MAKS Immobilien Management GmbH

Dipl.-Ing. (Assessor)
Karsten Wichmann
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung

Immobiliengutachter
Real Estate Valuer
HypZert F

MAKS Immobilien Management GmbH, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen

Amtsgericht Minden
Königswall 8

32423 Minden

Datum: 13.07.2026
Projektnummer: 061/26/323

G U T A C H T E N

in der Zwangsversteigerungssache zur Geschäftsnummer 53 K 2/26

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für den **Resthof**, bestehend aus einem

Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung), einem Wirtschaftsgebäude und einer Doppelgarage sowie den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen in 32479 Hille, Frotheimer Straße 100



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 29.06.2026 ermittelt mit rd.

345.000,- €

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in 10 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	12
2.7.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1.	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2.	Resthof / Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)	13
3.3.	Nebengebäude	16
3.4.	Außenanlagen	16
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.1.1.	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.1.2.	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.1.3.	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.2.	Bodenwertermittlung	20
4.2.1.	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
4.2.1.1.	Bebauter Bereich - Grundstücksteilfläche A	23
4.2.1.2.	Unbebauter Bereich (Grünland) - Grundstücksteilfläche B	25
4.2.1.3.	Unbebauter Bereich (Ackerland) - Grundstücksteilfläche C	27
4.2.1.4.	Zusammenstellung der Bodenwerte	29
4.1.	Sachwertermittlung	30
4.1.1.	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	30
4.1.2.	Sachwertberechnung	31
4.1.3.	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	34
4.2.	Vergleichswertermittlung	40
4.2.1.	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
4.2.2.	Vorbemerkungen zu Datengrundlage	41
4.2.3.	Vergleichswertermittlung / Vergleichsfaktoren	42
4.2.4.	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	44
5.	Verkehrswert	45
5.1.	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
5.1.1.	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
5.1.2.	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
5.1.3.	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
5.2.	Verkehrswert	46
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
7.	Verzeichnis der Anlagen	48

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

MAKS Immobilien Management GmbH

1. Allgemeine Angaben

- **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Resthof, bestehend aus einem Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung), einem Wirtschaftsgebäude und einer Doppelgarage sowie den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen
Objektadresse:	Frotheimer Straße 100 32479 Hille
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hille, Blatt 444, lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung Hille, Flur 7, Flurstück 121/1, Hof- und Gebäudefläche, Ackerland, Grünland, Frotheimer Straße 100, 20.642 m²

- **Angaben zum Auftrag, zum Auftraggeber und zur Auftragsabwicklung**

Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Gutachtenauftrag vom:	04.03.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren des Grundstücks gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird.
Ortstermin:	Mit Schreiben vom 08.06.2026 wurden die Schuldner und Gläubiger zum angesetzten Ortstermin am 29.06.2026 geladen.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.06.2026 (nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer und der Sachverständige **Eine Innenbesichtigung wurde abgelehnt!**
Anmerkung:	Der Wertermittlungsstichtag 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 Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Qualitätsstichtag:	29.06.2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

- **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 Wertermittlungsstichtag kein Gewerbebetrieb geführt.
- Eine Liste des Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen:
  Zum Besichtigungstermin 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. Es konnte allerdings Abweichung beim Bewertungsobjekt festgestellt werden (siehe Kap. 2.5 Bauordnungsrecht).
- Bestehen Baulasten?
  Zum Wertermittlungsstichtag besteht eine Altenteilerbaulast (siehe Kap. 2.5 Baulasten).
- Bestehen Altlasten?
  Es lagen keine Einträge im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten oder über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Minden-Lübbecke vor. Das vom Umweltamt geführte Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Besteht Denkmalschutz?
  Zum Wertermittlungsstichtag besteht kein Denkmalschutz.
- Bestehen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen?
  Zum Wertermittlungsstichtag sind keine Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen ersichtlich.
- Bestehen Grunddienstbarkeiten?
  Im Grundbuch ist kein Herrschvermerk eingetragen. Das Flurstück 154 sei gem. Aussage des Eigentümers eine öffentlich gewidmete Straße. Dementsprechend ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag von der öffentlichen Straße aus ausreichend erschlossen.
- 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 Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000)
- 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
- Bauakte der Gemeinde Hille im Jahr 2023,
  seitdem keine Änderungen gem. Aussage des Bauamtes in Hille
- Bodenrichtwertauskunft und Daten zum Grundstücksmarkt über die Gutachterausschüsse und die Grundstücksmarktberichte
- Erkundigungen bei der Gemeinde Hille, 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 Schadensersatzhaftung 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:	Hille	(ca. 16.200 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen	
	- seit 2011:	- 1,7 %
	- 2020 bis 2040:	- 9,8 %
	Durchschnittsalter	
	- 2023:	46,2 Jahre
	- 2040:	48,6 Jahre
	Quelle: Bertelsmann Stiftung - Internetpräsentation des Projektes "Wegweiser Kommune" - "Demographiebericht: Daten– Prognosen“	
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 6)	<u>Nächstgelegene Städte:</u>	
	Espelkamp	(ca. 8 km entfernt)
	Lübbecke	(ca. 10 km entfernt)
	Rahden	(ca. 15 km entfernt)
	Minden	(ca. 15 km entfernt)
	Petershagen	(ca. 20 km entfernt)
	Bad Oeynhausen	(ca. 20 km entfernt)
	Herford	(ca. 35 km entfernt)
	Stadthagen	(ca. 40 km entfernt)
	Diepholz	(ca. 45 km entfernt)
	Sulingen	(ca. 50 km entfernt)
	Bielefeld	(ca. 50 km entfernt)
	Osnabrück	(ca. 55 km entfernt)
	Hameln	(ca. 55 km entfernt)
	Detmold	(ca. 60 km entfernt)
	Nienburg	(ca. 60 km entfernt)
	Hannover	(ca. 85 km entfernt)
	Bremen	(ca. 100 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u>	
	Düsseldorf	(ca. 230 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B 65	(ca. 6,5 km entfernt)
	B 239	(ca. 8 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A30	(ca. 18 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u>	
	Espelkamp	(ca. 9 km entfernt)
	Minden	(ca. 18 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u>	
	Hannover – Langenhagen	(ca. 90 km entfernt)

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

Regionalplanung:	Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Blatt 5: Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, an einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Landesstraße L 766), Gebiet zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung, südlich angrenzend ein Gebiet für den Grundwasser- und Gewässerschutz

- **Kleinräumige Lage**

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 6)	Nordwestlicher Ortsrand von Hille im Ortsteil Neuenbaum gelegen. Entfernungen: zum Ortszentrum der Gemeinde Hille ca. 2 km, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle 200 m), Kindergarten, Schulen, Geschäfte des täglichen und des gehobenen Bedarfs, Ärzte und Apotheken in Hille ca. 2 - 3 km, Verwaltung in Hille - Hartum ca. 9 km entfernt Dem Bodenrichtwert von 35,- €/m² entsprechend handelt es sich um eine einfache Wohnlage in der Gemeinde Hille bzw. im Landkreis Minden-Lübbecke.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Nachbarschaft:	Gemischte (wohnbauliche, gewerbliche und landwirtschaftliche) Nutzungen, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft
Beeinträchtigungen/Immissionen:	Durchschnittlich
Topografische Grundstückslage:	Eben

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 8)	<u>Straßenfronten:</u> ~ 8 m zum südlich gelegenen Weg (Flurstück 154), ~ 18 m zum westlich gelegenen Weg (Flurstück 155), ~ 85 m zum nordöstlich gelegenen Weg (Flurstück 227) <u>Grundstückstiefe:</u> ca. 85 – 125 m in Südost-Nordwest-Richtung und ca. 190 – 225 m in Nordost-Südwest-Richtung <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 121/1 Größe: 20.642 m² <u>Bemerkungen:</u> Leicht unregelmäßige Grundstücksform

2.3. Erschließung

Straßenart:	Überörtliche Verbindungsstraße „Frotheimer Straße“ (L 766) mit regem Verkehr, Zuwegung: Stichweg/Sackgasse mit mäßigem Verkehr (Flurstück 154)

Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege und Parkstreifen nicht vorhanden, asphaltierter Stichweg (Flurstück 154)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss (Druckentwässerung), Medienanschlüsse
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung, aber grenznahe Bebauung des Wirtschaftsgebäudes, tlw. eingefriedet durch Holz- und Drahtzäune
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Umweltamtes des Kreises Minden-Lübbecke vom 20.09.2023 wurde das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt. Es wurde keine aktuellere Anfrage bei der zuständigen Stelle gestellt. Die Grundstückssituation hat sich gem. Angaben des Eigentümers seit dem Wertermittlungsstichtag des Vorgutachtens nicht verändert.
Baugrund:	Es wird augenscheinlich von einem gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund ausgegangen. Grundwasserschäden waren gem. Aussage des Eigentümers nicht vorhanden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4. Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.03.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hille, Blatt 444 folgende Eintragung: Lfd. Nrn. 7, 8, 9, 10, 11: Pfändungsvermerke Lfd. Nr. 13: 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 bei der Bezirksregierung Detmold nicht eingetragen. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind gem. Auskunft des Eigentümers nicht bekannt. 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 beim Kreis Minden-Lübbecke folgende Eintragung: Altenteilerbaulast (Übernahme einer Nutzungsbeschränkung)
Hinweise:	Die Eintragung einer Baulast für eine Altenteilerwohnung soll nach § 35 (5) BauGB erfolgen, wenn ein nach § 35 (1) BauGB zulässiges Bauvorhaben im Außenbereich einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Hierbei ist zu beachten, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Wird der Betrieb nach Genehmigung des Altenteilerhauses eingestellt, bleibt letzteres nach der Rechtsprechung im allgemeinen weiter privilegiert, solange es von dem früheren Betrieb eng verbundenen Personen genutzt wird. Wird der Betrieb aufgegeben, entfällt im Allgemeinen die Privilegierung des Hofes selbst. Denn darin liegt eine Nutzungsänderung. Eine Entprivilegierung ist auch dann gegeben, wenn das Altenteilerhaus nicht mehr von solchen Personen genutzt wird, die dem landwirtschaftlichen Betrieb eng verbunden sind.
Würdigung:	Durch das Ableben des Berechtigten, als auch der augenscheinlichen Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes (im Vollerwerb) ist der Voraussetzung der Baulast im ursprünglichen Sinne nicht mehr vorhanden.

Für einen Erwerber / Ersteigerer des Bewertungsobjektes wäre zu bedenken, dass eine Nutzungsänderung von der Baubehörde genehmigt werden müsste, durch die die Privilegierung der Altenteilerbaulast aufgehoben werden könnte.

Die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung wird bei dieser Bewertung vorausgesetzt. Dieser Vorgang wäre aber mit einem Aufwand und entsprechenden Kosten verbunden und **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit einem Abzug zu berücksichtigen**.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Baudenkmale in Hille eingetragen. Auch aufgrund der Gebäudeart und Bauweise des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Auf dem Flurstück steht ein Naturdenkmal, wobei es sich um eine Eiche neben der Scheune handelt.

- **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Gemeinde Hille als Flächen für Landwirtschaft (L) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 BauGB ist u.a. ein bauliches „Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ ein privilegiertes Vorhaben ist. „Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“ Vorhandene bauliche Anlagen dürfen auch nur unter Einschränkungen erweitert oder einer anderen Nutzung zugeführt 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 / soweit von außen möglich geprüft.

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

Es konnten folgende **Abweichung** festgestellt werden:

Der hintere Teil des Wirtschaftsgebäudes ist nicht in der Bauakte enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass der Anbau nicht genehmigt wurde.

Der Anbau und die Überdachung an der Doppelgarage sind ebenso nicht in der Bauakte enthalten. Auch hierbei wird davon ausgegangen, dass diese Anbauten nicht genehmigt wurden.

Bei diesen Anbauten wird grundsätzlich eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit bzw. Bestandsschutz vorausgesetzt, da diese Bauteile bereits vor mehreren Jahrzehnten errichtet wurden. Allerdings wird davon ausgegangen, dass hierfür Nachtragsgenehmigungen von der Baubehörde angefordert werden. Auch dieser Vorgang wäre mit einem Aufwand und entsprechenden **Kosten verbunden und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit einem Abzug zu berücksichtigen**.

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

2.6. Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Tlw. baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV) im Außenbereich und tlw. Fläche der Landwirtschaft (vgl. §5 Abs. 1 ImmoWertV) Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist der Anlage 8 zu entnehmen.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Für das Bewertungsgrundstück sind nach Auskunft der Gemeinde Hille zum Bewertungsstichtag keine Beiträge bzw. Abgaben offen. „Die Kanalanschlussbeiträge an die öffentliche Kanalisation sind anteilig für eine Fläche von 1.850 m² des übergroßen Flurstücks zum Beitrag veranlagt und diese auch bezahlt.“

2.7. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem Resthof / Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und weiteren Nutzflächen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen) und wird eigen genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Doppelgarage mit Abstellraum und ein Wirtschaftsgebäude (Scheune/Schuppen/Garage).

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. Es sei denn, der optische Eindruck vermittelt zerstörte Infrastruktur.

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. Resthof / Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

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

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Resthof / Bauernhaus) mit Stall-Anbau, eingeschossig, teilunterkellert, Dachgeschoss tlw. ausgebaut **(keine Innenbesichtigung!)**
Baujahr:	18 Jhd. (gem. Aussage des Eigentümers)
Modernisierungen / Umbauten:	1935 Wohnhausumbau (gem. Bauakte) 1953 Wohnhausumbau und Stallanbau (gem. Bauakte) 1974 Wohnhausanbau (gem. Bauakte) 1981 Verklinkerung d. Westfassade (gem. Bauakte) 2018 Fenster (tlw.), Haustür, Bad und Sanitär im Altbau (gem. Aussage des Eigentümers) ~2010 Elektroinstallationen (gem. Aussage Eigentümers)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Besichtigungstermin nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Außenbesichtigung wird ein überdurchschnittlicher Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt

Außenansicht:	Verblendung mit Klinker bzw. Ziegel

- **Gebäudekonstruktion (keine Innenbesichtigung)**

Konstruktionsart:	Massivbauweise / ursprünglich Fachwerk (gem. Aussage des Eigentümers)
Fundamente:	Streifenfundamente Stein und Beton (gem. Aussage des Eigentümers)
Umfassungswände:	Mauerwerk (gem. Aussage des Eigentümers)
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk (gem. Aussage des Eigentümers)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Holzbalkendecke (gem. Aussage des Eigentümers)
Treppen:	Holztreppen (gem. Aussage des Eigentümers)
Hauseingangsbereich:	Eingang Süd: offener Windfang mit Eingangsstufe, hinterliegende Kunststoffeingangstür mit Oberlicht und Seitenteilen mit Lichtausschnitten Eingangstür Nord: Holztür mit Seitenteil und Lichtausschnitten Seitentüren Ost: offener Windfang mit hinterliegender Kunststofftür und Kunststofftür zum Wirtschaftsbereich (Stall)
Dach:	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton)

- **Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Bauakte – keine Innenbesichtigung)**

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Kellergeschoss:	1 Kellerraum
Erdgeschoss: Altbau	4 Räume, Küche, Bad, 2 Flure, Terrasse Wohnfläche Altbau: ca. 133 m²
Erdgeschoss: Anbau	Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse
Dachgeschoss: Anbau	Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Balkon, Wohnfläche Anbau: ca. 133 m²
Wohnfläche:	**rd. 266 m²**

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

Fußböden:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung Fliesen, Laminat (gem. Aussage des Eigentümers)
Wandbekleidung:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung

	Putz / Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich (gem. Aussage des Eigentümers)
Deckenbekleidung:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung Putz / Trockenputz mit Tapete und/oder Anstrich (gem. Aussage des Eigentümers)
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Rollläden aus Kunststoff
Innentüren:	Unbekannt, keine Innenbesichtigung Holz (gem. Aussage des Eigentümers) Kunststofftür zwischen Diele und Wohnung im Altbau

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

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Abwasserableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung (gem. Aussage des Eigentümers)
Heizung:	Nachtspeicheröfen und Kaminöfen (gem. Aussage des Eigentümers)
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer (gem. Aussage des Eigentümers)
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallationen (gem. Aussage des Eigentümers)
EG Altbau:	Bad mit Wanne, WC- & Waschbecken
EG Anbau:	Bad mit Wanne, Dusche, WC- & Waschbecken
DG Anbau:	Gäste-WC mit WC- & Waschbecken
	(gem. Aussage des Eigentümers)

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen:	Balkon
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich ausreichend
Grundrissgestaltung:	Für das Baujahr zeittypisch, gem. Bauakte viele Änderungen beim Grundriss im Laufe der Zeit
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine von außen ersichtlich
Baumängel und Bauschäden:	**Keine Innenbesichtigung!** - Fugen der Klinkerfassade in Teilbereichen noch nicht fertig gestellt - Offene Wand der Scheune
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand (von außen betrachtet) ist als befriedigend zu bezeichnen.

