Sachverständigenbüro
Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden
Aktenzeichen Gericht: 53 K 41/25
Gutachten Nr.: 2026015, digitale Ausfertigung

Von der Industrie- und Handelskam
Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich be
ter und vereidigter Sachverständiger fü
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

468

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert des Einfamilienhauses
Van-Gogh-Straße 15 in 32427 Minden
- hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -



Auftraggeber:	Amtsgericht Minden Königswall 8 32423 Minden
Wertermittlungsstichtag:	14. April 2026
Qualitätsstichtag:	14. April 2026
Erstellungsdatum:	27. Mai 2026
Verkehrswert:	461.000,00 €
Verkehrswert (unbelastet):	461.000,00 €
Sachverständiger:	Jörn Busche *REV* Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK) Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg) Zertifizierter Sachverständiger (TÜV) Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024 Recognised European Valuer (REV)

b.v.s Sachverständige — Mitglied im Landesverband Nordrhein-Westfalen — DIA Zert — BDSF — BundesVerband Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e.V.

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT 5
1 ALLGEMEINE ANGABEN 6
1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens 6
1.2 Auftrag 7
1.3 Haftung 8
1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert) 8
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer 8
1.5.1 Einladung/Termin 8
1.5.2 Ortsbesichtigung 8
1.6 Unterlagen 8
1.7 Grundbuchdaten 10
2 LAGE 11
2.1 Makrolage 11
2.1.1 Basisdaten von Minden 11
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Minden 12
2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Minden 14
2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Minden 15
2.2 Mikrolage 17
2.3 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur 18
3 GRUNDSTÜCK 19
3.1 Grundstücksbeschreibung 19
3.2 Bodenbeschaffenheit 21
3.3 Erschließung 21
3.4 Baurechtliche Situation 22
3.5 Baulasten 24
3.6 Altlasten 24
3.7 Immissionen / Beeinträchtigungen 25
3.8 Denkmalschutz 26
3.9 Hochwasser/Starkregen 26
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG 29
4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes 29
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale 30
4.3 Energetische Eigenschaften 31
4.4 Pkw-Stellplätze 31
4.5 Außenanlagen 31
4.6 Instandhaltung/Modernisierung 32

4.6.1 Instandhaltung ... 32
4.6.2 Modernisierung ... 32

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG ... 35

5.1 Wohnlage ... 35
5.2 Mietmarkt ... 35
5.3 Nachfrager ... 35
5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung ... 37
5.5 Nutzbarkeit ... 37
5.6 Vermietungsstand ... 37
5.7 Drittverwendungsfähigkeit ... 37
5.8 Verwertbarkeit ... 37
5.9 Objektrisiko ... 37

6 WERTERMITTLUNG ... 38

6.1 Bewertungsverfahren ... 38
6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren ... 38
6.1.2 Vergleichswertverfahren ... 39
6.1.3 Ertragswertverfahren ... 40
6.1.4 Sachwertverfahren ... 42
6.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 43

6.2 Flächen und Stellplätze ... 43
6.2.1 Grundstücksgröße ... 44
6.2.2 Überbaute Grundstücksfläche ... 44
6.2.3 Bruttorauminhalt ... 44
6.2.4 Bruttogrundfläche ... 44
6.2.5 Miet-/Nutzfläche ... 45
6.2.6 Pkw-Stellplätze ... 46

6.3 Objektspezifischer Bodenwert ... 46
6.3.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung ... 46
6.3.2 Vergleichswerte ... 46
6.3.3 Bodenrichtwert ... 46
6.3.4 Objektspezifisch angepasster Bodenwert ... 48

6.4 Sachwert ... 51
6.4.1 Bewertungsbasis ... 51
6.4.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen ... 51
6.4.3 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer ... 51
6.4.4 Basispreis Einfamilienhaus ... 53
6.4.5 Korrekturfaktoren/Baupreisindex ... 55
6.4.6 Zeitwert der baulichen Anlagen ... 55
6.4.7 Vorläufige Sachwertermittlung ... 57

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 59
6.6 Sachwertermittlung ... 59
6.7 Plausibilisierung Ertragswert ... 59
6.7.1 Tatsächlicher Rohertrag ... 59

6.7.2 Marktüblicher Rohertrag 60
6.7.3 Bewirtschaftungskosten 60
6.7.4 Vorläufiger Ertragswert 61
6.7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 61
6.7.6 Ertragswert 62
6.7.7 Abweichung Sach-/Ertragswert 62
6.8 Verkehrswert (Marktwert) 63
7 ANLAGEN 64
Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte 64
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte 65
Anlage 3: Lageplan 66
Anlage 4: Grundrisse 68
Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjekts 69
Anlage 6: Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen 72

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Bebautes Einfamilienhaus-Grundstück	
Objektadresse:	Van-Gogh-Straße 15 32427 Minden	
Grundstück:	Flurstücknummer:	1085
	Grundstücksgröße:	715,00 m²

Objektdaten:	Einfamilienhaus	Pkw-Garage
Jahr der Fertigstellung:	2007	2007
Bewertungsrelevantes Baujahr:	2007	2007
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	61 Jahre	41 Jahre
Gebäudealter:	19 Jahre	19 Jahre
Bruttogrundfläche:	262,65 m²	28,00 m²
Überbaute Grundfläche:	133,29 m²	28,00 m²
Wertrelevante Geschossfläche:	230,00 m²	k. A. m²
Wohn-/Nutzfläche:	201,00 m²	k. A. m²
Anzahl Kfz-Stellplatze:		1 SP

Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
Bewertungsstichtag:	14.04.2026
Qualitätsstichtag:	14.04.2026
Gutachtenerstellung:	27.05.2026

Objektspezifischer Bodenwert:	102.200,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert inkl. Bodenwert:	461.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
separat nutzbare Grundstücksteilflächen	0,00 €
Sachwert inkl. Bodenwert:	461.000,00 €

Verkehrswert: **461.000,00 €**

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Inhalt und Aufbau des Gutachtens

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB. Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten danach abgeleitet sind, erstellt. Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 wird die Modellkonformität entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten berücksichtigt ebenso den IDW Standard: „Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW S 10) mit Stand zum 14.08.2013“.

Das Gutachten ist in 7 Abschnitte gegliedert. In den Abschnitten 1 bis 4 werden allgemeine Sachverhalte und die zu bewertende Immobilie beschrieben, was in Abschnitt 5 noch einmal zusammengefasst beurteilt wird. Nach dem deskriptiven Teil folgt in Abschnitt 6 die Wertermittlung, der bewertende Teil. In diesem Abschnitt werden die Basisdaten zur Wertermittlung, die Herleitung und Begründung der Wertansätze und die Berechnungen dargestellt. Den Abschluss bildet der Abschnitt 7, in welchem sich der Anhang mit den Anlagen zum Gutachten befindet.

Nachfolgend werden die Auftraggeber immer als Auftraggeber und der Sachverständige immer als Sachverständiger bezeichnet, unabhängig davon, ob es sich um ein oder mehrere, weibliche oder männliche, natürliche oder juristische Personen, um Behörden, Institutionen, Organisationen oder Unternehmen handelt.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i. d. R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nach-kommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Bei Entfernungsangaben handelt es sich, sofern nichts anderes angegeben ist, immer um Kfz-Fahrstrecken.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u. A. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur zum bestimmungsgemäßen Gebrauch für die im Auftrag festgelegten Zwecke des Auftraggebers vorgesehen. Eine zweckentfremdete Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt ohne Gewähr und/oder Haftung seitens des Sachverständigen. Das Gutachten bleibt das geistige Eigentum des Sachverständigen.

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft Van-Gogh-Straße 15 in 32427 Minden (Grundbuch von Minden, Blatt 13795, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses. Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 14. April 2026 angenommen.

Der Auftrag wurde mit Beweisbeschluss vom 20. Februar 2026 vom Amtsgericht Minden zu dem Aktenzeichen 53 K 41/25 erteilt.

Personenbezogene Daten werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

1.3 Haftung

Die Haftung des Sachverständigen richtet sich nach § 839a BGB.

1.4 Definition Verkehrswert (Marktwert)

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“[1]

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

1.5.1 Einladung/Termin

Mit Schreiben vom 05. März 2026 wurden die Beteiligten zum Ortstermin eingeladen.

1.5.2 Ortsbesichtigung

Die Objektbesichtigung hat am 14. April 2026 in der Zeit von 16.00 Uhr bis 17.00 Uhr stattgefunden. Die Teilnehmer werden dem Gericht separat mitgeteilt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das gesamte Objekt in erforderlichem Umfang von innen und außen besichtigt werden. Der Wertermittlungsstichtag und der Tag der Besichtigung durch den Sachverständigen sind identisch. Für die Bewertung wird daher der bei der Besichtigung vorgefundene Zustand angenommen.

1.6 Unterlagen

Folgende Unterlagen/Angaben wurden von dem Auftraggeber bzw. den Eigentümern zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug, Minden (Minden), Blatt 13795 vom 24.02.2026,
- Angaben zur Nutzung zum Bewertungsstichtag,

[1] § 194 BauGB v. 23.06.1960, neugef. d. Bek. v. 23.09.2004, BGBl. I 2414

- Angaben zu durchgeführten Modernisierungen (sofern vorhanden),
- Hinweise zu Geräuschimmissionen durch benachbarte Wärmepumpe und
- Angaben zu möglichen Bauschäden zu dem Bewertungsstichtag.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft bzw. erstellt:

- Datenabruf zu Bodenrichtwerten vom 05.03.2026 zum Stichtag 01.01.2026,
- Einsicht in die Bauakte der Stadt Minden vom 05.03.2026,
- Telefonische Auskunft zu Baulasten der Stadt Minden vom 05.03.2026,
- Datenabruf zur bauplanungsrechtlichen Situation im Geoinformationssystem des Kreises Minden-Lübbecke vom 05.03.2026,
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 06.03.2026,
- Angaben zu aktuellen Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke aus dem Grundstücksmarktbericht 2026,
- Angaben zu aktuellen Liegenschaftszinssätzen des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke aus dem Grundstücksmarktbericht 2026,
- Angaben zur Entwicklung des Grundstücksmarktes im laufenden Jahr des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke,
- Datenabruf zum Denkmalschutz vom 05.03.2026,
- Altlastenauskunft des Umweltamtes Kreis Minden-Lübbecke vom 11.03.2026,
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Datenabruf zu Umweltrisiken vom 05.03.2026,
- Datenabruf geologischer Dienst des Landes Nordrhein-Westfalens vom 26.05.2026,
- Datenabruf zum Umgebungslärm Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 05.03.2026,
- Kaufkraft 2025 Deutschland; MB-Research Nürnberg,
- Prognos Zukunftsatlas 2025; Prognos AG Berlin,
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung,
- Regio- und Stadtkarte und
- Objektfotos des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

1.7 Grundbuchdaten

Grundbuch	**Amtsgericht Minden** **Grundbuch von Minden** **Blatt Nr. 13795** **Auszug vom 24. Februar 2026**
Bestandsverzeichnis:	**Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**
Lfd. Nr. 1	Minden, Flur Nr. 26, Flurstück Nr. 1085, Gebäude- und Freifläche, Van-Gogh-Straße 15, Größe: 715 m².
Abteilung I:	**Eigentümer**
Lfd. Nr. 1	Gelöscht.
Lfd. Nr. 2.1	xxx -zu ½ Anteil-,
Lfd. Nr. 2.2	xxx -zu ½ Anteil-.
Abteilung II:	**Lasten und Beschränkungen**
Lfd. Nr. 1 bis 3	Gelöscht.
Lfd. Nr. 4	*lastend auf Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses* Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 41/25). Eingetragen am 30.09.2025.
Abteilung III:	**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**
	Evtl. vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den wirtschaftlichen Wert.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffenen bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmenden Nutzungen genehmigt sind und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch der Stellplatznachweis – erfüllt sind und keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch erfolgten.

