

## **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

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

## **WERTGUTACHTEN**

|                                  |                                                                                                                              |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart:</b>                | Freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, Doppelgarage |
| <b>Objektanschrift:</b>          | 32479 Hille, Am Bergbach 10                                                                                                  |
| <b>Auftraggeber:</b>             | Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 07.11.2025                                                                              |
| <b>Az.:</b>                      | 53 K 030 / 25                                                                                                                |
| <b>Bewertungszweck:</b>          | Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren                      |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>  | 29. Januar 2026                                                                                                              |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>        | 29. Januar 2026                                                                                                              |
| <b>Ortsbesichtigung:</b>         | Donnerstag, 29. Januar 2026                                                                                                  |
| <b>Verkehrswert am Stichtag:</b> | <b>465.000,00 EUR</b>                                                                                                        |

Dieses Gutachten wurde in 6-facher schriftlicher und in elektronischer Ausfertigung erstellt (5 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 40 Seiten, davon 32 Seiten Text und 8 Seiten Anlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 1.1      | Bewertungszweck / Auftrag .....                               | 6         |
| 1.2      | Ortstermin / Besichtigung .....                               | 6         |
| 1.3      | Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....                  | 6         |
| <b>2</b> | <b>OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>                  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Baujahr.....                                                  | 7         |
| 2.2      | Lage .....                                                    | 7         |
| 2.2.1    | <i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>                  | <i>8</i>  |
| 2.2.2    | <i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>                    | <i>8</i>  |
| 2.2.3    | <i>Erschließungszustand .....</i>                             | <i>8</i>  |
| 2.3.     | Baubeschreibung.....                                          | 9         |
| 2.3.1    | <i>Einfamilienhaus .....</i>                                  | <i>9</i>  |
| 2.3.2.   | <i>Doppelgarage.....</i>                                      | <i>10</i> |
| 2.3.3.   | <i>Außenanlagen .....</i>                                     | <i>11</i> |
| 2.4.     | Gebäude- und Nutzungsübersicht .....                          | 11        |
| <b>3</b> | <b>RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN .....</b>                        | <b>12</b> |
| 3.1      | Grundbuch – Blatt 1007 .....                                  | 12        |
| 3.2      | Lasten und Beschränkungen .....                               | 12        |
| 3.3      | Bau- und Planungsrecht .....                                  | 12        |
| 3.4      | Baugenehmigung .....                                          | 13        |
| 3.5      | Baurechtswidrige Umstände .....                               | 13        |
| 3.6      | Abgabenrechtlicher Zustand .....                              | 13        |
| 3.7      | Zivilrechtliche Gegebenheiten.....                            | 13        |
| <b>4</b> | <b>BEURTEILUNG.....</b>                                       | <b>14</b> |
| 4.1      | Gebäude- und Marktbeurteilung .....                           | 14        |
| 4.2      | Stärken- / Schwächenanalyse .....                             | 16        |
| <b>5</b> | <b>ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...</b>    | <b>17</b> |
| 5.1      | Vorbemerkungen .....                                          | 17        |
| 5.2      | Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                      | 18        |
| 5.3      | Restnutzungsdauer .....                                       | 18        |
| 5.4      | Bodenwert / Bodenwertermittlung.....                          | 20        |
| 5.5      | Sachwert .....                                                | 23        |
| 5.5.1.   | <i>Allgemeine Wertverhältnisse .....</i>                      | <i>23</i> |
| 5.5.2.   | <i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse .....</i>  | <i>27</i> |
| 5.5.3.   | <i>Plausibilisierung über den Ertragswert.....</i>            | <i>28</i> |
| 5.5.4.   | <i>Zusammenstellung der Werte.....</i>                        | <i>29</i> |
| 5.5.5.   | <i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale .....</i> | <i>30</i> |
| 6.       | Verkehrswert.....                                             | 31        |
| 6.1.     | Definition des Verkehrswertes .....                           | 31        |
| 6.2.     | Ermittlung des Verkehrswertes .....                           | 31        |
| 6.3.     | Ergebnis .....                                                | 31        |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 7. BERECHNUNGEN .....         | 32 |
| 8. FOTODOKUMENTATION .....    | 33 |
| 9. ANLAGEN.....               | 35 |
| 10. LITERATURVERZEICHNIS..... | 40 |

## **0 Zusammenfassung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

An das Wohnhaus ist eine Doppelgarage angebaut.

Das Wohnhaus wurde ca. 2022/2023 erstellt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 176 m<sup>2</sup>.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Einlass wurde nicht gewährt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Baualtersklasse. Soweit erkennbar ist der bauliche Zustand als ordnungsgemäß anzusehen.

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht, soweit erkennbar, ebenfalls heutigen Anforderungen.

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

Die Wohnlage ist als normal, gem. der Kriterien von Mietspiegeln, anzusehen.

Die Verwertbarkeit ist als normal einzustufen.

## 1 Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

## **1.1 Bewertungszweck / Auftrag**

Mit Schreiben vom 07.11.2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 32479 Hille, Am Bergbach 10, Gemarkung Oberlübbe, Flur 3, Flurstück 431 beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

## **1.2 Ortstermin / Besichtigung**

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

## **1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

### Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 18.11.2025

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2025)
- Lageplan 1:1000
- Bauakte der Gemeinde Hille vom 14.01.2026

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Anliegerkosten

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 29.01.2026.

## **2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein freistehendes, 2-geschossiges Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

An das Wohnhaus ist eine Doppelgarage angebaut.

### **2.1 Baujahr**

Das Wohnhaus wurde ca. 2022/2023 erstellt.

### **2.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Am Bergbach in Oberlütbe, einem südl. Ortsteil von Hille, einer Gemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern.

Die Straße Am Bergbach ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, einseitig mit einem Bürgersteig sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie ist mit Tempo 30 beschildert und weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf – vorwiegend Anliegerverkehr. Die Zufahrt zu dem Grundstück selbst erfolgt über einen 1-spurigen, asphaltierten Stichweg, der als Sackgasse konzipiert ist.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- bis 2,5-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind. Die Gebäude weisen Gärten und Vorgärten auf.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 400 m an der Hauptstraße erreichbar – geringe Fahrfrequenz.

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 65 in ca. 3 km Entfernung.

Der Verwaltungssitz von Hille (Hartum) ist in ca. 9 km erreichbar. In Hille selbst sind Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten für den erweiterten tägl. Bedarf, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Minden in ca. 16 km Entfernung.

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oberfläche</b> | Die Oberfläche des Grundstücks ist hangig. Es fällt nach Norden hin ab.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Baugrund</b>   | Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 08.01.2026 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen. |

### 2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

|                   |                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grundstück</b> | Das Grundstück weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Länge beträgt ca. 53 m und die Tiefe ca. 25 m. |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.2.3 Erschließungszustand

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Straßenzustand</b> | Die Straße Am Bergbach ist voll erschlossen (2- spurig, asphaltiert, Bürgersteig). |
| <b>Versorgung</b>     | An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität, Telekommunikation, Wasser    |
| <b>Entsorgung</b>     | Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.                                        |

## 2.3. 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.

### 2.3.1 Einfamilienhaus

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Einlass wurde nicht gewährt. Die nachstehende Baubeschreibung beruht auf den Unterlagen der Bauakte und den Feststellungen der Ortsbesichtigung.

