000,00 €

in Worten

(Zweihundertsechstausend 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 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. Ertragswertverfahren	*
8.1 Jahresrohertrag	*
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	*
8.3 Ertragswert der baulichen Anlage	*
8.4 Ertragswert des Grundstücks	*
9. Verkehrswert (§194 BauGB)	16
Literaturverzeichnis	20

Erläuterung: * lediglich in der Originalausgabe enthalten

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 01.12.2025, ihr zugestellt am 09.12.2025, durch das Amtsgericht Lübbecke beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Blasheim
Flur: 10
Flurstück: 1103
Größe: 841 m²
Postalische Anschrift: Kahle-Wart-Weg 13
in 32312 Lübbecke - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

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

Bewertungsstichtag: 31.01.2026
Qualitätsstichtag: 31.01.2026 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tage der Ortsbesichtigungen: 23.01.2026 und 31.01.2026

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
27	Seiten
5	Anlagen auf 10 Seiten, davon
2	Zeichnungen
3	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1521-1225-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 den Ortsbesichtigungen, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgten, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen 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 09.12.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung vom 10.12.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 16.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 17.12.2025
- Auskünfte der Stadt Lübbecke zum Planungsrecht und der Grundstückssituation vom 12.02.2026
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.10.2025
- 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 den Ortsbesichtigungen inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, also der 31.01.2026, 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

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2026 ist bislang nicht veröffentlicht. Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt zu dem Bewertungsstichtag wird daher hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (geeignete Kauffälle) lagen in der Spanne von 50.000 EUR bis 835.000 EUR. Im Jahr 2024 wurden weniger Kaufpreise über 500.000 EUR gezahlt als im Vorjahr. Die Unterteilung nach Baualtersklassen zeigt für das Jahr 2024 ein normales Marktverhalten. Mit zunehmendem Alter der Gebäude verringert sich der Kaufpreis entsprechend der altersbedingten Abschreibung. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen leicht unter dem Niveau des Vorjahres.. (...)

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

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

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

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

Gemeinde	2010-2022	1995-2009	1975-1994	1950-1974	1920-1949
Bad 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

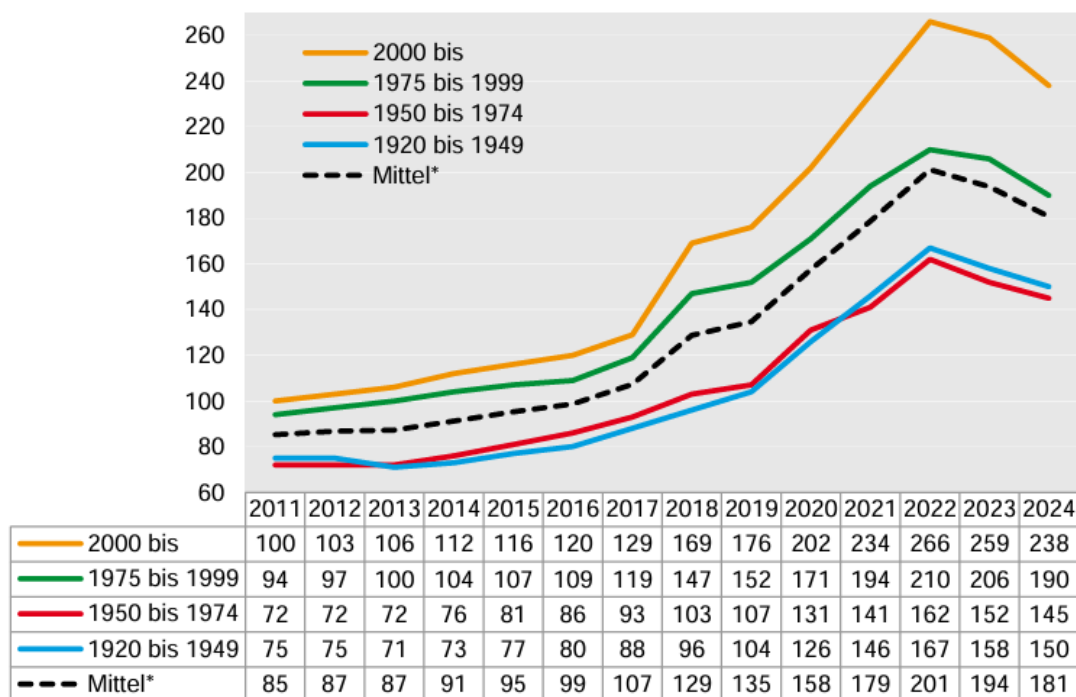
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

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.

