DIPL.-ING. UWE JUSTUS

VON DER IHK OSTWESTFALEN ZU BIELEFELD ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SOWIE MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT BIELEFELD

EXPOSÉ - INTERNETVERSION

zum

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

DAS GUTACHTEN IST NUR IN AUSZÜGEN WIEDERGEGEBEN DAS ORIGINALGUTACHTEN KANN IN DER GESCHÄFTSSTELLE DES AMTSGERICHTS LÜBBECKE INNERHALB DER SPRECHZEITEN EINGESEHEN WERDEN

AKTENZEICHEN	**8 K 2/26**
OBJEKT	**Grundstück bebaut mit einem Doppelhaus Kreuzstraße 3a + 3b 32609 Hüllhorst**
WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG	**09-07-2026**



VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
335.000,- €

ohne Berücksichtigung von Rechten in Abt. II des Grundbuchs

Beckhausstraße 260 – 33611 Bielefeld – Tel. 0521/82760 oder 82166– Fax 0521/871194
Email uwejustus@aol.com – Handy 0171 21 333 53

I. Daten des Grundstücks

ZWECK DER VERKEHRSWERT-ERMITTLUNG	**Zwangsversteigerung**	
EIGENTÜMER	**siehe gesondertes Datenblatt**	
AUFTRAGGEBER	**Amtsgericht Lübbecke** **gem. Beauftragung vom 07-05-2026**	
ORTSBESICHTIGUNG	**09-07-2026**	
TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG	**siehe gesondertes Datenblatt**	
KATASTERBEZEICHNUNG	**Gemarkung Schnathorst** **Flur 4** **Flurstück 879, Größe** **Flurstück 880, Größe** **Grundbuch von Schnathorst** **Amtsgericht Lübbecke, Blatt 251**	 **316 m²** **313 m²**
WOHNFLÄCHEN	**Kreuzstraße 3a**	
	Erdgeschoss **Obergeschoss** **Gesamt**	**56,08 m²** **53,34 m²** **109,42 m²**
WOHNFLÄCHEN	**Kreuzstraße 3b**	
	Erdgeschoss **Obergeschoss** **Gesamt**	**56,08 m²** **53,34 m²** **109,42 m²**

MIETER	**siehe gesondertes Datenblatt**
ZUBEHÖR	**Zubehör im Sinne des § 97 BGB wird bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt**
BEMERKUNGEN	**keine**

II. Vorbemerkungen

II.1 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

Gemäß Beauftragung durch das Amtsgericht Lübbecke vom 07-05-2026, soll der Verkehrswert (Marktwert) des auf der Seite 1 dieses Verkehrswert-Gutachtens aufgeführten Grundstücks, bebaut mit einem Doppelhaus, ermittelt werden. Das Gebäude befindet sich im erweiterten Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.

Die Berechnungen der Wohn- und Brutto-Grundflächen, wurden aufgrund der vorhandenen Unterlagen erstellt. Da die Grundrisse in einigen Bereichen nicht aus-reichend vermasst waren, mussten teilweise Maße aus den Zeichnungen abgegriffen werden. Dies kann zu geringen Abweichungen bei den Wohn- und Bruttogrundflächen führen. Dies hat keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Wohnflächenberechnung des Unterzeichners ist nicht als Grundlage für spätere Mietverträge, Nebenkostenabrechnung usw. geeignet.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Bodens erfolgen ausschließlich auf Grund der Ortsbesichtigung am 09-07-2026, den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den mündlichen Angaben der beim Ortsbesichtigungstermin Anwesenden.

Alle Feststellungen des Unterzeichners bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

III. 1 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das zu bewertende Grundstück liegt im Kreis Minden-Lübbecke in der Gemeinde Hüllhorst im Ortsteil Schnathorst, etwa 2,5 km Luftlinie nordöstlich des Zentrums von Hüllhorst. Hüllhorst besteht aus 8 Ortsteilen. Das zu bewertende Grundstück grenzt im Osten an die Kreuzstraße. Es handelt sich um eine öffentliche, noch nicht endgültig ausgebaute Straße.