**Nutzung des Gebäudes:** Wohnnutzung

**Aufteilung des Gebäudes:** siehe die beigefügten Planungsunterlagen

#### Rohbau

|                                         |                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundamente/<br/>Tragkonstruktion</b> | Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau |
| <b>Außenwände</b>                       | Massivbauweise, Mauerwerksbau                                              |
| <b>Innenwände</b>                       | Massivbauweise, Mauerwerksbau und Leichtbauweise                           |
| <b>Deckenkonstruktion</b>               | Massivdecke im EG, Holzbalkendecke zum Dachgeschoss                        |
| <b>Treppen</b>                          | --                                                                         |
| <b>Wärmedämmung</b>                     | Die Wärmedämmung entspricht der Baualterklasse.                            |
| <b>Dach</b>                             | Zeltdach mit Ziegeleindeckung                                              |
| <b>Dachentwässerung</b>                 | Rinnen und Fallrohre                                                       |
| <b>Außengestaltung</b>                  | Putzbau mit Anstrich                                                       |

#### Ausbau

|               |                                                               |
|---------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Boden</b>  | schwimmender Estrich<br>Beläge: Natursteinbelag, Fliesen, PVC |
| <b>Wände</b>  | geputzt, tapeziert und gestrichen                             |
| <b>Decken</b> | wie vor                                                       |

|                |                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Fenster</b> | Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und elektr. Rollläden |
| <b>Türen</b>   | kunststoffbeschichtete Türen mit Futter und Bekleidung        |

### **Technische Ausstattung**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Heizung</b>                         | Wärmepumpe (Luft), Fußbodenheizung, inkl. Warmwasserversorgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Elektro</b>                         | der Baualtersklasse und damit heutigen Anforderungen entsprechend.<br><br><u>weitere Merkmale:</u><br>--                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Sanitär</b>                         | <u>Bad EG:</u><br>Boden gefliest, Wände teilverflies<br>Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, Dusche<br><br><u>Bad 1 - OG</u><br>Boden gefliest, Wände teilverflies<br>Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken 2x, Dusche, Einbauwanne<br><br><u>Bad 2 – OG</u><br>Boden gefliest, Wände teilverflies<br>Objekte: WC hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, Dusche<br><br><u>Küche:</u><br>Boden Naturstein / Fliesen, Fliesen im Arbeitsbereich |
| <b>Besondere Bauteile:</b>             | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Besondere Betriebseinrichtungen</b> | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zubehörräume</b>                    | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sonstiges</b>                       | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### **2.3.2. Doppelgarage**

Es handelt sich um eine in Massivbauweise erstellte Doppelgarage mit Sektionaltor – elektrisch betrieben.

### 2.3.3. Außenanlagen

|                                              |                                     |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Wege- und Hofbefestigungen</b>            | Schotter                            |
| <b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b> | unter der Geländeoberfläche verlegt |
| <b>Einfriedung</b>                           | Es ist keine Einfriedung vorhanden. |
| <b>Gärtnerische Gestaltung</b>               | Rasenfläche                         |
| <b>Sonstige Außenanlagen</b>                 | --                                  |

### 2.4. Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Brutto – Grundfläche (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Gemeinde Hille ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

| <b>Gebäude oder Gebäudeteil</b> | <b>Geschoss</b> | <b>Brutto-Grundfläche m<sup>2</sup> (ca.)</b> | <b>BRI- Zwischen-summe m<sup>3</sup> (ca.)</b> |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Wohnhaus                        | EG, OG          | 261                                           | --                                             |
| Garage                          | EG              | 54                                            | --                                             |
| <b>insgesamt</b>                |                 | <b>315</b>                                    | <b>--</b>                                      |

| <b>Gebäude oder Gebäudeteil</b> | <b>Nutzung</b>          |
|---------------------------------|-------------------------|
| Wohnhaus                        | Wohnnutzung – 1 Einheit |
| Garage                          | Stellplatz – 2 Stück    |

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Gemeinde Hille entnommen und überschlägig über die BGF plausibilisiert. Sie kann als angemessen angesehen werden.

| <b>Gebäude oder Gebäudeteil</b> | <b>Geschoss</b> | <b>Nutzungsart</b> | <b>Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze</b> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------|
| Wohnhaus                        | EG, OG          | Wohnen             | 176                                             |
| Garage                          | EG              | Parken             | 2 St.                                           |
| <b>Summe</b>                    |                 |                    | <b>176 m<sup>2</sup><br/>2 St.</b>              |

### 3 Rechtliche Beschreibungen

#### 3.1 Grundbuch – Blatt 1007

|              |           |        |           |            |
|--------------|-----------|--------|-----------|------------|
| Amtsgericht: |           | Minden |           |            |
| Grundbuch    | Bezirk    | Band   | Blatt     |            |
| Oberlütbe    | --        | --     | 1007      |            |
| Ifd. Nr.     | Gemarkung | Flur   | Flurstück | Größe (m²) |
| 6            | Oberlütbe | 3      | 431       | 1.353      |
| Gesamtgröße  |           |        |           | 1.353 m²   |

#### 3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 18.11.2025 lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

lfd. Nr. 2, lastend auf der lfd. Nr. 6

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 15.01.2026 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 08.01.2026 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

#### 3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Hille nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich.

| <b>Maß der baulichen Nutzung</b> | <b>GFZ</b> | <b>GRZ</b> | <b>Bemerkungen</b>          |
|----------------------------------|------------|------------|-----------------------------|
| Tatsächliche Nutzung             | 0,19       | 0,14       | ohne befestigte Freiflächen |
| maximal zulässige Nutzung        |            |            | lt. BauNVO                  |

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

**bebaute Flächen in m<sup>2</sup>**

|          |                        |
|----------|------------------------|
| Wohnhaus | ca. 131 m <sup>2</sup> |
| Garage:  | ca. 54 m <sup>2</sup>  |

**3.4 Baugenehmigung**

Die Bauakte der Gemeinde Hille wurde am 14.01.2026 digital zur Verfügung gestellt. Die Baugenehmigung wurde am 17.03.2022 erteilt.

Eine Schlussabnahme erfolgte bis zum Wertermittlungsstichtag nicht.

**3.5 Baurechtswidrige Umstände**

Es wurden keine baurechtswidrige Umstände festgestellt – kein Einfluss.

**3.6 Abgabenrechtlicher Zustand**

|                              |                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erschließungsbeiträge</b> | Laut Auskunft der Gemeinde Hille fallen keine Erschließungskosten gem. § 127 BauGB an. |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Kommunalabgaben gem. KAG</b> | Laut Auskunft der Gemeinde Hille fallen keine Abgaben an. |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|

**3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Das Gebäude ist augenscheinlich eigengenutzt. Mietzahlungen werden nicht geleistet.