Weitere, nicht eingetragene Rechte oder Belastungen sowie wertbeeinflussende Miet- oder Pachtverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor.

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Minden

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Höhe:	42 m ü. NN
Fläche:	101,12 km²
Einwohner:	83.984 (Stand 30.06.2025)
Bevölkerungsdichte:	831 Einwohner / km²
Stadtgliederung:	19 Stadtbezirke / Ortsteile

Minden ist eine Stadt im Kreis Minden-Lübbecke im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen. Sie bildet den kulturellen Mittelpunkt sowie das Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum im Kreis Minden-Lübbecke. Die Stadt Minden gliedert sich in die 19 Stadtbezirke Bärenkämpen, Bölhorst, Dankersen, Dützen, Haddenhausen, Hahlen, Häverstädt, Innenstadt, Königstor, Kutenhausen, Leteln/Aminghausen, Meißen, Minderheide, Nordstadt, Päpinghausen, Rechtes Weserufer, Rodenbeck, Stemmer und Todtenhausen. Mit gut 80.000 Einwohnern ist Minden die viertgrößte Stadt in der Region Ostwestfalen-Lippe. In der Stadt Minden befindet sich ein Wasserstraßenkreuz, welches durch den Fluss Weser sowie den Mittellandkanal gebildet wird.

Die Stadt liegt beiderseits der Weser im Flachland in Sichtweite der Mittelgebirge im Süden und reicht mit den Ortsteilen Häverstädt, Dützen und Haddenhausen bis an den Kamm des Wiehengebirges heran. Die Kernstadt liegt rund fünf Kilometer nördlich an der Geländestufe des westlichen Hochufers der Weser, die die Grenze der beiden Naturräume Mittleres Wesertal und Lübbecker Lößland markiert. Diese Stufe zieht sich quer durch das Stadtgebiet und teilt nicht nur die Stadt in die Ober- und Unterstadt, sondern auch die beiden Naturräume. Die Gliederung der Stadt ist geprägt durch die preußische Festung Minden, die aufgelassenen Festungsbauten bilden heute das Mindener Glacis rund um die Stadt.

Minden wird als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums im östlichen Ostwestfalen-Lippe definiert und bedeckt eine Gesamtfläche von 101,08 km². Dabei dehnt sich das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung bis zu maximal 13,1 km und in Ost-West-Richtung bis zu maximal 14,1 km aus.

Nachbargemeinden und -städte von Minden sind im Norden Petershagen, im Osten Stadthagen (Niedersachsen), im Südosten Porta Westfalica, im Südwesten Bad Oeynhausen und im

Westen Hille. Nahe gelegene größere Städte sind südwestlich Bielefeld (ca. 40 km), östlich Hannover (ca. 75 km) und westlich Osnabrück (ca. 60 km).

Der Mittellandkanal kreuzt die Stadt von Ost nach West, die Weser fließt von Süd nach Nord durch die Stadt. Nördlich der Innenstadt kreuzt sich die Weser mit dem Mittellandkanal am Wasserstraßenkreuz Minden.

Die Stadt Minden ist Standort der Fachhochschule Bielefeld mit den Fachbereichen Gestaltung, Architektur und Bauingenieurwesen, Technik, Ingenieurwissenschaften und Mathematik (u. a. Maschinenbau, Elektrotechnik und Wirtschaftsingenieurwesen), Sozialwesen sowie Wirtschaft und Gesundheit. Die Fernuniversität Hagen verfügt im Gebäude des Studienseminars für das Lehramt für die Primarstufe über ein Studienzentrum.

Weiterhin unterhält die Stadt Minden drei Gymnasien, zwei Realschulen, eine Sekundarschule, eine Primus-Schule sowie eine Gesamtschule. Darüber hinaus gibt es in Minden zahlreiche Grundschulen und Förderschulen sowie berufsbildende Schulen. Das Weser-Kolleg bietet die Möglichkeit, Schulabschlüsse auf dem sogenannten zweiten Bildungsweg von der Fachoberschulreife bis zum Abitur nachzuholen. In privater Trägerschaft befinden sich eine Freie Evangelische Schule (Grund- und Gesamtschule) sowie eine Waldorfschule in Haddenhausen.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind entsprechend der Städtegröße ausreichend vorhanden. Minden verfügt über alle Schultypen des viergliedrigen Schulsystems sowie mehrere Kindergärten.

2.1.2 Bevölkerungsentwicklung von Minden

Die Einwohnerzahl von Minden hat im Zeitablauf mit leichten Schwankungen geringfügig abgenommen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung. Ab dem Jahr 2011 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.



Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Minden im Zeitraum 2016 bis 2025
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

Laut Vorausberechnung des statistischen Landesamtes NRW wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2050 wieder abnehmen. Die Einwohnerzahl der Stadt Minden wird dann mit 78.339 prognostiziert. Das entspricht gegenüber 2025 einem Rückgang von ca. 6,7 %.

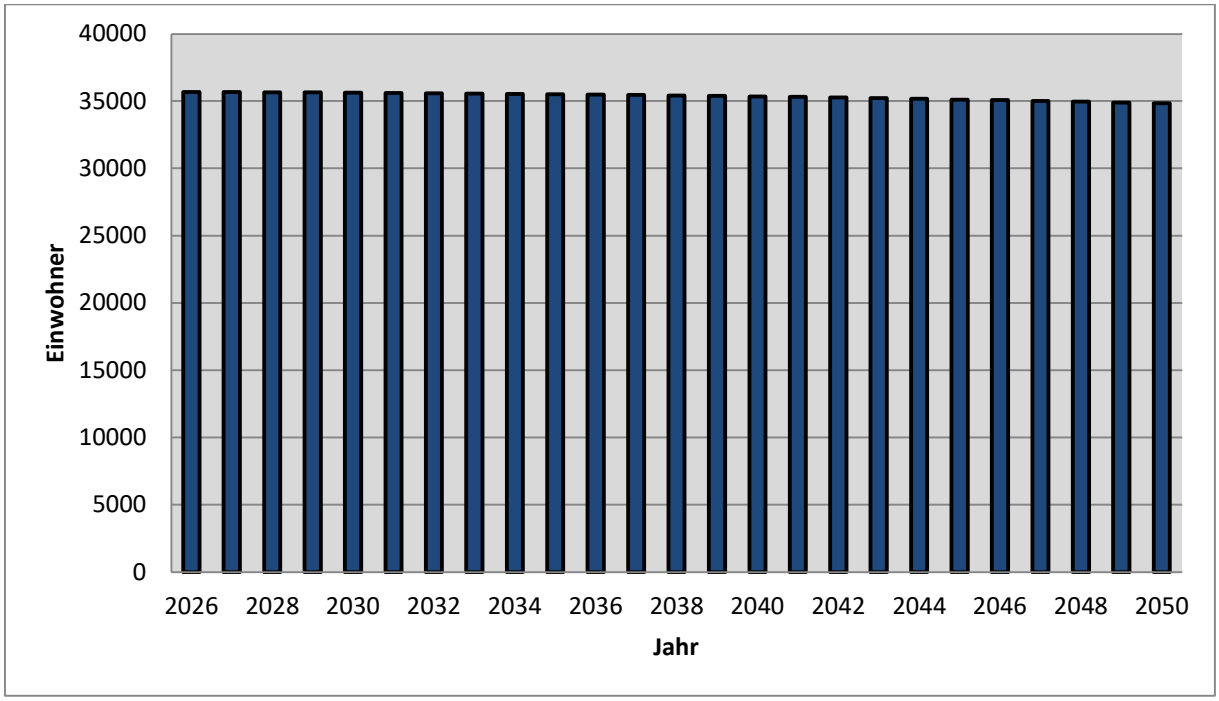


Abb. 2: Einwohnerprognose von Minden im Zeitraum 2026 bis 2050
Quelle: Landesdatenbank NRW www.it.nrw.de, eigene Tabelle

Diese Angaben zeigen zwar einen Trend zum demographischen Wandel in der Bevölkerungsentwicklung auf, allerdings lassen sich hieraus insgesamt noch keine statistisch abgesicherten Daten für die Grundstückswertermittlung ableiten.

2.1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarktdaten von Minden

Mindens wirtschaftliche Entwicklung war in der Stadt lange durch die Einschnürung der Festung behindert. Im Jahr 1873 wurde sie aufgelöst und die Stadt und damit auch die Wirtschaft konnten sich über die Grenzen hinaus entwickeln. Seit dem Jahr 1864 wurde ein Gaswerk betrieben, seit dem Jahr 1895 wurde privat elektrischer Strom erzeugt, und am 12. November 1902 nahm das städtische Elektrizitätswerk seinen Betrieb auf, welches 1913 vom Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg übernommen wurde. Heute gilt Minden als bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum.

Neben der Landwirtschaft ist die Stadt Minden durch eine vielseitige Industrie geprägt. Hier finden sich Chemie- und Metallindustrie, die Bereiche Elektronik, Papier, Keramik und Holzverarbeitung. Die Stadtverwaltung zählt 4.700 Unternehmen in der Stadt. Die wirtschaftliche Entwicklung von Minden ist durch zwei Faktoren geprägt. Zum einen durch die Lage am Fluss. Hier besaß die Stadt das Stapelrecht und konnte vorbeifahrende Schiffe zum Ausladen der Ware zwingen. Zum anderen war die Stadt im Mittelalter im Getreidehandel äußerst aktiv und erfolgreich. Minden war Mitglied der Hanse. Eine am 7. Oktober 1295 vom Rat der Stadt Minden ausgestellte Urkunde ist der früheste Beleg der Mitgliedschaft Mindener Fernhandelskaufleute in der Hanse. Heute nimmt die landwirtschaftliche Fläche noch einen Anteil von ca. 50 % der Gesamtfläche der Stadt Minden ein. Das ist geringfügig mehr als der Durchschnitt in Nordrhein-Westfalen, aber wesentlich größer als in den Verdichtungsflächen von Nord-rhein-Westfalen.

Östlich des Wasserstraßenkreuzes Minden wird zurzeit ein großer neuer Hafen geplant und gebaut, der sogenannte RegioPort Weser.

Südlich der Stadt ist auf der Grünen Wiese direkt an der Stadtgrenze im Stadtteil Barkhausen der Stadt Porta Westfalica in den 1960er Jahren das Einkaufszentrum Porta Markt gebaut worden, welches viel Kaufkraft aus der Stadt Minden abzieht.

Prägende Unternehmen in der Stadt sind die Melitta-Group, Siegfried Pharma-Chemikalien, Harting Technologiegruppe, Wago-Kontakttechnik und EDEKA Minden-Hannover um nur die bekanntesten zu nennen.

Die Arbeitslosenquote des gesamten Kreises Minden-Lübbecke liegt mit 6,4 % (März 2026) um 0,1 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert (März 2025), 1,5 Prozentpunkte unter dem nordrhein-westfälischen Landesdurchschnitt von 7,9 % und prozentpunktegleich mit dem Bundesdurchschnitt von 6,4 %.

