

## **Christian Kühn**

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

## **W E R T G U T A C H T E N**

<b>Objektart:</b>	Bürogebäude
<b>Objektanschrift:</b>	32425 Minden, Große Heide 37
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 04.11.2025
<b>Az.:</b>	53 K 032 / 25
<b>Bewertungszweck:</b>	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	15. Januar 2026
<b>Qualitätstichtag:</b>	15. Januar 2026
<b>Ortsbesichtigung:</b>	Donnerstag, 15. Januar 2026
<b>Verkehrswert am Stichtag:</b>	<b>250.000,00 EUR</b>

Dieses Gutachten wurde in 6-facher schriftlicher und in elektronischer Ausfertigung erstellt (5 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 36 Seiten, davon 26 Seiten Text und 10 Seiten Anlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>5</b>
1.1	Bewertungszweck / Auftrag .....	6
1.2	Ortstermin / Besichtigung .....	6
1.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	6
<b>2</b>	<b>OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....</b>	<b>7</b>
2.1	Baujahr.....	7
2.2	Lage .....	7
2.2.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Erschließungszustand .....</i>	<i>8</i>
2.3.	Baubeschreibung.....	9
2.3.1	<i>Bürogebäude.....</i>	<i>9</i>
2.3.2.	<i>Außenanlagen .....</i>	<i>10</i>
2.4.	Gebäude- und Nutzungsübersicht .....	11
<b>3</b>	<b>RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	Grundbuch – Blatt 724.....	12
3.2	Lasten und Beschränkungen .....	12
3.3	Bau- und Planungsrecht .....	12
3.4	Baugenehmigung .....	14
3.5	Baurechtswidrige Umstände .....	14
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand .....	14
3.7	Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	14
<b>4</b>	<b>BEURTEILUNG.....</b>	<b>15</b>
4.1	Gebäude- und Marktbeurteilung .....	15
4.2	Stärken- / Schwächenanalyse .....	17
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...</b>	<b>17</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	17
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
5.3	Restnutzungsdauer .....	18
5.4	Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	20
5.5	Ertragswertverfahren .....	22
5.5.1	<i>Allgemeine Wertverhältnisse .....</i>	<i>22</i>
5.5.2	<i>Plausibilisierung .....</i>	<i>23</i>
5.5.3	<i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	<i>24</i>
<b>6.</b>	<b>VERKEHRSWERT .....</b>	<b>25</b>
6.1.	Definition des Verkehrswertes .....	25
6.2.	Ermittlung des Verkehrswertes .....	25
6.3.	Ergebnis .....	25
<b>7.</b>	<b>BERECHNUNGEN.....</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>FOTODOKUMENTATION .....</b>	<b>27</b>

<b>9. ANLAGEN.....</b>	<b>31</b>
<b>10. LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>36</b>

## **0 Zusammenfassung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Bürobaracke und um Außenstellplätze.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1950 als Mannschaftsbaracke für die britische Armee erstellt. 1998 wurde das Gebäude zu einem Bürogebäude umgenutzt.

Die Nutzfläche beträgt ca. 525 m<sup>2</sup>.

Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Baualtersklasse der Umnutzung 1998. Seitdem wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt.

Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen. Die Ausstattung entspricht kaum mehr heutigen Anforderungen an Büroflächen.

Die energetischen Eigenschaften entsprechen der Baualtersklasse. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

Die Geschäftslage ist als einfach anzusehen. Das Grundstück befindet sich am Randbereich der Stadt auf einem ehem. Kasernengelände. In unmittelbarer Nähe stehen diverse, gleichartige Objekte leer.

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

Die Verwertbarkeit ist als eingeschränkt einzustufen.

## 1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 04.11.2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 32425 Minden, Große Heide 37, Gemarkung Stemmer, Flur 11, Flurstück 636 beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

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

## 1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

## 1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

### Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 05.11.2025

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2025)
- Lageplan 1:1000
- Bauakte der Stadt Minden vom 15.01.2026

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten
- Anliegerkosten

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 15.01.2026.

## **2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Bürobaracke und um Außenstellplätze.

### **2.1 Baujahr**

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1950 als Mannschaftsbaracke für die britische Armee erstellt. 1998 wurde das Gebäude zu einem Bürogebäude umgenutzt.