## 4 Beurteilung

### 4.1 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, gem. der Kriterien von Mietspiegeln, anzusehen. Lärmimmission ist hier nicht vorhanden – siehe auch die nachstehende Lärmkarte.



#### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 29.01.2026) weist für Hille einen Bevölkerungsrückgang zum Stichtag von ca. 9,8 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

#### Nachfrage

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern insgesamt ist aktuell als normal anzusehen.

#### Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen:

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand 29.01.2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von Anfang 2012 erreicht
- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 375 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht

**Baulicher Zustand**

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen im Zeitverlauf erkennbar.

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Baualtersklasse. Soweit erkennbar ist der bauliche Zustand als ordnungsgemäß anzusehen.

**Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung**

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Sie entspricht heutigen Anforderungen.

Die Ausstattung entspricht, soweit erkennbar, ebenfalls heutigen Anforderungen.

**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 heutigen Anforderungen.

**Nutzbarkeit**

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als normal anzusehen.

**Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

**Verwertbarkeit**

Die Verwertbarkeit ist als normal einzustufen.

**Objektrisiko**

Das Objektrisiko ist als normal anzusehen.

**Bauschäden / Baumängel**

Instandhaltungstau:  
- nichts erkennbar

Mängel:  
- nichts erkennbar

Sonstiges

- Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt  
(Pflasterung, Terrasse, Hauseingangsbereich,  
Stützmauern, Gartenanlagen)

## 4.2 Stärken- / Schwächenanalyse

| Stärken                                                                                                                          | Schwächen                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- großes Grundstück</li> <li>- energetisch heutigen Anforderungen entsprechend</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- stark negative Bevölkerungsprognose</li> <li>- nicht fertiggestellte Außenanlagen</li> </ul> |

## 5 Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

### 5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind, grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist. Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h. die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. Das Modell des Gutachterausschusses ist für diesen Teil der Wertermittlung zwingend anzuwenden. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies

trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

#### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

#### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

## 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Derartige Objekte sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Sachwert als Ausgangsbasis auszugehen.

## 5.3 Restnutzungsdauer

### 5.3.1. Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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.

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.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

### 5.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

| Art der baulichen Anlage                                             | Gesamtnutzungsdauer |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser | 80 Jahre            |
| Mehrfamilienhäuser                                                   | 80 Jahre            |
| Wohnhäuser mit Mischnutzung                                          | 80 Jahre            |
| Geschäftshäuser                                                      | 60 Jahre            |
| Bürogebäude, Banken                                                  | 60 Jahre            |
| Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude                   | 40 Jahre            |
| Kindergärten, Schulen                                                | 50 Jahre            |
| Wohnheime, Alten- und Pflegeheime                                    | 50 Jahre            |
| Krankenhäuser, Tageskliniken                                         | 40 Jahre            |
| Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen                      | 40 Jahre            |
| Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder                                | 40 Jahre            |
| Verbrauchermärkte, Autohäuser                                        | 30 Jahre            |
| Kauf- und Warenhäuser                                                | 50 Jahre            |
| Einzelgaragen                                                        | 60 Jahre            |
| Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk                              | 40 Jahre            |
| Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude                        | 40 Jahre            |
| Lager- und Versandgebäude                                            | 40 Jahre            |
| Landwirtschaftliche Betriebsgebäude                                  | 30 Jahre            |

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren**.

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

| Modernisierungselemente                                           | Maximal zu vergebende Punkte |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                            |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen  | 2                            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                            |

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

| Modernisierungsgrad                                  | Modernisierungspunktzahl |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| nicht modernisiert                                   | 0 bis 1 Punkt            |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 bis 5 Punkte           |
| mittlerer Modernisierungsgrad                        | 6 bis 10 Punkte          |
| überwiegend modernisiert                             | 11 bis 17 Punkte         |
| umfassend modernisiert                               | 18 bis 20 Punkte         |

Das Gebäude wurde erst 2022 / 2023 erstellt.

#### **Zusammenfassung:**

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Baujahr                            | 2023     |
| An- und Umbauten                   | --       |
| Modernisierungen                   | --       |
| übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer                  | 77 Jahre |

Die Garage wird separat bewertet.

## **5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

**Richtwerte** sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

**Die Grundstücksmarktlage** findet bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **95 EUR/m<sup>2</sup>** bei folgenden Merkmalen:

| Lage und Wert                                  |                           |
|------------------------------------------------|---------------------------|
| Gemeinde                                       | Hille                     |
| Postleitzahl                                   | 32479                     |
| Bodenrichtwertnummer                           | 113                       |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>95 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2025-01-01                |
| Beschreibende Merkmale                         |                           |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land            |
| Beitragszustand                                | beitragfrei               |
| Nutzungsart                                    | Wohnbaufläche             |
| Geschosszahl                                   | I-II                      |
| Fläche                                         | 750 m <sup>2</sup>        |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 75 €/m <sup>2</sup>       |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01                |
| Lagebeurteilung                                | 1                         |

Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertgrundstückes von denen des zu wertenden Grundstückes sind durch Zu- oder Abschläge oder auf der Grundlage von Indexreihen bzw. Umrechnungskoeffizienten zu ermitteln.

Unterschiede können sich insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße und -gestalt, der Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Vorhandensein von Bodenvorkommen und -belastungen mit Ablagerungen), der Lage und der Umwelteinflüsse ergeben.

Bei der Berücksichtigung unterschiedlicher Zustandsmerkmale ist darauf zu achten, dass die Zu- u. Abschläge einheitlich entweder in absoluter Höhe oder als Relativbeträge angesetzt werden.

Das zu bewertende Grundstück unterscheidet sich von den Merkmalen der Richtwertkarte. Es weist eine Übergröße auf. Dies ist wertmäßig zu berücksichtigen.

In der Richtwertkarte des Gutachterausschusses Kreis Minden – Lübbecke sind Umrechnungskoeffizienten für übergroße Grundstücke veröffentlicht.

#### Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten können Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen über die festgelegte Bezugsgröße an die Wertverhältnisse des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

##### Anwendungsbereich

baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke,  
die eine nicht teilbare Einheit bilden und baulich nutzbar sind

##### Geltungsbereich

von 400 bis 1.600 m<sup>2</sup> Gesamtgröße des Baugrundstücks,  
maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes

#### Überschüssiger Flächenanteil

Die Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohnbaugrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar. Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke haben ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 €/m<sup>2</sup> bis 12 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden.

#### Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

| Grundstücksfläche<br>(m <sup>2</sup> )        | 400  | 600  | 800  | 1.000 | 1.200 | 1.400 | 1.600 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Bodenrichtwert<br>bis 60 €/m <sup>2</sup>     | 1,32 | 1,13 | 1,00 | 1,00  | 1,00  | 0,93  | 0,86  |
| Bodenrichtwert<br>65 bis 100 €/m <sup>2</sup> | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 0,95  | 0,90  | 0,85  | 0,81  |
| Bodenrichtwert<br>über 100 €/m <sup>2</sup>   | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,97  | 0,92  | 0,88  | 0,85  |

Die Baulandfläche würde hier  $750 \text{ m}^2 \times 1,50 = 1.125 \text{ m}^2$  betragen. Da es sich hier bei der Restfläche nicht um eine nicht nutzbare Grünfläche handelt, sondern das Gesamtgrundstück bebaubar wäre, wird hier die Gesamtfläche als Baulandfläche angesetzt.