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Sie wird gemessen in Euro pro Kopf/ Jahr oder als Kaufkraftindex. Der durchschnittliche Kaufkraftindex für Deutschland liegt bei 100%. Liegt der Kaufkraftindex eines Stadt- oder Landkreises unter 100%, so liegt die Kaufkraft dieses Stadt- oder Landkreises unterhalb des gesamtdeutschen Durchschnitts.

Der Kaufkraftindexindex 2025 des gesamten Landkreises Minden-Lübbecke beträgt gemäß Veröffentlichung der MB Research GmbH 94,2 (Deutschland = 100) und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes.

Der Prognos Zukunftsatlas 2025 ermittelt die Zukunftschancen und -risiken aller 400 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindex bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen:

- **Demografie,**
- **Arbeitsmarkt,**
- **Wettbewerb und Innovation sowie**
- **Wohlstand und soziale Lage.**

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegte der Landkreis Minden-Lübbecke Rang 128 von 400 untersuchten Landkreisen in Deutschland.

2.1.4 Verkehrsinfrastruktur von Minden

Die Stadt liegt rd. 15 km nördlich der Bundesautobahnen 2 und 30 und wird von den Bundesstraßen 65 und 61 durchkreuzt. Letztere führt südlich der Stadt Minden als autobahnähnlich ausgebaute Straße durch den Weserauentunnel nach Porta Westfalica und weiter nach Bad Oeynhausen. Östlich des Stadtgebietes verläuft die Bundesstraße 482 vom Anschluss der Bundesautobahn 2 in Richtung Nienburg/Weser. Um den Stadtkern herum laufen zwei Halb-

ringe, von denen der innere, die Bundesstraße 61, um die Stadt herumführt. Der innere Stadtring ist fast komplett vierspurig ausgebaut, ein vollständiger Ausbau ist vorgesehen. Die Innenstadt unterliegt der Parkraumbewirtschaftung und wird durch ein Parkleitsystem gesteuert.

Der Bahnhof Minden (Westfalen) liegt an den Bahnstrecken Hannover–Minden und Hamm–Minden im Verlauf der Hauptverbindungen Köln–Ruhrgebiet–Berlin sowie der Bahnstrecke Löhne–Rheine im Verlauf der Hauptstrecke Amsterdam–Berlin. Außerdem zweigt hier die Bahnstrecke Nienburg–Minden (Weser-Aller-Bahn) mit der Strecke Minden–Nienburg als Teil einer direkten Verbindung zwischen Hamburg und dem Ruhrgebiet nach Norden ab.

Der Bahnhof ist Haltepunkt des Nah- und Fernverkehrs (ICE-, IC-Züge). Die Regionallinien RE 6 „Westfalen-Express“ Düsseldorf–Essen–Hamm–Bielefeld–Minden, RE 60/70 Bielefeld/Rheine–Osnabrück–Minden–Hannover–Braunschweig, RE 78 „Porta Express“ Bielefeld–Bad Oeynhausen–Minden–Nienburg (Weser) (montags bis freitags) und RB 76 „Weser-Aller-Bahn“ Minden–Verden (Aller)–Rotenburg (Wümme) (mit Anschlüssen nach Bremen und Hamburg, nur an Wochenenden und Feiertagen) bedienen den regionalen Schienenverkehr. Seit dem Jahr 2000 ist Minden außerdem Endpunkt der Linie S1 der S-Bahn Hannover.

Der Bahnhof ist mit Stadtbussen alle 30 Minuten erreichbar. Zentraler Umsteigepunkt des Busnetzes ist jedoch der Busbahnhof „ZOB“ im Stadtzentrum, zwei Haltestellen vom Bahnhof entfernt. Der „Stadtbus Minden“ wird mit einem Rendezvous-Konzept seit Juni 2011 von der Busverkehr Ostwestfalen GmbH betrieben. Stadt- und Regionalbusse (Linien u. a. nach Bad Oeynhausen, Lübbecke, Espelkamp, Petershagen) treffen sich im Halbstundentakt gleichzeitig am ZOB. Regional- und Stadtlinien sind teilweise miteinander verknüpft. Alle Busse verkehren nur bis ca. 20:00 Uhr, einige Stadtlinien fahren nur im Stundentakt. Die Stadt gehört zum Verkehrsverbund OWL Verkehr (OWLV) „Der Sechser“.

Auf einer Teilstrecke der Mindener Kreisbahnen verkehrt die Museumseisenbahn Minden (MEM) mit historischem Lok- und Wagenmaterial: (Hille–Minden, Oberstadt–Kleinenbremen, Besucherbergwerk). Einige Reststrecken der später auf Normalspur umgerüsteten ehemaligen Schmalspurbahnen dienen heute dem Güterverkehr der Mindener Kreisbahnen.

Minden ist auch für die Schifffahrt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Hier kreuzen sich die als Bundeswasserstraße ausgebaute Weser und der Mittellandkanal und bilden ein so genanntes Wasserstraßenkreuz, eines der wenigen in Deutschland. Die Schachtschleuse verbindet die Weser und den Mittellandkanal. Sie überwindet rund 13 m Höhendifferenz. Zurzeit

wird sie durch einen Neubau, die Weserschleuse Minden, ergänzt. Die Mindener Häfen an Weser und Mittelkanal verzeichnen im 21. Jahrhundert steigenden Umsatz. So ist vor allem der Ausbau des Industriehafens im Zusammenhang mit dem Containerumschlag zu nennen, welcher sich besonders durch die gute Schifffahrtsverbindung mit den Seehäfen Bremerhaven und Hamburg positiv entwickelt. Am Mittellandkanal östlich von Minden wird länder-übergreifend sowohl auf NRW- als auch auf niedersächsischem Gebiet ein RegioPort Weser genannter Containerhafen geplant.

2.2 Mikrolage



Abb. 3: Mikrolage
Quelle: Stadtplan on-geo GmbH, Stand März 2026

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Königstor in der Stadt Minden an der Van-Gogh-Straße. Die Van-Gogh-Straße hat den Charakter einer Anliegerstraße. Sie zweigt vom Kreuzungsbereich der Straße Unterdamm zunächst in südlicher Richtung ab, verfügt im weiteren Verlauf über mehrere Abzweigungen und endet jeweils als Sackgasse für Pkw bzw. geht als Fußweg in die Straßen Rubensweg (westlich), in die Paul-Klee-Straße (östlich) und in die Dürerstraße (südlich) über. Die Van-Gogh-Straße ist eine innerstädtische Anliegerstraße innerhalb des Stadtteils mit dementsprechend wenig Verkehrsaufkommen. Sie ist im Bereich des Bewertungsobjektes verkehrsberuhigt (Schrittgeschwindigkeit), mit Pflastersteinen

befestigt und einspurig ausgebaut. Es sind keine zusätzlichen Gehwege angelegt bzw. hergestellt, Radwege sind ebenfalls nicht vorhanden. Im öffentlichen Verkehrsraum können entlang der Straße Pkw abgestellt werden. Die Nachbarbebauung besteht nahezu ausschließlich aus eingeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden, überwiegend mit ausgebauten Dachgeschossen. Das Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen und gleichzeitig auch nördlichen Straßenseite, direkt nordöstlich eines Kreisverkehrs.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und erweiterten Bedarfs mit einem Vollsortimenter sind in ca. 1,0 km Entfernung zu erreichen. Die Innenstadt (Rathaus) von Minden ist ca. 4,2 km entfernt.

2.3 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist über die Van-Gogh-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Ein Anschluss an die nächstgelegene Bundesstraße 61 (östlich) ist in ca. 2,2 km Entfernung zu erreichen, die Bundesstraße 65 (südlich) ist mit ca. 2,2 km genau so weit entfernt. Eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht über die Bundesautobahn 2 (Anschlussstellen Porta Westfalica und Porta Westfalica-Veltheim, jeweils ca. 13,0 km) und die Bundesautobahn 30 (Anschlussstelle Bad Oeynhausen-Nord ca. 13,9 km).

Minden verfügt darüber hinaus über einen Bahnhof als Haltepunkt für Nah- und Fernverkehr (ICE- und IC-Züge), der rund 5,4 km vom Bewertungsobjekt entfernt ist. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Minden wird über Buslinien in alle Richtungen bereitgestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Minden, Rütliweg, Buslinien 4 und 478) mit Anbindung zum ZOB Minden befindet sich in ca. 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) mit Busverbindungen in allen Richtungen erreicht man in einer Entfernung von ca. 3,8 km.

Der nächstgelegene Flughafen in Hannover ist ca. 77 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Flughäfen Paderborn (ca. 101 km) und Münster/Osnabrück (ca. 104 km) sind nur unwesentlich weiter entfernt. Von allen Flughäfen aus bestehen Verbindungen zu nationalen und internationalen Destinationen.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Das eingeschossige nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich nahezu zentral auf dem Grundstück. Nordöstlich des Wohngebäudes ist eine Garage sowie ein Geräteschuppen mit offenem Abstellraum errichtet worden.

Das Gebäude wird mit der Bezeichnung Van-Gogh-Straße 15 geführt. Das Grundstück befindet sich in erster Reihe zur Van-Gogh-Straße (als Eckgrundstück) und ist direkt von der Straße aus zugänglich. Im westlichen Grundstücksteil besteht an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrt zur Pkw-Garage. Weitere Möglichkeiten Pkw abzustellen, befinden sich nur vor der Garage auf der Hoffläche. Der Hauseingang des Gebäudes befindet sich auf der Nordseite. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück Nr. 1085. Das Grundstück hat einen Grundstückszuschnitt, der keiner geometrischen Standardform gleicht.

Die nördliche und östliche Grundstücksgrenze verlaufen gerade, die südwestliche Grenze ist dem Flurstückverlauf angepasst. Das Grundstück liegt augenscheinlich auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße.

Die Lage der einzelnen Gebäude ist der unterstehenden Abbildung Nr. 4 zu entnehmen.