### **2.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Große Heide in Minderheide auf der ehemaligen Fläche der St. Georgs Kaserne, am nord-westlichen Randbereich von Minden, einer Stadt mit ca. 85.000 Einwohnern.

Die Straße Große Heide ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, einseitig mit Bürgersteigen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Sie weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Es handelt sich um die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 1-geschossigen Bürobaracken und 1- bis 2-geschossigen Gewerbehallen.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 600m an der Holzhauser Straße erreichbar – geringe Fahrfrequenz. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die B 61 in ca. 4,3 km und die BAB 2 in ca. 16 km Entfernung.

In Minderheide selbst, in einem Umkreis von ca. 2 km, sind Teile der öffentlichen Infrastruktur erreichbar – Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind im Zentrum von Minden in ca. 5,5 km erreichbar.

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 04.12.2025 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

<b>Grundstück</b>	Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt auf. Die Länge beträgt ca. 41 m und die Tiefe ca. 72 m.
-------------------	---

### 2.2.3 Erschließungszustand

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

## 2.3. Baubeschreibung

### *Vorbemerkungen*

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

### 2.3.1 Bürogebäude

**Nutzung des Gebäudes:** Bürofläche

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

#### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente in Beton, Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau und Leichtbauweise
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecke
<b>Treppen</b>	--
<b>Wärmedämmung</b>	Die Wärmedämmung entspricht der Baualterklasse. Es ist keine moderne Wärmedämmung vorhanden.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Blecheindeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich

**Ausbau**

<b>Boden</b>	Estrich Beläge: Fliesen, PVC
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen
<b>Decken</b>	wie vor
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung 1998
<b>Türen</b>	Stahlzargen, Glastüren, furnierte Türen

**Technische Ausstattung**

<b>Heizung</b>	Wärmepumpe (Erdwärme – flach), Deckenkonvektoren mit Kühlfunktion, Lüftungsanlage
<b>Elektro</b>	der Baualtersklasse der Umnutzung 1998 entsprechend, Kabelkanäle über Putz  <u>weitere Merkmale:</u> --
<b>Sanitär</b>	<u>WC - Anlagen</u> Boden gefliest, Wände verflies (übergeflies) Objekte: WCs hängend mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken  <u>Küchen:</u> Boden gefliest, Fliesen im Arbeitsbereich
<b>Besondere Bauteile:</b>	--
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	--
<b>Zubehörräume</b>	--
<b>Sonstiges</b>	--

**2.3.2. Außenanlagen**

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Verbundpflaster
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Einfriedung</b>	Bewuchs, überwiegend ohne Einfriedung
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche, Anpflanzungen, Baumbestand
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	--

## 2.4. Gebäude- und Nutzungsübersicht

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

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> (ca.)	BRI- Zwischen-summe m <sup>3</sup> (ca.)
Bürobaracke	EG	634	--
<b>insgesamt</b>		<b>634</b>	<b>--</b>

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Bürobaracke	Büronutzung
Außenanlagen	Stellplätze – 20 Stück

Die Nutzfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Minden entnommen und überschlägig über die BGF plausibilisiert. Sie kann als angemessen angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Bürobaracke	EG	Büro	525 m <sup>2</sup>
Garagen		parken	20 Stück
<b>Summe</b>			<b>525 m<sup>2</sup> 20 St.</b>

### 3 Rechtliche Beschreibungen

#### 3.1 Grundbuch – Blatt 724

<b>Amtsgericht:</b>	Minden			
<b>Grundbuch</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Band</b>	<b>Blatt</b>	
Stemmer	--	--	724	
<b>lfd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>
1	Stemmer	11	636	3.094
<b>Gesamtgröße</b>				<b>3.094 m<sup>2</sup></b>

#### 3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 05.11.2025 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 3, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsverwaltung

lfd. Nr. 4, lastend auf der lfd. Nr. 1

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragungen sind nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 05.12.2025 bei der Stadt Minden eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 04.12.2025 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

#### 3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Minden ist das zu bewertende Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Minden erstellt; B-Plan Nr. 807 „Nördlich der Lagerstraße“ vom 20.01.1998 mit folgenden, wesentlichen Festsetzungen:

