

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

008 K 007 / 25

signiert von:

Christian Kühn

am: 04.08.2026

mit:

digiSeal®
by secrypt



Objekt:	3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon – Wohnung im Dachgeschoss eines 1-geschossigen Zweifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung, 2 Außenstellplätze
Lage:	Hülsdornweg 14, 32609 Hüllhorst
Wohnfläche:	ca. 95 m²
Grundstück	714 m² - 485/1.000 Miteigentumsanteile
Verkehrswert:	156.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon – Wohnung im Dachgeschoss eines 1-geschossigen Zweifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung. Weiterhin gehören 2 Außenstellplätze zu dem Objekt.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1999 fertiggestellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m².

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

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

Die energetischen Eigenschaften entsprechen der Baualtersklasse. Sie entsprechen noch heutigen Anforderungen.

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

Die Verwertbarkeit ist als normal anzusehen.

Das Objektrisiko ist als normal einzustufen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon – Wohnung im Dachgeschoss eines 1-geschossigen Zweifamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und ohne Unterkellerung. Weiterhin gehören 2 Außenstellplätze zu dem Objekt.

1.1 Baujahr

Das Gebäude wurde ursprünglich 1999 fertiggestellt.

1.2 Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich an der Straße Hülsdornweg im westlichen Zentrumsbereich von Hüllhorst, einer Gemeinde mit ca. 14.000 Einwohnern.

Die Straße Hülsdornweg ist 2-spurig ausgebaut, gepflastert und mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist als Spielstraße beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2-geschossigen, wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 550 m an der Straße Auf dem Esch vorhanden – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt ebenfalls über die B 239 in ca. 3,3 km Entfernung. Die BAB 30 ist ca. 12 km entfernt.

In Hüllhorst selbst sind Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Der Stadtkern von Lübbecke ist ca. 7 km entfernt. Hier bzw. in diesem Entfernungsbereich sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten für den erweiterten tägl. Bedarf, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Darüber hinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind in Bad Oeynhausen in ca. 14 km Entfernung vorhanden.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche	Das Grundstück weist eine leichte Hanglage auf. Es fällt nach Westen hin ab.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 20.08.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 40 m und die Breite ca. 18 m.
-------------------	---

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Hülsdornweg ist erschlossen (1- bis 2-spurig, Pflasterung).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas
Entsorgung	Ein Kanalanschluss ist vorhanden.