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 Blasheim:	Blatt 209
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 6
Gemarkung:	Blasheim
Flur:	10
Flurstück:	1103
Liegenschaftsbuch:	Keine Angabe
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Kahle-Wart-Weg 13
Größe:	841 m ²

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:	Lübbecke	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Blasheim / Obermehnen	
Postalische Anschrift:	Kahle-Wart-Weg 13 in 32312 Lübbecke	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Ortsteils Obermehnen, der zum Stadtgebiet von Lübbecke zählt.

Lübbecke, im nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 28.000 Einwohner und verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten und Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Der Ortsteil Obermehnen mit rd. 1.500 Einwohnern liegt ca. 2 km westlich des Stadtzentrums am Nordhang des Wiehengebirges. Er ist überwiegend durch die Kreisstraße K 60 (Kahle-Wart-Weg) geprägt, an deren Seiten sich Wohnbebauungen angesiedelt haben. Ein ausgeprägtes Ortszentrum ist nicht vorhanden. Die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtgebiet von Lübbecke.

Die Anbindung von Lübbecke an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 239 (Diepholz – Herford), die B 65 (Minden - Osnabrück) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) - ist als relativ gut zu bezeichnen. Die nächste Autobahnanschlussstelle an der A 30 liegt in ca. 14 km Entfernung.

Lübbecke verfügt über einen Bahnhof sowie über einen zentralen Busbahnhof mit gut ausgebautem Busnetz und ist somit in das öffentliche Personennahverkehrsnetz integriert.

Der Ortsteil Obermehnen ist durch eine Buslinie mit dem Busnetz der Stadt verbunden; der Bahnhof ist mittels Linienbus erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 400 m) zu dem Bewertungsobjekt, der Busverkehr findet jedoch lediglich im Ein- bis Zweistundentakt statt, so dass die Anbindung des Grundstücks an den ÖPNV als mäßig zu bezeichnen ist.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt westlich an dem *Kahle-Wart-Weg*, welcher als Kreisstraße klassifiziert ist und einspurig (je Richtung) mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und einer, mit einer Schwarzdecke, befestigten Fahrbahn ausgebaut ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Parkplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum stehen nicht zur Verfügung. Auf dem Grundstück selbst steht derzeit ebenfalls keine befestigte Fläche zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist zum einen durch eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in der gegebenen Hanglage und zum anderen durch die Waldflächen des Wiehengebirges geprägt. Ein guter Grünbezug ist gegeben.

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 mittleren Breite von ca. 22 m und einer mittleren Tiefe von ca. 35 m im Wesentlichen regelmäßig, geringfügig trapezförmig, geschnitten; lediglich der nordwestliche Grundstücksbereich verspringt nach Norden. Die Lage und Stellung der Bebauung auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist im östlichen Bereich etwa eben angelegt worden. Der Höhenunterschied zu dem allgemeinen Geländeverlauf - mit einem Anstieg in südlicher Richtung - wird durch Stützmauern überbrückt. Im Bereich westlich des Wohnhauses fällt das Gelände nach Westen ab. Auch nach Norden ist ein deutliches Gefälle gegeben, welches über eine bepflanzte Böschung überbrückt wird. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