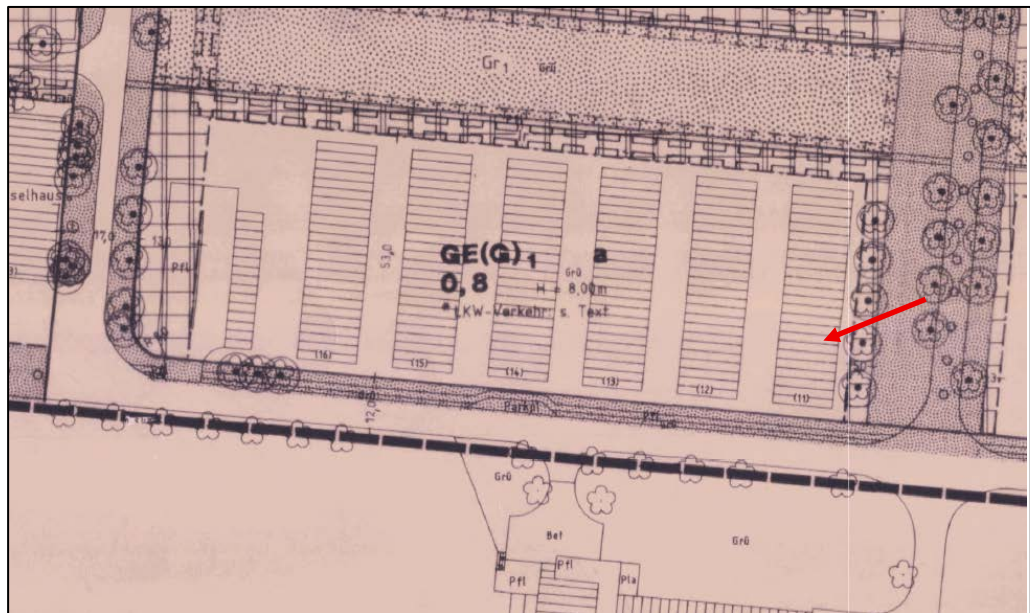
## GE (G1)

<b>GE(G)<sub>1</sub></b>	<b>Gewerbegebiet</b> (§ 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO) Zulässig sind die in § 8 BauNVO aufgeführten Anlagen, sofern sie nicht erheblich belästigen und wie sie vergleichsweise in der Abstandsliste 1990 (Rd. Erl. des MURL vom 21.03.1990, zuletzt angepasst und aktualisiert durch den RdErl. des MURL und weiterer Ministerien vom 22.09.1994) unter den lfd. Nm. 179 - 195 (Abstandsklasse VII (Abstand 100,0 m)) aufgeführt sind. Betriebe mit einem erhöhten Störungsgrad sind dann zulässig, wenn für den Einzelfall nachgewiesen wird, dass die für die zu schützenden Wohngebiete zulässigen Immissionswerte eingehalten werden. Zulässig sind auch Betriebe mit einem geringen Störungsgrad. Zur Begrenzung der von den Anlagen einschließlich zugehörigen Verkehrsbewegungen ausgehenden Lärmimmissionen darf gem. § 1(4) Nr. 2 BauNVO nur LKW-Verkehr nach 6.00 Uhr und nicht nach 22.00 erfolgen.
--------------------------	--

a

a	<b>Abweichende Bauweise</b> gem. § 22 (4) BauNVO Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in offener und geschlossener Bauweise errichtet werden. Die max. Gebäudelänge ergibt sich aus den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
---	---

0,8                      Geschossflächenzahl 0,8  
 H = 8,00 m           Höhe max. 8 m



Die Bebaubarkeit richtet sich nach dem B-Plan.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,20	0,20	ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung	0,80		lt. B-Plan

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

**bebaute Flächen in m<sup>2</sup>**

Bürobaracke                      ca. 634 m<sup>2</sup>

### **3.4 Baugenehmigung**

Die Bauakte der Stadt Minden wurde am 15.01.2026 eingesehen.

Über die ursprüngliche Bebauung als Kaserne lagen keine Unterlagen vor.

Die Genehmigung zur Umnutzung wurde am 13.05.1998 erteilt. Die Schlussabnahme erfolgte endgültig am 10.11.1999.

### **3.5 Baurechtswidrige Umstände**

Es wurden keine baurechtswidrige Umstände festgestellt.

### **3.6 Abgabenrechtlicher Zustand**

**Erschließungsbeiträge** Laut Auskunft der Stadtverwaltung Minden fallen keine Erschließungskosten gem. § 127 BauGB an.

**Kommunalabgaben gem. KAG** Laut Auskunft der Stadtverwaltung Minden fallen keine Abgaben an.

### **3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten**

Das Gebäude ist eigengenutzt. Mietzahlungen werden nicht geleistet.

