

Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Datum: 30.03.2026
Projektnummer: 073/25/323

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 16/25
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 32425 Minden, Kreiensal 4



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.03.2026 ermittelt mit rd.

279.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1.	Lage.....	7
2.2.	Gestalt und Form	8
2.3.	Erschließung.....	8
2.4.	Privatrechtliche Situation	9
2.5.	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6.	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2.	Einfamilienhaus	12
3.3.	Nebengebäude	14
3.4.	Außenanlagen	14
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
4.2.	Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksteilfläche A) ..	18
4.2.2.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksteilfläche B) ..	19
4.2.3.	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung	21
4.1.	Sachwertermittlung	23
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	23
4.1.2.	Sachwertberechnung.....	24
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	27
4.2.	Vergleichswertermittlung	32
4.2.1.	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
4.2.2.	Vorbemerkungen zu Datengrundlage	33
4.2.4.	Vergleichswert	34
4.2.5.	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	35
5.	Verkehrswert.....	36
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
5.1.2.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
5.2.	Verkehrswert.....	37
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
7.	Verzeichnis der Anlagen	39

1. Allgemeine Angaben

• Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	Kreiensal 4 32425 Minden, Stadtteil Todtenhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Todtenhausen, Blatt 731, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Todtenhausen, Flur 4, Flurstück 327, Gebäude- und Freifläche, Kreiensal 4, 1.258 m ²

• Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	30.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt im Zwangsversteige- rungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Beson- derheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsver- steigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grund- buchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermit- telt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 19.01.2026 wurden Antragsteller und Antragsgegner zum ersten angesetzten Ortster- min am 09.02.2026 geladen. Aufgrund von Abwesen- heit der Eigentümerin wurde ein zweiter Termin am 09.03.2026 angesetzt, über den Antragsteller und An- tragsgegner mit Schreiben vom 16.02.2026 informiert wurden.
Tag der Ortsbesichtigungen:	09.02.2026 und 09.03.2026 (Außenbesichtigungen)
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige an beiden Terminen
Wertermittlungstichtag:	09.03.2026 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Anmerkung:	Der Wertermittlungstichtag müsste eigentlich der der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbe- sichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungstich- tag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	09.03.2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

• Fragen des Auftraggebers

Im Auftrag gestellte Fragen können aufgrund der Besichtigung wie folgt beantwortet werden:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
In dem Bewertungsobjekt wurde zum Besichtigungstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Ob Zubehör vorhanden ist (Liste und Bewertung einzelner Positionen):
Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine abschließende Aussage zu eventuell vorhandenem Zubehör gemacht werden. Von außen betrachtet, war kein Zubehör ersichtlich.
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen. Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann keine abschließende Aussage zu eventuellen Abweichungen der tatsächlichen Bausituation im Vergleich zur Bauakte gemacht werden. Von außen betrachtet, waren 2 Überdachungen (Kellertreppe und Terrasse) vorhanden, die nicht in den Bauzeichnungen der Bauakte enthalten waren. (siehe Kap. 2.5 Bauordnungsrecht)
- Bestehen Baulasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine wertmindernden Baulasten.
- Bestehen Mietverträge?
Es ist nicht bekannt geworden, ob Mietverträge bestehen.
- Bestehen Altlasten?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Einträge im Altlastenkataster.
- Besteht Denkmalschutz?
Zum Wertermittlungsstichtag besteht kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
Zum Wertermittlungsstichtag bestehen keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten?
Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Grunddienstbarkeiten bekannt geworden.
- Lageplan: siehe Anlage 8
- Lichtbilder des Bewertungsobjektes: siehe Anlage 3

- **Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen**

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2026

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 19.01.2026
- Kartenauszüge und Luftbildauszug aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“ über den Geo-Datenanbieter „on-geo GmbH“
- Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten- Prognosen" der Bertelsmann Stiftung
- Bauakten der Stadt Minden
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Stadt Minden, dem Kreis Minden-Lübbecke und der Bezirksregierung Detmold zur Bauleitplanung und Bauordnung, zu Baulasten, Altlasten, Wasserbuch und zur Erschließungsbeitragssituation
- Ergebnisse der Bestandsaufnahmen
- Fotografische Aufnahmen des Objekts

- **Allgemeine Hinweise zum Gutachten, zum Urheberschutz und zur Haftung**

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen hinsichtlich der Bauwerke und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und für die Wertermittlung nachhaltig von Bedeutung sind. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen des Baugrundes und sonstiger bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Zweifel ist der im Besitz der Rechte befindliche -Copyright ©- um schriftliche Zustimmung zur weiteren Verwendung und Vergütung zu konsultieren. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

• Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Ort und Einwohnerzahl:	Minden (ca. 83.000 Einwohner) OT Todtenhausen (ca. 3.300 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen Bevölkerungsentwicklung - seit 2011 - 2023: + 4,0 % - 2020 bis 2040: + 0,3 % Durchschnittsalter - 2022: 44,1 Jahre - 2040: 45,5 Jahre

Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten - Prognosen"

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:
(vgl. Anlage 6)

Nächstgelegene Städte:

Petershagen	(ca. 8 km entfernt)
Porta Westfalica	(ca. 12 km entfernt)
Bückeburg, Bad Oeynhausen	(ca. 20 km entfernt)
Lübbecke	(ca. 25 km entfernt)
Stadthagen	(ca. 30 km entfernt)
Herford	(ca. 35 km entfernt)
Hameln	(ca. 45 km entfernt)
Nienburg	(ca. 50 km entfernt)
Bielefeld, Detmold	(ca. 55 km entfernt)
Osnabrück	(ca. 70 km entfernt)
Hannover	(ca. 75 km entfernt)
Bremen	(ca. 100 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf	(ca. 220 km entfernt)
------------	-----------------------

Bundesstraßen:

B 61	(ca. 2 km entfernt)
B 65	(ca. 7 km entfernt)
B 482	(ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A2 (Hannover - Dortmund)	(ca. 17 km entfernt)
A30 (Bad Oeynhausen - Osnabrück)	(ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:

Minden	(ca. 7 km entfernt)
--------	---------------------

Flughafen:

Hannover - Langenhagen	(ca. 80 km entfernt)
------------------------	----------------------

Regionalplanung: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 6:
Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, angrenzend an einen sonstigen regionalplanerisch bedeutsamen Schienenweg (Bestand; augenscheinlich aber stillgelegt, ehem. Museumsbahn)

• Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Nördlicher Stadtrand von Minden im Ortsteil des Todtenhausen gelegen
(vgl. Anlage 6)

Entfernungen:
zum Stadtzentrum von Minden ca. 5 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 250 m, Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Verwaltung, etc. in Minden vorhanden, ca. 0,5 - 5 km entfernt,

Dem Bodenrichtwert von 120,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in der Stadt Minden bzw. um eine gute Wohnlage im Kreis Minden-Lübbecke.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft: Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise und gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft.

Beeinträchtigungen/Immissionen: Keine ersichtlich

Topografische Grundstückslage: Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
(vgl. Anlage 8) ca. 56 m zur westlichen Straße Kreiensal

Grundstückstiefe:
bis ca. 35 m in Ost-West-Richtung

Grundstücksgröße:
Flurstück 327 Größe: 1.258 m²

Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform

2.3. Erschließung

Straßenart: Wohn-/Anliegerstraße mit mäßigem Anliegerverkehr

Straßenausbau: Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung der Hauptgebäude, zweiseitige Grenzbebauung der Bauwisch-Garage;

	Grundstück eingefriedet durch Zäune und Hecken
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.01.2026 der zuständigen Stelle des Kreises Minden-Lübbecke wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Baugrund, Grundwasser:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Grundwasserschäden waren nicht ersichtlich.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Todtenhausen, Blatt 731 folgende Eintragung: Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Hinweis:	Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt im Regelfall die Bewertung vorstehender Rechte, da nicht sicher ist, ob deren bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert dann das Gericht im Versteigerungstermin.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Wasserrechte im Wasserbuch sind gem. Auskunft vom 20.01.2026 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind nicht bekannt geworden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche

Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5. Öffentlich-rechtliche Situation

• Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft bei der Stadt Minden vom 19.01.2026 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

• Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt Minden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es gibt eine Innenbereichssatzung der Stadt Minden gem. § 34 (4) über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs für den im Zusammenhang bebauten Stadtteil des Gebiets Todtenhausen „Wittemoor/Pötcherheide“.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB und dieser Innenbereichssatzung zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein bauliches „Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

• Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Baupläne aus den Bauakten und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft geprüft. Es sind u.a. folgende Bauanträge in den Bauakten vorhanden:

- Errichtung eines Wohnhauses mit Garage vom 09.10.1974
- Errichtung einer Stahlbeton-Fertigarage vom 16.08.1976
- Aufstellen eines Gasbehälters vom 21.01.1977

Von der Baubehörde aktuell erlassene Beschränkungen oder Beanstandungen zum Wertermittlungsstichtag sind der vorgelegten Bauakte nicht zu entnehmen.

Es konnte allerdings folgende Abweichung festgestellt werden:

Der Freisitz und der Außenkellereingang sind mit einer Überdachung versehen worden. Es wird bei dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass diese Bauten genehmigungsfähig sind. Sollten diese Baumaßnahmen gem. zuständigen Bauordnungsamt nicht genehmigungsfähig sein, wäre eine zusätzliche Berücksichtigung erforderlich.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird grundsätzlich empfohlen, die aktuelle baubehördliche Situation - baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - beim zuständigen Bauordnungsamt zu klären.