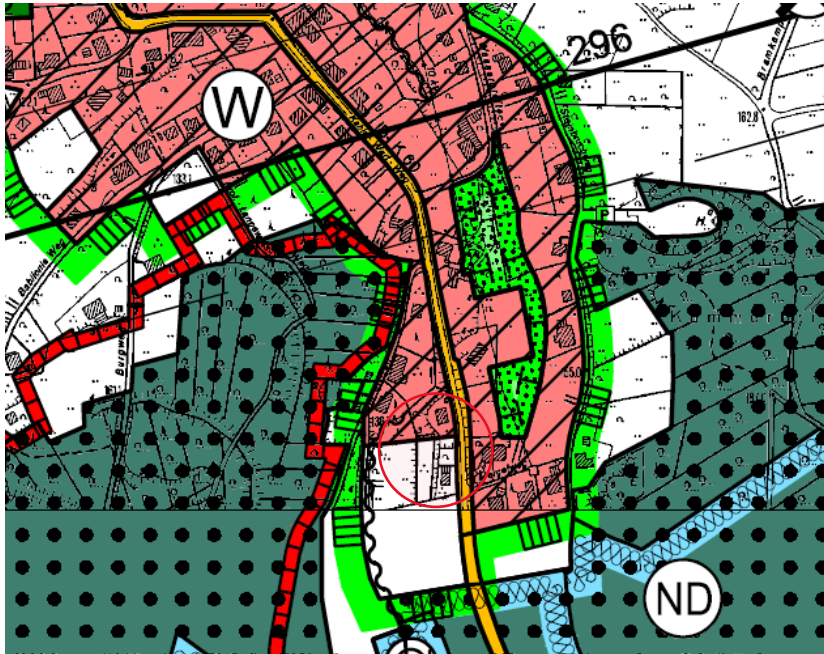
Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser bzw. die öffentliche Kanalisation, Strom sowie Telefon sind vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

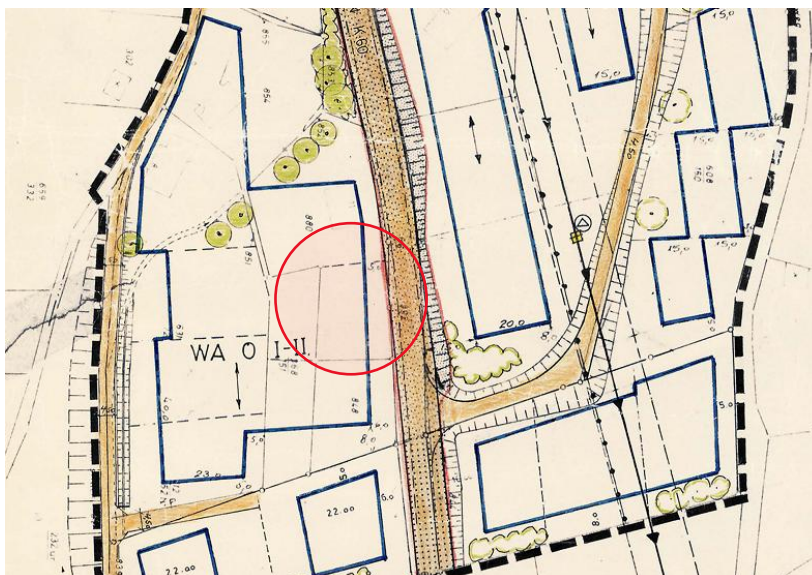
Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsobjekt eine Fläche für die Landwirtschaft vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübbecke

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan O 6 „Kahle-Wart-Weg“ maßgeblich ist. Diese ist seit dem 07.10.1983 rechtsverbindlich und enthält in Bezug auf das Maß und die Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen WA I-II o, das heißt, dass es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit (Vollgeschosse) in offener Bauweise handelt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4, die Geschossflächenzahl liegt bei 0,8. Des Weiteren sind Baufenster festgesetzt, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan der Stadt Lübbecke

Die hier gegebene, abweichende Bauausführung (Dacheindeckung und Dachneigung) ist durch Abweichungen der Stadt genehmigt worden.

Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutz- noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Alllasten

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 des GeoViewers des Kreises 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. Herrschervermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme keine Eintragung vorhanden-

Es ist von der Annahme auszugehen, dass zwischenzeitliche ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Diesem ist im Rahmen dieser Wertermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die 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.

Der *Kahle-Wart-Weg* ist befestigt und endgültig ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Der Ausbau der Kreisstraße obliegt dem Kreis Minden-Lübbecke, so dass keine Straßenerschließungskosten zu berücksichtigen sind. Die Erschließungskostenbeiträge für den Kanalanschluss wurden bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Eine Schlussabnahme liegt für das Grundstück bislang nicht vor. Die Benutzung des Gebäudes ist untersagt.

Die Ausführung des Gebäudes, insbesondere die Gründung, ist abweichend von der ursprünglichen Planung erfolgt. Die geplanten Winkelstützen im Norden sind nicht ausgeführt worden und die geplante Geländeabtragung hat hier nicht stattgefunden. Anstelle der geplanten Stützen ist ein Streifenfundament ausgeführt worden. Die Höhenlage des Grundstücks löst somit einen Abstandsfläche auf dem nördlichen Grundstück aus. Um eine bauordnungsgerechte Legalisierung erwirken zu können, ist entweder eine Baulast auf dem nördlichen Grundstück einzutragen, wobei hier die Bereitschaft des Eigentümers nicht gegeben ist, oder das Gelände entsprechend abzutragen, um den genehmigten Zustand herzustellen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt, ist für das Objekt ein neuer Bauantrag zu stellen, in dessen Zuge dann eine entsprechende Umplanung oder Geländemodellierung so geplant werden muss, dass nachbarrechtliche Belange nicht berührt werden.

Im vorliegenden Fall wird von der Annahme ausgegangen, dass das Gelände nachträglich abgetragen werden muss. Die Kosten hierfür können lediglich grob überschlägig geschätzt werden. Die Erreichbarkeit des betroffenen Geländebereichs ist, durch die nunmehr vorhandene Bebauung auf dem eigenen Grundstück, stark eingeschränkt. Es wird ein Kostenansatz von **rd. 75.000,00 €** als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

4. Beschreibung der baulichen Anlage

4.1 Allgemeines

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach dem optischen Eindruck. Vorhandene Abdeckungen von Wand-Boden-, Deckenflächen und dgl. wurden nicht entfernt und dementsprechend die darunter liegenden Bauteile nicht untersucht. Einzelheiten wie Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile und Baustoffe beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Es wird unterstellt, dass die Angaben der Beteiligten vollständig und richtig sind. Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß etc.), statische Probleme usw. sind, soweit in dieser Gutachtenerstattung aufgeführt, ggf. unvollständig und daher unverbindlich. Falls gewünscht, müssen Details untersucht werden. Bei der augenscheinlichen Überprüfung waren keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd etc.) zu erkennen.

Sofern nicht anders dargelegt, wird vorausgesetzt, dass die Bebauungen, wie sie zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vorgefunden wurden, behördlicherseits genehmigt sind und dass die einschlägigen, zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Vorschriften und Normen wie Statik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz eingehalten wurden. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Alle Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale, Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Beschreibungen und Aufzählungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

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

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar bzw. die teilweise noch gelagerten Gegenstände sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

4.2 Ortsbesichtigung

Die erste Ortsbesichtigung fand am 23.01.2026 zwischen 15:00 Uhr und 15:10 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige. Besichtigt wurden das Gebäude von außen und das Grundstück – soweit möglich – mit seinen Außenanlagen.

Bei der zweiten Ortsbesichtigung am 31.01.2026 erfolgte eine Besichtigung der Bebauung von innen, zusammen mit den Eigentümern und der Sachverständigen.

Auf dem Grundstück befinden sich kein gewerblicher und kein landwirtschaftlicher Betrieb.

Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, konnten nicht fertiggestellt werden.

Das Gebäude ist fertiggestellt und wurde zwischenzeitlich von den Eigentümern bewohnt. Es steht nunmehr leer und ist weitestgehend ausgeräumt. Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

4.3 Bauart und Baujahr

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Form eines sogenannten Modulhauses (Fertigbauweise).

