



## GUTACHTEN

2024 - 2684

# Internet-Version

für die unbebauten Grundstücke

in 32312 Lübbecke

Windmühlenfeld (41)



Gemarkung: Eilhausen

Flur 2 Flurstück 357  
Flur 4 Flurstück 165

Grundbuch: Eilhausen

Blatt 175

zum Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag

30.09.2024

Auftraggeber:  
Amtsgericht Lübbecke  
AZ: 8 K 10 / 24

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)</b>	<b>Seite</b>	<b>5</b>
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	6
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	7
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>Seite</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Seite</b>	<b>9</b>
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	11
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	12
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	12
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	12
4.3	Zusammenstellung der Bodenwerte	Seite	13
4.3.1	Berücksichtigung besonderer objektsspezifischer Grundstücksmerkmale	Seite	13
4.4	Verkehrswert	Seite	14
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
<b>7</b>	<b>4 Objektfotos</b>		

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Lübbecke Kaiserstraße 18 32312 Lübbecke
Auftrag vom:	29.08.2024
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung (AZ: 8 K 10 / 24)

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	lt. Grundbuch: <hr/> <i>[wird in der vorliegenden Internet-Version nicht genannt]</i>
-------------	--

### 1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2024 von 10:00 Uhr bis ca. 10:30 Uhr
Ortstermin:	Trotz rechtzeitiger schriftlicher Benachrichtigung ist der Eigentümer nicht zum Ortstermin erschienen. Da das Grundstück nicht mehr bebaut ist, habe ich den Ortstermin allein durchgeführt, in Absprache mit dem Gericht wurde auf die Anberaumung eines zweiten Ortstermins verzichtet
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt wurde von der Straße (B65) aus besichtigt.

### 1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	• 29.08.2024
Auftrag vom:	• 29.08.2024
Auftragseingang:	• 04.09.2024
Ortstermin:	• 30.09.2024
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	• 30.09.2024

---

## 1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
  - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
  - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
  - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
  - Grundbuchauszug vom 02.09.2024
- allgemeine Grundlagen \*):
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
  - einschlägige Fachliteratur
  - zum Stichtag aktueller Grundstücksmarktbericht

---

\*) s. auch Literaturverzeichnis

## 1.6 Hinweise zum Gutachten

- 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. Dies gilt insbesondere für das beigefügte Kartenmaterial.

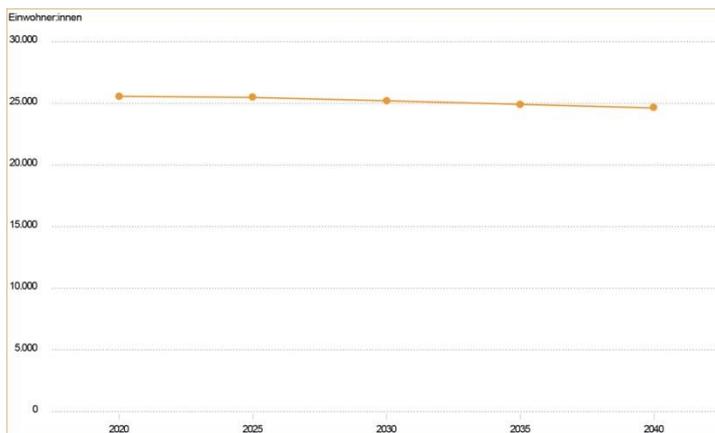
## 2 Grundstücksbeschreibung (Grund und Boden)

### 2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Lübbecke
Ortsteil:	Eilhausen
Kreis:	Minden-Lübbecke
Amtsgerichtsbezirk:	Lübbecke
Regierungsbezirk:	Detmold
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Lübbecke
Einwohnerzahl:	26 000
Fläche:	65,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	400 Einwohner/km <sup>2</sup>
Kaufkraftindex:	101,1

Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung in Lübbecke (2020-2040)