Umrechnungskoeffizient Baulandfläche 1.353 m<sup>2</sup> ca. 0,86

Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW 1,00

$$95 \text{ EUR/m}^2 \times 0,86 / 1,00 = 81,70 = 82,00 \text{ EUR}$$

#### Berechnung

Größe: 1.353 m<sup>2</sup>

BRW: 82 EUR/m<sup>2</sup> - angepasst

$$1.353 \text{ m}^2 \times 82 \text{ EUR/m}^2 = 110.946,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 110.000,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwert beträgt gerundet} = 110.000,00 \text{ EUR}$$

## 5.5 Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### 5.5.1. Allgemeine Wertverhältnisse

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Wert der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Qualität der baulichen Ausstattung für vergleichbare, neuwertige

Gebäude ermittelt. Besondere Bauteile oder Ausstattungen werden nur berücksichtigt, insoweit sie wertrelevant sind.

Die Ableitung des Sachwertes erfolgt gem. § 35 ff ImmoWertV und der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die vorhandene Bebauung entspricht dem Gebäudetyp 1.31 (Einfamilienhaus, 2-geschossig, flach geneigtes Dach, nicht unterkellert).

| Erd-, Obergeschoss,<br>nicht unterkellert   |      | Flachdach oder flach geneigtes Dach |     |      |      |      |
|---------------------------------------------|------|-------------------------------------|-----|------|------|------|
|                                             |      | 1                                   | 2   | 3    | 4    | 5    |
| Standardstufe                               |      |                                     |     |      |      |      |
| freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup> | 1.33 | 785                                 | 870 | 1000 | 1205 | 1510 |
| Doppel- und Reihenendhäuser                 | 2.33 | 735                                 | 820 | 940  | 1135 | 1415 |
| Reihenmittelhäuser                          | 3.33 | 690                                 | 765 | 880  | 1060 | 1325 |

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwert-Richtlinie. Diese beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich nachfolgende Wertung im Sinne der Anlage 4 der ImmoWertV.

Objekt : 32479 Hille, Am Bergbach 10  
 Baujahr: 2023  
 Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer: 77 Jahre  
 lineare Alterswertminderung: 4,0 %

| Standardmerkmal                                    | Standardstufe                     |     |      |      |      | Wägungs-<br>anteil % |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----|------|------|------|----------------------|
|                                                    | 1                                 | 2   | 3    | 4    | 5    |                      |
| Außenwände                                         |                                   |     |      | 1,0  |      | 23                   |
| Dächer                                             |                                   |     |      | 1,0  |      | 15                   |
| Außentüren und Fenster                             |                                   |     |      | 1,0  |      | 11                   |
| Innenwände und Türen                               |                                   |     | 1,0  |      |      | 11                   |
| Deckenkonstruktion und Treppen                     |                                   |     | 1,0  |      |      | 11                   |
| Fußböden                                           |                                   |     | 0,5  | 0,5  |      | 5                    |
| Sanitäreinrichtungen                               |                                   |     |      | 1,0  |      | 9                    |
| Heizung                                            |                                   |     |      | 1,0  |      | 9                    |
| Sonstige technische Ausstattung                    |                                   |     |      |      | 1,0  | 6                    |
| Kostenkennwerte in €/m² für die<br>Gebäudeart 1.33 | 785                               | 870 | 1000 | 1205 | 1510 |                      |
| Gebäudestandardkennzahl                            |                                   |     |      |      |      | 3,8                  |
| Außenwände                                         | 1 x 23% x 1205                    |     |      |      |      | 277 €/m² BGF         |
| Dächer                                             | 1 x 15% x 1205                    |     |      |      |      | 181 €/m² BGF         |
| Außentüren und Fenster                             | 1 x 11% x 1205                    |     |      |      |      | 133 €/m² BGF         |
| Innenwände und Türen                               | 1 x 11% x 1000                    |     |      |      |      | 110 €/m² BGF         |
| Deckenkonstruktion und Treppen                     | 1 x 11% x 1000                    |     |      |      |      | 110 €/m² BGF         |
| Fußböden                                           | 0,5 x 5% x 1000 + 0,5 x 5% x 1205 |     |      |      |      | 55 €/m² BGF          |
| Sanitäreinrichtungen                               | 1 x 9% x 1205                     |     |      |      |      | 108 €/m² BGF         |
| Heizung                                            | 1 x 9% x 1205                     |     |      |      |      | 108 €/m² BGF         |
| Sonstige technische Ausstattung                    | 1 x 6% x 1510                     |     |      |      |      | 91 €/m² BGF          |
|                                                    | <b>Kostenkennwert aufsummiert</b> |     |      |      |      | <b>1173 €/m² BGF</b> |

Ein Regionalfaktor ist von dem Gutachterausschuss Kreis Minden - Lübbecke bisher nicht veröffentlicht. Hier wird daher ein Faktor von 1,0 angesetzt.

**Berechnung**

|                                                                   |              |                       |                 |     |                  |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|-----|------------------|
| 261 m² BGF                                                        | 1.173 EUR/m² | 1                     | Einfamilienhaus | =   | 306.153 €        |
| <u>zzgl. Außenanlagen - Ansatz</u>                                |              |                       |                 |     |                  |
| 5%                                                                | von          | 306.153               |                 | =   | 15.308 €         |
| <u>zzgl. sonstige bauliche Anlagen (ehem. besondere Bauteile)</u> |              |                       |                 |     |                  |
| --                                                                |              |                       |                 | =   | - €              |
|                                                                   |              |                       |                 | =   | <b>321.461 €</b> |
| <u>Wert zum Wertermittlungstichtag</u>                            |              |                       |                 |     |                  |
| Index                                                             | IV / 2025    | bei Index 2010 = 100) | 190,600         |     |                  |
|                                                                   | 321.461 €    | x                     | 190,600 / 100   | =   | 612.704 €        |
| <u>abzgl. Wertminderung wegen Alters</u>                          |              |                       |                 |     |                  |
| 4%                                                                | von          | 612.704 €             |                 | = - | 24.508 €         |
|                                                                   |              |                       |                 | =   | <b>588.196 €</b> |
| gerundet                                                          |              |                       |                 | =   | 588.000 €        |
| <u>alterswertgeminderte Herstellungskosten</u>                    |              |                       |                 |     |                  |
|                                                                   |              |                       |                 | =   | 588.000 €        |
| Bodenwert                                                         |              |                       |                 | =   | 110.000 €        |
| <b>Vorläufiger Sachwert</b>                                       |              |                       |                 | =   | <b>698.000 €</b> |

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Minden - Lübbecke sind Sachwertfaktoren veröffentlicht worden. Die Regressionsanalyse reicht bis zu einem vorläufigen Sachwert von 600.000 EUR. Dann ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,71. Unabhängig davon datieren die Daten des Grundstücksmarktberichtes 2025 aus 2024. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage ist hier ein Sachwertfaktor von 0,70 als angemessen anzusehen.

|                                              |   |      |   |                  |
|----------------------------------------------|---|------|---|------------------|
| 698.000 €                                    | x | 0,70 | = | 488.600 €        |
| gerundet                                     |   |      | = | 490.000 €        |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> |   |      | = | <b>490.000 €</b> |

### 5.5.2. Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Die Wertermittlungsergebnisse sind gem. § 7 Abs. 1 ImmoWertV zu plausibilisieren. Die Plausibilisierung kann nur an Hand der allgemeinen Wertverhältnisse durchgeführt werden, da auch die Ausgangsdaten auf allgemeinen Wertverhältnissen beruhen.