## 4 Beurteilung

### 4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

<b>Geschäftslage</b>	Die Geschäftslage ist als einfach anzusehen. Das Grundstück befindet sich am Randbereich der Stadt auf einem ehem. Kasernengelände. In unmittelbarer Nähe stehen diverse, gleichartige Objekte leer.
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	Die Bevölkerungsprognose ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> vom 15.01.2026) weist für Minden einen Bevölkerungszuwachs zum Stichtag von ca. 0,3 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
<b>Nachfrage</b>	Die Nachfrage nach Bürogebäuden insgesamt ist aktuell als eingeschränkt anzusehen. Die Nachfrage nach derartigen einfach ausgestatteten Flächen in einer einfachen Lage ist nahezu nicht vorhanden. Die Preisfindung orientiert sich mittlerweile wieder ausschließlich an den erzielbaren Renditen und den notwendigen Sanierungskosten.
<b>Marktentwicklung / Marktlage</b>	<p>Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach älteren Bürogebäuden als stark eingeschränkt anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die stark angestiegene Inflationsrate,</li> <li>• starke Zinssteigerungen – Stand 15.01.2026 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von Anfang 2012 erreicht</li> <li>• die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 400 % gestiegen.</li> <li>• stark gestiegene Baupreise</li> <li>• stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht</li> </ul>
<b>Baulicher Zustand</b>	Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen im Zeitverlauf erkennbar.
<b>Baulicher Zustand</b>	Der bauliche Zustand des Gebäudes entspricht der Baualterklasse der Umnutzung 1998. Seitdem wurden keine Modernisierungen mehr durchgeführt.
<b>Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung</b>	Die Raumaufteilung ist als funktional anzusehen.

**Energetische Eigenschaften**

Die Ausstattung entspricht kaum mehr heutigen Anforderungen an Büroflächen.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 Treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Die energetischen Eigenschaften entsprechen der Baualterklasse. Sie entsprechen allerdings kaum mehr heutigen Anforderungen.

**Nutzbarkeit**

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

**Drittverwendungsfähigkeit**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als normal anzusehen.

**Verwertbarkeit**

Die Verwertbarkeit ist als eingeschränkt einzustufen.

**Objektrisiko**

Das Objektrisiko ist als erhöht anzusehen – Kosten der energetischen Sanierung.

**Bauschäden / Baumängel**Instandhaltungszustand:

- Heizung,
- E-Anlage
- Wärmeschutz

Mängel:

--

Sonstiges

--

## 4.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- großes Grundstück</li> <li>- Parkplätze vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einfache Bürolage</li> <li>- geringe Nachfrage, angrenzender Leerstand</li> <li>- unklare Kosten der Sanierung</li> </ul>

## 5 Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

### 5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h. die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. Das Modell des Gutachterausschusses ist für diesen Teil der Wertermittlung zwingend anzuwenden. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

#### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

#### Ertragswertverfahren

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

#### Sachwertverfahren

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

## **5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Es handelt sich um ein Bürogebäude. Derartige Objekte sind als Renditeobjekte anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Ertragswert als Ausgangsbasis auszugehen.

## **5.3 Restnutzungsdauer**

### **5.3.1. Vorbemerkungen**

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene

Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

### 5.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

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

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

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren.

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

Das Objekt wurde zuletzt 1998 – vor 28 Jahren – innenseitig umfassend saniert. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 10 Jahren anzusetzen.

**Zusammenfassung:**

Baujahr	ca. 1950
An- und Umbauten	1998
Modernisierungen	1998
übliche wirtschaftl. Nutzungsdauer	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	10 Jahre

**5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung**

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

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

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

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

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **30 EUR/m<sup>2</sup>** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Minden
Postleitzahl	32425
Gemarkungsname	Stemmer
Gemarkungsnummer	2804
Bodenrichtwertnummer	218
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>30 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Fläche	4500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	25 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück entspricht weitgehend den Merkmalen der Richtwertkarte. Der Richtwert kann hier in Ansatz gebracht werden.