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft bei den städtischen Betrieben der Stadt Minden vom 02.02.2026 zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen.

Demnach ist die Erschließungsanlage „Kreien-sal“ noch nicht endgültig ausgebaut. Der Erschließungsbeitrag wird von der Stadt Minden nach Fertigstellung des endgültigen Ausbaus erhoben.

Über die Höhe des endgültigen - auf Basis der tatsächlichen Baukosten zu berechnenden - Beitrages kann ich gegenwärtig keine Auskunft geben, da sowohl der Ausbauumfang als auch der Ausbauzeitpunkt noch nicht feststehen. Nach dem aktuellen Straßen- und Wegekonzept der Stadt Minden sind für die nächsten fünf Jahre gegenwärtig jedoch keine Ausbaumaßnahmen an der Erschließungsanlage „Kreien-sal“ geplant.

Der Kanalanschlussbeitrag für die Schmutzwasserkanalisation ist für das Grundstück vollständig abgegolten.

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) und steht augenscheinlich leer. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Fertiggarage.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. **Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.**

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Einfamilienhaus

- **Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1974/75 (gem. Bauakte)
Modernisierungen / Umbauten:	1976 Heizung geändert; keine weiteren Modernisierungen bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein überdurchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

- **Gebäudekonstruktion**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Bodenplatte aus Beton (gem. Bauakte).
Kellerwände:	Vorgefertigte Wandbauteile aus Beton (gem. Bauakte)

Umfassungswände:	Vorgefertigte Wandbauteile aus Beton mit Verkleinerung (gem. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über KG und EG, Holzbalkendecke über DG
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Marmorstufen innen (gem. Bauakte - keine Innenbesichtigung) und Kelleraußentreppe
Hauseingangsbereiche:	Eingangstreppe aus Beton, Eingangstür aus Holz mit Seitenelement und Oberlichtern
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Walmdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton, Frankfurter Pfanne)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung** (keine Innenbesichtigung)

Einfamilienhaus:

<u>Kellergeschoss:</u>	Voll unterkellert mit Flur, Heizungsraum, Öllageraum und 4 weiteren Kellerräumen (gem. Bauakte)
<u>Erdgeschoss:</u>	Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Windfang, Diele, Flur und Terrasse (gem. Bauakte)
Wohnfläche:	~ 105 m² (gem. Bauakte)

- **Raumausstattungen und Ausbauzustand** (keine Innenbesichtigung)

Fußböden:	Nicht bekannt Terrasse: Waschbetonplatten
Wandbekleidung:	Nicht bekannt
Deckenbekleidung:	Nicht bekannt
Fenster:	Holzfenster, Verglasung nicht bekannt, vermutlich Isolierverglasung, dem Baujahr entsprechend, Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	Nicht bekannt

- **Allgemeine technische Gebäudeausstattung** (keine Innenbesichtigung)

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwassernetz

Elektroinstallation:	Es wird eine durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Ausstattung angenommen.
Heizung:	Zentralheizung (gem. Bauakte)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung (gem. Bauakte)
Sanitäre Installation: (gem. Bauakte)	Es wird von durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Wasser- und Abwasserinstallationen ausgegangen.
Bad im EG:	Dusche, Wanne, WC- und 2 Handwaschbecken (gem. Bauakte)
Gäste-WC im EG:	WC- und Handwaschbecken (gem. Bauakte)

• **Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes** (keine Innenbesichtigung)

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	- Eingangstreppe - Kelleraußentreppe - Überdachungen über der Terrasse und über der Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	Gut bis befriedigend
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig (gem. Bauakte)
Wirtschaftliche Wertminderung:	Eventuell nachträgliche Baugenehmigung(en) für die Überdachungen erforderlich
Baumängel und Bauschäden:	Augenscheinlich von außen keine ersichtlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es wird von einem geringfügiger Unterhaltungsstau und ein allgemeiner Renovierungsbedarf ausgegangen.

3.3. Nebengebäude

Stahlbeton-Fertigarage, Baujahr 1976, Putzfassade (Kunstharz-Edel-Spritzputz), Flachdach, Stahlschwinger

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen aus Betonverbundsteinpflaster
- Einfriedung aus Zäunen und Hecken
- Gartenanlage und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in 32425 Minden, Kreiensal 4 zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Todtenhausen	731	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Todtenhausen	4	327	1.258 m ²

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1. Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

- **Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

- **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§

12 und 21 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2. Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (im Vergleichspreisverfahren) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter **Bodenrichtwerte** ermittelt werden (§ 13 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 ImmoWertV geeigneter **Bodenrichtwert** vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (Vgl. §§ 18 - 19 ImmoWertV und den nachfolgenden Abschnitt: "Bodenwertermittlung").