Ob ein erhöhter Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf besteht kann nur bedingt eingeschätzt werden.

3.3. Nebengebäude

Wirtschaftsgebäude mit Scheune/Schuppen/Stall/Garage, Baujahre 1950 und 1962 Anbau, gemischte Bauweise, Satteldach mit Ziegeleindeckung und Überdachungen mit Wellplatten (asbesthaltig), Anbau abgerissen

Doppelgarage mit Anbau, Baujahr ~ 1969, massive Bauweise, Putzfassade, Satteldach mit Wellplatten, Fenster, 2 Metallschwingtoren und Holztüren, ca. 55 m² Nutzflächen inkl. Abstellraum + Überdachung

3.4. Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal (Druckentwässerung), Strom, Medien)
- Hof- und Wegebefestigungen sowie Terrassen aus Betonsteinpflaster, Betonflächen, Waschbetonplatten sowie Holzdielen
- Einfriedungen durch Holz- und Drahtzäune
- Gartenhaus
- Fahrsilo
- Garten mit Rasen und Pflanzungen

Die Außenanlagen machen einen überwiegend gepflegten Eindruck.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für de Resthof, bestehend aus einem Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung), einem Wirtschaftsgebäude und einer Doppelgarage sowie den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen in 32479 Hille, Frotheimer Straße 100 zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hille	444	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hille	7	121/1	20.642 m²

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 solch bebaute 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.

- **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 **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **zu Kontrollzwecken möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** nur bedingt verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks nur bedingt / nur über die benachbarten Landkreise zur Verfügung stehen.

- **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.

Das Ertragswertverfahren wird auch nicht stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) nicht bzw. nur bedingt zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar. Dies erfolgt aber im vorliegenden Fall über das Vergleichswertverfahren.

4.2. Bodenwertermittlung

- **Bodenrichtwerte mit Definition der Bodenrichtwertgrundstücke**

Die **Bodenrichtwerte** betragen für die Lage (Bodenrichtwertzone) des Bewertungsgrundstücks **35,- €/m²** sowie **4,20 €/m²** und **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**.

Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:

Bodenrichtwert	=	35,- €/m²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen (W)
Ergänzende Nutzung	=	bebaute Flächen im Außenbereich
Maß der baulichen Nutzung	=	I – II-geschossig
Grundstücksfläche	=	1.000 m²
Lagebeurteilung	=	0 (keine Lageklasse)

Bodenrichtwert	=	4,20 €/m²
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Acker
Ackerzahl	=	35
Lagebeurteilung	=	0 (keine Lageklasse)

Bodenrichtwert	=	2,00 €/m²
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	35
Lagebeurteilung	=	0 (keine Lageklasse)

- **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	29.06.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land im Außenbereich (Bestandschutz im Außenbereich)
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	=	gemischte Baufläche (M)
Ergänzende Nutzung	=	bebaute Flächen im Außenbereich
Maß der baulichen Nutzung	=	I-II-geschossig
Grundstücksfläche	=	20.642 m² 3.500 m² (Grundstücksteilfläche A - bebaut, Wohnbaufläche) 1.467 m² (Grundstücksteilfläche B - unbebaut, Grünland) 15.675 m² (Grundstücksteilfläche C - unbebaut, Ackerland) Anmerkung: Die Grundstücksteilflächen wurden aus den Signaturen der Liegenschaftskarte abgeleitet, die in Örtlichkeit bei der Besichtigung auf Plausibilität geprüft wurde. Darstellung der Grundstücksteilflächen entsprechen der Liegenschaftskarte: siehe Anlage 8
Bodenschätzung:		Grundstücksteilfläche B: Grünland (Gr): lS II a 3 40/40 auf rd. 1.450 m² Bodenart (lS), Bodenstufe (II), Klimastufe (a), Wasserstufe (3), Bodenzahl 40, Grünlandzahl 40 Grundstücksteilfläche C: Ackerland (A), Sl 3 D 36/38 auf rd. 170 m² (Nord) Sl 3 D 39/41 auf rd. 8.000 m² (Nord) lS 3 D 46/48 auf rd. 710 m² (am Hof) lS 4 D 42/44 auf rd. 5.830 m² (Mitte) Sl 3 D 39/41 auf rd. 982 m² (West) Bodenarten (Sl und lS), Zustandsstufe (3 bis 4), Entstehungsarten (D), Bodenzahl 36 bis 46, ∅ 40,4 Ackerzahl 38 bis 48, ∅ 42,4

Die Bodenpunkte (Acker- bzw. Grünlandzahl) werden auf einer Skala von 1 bis 100 bzw. 120 Punkten in der amtlichen Bodenschätzung verschlüsselt, diese ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Die Erläuterungen zu den Bodenschätzungsergebnissen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Ackerschätzung	
Bodenarten	• S = Sand • S1 = anlehmiger Sand • 1S = lehmiger Sand • SL = stark lehmiger Sand • sL bzw. 8L = sandiger Lehm • L = Lehm • LT = schwerer Lehm • T = Ton • MO = Moor
Zustands-stufen	Einteilung nach Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden von größter Leistungsfähigkeit (Stufe 1) bis zu stärkster Entartung oder geringster Entwicklung (Stufe 7)
Entstehungs-arten	• A = Alluvial- (Schwemmland-) boden • D = Diluvial- (Eiszeit-) boden • L = Löß- (Wind-) boden • V Verwitterungsboden • VG = Trümmer oder Gesteinsboden • G zusätzlich für Grobkörnigkeit bei A- und D- Böden • DV, AD, LV = Wechsel der Entstehungsarten
Wertzahl (WZ) mit Bodenzahl / Ackerzahl	• Bodenzahl (7 bis 100) ist eine Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen • Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind

Grünlandschätzung	
Bodenarten	• S = Sand • 1S = lehmiger Sand • L = Lehm • T = Ton • MO = Moor
Bodenstufen	Unterteilung nach dem Entwicklungs- und Alterungsgrad der Böden von I (=sehr günstig) bis III (=sehr ungünstig)
Klimastufen	bezogen auf die durchschnittliche Jahreswärme • a = 8 Grad Celsius und mehr (günstigste) • b = 7,9 bis 7,0 Grad Celsius • c = 6,9 bis 5,7 Grad Celsius • d = 5,6 Grad Celsius und weniger (ungünstig)
Wasserstufen	Unterteilung auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens (Skala von 1 = günstigste Wasserverhältnisse bis 5 = ungünstigste Wasserverhältnisse), besonders trockene Lagen in den Stufen 4 und 5 werden durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.
Wertzahl (WZ) mit Grünland-grundzahl / Grünlandzahl	• Grünlandgrundzahl (7 bis 88) ist eine Verhältniszahl für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter vorausgesetzten einheitlichen Ertragsbedingungen • Grünlandzahl (1 bis 100) berücksichtigt Abweichungen von den o. g. vorausgesetzten Verhältnissen

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

4.2.1. Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

4.2.1.1. Bebauter Bereich - Grundstücksteilfläche A

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	**=**	**35,00 €/m²**	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**35,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterungen
Stichtag	01.01.2026	29.06.2026	×	1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Lage im Erschließungssystem	Reihengrundstück	Binnengrundstück	×	1,00	E2
Immissionen	lageüblich	lageüblich			
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	35,35 €/m²	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche / Bebaute Flächen im Außenbereich)	M (gemischte Baufläche / Bebaute Flächen im Außenbereich)	×	1,00	E4
Maß der Nutzung	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m²)	1.000	3.500	×	0,54	E5
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	19,09 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			–	0,00 €/m²	
Insgesamt –0,00 €/m²					
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**rd.**	**19,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	19,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	-	0,00 €/m²	
relativer Bodenwert	**=**	**19,00 €/m²**	
Fläche (bebaut)	×	3.500 m²	
Gesamtbodenwert (rentierlich)	**=**	**66.500,00 €**	
Zu/Abschläge	+	0,00 €	
Bodenwert	**rd.**	**66.500,00 €**	

Der **Bodenwert** für die Grundstücksteilfläche A des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 insgesamt rd. **66.500,- €**.

