



Internetexposee

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1454-0825-OE)



für das

mit einem Einfamilienhaus  
sowie einem Garagengebäude  
bebaute Grundstück

Hahnenkampstraße 95  
32549 Bad Oeynhausen

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos  
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.  
Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger  
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts  
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen  
Geschäftszeichen **003 K 027/25**

## Verkehrswert (Marktwert)

zum 08.09.2025

### rd. 390.000,00 €

in Worten

(Dreihundertneunzigtausend Euro)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Auftrag und Zweck .....	2
2. Vorbemerkungen .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt .....	4
3. Beschreibung des Grundstücks .....	6
3.1 Allgemeine Angaben .....	6
3.2 Sonstige Angaben .....	6
3.3 Lage .....	7
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit .....	7
3.5 Rechtliche Gegebenheiten .....	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	10
4.1 Allgemeines .....	10
4.2 Ortsbesichtigung .....	10
4.3 Bauart und Baujahr .....	11
4.4 Bauweise und Ausstattung .....	12
4.5 Baulicher Zustand .....	13
4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung .....	14
4.7 Bauzahlen .....	14
5. Wertermittlungsverfahren .....	16
5.1 Allgemeines .....	16
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens .....	16
6. Ermittlung des Bodenwertes .....	17
6.1 Allgemeines .....	17
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB) .....	17
6.3 Ableitung des Bodenwertes .....	17
6.4 Bodenwert .....	18
7. Sachwertverfahren .....	19
7.1 Gebäudedaten .....	20
7.2 Außenanlagen .....	21
7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen .....	21
7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen .....	21
7.5 Marktanpassung .....	22
8. Ertragswertverfahren .....	23
8.1 Jahresrohertrag .....	24
8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag .....	25
8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen .....	26
8.4 Ertragswert des Grundstücks .....	26
9. Verkehrswert (§194 BauGB) .....	27
Anlagen .....	28
Literaturverzeichnis .....	34

## 1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 31.07.2025, ihr zugestellt am 01.08.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das bebaute Grundstück

Gemarkung: Eidinghausen  
Flur: 8  
Flurstück: 916  
Größe: 1.390 m<sup>2</sup>  
Postalische Anschrift: Hahnenkampstraße 95  
in 32549 Bad Oeynhausen - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen.

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

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

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

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

**Bewertungsstichtag:** 08.09.2025  
**Qualitätsstichtag:** 08.09.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag  
**Tag der Ortsbesichtigung:** 08.09.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
28	Seiten
4	Anlagen auf 14 Seiten, davon
6	Zeichnungen
6	Fotos
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1454-0825-OE).

## **2. Vorbemerkungen**

### **2.1 Allgemeines**

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

#### Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) vom 02.08.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen vom 25.09.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 04.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 22.08.2025
- Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen zum Planungsrecht vom 04.08.2025
- Grundbuchauszug vom 27.05.2025
- Bauamtsakte der Stadt für das hier maßgebliche Grundstück
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und Grundstücksmarktbericht 2025)
- Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand 2023)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 08.09.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

## 2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Minden-Lübbecke zitiert.

### Ein- und Zweifamilienhäuser:

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

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

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

*Um einen Preisvergleich untereinander zu ermöglichen, sind nur in Massivbauweise errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Grundstücksfläche von 450 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> und einem dem Alter entsprechenden Zustand zugrunde gelegt worden. Für die Auswertung sind bei nicht ausreichender Anzahl von geeigneten Kauffällen in 2024 auch Werte aus dem Vorjahr einbezogen worden.*

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

<b>Gemeinde</b>	<b>2010-2022</b>	<b>1995-2009</b>	<b>1975-1994</b>	<b>1950-1974</b>	<b>1920-1949</b>
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 (ohne Stadt Minden)</b>	<b>395.000</b>	<b>320.000</b>	<b>270.000</b>	<b>210.000</b>	<b>180.000</b>

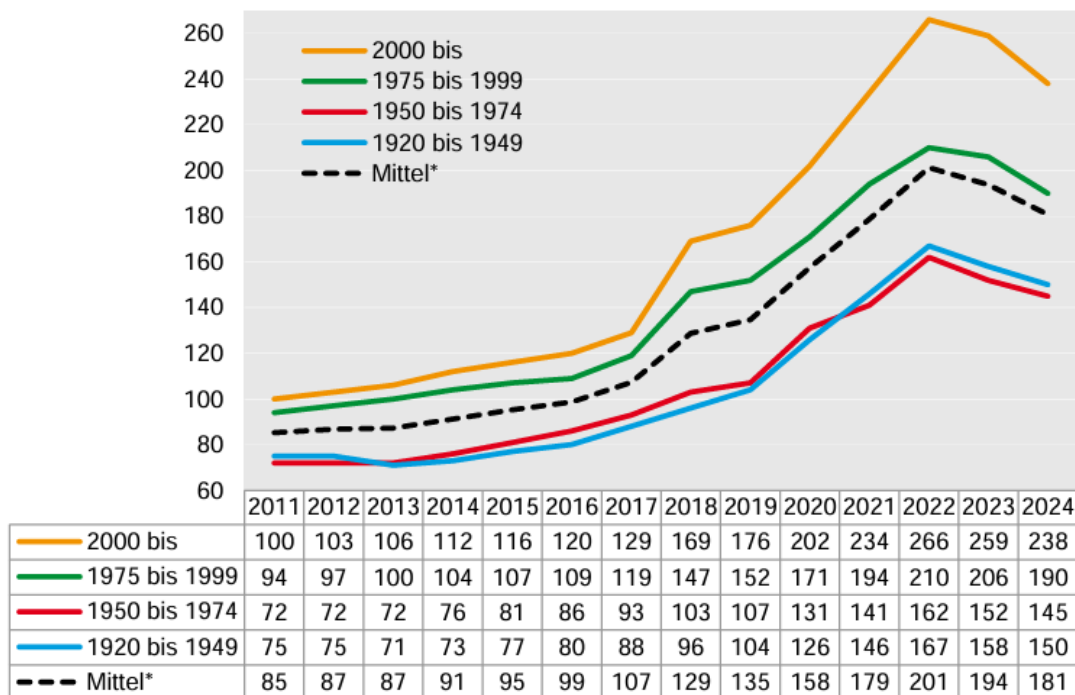
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 55

### Allgemeine Preisentwicklung der letzten Jahre im Kreis Minden-Lübbecke

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen unter dem Vorjahresniveau. Damit hat sich der Trend zu niedrigeren Preisen weiter fortgesetzt. Insgesamt gesehen sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 7 Prozent gesunken.

#### Indexreihe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Basisjahr 2004 = 100



\*Durchschnitt aller Baujahresklassen. An dieser Stelle erfolgt zunächst noch eine Darstellung der Indexreihen auf Grundlage der früheren Baujahresklassen. Die Umstellung auf die neuen Baujahresklassen erfolgt mit dem Aufbau der Indexreihe zum Basisjahr 2019.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025; Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 58

### 3. Beschreibung des Grundstücks

#### 3.1 Allgemeine Angaben

##### Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke
Grundbuch von:	Eidinghausen
Grundbuch Blatt:	Nr. 555
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 11
Gemarkung:	Eidinghausen
Flur:	8
Flurstück:	916
Liegenschaftsbuch:	Ohne Anlage
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hahnenkampstraße 95
Größe des Grundstücks:	1.390 m <sup>2</sup>

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

#### 3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Stadt/ Gemeinde:	Bad Oeynhausen	- im Gutachten <b>Stadt</b> bzw. <b>Stadtverwaltung</b> genannt -
Ortsteil:	Eidinghausen	
Postalische Anschrift:	Hahnenkampstraße 95 in 32549 Bad Oeynhausen	

### 3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet in dem Ortsteil Eidinghausen, welcher zum Stadtgebiet von Bad Oeynhausen zählt.