#### Berechnung

Größe: 3.094 m<sup>2</sup>

BRW: 30 EUR/m<sup>2</sup>

$$3.094 \text{ m}^2 \times 30 \text{ EUR/m}^2 = 92.820,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 93.000,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwert beträgt gerundet} = \mathbf{93.000,00 \text{ EUR}}$$

## 5.5 Ertragswertverfahren

### 5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

**Die Daten des Gutachterausschusses stammen aus 2024. Sie stimmen zum Stichtag nicht mehr mit der Marktlage überein – siehe Punkt 4.**

#### Liegenschaftszinssatz

Gem. § 14 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Minden 2025 weist für Büroobjekte keine Liegenschaftszinssätze auf. Der angrenzende Kreis Minden-Lübbecke weist ebenfalls keine Liegenschaftszinssätze für Büroflächen auf. Der Gutachterausschuss Herford weist eine Bandbreite von 2,5 – 4,5 % auf. Diese Zinssätze datieren allerdings aus den Jahren 2022 – 2024. Sie sind mit der aktuellen Marktlage kaum mehr vergleichbar.

Unter Berücksichtigung der Kriterien,

Kriterium	Beschreibung	Bewertung
Lage	einfach	schlechter
Objektart	Bürobaracke	schlechter
Objektzustand	durchschnittlich	neutral
Risikoeinschätzung	erhöhtes Risiko	schlechter
Nachfrage	unterdurchschnittlich	schlechter
Vergleichsobjekte	besser	Schlechter

und der kurzen Restnutzungsdauer ist ein Liegenschaftszinssatz von 4,25 % als angemessen anzusehen.

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

Das Gebäude ist eigengenutzt. Eine Mietzahlung wird nicht geleistet. Es ist daher erforderlich, die marktüblich erzielbare Miete der Flächen zu ermitteln.

#### Gewerbefläche

Ein Mietspiegel für gewerbliche Flächen ist in Minden nicht erstellt. Die Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete erfolgt auf der Basis folgender Unterlagen:

- IHK – Mietpreisatlas 2025
- IVD – Spiegel 2025 und
- eigenen Unterlagen

Die Bandbreite der Mietwerte für Büroflächen beträgt ca. 5,00 – 10,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Ansatz: 5,00 EUR/m<sup>2</sup>

In dem Mietansatz sind hier die Stellplätze enthalten.

Die Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 angesetzt. Auf Grund der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurden die Instandhaltungskosten mit 50 % der üblichen Kosten angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wurde mit 10 Jahren angesetzt.

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup> / Stück	marktübliche Miete in EUR/m <sup>2</sup>		marktübliche Miete in EUR/m <sup>2</sup> p.a.
Büro	525	5,00 €		31.500,00 € - €
<b>Rohrertrag</b> (marktüblich erzielbare Nettokaltmiete p.a.)				<b>31.500,00 €</b>
<b>abzgl. Bewirtschaftungskosten</b>				
Inst. Büro	7,00 €	525	3.675,00 €	
Verwaltung Büro	31.500,00 €	3%	945,00 €	
MAW Gewerbe	4%	31.500,00 €	1.260,00 €	
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>19%</b>	<b>5.880,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>				= 25.620,00 €
<b>abzgl. Bodenwertverzinsung</b> - rentierlicher Anteil				4,25%
Bodenwert	93.000,00 €			3.952,50 €
				= 21.667,50 €
<b>Vervielfältiger</b>		10 Jahren und	4,25%	
8,0109	x	21.667,50 €		173.575,89 €
<b>Bodenwert</b>				93.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b>267.000,00 €</b>
<b>Kenndaten:</b>				
EUR/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	509			(vorl. Ertragswert / Wohn-/Nutzfläche)
Rohmietenvervielfältiger	8,5			(Ertragswert / Rohmiete)
Rendite	9,60%			(Reinertrag / vorl. Ertragswert)

### 5.5.2 Plausibilisierung

In dem Grundstücksmarktbericht des GAA Minden sind keine Kennzahlen für Bürogebäude veröffentlicht.

Der m<sup>2</sup> Preis liegt mit 509 EUR/m<sup>2</sup> Bürofläche relativ tief. Gründe hierfür sind die Lage in einem Gewerbegebiet und dem Richtwert von 30 EUR/m<sup>2</sup> sowie der kurzen Restnutzungsdauer in Verbindung mit der niedrigen, marktüblich erzielbaren Miete. Gleiches gilt für den Rohmietenvervielfältiger.

Der ermittelte Ertragswert kann als Basis für die Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale angesehen werden.