4.1.3. Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren:

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

• Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** gehandelt wird.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise : Sachwerte) ist das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen

(insbesondere Normalherstellungskosten; Alterswertminderung; aber auch der Bodenwert) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

• Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, da es sich **nicht** um ein typisches **Renditeobjekt** handelt.

Die Anwendung des Ertragswertfahrens unterbleibt im vorliegenden Fall, da für eine Überprüfung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren der Gutachterausschuss der Stadt Minden anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators über das Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Ertragswertfahrens unterbleibt im vorliegenden Fall, da anhand des Immobilien-Preis-Kalkulators vom Gutachterausschuss der Stadt Minden das Vergleichswertverfahren für die Überprüfung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens besser geeignet erscheint.

• Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i.S.d. § 20 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag

gegeben sind.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- zwar keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist, aber
- differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren über den Immobilien-Preis-Kalkulator** für Ein- und Zweifamilienhäuser des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

4.2. Bodenwertermittlung

• Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **120,- €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
Abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	=	I – II-geschossig
Grundstücksfläche	=	800 m ²

• Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche (W)
abgabenrechtlicher Zustand	=	tlw. beitragspflichtig
Maß der baulichen Nutzung	=	I-geschossig
Grundstücksfläche	=	1.258 m ²
		629 m ² (Grundstücksteilfläche A - Wohnbaufläche, bebaut)
		629 m ² (Grundstücksteilfläche B - Bauland, unbebaut)

Anmerkung:
Die Grundstücksteilflächen wurden planimetrisch abgeleitet.
Skizzenhafte (unmaßstäbliche) Darstellung der Grundstücksteilflächen: siehe Anlage 8

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksteilfläche A)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksteilfläche A) angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	120,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2026	09.03.2026	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Ausrichtung	lageüblich	Ost-süd-östlich	× 0,98	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 118,78 €/m²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Grundstücksfläche (m²)	800	629	× 1,00	E4
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Betragsrechtlicher Zustand	voll erschlossen	teilerschlossen	× 0,90	E6
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 106,90 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m²	
Insgesamt -0,00 €/m²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 107,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	107,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m²	
relativer Bodenwert	=	107,00 €/m²	
Teil-Fläche (bebaut)	×	629 m²	
Gesamtbodenwert (rentierlich)	=	67.303,00 €	
Zu-/Abschläge	-	0,00 €	
Bodenwert	rd.	67.300,- €	

Der **Bodenwert** für die bebaute/rentierliche Grundstücksteilfläche A beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 insgesamt rd. **67.300,- €**.

4.2.2. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksteilfläche B)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks (Grundstücksteilfläche B) angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	120,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Stichtag	01.01.2026	09.03.2026	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Immissionen	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Ausrichtung	lageüblich	Ost-süd-östlich	× 0,98	E2
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 118,78 €/m²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
Grundstücksfläche (m²)	800	629	× 1,00	E4
Zuschnitt	lageüblich	dreieckig	× 0,90	E5
Betragsrechtlicher Zustand	voll erschlossen	teilerschlossen	× 0,90	E6
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 96,21 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m²	
Insgesamt -0,00 €/m²				
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 96,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	96,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m²	
relativer Bodenwert	=	96,00 €/m²	
Teil-Fläche (unbebaut)	×	629 m²	
Gesamtbodenwert (rentierlich)	=	60.384,00 €	
Zu-/Abschläge	-	2.100,00 €	E7
Bodenwert	=	58.284,00 €	
	rd.	58.300,- €	

Der **Bodenwert** für die unbebaute / unrentierliche Teilfläche B beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 rd. **58.300,00 €**.

4.2.3. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1 - Zeitliche Anpassung:

Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland in der Stadt Minden ist im letzten Jahr um 4,7 % gestiegen, in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 3,3 % pro Jahr und in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich rd. 3,0 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr um 9,0 % gestiegen und ist in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 3,8 % pro Jahr (l. 10 Jahre um durchschnittlich rd. 3,0 %/a) gestiegen.

Eine in den letzten Jahren deutlich erkennbare Bodenpreissteigerung ist im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen und hat sich seit dem eher zu einer Seitwärtsbewegung entwickelt. Seit Mitte 2025 ist wieder ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Aufgrund des leicht erholteten Immobilienmarktes seit Mitte/Ende 2025 wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 09.03.2026 mit einem Faktor von **1,01** berücksichtigt.

E2 - Ausrichtung:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00;
SW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Eine süd-süd-östliche Ausrichtung des Grundstücks (Orientierungen des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) gilt als überdurchschnittliche Ausrichtung. Als Faktor ergibt sich aus den in [1], Band III, Abschnitt 5.07 veröffentlichte Umrechnungskoeffizienten ein interpolierter Wert von **0,98**.