Die Stadt Bad Oeynhausen liegt im äußersten Süden des Kreises Minden-Lübbecke - dem nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen - und hat ca. 50.000 Einwohner. Bad Oeynhausen ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen verfügt Bad Oeynhausen über einen guten Erholungswert.

Der Stadtteil Eidinghausen, mit rd. 8.000 Einwohnern, liegt nördlich des Stadtzentrums. Das Bewertungsgrundstück liegt 2,5 km (Luftlinie) von dem Stadtzentrum und ca. 1 km (Luftlinie) von dem Stadtteilzentrum mit dem Einkaufszentrum „Werrepark“ entfernt. Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die allgemeine Anbindung von Bad Oeynhausen an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 514 und B 61 (Bassum - Lünen) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut zu bezeichnen. Bad Oeynhausen verfügt über zwei Bahnhöfe sowie über ein gut ausgebautes Busnetz. Die Bahnhöfe sind mittels Linienbus erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt in ca. 100 m fußläufiger Entfernung von dem Grundstück an der *Hahnenkampstraße*.

Das Bewertungsgrundstück liegt als Eckgrundstück südlich an der *Hahnenkampstraße* und östlich an dem *Jupiterweg*. Beide Anliegerstraßen sind mit gepflasterten Gehwegen ausgebaut und mit einer Schwarzdecke befestigt; eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Für beide Straßen gilt zudem eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Ausgewiesene Parkplätze existieren im öffentlichen Straßenraum nicht; das Parken ist jedoch entlang der Straßenseiten der *Hahnenkampstraße* möglich. Für die Bewohner und Besucher des Bewertungsobjektes stehen zudem das Garagengebäude bzw. die Hofflächen auf dem Grundstück selbst zum Abstellen von Pkw zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Knapp 500 m südlich des Bewertungsgrundstücks fließt die Werre, an deren Ufern entlang Grünanlagen und Wanderwege als Naherholungsgebiet angelegt sind.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

### 3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer mittleren Breite von ca. 38 m und einer Tiefe von ca. 36 m im Wesentlichen regelmäßig geschnitten. Die Grenzverläufe sind geradlinig, lediglich die Nordwestecke ist im Bereich der Straßenmündungen abgewinkelt. Die Lage und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück können dem beiliegenden Lageplan entnommen werden (vgl. Anlage 3 im Originalgutachten).

Die Grundstücksoberfläche ist in sich etwa eben und folgt dem allgemeinen Geländeverlauf, welcher ein geringfügiges Gefälle in südlicher Richtung aufweist. Das Erdgeschossniveau des Wohnhauses liegt im Bereich der Nordfassade etwa höhengleich mit dem Straßenniveau. Der sich ergebende Höhenunterschied zwischen dem Wintergarten auf der Südseite, welcher auf der Erdgeschossebene liegt, wird durch eine Treppe zum Garten überbrückt. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

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

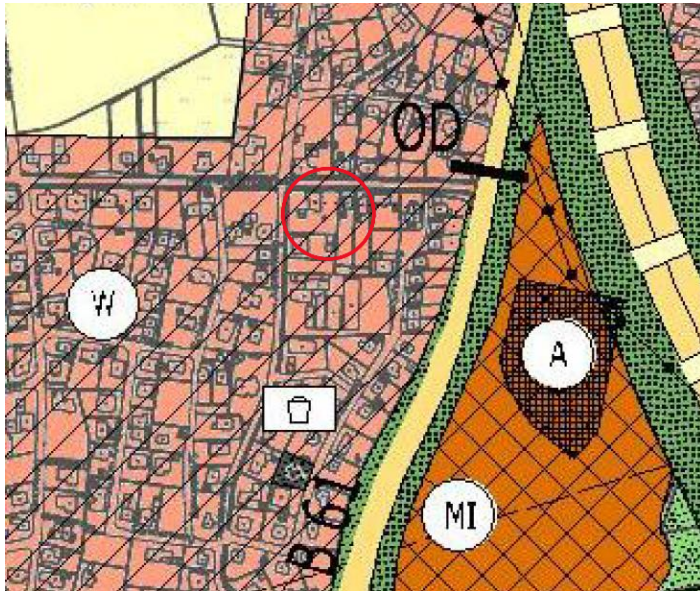


### 3.5 Rechtliche Gegebenheiten

#### Bebauungsmöglichkeit

- Vorbereitende Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan sieht für das Bewertungsgrundstück eine Wohnbaufläche vor.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen

- Verbindliche Bauleitplanung:

Ein Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung sind für den Bereich des Bewertungsgrundstücks nicht aufgestellt worden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist die Bebauungsmöglichkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB handelt es sich um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

#### Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegt in einem Heilquellenschutzgebiet der Zone 3 B, ein Werteeinfluss ergibt sich hieraus jedoch nicht. Eine Überschwemmungsgefahr ist – nach heutigem Kenntnisstand – nicht gegeben.

#### Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Grundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt besteht kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Objekt gilt als frei finanziert, die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind nicht anzuwenden.

Baulasten

Nach mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung bestehen für das Grundstück keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zugunsten des Grundstücks) sind nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme keine Eintragung vorhanden. Es ist von der Annahme auszugehen, dass in der Zwischenzeit ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurde. Im Rahmen dieses Gutachtens wäre diesem Zwangsversteigerungsvermerk kein Werteeinfluss beizumessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

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

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff BauGB. Nach dem Gesetz muss die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes übernehmen; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die *Hahnenkampstraße* und der *Jupiterweg* sind ausgebaut. Die innere und äußere Erschließung des Grundstücks ist vorhanden. Die Erschließungskostenbeiträge wurden bereits erhoben und sind abgegolten. Das Grundstück gilt somit als erschließungsbeitragsfrei.

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

## **4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

### **4.1 Allgemeines**

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

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

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

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

Das in dem Gebäude vorhandene Mobiliar einschließlich der Küchenmöbel ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### **4.2 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am 08.09.2025 zwischen 9:00 Uhr und 10:00 Uhr statt. Anwesend waren der Miteigentümer sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Wohnhaus in allen Geschossen von innen. Ferner wurden das Wohnhaus von außen, das Garagengebäude von innen und außen sowie das Grundstück mit seinen Außenanlagen in Augenschein genommen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie eventuell überlange Grenzbebauungen, ein eventueller Überbau oder andere bauliche Besonderheiten konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Geräte, Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. lebendes oder totes Inventar festgestellt, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären.

Ein gewerblicher oder ein landwirtschaftlicher Betrieb ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Das Gebäude wird durch die Eigentümer mit ihrer Familie in Eigennutzung bewohnt. Mietverträge mit Dritten sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

### 4.3 Bauart und Baujahr

Bei der Bebauung auf dem Grundstück handelt es sich um ein Wohnhaus mit Wintergartenanbau sowie um ein Garagengebäude, welches über eine Gartenmauer mit Durchgangstür mit dem Wohnhaus verbunden ist.

Das Wohnhaus ist - bis auf einen Raum - unterkellert und in eineinhalbgeschossiger Massivbauweise mit einem einhäutigen Satteldach einschließlich einer Pfanneneindeckung erstellt worden; die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden.

Es ist als Einfamilienhaus eingerichtet und im Erd- und im Dachgeschoss wohnlich ausgebaut. Die Wohnebenen sind über eine massive Treppe verbunden, die offen zum Eingangsflur gestaltet ist. Der Spitzboden ist bislang nicht ausgebaut und über eine Bodeneinschubtreppe von Flur im Dachgeschoss erreichbar. Die Vorbereitungen für einen Ausbau sind getroffen worden (Vorbereitungen für Heizung und Stromleitungen sind vorhanden). Die lichte Höhe des Raumes erlaubt einen wohnlichen Ausbau.