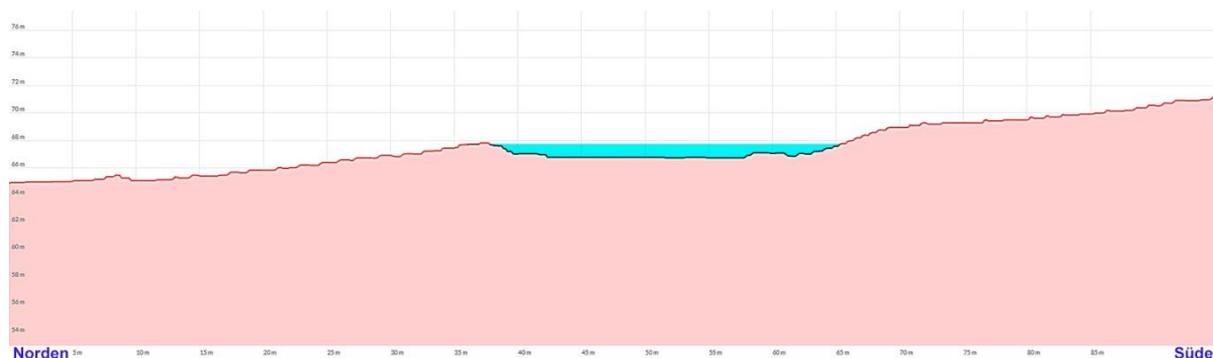


(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

Grundbuch von	Eilhausen
Blatt:	175
Gemarkung:	Eilhausen
Flur:	2                      4
Flurstück:	357                      165
Größe:	7 m <sup>2</sup> 5239 m <sup>2</sup>
Verkehrslage:	Ortsrandlage – unmittelbar vor Ortsteileinfahrt Nettelstedt
Wohnlage:	keine Wohn- / Geschäftslage
Art der Bebauung:	nicht bebaubar - Außenbereich

## 2.2 Zuschnitt und Topografie

	<u>Flur 4 – Flurstück 165</u>	<u>Flur 2 – Flurstück 357</u>
mittlere Grundstücksbreite:	ca. 57 m	nicht festgestellt
mittlere Grundstückstiefe:	ca. 93m	nicht festgestellt
Grundstücksgröße :	5239,00 m <sup>2</sup>	7,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksform:	annähernd Parallelogrammförmig	schmaler Streifen
Höhenlage zur Straße:	im nördlichen Bereich vom Straßenrand leicht abfallend	
topographische Lage:	unterhalb der Trasse (- Aufbau zur Egalisierung der Fahrbahnoberfläche) beginnend annähernd eben, nach Süden leicht ansteigend	



Lage im Erschließungssystem:	Reihengrundstück
geografische Ausrichtung:	südlich der Straße

## 2.3 Erschließung

Zuwegung:	das Grundstück wird durch die Straße „B 65“ erschlossen.
Erschließungszustand:	die Straße ist voll ausgebaut
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, tlw. Rad-/Gehweg bzw. Grünstreifen
Straßenart:	Bundesstraße mit Durchgangsverkehr
Verkehrsaufkommen:	stark
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	an der nord-westlichen Grundstücksspitze befindet sich ein Freiluft-Stromversorgungsschrank

## 2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Baulastenverzeichnis:	Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.
Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 125-135 BauGB mehr an.</li> </ul>
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.
Festsetzungen im Bebauungsplan	ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Entwicklungsstufe:	Grünland / Teich
schädliche Bodenveränderungen / Altlasten:	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir der zuständige Mitarbeiter des Umweltaamtes mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke verzeichnet ist. Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

---

Gewerbebetrieb	ist nicht vorhanden
etwaige Zubehörgegenstände	sind nicht vorhanden
bauliche Beschränkungen	eine künftige Bebauung ist nicht zulässig (§35 BauGB)
Wohnungsbindung	mangels Bebauung nicht vorhanden
Denkmalschutz	war nicht vorhanden

---

### **3 Gebäudebeschreibung**

Das Gebäude (Haus Nr. 41) wurde abgebrochen, eine Abbruchgenehmigung wurde nicht beantragt, diese war gem. § 62(3) BauO NRW nicht erforderlich, daher konnte vom Bauamt kein Abbruch-zeitraum genannt werden.

Das Bauamt der Stadt Lübbecke teilte mit, dass das Grundstück im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt und dass mit Abbruch des Gebäudes der Bestandsschutz erloschen ist. Eine erneute Bebauung des Grundstücks ist nicht zulässig, es hat somit seine Eigenschaft als „Bauland im Außenbereich“ verloren.