### 5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau

**Übertrag:** = **267.000,00 EUR**

Baumängel / Bauschäden / Instandhaltungsstau

Ansatz je m<sup>2</sup> Nutzfläche unter Berücksichtigung der kurzen Restnutzungsdauer und der aktuellen Marktlage ca. 30 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche

525 m<sup>2</sup> x 30 EUR/m<sup>2</sup> = 15.750 EUR

gerundet = - 16.000,00 EUR

Anmerkung

Der angesetzte Betrag reicht nicht aus, um das Gebäude zu modernisieren. Er reicht aus, um die technischen Anlagen noch für 10 Jahre zu erhalten!

Sonstige Wertminderungen

-- = 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

-- = 0,00 EUR

= 251.000,00 EUR

gerundet = 250.000,00 EUR

**Der Ertragswert beträgt gerundet = 250.000,00 EUR**

## 6. Verkehrswert

### 6.1. Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### 6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

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

Verkehrswert = 250.000,00 EUR

### 6.3. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

32425 Minden, Große Heide 37

auf **250.000,00 EUR**  
(zweihundertfünfzigtausend) - netto

Bielefeld, 19. Januar 2026

Christian Kühn

## 7. Berechnungen

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

<b>32425 Minden, Große Heide 37</b>		
<i>Bürogebäude</i>		
Erdgeschoss	13,20*48,00	<b>633,60</b>

### Berechnung der Nutzfläche

<b>32425 Minden, Große Heide 37</b>	
<i>Bürogebäude</i>	
Chef-Büro	23,91
Besprechung	24,20
Zeichnen	36,69
Ing-Büro	24,25
Ing-Büro	24,15
Ing-Büro	23,88
Ing-Büro	23,16
WF	2,73
Flur	68,23
Büro	23,90
Chef-Büro	24,15
Büro	24,30
Zeichnen	36,65
Aufenthalt	34,91
Küche	12,10
Plotter	24,00
WC D	11,80
WC H	12,30
Archiv 1	27,73
Archiv 2	18,57
Technik	23,36
	<b>524,97</b>