E3 - lageangepasster abgabenfreier BRW:

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E4 - Fläche:

Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (800 m²) abweichenden Grundstücksteilflächen (je 629 m²) wird auf der Grundlage der Flächen-Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Minden berücksichtigt.

Da Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau) des Gutachterausschusses Minden nur bei einer Abweichung der Grundstücksgröße über die Richtwertgröße hinaus ausgewiesen werden, das zu bewertende Grundstück in zwei Baubereiche untergliedert werden kann mit einem möglichen 2. Bauplatz, sind im vorliegenden Fall keine Abschläge erforderlich.

E5 - Zuschnitt:

Die Wertbeeinflussung durch den dreieckigen Zuschnitt des unbebauten Teilbereichs (B), der eher ungünstig ist und die Bebauungsmöglichkeiten etwas einschränkt wird mit einem geschätzten Abschlag von rd. 10 % bzw. einem Faktor von rd. **0,90** berücksichtigt.

E6 - Beitragsrechtlicher Zustand:

Bei Aussagen zum Preisniveau von Baugrundstücken ist grundsätzlich der jeweils zu betrachtende Erschließungszustand von Bedeutung.

Hierbei ist nach der Bodenrichtwertlinie zwischen folgenden Beitragszuständen zu unterscheiden:

- Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (Preis für Baugrundstücke inklusive aller Erschließungskosten)
- Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (teilerschlossen)
- Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragspflichtig und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz (Preis für Baugrundstücke ohne Erschließungskosten)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Baugrundstücke. Abweichende beitragsrechtliche Zustände sind gesondert gekennzeichnet und stellen ein wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal bei Baugrundstücken dar.

Im Grundstücksmarktbericht Minden sind dazu zwar keine Aussagen angegeben, wohl aber in den benachbarten Landkreisen Nienburg und Diepholz mit Heidekreis und Verden. Dort sind Umrechnungskoeffizienten ermittelt und in den Grundstücksmarktdaten 2026 veröffentlicht worden. Diese betragen bei teilerschlossenen Grundstücken 0,92 (arithmetisches Mittel) und 0,88 (Median).

Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an diese für die benachbarten Landkreise veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und unter Berücksichtigung der Auskünfte von den Städtischen Betrieben der Stadt Minden (Kap. 2.6) ein Abschlag von rd. 10 % bzw. ein Faktor von **0,90** angesetzt.

E7 - Zu-/Abschläge: Teilungskosten

Das Bewertungsobjekt mit 1.258 m² Grundstücksgröße ist teilbar und ein zweiter Bauplatz separat bebaubar und vermarktbar. Es handelt sich um eine sogenannte unechte Übergröße des Grundstücks. Bei einer anzunehmenden Teilung des Grundstücks entstehen Kosten für die Vermessung und weitere Verwaltungsakte. Diese Kosten sind zu berücksichtigen. Der Ansatz dieser Kosten ist aus [1], Kapitel 3.10.11 entnommen und wird mit rd. 3,5 % des Bodenwerts (i.d.R.) der kleineren Teilfläche angenommen.

Es ergibt sich somit ein Abschlag von **rd. 2.100,- €** ($60.884 \text{ €} \times 0,035 = 2.130,94 \text{ €}$).

4.1. Sachwertermittlung

4.1.1. Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.1.2. Sachwertberechnung

Gebäude:	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 354 m²	rd. 21 m²
Baupreisindex (BPI) IV. Q./2025 (2010 = 100)	190,6	190,6
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	605,00 €/m² BGF 1.153,13 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF 466,97 €/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	408.208,02 €	9.806,37 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	408.208,02 €	9.806,37 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 28 Jahre 65,00 % 265.335,21 €	linear 60 Jahre 10 Jahre 83,33 % 8.171,97 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	142.872,81 € 9.000,00 €	1.634,40 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	151.872,81 €	1.634,40 €

Gebäudewerte insgesamt	=	153.507,20 €
Wert der Außenanlagen	+	16.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	169.507,20 €
Bodenwert (rentierlich)	+	67.303,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	236.810,20 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	236.810,20 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Bodenwert (unrentierlich)	+	58.284,00 €
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	-	0,00 €
- wirtschaftliche Wertminderungen	-	1.000,00 €
Sachwert	=	294.094,20 €
	rd.	294.000,00 €

• **Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010
und der Alterswertminderung**

Aktenzeichen: 073/25/323

Objekt: Minden, Kreiensal 4

Baujahr: 1974

Modernisierungspunkte: 0 Punkte

Modernisierungsgrad: nicht modernisiert

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

modifizierte Restnutzungsdauer: 28 Jahre

lineare Alterswertminderung: 65,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil [%]
	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		1,0				5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.02	545	605	695	840	1050	
Gebäudestandardkennzahl						2,00

Außenwände	1 x 23% x 605	139 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 605	91 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 605	67 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 605	67 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 605	67 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 605	30 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 605	54 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 605	54 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 605	36 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		605 €/m² BGF