## 4 Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück in Lübbecke, Windmühlenfeld (41)

Amtsgericht		Lübbecke	Grundbuch von		Eilhausen	Blatt	175	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur   Flurstück		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>		
		a	b						c	
1	2	3					4			
1		Eilhausen	2	357	Verkehrsfläche, Windmühlenfeld - B 65 -					07
2		Eilhausen	4	165	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Windmühlenfeld 41			52		39

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 30.09..2024

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Lübbecke	Grundbuch von		Eilhausen	Blatt	175	Abteilung II		
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen								
		1	2	3						
1-3		- gelöscht -								
4	1, 2	Zwangsversteigerungsvermerk vom 11.06.2024								

---

## **ALLGEMEINES**

### **DEFINITION DES VERKEHRSWERTES**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag (= stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

### **WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

## 4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

In dem hier vorliegenden Fall kommt daher ausschließlich das Vergleichswertverfahren zum Ansatz.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs.1 i.V. mit §§ 24 - 26 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs.2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024 für Grünland: 2,10 €/m<sup>2</sup>. Für Wasserflächen werden in der hiesigen Region i.d.R. 0,50 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Für Verkehrsflächen werden im Normalfall zwischen 10 % und 20 % des Bauland-Bodenrichtwertes angesetzt, in dessen unmittelbarer Nähe eine entsprechende Bebauung vorhanden ist. Da das Flurstück 357 der Flur 2 bei einer Größe von 7 m<sup>2</sup> augenscheinlich nur wenige Zentimeter breit ist, können hier nur ebenfalls 2,10 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.

### 4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

#### Flur 2 – Flurstück 357

Grünland: 7 m<sup>2</sup> \* 2,10 €/m<sup>2</sup> = 15,00 €

#### Flur 4 – Flurstück 165

Grünland \*) 4778 m<sup>2</sup> \* 2,10 €/m<sup>2</sup> = 10.034,00 €

Teich: \*) 461 m<sup>2</sup> \* 0,50 €/m<sup>2</sup> = 231,00 €

10.265,00 €

---

**Bodenwert: rd.10 000,00 €**

\*) Größenangaben aus dem Liegenschaftskataster

### 4.3 Zusammenstellung der Bodenwerte

▷ Bodenwert des Flurstücks 357 der Flur 2	→ 4.2.2	15,00 €
▷ Bodenwert des Flurstücks 165 der Flur 4	→ 4.2.2	10.265,00 €
▷ vorläufiger Vergleichswert der Grundstücke	insgesamt:	<b>10.280,00 €</b>

#### 4.3.1 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▷ vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	→ 4.3	10.280,00 €
▷ Wertminderung: Auf dem Grundstück liegen nach Abbruch des Gebäudes am nördlichen Grundstücksrand zwei große Haufen an Bauschutt, die zu entfernen sind. Weiterhin befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks eine mit Hof-Pfastersteinen ausgestattete Fläche, die die Nutzbarkeit der Grünlandfläche leicht beeinträchtigen (siehe Fotos). Die Kosten für die Beseitigung dieser Reste aus der ehemaligen Bebauung werden auf rund 1.000,00 € geschätzt		<u>- 1.000,00 €</u>
▷ Verkehrswert der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit	insgesamt	9.280,00 €
		<b>rd. 9.000,00 €</b>



## 5 Literaturverzeichnis

### REGELMÄßIG VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

#### **KLEIBER**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und  
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV  
10. Auflage, 2024, Reguvis Verlag

#### **KLEIBER**

ImmoWertV (2021)  
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

#### **BISCHOFF**

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung  
1. Auflage, 2021, mg<sup>o</sup> fachverlage

#### **BOBKA (Hrsg.)**

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele  
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

#### **UNGLAUBE**

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung  
1. Auflage, 2022, Reguvis Verlag

#### **ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK**

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen  
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

#### **ROSS - BRACHMANN**

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)  
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

#### **GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF**

Praxis der Grundstücksbewertung  
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

#### **TILLMANN / KLEIBER / SEITZ**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken  
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

#### **VÖLKNER**

Verkehrswertnahe Wertermittlung  
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien  
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