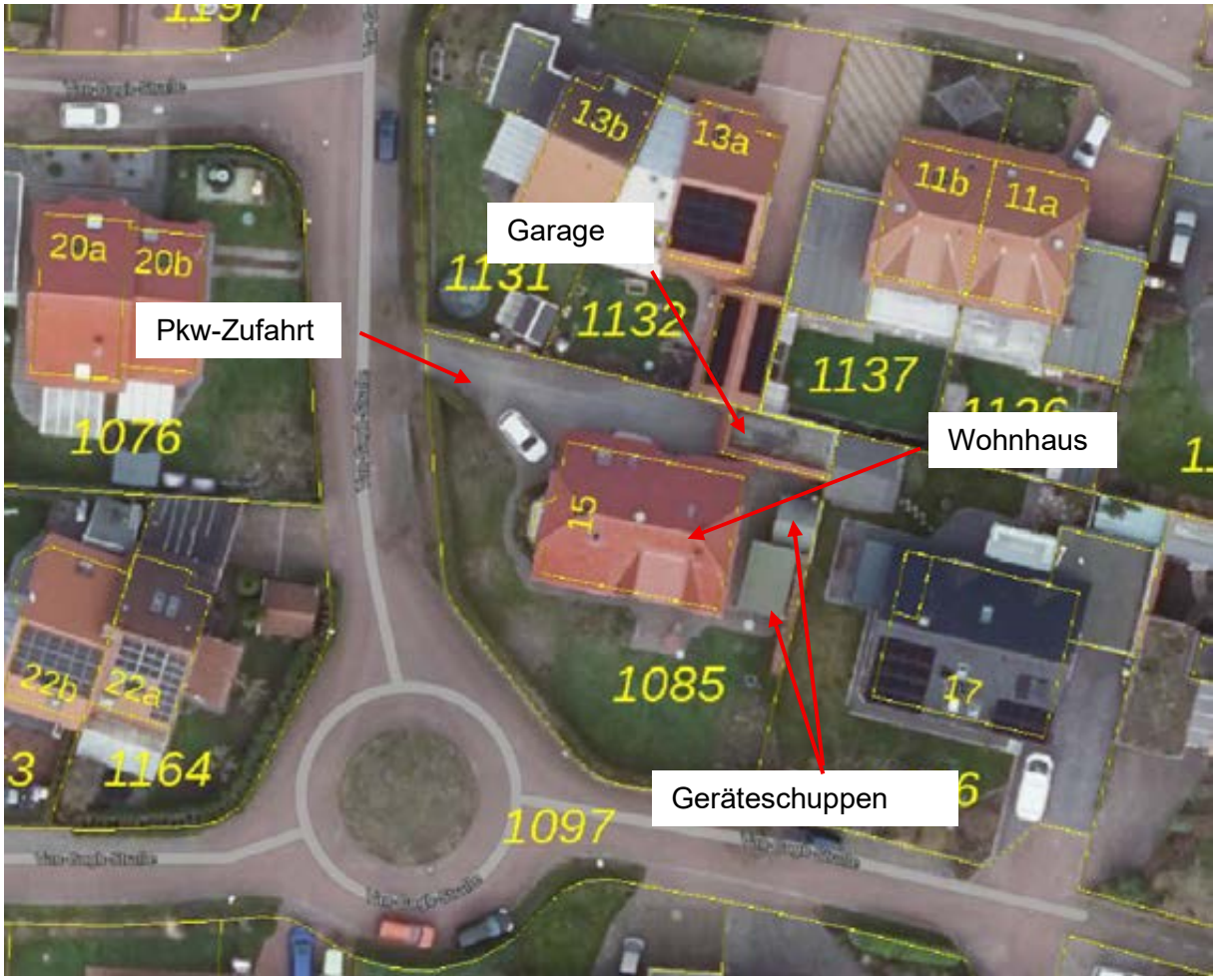


Abb. 4: Lage der einzelnen Gebäude
Quelle: www.tim-online.de

Das Grundstück grenzt im Süden und Westen in offener Bauweise an die Van-Gogh-Straße mit dahinter liegenden Nachbarbebauung an und im Norden und Osten direkt an die Nachbarbebauung an.

Die Straßenfront an der Van-Gogh-Straße (westlich und südlich) hat eine Länge von ca. 48,00 m. Die Grundstückslänge an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 31,40 m während die Grundstückslänge an der östlichen Grundstücksgrenze ca. 28,40 m beträgt. Die gesamte Grundstücksgröße für das Bewertungsgrundstück ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit 715 m² angegeben.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Angaben im Grundbuch und im Liegenschaftskataster übereinstimmen.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Eine Abfrage zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes beim geologischen Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen vom 26. Mai 2026 hat keinen Hinweis auf oberflächennahen Bergbau, verlassene Tagöffnungen o. Ä. ergeben. Im Rahmen der Wertermittlung werden **normale Bodenverhältnisse** unterstellt.

3.3 Erschließung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Minden (SBM) vom 06. März 2026 wird folgendes bestätigt:

„Der Erschließungsbeitrag wird für den erstmaligen endgültigen Ausbau von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze) erhoben.

Das o. a. Grundstück (Van-Gogh-Straße 15) wird durch die Erschließungsanlage „Van-Gogh-Straße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage „Van-Gogh-Straße“ ist bereits erstmalig endgültig ausgebaut. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage werden deshalb von der Stadt Minden nicht mehr erhoben.“

Zum Straßenbaubeitrag teilt der SBM weiter mit:

„Der Straßenbaubeitrag wird u. a. für die Verbesserung und Erneuerung (nochmalige Herstellung) von Anlagen (öffentliche Straße, Wege und Plätze) erhoben.

Rückwirkend zum 01.01.2024 ist zudem eine Gesetzesänderung in Kraft getreten, durch die der Straßenbaubeitrag in Nordrhein-Westfalen abgeschafft wurde.“

Für den Kanalanschlussbeitrag teilte die Stadt Minden (SBM) mit ebenfalls schriftlicher Auskunft vom 06. März 2026 mit:

„Der Kanalanschlussbeitrag wird für den erstmaligen Anschluss bzw. für die Anschlussmöglichkeit des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage (Schmutz-, Regen- oder Mischwasserkanalisation) erhoben.

In der Erschließungsanlage „Van-Gogh-Straße“ verläuft vor dem o. g. Grundstück ein Schmutzwasserkanal.

Der Kanalanschlussbeitrag für die Schmutzwasserkanalisation ist für das o. g. Grundstück bereits vollständig abgegolten.“

Für die weitere Bewertung wird deshalb von einem erschließungsbeitragskostenfreien Zustand ausgegangen.

3.4 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) aus.

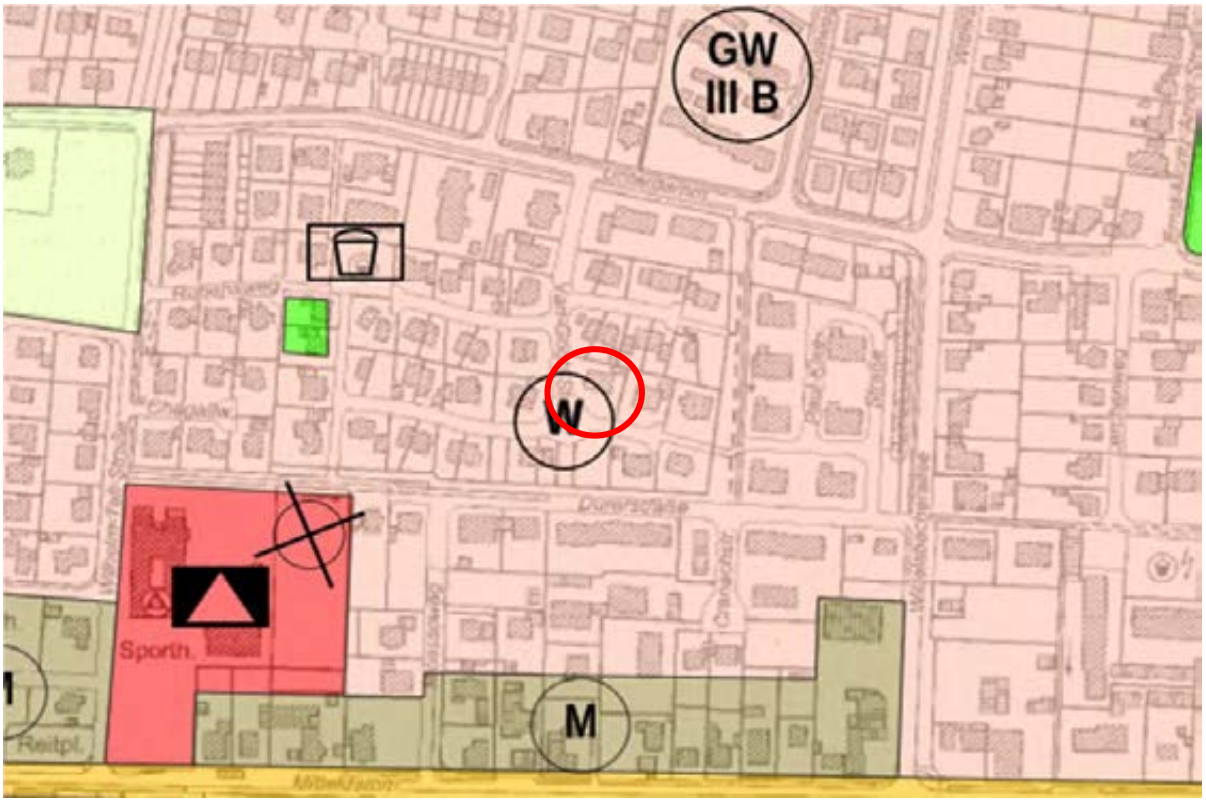


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Minden
Quelle: Geoportal Kreis Minden-Lübbecke, Stand 2026

Nach Einsicht in das GEOportal des Kreises Minden-Lübbecke vom 05. März 2026 befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes.

Dieser Bebauungsplan Nr. 793 „Dürerstraße“ ist am 29. März 1996 rechtskräftig geworden und nachstehender Abbildung zu entnehmen.

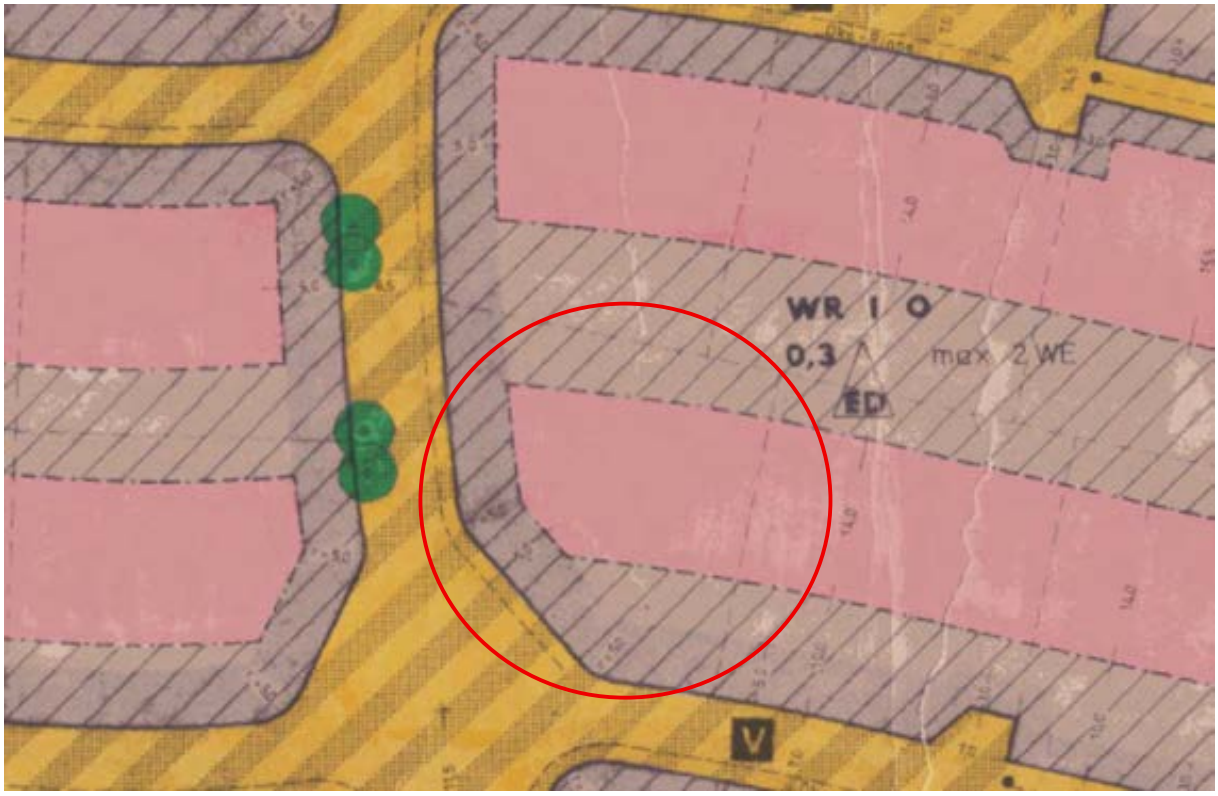


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Minden
Quelle: Geoportal Kreis Minden-Lübbecke, Stand 2026

Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

Nr./Name des Bebauungsplans	Nr. 793/Dürerstraße
Rechtskraft	29.03.1996 (2. Änderung)
Art des Gebiets	WA (allgemeines Wohngebiet)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	k. A.
Vollgeschosse	I
Bauweise	o (offen)
Gebäudeart	ED (nur Einzel- oder Doppelhäuser)
Sonstiges	max. zwei Wohneinheiten

Darüber hinaus sind Baufenster vorgegeben.