• **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Eingangstreppe - Kelleraußentreppe - Mauer/Durchgang zur Garage - Terrassenüberdachung	
gesamt:	rd. 9.000,- €

• **Außenanlagen**

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen - Hof- und Wegebefestigungen - Stellplätze vor den Garagen - Terrasse - Einfriedungen - Gartenanlage und Pflanzungen	
gesamt:	rd. 16.000,- €

• **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
augenscheinlich von außen keine ersichtlich	rd. - 0,- €

Wirtschaftliche Wertminderung	
- Nachträgliche Baugenehmigung(en) für die Überdachungen	rd. - 1.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. - 1.000,- €
---	------------------------

4.1.3. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurden von mir auf der Grundlage der Daten aus der amtlichen Bauakte durchgeführt.

Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf die Anlage 4 der ImmoWertV verwiesen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 36 (2) ImmoWertV) bereits enthalten. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 in Verbindung mit der ImmoWertV entnommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex (BPI) im Basisjahr (2010 = 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besonders zu veranschlagende Bauteile und besondere Einrichtungen

Die in den Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnungen nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sowie die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.4 und Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile bzw. für besondere Einrichtungen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen bzw. besonderen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Im vorliegenden Fall wird für die besonderen Bauteile und Einrichtungen am Einfamilienhaus und der Garage ein Zeitwert von **rd. 9.000,- €** angesetzt.

Sonstige Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude)

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen Anlagen (Außenanlagen und Nebengebäude) wurden im Ortstermin erfasst und pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Für die Außenanlagen (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, Garten, etc.) werden **rd. 16.000,- €** angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und grundsätzlich aus der ImmoWertV zu entnehmen.

Im vorliegenden Fall wird davon abweichend das von den Gutachterausschüssen für die Stadt Minden und den Kreis Minden-Lübbecke angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) berücksichtigt. (Dieses Modell füllt die ImmoWertV aus und ergänzt ihre Inhalte.)

Unter Beachtung des Modells wird die Gesamtnutzungsdauer für das Einfamilienhaus mit **rd. 80 Jahren** und für die Garage mit **rd. 60 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ zu Grunde zu legen. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Restnutzungsdauer wird dann verkürzt, (d.h. das Gebäude fiktiv gealtert), wenn beim Bewertungsobjekt infolge unterlassener Instandhaltungen bzw. Instandsetzung der Zustand des Gebäudes wesentlich davon beeinflusst ist.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauern insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das vom Gutachterausschuss für die Stadt Minden angewendete Modell gem. der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) unter Abgleich des in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Modells mit Bezug zur ImmoWertV angewendet.

Im vorliegenden Fall wurden das Einfamilienhaus 1974 und die Garage 1976 errichtet. Da keine Modernisierungsmaßnahmen bekannt sind und augenscheinlich von außen auch keine stattgefunden haben, wird das Einfamilienhaus als nicht modernisiert eingeschätzt. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den eine Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus von **28 Jahren** angesetzt. Die Restnutzungsdauer der Garage wird dem Gebäudestandard und -zustand entsprechend mit **rd. 10 Jahren** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt dem Modell des Gutachterausschusses und der ImmoWertV (§ 38 ImmoWertV) entsprechend nach der linearen Abschreibung.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben der benachbarten Gutachterausschüsse und
- des in [1], Band II, Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Im Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Minden sind für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser bei Sachwerten von rd. 237.000,- € Marktanpassungen / Sachwertfaktoren von durchschnittlich **1,06** (~ 0,65 bis ~ 1,45) veröffentlicht.

Die Durchschnittswerte zeigen im gesamten Stadtgebiet keine einheitlichen Tendenzen. Der Faktor ist abhängig von der Lage der Objekte, Entfernung zum Stadtzentrum, etc.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Minden-Lübbecke sind u.a. folgende statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

- | | |
|---|------|
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 250.000,- €: | 0,72 |
| - bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 225.000,- €: | 0,74 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 250.000,- €: | 0,82 |
| - bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 225.000,- €: | 0,85 |

Bei einem Sachwert von rd. 237.000,- € und einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren ließe sich ein Sachwertfaktor von ca. 0,77 ermitteln.

Gemäß Grundstücksmarktbericht sind keine weiteren Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Merkmalen veröffentlicht entgegen einiger Grundstücksmarktdaten in den benachbarten Kreisen. Die aktuelleren Daten (Preisentwicklung) und die sonstigen individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes zusätzlich zu berücksichtigen.