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

- **Erläuterungen zur Bodenwertermittlung der Grundstücksteilfläche A**

E1 - Zeitliche Anpassung:
Der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2025 zu 2026 um rd. 1,3 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 4,7 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr weder gestiegen noch gefallen und in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich rd. 1,7 % pro Jahr 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 erholten Immobilienmarktes seit Ende 2024 wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 29.06.2026 mit einem Faktor von **1,01** berücksichtigt.

E2 - Lage im Erschließungssystem:
Bei Baugrundstücken gilt ein Reihengrundstück als die üblichste Lage im Erschließungssystem. Im vorliegenden Fall handelt es sich dagegen um ein Binnengrundstück, das rd. 55 m von der Erschließungsstraße entfernt liegt und auf das somit geringere Immissionen durch die als Landesstraße klassifizierten Frotheimer Straße einwirken. Die Lage innerhalb der bewirtschafteten Felder lässt dagegen zeitweise leicht erhöhte Immissionen zu erwarten. Die Wertbeeinflussung wird daher als neutral - da lageüblich - eingeschätzt und mit einem Faktor von **1,00** berücksichtigt.

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 - Art der Nutzung:
Eine Wertbeeinflussung aufgrund der abweichenden Art der Nutzung wird im vorliegenden Fall im Zuge der Flächenanpassung auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten des benachbarten Gutachterausschusses (für die benachbarten Landkreise Nienburg und Diepholz) für größere Hofstellen im Außenbereich berücksichtigt (siehe E5).

E5 - Fläche:
Eine Wertbeeinflussung durch die gegenüber einem durchschnittlich großen Grundstück in den Richtwertzonen (1.000 m²) abweichenden Grundstücksfläche (ca. 3.500 m²) wird in Anlehnung an die veröffentlichten Flächen-Umrechnungskoeffizienten des benachbarten Gutachterausschusses (für die benachbarten Landkreise Nienburg und Diepholz) berücksichtigt, da der örtliche Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten bei größeren Grundstücksflächen mit Resthöfen ausgewiesen hat.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von größeren landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich gem. Grundstücksmarktbericht Sulingen-Verden:

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m²)	**15**	**25**	**40**	**55**	**70**	**85**	**100**
Bodenwert (€/m²) (Hofraumfläche im Außenbereich bis 5.000 m²)	10	15	21	26	32	37	42
Umrechnungskoeffizient	0,68	**0,58**	**0,52**	0,47	0,45	0,43	0,42

- Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks: 35 €/m² - Koeffizient: 0,54

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

4.2.1.2. Unbebauter Bereich (Grünland) - Grundstücksteilfläche B

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			**=**	**2,00 €/m²**	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**2,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterungen
Stichtag	01.01.2026	29.06.2026	×	1,02	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Bodengüte	35	40	×	1,01	E2
Lage in der BRW-Zone	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Lage	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Zuschnitt, Neigung	lageüblich	eben, regelmäßig	×	1,00	
Erschließung	lageüblich	Straße: lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m²)	20.000	ca. 1.450 m²	×	0,90	E3
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	1,85 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. Insgesamt –0,00 €/m²			–	0,00 €/m²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**rd.**	**1,85 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
Grünland					
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis				1,85 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert			+	0,00 €/m²	
relativer Bodenwert			**=**	**1,85 €/m²**	
Teil-Fläche			×	1.450 m²	
Bodenwert			**=**	**2.682,50 €**	
Zu/Abschläge zum Bodenwert			-	0,00 €	
Bodenwert			**=**	**2.700,00 €**	

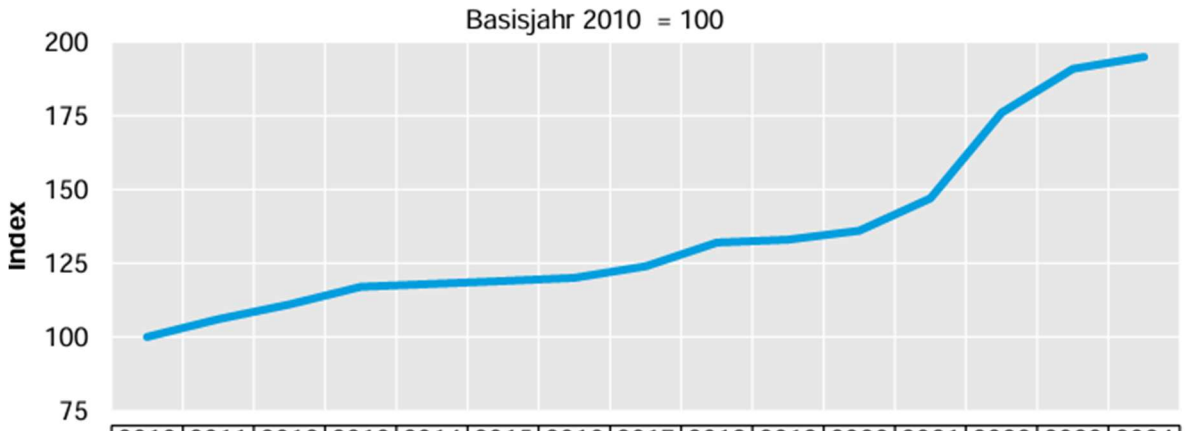
Der **Bodenwert** für die Grundstücksteilfläche B des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 insgesamt rd. **2.700,- €**.

- **Erläuterungen zur Bodenwertermittlung der Grundstücksteilfläche B**

E1 - Zeitliche Anpassung:
Der Bodenpreisindex für Dauergrünland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 2,1 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 8,1 % pro Jahr gestie-

gen. Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr weder gestiegen noch gefallen und in den letzten 5 (10) Jahren um durchschnittlich rd. 5,0 % (3,2 %) pro Jahr gestiegen.
Aufgrund des weiterhin steigenden Bodenpreisindex für Dauergrünland (siehe folgende Grafik) wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 29.06.2026 mit einem Faktor von **1,02** berücksichtigt.

Bodenpreisindex für Dauergrünland



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	100	106	111	117	118	119	120	124	132	133	136	147	176	191	195

E2 & E3:
Da weder im Bodenrichtwertauszug noch im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Grundstücksmerkmalen veröffentlicht wurden, werden die in den Grundstücksmarktdaten 2026 für den benachbarten Landkreis Nienburg angegebenen Umrechnungskoeffizienten herangezogen.

E2 - Bodengüte:
Das als Grünland eingestufte Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Bodengüte mit 40 Punkten überdurchschnittlich für diese Richtwertzone (35 Punkte). In Anlehnung an die herangezogen „Umrechnungskoeffizienten für Grünland bei unterschiedlicher Bodengüte“ für den benachbarten Landkreis Nienburg wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 1 % bzw. ein Faktor von **1,01** angebracht.

Grünlandzahl	**20**	**25**	**30**	**35**	**40**	**45**	**50**	**55**	**60**	**65**	**70**
Faktor 2024	0,93	0,95	0,97	**0,99**	**1,00**	1,01	1,02	1,02	1,02	1,03	1,04

- Ackerzahl des zu Bodenrichtwert-Grundstücks: 35 - Koeffizient: 0,99
- Ackerzahl des zu bewertenden Grundstücks: 40 - Koeffizient: 1,00

Umrechnungsfaktor: 1,01

E3 - Fläche:
Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich seiner Fläche (ca.1.450 m² knapp 0,15 ha) kleiner als ein typisches landwirtschaftliches Grundstück (2,00 ha). In Anlehnung an die herangezogen „Umrechnungskoeffizienten für Grünland bei unterschiedlicher Flächengröße“ für den benachbarten Landkreis Nienburg wird ein Abschlag in Höhe von rd. 10 % bzw. ein Faktor von **0,90** angesetzt.