Kreuzstraße



Kreuzstraße

Reg.-Bezirk / Kreis	Detmold / Minder-Lübbecke
Verkehrslage, Entfernungen	- Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Einkaufsmöglichkeiten usw.) in einem Umkreis von etwa 3 km vorhanden. - Zentrum von Lübbecke etwa 10,0 km entfernt. - Zentrum von Löhne etwa 11,0 km entfernt. - Zentrum von Bad Oeynhausen etwa 15 km entfernt. - Bushaltestelle etwa 250 m entfernt - Bahnhof Lübbecke etwa 10,0 km entfernt - Auffahrt auf die A30 etwa 9,0 km entfernt
Wohn- bzw. Geschäftslage	gemäß Bebauungsplan – allgemeines Wohngebiet
umliegende Bebauung	Wohnbebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, gegenüber liegendes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.
Grundstückszuschnitt	rechteckiges Grundstück mit Geländeneigungen, bestehend aus zwei Flurstücken.
Lärm- und Emissionsbelästigung	Am Tag der Ortsbesichtigung keine störenden Einflüsse festgestellt – ruhige Wohnlage.

sonstige Beeinträchtigungen	Bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	noch keine Anschlüsse vorhanden

III.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Minden-Lübbecke, bestehen für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

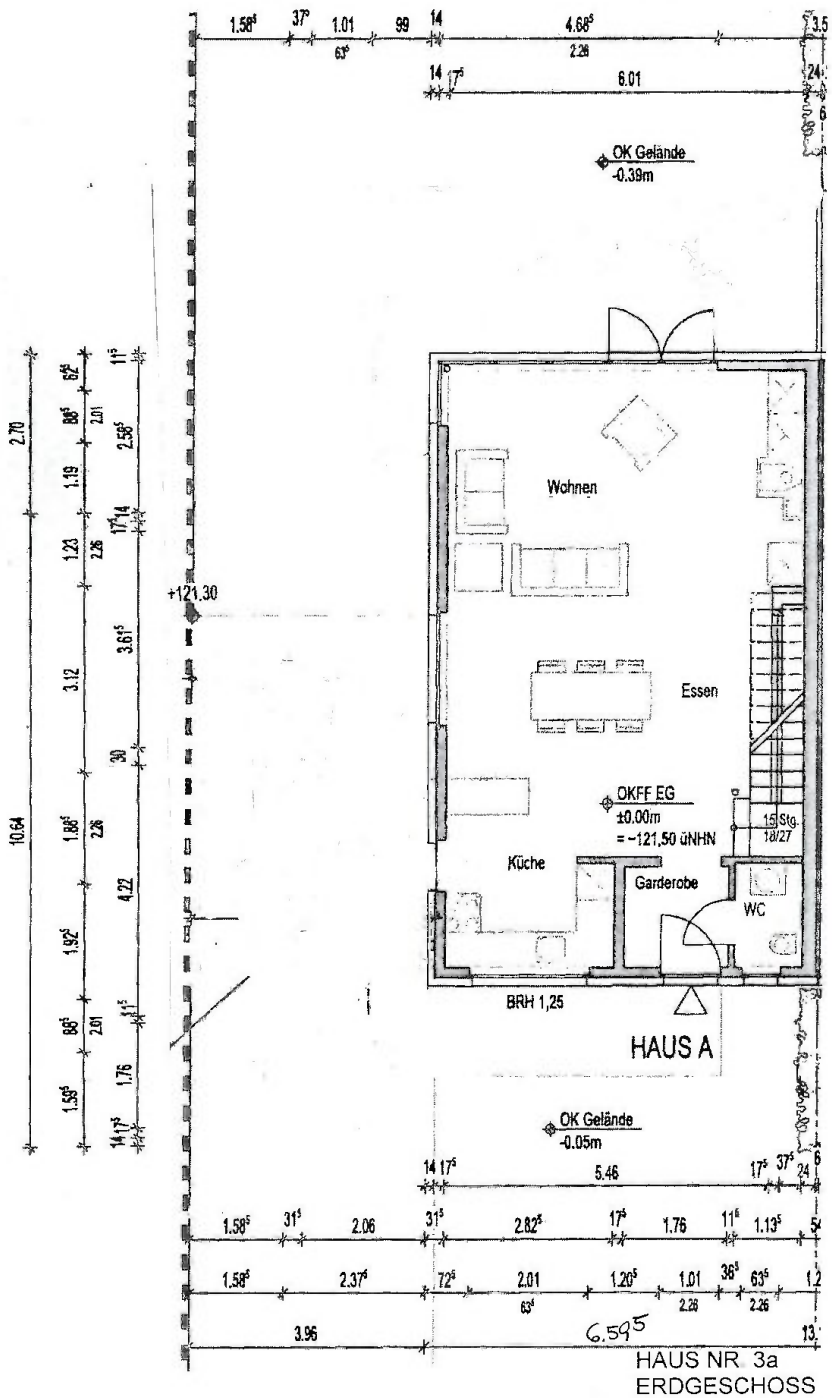
IV. Baubeschreibung des Gebäudes - Doppelhaus