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2.784 EUR/m<sup>2</sup> - inkl. Bodenwert  
 Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2.159 EUR/m<sup>2</sup> - ohne Bodenwert

In dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Kreis Minden – Lübbecke sind Durchschnittspreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Bodenwertanteil angegeben.

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br>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        |
| <b>Kreis Minden-Lübbecke<br/>(ohne Stadt Minden)</b>                                     | <b>395.000</b> | <b>320.000</b> | <b>270.000</b> | <b>210.000</b> | <b>180.000</b> |

Weiterhin sind durchschnittliche m<sup>2</sup> Werte veröffentlicht.

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser<br>Durchschnittspreise in EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche nach Baujahresklassen |              |              |              |              |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Gemeinde                                                                                                               | 2010-2022    | 1995-2009    | 1975-1994    | 1950-1974    | 1919-1949    |
| Bad Oeynhausen                                                                                                         | 3.050        | 2.300        | 1.900        | 1.650        | 1.450        |
| Espelkamp                                                                                                              | -            | 2.050        | 1.750        | 1.400        | -            |
| Hille                                                                                                                  | -            | 2.200        | 1.800        | 1.300        | 1.000        |
| Hüllhorst                                                                                                              | -            | 2.150        | 1.700        | 1.500        | 1.100        |
| Lübbecke                                                                                                               | -            | 2.200        | 1.750        | 1.550        | 1.200        |
| Petershagen                                                                                                            | -            | 2.000        | 1.650        | 1.400        | -            |
| Porta Westfalica                                                                                                       | -            | 2.100        | 1.750        | 1.500        | 1.200        |
| Pr. Oldendorf                                                                                                          | -            | 2.050        | 1.700        | 1.400        | -            |
| Rahden                                                                                                                 | -            | 2.100        | 1.750        | 1.300        | -            |
| Stemwede                                                                                                               | -            | 2.000        | 1.650        | 1.300        | 1.450        |
| <b>Kreis Minden-Lübbecke<br/>(ohne Stadt Minden)</b>                                                                   | <b>2.650</b> | <b>2.100</b> | <b>1.750</b> | <b>1.450</b> | <b>1.150</b> |

Für Hille war in dem Zeitraum 2010 – 2022 keine Auswertung möglich.

### 5.5.3. Plausibilisierung über den Ertragswert

#### Plausibilisierung über den Ertragswert

Die Daten der Ertragswertermittlung wurden aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden – Lübbecke bzw. vergleichbarer Gebiete entnommen. **Auch diese Daten stammen aus 2024. Sie wurden an den Bewertungsstichtag angepasst.**

#### Liegenschaftszinssatz:

Gem. § 21 Abs. 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. In dem Grundstücksmarktbericht (GMB) des Gutachterausschusses (GAA) Kreis Minden - Lübbecke sind keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet worden. Für Zweifamilienhäuser ist die Zinsspanne mit 1,3 – 2,9 % – Mittelwert 2,1 % angegeben. Für die Wertermittlung wird mit einem Zins von 2,50 % gerechnet.

#### Nettokaltmiete / ortsübliche Vergleichsmiete / marktüblich erzielbare Miete:

Das Gebäude ist eigengenutzt. Mietzahlungen werden nicht geleistet. Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete zu ermitteln. Ein Mietspiegel für Wohnraum ist in Hille nicht erstellt. Die Ermittlung der marktüblichen Miete erfolgt daher mit Hilfe der Mietpreisübersicht des GAA Kreis Minden – Lübbecke, wobei es sich hier lediglich um einen Anhaltspunkt handelt.

Für Baujahre ab 2020 ist der Mietwert in Hille für eine Wohnung mit 8,70 EUR/m<sup>2</sup> angegeben.

Unter Berücksichtigung des Baujahres 2023, der Nutzung als Einfamilienhaus und der Übergröße der Wohnfläche sowie der insgesamt unterdurchschnittlichen Lage ist hier ein Mietwert von 8 EUR/m<sup>2</sup> als angemessen anzusehen.

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wurde analog des Sachwertverfahrens mit 77 Jahren angesetzt.

| Bezeichnung                                                   | Fläche m <sup>2</sup> /<br>Stück | marktübliche<br>Miete in EUR/m <sup>2</sup> |                                        | marktübliche Miete<br>in EUR/m <sup>2</sup> p.a. |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Am Bergbach 10                                                | 176                              | 8,00 €                                      |                                        | 16.896,00 €<br>- €                               |
| <b>Rohertrag</b> (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.) |                                  |                                             |                                        | <b>16.896,00 €</b>                               |
| <b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b>                          |                                  |                                             |                                        |                                                  |
| Inst. Wohnen                                                  | 13,80 €                          | 176                                         | 2.428,80 €                             |                                                  |
| Verwaltung Wohnen                                             | 351,00 €                         | 1                                           | 351,00 €                               |                                                  |
| MAW Wohnen                                                    | 2%                               | 16.896 €                                    | 337,92 €                               |                                                  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b>                                 |                                  | <b>18%</b>                                  |                                        | <b>3.117,72 €</b>                                |
| <b>Reinertrag</b>                                             |                                  |                                             |                                        | <b>= 13.778,28 €</b>                             |
| <b>abzgl. Bodenwertverzinsung</b> - rentierlicher Anteil      |                                  |                                             |                                        | 2,50%                                            |
| Bodenwert                                                     | 110.000,00 €                     |                                             |                                        | 2.750,00 €                                       |
|                                                               |                                  |                                             |                                        | <b>= 11.028,28 €</b>                             |
| <b>Vervielfältiger</b>                                        | 77 Jahren und                    | 2,50%                                       |                                        |                                                  |
| 34,0252                                                       | x                                | 11.028,28 €                                 |                                        | 375.239,59 €                                     |
| <b>Bodenwert</b>                                              |                                  |                                             |                                        | 110.000,00 €                                     |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                |                                  |                                             |                                        | <b>485.000,00 €</b>                              |
| <b><u>Kenndaten:</u></b>                                      |                                  |                                             |                                        |                                                  |
| EUR/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche                           | 2.756                            |                                             | (vorl. Ertragswert / Wohn-/Nutzfläche) |                                                  |
| Rohmietenvervielfältiger                                      | 28,7                             |                                             | (Ertragswert / Rohmiete)               |                                                  |
| Rendite                                                       | 2,84%                            |                                             | (Reinertrag / vorl. Ertragswert)       |                                                  |

#### 5.5.4. Zusammenstellung der Werte

Es ergeben sich folgende Werte:

- vorläufiger Sachwert: 2.784 EUR/m<sup>2</sup>
- vorläufiger Ertragswert: 2.756 EUR/m<sup>2</sup>

Die ermittelten Werte entsprechen sich nahezu. Der ermittelte, vorläufige, marktangepasste Sachwert kann als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden. Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

### 5.5.5. Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie aufgeführt, liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen.