Fläche [ha]	**0,3**	**0,5**	**1,0**	**2,0**	**2,5**	**3,0**	**3,5**	**5,0**	**6,5**	**8,0**
Faktor 2024	**0,91**	0,95	0,98	1,00	1,01	1,01	1,01	1,02	1,03	1,04

- Fläche des Bodenrichtwert-Grundstücks: keine Angaben ~ 2,0 ha - Koeffizient: 1,00
- Fläche des zu bewertenden Grundstücks: 0,15 ha - Koeffizient: ~ 0,90

Umrechnungsfaktor: 0,90

4.2.1.3. Unbebauter Bereich (Ackerland) - Grundstücksteilfläche C

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterungen
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	**=**	**4,20 €/m²**	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**4,20 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterungen
Stichtag	01.01.2026	29.06.2026	×	1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Bodengüte	35	42,4	×	1,03	E2
Lage in der BRW-Zone	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Lage	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
Zuschnitt, Neigung	lageüblich	unregelmäßig, eben	×	0,93	E3
Erschließung	lageüblich	Straße, lageüblich	×	1,00	
Grundstücksfläche (m²)	20.000	ca. 15.692 m²	×	0,99	E4
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	4,02 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. Insgesamt –0,00 €/m²			–	0,00 €/m²	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**rd.**	**4,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
Ackerland			
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		4,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²	
relativer Bodenwert	**=**	**4,00 €/m²**	
Teil-Fläche	×	15.692 m²	
Bodenwert	**=**	**62.768,00 €**	
Zu/Abschläge zum Bodenwert	-	0,00 €	
Bodenwert	**=**	**62.800,00 €**	

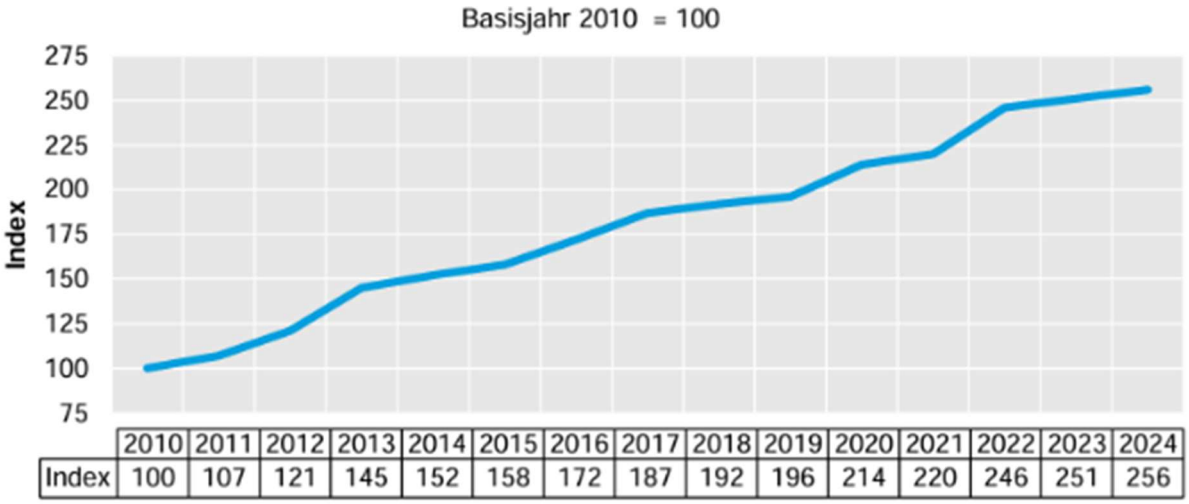
Der **Bodenwert** für die Grundstücksteilfläche C des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 insgesamt rd. **62.800,- €**.

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

- **Erläuterungen zur Bodenwertermittlung der Grundstücksteilfläche C**

E1 - Zeitliche Anpassung:
Der Bodenpreisindex für Ackerland im Kreis Minden-Lübbecke ist vom Jahr 2023 zu 2024 um rd. 2,0 % und in den letzten 5 Jahren um durchschnittlich rd. 5,6 % pro Jahr gestiegen. Der Bodenrichtwert ist im letzten Jahr um 5,0 % gestiegen und in den letzten 5 (10) Jahren um durchschnittlich rd. 7,1 % (6,8 %) pro Jahr gestiegen.
Aufgrund des weiterhin steigenden Bodenpreisindex für Ackerland (siehe folgende Grafik) wird eine zeitliche Anpassung bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse für den 29.06.2026 mit einem Faktor von **1,01** berücksichtigt.

Bodenpreisindex für Ackerland und ackerfähiges Grünland



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Index	100	107	121	145	152	158	172	187	192	196	214	220	246	251	256

E2 & E4:
Da weder im Bodenrichtwertauszug noch im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Minden-Lübbecke Umrechnungsfaktoren bei abweichenden Grundstücksmerkmalen veröffentlicht wurden, werden die in den Grundstücksmarktdaten 2026 für den benachbarten Landkreis Nienburg angegebenen Umrechnungskoeffizienten herangezogen.

E2 - Bodengüte:
Das als Ackerland eingestufte Bewertungsobjekt ist hinsichtlich der Bodengüte mit durchschnittlich rd. 42,4 Punkten überdurchschnittlich für diese Richtwertzone (35 Punkte). In Anlehnung an die herangezogen „Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bei unterschiedlicher Bodengüte“ für den benachbarten Landkreis Nienburg wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 3 % bzw. ein Faktor von **1,03** angebracht.

Ackerzahl	**20**	**25**	**30**	**35**	**40**	**45**	**50**	**55**	**60**	**65**	**70**
Faktor 2024	0,88	0,92	0,96	**0,98**	**1,00**	**1,02**	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09

- Ackerzahl des zu Bodenrichtwert-Grundstücks:	35	- Koeffizient:	0,98
- Ackerzahl des zu bewertenden Grundstücks:	42,4	- Koeffizient:	1,01
		Umrechnungsfaktor:	1,03

E3 - Zuschnitt:
Der Zuschnitt des Ackerlandes ist unregelmäßig, wodurch die Bearbeitung des Ackers erschwert wird. In Anlehnung an den herangezogen „Korrekturfaktor bei unregelmäßig geformten Ackerflächen“ für den benachbarten Landkreis Nienburg wird ein Abschlag in Höhe von rd. 7 % bzw. ein Faktor von **0,93** angebracht.

E4 - Fläche:
Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich seiner Fläche (rd. 15.692 m² =~ 1,57 ha) etwas kleiner eingeschätzt als ein typisches landwirtschaftliches Grundstück (2,0 ha). In Anlehnung an die herangezogen „Umrechnungskoeffizienten für Ackerland bei unterschiedlicher Flächengröße“ für den benachbarten Landkreis Nienburg wird ein Abschlag in Höhe von rd. 1 % bzw. ein Faktor von **0,99** angesetzt.

Fläche [ha]	**0,3**	**0,5**	**1,0**	**1,5**	**2,0**	**2,5**	**3,5**	**5,0**	**6,5**	**8,0**	**9,5**	**11,0**
Faktor 2024	0,88	0,92	0,96	**0,99**	**1,00**	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07

- Fläche des Bodenrichtwert-Grundstücks: keine Angaben ~ 2,0 ha - Koeffizient: 1,00
- Fläche des zu bewertenden Grundstücks: 1,57 ha - Koeffizient: 0,99
Umrechnungsfaktor: 0,99

4.2.1.4. Zusammenstellung der Bodenwerte

Teilfläche A (Hof): **66.500,- € (bebaute Fläche)**

Teilfläche B (Grünland): **2.700,- €**

Teilfläche C (Ackerland): **62.800,- €** **65.500,- € (landwirtschaftliche Flächen)**

132.000,- €

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 miterfasst 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 mit Einliegerwohnung	Wirtschaftsgebäude	Doppelgarage
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	rd. 844 m²	rd. 160 m²	rd. 61 m²
Baupreisindex (BPI) I.Q/2026 (2010 = 100)	193,5	193,5	193,5
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	779,00 €/m² BGF 1.507,36 €/m² BGF	350,00 €/m² BGF 677,25 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF 938,48 €/m² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	1.272.211,84 € - 57.249,53 €	108.360,00 €	57.246,97 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.214.496,31 €	108.360,00 €	57.246,97 €
Alterswertminderung * Gesamtnutzungsdauer (GND) * Restnutzungsdauer (RND) * Prozentual * Betrag	linear 80 Jahre 30 Jahre 62,50 % 759.351,42 €	linear 40 Jahre 10 Jahre 75,00 % 81.270,00 €	linear 60 Jahre 20 Jahre 66,66 % 38.164,85 €
Zeitwert (inkl. BNK) * Gebäude (bzw. Normgebäude) * besondere Bauteile * besondere Einrichtungen	455.610,85 € 6.000,00 €	27.090,00 €	19.082 43 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	461.610,85 €	27.090,00 €	19.082 43 €