#### **GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT**

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

---

## **RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

### **ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl)

### **ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

### **Erbbaurechtsgesetz**

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

### **WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

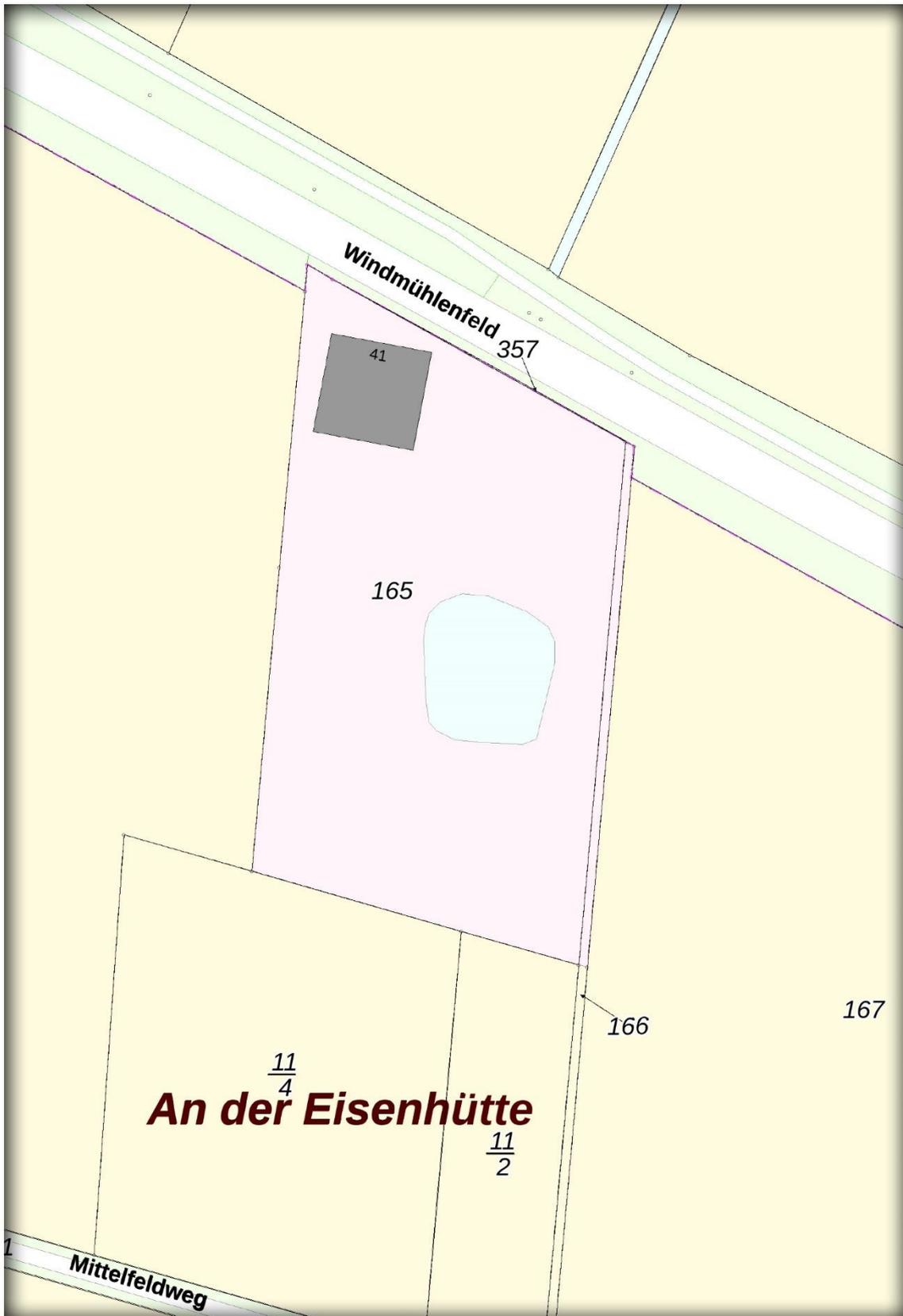
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

### **WoFIV**

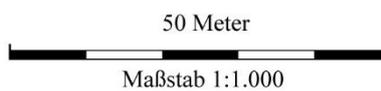
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