Die Wertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.5 Baulasten

Die Stadt Minden teilt mit telefonischer Auskunft vom 05. März 2026 mit, dass zu dem Bewertungsgrundstück kein Baulastenblatt besteht.

Bei der Besichtigung durch den Sachverständigen gab es auch keinen Hinweis darauf, dass wertrelevante Baulasten bestehen könnten. Für die Bewertung wird daher ein baulastenfreier Zustand unterstellt.

3.6 Altlasten

Altlasten sind 1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und 2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert.

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Im Weiteren liegen auch keine Informationen oder Anhaltspunkte vor, die darauf hindeuten, dass es sich bei der zu bewertenden Fläche um Altlastverdachtsflächen o. Ä. handelt.

Eine schriftliche Auskunft des Umweltamtes des Kreises Minden-Lübbecke vom 11. März 2026 bestätigte, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück keinen Eintrag im Altlastenkataster hat.

Für die weitere Bewertung geht der Sachverständige davon aus, dass das zu bewertende Grundstück **keine Eintragungen** im Altlastenkataster hat.

3.7 Immissionen / Beeinträchtigungen

Zum Ortstermin waren keine den Verkehrswert beeinflussenden Immissionen oder Beeinträchtigungen feststellbar. In der flächenhaften Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (24-Stundenwert) wird dieses bestätigt und kann nachfolgender Abbildung 7 entnommen werden.

Allerdings wurde von der Eigentümerin mitgeteilt, dass von der auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 1076) installierten Wärmepumpe unter bestimmten Voraussetzungen Geräuschemissionen ausgehen.

Hinweis:
Inwieweit es sich hierbei um Schall oder Vibrationen handelt, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht beurteilt werden. Grundsätzlich stellen dauernde Immissionen auch eine Wertminderung dar. Allerdings ist dabei auch zu beachten, dass für Schallimmissionen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) folgende gesetzliche Immissionsrichtwerte gelten: tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Sollte sich herausstellen, dass von der Wärmepumpe eines Nachbargrundstücks höhere Werte ausgehen, so ist erst einmal davon auszugehen, dass ein Eigentümer die Beseitigung dieser Emissionsquelle verlangen kann und dieses im Zweifel auch juristisch durchsetzen kann. Im vorliegenden Bewertungsfall bleibt dieser Umstand daher unberücksichtigt.

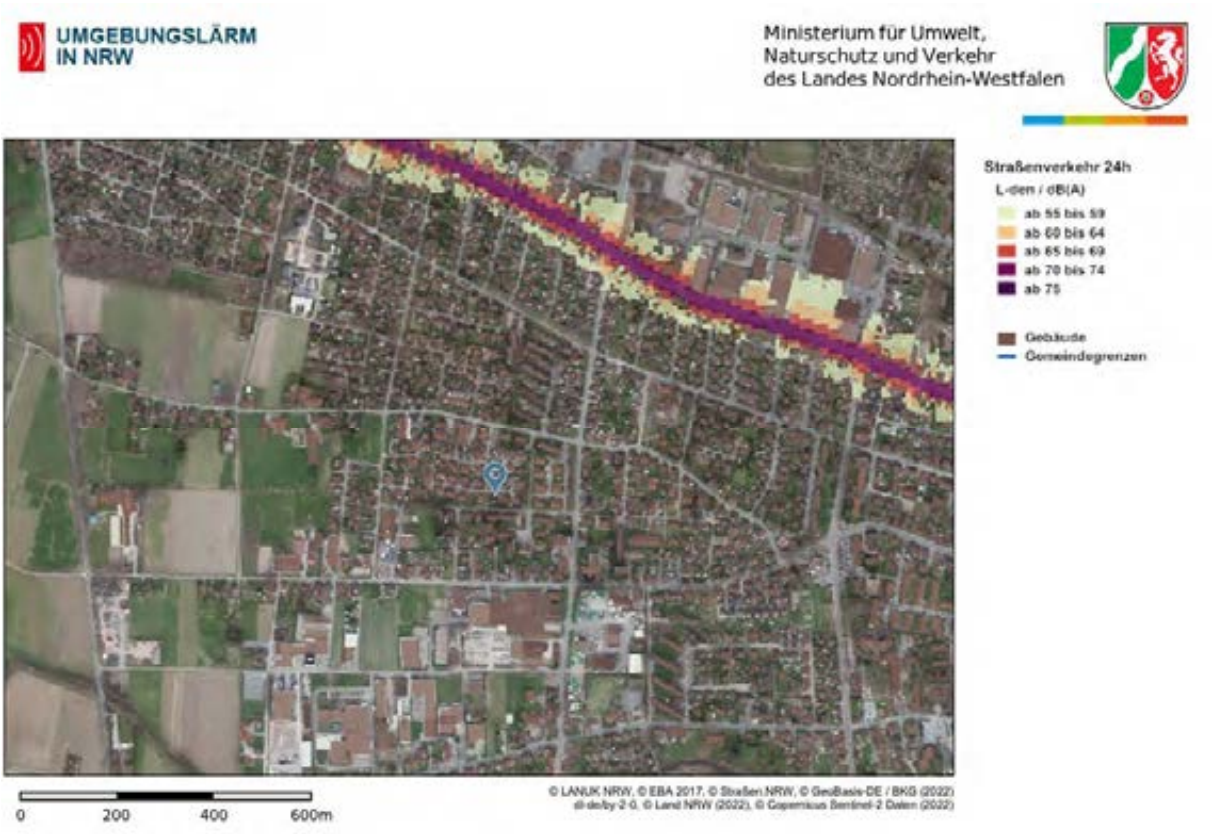


Abb. 7: Schallausbreitung Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW, Stand 2022

3.8 Denkmalschutz

Laut Datenabruf vom 05. März 2026 wird das Bewertungsobjekt weder als Bau- noch als Bodendenkmal geführt.

Im Rahmen der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass weder das zu bewertende Grundstück noch die aufstehenden baulichen Anlagen unter Denkmalschutz stehen und kein Denkmalschutz zu berücksichtigen ist.

3.9 Hochwasser/Starkregen

Entsprechend der nachstehenden Abbildung 8 befindet sich das Bewertungsobjekt bezüglich der Hochwassergefährdung in der Gefahrenklasse 1 (sehr geringe Gefährdung).

ZÜRS Hochwassergefährdung

32427 Minden , Westf, Van-Gogh-Str. 15

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04087019 vom 05.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Abb. 8: Zürs Hochwassergefährdung
Quelle: on-geo GmbH, Stand März 2026

Die Gefahr eines Starkregens ist als mittel einzustufen und der nachstehenden Abbildung 9 zu entnehmen.

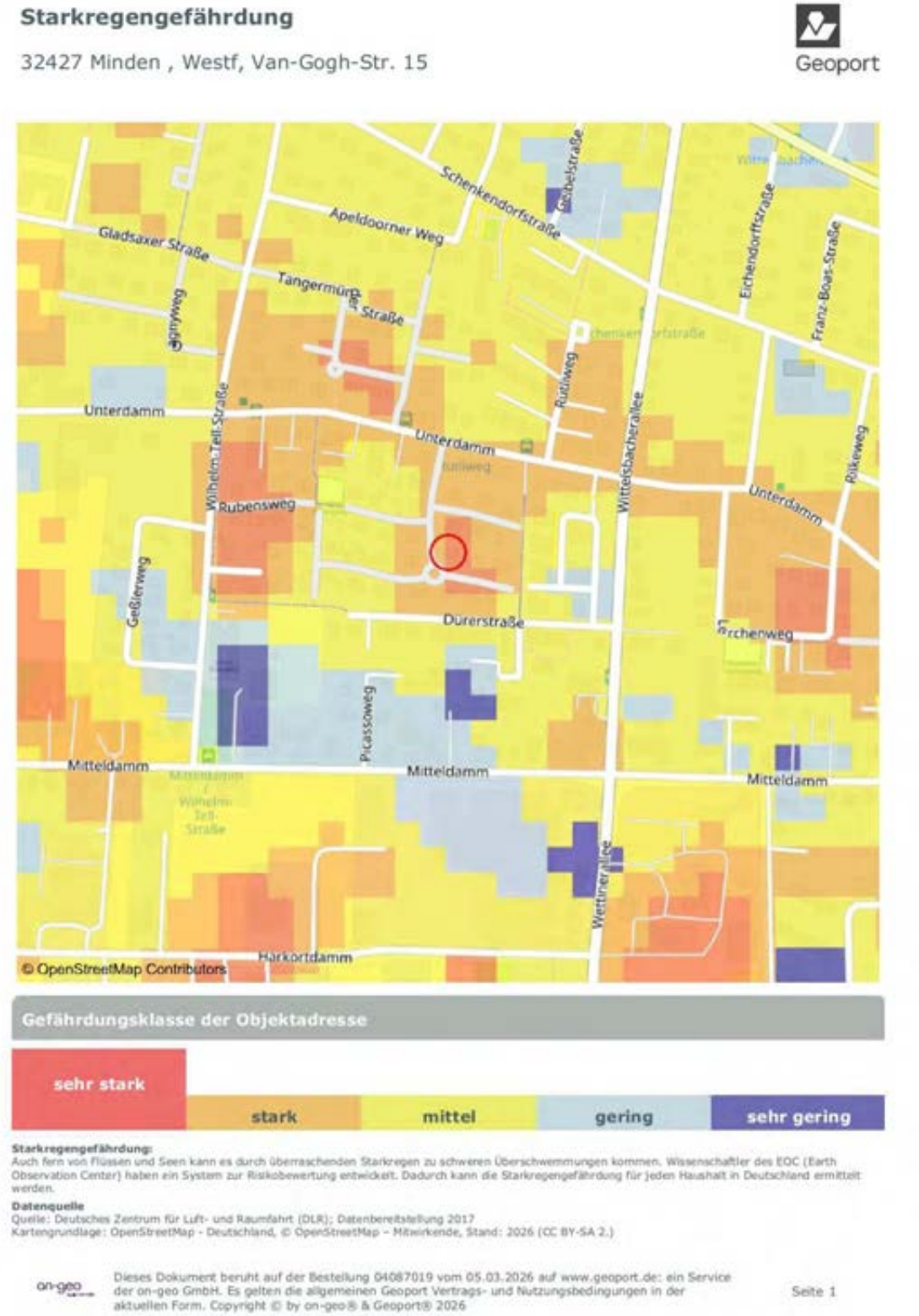


Abb. 9: Starkregengefährdung
Quelle: on-geo GmbH, Stand März 2026

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes

Vorbemerkungen:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus als freistehendes Wohnhaus bestehend aus dem Gebäude mit der Bezeichnung Van-Gogh-Straße 15. Das Gebäude wurde vermutlich im Jahr 2007 errichtet und im zeitlichen Verlauf nicht wesentlich verändert.

Das eingeschossige Wohngebäude ist im Dachgeschoss vollständig ausgebaut. Die Wohnung erstreckt sich über das Erd- und das Dachgeschoss.