Gebäudewerte insgesamt	**=**	**507.783,28 €**
Wert der Außenanlagen	+	**38.000,00 €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**545.783,28 €**
Bodenwert (rentierlich)	+	**66.500,00 €**
Vorläufiger Sachwert	**=**	**612.283,28 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	×	**0,55**
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**336.755,80 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungsbesonderheiten	–	**15.000,00 €**
- wirtschaftliche Wertminderungen	–	**4.000,00 €**
- Bodenwert (landwirtschaftliche Flächen)	**+**	**65.500,00 €**
Sachwert	**=**	**383.255,80 €**
	rd.	**385.000,00 €**

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

- **Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung**

Objekt : Hille, Frotheimer Straße 100
Baujahr: 1800
Modernisierungsgrad: 7 Punkte
sonstige Bauteile vorhanden

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 30 Jahre
lineare Alterswertminderung: 63,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungs-anteil %
Außenwände		0,5		0,5		23
Dächer		1,0				15
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		1,0				9
Heizung	1,0					9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6
Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 1.02 / 1.21 / 1.22	657	730	837	1011	1263	
Gebäudestandardkennzahl						2,46

Außenwände	0,5 x 23% x 730 + 0,5 x 23% x 1011	200 €/m² BGF
Dächer	1 x 15% x 730	110 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	0,5 x 11% x 730 + 0,5 x 11% x 837	86 €/m² BGF
Innenwände und Türen	0,5 x 11% x 730 + 0,5 x 11% x 837	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5 x 11% x 730 + 0,5 x 11% x 837	86 €/m² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 730 + 0,5 x 5% x 837	39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 730	66 €/m² BGF
Heizung	1 x 9% x 657	59 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0,5 x 6% x 730 + 0,5 x 6% x 837	47 €/m² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	**779 €/m² BGF**

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

- **Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK)
- Balkon	
gesamt:	**rd. 6.000,- €**

- **Außenanlagen und Nebengebäude**

Außenanlagen und Nebengebäude	Zeitwert (inkl. BNK)
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Wasser, Kanal, Strom, Medien) - Hof- und Wegebefestigungen - Terrassen - Einfriedungen - Gartenhaus - Fahrsilo - Garten	
gesamt:	**rd. 38.000,- €**

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten	Wertbeeinflussung
- Neuverfugung Teilbereiche der Fassade des Wohnhauses - Erstellung Wand Südwestseite der Scheune	**rd. - 15.000,- €**

Wirtschaftliche Wertminderung	
- fehlenden Nachtrags-Baugenehmigung - hintere Teil des Wirtschaftsgebäudes (Scheune) noch nicht genehmigt - Anbau und Überdachung an der Doppelgarage noch nicht genehmigt - Nutzungsänderung, zur Aufhebung der Privilegierung der Altenteilerbaulast - unvollständige Einmessung an der Doppelgarage	**rd. - 4.000,- €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	**rd. - 19.000,- €**

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 wird den Angaben des Eigentümers gemäß ein Abschlag für den Ausbauzustand des ehemaligen Stallbereiches berücksichtigt. Bei Annahme eines mittleren Standards des Wohnhauses von rd. 2,5 und einer angenommenen Fläche von rd. 100 m² ergibt sich ein Abschlag von **rd. 4,5 %** des Herstellungswertes, wenn das Gebäude über die gesamte Erdgeschossfläche ausgebaut wäre.

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen bzw. besonderen Einrichtungen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Für die aufgelisteten besonderen Bauteile und Einrichtungen im vorliegenden Fall (Balkon) wird ein Zeitwert von rd. **6.000,- €** 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.
Für die Außenanlagen im vorliegenden Fall (Grundstücksanschlüsse, Befestigungen, Einfriedungen, etc.) wird ein Zeitwert von **rd. 38.000,- €** 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 vom Gutachterausschuss für 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 Wohnhaus (Bauernhaus) mit rd. **80 Jahren,** für das landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (Scheune) mit **rd. 40 Jahren** und für das Garagengebäude mit rd. **60 Jahren** angesetzt.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungsstaus 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 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 wurde der Resthof / Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) ursprünglich um 1800 errichtet. In den Jahren 1935, 1953 und 1974 wurde das Haus erweitert. Die dadurch und Angabe gemäß danach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen zusammen einem mittleren Modernisierungsgrad. Bei vorliegendem Objektalter und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird den o.g. Modellen entsprechend eine verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus (Bauernhaus) von **30 Jahren** angesetzt. Für das Wirtschaftsgebäude (Scheune) wird dem Bauzustand entsprechend eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. **10 Jahren** in Ansatz gebracht und für die Garage von rd. **20 Jahren**.

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

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 wird für die vorhandenen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Abzug von **rd. 15.000,- €** angesetzt.

Anmerkungen:
Die obigen Baukosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der im Bereich des Gebäudes bestehenden Bauschäden und Baumängel, wie sie erforderlich sind, die baulichen Anlagen in einem dem Alter und der Restnutzungsdauer entsprechenden Zustand zu versetzen.

An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass der Sachverständige für Immobilienbewertungen die wirklich erforderlichen 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 fehlenden (Nachtrags-)Baugenehmigungen - hintere Teil des Wirtschaftsgebäudes (Scheune) sowie Anbau und Überdachung an der Doppelgarage noch nicht genehmigt sowie Nutzungsänderung, wodurch die Privilegierung der Altenteilerbaulast aufgehoben werden könnte - und die unvollständige Einmessung an der Doppelgarage ein pauschal geschätzter Abschlag in Höhe von **rd. 4.000,- €** angesetzt.

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 des Kreises Minden-Lübbecke sind keine statistische Marktanpassungen / statistisch ermittelte Sachwertfaktoren für Resthofstellen / Bauernhäuser veröffentlicht, nur Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser u.a. wie

folgt:

- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 325.000,- €:	0,67
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 300.000,- €:	0,68
- bei RND von 20 Jahren und einem Sachwert von rd. 275.000,- €:	0,70
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 425.000,- €:	0,67
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 400.000,- €:	0,68
- bei RND von 40 Jahren und einem Sachwert von rd. 375.000,- €:	0,70
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 550.000,- €:	0,65
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 525.000,- €:	0,67
- bei RND von 60 Jahren und einem Sachwert von rd. 500.000,- €:	0,69

Bei einem Sachwert von rd. 612.000,- € und einer Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren lässt sich lediglich ein extrapolierter Sachwertfaktor von rd. 0,50 errechnen. Für höhere Sachwerte mit eher niedrigen Restnutzungsdauern sind keine Sachwertfaktoren dargestellt.

In den Grundstücksmarktdaten 2026 des Gutachterausschusses für den benachbarten Landkreis Nienburg sind folgende Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes veröffentlicht:

Sachwertfaktoren für Bauernhäuser und Resthofstellen
Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026
Vorläufiger Sachwert [€]:	612.283
Größe der Hofstelle [m²]:	3.500
Standardstufe:	2,5
Lage:	Nienburg
Sachwertfaktor:	0,70
Standardabweichung:	± 0,19

Stichprobenübersicht

Stichprobe: **143 Kauffälle**

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	04.01.2023	04.11.2025	27.06.2024
Vorl. Sachwert [€]	95000	590000	262500
Bodenrichtwert [€/m²]	13	100	25
Wohnfläche [m²]	80	360	180
Standardstufe	1,5	3	2
Grundstücksfläche [m²]	850	11200	4550

Modellbeschreibung

und Bauernhäuser / Resthofstellen im benachbarten Landkreis Diepholz: 0,76 +/- 0,19

Sachwertfaktor für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Nienburg:

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Nienburg - ohne Stadt Nienburg -

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026
Vorläufiger Sachwert [€]:	612.283
Standardstufe:	2,5
Bruttogrundfläche / Wohnfläche:	3,2
Lage im Landkreis:	Südkreis
Sachwertfaktor:	0,63
Standardabweichung:	± 0,14

Stichprobenübersicht

Stichprobe: **574 Kauffälle**

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	06.01.2023	27.11.2025	01.08.2024
Vorl. Sachwert [€]	82.000	667.000	263.000
Standardstufe	1,7	4	2,2
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,11	3,95	1,96
Baujahr	1717	2021	1972
Bodenrichtwert [€/m²]	13	92	50
Grundstücksfläche [m²]	160	13805	986
Wohnfläche [m²]	45	330	148