1.3 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

1.3.1 Mehrfamilienhaus

Nutzung des Hauses: wohnwirtschaftliche Nutzung – 2 WE

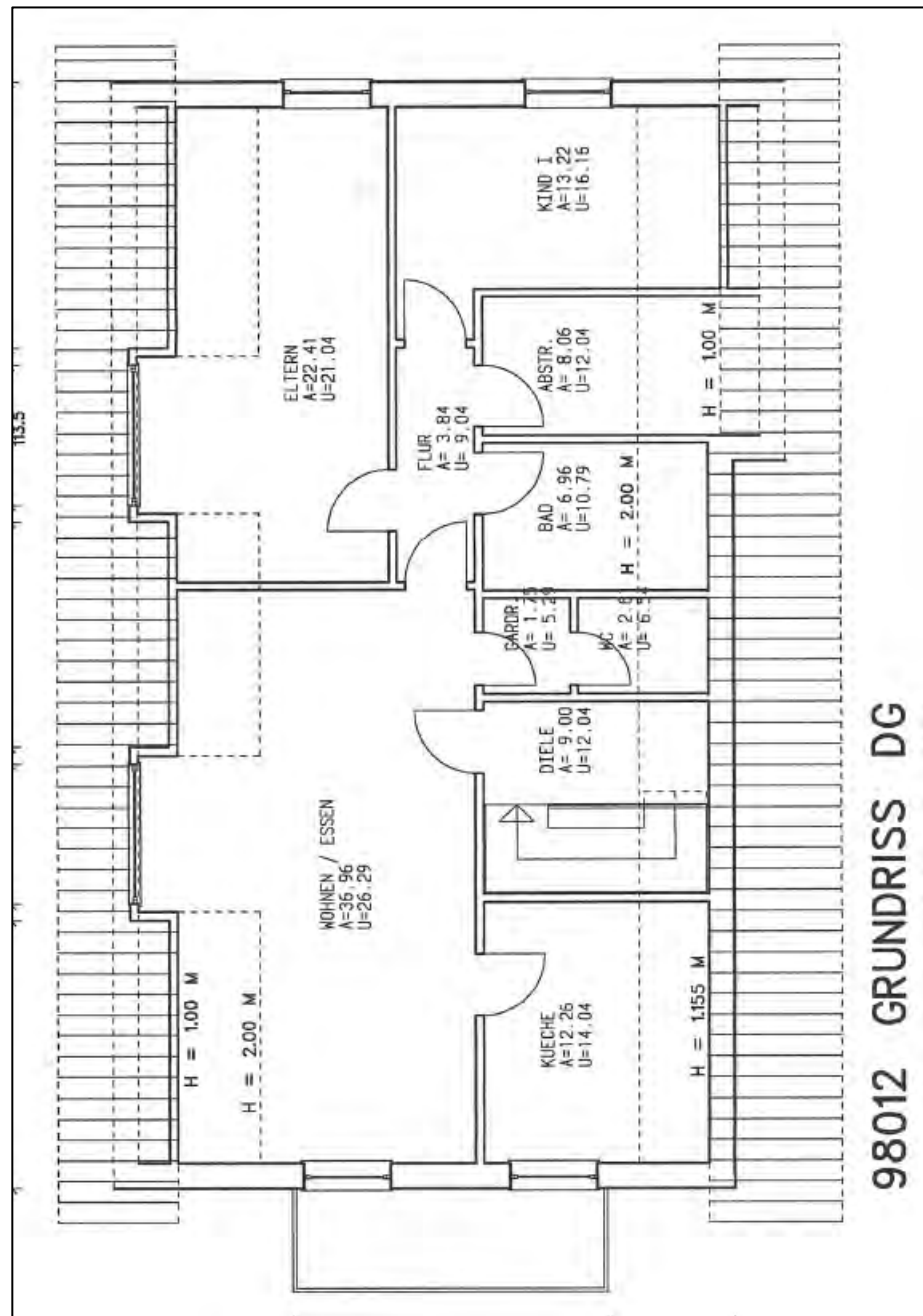
Aufteilung des Hauses: siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Rohbau

Fundamente/ Tragkonstruktion	Streifenfundamente und Stahlbetonsohlplatte, lt. Bauakte, Massivbauweise, Mauerwerksbau
Außenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Innenwände	Massivbauweise, Mauerwerksbau
Deckenkonstruktion	Massivdecke in Stahlbeton
Treppen	Stahlkonstruktion mit Kunststeinstufen
Wärmedämmung	Die Wärmedämmung entspricht der Baualterklasse.
Dach	Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre
Außengestaltung	Putzbau mit Anstrich

1.3.2 Eigentumswohnung Nr. 2

(lt. Aufteilungsplan)



Ausbau

Boden	schwimmender Estrich Beläge: Laminat, Fliesen, PVC
Wände	geputzt, tapeziert und gestrichen
Decken	wie vor
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen	Holztüren mit Futter und Bekleidung

Technische Ausstattung

Heizung	Gasbrennwerttherme, Plattenkonvektoren, Warmwasserversorgung
Elektro	Die E-Anlage entspricht der Baualtersklasse. Schalter und Steckdosen sind in einfacher / normaler Anzahl vorhanden. <u>weitere Merkmale</u> - elektrischer Türöffner mit Sprechanlage
Sanitär	<u>Gäste - WC</u> Boden gefliest, Wände teilverflies Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken <u>Bad</u> Boden gefliest, Wände verflies Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, Einbauwanne, Dusche <u>Küche</u> Boden gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
Besondere Bauteile:	Balkon, Dachausbauten
Besondere Betriebseinrichtungen	--
Sonstiges	--