Das genaue Ursprungsbaupjahr des Wohnhauses geht aus den Bauakten nicht hervor. Die ältesten Unterlagen aus dem Jahr 1930 beziehen sich auf einen Anbau an dem bereits bestehenden Gebäude.

Ca. im Jahr 1963 erfolgte ein Umbau des Wohnhauses mit einer nachträglichen Unterkellerung und ein weiterer umfangreicher Umbau. Die Aufstockung der Westseite erfolgte in den Jahren 1996/1997.

In der Wertermittlung ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) eines Gebäudes ausschlaggebend. Diese bestimmt sich aus der Differenz der durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Objekte und dem Alter des Gebäudes.

Für vergleichbare Wohnhäuser wird in dem Berechnungsmodell des zuständigen Gutachterausschusses eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorgegeben, wobei eine ordnungsgemäße Instandhaltung unterstellt wird. Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen können – je nach Art und Umfang – zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen, während eine Vernachlässigung der Bausubstanz auch eine rechnerisch verkürzte Restnutzungsdauer zur Folge haben kann.

Mit einem tatsächlichen Alter von wahrscheinlich über 100 Jahren ist die durchschnittlich anzusetzende Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus bereits überschritten. Die im Laufe der Jahre durchgeführten Umbauten und erfolgten Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.5) haben jedoch zu einer theoretischen Verjüngung des Gebäudes geführt. Anhand der Anlage 2 der ImmoWertV wird, unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands und der durchgeführten Maßnahmen, eine modifizierte Restnutzungsdauer von 40 Jahren ermittelt. Für die Wertermittlung ergibt sich daraus ein rechnerisch fiktives Baujahr von 1985 (2025 zzgl. 40 Jahre Restnutzungsdauer abzgl. 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer).

Neben dem Wohnhaus befindet sich ein Garagengebäude auf dem Grundstück. Dieses ist, gemäß den Bauunterlagen, ca. im Jahr 1970 in eineinhalbgeschossiger, massiver Bauweise errichtet und ebenfalls mit einem Satteldach und einer Pfanneneindeckung versehen worden. Im Erdgeschoss sind zwei separate Garageneinstellplätze vorhanden, die jeweils über elektrisch betriebene Metallschwingtore verschlossen werden können. Das Dachgeschoss dient zu Abstellzwecken und ist über eine Anstellleiter erreichbar.

Des Weiteren ist ein kleiner massiver Hühnerstall mit einem flachen Pultdach samt Pfanneneindeckung auf dem Grundstück vorhanden, an den eine kleine Outdoorküche (Holzkonstruktion mit lichtdurchlässiger Kunststoffabdeckung und massiven Brüstungsmauern) angebaut wurde.

Der Wert der Nebengebäude wird anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten überschlägig ermittelt und in einem pauschalen Betrag berücksichtigt (Sachwertverfahren) bzw. über einen entsprechenden Mietwertansatz gewürdigt (Ertragswertverfahren).

#### 4.4 Bauweise und Ausstattung

##### ◆ Gebäudetyp

Hauptgebäude:	Einfamilienhaus
Vollgeschoss:	Rechnerisch: Zwei
Unterkellerung:	Bis auf einen Raum: Voll unterkellert
Dachgeschoss:	Wohnlich ausgebaut

##### ◆ Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise
Decken:	KG: Gewölbe- bzw. Kappendecke, sonst: Holzbalkendecke
Außenfronten:	Wärmedämmverbundsystem mit anschließendem Reibeputz
Fenster:	KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sonst: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, überwiegend manuelle Rollläden vorhanden
Dach:	Einhüftige Satteldachkonstruktion ohne weitere Aufbauten (Gauben)
Eindeckung:	Pfanneneindeckung, Dachrinnen und Fallrohre: Kupfer
Treppe:	Massiv mit Kunststeinbelag, Stahlgeländer mit PVC-beschichtetem Flachstahlhandlauf, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden

##### ◆ Ausstattung

Hauseingangstür:	Neues Aluminiumelement mit entsprechendem Sicherheitsstandard
Innentüren:	Überwiegend Holztüren in Holzzargen
Deckenbehandlungen:	Überwiegend geputzt bzw. tapeziert
Wandbehandlungen:	Tapeziert bzw. gestrichen, Bäder: Teilgefliest bis raumhoch gefliest
Fußböden / Oberböden:	KG: Keramische Fliesen, EG: Fliesen und Laminat DG: Laminat, zwei Räume mit Vinyl; Bad: Fliesen
Heizung und Warmwasserbereitung:	Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung (ca. 1997), Pufferspeicher vorhanden, Wärmeabgabe überwiegend über Wandheizkörper
Elektroinstallationen:	Normale Ausstattung mit ausreichend Brennstellen und Steckdosen, Leitungen unter Putz (außer im Keller)
Ausstattungsmerkmale der Nassräume:	KG: Dusche, separater Raum mit Toilette und Waschtisch EG: Waschtisch, Urinal und Toilette OG: Badewanne, Dusche, Waschtisch und Toilette
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, teilweise gefangene Räume vorhanden
Besondere Bauteile:	Wintergarten (unbeheizt) mit Fliesenbelag und Aluminiumfenstern (einfachverglast) und lichtdurchlässiger Kunststoffabdeckung, Kachelofen im Erdgeschoss, Eingangsüberdachung, Balkon auf dem Abstellraum im Westen

### Außenanlagen

Die Außenanlagen wie Ver- und Entsorgungsleitungen, Hofbefestigungen, Einfriedungen, bauliche Außenanlagen, Terrassen, Schutz- und Gestaltungsgrün u.Ä. sind in der Bewertung besonders zu berücksichtigen. Die Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Außenanlagen können entweder mittels ihrer Normalherstellungskosten oder aber anhand von Erfahrungswerten ermittelt werden, wobei Letzteres in der gutachterlichen Bewertungspraxis üblich ist.

Bei der Vorgehensweise über Erfahrungssätze werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der besonderen Bauteile und besonderen Betriebseinrichtungen ausgedrückt. Dabei gelten folgende Prozentsätze\*:

bei Außenanlagen <b>einfacher</b> Ausführung	2 - 4 %
bei Außenanlagen <b>durchschnittlicher</b> Ausführung	5 - 7 %
bei Außenanlagen <b>aufwendiger</b> Ausführung	8 - 12 %

\*(Quelle: Vogels. M., „Grundstücksbewertung marktgerecht“, 5. Auflage, Bauverlag, Berlin, 1996, S. 131)

### Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Strom-, Wasseranschluss, Gas, Telefon
Entwässerungsanlage:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Wegbefestigung (Eingang):	Betonplattenbelag
Hofbefestigung:	Verbundsteinpflasterung
Einfriedung:	Stabstahlmattenzaun, Bewuchs
Gärtnerische Anlage:	Raseneinsaat, Gestaltungsgrün
Sonstige bauliche Anlagen:	Gartenhäuschen als Kinderspielhäuser, diverse Kletter- und Spielgerüste für Kinder

## **4.5 Baulicher Zustand**

### Modernisierungen

Nach Erwerb des Grundstücks ca. im Jahr 2015 wurden die Fenster ausgetauscht, die Rollladenkästen gedämmt (samt Erneuerung der Wellen in Aluminium), das Wärmedämmverbundsystem angebracht und der Innenausbau (Wand- und Bodenbeläge) erneuert. Das Gäste-WC im Erdgeschoss wurde saniert (Einbau neuer Wand- und Bodenfliesen und Austausch der Sanitärobjekte). Die Elektroleitungen im Erdgeschoss sowie einige der Heizleitungen wurden erneuert. Der Grundriss wurde teilweise modifiziert und im Erdgeschoss ein weitgehend offenes Wohnkonzept umgesetzt.

Die Räume im Dachgeschoss sind ebenfalls renoviert worden (hier fehlen teilweise Restarbeiten).