Modellbeschreibung

Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Energiebedarf: "Zusätzliche regionale Auswertungen"

und Sachwertfaktor für

- *Einfamilienhäuser im Landkreis Diepholz: 0,61 +/- 0,13*
- *Zweifamilienhäuser im Landkreis Diepholz: 0,58 +/- 0,13*

Im Bewertungsfall werden folgende Positiv- wie Negativfaktoren als wesentlich beurteilt:
+ ruhige Wohnlage
+ Binnengrundstück mit wenig Immissionen
o augenscheinlich mittlerer Ausstattungsstandard und mittlerer Modernisierungsgrad
- ländliche Lage im Außenbereich mit niedrigem Bodenwertniveau
- kaum Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort vorhanden
- mäßige Verkehrsanbindungen
- älteres Baujahr mit mäßiger Energieeffizienz
- Instandhaltungsstau
- fehlenden Baugenehmigungen und die unvollständige Einmessung
- negative demographische Entwicklung prognostiziert

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

Für das zu bewertende Objekt mit seinen individuellen Eigenschaften …
- Resthof mit insgesamt rd. 266 m² Wohnfläche, einem mittleren Gebäudestandard, einer Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, einem Bodenrichtwert von 35,- €/m² im Außenbereich von Hille und einem ermittelten Sachwert von rd. 612.000 € -
… wird ein Sachwertfaktor von rd. **0,55** als sachgerecht und angemessen erachtet.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 21 und 39 ImmoWertV führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses 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.

4.2. Vergleichswertermittlung

4.2.1. Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 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 § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei 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. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 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, muss der Gutachterausschuss auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte Immobilien mit ihren wesentlichen Daten in der **Kaufpreissammlung** gespeichert.

Die Darstellung des Vergleichswerts im vorliegenden Fall als Kontrollwert zum Sachwert basiert zum einen auf **Vergleichspreisspannen** für Resthofstellen im Kreis Minden-Lübbecke und zum anderen auf **Vergleichsfaktoren**, die in den Grundstücksmarktdaten 2023 für Resthofstellen in vergleichbarer Lage der benachbarten Landkreise Nienburg und Diepholz veröffentlicht sind. Diese Vergleichsfaktoren beziehen sich auf weiterverkaufte Resthofstellen / Bauernhäuser aus den jeweiligen Kreisen und wurden 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.

Die in den Grundstücksmarktberichten dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den **Wert der baulichen Anlagen** und den **Wert des Grund und Bodens** ohne Acker- und Grünlandflächen. 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 Besonderheiten (**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.

4.2.3. Vergleichswertermittlung / Vergleichsfaktoren

Übersicht der Hauptpreismerkmale für Resthofstellen

	Hauptpreismerkmale
bis 150.000 EUR	▪ Massiv- und Fachwerkbauweise im ursprünglichen Zustand, tlw. abgängig, ▪ es besteht grundlegender Sanierungsbedarf, ▪ die Gebäude sind größtenteils nicht bewohnbar, tlw. nur Grundstücksverwertung
150.000 EUR bis 200.000 EUR	▪ Massiv- u. Fachwerkbauweise mit kleineren Modernisierungen im Wohnbereich ▪ tlw. Instandsetzungsbedarf am Baukörper ▪ eingeschränkter Wohnstandard, Neben- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt
200.000 EUR bis 250.000 EUR	▪ überwiegend Massivbauweise mit Umbauten und Modernisierungen, mittlerer bis guter baulicher Zustand ▪ haustechnische Anlagen überwiegend dem heutigen Stand angepasst ▪ Wohnbereich ohne größere Investitionen nutzbar
über 250.000 EUR	▪ Massiv- und Fachwerkbauweise, Teil- bzw. Vollsanierung ▪ haustechnische Anlagen auf neuzeitlichem Standard ▪ zeitgemäßer Wohnstandard, Nebengebäude tlw. umgenutzt

Vergleichsfaktoren in Euro/m² Wohnfläche in Abhängigkeit von der Lage und dem fiktiven Baujahr aus den Grundstücksmarktdaten für die benachbarten Landkreise Nienburg, Diepholz sowie Verden und Heidekreis		
Bodenrichtwert	**Baujahr**	**Vergleichswert**
40 €/m²	1960 1965 1970 1975 1980 1985 1990 1995	207.000 € 228.000 € 250.000 € 273.000 € 297.000 € 321.500 € 347.500 € 374.000 €
25 €/m²	1960 1965 1970 1975 1980 1985 1990 1995	182.500 € 202.000 € 222.500 € 244.500 € 267.000 € 290.500 € 315.000 € 340.500 €

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf einen Bodenwert von rd. 35,- €/m² und ein Baujahr von 1976				Erläuterungen
durch Interpolation			268.200 €	
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	29.06.2026	x 1,01	E01
Wohnfläche	durchschnittlich 180 m²	266 m²	x 1,20	E02
Ausstattung	durchschnittlich 2,0	2,46	x 1,18	E03
Nutzfläche	durchschnittlich 400 m²	295 m²	x 0,96	E04
Hofraumfläche	durchschnittlich 3.000 m²	3.500 m²	x 1,03	E05
Lage	LK Diepholz	Landkreis Nienburg	x 0,94	E06
angepasster Vergleichsfaktor			**= 356.517 €**	
III. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Bauschäden, Baumängel, Unterhaltungs-besonderheiten	nicht vorhanden	vorhanden	- 15.000 €	E06
wirtschaftliche Wertminderungen	nicht vorhanden	vorhanden	- 4.000 €	E07
Bodenwert (landwirtschaftliche Flächen)	nicht vorhanden	vorhanden	+ 65.500 €	E08
Vergleichswert der Eigentumswohnung			**= 403.016 €**	
			rd. 400.000 €	

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

4.2.4. Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E01:
Auf Basis des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichendem Verkaufszeitpunkt (Preisindex) wird aufgrund der Stabilisierung des Immobilienmarktes seit Mitte 2023 ein Faktor von **1,01** berücksichtigt.

E02:
Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Wohnfläche wird ein interpolierter Faktor von **1,20** berücksichtigt.

E03:
Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Ausstattung wird ein interpolierter Faktor von **1,18** berücksichtigt.

E04:
Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender sonstiger Nutzflächen wird ein interpolierter Faktor von **0,96** berücksichtigt.

E05:
Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Hofraumfläche wird ein interpolierter Faktor von **1,03** berücksichtigt.

E06:
Aufgrund des in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Lage wird ein genannter Faktor von **0,94** berücksichtigt.

E07:
Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die ersichtlichen Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten ein Wert von rd. **15.000,- €** abgezogen.

E08:
Wie bereits beim Sachwertverfahren erläutert, wird im vorliegenden Fall für die fehlenden (Nachtrags-)Baugenehmigungen - hintere Teil des Wirtschaftsgebäudes (Scheune) sowie Anbau und Überdachung an der Doppelgarage noch nicht genehmigt sowie Nutzungsänderung, wodurch die Privilegierung der Altenteilerbaulast aufgehoben werden könnte - und die unvollständige Einmessung an der Doppelgarage ein pauschal geschätzter Abschlag in Höhe von **4.000,- €** angesetzt.

E09:
Wie bei der Bodenwertermittlung bereits erläutert, wird im vorliegenden Fall für die vorhandenen Acker- und Grünlandflächen ein zusätzlicher Bodenwert von zusammen **65.500,- €** angesetzt.

5. Verkehrswert

5.1. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.1.1. Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und

b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.1.2. Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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).

5.1.3. Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 385.000,- €** und
der **Vergleichswert** mit **rd. 405.000,- €** ermittelt.

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

383.256,- € abzüglich 10 % = 344.930,- €

gerundet: **345.000,- €**

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

5.2. Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **385.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Resthof/Bauernhaus (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) bebaute Grundstück in 32479 Hille, Frotheimer Straße 100

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hille	444	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hille	7	121/1	20.642 m²

wird nach eingehender Überlegung, gutachterlichem Ermessen sowie bestem Wissen und Gewissen und aufgrund des o.g. Risikoabschlags zum Wertermittlungsstichtag 29.06.2026 mit rd.