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und in eingeschossiger Holzrahmenbauweise mit einem Satteldach erstellt worden. Die Dachflächen sind mit einer Metalleindeckung (Falzblech) versehen. Sowohl die Außenfassaden als auch der Großteil die Innenwände sind mit Holzvertäfelung versehen.

Im Wohnzimmerbereich (Süden) ist der Raum bis unter die Dachflächen offen gestaltet, in den übrigen Bereichen ist eine Decke eingezogen, wobei der hier vorhandene Bodenraum lediglich als Kriechboden genutzt werden kann, welcher durch eine Anstallleiter vom Wohnzimmer aus erreicht werden kann.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus konzipiert.

Die Grundrissgestaltung ist im Wesentlichen der beiliegenden Zeichnung zu entnehmen.

Der Neubau des Einfamilienhauses ist mit Bauschein 40.OB.239.20 am 26.10.2020 behördlicherseits genehmigt worden. Der Baubeginn wurde zum 30.11.2020 angezeigt. Die Rohbauabnahme wurde zum 31.01.2021 angezeigt. Bezogen auf den Bewertungsstichtag ist das Gebäude somit rd. 5 Jahre alt.

Eine Schlussabnahme und somit die Freigabe für das Bewohnen ist bislang noch nicht erfolgt (vgl. Punkt 3.5).

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. Eine Differenzierung zwischen konventionellen Gebäuden und Fertigbauten wird hier nicht vorgenommen.

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 handelt es sich um ein vergleichsweise junges Gebäude. Entsprechend dem vorgegebenen Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses wird – ohne Berücksichtigung der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale - eine Restnutzungsdauer von 75 Jahren angehalten (80 Jahre Gesamtnutzungsdauer abzgl. Gebäudealter).

4.4 Bauweise und Ausstattung

Die folgende Beschreibung bezieht sich auf die Inaugenscheinnahme und die Angaben der Eigentümer

◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Freistehende Einfamilienhaus
Vollgeschosse:	Eins
Unterkellerung:	Nicht vorhanden
Dachgeschoss:	Nicht vorhanden, Räume offen gestaltet bis zur Dachfläche bzw. Kriechboden (i.S. der Wertermittlung nicht nutzbar)

◆ Rohbau

Konstruktion:	Holz-Rahmenbauweise (nicht ausgeführt wurde die CLT-Bauweise)
Decken:	Sohle: Stahlbeton auf Streifenfundamenten
Außenfronten:	Holzverschalung
Hauseingangstür:	Holzelement
Fenster:	Holzfenster mit Dreifachverglasung Rollläden sind nicht vorhanden, Fliegengitter vorhanden
Dach:	Flache Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Metalleindeckung
Treppe:	Eingangstreppe aus Holz (sibirische Lärche) Stufen zum Garten aus Holz (sibirische Lärche)

◆ Ausstattung

Innentüren:	Holztüren in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Holzverschalung
Wandbehandlungen:	Überwiegend Holzvertäfelung, Küchenbereich und Abstellraum mit Gipskartonplatten (gespachtelt), Bad: Großformatige Fliesen
Fußböden / Oberböden:	Unterkonstruktion mit Folie vorhanden, Bodenbelag fehlt
Heizung und Warmwasserbereitung:	Keine Zentralheizung vorhanden, Luftwärme-Einzelgerät im Wohnzimmer vorhanden, Warmwasserbereitung über Elektroboiler
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen
Ausstattungsmerkmale des Bads:	Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besondere Bauteile:	Terrasse: Holzdeck mit Brüstung

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, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Weg- und Hofbefestigung:	Nicht vorhanden
Einfriedung:	Stützmauer zum Süden, Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Nicht vorhanden
Sonstige bauliche Anlagen:	Keine

4.5 Baulicher Zustand

Modernisierungen

Da es sich um ein vergleichsweise junges Gebäude handelt, waren bislang keine Modernisierungen notwendig.