Vorbemerkungen	Die Doppelhaushälfte ist nicht vollständig fertig gestellt und im jetzigen Zustand noch nicht bewohnbar. Die Baubeschreibung bezieht sich auf den jetzigen Zustand. Angaben besonders zum Ausbaustand der Installationen (Wasser, Strom usw.) innerhalb des Gebäudes, stützen sich auf mündliche Angaben der bei der Ortsbesichtigung Anwesenden. Für weitere Angaben müssen Fachfirmen beauftragt werden um den Zustand und den Ausbauzustand der bisher durchgeführten Arbeiten beurteilen zu können.
Art des Gebäudes	Doppelhaus (zwei Gebäudeteile 3a & 3b)
Baujahr	gemäß Bauakte der Gemeindeverwaltung Hüllhorst • Baugenehmigung 2022 • Nachtrag zu Baugenehmigung 2024 • Bautätigkeit nach mündlicher Angabe Mai 2025 eingestellt.
Geschosse	2 Vollgeschosse
Unterkellerung	nicht unterkellert
Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Sohle	massiv
Außenwände Erdgeschoss	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Außenschale	Putzfassade
Innenwände	Mauerwerk
Decke über Erdgeschoss	massiv
Decke über Obergeschoss	massiv
Treppe vom EG zum OG	massive Stufenanlage
Zugang zum Dachgeschoss	noch nicht vorhanden

Dachform	Satteldach
Dachstuhl	Vollholz-Dachstuhl, der Dachstuhl konnte **nicht** in Augenschein genommen werden. Der Unterzeichner übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Dachstuhl usw. mängelfrei ist. Evtl. erforderliche Sanierungskosten sind im ermittelten Verkehrswert (Marktwert) **nicht** berücksichtigt und müssen, sofern erforderlich, vom ermittelten Verkehrswert noch in Abzug gebracht werden. Für weitere Aussagen zu Schädlingsbefall, Fäulnis usw. ist eine genaue Untersuchung des Holzwerkes erforderlich. Hierfür ist ein Sachverständiger für Holzschädlingsbefall zu beauftragen.
Dachabdichtung	glasierte Tonziegel
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre
Heizungsanlage	noch nicht vorhanden. Es ist für jeden Gebäudeteil eine Wärmepumpe geplant.
Beheizung der Räume	Fußbodenheizung geplant.
besondere Einrichtungen	keine
Elektro-Installation	Mit den Arbeiten an der Elektroinstallation ist begonnen worden. In den Wänden sind Leerrohre vorhanden, in die teilweise Leitungen eingezogen worden sind.
Be- und Entwässerung	Leitungen bis zu den Zapfstellen in den Wänden verlegt, ebenso Entwässerungsleitungen in den Wänden und Grundleitungen unter der Sohle im Erdgeschoss.
Fenster Erdgeschoss	Kunststofffenster mit Aluminiumbeplankung und 3-fach Verglasung.
Fenster Obergeschoss	Kunststofffenster mit Aluminiumbeplankung und 3-fach Verglasung.
Haustüren	noch nicht vorhanden