Das Grundstück wurde eingefriedet und die Nebenanlagen (Klettergeräte Kinder, Spielhäuser, Überdachung) aufgestellt.

### Schäden und Mängel

Bei der Ortsbesichtigung waren die normalen alters- und gebrauchsbedingten Abnutzungserscheinungen erkennbar. Im Dachgeschoss fehlt in einem Raum die Verspachtelung der Rigipsplatten. Die Pflege der Dachterrasse ist leicht vernachlässigt worden; hier ist Wildwuchs in den Fugen vorhanden.

Gravierende Schäden, die einen gesonderten Wertabzug als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal notwendig machen würden, waren augenscheinlich nicht festzustellen.

#### 4.6 Gesamteindruck/ Zusammenfassung

Die **Wohnlage** ist als und ruhige Wohnlage zu bezeichnen. Eine Geschäftslage ist für das Grundstück nicht gegeben. Die Lage zu Versorgungseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ist - ebenso wie die Verkehrslage - als normal einzustufen.

Das **Grundstück** befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Außenanlagen sind insgesamt als einfach bis durchschnittlich einzustufen. Großzügige Freiflächen sind gegeben. Die Terrasse ist durch die Einfriedung und die eigene Bebauung gut von den Anliegerstraßen abgeschrmt.

Das **Gebäude** entspricht in seiner Ausstattung überwiegend einem Gebäude der Standardstufe 3 - gemäß den Tabellen der ImmoWertV, wobei mit den dreifachverglasten Fenstern auf die Standardstufe 4 erreicht wird.

Die Wohnräume sich überwiegend zeitgemäß ausgebaut worden, wobei im Dachgeschoss ein einfacherer Standard gewählt wurde. In den Kellerräumen und dem Abstellraum an der Westseite, welche lediglich von außen zugänglich ist, ist der Charakter des älteren Baujahres noch erkennbar.

Die energetische Ausstattung ist durch die Modernisierungsmaßnahmen deutlich verbessert worden.

#### 4.7 Bauzahlen

Die beigelegten Zeichnungen stimmen mit der tatsächlichen Grundrissituation bedingt überein: Im Erdgeschoss ist der Grundriss deutlich verändert worden. Das Wohn- und Schlafzimmer sind zusammen mit dem Bad zu einem großen Raum geöffnet worden. Das Kinderzimmer hinter der Küche ist zu einem Abstellraum/Speisekammer umfunktioniert worden und das weitere Kinderzimmer ist zum Flur geöffnet und als Garderobe gestaltet worden; ein neues Gäste-WC wurde abgeteilt.

Die Küche im Dachgeschoss ist nicht mehr vorhanden, hier ist ein Kinderzimmer eingerichtet.

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

##### Bruttogrundfläche:

##### Wohnhaus

Kellergeschoss	ca.	10,100 m	x	ca.	12,860 m	rd.	129,89 m <sup>2</sup>	
	ca.	5,160 m	x	ca.	1,100 m	rd.	5,68 m <sup>2</sup>	
abzgl.	ca.	4,000 m	x	ca.	3,000 m	rd.	-12,00 m <sup>2</sup>	
						rd.	123,56 m <sup>2</sup>	rd. 124,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	10,100 m	x	ca.	12,560 m	rd.	126,86 m <sup>2</sup>	
	ca.	5,140 m	x	ca.	1,100 m	rd.	5,65 m <sup>2</sup>	
Wintergarten	ca.	3,510 m	x	ca.	4,870 m	rd.	17,09 m <sup>2</sup>	
Anbau	ca.	2,770 m	x	ca.	4,820 m	rd.	13,35 m <sup>2</sup>	
						rd.	162,95 m <sup>2</sup>	rd. 163,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	10,100 m	x	ca.	12,560 m	rd.	126,86 m <sup>2</sup>	
	ca.	5,160 m	x	ca.	1,100 m	rd.	5,68 m <sup>2</sup>	
						rd.	132,54 m <sup>2</sup>	rd. 133,00 m <sup>2</sup>
							<b>rd. 420,00 m<sup>2</sup></b>	

Wohnfläche:

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist die Wohnfläche maßgeblich. Die notwendigen Bauzahlenberechnungen lagen der Bauakte nicht bei. Sie werden anhand der Bauunterlagen überschlägig ermittelt (die Maße wurden den Zeichnungen entnommen oder graphisch daraus ermittelt). Der Grundriss ist zwar verändert worden, es ist jedoch von der Annahme ausgegangen, dass die Nettofläche im Wesentlichen unverändert geblieben ist.

Die Zahlen liegen für den Bewertungszweck mit ausreichender Genauigkeit vor und gelten nur für diese Wertermittlung.

EG	Kind	ca.	3,450 m	x	ca.	3,42 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	11,45 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	ca.	3,450 m	x	ca.	4,06 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	13,59 m <sup>2</sup>	
	Wohnzimmer	ca.	4,600 m	x	ca.	4,00 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	17,85 m <sup>2</sup>	
	Schlafzimmer	ca.	4,660 m	x	ca.	3,90 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	17,63 m <sup>2</sup>	
	Bad + Flur	ca.	4,660 m	x	ca.	1,10 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	4,97 m <sup>2</sup>	
	Küche	ca.	4,360 m	x	ca.	3,64 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	15,39 m <sup>2</sup>	
	Kind	ca.	2,950 m	x	ca.	3,70 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	10,59 m <sup>2</sup>	
	Flur	ca.	1,320 m	x	ca.	8,90 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	11,40 m <sup>2</sup>	
	Wintergarten	ca.	4,610 m	x	ca.	3,28 m <sup>2</sup> x 0,50	rd.	7,56 m <sup>2</sup>	
								rd.	110,43 m <sup>2</sup>
								rd.	110,00 m <sup>2</sup>
DG	Wohnen	ca.	4,530 m	x	ca.	4,15 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	18,24 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	ca.	3,650 m	x	ca.	5,30 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	18,76 m <sup>2</sup>	
	Bad	ca.	2,500 m	x	ca.	2,10 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	5,09 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	ca.	3,100 m	x	ca.	2,96 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	8,90 m <sup>2</sup>	
	Kammer	ca.	3,100 m	x	ca.	2,25 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	6,77 m <sup>2</sup>	
	Kind	ca.	3,880 m	x	ca.	4,10 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	15,43 m <sup>2</sup>	
	Küche (Kind)	ca.	2,850 m	x	ca.	3,40 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	9,40 m <sup>2</sup>	
	Flur	ca.	3,100 m	x	ca.	2,00 m <sup>2</sup> x 0,97	rd.	6,01 m <sup>2</sup>	
	Balkon	ca.	5,000 m	x	ca.	2,80 m <sup>2</sup> x 0,25	rd.	3,50 m <sup>2</sup>	
								rd.	92,10 m <sup>2</sup>
								rd.	92,00 m <sup>2</sup>
								<b>rd.</b>	<b>202,00 m<sup>2</sup></b>



## 5. Wertermittlungsverfahren

### 5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert des Grundstückes besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

### 5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert des hier maßgeblichen Objektes anhand des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da dieses üblicherweise nicht als Renditeobjekt, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist.

Als zweites Verfahren wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, deren Ergebnis unter Würdigung der Aussagekraft zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird.

## 6. Ermittlung des Bodenwertes

### 6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

### 6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückspreise aus der Nachbarschaft sind der Sachverständigen nicht bekannt, so dass auf den mittelbaren Vergleich über die Bodenrichtwertkarte zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **160,00 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 600 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde.

### 6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2025, eine zeitliche Anpassung wird aufgrund der derzeitigen Entwicklung nicht für notwendig erachtet.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. In Bezug auf die Größe liegt das Bewertungsgrundstück allerdings deutlich über dem Richtwertparameter.