1.3.3 Außenanlagen

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

1.4 Nutzungsübersicht

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Gemeinde Hüllhorst ermittelt.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Hülsdornweg 14, ETW Nr. 2	DG	wohnen	95 m ²
	EG	Stellplätze	2 Stück
Summe			95 m² 2 Stück

2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch – Blatt 803

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: Lübbecke

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Hüllhorst		--	--	803
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Hüllhorst	3	703	714 m²
Gesamtgröße				714 m²

1	485/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hüllhorst 003 703 Gebäude- und Freifläche, Hülzdornweg 14 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. WHG2 (Dachgeschoss) bezeichneten Wohnungseigentum sowie dem Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen 3 + 4.	7	14
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 802 bis Blatt 803). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.			
Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung aller Eigentümer.			
Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung			
a) an Angehörige nach § 8 des II. WohnBauG.			
b) im Wege der Zwangsvollstreckung.			
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 21. November 1998 (Notar Josef Klasen in Hüllhorst, UR.Nr. 654/98) Bezug genommen.			
Der Miteigentumsanteil ist von Blatt 782, 1 hierher übertragen; eingetragen am 09. Dezember 1998.			

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 07.05.2025 lag vor. In Abt. II sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 20.08.2025 bei der Gemeinde Hüllhorst eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

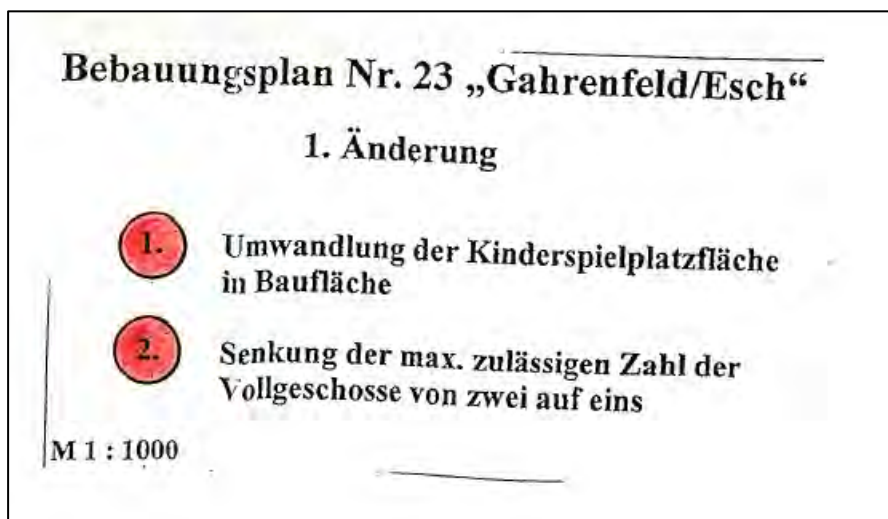
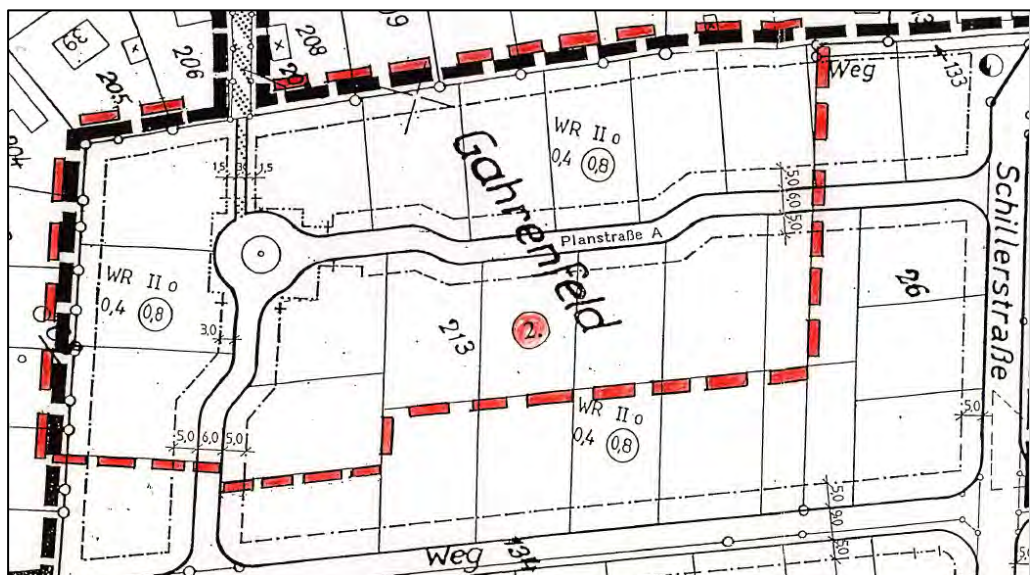
Das Altlastenkataster wurde am 20.07.2025 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Hüllhorst erstellt. B-Plan Nr. 23 „Gahrenfeld / Esch“ zuletzt geändert am 04.07.1997 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