Schäden und Mängel

Neben der bauordnungsrechtlichen Problematik (Herstellung des genehmigten Zustands), waren keine gravierenden Bauschäden an der Bebauung festzustellen. Mit dem Abbau der ehemals eingebauten Küche sind entsprechende Spuren an den Gipskartonwänden vorhanden. Nach dem Ausbau des ehemals vorhandenen Bodenbelags, ist die Trittschallfolie in mehreren Bereichen in Mitleidenschaft gezogen worden.

Im Übrigen waren die normalen alters- und gebrauchsbewingten Abnutzungserscheinungen erkennbar.

Nach Angabe der Eigentümer wurde eine hochwertige CLT- Bauweise (Cross-Laminates Timber) für das Modulhaus bestellt worden; geliefert wurde ein „normale“ Holzrahmenbauweise.

4.6 Bauzahlen

Die beigefügten Zeichnungen stimmen im Wesentlichen mit der vorgefundenen Grundrissituation überein. Sie geben für den Bewertungszweck einen guten Überblick über die Bebauung.

Für die Wertermittlung im Sachwertverfahren ist die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277-1/2005-02 maßgeblich. Die Berechnung erfolgt anhand der vorhandenen Liegenschaftspläne (die Maße sind aus diesen entnommen oder graphisch ermittelt worden). Die Ergebnisse sind für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit berechnet. Sie gelten nur für diese Gutachtenerstattung.

Bruttogrundfläche:

Wohnhaus

Erdgeschoss	ca.	16,150 m	x	ca.	9,350 m	rd.	151,00 m ²	
	ca.	2,380 m	x	ca.	3,230 m	rd.	7,69 m ²	
						rd.	<u>158,69 m²</u>	rd. 159,00 m²

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte bei (vgl. Anlage 5 im Originalgutachten). Die Bauzahlen wurden anhand der Zeichnungen und Unterlagen auf Ihre Plausibilität und stichprobenartig rechnerisch überprüft, sie stimmen nicht mehr in allen Bereichen überein. Sie werden dennoch als Grundlage herangezogen, da die Nettofläche etwa entsprechend ist. Die Ergebnisse liegen für den Wertermittlungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor.

EG Vorbau Eingang	rd.	1,99 m ²	
Windfang	rd.	4,69 m ²	
Flur	rd.	16,10 m ²	
Bad	rd.	6,37 m ²	
Eltern	rd.	12,36 m ²	
Kind I	rd.	9,36 m ²	
Kind II	rd.	9,36 m ²	
Kind III	rd.	9,33 m ²	
Bad	rd.	6,37 m ²	
HWR	rd.	6,25 m ²	
Wohnen/Küche/Essen	rd.	45,29 m ²	
	rd.	<u>127,47 m²</u>	rd. 127,00 m²

Die Fläche der Terrasse ist in der oben genannten Aufstellung nicht enthalten. Bei der Mietwertableitung wird sie jedoch werterhöhend berücksichtigt.

9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 7.5 im Originalgutachten) rd. 208.400,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 8.4 im Originalgutachten) rd. 199.800,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Bei der Kaufentscheidung spielt aber auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist.

Nach Erachten der Sachverständigen ist dem Sachwert ein Gewicht von rd. 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von rd. 1/3 beigemessen:

rd. 208.400,00 € x 2/3 + 199.800,00 € x 1/3 rd. 205.500,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
- ohne Nutzungsgenehmigung -
bebaute Grundstück
Kahle-Wart-Weg 13
32312 Lübbecke

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand der angewandten Ermittlungsverfahren (gerundet auf volle tausend Euro)

mit insgesamt **rd. 206.000,00 €**

in Worten **(Zweihundertsechstausend Euro)**

zum Wertermittlungsstichtag am **31.01.2026** 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 23. Februar 2026