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Dies gilt u. a. auch für die in dem Gebäude vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf Korrosionsschäden geprüft. Bezüglich der Gebäudetechnik wurden keine Funktionsprüfungen durchgeführt. Der Sachverständige geht im Rahmen der Wertermittlung von einer uneingeschränkten Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen Einrichtungen aus. Ebenso wird vorausgesetzt, dass der erforderliche Brandschutz zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt gewährleistet ist.

Gebäudeart:	Einfamilienhaus.
Baujahr:	2007.
An-Umbauten:	Keine.
Anzahl Geschosse:	Ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.
Fundamente:	Streifenfundamente, Betonplatte.
Unterkellerung:	Nicht unterkellert.
Bauweise:	Massivbauweise, Mauerwerk.

Decken:	Beton- und Holzbalkendecke.
Fassade:	Klinker.
Geschosstreppe:	Geschlossene Stahlbetontreppe mit Trittstufen aus Granit.
Dach:	Krüppelwalmdach.
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung.
Sonstiges:	Eingangspodest, Gaube und Balkon.

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Heizung:	Gas-Zentralheizung, die Beheizung erfolgt über Flächenheizkörper, im Bad DG auch Fußbodenheizung.
Warmwasser:	Zentral über die Heizungsanlage.
Haupteingang:	Einflügelige Kunststoffrahmentür mit Seitenteil, jeweils mit Lichtausschnitt.
Innentüren:	Überwiegend braune Holztüren mit Holzzargen und Metallgriffen, teilweise mit Lichtausschnitt.
Bodenbeläge:	Fliesen und Teppich.
Wandbekleidung:	Tapete, teilweise gestrichen.
Deckenbekleidung:	Tapete gestrichen oder verputzt und gestrichen.
Fenster:	Kunststofffenster als Dreh-/Kippelemente mit Doppel-/Isolierverglasung und handbetriebenen Rollläden, teilweise mit elektrischer Automatik.
Farbe Sanitärobjekte:	Weiß.
Sanitärobjekte Bad EG:	Dusche mit flacher Duschwanne, Duschabtrennung und Brausearmatur mit Mischbatterie, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Urinal und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Handtuchheizkörper.
Sanitärobjekte Bad DG:	Badewanne mit Wanneneinlauf, Brausearmatur und Einhebelmischbatterie, Dusche mit flacher Duschwanne, Duschabtrennung und Brausearmatur mit Mischbatterie, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und zwei Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Handtuchheizkörper.

Elektroinstallationen:	Elektroverteilung und -verkabelung unter Putz mit Kippsicherungen, Fehlerschutzschalter und Sicherungskasten. Teilweise zusätzliche Elektroausstattung, z. B. Automatiksteuerung für Rollläden.
Terrasse/Balkon:	Terrasse im EG, Balkon im DG.
Besonderes:	Kaminofen, Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner im DG.

4.3 Energetische Eigenschaften

Energieausweis:	Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Für die Bewertung wird ein baujahrestypischer, energetischer Standard unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien zum Zeitpunkt der Errichtung unterstellt. Dieser entspricht zum Bewertungsstichtag keiner modernen Energetik, aber einer immer noch nachgefragten Energetik.

4.4 Pkw-Stellplätze

Garage/Stellplatz:	Es ist eine massiv errichtete Pkw-Garage, ein Gartengerätehaus und ein offener Abstellraum vorhanden. Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit vor der Garage auf der Hoffläche weitere Fahrzeuge abzustellen. Im öffentlichen Verkehrsraum sind entlang der Straße abmarkierte Pkw-Stellplätze vorhanden.

4.5 Außenanlagen

Einfriedungen:	Das Grundstück ist mit Zäunen und natürlichem Bewuchs eingefriedet.
Befestigungen:	Die Zuwegung zum Haus und zu der Garage ist mit Schotter befestigt, Gartenwege und Terrasse sind mit Betonsteinpflaster befestigt.
Grünbereiche:	Die Außenanlagen rund um das Gebäude sind normal gestaltet, bestehen aus Büschen und Stauden sowie auch kleinkronigen Bäumen. Die Außenanlagen machen am Tag der Besichtigung einen normal bis gut gepflegten Eindruck.

4.6 Instandhaltung/Modernisierung

4.6.1 Instandhaltung

Das Gebäude wird zum Wertermittlungsstichtag im Erd- und Dachgeschoss bewohnt. Das gesamte Gebäude wird normal bewirtschaftet. Es macht insgesamt einen normal gepflegten und altersbedingten Eindruck mit leicht durchschnittlichen Gebrauchsspuren und Abnutzungen.

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich keine über das normale Maß der Abnutzung und Alterung hinausgehende Instandhaltungsrückstände festgestellt werden.

Kleine Instandhaltungen sowie veraltete Bauteile finden in der Alterswertminderung bzw. dem Vervielfältiger bereits ausreichend Berücksichtigung.

Ob ein neuer Eigentümer mögliche Instandhaltungsrückstände oder Schäden dann tatsächlich beseitigt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten abhängig. Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er nach seinen Vorstellungen und Nutzungsmöglichkeiten beseitigt, könnte eine Wertminderung für die Rückstände und Schäden nur grob geschätzt werden.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln war ausdrücklich nicht Gegenstand der Beauftragung. Ebenso wurde auch auftragsgemäß keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen durchgeführt und deren Funktionalität vorausgesetzt. Baubiologische Untersuchungen waren ebenfalls nicht Gegenstand der Beauftragung.

4.6.2 Modernisierung

Das Jahr der ursprünglichen Errichtung geht aus der Bauakte mit dem Jahr 2007 hervor. Mit Erklärung nach § 67 Abs. 2 BauO NRW wurde am 06. Januar 2006 mitgeteilt, dass kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen Nr. 85/05 geführt. ^Die Fertigstellung des Bauvorhabens wird in der Bauakte mit dem 03. Januar 2007 dokumentiert.

Weitere baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind nicht dokumentiert und wurden augenscheinlich auch nicht durchgeführt.

Die Ausstattung ist baujahrestypisch als überwiegend durchschnittlich zu bewerten. Im zeitlichen Verlauf wurden einzelne Bauteile erneuert, aber nicht signifikant modernisiert.

Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude gemäß der Anlage 2 der ImmoWertV angewandt. Das Modell basiert auf einem Punkterastersystem, welches für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgegebene Punkte ausweist. Aus der Summe der Punkte ergibt sich dann der jeweilige Modernisierungsgrad.

Modernisierungselemente	Max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2
Maximale Summe	20

Tabelle 1: Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads
Quelle: Sachwertrichtlinie, Anlage 4, S. 49

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die ImmoWertA gibt zur Vergabe von Modernisierungspunkten folgende Orientierungswerte an:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2			

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Abb. 10: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten
Quelle: ImmoWertA, Stand September 2023

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen zum Bewertungsstichtag folgendes Punkteraster:

Modernisierungselemente Einfamilienhaus	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0
Modernisierung der Heizungsanlage	0
Wärmedämmung der Außenwände	0
Modernisierung von Bädern	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0
Summe Einfamilienhaus	0

Wichtiger Hinweis:

Zum Bewertungsstichtag herrscht eine sehr volatile Marktsituation vor. Zum einen hat eine dynamische Entwicklung der Zinssätze stattgefunden und zum anderen herrscht nach wie vor eine hochgradig unsichere Lage in Bezug auf die anhaltende Energiekrise sowie die sich daraus ergebenen Unsicherheiten. Aufgrund der Zins- und Energiepreisdisruption ist davon auszugehen, dass die Nachfrage bei selbstgenutzten Immobilien auf dem örtlichen Markt in naher Zukunft rückläufig ist. Bei unsanierten Objekten mit einem schlechten energetischen Stand kann nach aktuellem Wissensstand mit erheblichen Investitionen gerechnet werden. Diese Investitionsmaßnahmen resultieren insbesondere aus den aktuellen Diskussionen um die Anpassung des Gebäudeenergiegesetztes (GEG). Seit Bekanntwerden wird am Markt wesentlich differenzierter zwischen modernisierten und nicht modernisierten Objekten unterschieden. Das zu bewertende Objekt kann aufgrund des Baujahres als modernisiert eingestuft werden.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

5.1 Wohnlage

Die Wohnlage im Stadtteil Königstor innerhalb der Stadt Minden ist gemäß der Wohnlagenangabe des Mietspiegels als mittlere Wohnlage einzustufen.

5.2 Mietmarkt

Am örtlichen Mietmarkt ist trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung eine anhaltende Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum zu beobachten. Leerstände sind insbesondere bei veralteten Objekten oder in weniger nachgefragten Ortsteilen vorhanden. Dazu ist in Bezug auf den demografischen Wandel mit wachsendem Durchschnittsalter der Bevölkerung mit steigender Nachfrage an Mietwohnungen in seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnanlagen/Gebäuden zu rechnen. Barrierefreiheit ist bei dem zu bewertenden Gebäude nicht gegeben.

5.3 Nachfrager

Zum Bewertungsstichtag besteht eine durchschnittliche Nachfrage an Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser) am Mikromarkt des Bewertungsobjektes. Der zuständige Gutachterausschuss gibt in seinem zum Bewertungsstichtag veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2026 eine gleichbleibende Nachfrage bei Ein- und Zweifamilienhäusern an. Die mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern waren auch im Jahr 2025 die gefragtesten bebauten Objekte (Marktanteil rd. 68 %).

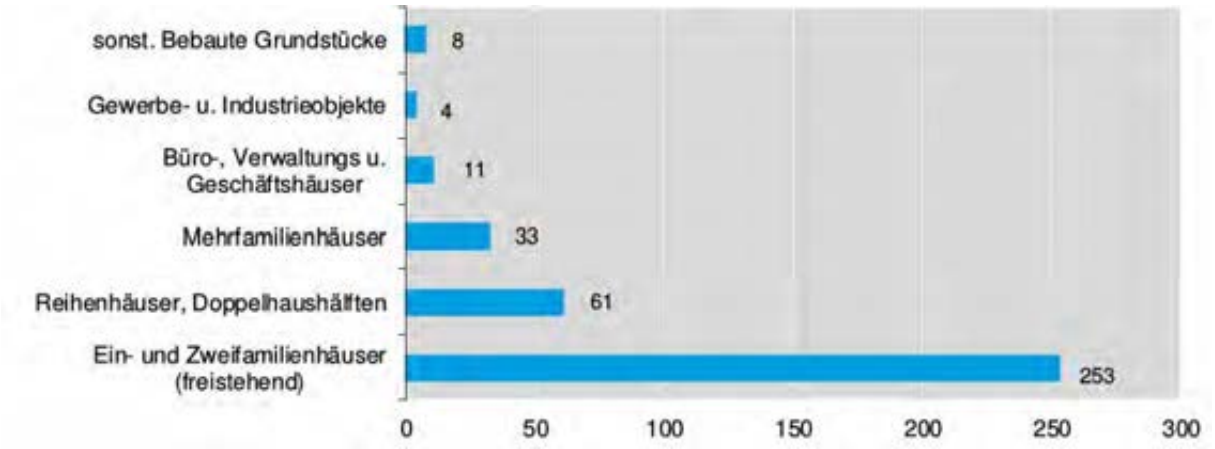


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Minden

In der Stadt Minden ist die Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern gleich geblieben. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Kauffälle auf 253 (+1, 0 %), der Geldumsatz stieg um 14 %, der Flächenumsatz stieg um 9 %.



Abb. 12: Entwicklung Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Minden

Besondere Nachfrage galt den Ein- und Zweifamilienhäusern in sehr guter stadtnaher Lage und/oder neuwertigem Zustand.