Der Gutachterausschuss hat für unterschiedliche Lagewerte und Grundstücksgrößen entsprechende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

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

Bei dem hier gegebenen Bodenrichtwert und der Grundstücksgröße ergibt sich ein linear interpolierter Faktor von 0,88.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der sonstigen Verhältnisse wird ein Preis von **rd. 140,00 €/m<sup>2</sup>** (160,00 €/m<sup>2</sup> x 0,88; gerundet) - einschließlich der Erschließungskosten - für angemessen gehalten.

#### **6.4 Bodenwert**

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Grundstück:	1.390 m <sup>2</sup>	á	140,00 €/m <sup>2</sup>	<b>rd.</b>	<b>194.600,00 €</b>
-------------	----------------------	---	-------------------------	------------	---------------------

## 7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage des Herstellungswertes ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) wird pauschal zum Zeitwert geschätzt.

### Grundlagen

#### Normalherstellungskosten von Gebäuden

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden mit Runderlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 (RS I 3-630 504-4) im Bereich des Bundes eingeführt. Mit Erlass vom 01.12.2001 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBS) die NHK auf das Jahr 2000 fortgeschrieben und auf Euro umgestellt. Mit der Einführung der Sachwertrichtlinie hat das Bundesministerium die NHK auf das Jahr 2010 angepasst.

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachterin auf der Basis der Preisverhältnisse aus dem Jahr 2010 angesetzt.

#### Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden daher jeweils objektspezifisch angegeben.

#### Korrekturfaktoren

Bei den bereits näher beschriebenen Normalherstellungskosten von Gebäuden, wiedergegeben z.B. in „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“ (Kleiber –Simon –Weyers), handelt es sich um durchschnittliche Werte für das gesamte Bundesgebiet.

Durch die Anwendung der Korrekturfaktoren werden die Werte auf die regionalen, ortsspezifischen und sonstigen Verhältnisse angepasst.

#### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Während die technische Restnutzungsdauer von Gebäuden oftmals 100 Jahre und mehr beträgt, ist nach vorherrschender Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der meisten, in konventioneller Bauweise errichteten baulichen Anlagen – je nach Objekttyp – auf 30 bis 90 Jahre begrenzt.

## 7.1 Gebäudedaten

Den zuvor dargelegten Erkenntnissen entsprechend weist das Gebäude folgende Daten auf:

Fiktives Baujahr	ca.	1985
Somit fiktives Alter in Jahren bezogen auf den Stichtag	rd.	40 Jahre
Geschätzte Restnutzungsdauer weitere	rd.	40 Jahre
Bruttogrundfläche	ca.	420,00 m <sup>2</sup>

Aus den Tabellen der Normalherstellungskosten wird unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der Wägungsanteile der einzelnen Ausstattungsmerkmale sowie der besonderen Bauteile ein Kostenkennwert von rd. 845,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ermittelt.

Der Kostenkennwert ist unter Berücksichtigung der sonstigen Korrekturfaktoren umzurechnen:

Normalherstellung unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren:

Grundwert						rd.	845,00 €/m <sup>2</sup>
· Korrekturfaktoren objektspezifisch:							
Baunebenkosten (sind mit 17% im Kostenkennwert enthalten)				1,00			
Wohnungsgröße				1,00			
Grundrissart				1,00			
Normalherstellungskosten	845,00 €/m <sup>2</sup> x	1,00	x	1,00	x	1,00	rd. 845,00 €/m <sup>2</sup>
· Korrekturfaktoren regionalspezifisch:							
Bundesland: NRW				1,00			
Ortsgröße				1,00			
Baupreisindex (Bauwirtschaft gem. statistischem Bundesamt)							
(Durchschnitt 2010 = 100 bzw. Mai 2025 = rd. 188,6)				1,886			
Normalherstellungskosten	845,00 €/m <sup>2</sup> x	1,00	x	1,00	x	1,886	rd. 1.594,00 €/m <sup>2</sup>

### Gebäudeherstellungswert

Gemäß Berechnung:	rd. 420,00 m <sup>2</sup> x 1.594,00 €/m <sup>2</sup>	rd. 669.500,00 €
Alterswertminderung linear		
./. 50,00% von dem zuvor ermittelten Wert		rd. -334.800,00 €
Sachwert des Gebäudes		rd. <u>334.700,00 €</u>

## 7.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen werden anhand von Erfahrungssätzen bewertet. Betrachtet wird der Zeitwert. Bei der Vorgehensweise über Erfahrungswerte werden die baulichen Außenanlagen in einem Prozentsatz der Herstellungskosten der Gebäude nach Abzug der Alterswertminderung ausgedrückt. Für das Bewertungsgrundstück werden folgender pauschaler Wer angehalten:

Zeitwert der Außenanlagen insgesamt	rd.	15.000,00 €
-------------------------------------	-----	-------------

## 7.3 Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere technische Einrichtungen, wie z.B. eine Aufzugsanlage, eine Klima-, Solar- oder Alarmanlage, sind in dem Gebäude nicht vorhanden, so dass hier keine gesonderte Wertermittlung durchzuführen ist. Die besonderen Bauteile sind bei der Ableitung des Kostenkennwertes unter Punkt 7.1 bereits einbezogen worden, so dass hier ebenfalls keine gesonderte Bewertung erfolgt.

## 7.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Der Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewert und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

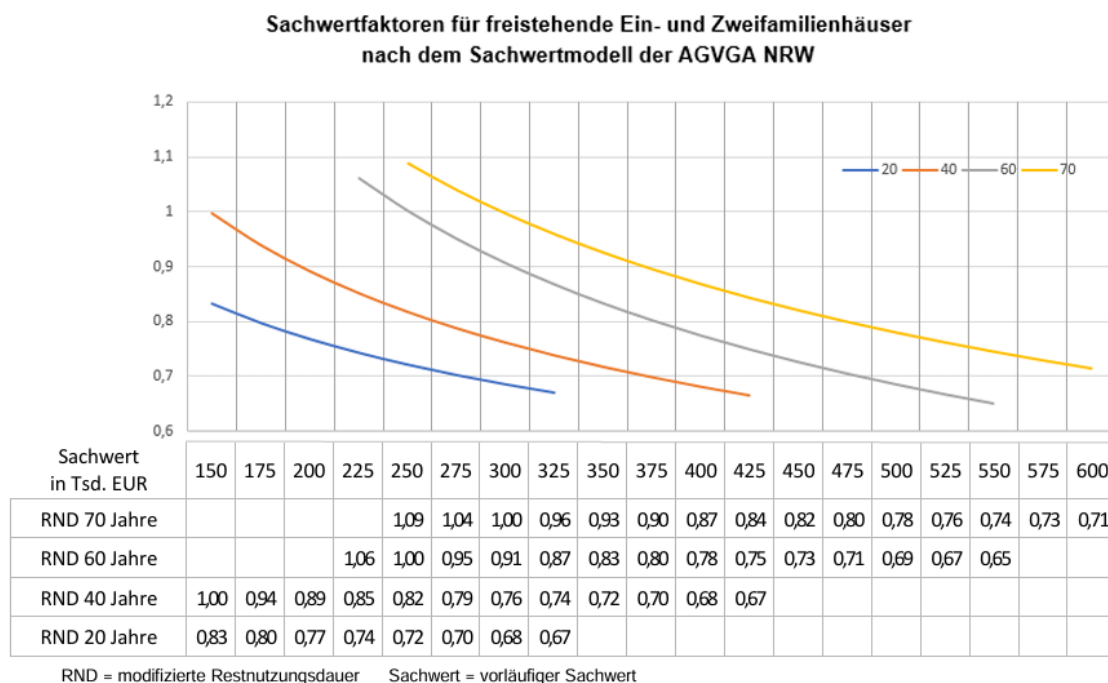
Wohnhaus (vgl. Punkt 7.1)	rd.	334.700,00 €
Nebengebäude, anhand der Tabellen der Normalherstellungskosten und anhand von Erfahrungswerten, überschlägig ermittelt mit	rd.	15.000,00 €
Außenanlagen (vgl. Punkt 7.2)	rd.	15.000,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	194.600,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>559.300,00 €</b>

## 7.5 Marktanpassung

Der zuvor rechnerisch aus den Normalherstellungskosten abgeleitete Sachwert stellt in erster Linie den Substanzwert und noch nicht den Verkehrswert dar, der auf dem Grundstücksmarkt realisierbar wäre. Die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechen oft nicht den genauen Vorstellungen oder dem Bedarf der Käufer, so dass diese mit Kaufpreisabschlägen reagieren. Der Verkehrswert ist somit in der Regel geringer als der Sachwert.