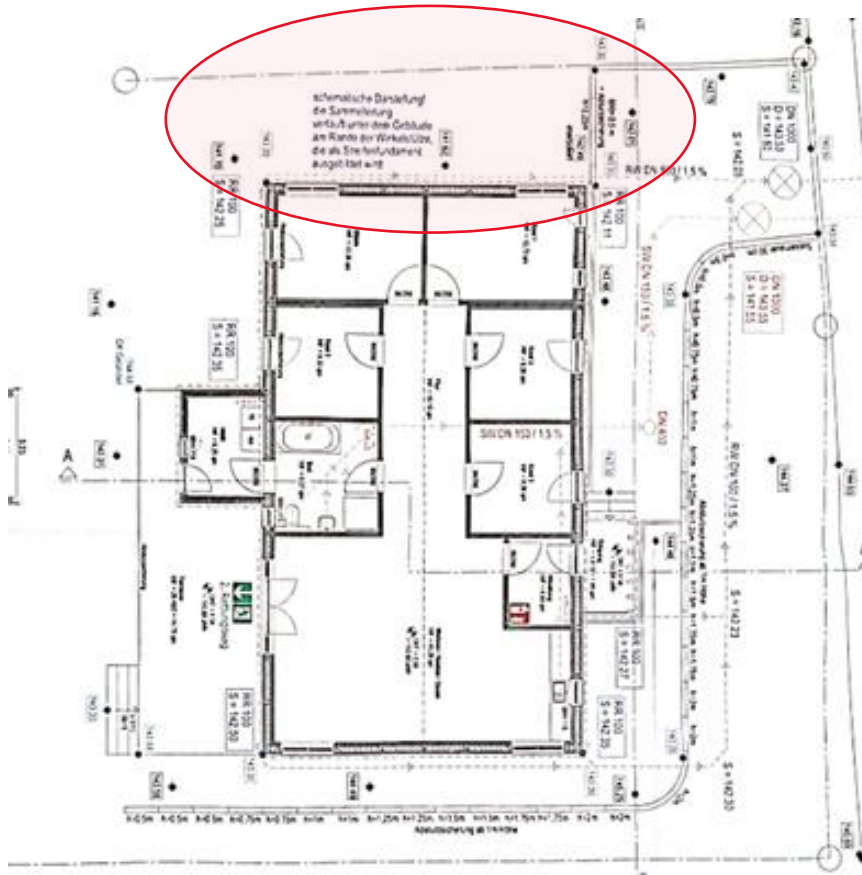
Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungskarte M 1:25.000
3. Lageplan M 1:1.000
4. Baubeschreibung aus der Bauakte
5. Bauzahlen aus der Bauakte

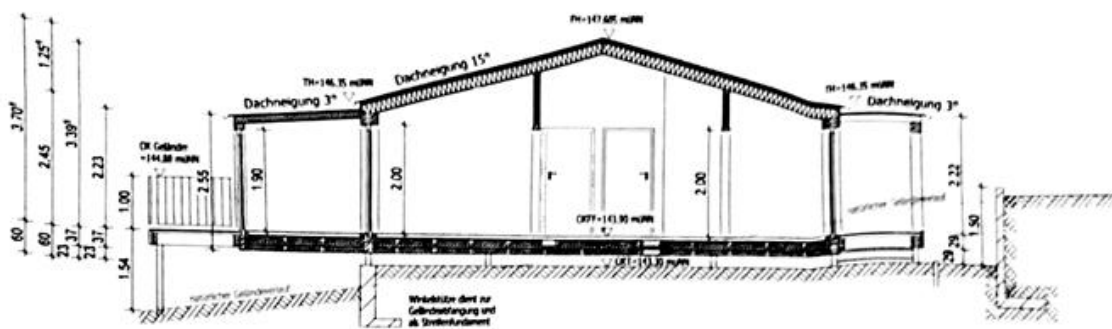
Zeichnungen

Fotos

Bauzeichnungen



In dem markierten Bereich fehlen die Winkelstützen und die Abtragung des Geländes zum nördlichen Nachbargrundstück.



Süd-Ostansicht



Nord-Ostansicht



Westansicht



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001