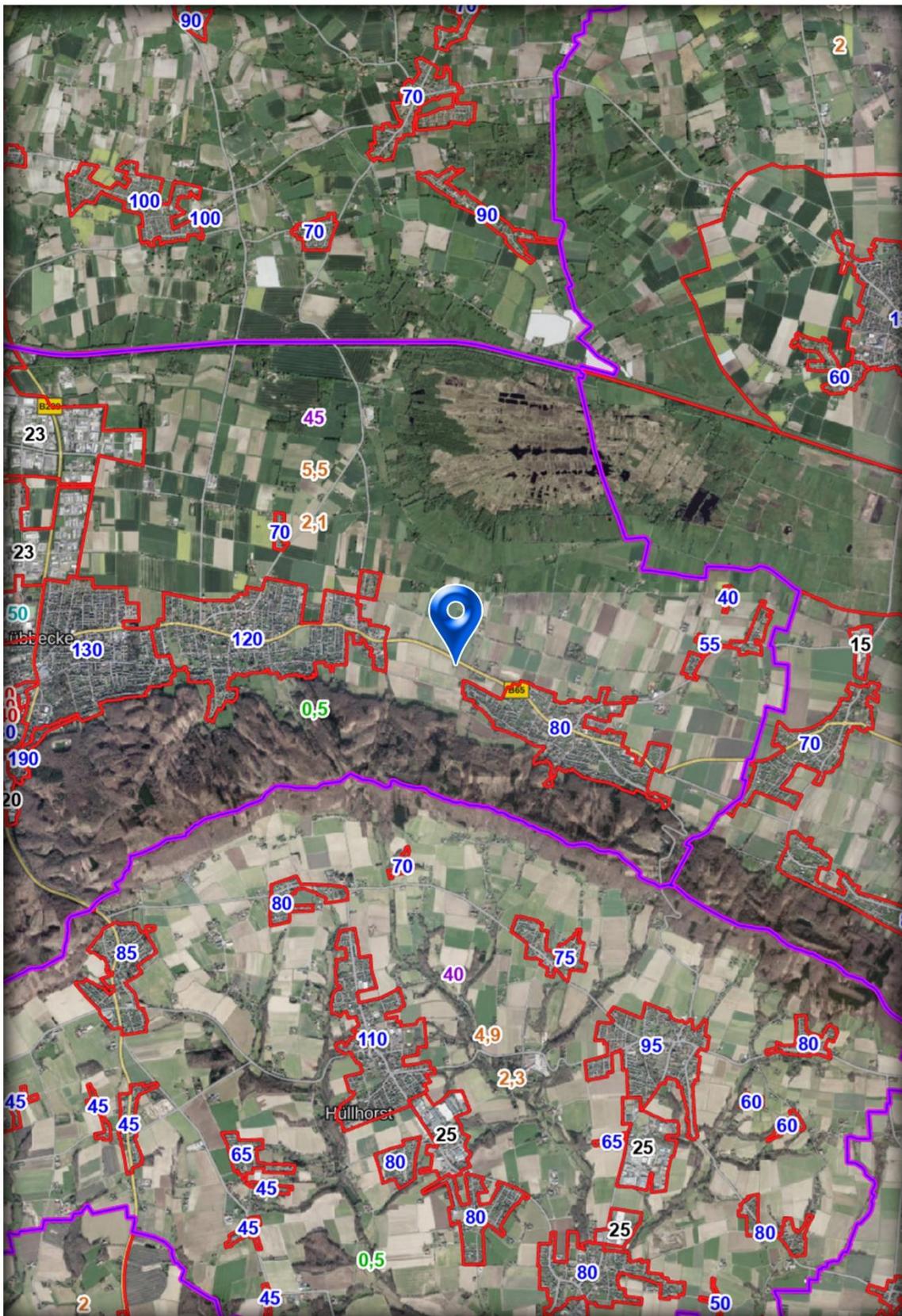
(BGBl. I 2003, 2346)



Gemarkung: Eilhausen  
Flur: 2 + 4  
Flurstück: 357 + 165



Windmühlenfeld 41  
Lübbecke  
30.09.2024



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke



Nord-Ansichten





Bauschutt



Hof-Pflastersteine