Einfamilienhäuser sprechen eine verhältnismäßig große Käuferschicht an, während zum Beispiel Zweifamilienhäuser schon eine deutlich geringere Nachfrage erfahren. Im Allgemeinen gilt: Je größer und teurer ein Objekt ist, desto stärker sinkt der Käuferkreis, d.h., umso stärker reagiert auch der Markt mit Abschlägen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Sachwertfaktoren - ermittelt aus tatsächlichen Kaufpreisen der letzten Jahre - für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:



Grundstücksmarktbericht 2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke, Seite 60

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Sachwerts in Verbindung mit der Restnutzungsdauer, wird aus der oben genannten Tabelle zunächst ein Sachwertfaktor von rd. 0,65 abgeleitet. Da im vorliegenden Fall ein vergleichsweise großer Bodenwertanteil Bestandteil des vorläufigen Sachwertes ist, der gleichfalls von dem Sachwertfaktor gemindert wird, ist ein Zuschlag von rd. 5 % sachgerecht. Insgesamt wird ein Sachwertfaktor von 0,70 angehalten.

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück beläuft sich auf

rd. 559.300,00 € x 0,70

rd. 391.500,00 €

## 8. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 31-34 ImmoWertV geregelt.

Der Ertragswert des Grundstücks besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

### ◆ Grundlagen

#### Rohertrag

Es ist eine marktübliche Miete in Ansatz zu bringen, aus der ein jährlicher Rohertrag ermittelt wird. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Der Abschätzung eines marktüblich erzielbaren Rohertrages wird in Anlehnung an das vierte Mietrechtsänderungsgesetz des MHG vom 18.12.2018 (BGBl. I 2648) ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

#### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) und eine zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlage oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht umlagefähigen Betriebskosten (§ 32 ImmoWert V).

#### Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV). Er teilt sich auf in den Reinertrag der baulichen Anlage und den Bodenwertanteil.

#### Liegenschaftszins

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und ihnen zugeordnete Reinerträge) abgeleitet.

Welcher Liegenschaftzinssatz zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

#### Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftzinssatzes zu ermitteln (§ 34 ImmoWertV).

#### Restnutzungsdauer

Die Ausführungen unter Punkt 7 gelten entsprechend.



## 8.1 Jahresrohertrag

Eine tatsächliche Miete für das Objekt liegt nicht vor.

In der Wertermittlung ist ein ortsüblicher und nachhaltig erzielbarer Mietpreis in Ansatz zu bringen.

### Vergleichsmieten

Der Mietspiegel der Stadt Bad Oeynhausen (aktueller Stand 2023) weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 81 m<sup>2</sup>, in normaler Wohnlage und mit einem Baujahr zwischen 1981 und 2000 in einer Spanne von 5,90 €/m<sup>2</sup> bis 7,22 €/m<sup>2</sup> mit einem gewogenen Mittelwert von 6,56 €/m<sup>2</sup> aus. Die vergleichsweise große Spannweite lässt sich auf die unterschiedlichen Modernisierungsstandards dieser Baualterklasse zurückführen.

Die angegebenen Werte sind Mieten ohne Betriebskosten, d. h. sie enthalten neben dem Entgelt für die Überlassung der Mietflächen als Mietsache keine weiteren Kosten. Die Nebenkosten sind jeweils nach dem tatsächlichen Anfall in der jeweiligen Höhe auf die einzelnen Mietflächen des Objektes anteilig umzulegen und grundsätzlich zusätzlich zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Mieter zu entrichten.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Wohnung im klassischen Geschosswohnungsbau handelt, sondern um ein individuell nutzbares Wohngebäude, bei dem neben der reinen Wohnfläche auch Nebenflächen (Keller, Spitzboden) und der Garten zur Nutzung zur Verfügung stehen. Der Markt ist hier bereit, einen höheren Preis zu zahlen; dementsprechend ist zu würdigen, dass mit steigender Wohnfläche der Mietpreis pro Quadratmeter wieder sinkt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Überlegungen und der sonstigen Faktoren, werden folgende Mietwerte als nachhaltig erzielbar angenommen, wobei die Nutzung der sonstigen Nebenräume (Kellerräume etc.) sowie die Gartennutzung in dem Mietpreis enthalten sind.

Wohnhaus	202,00 m <sup>2</sup>	x	5,50 €/m <sup>2</sup>	rd.	1.111,00 €
Nebengebäude	pauschal			rd.	60,00 €
				rd.	<u>1.171,00 €</u>

Für Einfamilienhäuser oder auch Doppelhaushälften wird wegen der Unterschiede in den örtlichen Gegebenheiten (Nebenräume, Grundstücksgröße, etc.) häufig ohne Berücksichtigung der Wohnfläche auch ein pauschaler Mietwert vereinbart. Den nachhaltig erzielbaren Rohertrag des Objektes schätzt die Unterzeichnerin auf

monatlich	rd.	1.175,00 €
-----------	-----	------------

Diese Mietwertschätzung hat keinen Einfluss auf evtl. bestehende und andere Mietverträge und ist auch nicht geeignet, eine Mietänderung zu begründen.

Es ergibt sich ein Jahresrohertrag von	1.175,00 €	x	12 Monate	rd.	<b>14.100,00 €</b>
--	------------	---	-----------	-----	--------------------

## 8.2 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

### Betriebskosten

Die Zahlung der Betriebskosten, wie städtische Abgaben, Versicherung, Kosten für Wasser, Heizung Treppenlicht etc. obliegt dem jeweiligen Nutzer und wird durch Umlage gedeckt. Die Betriebskosten bleiben daher unberücksichtigt.

### Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung und Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

### Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten für die Aufsicht bzw. den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Verwaltungskosten werden nach der Anlage 3 der ImmoWertV angesetzt.

### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen. Das Mietausfallwagnis liegt nach der Anlage 3 der ImmoWertV für Wohnraum bei 2 %.

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind nicht bekannt. Sie werden daher anhand von Erfahrungswerten in Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV wie folgt angenommen:

Instandhaltungskosten Wohnhaus	
14,00 €/m² x rd. 202,00 m² Wohnfläche	= 2.828,00 €/Jahr
Instandhaltungskosten Garagengebäude	
2 x 106,00 €/Jahr/Stellplatz	= 212,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Wohnhaus	
1 x 359,00 €/Jahr/Einheit	= 359,00 €/Jahr
Verwaltungskosten Garagengebäude	
2 x 47,00 €/Jahr/Stellplatz	= 94,00 €/Jahr
Mietausfallwagnis	
2 % von 14.100,00 €/Jahr	= <u>282,00 €/Jahr</u>
	<u><u>3.775,00 €/Jahr</u></u>

Das entspricht ca. **26,8 %** des Jahresrohertrages.

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus:

Jahresrohertrag	rd. 14.100,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	rd. - 3.775,00 €
	<u><u>rd. 10.325,00 €</u></u>

### 8.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

#### Liegenschaftszinssatz nach § 21 ImmoWertV

Der Liegenschaftszins spiegelt die Rentabilität einer Kapitalanlage in Immobilien wider. Der zuständige Gutachterausschuss ermittelt gem. § 193 Baugesetzbuch Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen. Für Einfamilienhäuser nennt der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ± 0,60 %.

Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gebäudetyps und der Lage sowie der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Nutzung ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,80 % angenommen.

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in den Bodenwertanteil und in den Anteil der baulichen Anlagen.

Jahresreinertrag (vgl. Punkt 8.2)	rd.	10.325,00 €
davon Bodenwertanteil (vgl. Punkt 6.4)		
1,80 % von 194.600,00 €	rd. -	<u>3.503,00 €</u>
verbleibt der Ertragsanteil der baulichen Anlage von	rd.	6.822,00 €

#### Barwertfaktor

Aus der Tabelle für Barwertfaktoren ergibt sich bei einer rechnerischen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,80 % ein Vervielfältiger von **28,34** analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Somit ergibt sich ein Ertragswert der baulichen Anlage von

rd. 6.822,00 € x 28,34	rd.	<b>193.300,00 €</b>
------------------------	-----	---------------------

### 8.4 Ertragswert des Grundstücks

Ertragswert der baulichen Anlage (vgl. Punkt 8.3)	rd.	193.300,00 €
Bodenwert, erschließungsbeitragsfrei (vgl. Punkt 6.4)	rd.	194.600,00 €
<b>Ertragswert</b>	rd.	<b>387.900,00 €</b>

Der Ertragswert wurde nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, weshalb eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

## 9. Verkehrswert (§194 BauGB)

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

Der marktangepasste Sachwert am Wertermittlungstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 7.5) rd. 391.500,00 €

Der marktorientierte Ertragswert am Wertermittlungstichtag beträgt  
(vgl. Punkt 8.4) rd. 387.300,00 €

Der Verkehrswert ist unter Würdigung der Ermittlungsergebnisse abzuleiten:

Einfamilienhäuser werden in der Regel zur Eigennutzung erworben. Der Vorteil des individuellen Wohnens wird hierbei stärker bewertet als die ggf. zu erzielenden Erträge. Jedoch spielt bei einer Kaufentscheidung auch das Argument einer eingesparten Miete eine Rolle, so dass auch der Ertragswert zu würdigen ist. Nach Erachten der Sachverständigen wird dem Sachwert ein Gewicht von 2/3 und dem Ertragswert ein Gewicht von 1/3 beigemessen.

rd. 391.500,00 € x 2/3 + rd. 387.300,00 € x 1/3 rd. 390.300,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus  
sowie einem Garagengebäude  
bebaute Grundstück  
Hahnenkampstraße 95  
32549 Bad Oeynhausen

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

mit insgesamt **rd. 390.000,00 €**  
in Worten (Dreihundertneunzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag am **08.09.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 29. September 2025