Außentüren zu den noch nicht errichteten Abstellräumen	noch nicht vorhanden
Innentüren in den Geschossen	noch nicht vorhanden
Fußbodenbeläge Erdgeschoss	nicht vorhanden – Rohsohle ohne Estrich
Fußbodenbeläge Obergeschoss	nicht vorhanden – Rohsohle ohne Estrich
Wandflächen	geputzt
Deckenflächen	Rohbauzustand
Bauschäden / Reparaturstau	**soweit einsehbar, die Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.** Das Gebäude befindet sich im erweiterten Rohbauzustand. Angaben dazu ob die bisher ausgeführten Arbeiten den DIN-Normen, den Verarbeitungsrichtlichen usw. entsprechen kann der Unterzeichner nicht machen. Dies trifft auch auf die verarbeiteten Materialien zu.
Grundrissgestaltung / Ausstattung	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Doppelhaus mit 2 Einheiten. Die Gebäudeteile verfügen über eine zeitgemäße Grundrissgestaltung – siehe Grundrisspläne in der Anlage zu diesem Gutachten.
Wärmedämmung	Am Bewertungsstichtag waren lediglich die Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Ansonsten noch keine Wärmedämmung vorhanden.
Energieausweis	lag nicht vor.
besondere Einrichtungen	keine
Gesamtzustand	Das Gebäude befindet sich im erweiterten Rohbauzustand. Bis zur Fertigstellung sind noch erhebliche Restarbeiten erforderlich.

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
KREUZSTRASSSE 3a + 3b
32609 HÜLLHORST