- Garage
- nicht fertig gestellte Außenanlagen

**Übertrag:** = 490.000,00 EUR

Garage

Ansatz je Stellplatz 7.500 EUR

= + 15.000,00 EUR

Nicht fertig gestellte Außenanlagen

Wie aufgeführt, sind die Außenanlagen (Pflasterung, Stützmauern, Terrasse, Anschlüsse im Bereich der Terrasse und des Hauseinganges etc.) noch nicht fertig gestellt. Die Kosten hierfür können nur geschätzt werden.

Ansatz pauschal: 40.000 EUR

= - 40.000,00 EUR

Sonstige Wertminderungen

= 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

--

= 0,00 EUR

= 465.000,00 EUR

gerundet

= 465.000,00 EUR

**Der Sachwert beträgt**

**= 465.000,00 EUR**

## 6. Verkehrswert

### 6.1. Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### 6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Objekte dieser Art sind nicht als Renditeobjekte anzusehen. Es ist daher für die Ermittlung des Verkehrswertes vom **Sachwert** als Ausgangsbasis auszugehen.

Verkehrswert = 465.000,00 EUR

### 6.3. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

32479 Hille, Am Bergbach 10

auf **465.000,00 EUR**  
(vierhundertfünfundsechzigtausend)

Bielefeld, 30. Januar 2026

Christian Kühn

## 7. Berechnungen

### Berechnung der BGF lt. DIN 277 / 05

|                                    |             |               |
|------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>32479 Hille, Am Bergbach 10</b> |             |               |
| <u>Einfamilienhaus</u>             |             |               |
| Erdgeschoss                        | 12,00*10,88 | 130,56        |
| Obergeschoss                       | 12,00*10,88 | 130,56        |
|                                    |             | <b>261,12</b> |
| <u>Garage</u>                      |             |               |
| Erdgeschoss                        | 9,00*6,00   | <b>54,00</b>  |

### Berechnung der Wohnfläche

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>32479 Hille, Am Bergbach 10</b> |               |
| <u>Einfamilienhaus</u>             |               |
| <u>Erdgeschoss</u>                 |               |
| Büro                               | 11,23         |
| Diele                              | 8,64          |
| Dusche                             | 4,82          |
| HWR                                | 12,42         |
| Küche                              | 9,09          |
| Wohnen / Essen                     | 43,89         |
|                                    | <b>90,09</b>  |
| <u>Obergeschoss</u>                |               |
| Ankleide                           | 9,03          |
| Bad                                | 15,64         |
| Dusche                             | 5,72          |
| Flur                               | 10,64         |
| Gast                               | 13,54         |
| Kind                               | 18,41         |
| Schlafen                           | 13,29         |
|                                    | <b>86,27</b>  |
| <b>Wohnfläche insgesamt</b>        | <b>176,36</b> |