Klassengrenzen (Baujahre)	Kaufpreis Minimum	Kaufpreis Maximum	∅ Kaufpreis	Anzahl ber. Objekte
bis 1918	50.000 €	472.500 €	204.441 €	17
1919 - 1949	110.000 €	460.000 €	225.250 €	30
1950 – 1974	65.000 €	415.000 €	231.070 €	77
1975 – 1994	160.000 €	575.000 €	304.966 €	44
1995 – 2009	175.000 €	470.000 €	342.190 €	26
2010 – 2023	312.000 €	625.000 €	442.254 €	7
Neubau	520.000 €	520.000 €	520.000 €	1

Abb. 13: Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Minden

5.4 Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Das Wohnhaus weist mit einer Fläche von rd. 201 m² eine leicht überdurchschnittliche Hausgröße auf. Der Zuschnitt ist zeitgemäß und wurde im Zeitablauf nicht verändert. Er ist insgesamt funktional und genügt den heutigen Anforderungen an eine Wohnnutzung. Die Ausstattung des Gebäudes ist als durchschnittlich einzustufen.

5.5 Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Wohnnutzung) ist als gut zu werten.

5.6 Vermietungsstand

Das Wohnhaus wird selbst genutzt und ist nicht vermietet.

5.7 Drittverwendungsfähigkeit

Unter Berücksichtigung der Gebäudekonzeption und der derzeitigen Nutzung (Wohnen) ist eine Drittverwendungsfähigkeit uneingeschränkt möglich.

5.8 Verwertbarkeit

Die Verwertung dieser Immobilie ist ohne Einschränkungen gegeben. Eine Nachfrage für Objekte mit den vorliegenden energetischen Standards ist am Markt vorhanden.

5.9 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist als gering anzusehen.

6 WERTERMITTLUNG

6.1 Bewertungsverfahren

6.1.1 Normierte Bewertungsverfahren

In § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert. Es handelt sich dabei um

(1) das Vergleichswertverfahren,
(2) das Ertragswertverfahren und
(3) das Sachwertverfahren.

Des Weiteren wurden die vorstehend erwähnten Verfahren durch entsprechende Richtlinien (Vergleichswertrichtlinie[2], Ertragswertrichtlinie[3] und Sachwertrichtlinie[4]) bis zum 31. Dezember 2021 noch näher konkretisiert. Derzeit sind sie in der ab 1. Januar 2022 gültigen ImmoWertV integriert.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Bewertungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie in den normierten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen insbesondere

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Freilegungskosten,
- Bodenverunreinigungen und
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.[5]

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt demnach keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

---

[2] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
[3] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
[4] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, bekanntgemacht durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
[5] Vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

6.1.2 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.[6]

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.[7]

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in welchem sich das zu

[6] Vgl. § 24 ImmoWertV.
[7] Vgl. § 25 ImmoWertV.

bewertende Grundstück befindet zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

(1) aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen; soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen oder

(2) durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.[8]

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Liegenschaftszinssatzes, kapitalisiert werden. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Ggf. sind noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten. Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) sowie die §§ 9 und 14 ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

[8] Vgl. § 24 Abs. 4 ImmoWertV.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser), Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Immobilien. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z. B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter.[9]

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i. d. R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen.[10]

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden.[11]

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Deshalb kommt eine Marktanpassung im Ertragswert nur in Ausnahmefällen in Betracht.

[9] Vgl. § 27 ImmoWertV.
[10] Vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV.
[11] Vgl. § 32 Abs. 1 ImmoWertV.

Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Nutzungsart typischen, gleichartig bebauten und genutzten Grundstücken und den ihnen entsprechenden Reinerträgen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt. Dabei sind die Kaufpreise um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.[12]

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.[13]

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

6.1.4 Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sog. vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der Sachwertrichtlinie abweichenden Datengrundlage beruhen.[14]

[12] Vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV.
[13] Vgl. § 4 ImmoWertV.
[14] Vgl. § 10 ImmoWertV.

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, die für die Eigennutzung konzipiert und bestimmt sind

Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren auf Wertermittlungsobjekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (§ 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 ImmoWertV), z. B. auf abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen. Wirtschaftlich nutzbar sind nur solche baulichen und sonstigen Anlagen, die eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

6.1.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Die Anwendung lässt sich damit begründen, dass ein Kaufwilliger im Allgemeinen nicht mehr als den Preis zu zahlen bereit ist, den die Errichtung eines gleichen Objektes kosten würde. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Aufgrund seiner Konzeption und der vorhandenen baulichen Anlagen hat das zu bewertende Anwesen zum Bewertungsstichtag den Charakter eines Einfamilienhauses. Der Verkehrswert ist daher aus dem Sachwert abzuleiten, so wie es auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

6.2 Flächen und Stellplätze

Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs entnommen und anhand des Lageplans auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgend dargestellten Flächenangaben der baulichen Anlagen wurden den Planzeichnungen der Bauakte des Bauamtes der Stadt Minden entnommen bzw. anhand der Pläne berechnet. Die angegebenen Maße wurden

während des Ortstermins stichprobenartig überprüft. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

6.2.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m²
Gebäude- und Freifläche, Van-Gogh-Straße 15	1085	715,00
Gesamtfläche des Grundstücks		715,00

6.2.2 Überbaute Grundstücksfläche

Überbaute Grundfläche (ÜGF) Bewertungsobjekt	Fläche m²
Überbaute Grundfläche Einfamilienhaus	133,29
Überbaute Grundfläche Pkw-Garage	28,00
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insg.	161,29
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insg. rd.	161,00

In der Angabe der überbauten Fläche sind das Gartengerätehaus und die des offenen Abstellraumes nicht enthalten.

6.2.3 Bruttorauminhalt

Bruttorauminhalt (BRI) Einfamilienhaus	m³
Einfamilienhaus	783,66
Pkw-Garage	78,40
Bruttorauminhalt (BRI) Einfamilienhaus insg.	862,06
Bruttorauminhalt (BRI) Einfamilienhaus insg. rd.	862,00

Die Angaben zum Bruttorauminhalt sind aus der kommunalen Bauakte entnommen worden. Da diese Angabe ohnehin nur nachrichtlichen Charakter und keinen unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert hat, wird auf eine entsprechende Überprüfung verzichtet.

6.2.4 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus	Fläche m²
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	133,29
Dachgeschoss	129,36
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insg.	262,65
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insg. rd.	263,00

Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage	Fläche m²
Garage	28,00
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage insg.	28,00
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage insg. rd.	28,00

Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt	Fläche m²
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus	263,00
Bruttogrundfläche Pkw-Garage	28,00
Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt insg.	291,00

6.2.5 Miet-/Nutzfläche

Mietfläche Bewertungsobjekt	Lage	Fläche m²
Abstellraum/Hausanschlussraum	EG	4,21
Arbeiten	EG	9,89
Bad/WC	EG	5,81
Flur	EG	15,15
Hauswirtschaftsraum	EG	8,65
Küche	EG	20,99
Wohnen	EG	38,14
Summe Wohnfläche EG		102,84
Abstellraum	DG	5,76
Bad	DG	11,89
Eltern	DG	19,69
Flur	DG	13,27
Gast	DG	11,06
Kind 1	DG	17,59
Kind 2	DG	17,74
Balkon (Ansatz 25 %)	DG	0,89
Summe Wohnfläche EG		97,89
Mietfläche Bewertungsobjekt insg.		200,73
Mietfläche Bewertungsobjekt insg. rd.		201,00

Hinweis:

Die Angabe der Wohn-/Nutzfläche wurde aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. überschlägig ermittelt. Die Fläche des Balkons wurde dabei zu einem Viertel (25 %) berücksichtigt. Die Terrasse im Erdgeschoss ist in dieser Angabe nicht enthalten. Da die Angabe der Wohnfläche ebenfalls lediglich redaktionellen Charakter besitzt und keinen unmittelbaren Einfluss auf den zu ermittelnden Verkehrswert hat, wird auf eine detaillierte Ermittlung der Wohnfläche mit einem dadurch verbundenen Aufmaß verzichtet.

6.2.6 Pkw-Stellplätze

Kfz-Stellplätze	Anzahl
Pkw-Garage	1
Pkw-Carport	0
Pkw-Außenstellplatz	0
Kfz-Stellplätze insgesamt	1

6.3 Objektspezifischer Bodenwert

6.3.1 Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

6.3.2 Vergleichswerte

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

6.3.3 Bodenrichtwert

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des

zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für den Bereich typischen Nutzung, angegeben in €/m² Grundstücksfläche. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind die Expertisen, Auswertungen und Erhebungen des zuständigen Gutachterausschusses. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2026 für erschlossene, baureife Wohnbauflächen im Bereich des Bewertungsobjekts

150,00 €/m².

In Bezug auf den Bodenrichtwert hat der Gutachterausschuss folgende Angaben gemacht:

Bodenrichtwertnummer:	275
Gemeinde:	Minden
Gemarkung:	Minden
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosse:	I-II
Grundstücksgröße:	650,00 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	k. A.
Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ):	k. A.

Der Gutachterausschuss hat in Bezug auf den genannten Bodenrichtwert weitere Angaben gemacht (siehe Abschnitt 6.3.4).

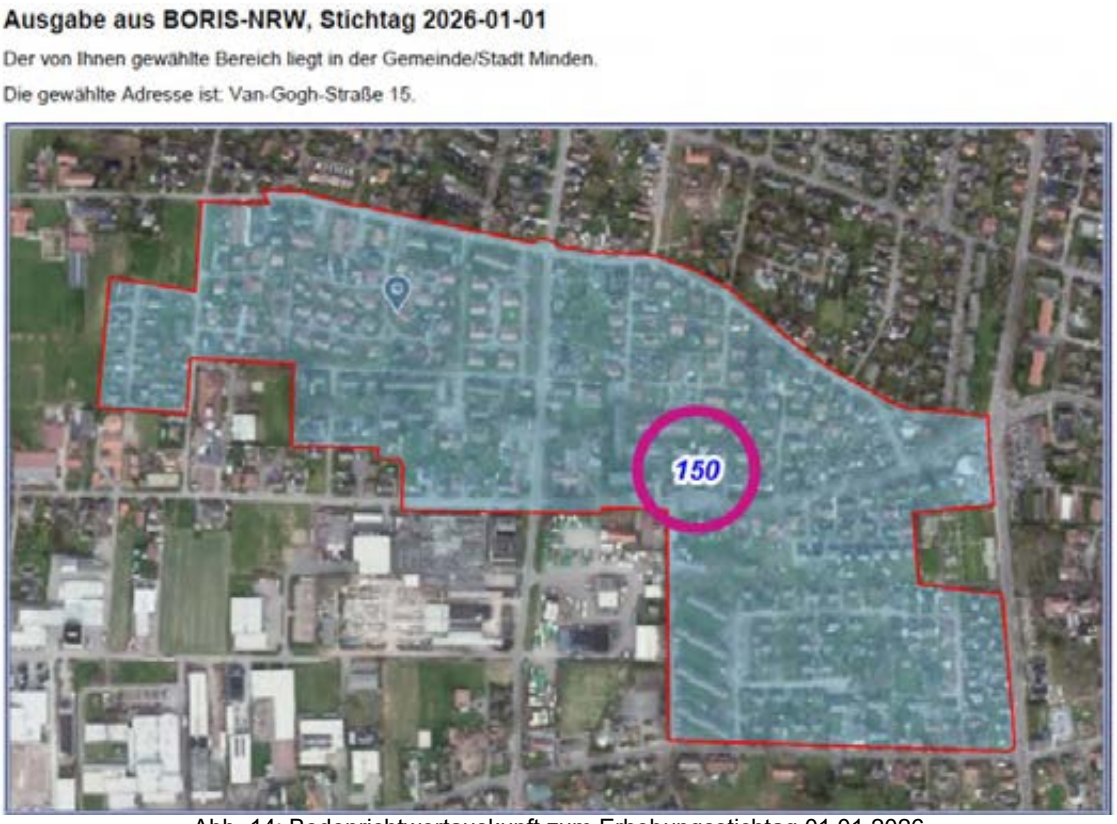


Abb. 14: Bodenrichtwertauskunft zum Erhebungsstichtag 01.01.2026
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden

6.3.4 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

(1) Grundstücksgröße:

Der Gutachterausschuss gibt zum Bodenrichtwert eine Richtwertgröße von 650 m² für das Grundstück an. Die Bodenrichtwertauskunft zum 01. Januar 2026 sieht für abweichende Grundstücksgrößen Anpassungen vor. Bei übergroßen Grundstücken ist zunächst zu prüfen, inwieweit die Bildung selbstständig nutzbarer Teilflächen möglich ist. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung ist zum Bewertungsstichtag nicht gegeben.