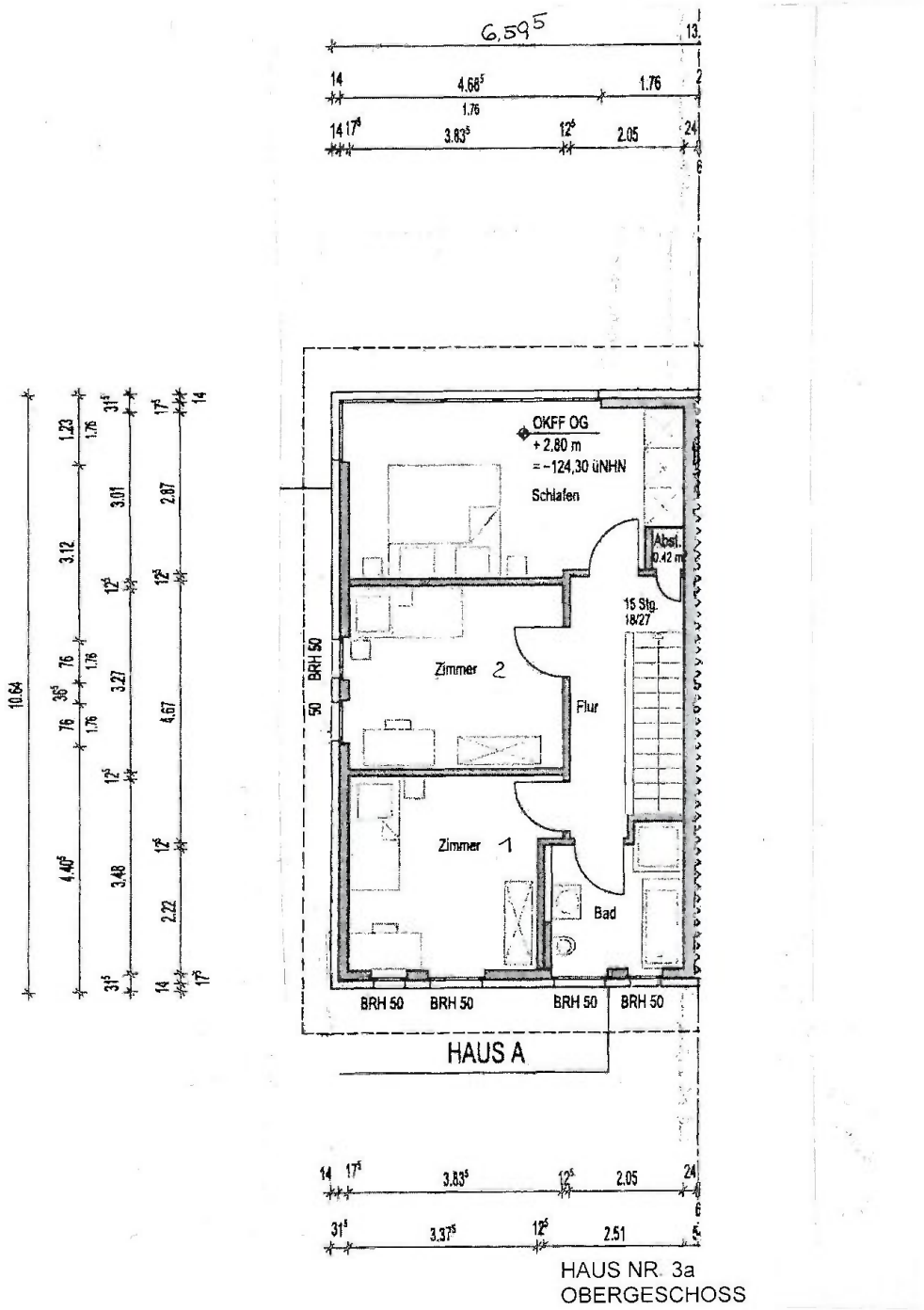


HAUS NR. 3a
ERDGESCHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM JULI 2026