WR	reines Wohngebiet
I	1 Vollgeschoss
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl 0,4
0,8	Geschossflächenzahl 0,8



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde am 23.09.2025 bei der Gemeinde Hüllhorst eingesehen.

Die Genehmigungsfreistellung wurde am 05.05.1998 mitgeteilt.

Das Gebäude wurde 1999 fertiggestellt.

2.5 Baurechtswidrige Umstände

In den besichtigten Bereichen wurden keine baurechtswidrigen Umstände festgestellt.

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge	Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen laut Auskunft der Gemeinde Hüllhorst nicht an.
Kommunalabgaben gem. KAG	Laut Auskunft der Gemeinde Hüllhorst fallen z. Zt. keine Abgaben an.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Die Wohnung ist vermietet. Laut Auskunft der Ansprechpartnerin beträgt die Mietzahlung 580 EUR kalt. Die Mietverhältnis läuft seit dem 01.08.2024 und soll auf unbestimmte Zeit laufen. Daneben sind regelmäßige Mieterhöhungen (Stafelmieten) vereinbart.

Die gezahlte Miete entspricht einer Zahlung von 6,11 EUR/m² Wohnfläche.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Die Wohnlage ist als **normal** im Sinne der Kriterien von Mietspiegeln einzustufen. Lärmimmissionen ist hier nicht vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 23.09.2025) weist für Hüllhorst einen Rückgang von ca. 2,9 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nachfrage / Marktentwicklung / Marktlage

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist aktuell als normal anzusehen. Aktuell ist ein stagnierender Markt feststellbar. Größere Wert- / Preisänderungen sind nicht feststellbar.

Energetische Eigenschaften

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 Treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen

	vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.
	Ein Energieausweis lag nicht vor. Die energetischen Eigenschaften entsprechen der Baualtersklasse. Sie entsprechen noch heutigen Anforderungen.
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	Die Raumaufteilung ist als weitgehend funktional anzusehen, sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.
	Die Ausstattung ist insgesamt als noch durchschnittlich anzusehen. Sie entspricht noch heutigen Anforderungen.
Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als <u>normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> anzusehen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.
Baulicher Zustand	Der bauliche Zustand ist als noch <u>durchschnittlich</u> anzusehen.
Bauschäden / Baumängel	<u>Instandhaltungsstau</u> -- <u>Mängel:</u> - Dachflächenfenster (Holz) sind erneuerungsbedürftig - Balkon ist ausbesserungsbedürftig - Heizung (ist am Stichtag 26 Jahre alt) <u>Sonstiges</u> --

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- ruhige Wohnlage	- Bevölkerungsrückgang - Mängel

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

32609 Hüllhorst, Hülzdornweg 14, ETW Nr. 2

auf **156.000,00 EUR**
(einhundertsechsfünzigtausend)