In den Grundstücksmarktberichten /Grundstücksmarktdaten der benachbarten Gutachterausschüsse sind folgende Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes - und auf das Modell der AGVGA-NRW umgerechnet - veröffentlicht:

Kreis Herford (2025): 0,92

Kreis Schaumburg (2026): 0,89 +/- 0,16

Stadt Nienburg (2026): 0,80 +/- 0,15

Im Bewertungsfall werden folgende Positiv- wie Negativfaktoren als wesentlich beurteilt:

- + ruhige und durchgrünte Wohnlage
- + Ausbaumöglichkeiten (Dachgeschoss)
- + großes Grundstück mit möglichen Bauerweiterungen (evtl. 2. Bauplatz)
- o durchschnittliche Verkehrsanbindungen
- o teils vorhandene Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen
- o durchschnittliche Ausrichtung des Grundstücks
- o durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand
- älteres Einfamilienhaus
- mäßiger Erschließungszustand (Straße noch nicht endgültig ausgebaut)

- Annahme: keine Modernisierungen mit unterdurchschnittlicher Energieeffizienz

Unter Berücksichtigung genannter Datengrundlage ist die Immobilie zum Wertermittlungstichtag als durchschnittlich zu werten.

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften ...

- unvermietetes, freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 105 m² Wohnfläche, einem einfachem Gebäudestandard (Annahme), einem Bodenwertniveau von rd. 120,- €/m² im Stadtteil Todtenhausen der Kreisstadt Minden und einem ermittelten Sachwert von rd. 237.000 € - ... wird ein Sachwertfaktor von **1,00** als sachgerecht und angemessen erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Diese herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden vorrangig von den Gutachterausschüssen durch Nachbewertungen aus realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten "vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte).

In Gebieten, in denen keine eigenen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren abgeleitet worden sind, können mit hinreichender Zuverlässigkeit Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarem Bodenwertniveau) verwendet werden.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen wegen zusätzlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Im vorliegenden Fall sind augenscheinlich von außen keine Bauschäden oder Baumängel ersichtlich.

Anmerkung:

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Immobilienbewertungen die wirklich erforderlich Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da er die betreffenden Gebäude nur zerstörungsfrei und nach äußerem Anschein untersuchen kann und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung i.Z.m. der Verkehrswertermittlung erfolgt. Hierzu wäre ein Sachverständiger für Bauschäden erforderlich. Es wird somit ausdrücklich angemerkt, dass die oben gemachten Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme bei den Ortsbesichtigungen ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten der Objekte korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird für die evtl. erforderlichen nachträglichen Baugenehmigung(en) zur Legalisierung der Überdachungen ein Abschlag von **rd. 1.000,- €** berücksichtigt.

Außerdem ist am Ende des Sachwertverfahrens der unrentierliche Bodenwert für die unechte Übergröße des Grundstücks mit der möglichen Bauerweiterung anhand eines 2. Bauplatzes zu berücksichtigen (siehe Bodenwertermittlung). Dementsprechend ist hier der Bodenwert für die unbebaute Teilfläche B mit **rd. 58.300,- €** als Zuschlag in Ansatz zu bringen.

4.2. Vergleichswertermittlung

4.2.1. Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 26 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 8 ImmoWertV sind zusätzlich zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

Vergleichsfaktor

Ein Vergleichsfaktor (Richtwert) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 24 ImmoWertV). Ein gemäß § 20 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekt begründet.

4.2.2. Vorbemerkungen zu Datengrundlage

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit ihren wesentlichen Daten in der **Kaufpreissammlung** gespeichert.

Die Ermittlung des Vergleichswerts basiert auf einen **Vergleichsfaktor**, der über den Immobilien-Preis-Kalkulator für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Stadt Minden ableitbar ist. Dieser Gebädefaktor bezieht sich auf weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Stadt Minden und wurde aus der Kaufpreissammlung hergeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgt mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wird die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht.

Der dargestellte Vergleichsfaktor beinhaltet den **Wert der baulichen Anlagen** und den **Wert des Grund und Bodens**. Abweichungen von den dargestellten durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren und müssen dementsprechend bei der Bewertung eines individuellen Objektes berücksichtigt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Vergleichswertverfahren** stellt durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Vergleichsfaktors **einen indirekten Kaufpreisvergleich** dar.

4.2.4. Vergleichswert

- **Vergleichsfaktor aus dem Immobilien-Preis-Kalkulator
(für die Stadt Minden)**

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Minden**



Kleiner Domhof 17, 32423 Minden
Tel.: 0571/89-254

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2650 €/m²		
Gemeinde	Minden		
Immobilienrichtwertnummer	5		
Gebäudestandard	einfach	einfach	0.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	2011	1974	-17.4 %
Wohnfläche	126-150 m²	105 m²	7.5 %
Grundstücksgröße	601-1000 m²	629 m²	0.0 %
Boden-/Lagewert	125 €/m²	120 €/m²	-2.5 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.200 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		240.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.200 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 240.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

4.2.5. Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren wird im vorliegenden Fall das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Immobilien-Preis-Kalkulators der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens genutzt.