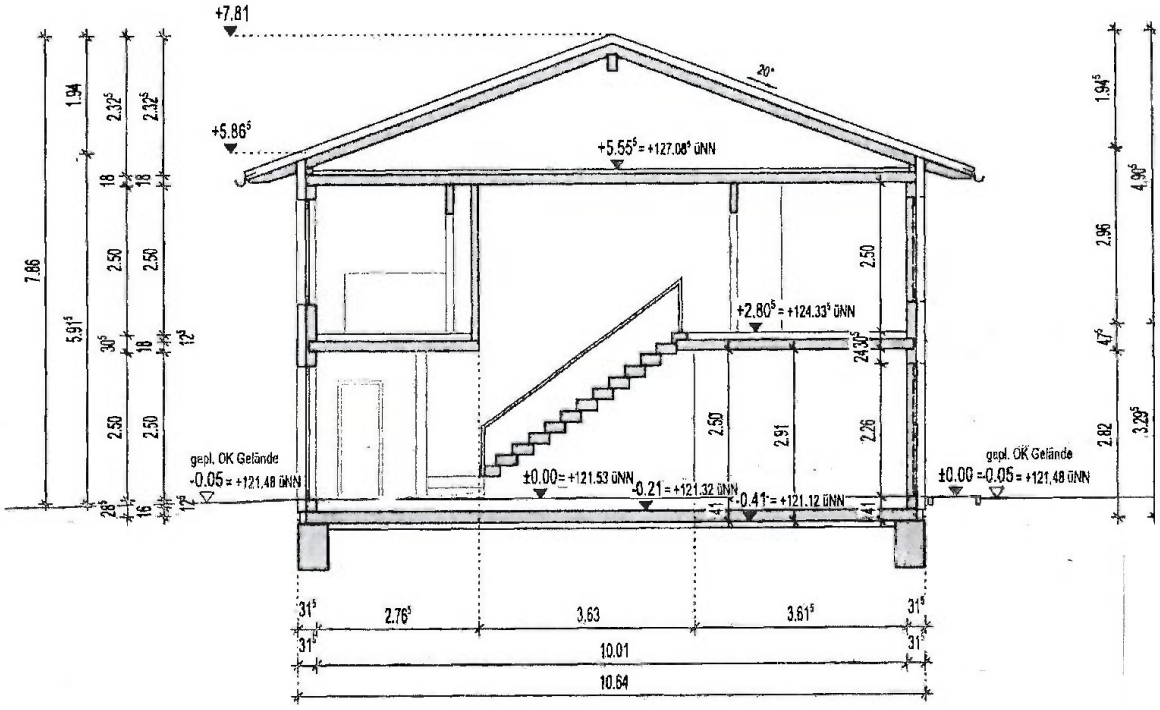
1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
KREUZSTRASSSE 3a + 3b
32609 H Ü L L H O R S T



öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM JULI 2026

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
KREUZSTRASSSE 3a + 3b
32609 H Ü L L H O R S T

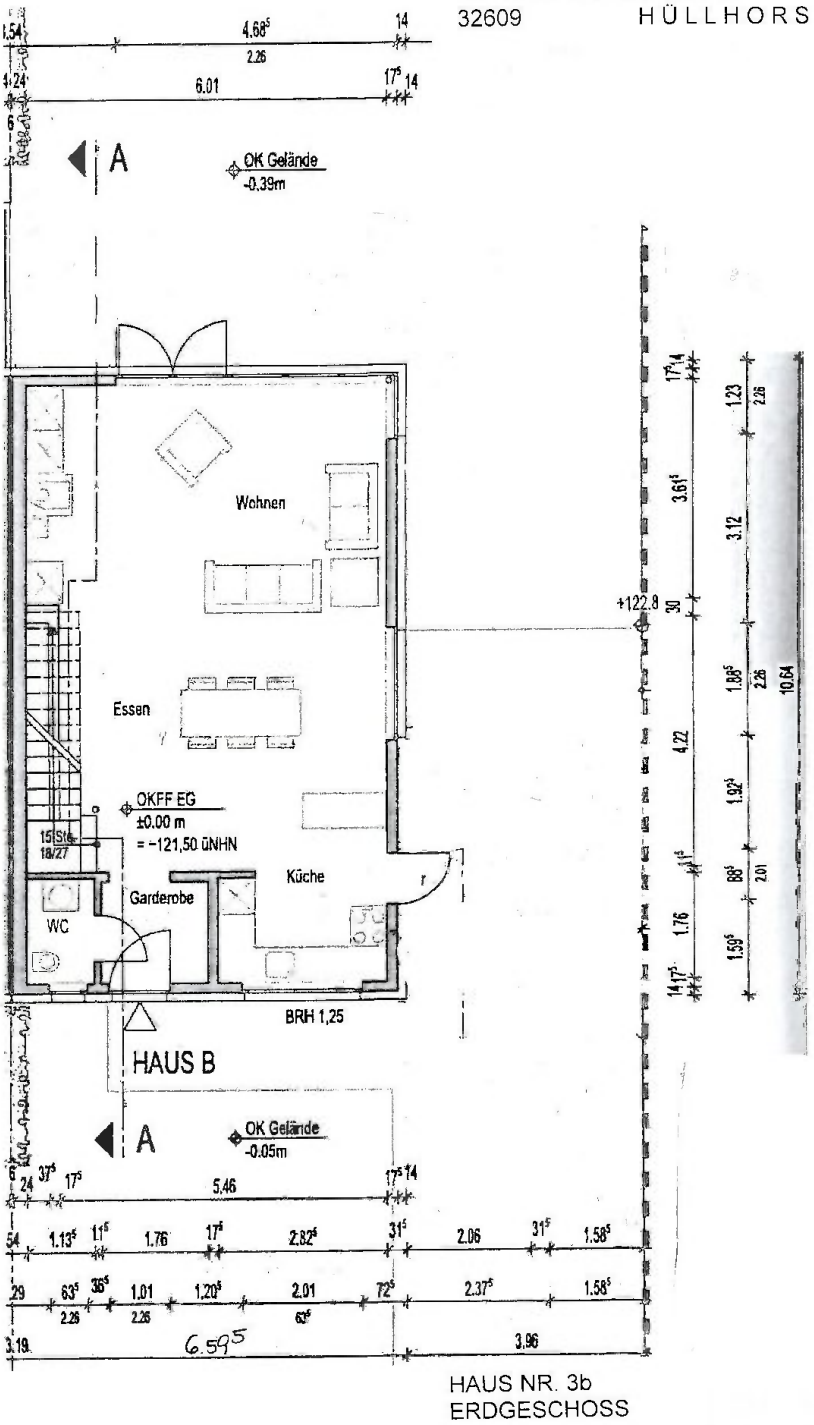


HAUS NR. 3a
SCHNITT

öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM JULI 2026

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
KREUZSTRASSSE 3a + 3b
32609 H Ü L L H O R S T