Bielefeld, 25. September 2025

Christian Kühn

5 Berechnungen

Berechnung der Wohnfläche

32609 Hüllhorst, Hülsdornweg 14, ETW Nr. 2		
<i>Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss</i>		
Wohnen / Essen	$(8,26 \cdot 4,32 + 2,260 \cdot 0,565 - 3,50 \cdot 1,19 \cdot 0,50 - 2,38 \cdot 1,18 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	32,47
Küche	$(3,76 \cdot 3,26 - 3,76 \cdot 1,005 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	10,06
Eltern	$(6,885 \cdot 3,07 + 2,26 \cdot 0,565 - 3,50 \cdot 1,19 \cdot 0,50 - 1,005 \cdot 1,19 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	19,14
Kind 1	$(2,635 \cdot 4,695 + 0,75 \cdot 1,26 - 2,635 \cdot 1,19 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	11,40
Garderobe	$1,385 \cdot 1,26 \cdot 0,97$	1,69
Flur	$3,385 \cdot 1,26 \cdot 0,97$	4,14
WC	$(1,385 \cdot 1,885 - 1,385 \cdot 1,005 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	1,86
Bad	$(2,135 \cdot 3,26 - 2,135 \cdot 1,005 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	5,71
A.K.	$(2,01 \cdot 4,01 - 2,01 \cdot 0,565 \cdot 1 - 2,01 \cdot 1,19 \cdot 0,50) \cdot 0,97$	5,56
Balkon	$1,50 \cdot 4,560 \cdot 0,50$	3,42
		95,44