Gemäß Vergleichswertverfahren (Vergleichsfaktorverfahren) aus den Daten des Gutachterausschusses der Stadt Minden liegt der Vergleichswert bei rd. 2.290 €/m² bzw. bei rd. 240.000,- €.

Die Kaufpreise im Vergleichsfaktorverfahren beruhen tlw. auf Regressionsanalysen, wobei die Merkmale der Vergleichsobjekte differenzierter betrachtet wurden. Allerdings sind die im Sachwertverfahren angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hierbei noch nicht berücksichtigt.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden hier dementsprechend der unrentierliche Bodenwert mit 58.284,- € hinzuaddiert und ein Abzug von rd. 1.000,- € für die im Sachwertverfahren angesetzten wirtschaftliche Wertminderung vorgenommen.

Vergleichswert:	rd. 2.290,- €/m² x 105 m²	=	240.450 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
+ Bodenwert (unrentierlich)		+	58.284 €
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten		-	0 €
- wirtschaftliche Wertminderungen		-	1.000 €
Sachwert		=	297.734 €
		rd.	298.000 €

Der Vergleichswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in 32425 Minden, Kreiensal 4 wird auf rd.

rd. 298.000,- €

grob geschätzt.

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Als zweites Verfahren wurde das Vergleichswertverfahren stützend bzw. zur Ergebniskontrolle dargestellt (angewendet).

5.1.2. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 294.000,00 €** und
der **Vergleichswert** ebenfalls mit **rd. 298.000,00 €** ermittelt.

Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt **nicht (von innen) besichtigt** werden konnten, wird ein **Risikoabschlag** am ermittelten Sachwert von rd. **10 %** angesetzt.

Es ergibt sich:

294.000,- € abzüglich 5 % = 279.300,- €

gerundet: **279.000,- €**

5.2. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in 32425 Minden, Kreiensal 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Todtenhausen	731	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Todtenhausen	4	327	1.258 m ²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen zum Wertermittlungstichtag 09.03.2026 mit rd.

279.000,- €

in Worten: zweihundertneunundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Stadthagen, den 30.03.2026

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

• Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

• Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2010/11 - Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung -, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017
- [6] Grundstücksmarktberichte 2025 und 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Stadt Minden sowie der benachbarten Kreise und Städte

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Berechnung der Bruttogrundfläche	(1 Seite)
Anlage 2:	Wohnflächenberechnung	(1 Seite)
Anlage 3:	Fotos	(4 Seiten)
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan	(1 Seite)
Anlage 5:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	(1 Seite)
Anlage 6:	Auszüge aus den topografischen Karten mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“ und aus der „MairDumont“ der „MairDumont GmbH und Co. KG“	(3 Seiten)
Anlage 7:	Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts aus dem „GeoContent“ der „GeoContent GmbH“	(1 Seite)
Anlage 8:	Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte)	(1 Seite)

... sind auf den folgenden 13 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundfläche

• Berechnung der Bruttogrundfläche:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauakte (Bauzeichnungen und Bauberechnungen),
auf Plausibilität überprüft über die Liegenschaftskarte
in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Einfamilienhaus:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Kellergeschoss	117,25
Erdgeschoss	118,17
Dachgeschoss	118,17
Summe BGF:	353,59 rd. 354 m²

Garage:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]
Erdgeschoss	21,35
Summe BGF:	rd. 21 m²

Anlage 2: Wohnflächenberechnung

• Wohnflächenberechnung:

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage Bauakte (Bauzeichnungen und Bauberechnungen),
örtlich auf Plausibilität überprüft
in Anlehnung an Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Einfamilienhaus:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
Erdgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	+	37,22	37,22
Schlafzimmer	+	15,00	15,00
Kinderzimmer	+	10,00	10,00
Kinderzimmer	+	10,42	10,42
Küche	+	7,75	7,75
Bad	+	6,12	6,12
WC	+	1,35	1,35
Flur	+	3,84	3,84
Diele	+	7,24	7,24
Windfang	+	2,25	2,25
Terrasse zu ¼	+	~ 16	~ 4
Wohnfläche		Σ EG:	105,19 m²

Dachgeschoss nicht ausgebaut

Wohnfläche gesamt			rd. 105 m²
--------------------------	--	--	-------------------

Anlage 3: Fotos

1.)



Nordwestansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses und der Garage

2.)



Nordansicht des Einfamilienhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Westansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses mit Garage

4.)



Südwestansicht (Straßenansicht) des Einfamilienhauses mit
Grundstück und Erschließungsstraße

Anlage 3: Fotos

5.)



Südwestansicht des Einfamilienhauses

6.)



Südwestansicht (Gartenansicht) des Einfamilienhauses

Anlage 3: Fotos

7.)



Südostansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses

8.)



Ostansicht (Rückansicht) des Einfamilienhauses mit Garage