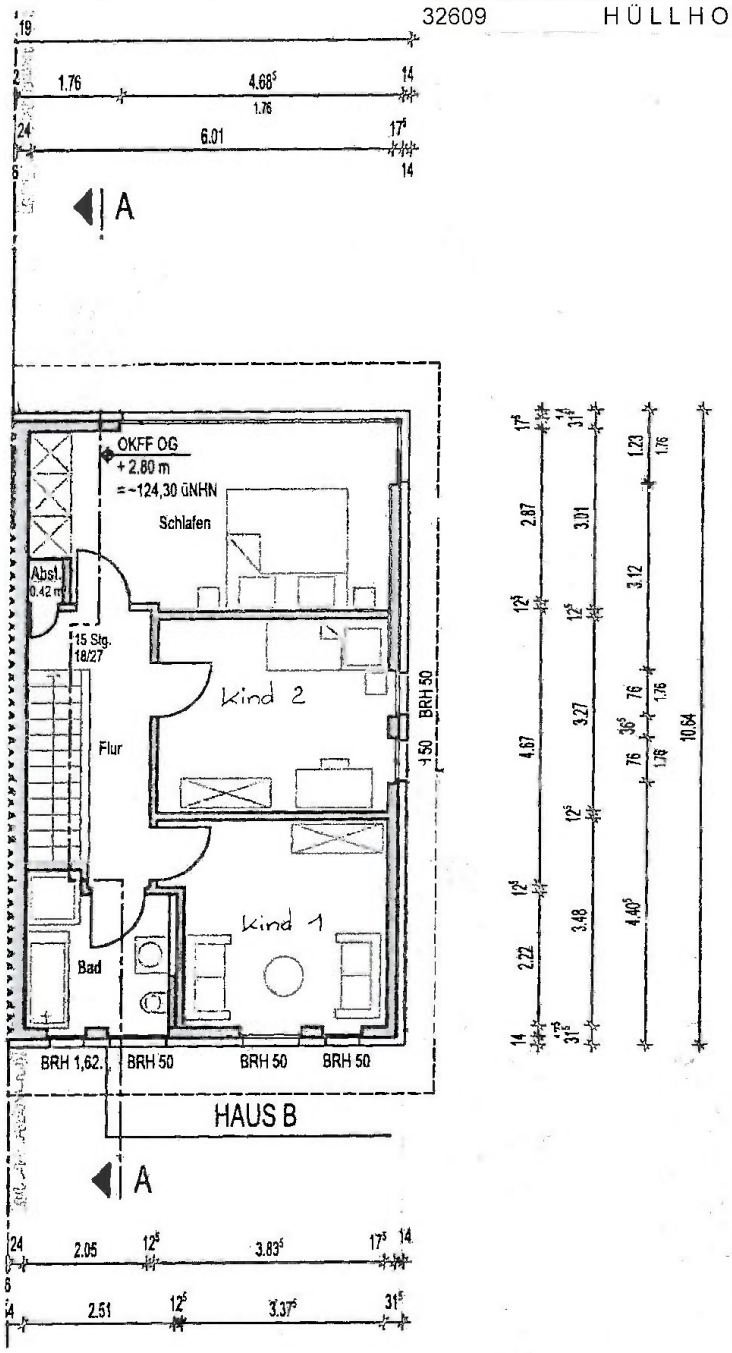


HAUS NR. 3b
ERDGESCHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM JULI 2026

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
KREUZSTRASSSE 3a + 3b
32609 HÜLLHORST

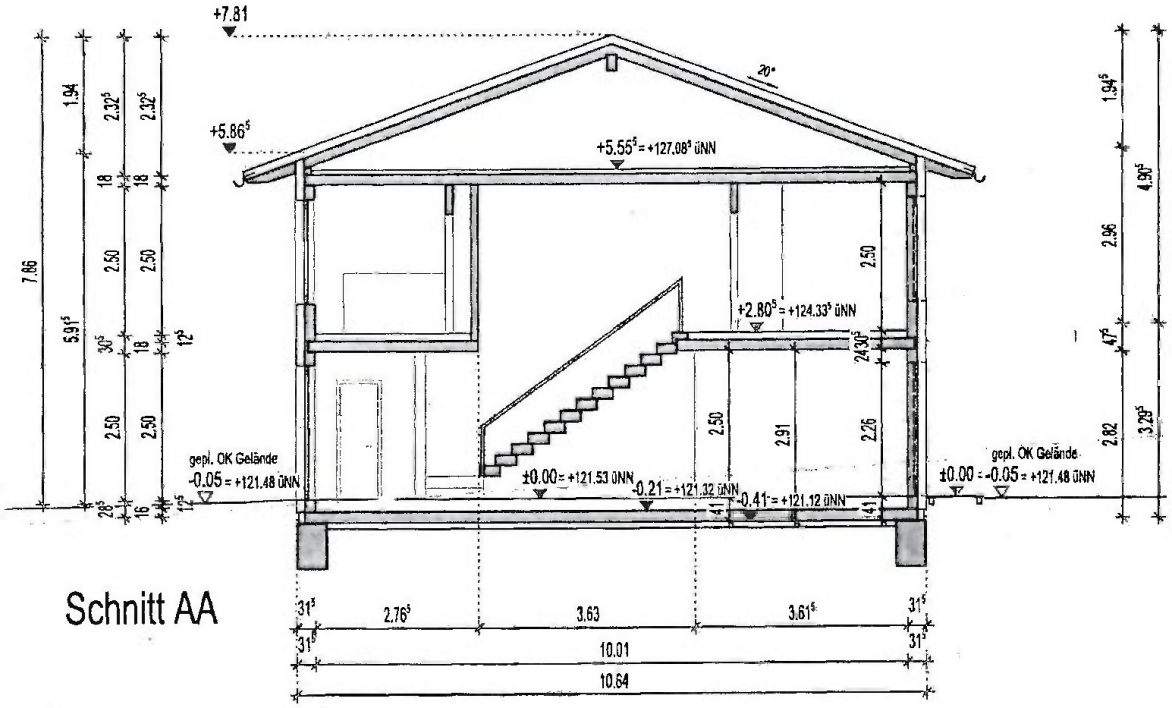


HAUS NR. 3b
OBERGESCHOSS

öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM JULI 2026

1-FAMILIENDOPPELHAUSHÄLFTE
KREUZSTRASSSE 3a + 3b
32609 HÜLLHORST



Schnitt AA

HAUS NR. 3b
SCHNITT

öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger
DIPL.-ING. UWE JUSTUS
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
33611 Bielefeld – Beckhausstr. 260
Telefon 0521 / 82760

BIELEFELD IM JULI 2026



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8