## 8. Fotodokumentation



Rückseite



Straßenansicht



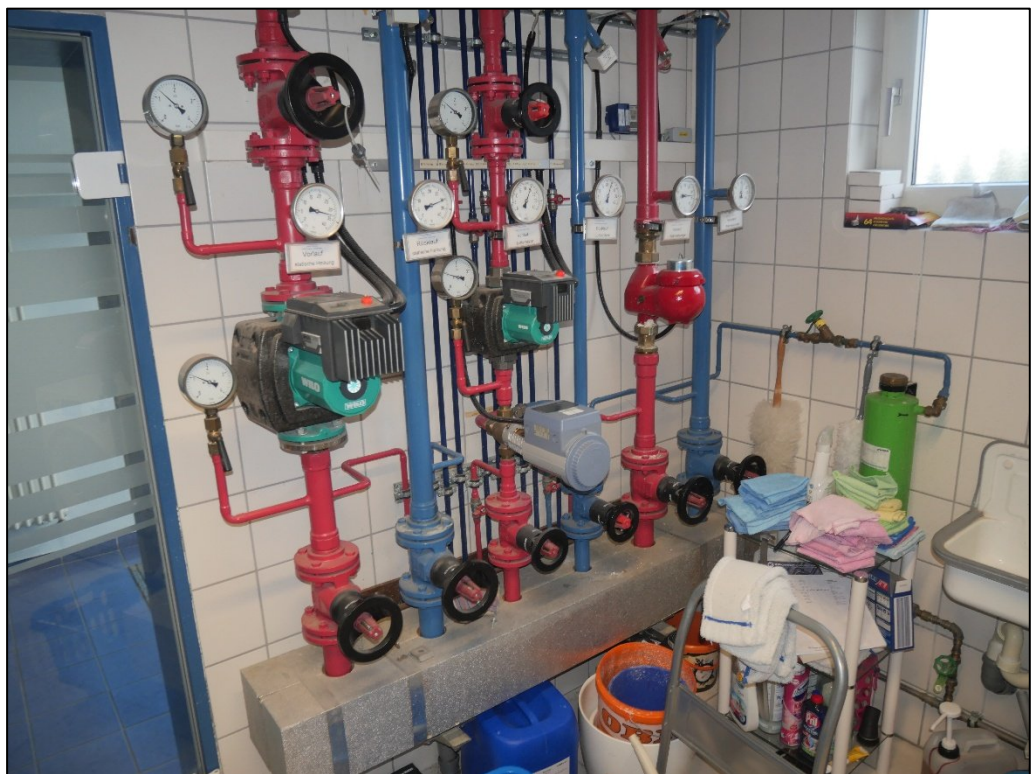
Blick auf die Stellplätze



Deckenheizkörper



Lüftungsanlage



Heizungsverteiler

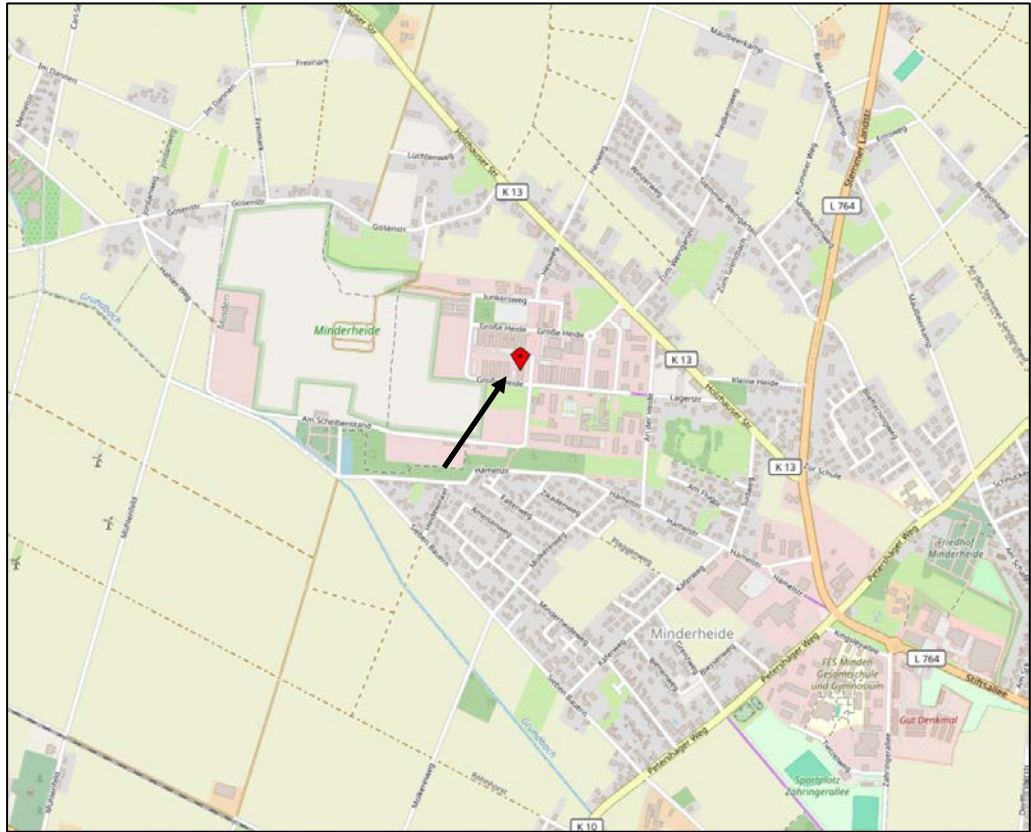


E-Anlage