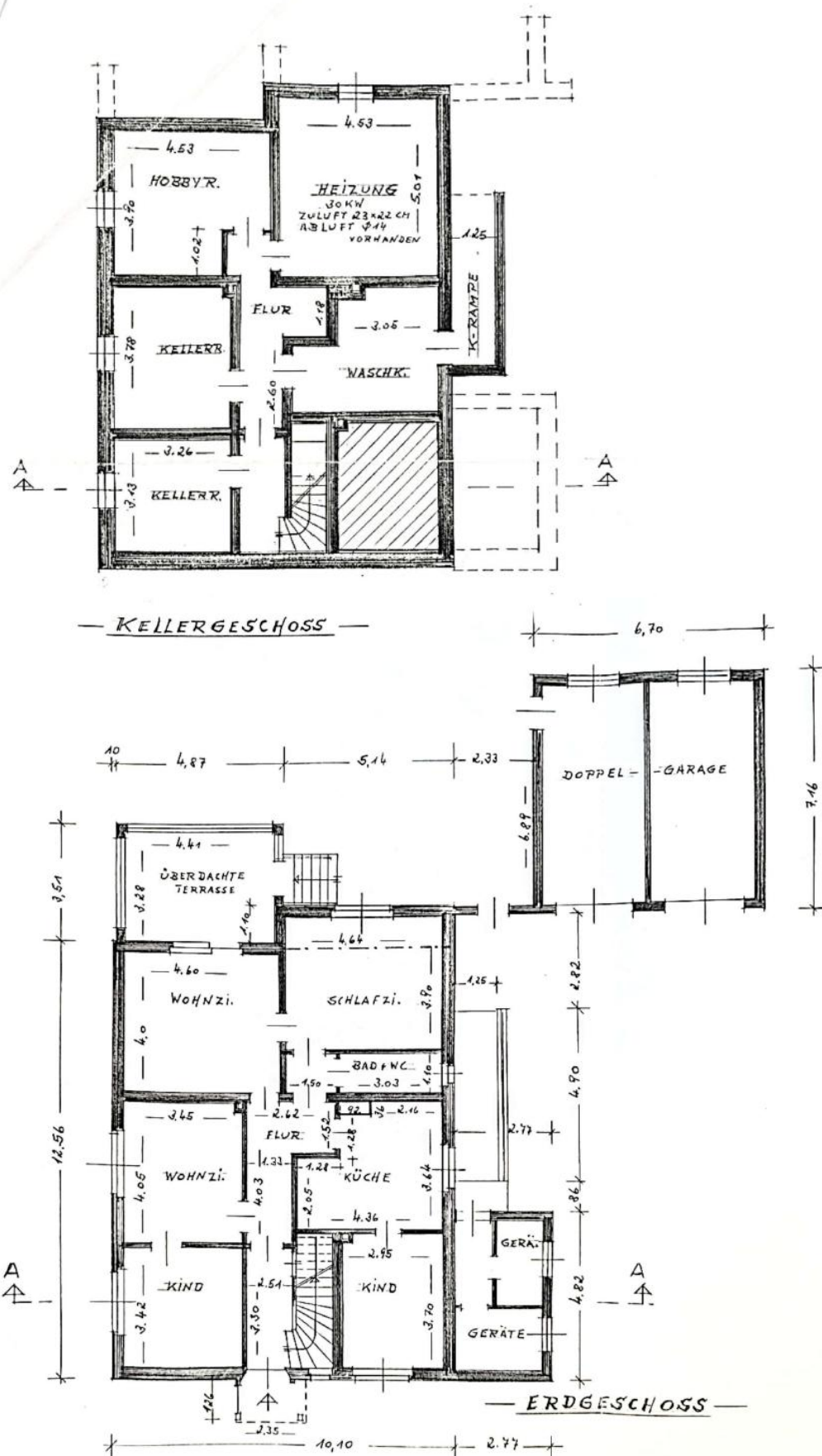
**Anlagen im Originalgutachten**

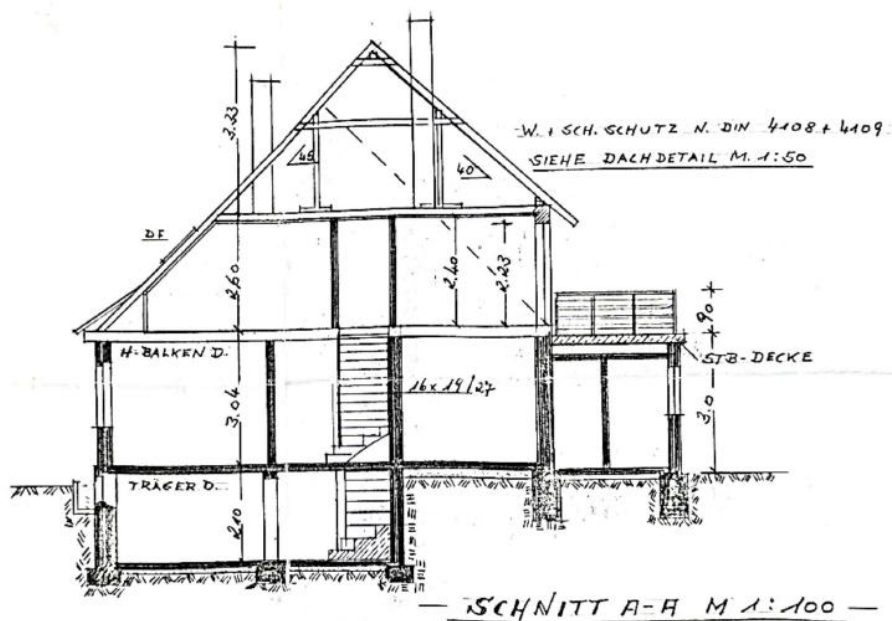
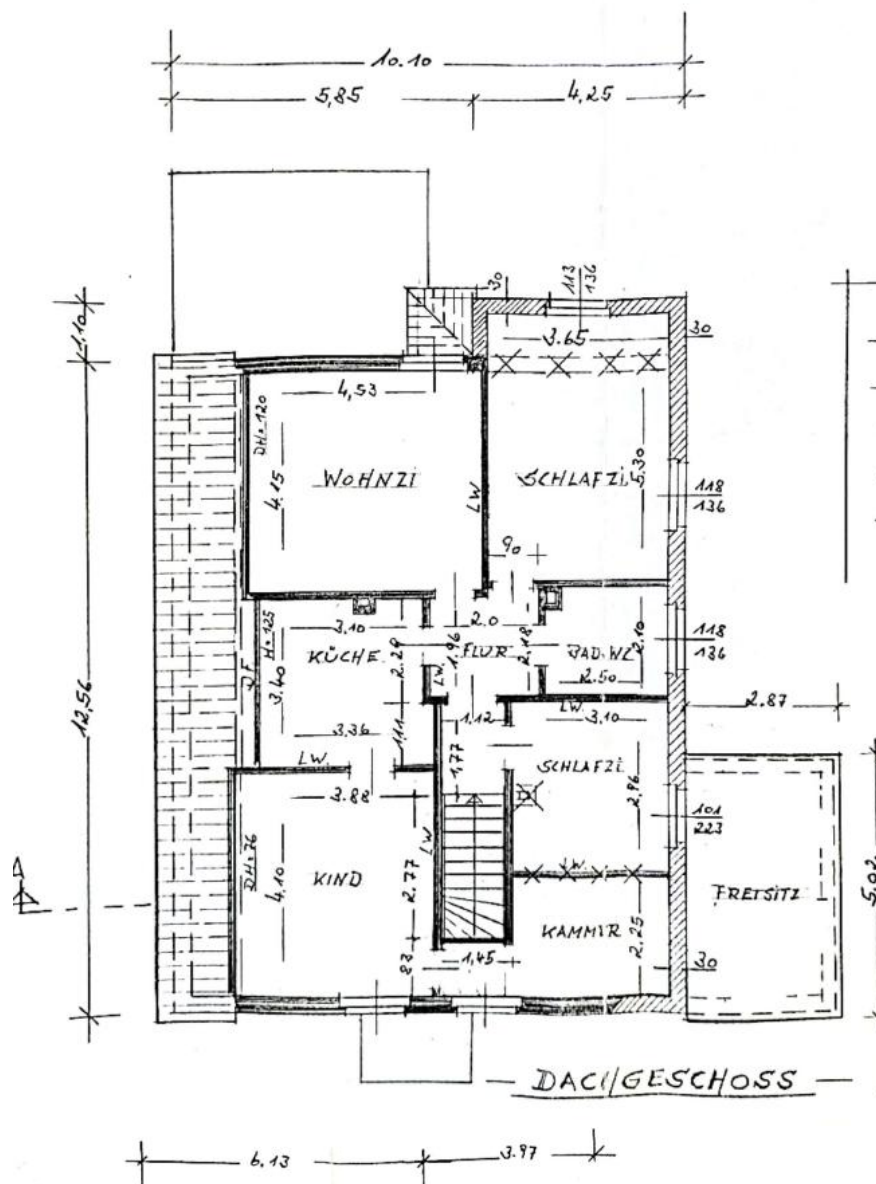
1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Baubeschreibung aus der Bauakte

Bauzeichnungen

Fotos

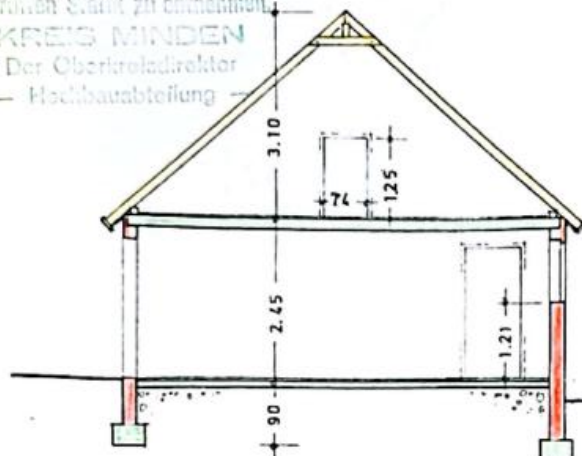
## Bauzeichnungen





# DOPPELGARAGE FRAU EIDINGHAUSEN HAHNENKAMP STR. NR. 95

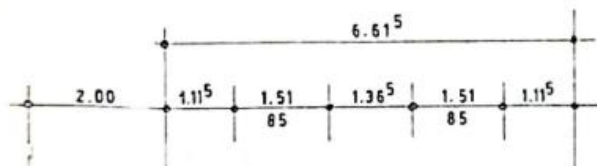
Sämtliche Holzstärken sind der  
geprüften Statistik zu entnehmen.  
KREIS MINDEN  
Der Oberkreisdirektor  
— Hochbauabteilung —



SCHNITT

Sämtliche Bauhölzer sind vor dem  
Einbau mit einem anerkannten  
Holzschutzmittel zu behandeln.

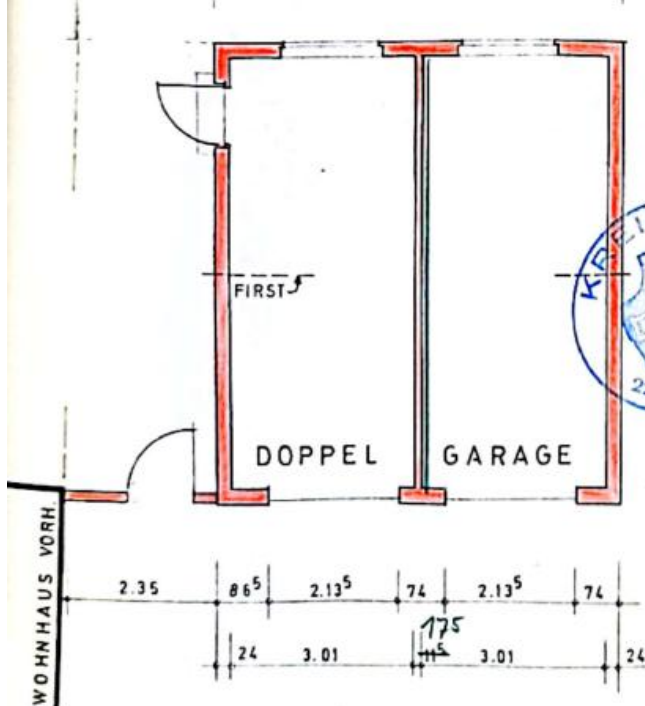
KREIS MINDEN  
Der Oberkreisdirektor  
— Hochbauabteilung —



Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt  
unter den im Baugeschäft vom heutigen Tage  
Nr. 137/70 gestellten Bedingungen  
Minden, den 26. März 1970

Der Oberkreisdirektor  
I. A.

(Frühling)  
Kreisbaudirektor



GRUNDRISS  
M. 1:100

GOHFELD NOV. 1969



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Süd-Ostansicht



Süd-Westansicht



Gartenansicht mit den  
Spielhäusern



**Literaturverzeichnis**

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