## 8. Fotodokumentation



Straßenansicht mit Garage



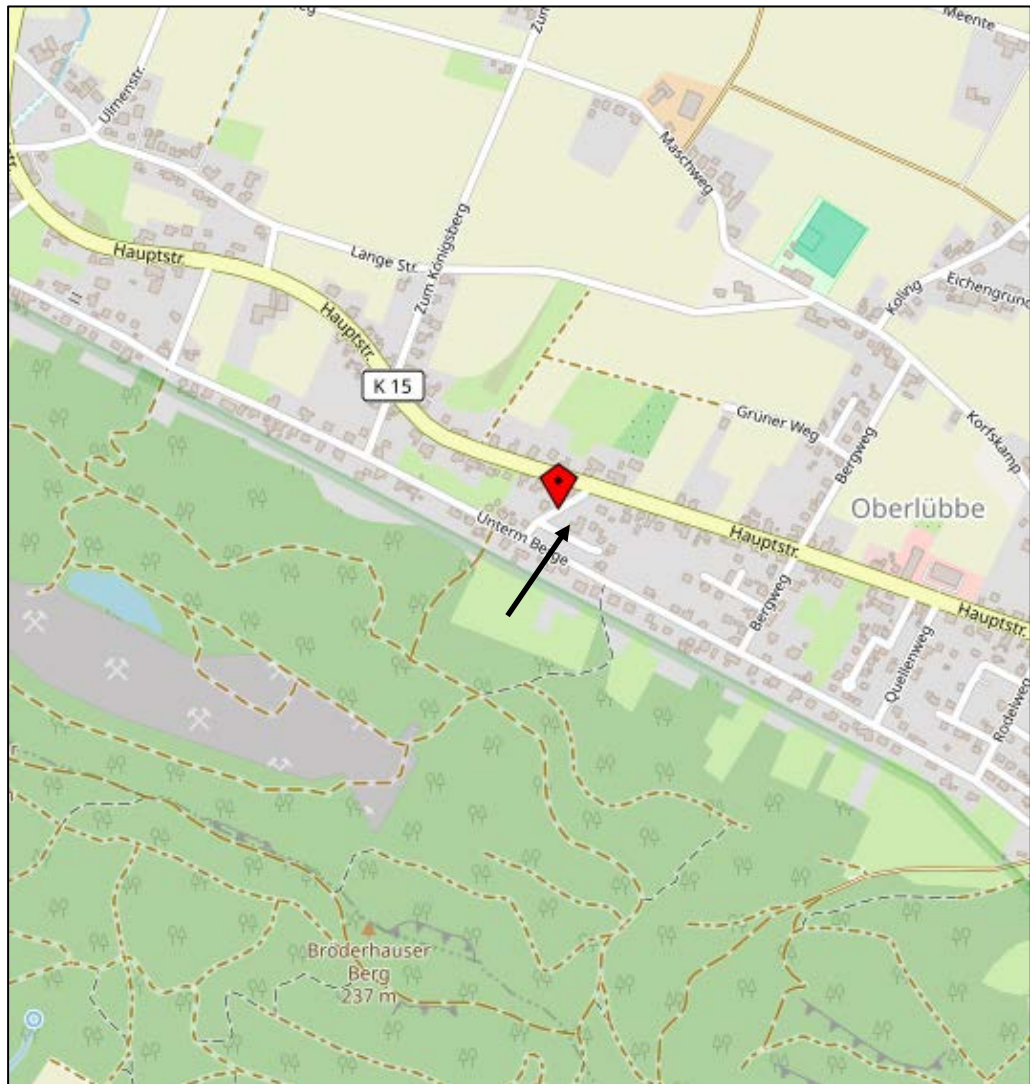
Rückseite mit Garage

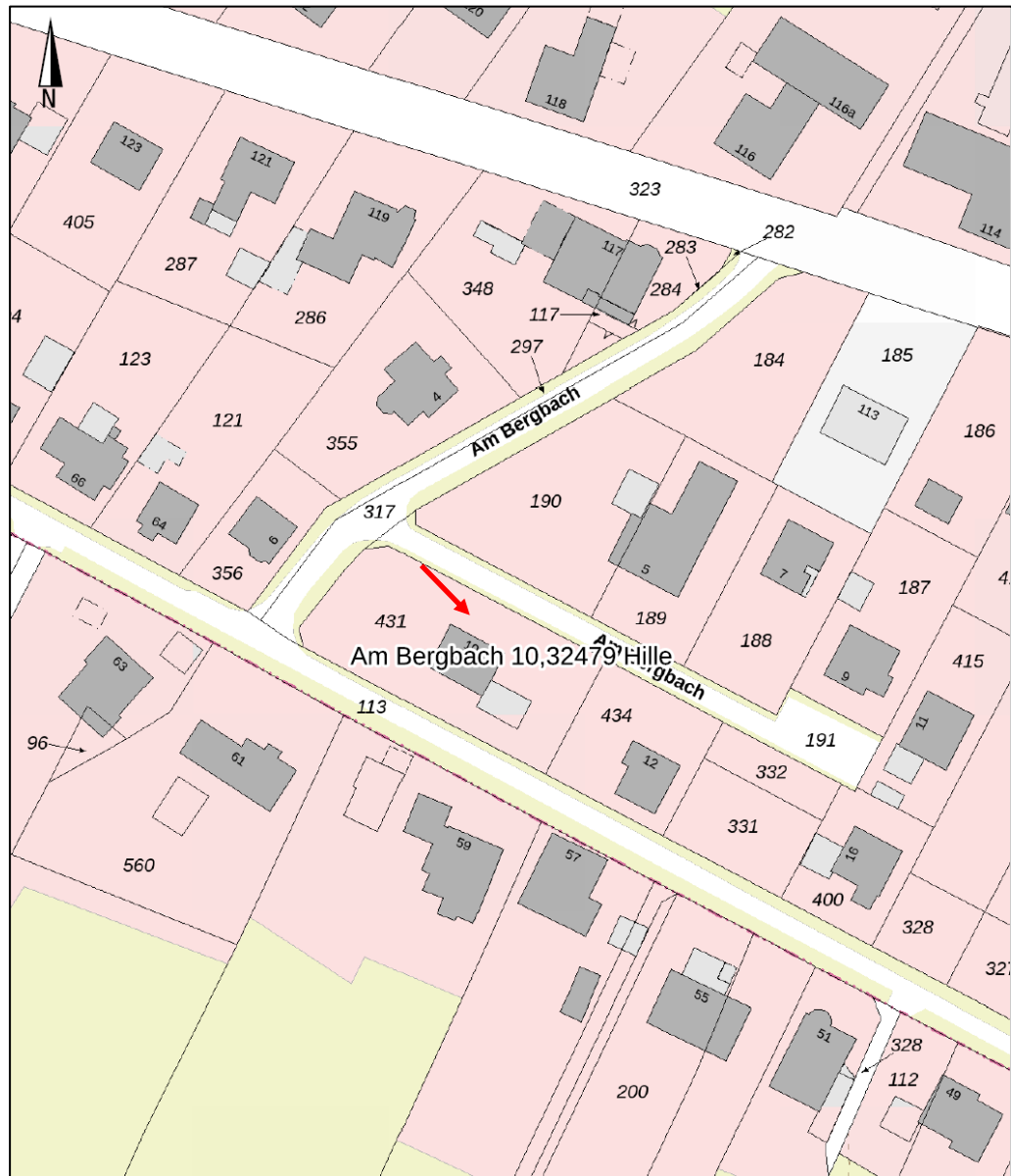


Gartenansicht

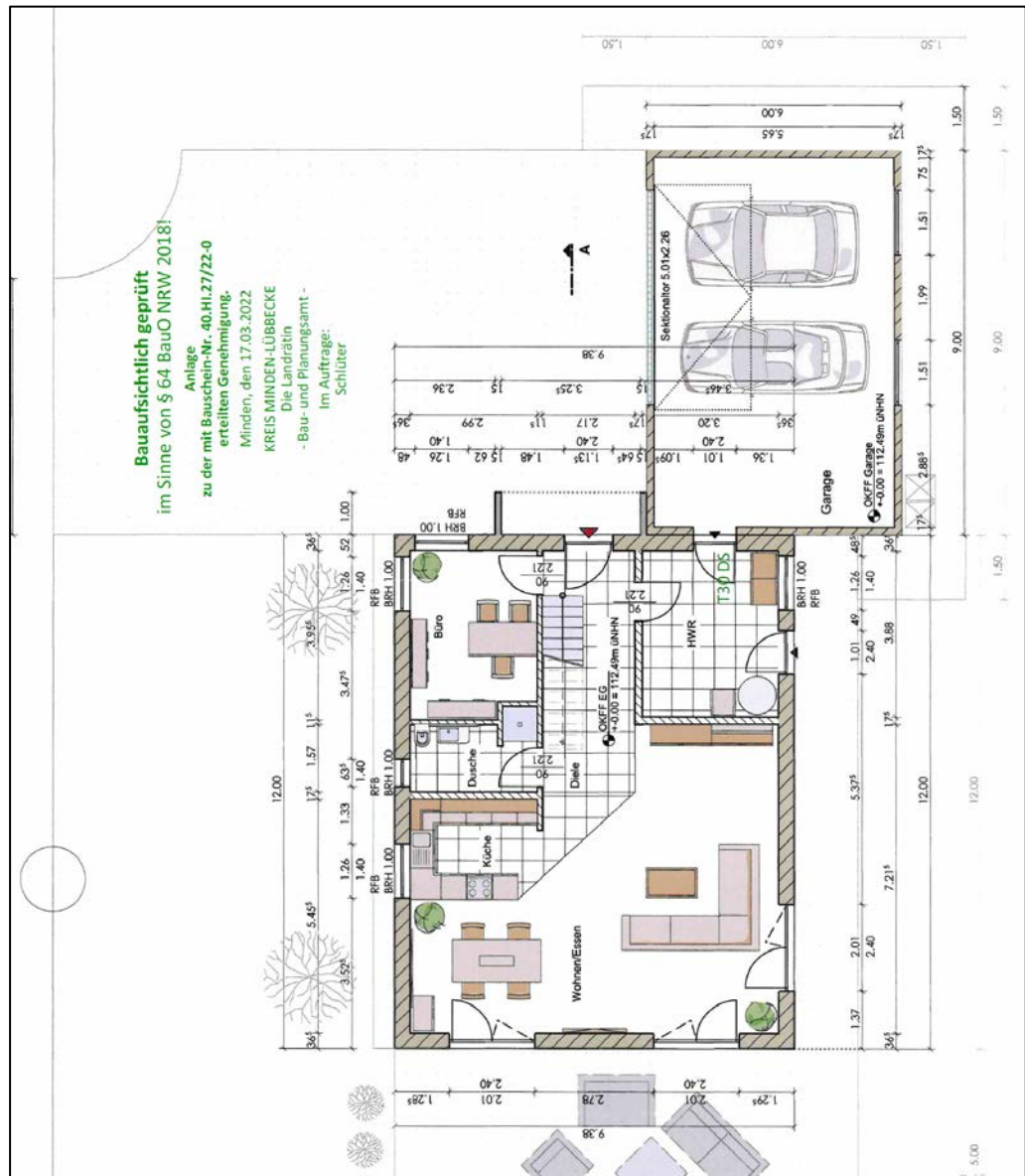
## 9. Anlagen

### Stadtplan



**Lageplan**

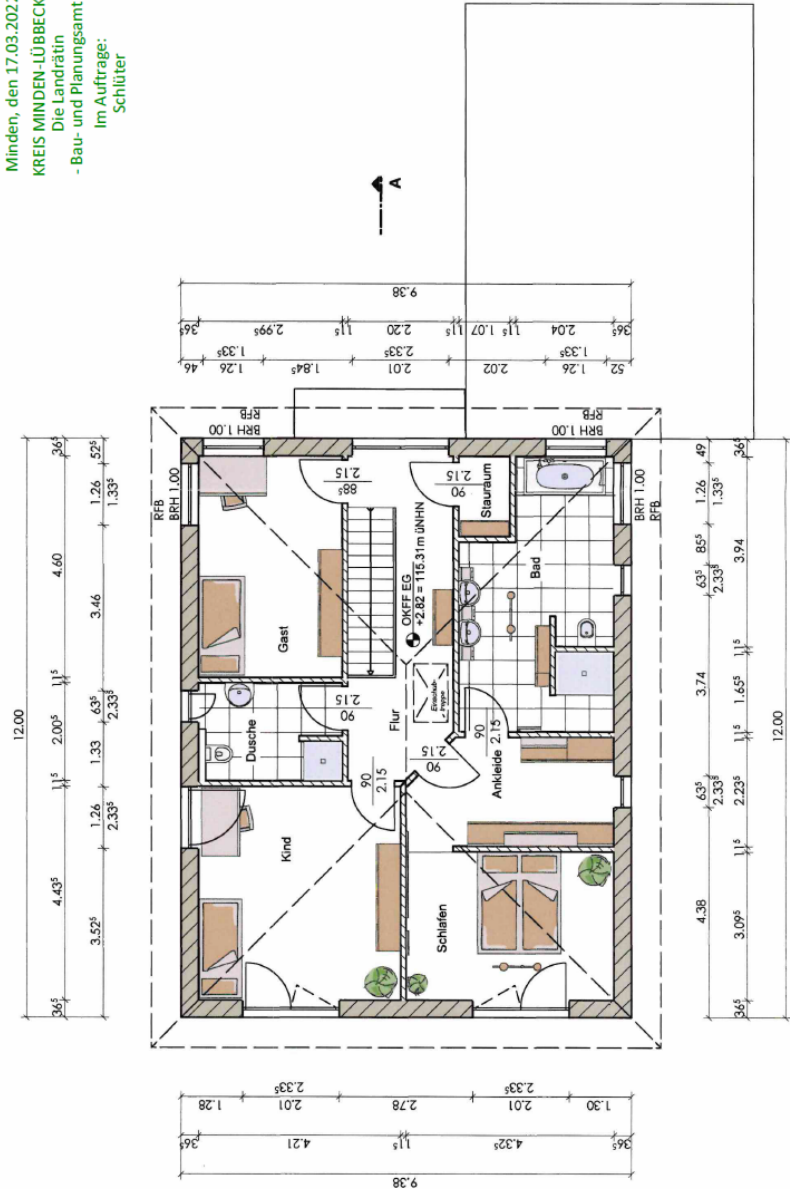
## Grundriss – Erdgeschoss

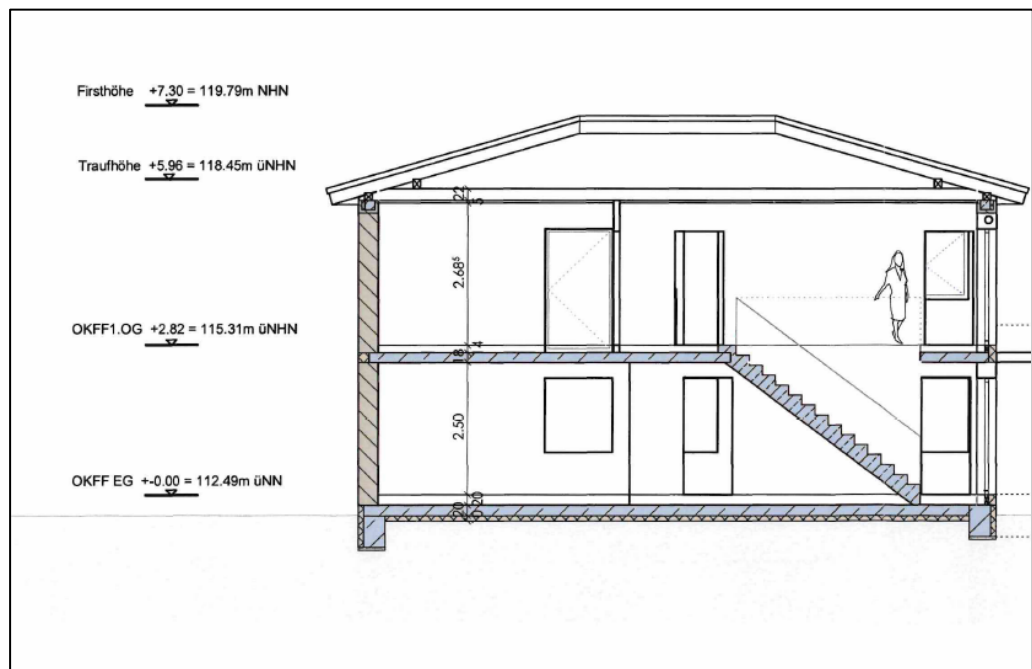


# Grundriss – Obergeschoss

**Baufaufsichtlich geprüft**  
im Sinne von § 64 BauO NRW 2018!

Anlage  
zu der mit Bauschein-Nr. 40.HI.27/22-0  
erteilten Genehmigung.  
Minden, den 17.03.2022  
KREIS MINDEN-LÜBBECKE  
Die Landrätin  
- Bau- und Planungsamt -  
Im Auftrage:  
Schlüter



**Schnitt**

## 10. Literaturverzeichnis

- [1] Kleiber, W; (2012), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [2] Kleiber, W. (2010), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 10. Auflage, Köln 2010, Bundesanzeigerverlag
- [3] Kleiber, W. (2012), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 11. Auflage, Köln 2012, Bundesanzeigerverlag
- [4] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2014/2015, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, 2014/15, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [5] Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Kreis Minden - Lübbecke 2025