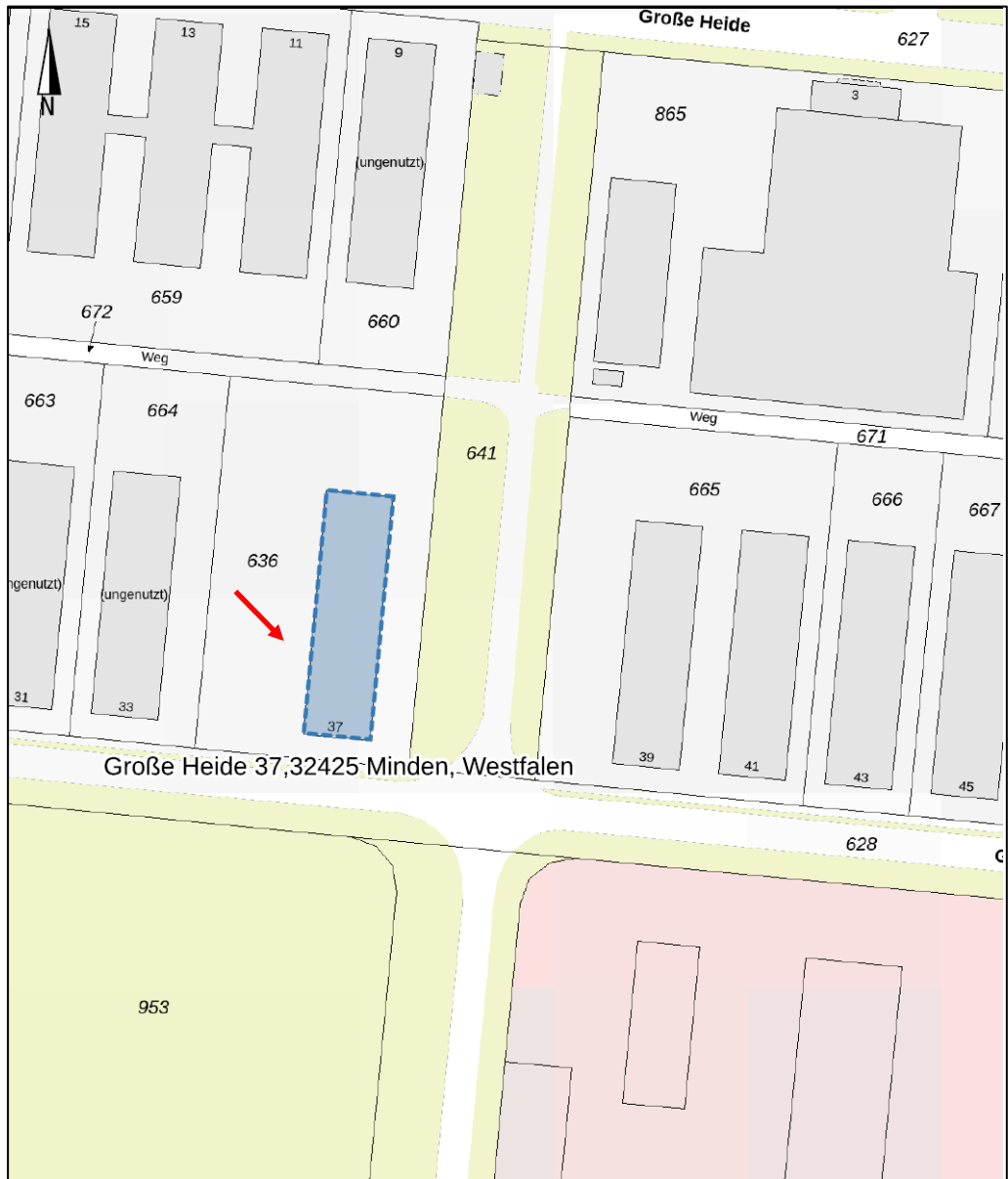


Sanitäranlagen

**9. Anlagen**  
**Stadtplan**

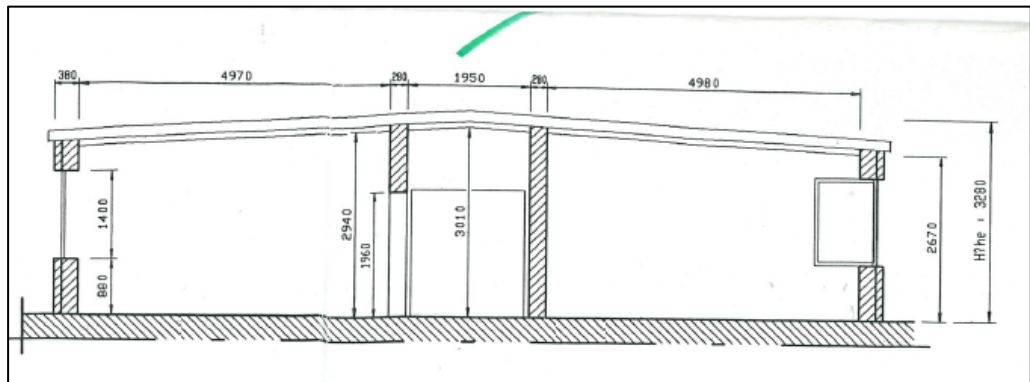


**Lageplan**







**Schnitt**

## 10. Literaturverzeichnis

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