345.000,- €

in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend 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 13.07.2026

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

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)

WoFlV:
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)

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

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, Version 32, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[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 2025/26 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Minden-Lübbecke sowie der benachbarten Städte und Kreise

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Berechnung der Bruttogrundflächen	(1 Seite)
Anlage 2:	Wohn- und Nutzflächenberechnungen	(2 Seiten)
Anlage 3:	Fotos	(8 Seiten)
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan	(1 Seite)
Anlage 5:	Auszüge aus den Bodenrichtwertkarten	(2 Seiten)
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 19 Seiten abgedruckt

Anlage 1: Berechnung der Bruttogrundflächen

- **Berechnung der Bruttogrundfläche:**

Die Berechnung erfolgt aus	Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage	Bauzeichnungen / Bauberechnungen (Bauakte), örtlich auf Plausibilität überprüft
in Anlehnung an	DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Geschoss / Grundrissebene		Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]
Kellergeschoss		41,21
Erdgeschoss	Haupthaus östlicher Anbau nördlicher Anbau Summe	279,55 32,55 89,48 401,58
Dachgeschoss		401,58
Summe BGF:		844,37 m² **rd. 844 m²**

Wirtschaftsgebäude/Lager:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]
Erdgeschoss	**ca. 160 m²**

Garage + Abstellraum:

Geschoss / Grundrissebene	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]
Erdgeschoss	**ca. 61 m²**

Da das Wirtschaftsgebäude und die Garage in der Bauakte nur teilweise enthalten sind und die Anbauten fehlen, wurde die BGF graphisch ermittelt und in der Örtlichkeit auf Plausibilität überprüft.

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

- **Wohnflächenberechnung:**

Die Berechnung erfolgt aus	Rohbaumaßen
Berechnungsgrundlage	Bauzeichnungen / Bauberechnungen (Bauakte), Plausibilitätsüberprüfung nur bedingt möglich, da eine Innenbesichtigung abgelehnt wurde
in Anlehnung an	Wohnflächenverordnung – wohnwertabhängig

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Raumbezeichnung	(+/-)	Flächen [m²]	Wohnfläche [m²]
Wohnung im Altbau EG			
Zimmer 1 (Schlafen)	+	18,19	18,19
Zimmer 2 (Wohnen)	+	22,26	22,26
Zimmer 3 (Schlafen)	+	~ 16,5	~16,5
Küche	+	~ 19,0	~ 19,0
Essen	+	15,65	15,65
Bad	+	4,24	4,24
Flur/Gang	+	4,42	4,42
Flur	+	27,71	27,71
Terrasse zu ¼	+	~ 20	~ 5
Summe:			**132,97 m² rd. 133 m²**
Wohnung im Anbau			
EG			
Zimmer 1 (Wohnen)	+	30,66	30,66
Küche	+	10,07	10,07
Flur	+	9,48	9,48
Abstellraum	+	2,70	2,70
Bad	+	11,02	11,02
Speisekammer	+	3,19	3,19
Terrasse zu ¼	+	~ 20	~ 5
Summe EG - Anbau:			**72,12 m² rd. 72 m²**
DG			
Zimmer 1 (Schlafen)	+	26,41	26,41
Zimmer 2 (Kind)	+	16,10	16,10
Flur	+	11,82	11,82
WC	+	4,38	4,38
Balkon zu ¼	+	~ 10	~ 2,5
Summe DG - Anbau:			**61,21 m² rd. 61 m²**
Summe Wohnfläche Anbau:			**rd. 133 m²**
Summe Wohnfläche gesamt:			**rd. 266 m²**

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
MAKS Immobilien Management GmbH

Anlage 2: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

- **Nutzflächenzusammenstellungen:**

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen und tlw. aus Fertigmaßen
Berechnungsgrundlage Bauakte (Bauzeichnungen) und Liegenschaftskarte

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:

Raumbezeichnung	(+/-)	Nutzfläche [m²]
EG - Altbau		
Schweine	+	ca. 30
Rind	+	ca. 70
Nutzfläche	**Σ EG:**	**ca. 100 m²**

Wirtschaftsgebäude/Lager:

Raumbezeichnung	(+/-)	Nutzfläche [m²]
EG		
Scheune	+	ca. 60
Stall	+	ca. 35
Schuppen	+	ca. 30
Garage	+	ca. 15
Nutzfläche	**Σ EG:**	**ca. 140 m²**

Garage + Abstellraum:

Raumbezeichnung	(+/-)	Nutzfläche [m²]
EG		
Doppelgarage	+	ca. 40
Abstellraum	+	ca. 15
Nutzfläche	**Σ EG:**	**ca. 55 m²**

Da das Wirtschaftsgebäude und die Garage in der Bauakte nur teilweise enthalten sind und die Anbauten fehlen, wurde die BGF graphisch ermittelt und in der Örtlichkeit auf Plausibilität überprüft.

Anlage 3: Fotos

1.)



Südansicht (Vorderansicht) des Resthofes / Bauernhauses

2.)



Ostansicht des Resthofes / Bauernhauses

Anlage 3: Fotos

3.)



Nordostansicht des Resthofes / Bauernhauses

4.)



Westansicht des Resthofes / Bauernhauses

Anlage 3: Fotos

5.)



Südwestansicht des Resthofes / Bauernhauses

6.)



Nordwestansicht der Doppelgarage mit Abstellraum und Überdachung, im Hintergrund das Wirtschaftsgebäude

Dipl.-Ing. (Assessor) Karsten Wichmann MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

MAKS Immobilien Management GmbH

Anlage 3: Fotos

7.)



Nordostansicht der Doppelgarage mit Überdachung

8.)



Südwestansicht des Wirtschaftsgebäudes

Anlage 3: Fotos

9.)



Nordansicht des Wirtschaftsgebäudes

10.)



Ostansicht des Wirtschaftsgebäudes

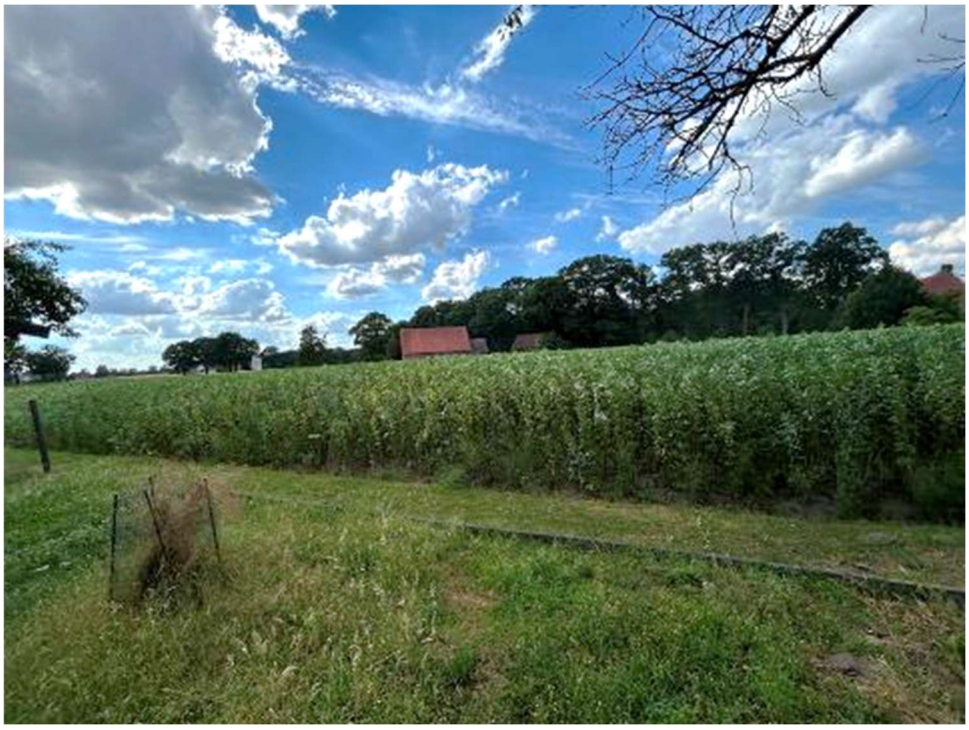
Anlage 3: Fotos

11.)



Nordostansicht der Grünfläche

12.)



Ostansicht des Ackerlandes

Anlage 3: Fotos

13.)



Westansicht des Resthofs mit Ackerfläche

14.)



Südwestansicht des Ackerlandes
mit Siloplatte und -mauern

Anlage 3: Fotos

15.)



Nordansicht des Ackerlandes mit Zuwegung über nordöstlichen Feldweg

16.)



Nordansicht des Resthofs mit Ackerfläche