6 Fotodokumentation



Straßenansicht



Gartenansicht



E-Anlage 2005



Heizung



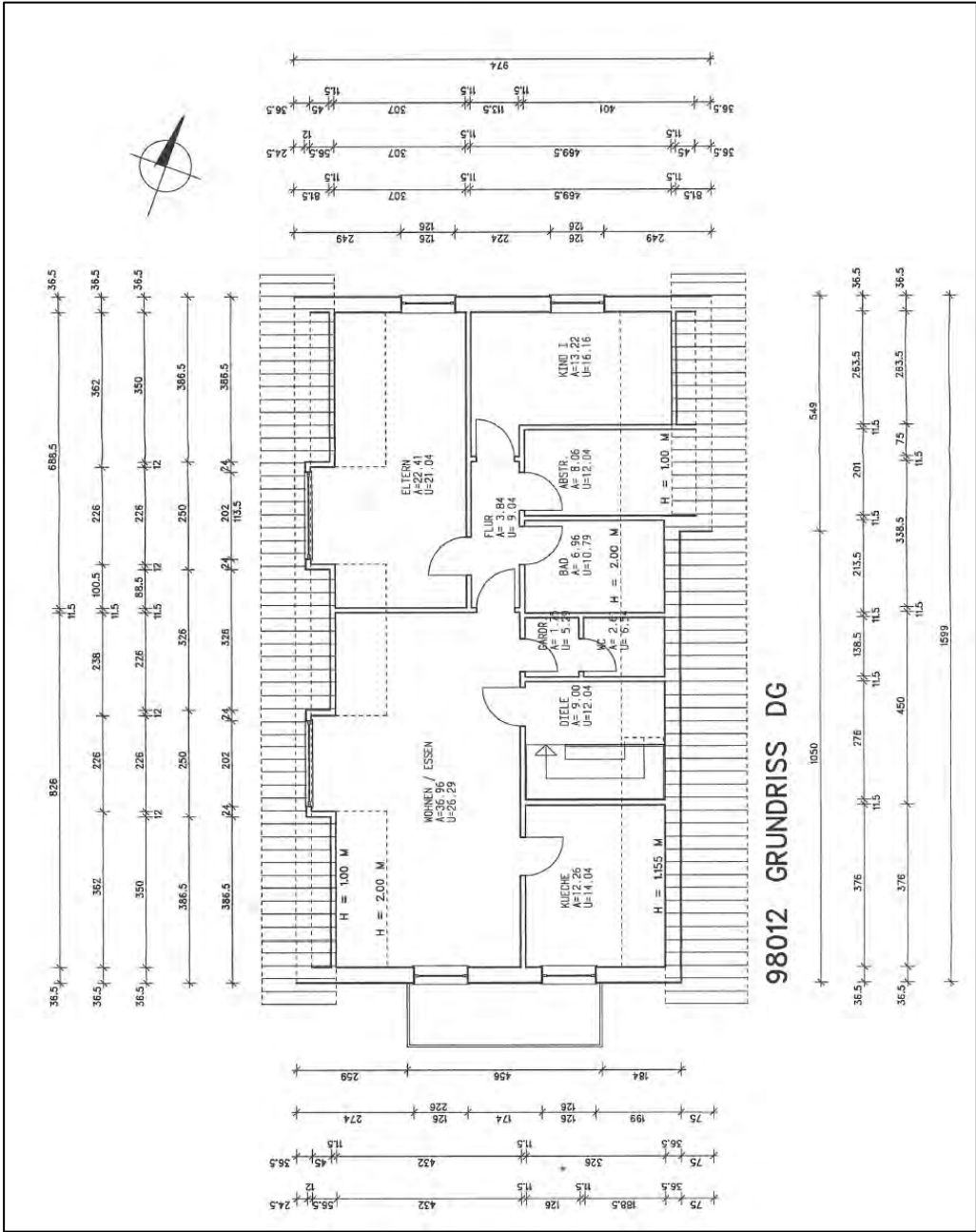
Stellplätze

7 Anlagen

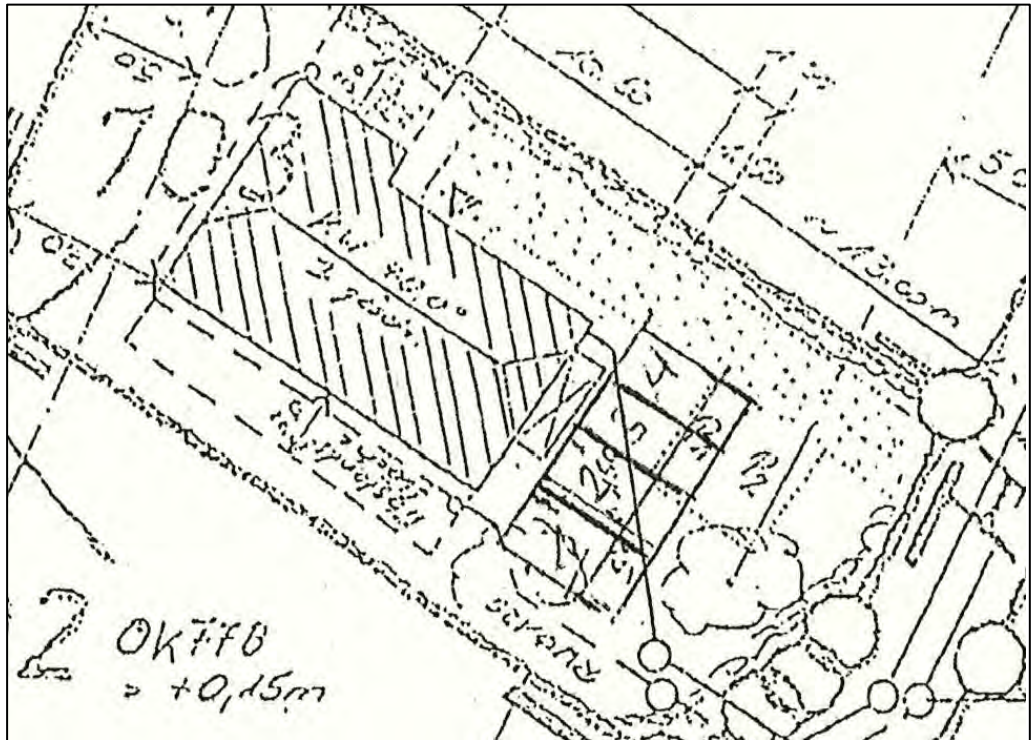
Lageplan



Grundriss – Dachgeschoss



Lageplan Stellplätze



Schnitt