Bei einer Grundstücksgröße bis zur Richtwertgröße ist keine Anpassung vorzunehmen. Bei bis zu 200 m² größeren Grundstücken ist ein Faktor von 0,5, bezogen auf den Bodenrichtwert für diese Übergröße vorzunehmen. Bei bis zu 400 m² größeren Grundstücken ist der Faktor 0,4 anzuwenden. Daher ist der Faktor 0,5 für die über die Richtwertgröße hinausgehende Grundstücksfläche anzusetzen.

Anpassung wegen Übergröße	Fläche m²	Faktor	€/m²
Größe Richtwertgrundstück	650,00	1,000	150,00
Übergröße	65,00	0,500	75,00
Marktkonformer Faktor	715,00	0,955	143,18

Für die Größe des Bewertungsgrundstücks ist daher ein Umrechnungskoeffizient von 0,955 und ein angepasster Bodenwert von durchschnittlich 143,18 €/m² anzusetzen.

(2) Maße der baulichen Nutzung:

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht diesbezüglich keine weiteren Daten. Auf die Ermittlung eines Maßes der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund verzichtet.

(3) Grundstückszuschnitt:

Das zu bewertende Flurstück stellt ein Grundstück dar, welches einen unregelmäßigen Zuschnitt hat, sich aber unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße baulich effizient nutzen lässt. Es bedarf daher keiner weiteren Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund eines in Bezug auf die Bebaubarkeit ungünstigen Grundstückszuschnitts.

(4) Topographie:

Das Grundstück ist augenscheinlich eben und hat kein wahrnehmbares Gefälle. Dieses Geländeniveau kann als typische Topographie innerhalb der Bodenrichtwertzone angesehen werden. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topographischen Merkmale nicht erforderlich.

(5) Lage:

Innerhalb der Bodenrichtwertzone weicht das Bewertungsgrundstück bezüglich seiner Lage nicht von der überwiegenden Anzahl der innerhalb der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücke ab. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage ist demnach nicht erforderlich.

(6) Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag:

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01. Januar 2026. Laut Auskunft des Gutachterausschusses haben sich im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag keine Veränderungen des allgemeinen Bodenpreisniveaus ergeben. Insofern bedarf es keiner Anpassung des Bodenrichtwertes an zwischenzeitlich geänderte Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag.

Für das gesamte Bewertungsgrundstück wird daher folgender Umrechnungsfaktor angegeben:

Ableitung relativer Bodenwert	Merkmal	Anpassung	Betrag €/m²
Bodenrichtwert	ebf.		150,00
Abgabenrechtliche Einstufung	ebf.		
Anpassung abgabenrechtliche Einstufung	ebf.	1,000	150,00
Art der Nutzung Richtwertgrundstück	Wohnen		
Art der Nutzung Bewertungsgrundstück	Wohnen		
Anpassung Art der Nutzung	Wohnen	1,000	150,00
Größe Richtwertgrundstück	650,00		
Größe Bewertungsgrundstück	715,00		
Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße		0,955	143,18
Maß der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück	k. A.		
Maß der baulichen Nutzung Bewertungsgrundstück	k. A.		
Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung		1,000	143,18
Topographie Richtwertgrundstück	eben		
Topographie Bewertungsgrundstück	eben		
Anpassung aufgrund der Topographie	eben	1,000	143,18
Lageklasse des Richtwertgrundstücks	715,00		
Lageklasse des Bewertungsgrundstücks	k. A.		
Anpassung aufgrund abw. Lageparameter		1,000	143,18
Bodenrichtwert gem. GAA	150,00		
Konjunkturell angepasster Bodenwertrichtwert	150,00		
Anpassung aufgrund konjunktureller Entwicklung		1,000	143,18
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			143,18
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.			143,00

Dementsprechend wird der objektspezifisch angepasste Bodenwert für das Bewertungsgrundstück aus dem Bodenrichtwert abgeleitet, angepasst und bewertet mit:

143,00 €/m².

Berechnung objektspezifischer Bodenwert (W)	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Flurstück Nr. 1085, Wohnbaufläche	715	143,00	102.245,00
Objektspezifischer Bodenwert Bewertungsgrundstück insgesamt rd.			102.200,00

6.4 Sachwert

6.4.1 Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Herstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010) berechnet. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

6.4.2 Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach der Anlage 4 der ImmoWertV vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Einfamilienhaus als Gebäude des Typs 1.21 zu klassifizieren.

Die Pkw-Garage entspricht dem Gebäudetyp 14.1 und der Standardstufe 4.

6.4.3 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Gebäude des Typs 1.21 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Im Zuge der vom zuständigen Gutachterausschuss vorgegebenen Modellkonformität ist auch von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen.

Das Ursprungsbaujahr des Einfamilienhauses ist das Jahr 2007. Im zeitlichen Verlauf erfolgten keine signifikanten Modernisierungen (siehe Abschnitt 4.6.2) mehr. Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist die nachfolgende Formel anzuwenden:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sind für die Variablen a, b und c die Werte der nachfolgenden Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100\%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 der ImmoWertV 2021 angegeben Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - Alter$$

Im vorliegenden Fall liegt das relative Alter der Immobilie unter der Schwelle von 60 % (Gebäudealter > 48 Jahre), welche eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer zur Folge hätte.

Modernisierungs-punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%
14	0,3040	0,6760	0,9506	14%
15	0,2780	0,6170	0,9485	13%
16	0,2520	0,5580	0,9463	12%
17	0,2260	0,4990	0,9442	11%
18	0,2000	0,4400	0,9420	10%
19	0,2000	0,4400	0,9420	10%
20	0,2000	0,4400	0,9420	10%

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Abb. 15: Angaben der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der RND
Quelle: ImmoWertV 2021

Bei Anwendung des Modells gemäß Anlage 2 ImmoWertV und einer Gesamtpunktzahl von 0 Punkten ergibt sich demnach eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 61 Jahren und ein (fiktives) Gebäudealter von 19 Jahren.

Aufgrund der Bauweise, der Bausubstanz, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 4.6.2) sowie des vorgefundenen Instandhaltungszustands ist gemäß des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 61 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit ein (fiktives) Baualter von 19 Jahren und als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) das Jahr 2007.

Für Pkw-Garagen wird in der Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Modernisierungen, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedingen würden, sind nicht erfolgt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baujahresdaten und die Nutzungsdauern im Überblick dargestellt.

Jahr der Wertermittlung:	2026
Jahr der Fertigstellung:	2007
Bewertungsrelevantes Bj.:	2007

Bauliche Anlage	bew. Bj.	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
Einfamilienhaus	2007	80 Jahre	19 Jahre	61 Jahre
Pkw-Garage	2007	60 Jahre	19 Jahre	41 Jahre

6.4.4 Basispreis Einfamilienhaus

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich für den Gebäudetyp 1.21 auf 1 m² Bruttogrundfläche inkl. Baunebenkosten in Höhe von 17 % sowie verschiedene Standardstufen. Entsprechend der Vorgaben der NHK 2010 ist das Bewertungsobjekt wie folgt einzustufen:

Einstufung in die jeweilige	Standardstufe					Wägungs-
Merkmal	1	2	3	4	5	anteil
Außenwände	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	23,0 %
Dächer	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	15,0 %
Außentüren u. Fenster	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0 %
Innenwände u. Türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0 %
Decken u. Treppen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11,0 %
Fußböden	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	5,0 %
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0 %
Heizung	0,00	0,00	0,75	0,25	0,00	9,0 %
So. techn. Ausstattung	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6,0 %
Kostenkennwert Typ 1.21	790	875	1.005	1.215	1.515	€/m² BGF

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m² BGF
Außenwände	(0 x 23,00% x 790 €/m²) + (0 x 23,00% x 875) + (0 x 23,00% x 1.005 €/m²) + (1 x 23,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 23,00% x 1.515 €/m²) =	279,45
Dächer	(0 x 15,00% x 790 €/m²) + (0 x 15,00% x 875) + (0 x 15,00% x 1.005 €/m²) + (1 x 15,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 15,00% x 1.515 €/m²) =	182,25
Außentüren u. Fenster	(0 x 11,00% x 790 €/m²) + (0 x 11,00% x 875) + (1 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.515 €/m²) =	110,55
Innenwände u. Türen	(0 x 11,00% x 790 €/m²) + (0 x 11,00% x 875) + (1 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.515 €/m²) =	110,55
Decken u. Treppen	(0 x 11,00% x 790 €/m²) + (0 x 11,00% x 875) + (1 x 11,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 11,00% x 1.515 €/m²) =	110,55
Fußböden	(0 x 5,00% x 790 €/m²) + (0 x 5,00% x 875) + (1 x 5,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 5,00% x 1.515 €/m²) =	50,25
Sanitäreinrichtungen	(0 x 9,00% x 790 €/m²) + (0 x 9,00% x 875) + (1 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.515 €/m²) =	90,45
Heizung	(0 x 9,00% x 790 €/m²) + (0 x 9,00% x 875) + (0,75 x 9,00% x 1.005 €/m²) + (0,25 x 9,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 9,00% x 1.515 €/m²) =	95,18
So. techn. Ausstattung	(0 x 6,00% x 790 €/m²) + (0 x 6,00% x 875) + (1 x 6,00% x 1.005 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.215 €/m²) + (0 x 6,00% x 1.515 €/m²) =	60,30
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	1.089,53
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	1.090,00
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	3,0

Der gewogene Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für das Bewertungsobjekt auf 1.090,00 €/m² festgesetzt und entspricht damit im Wesentlichen der Standardstufe 3 als Ausstattungsstandard. Im Rahmen der nachfolgenden Sachwertermittlung wird obiger Kostenkennwert als Basispreis für die durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt.

Pkw-Garage

Der in den NHK 2010 angegebene Basispreis für den Gebäudetyp 14.1 der Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise), der für solche Gebäude in Ansatz zu bringen ist, beträgt 485,00 €/m² Bruttogrundfläche einschließlich 12 % Nebenkosten. Der Basispreis bezieht sich für diesen Gebäudetyp nicht auf näher spezifizierte Baujahresklassen, sondern richtet sich ausschließlich nach dem Ausstattungsstandard. Unter Berücksichtigung dieser Bauweise wird vorliegend ein Basispreis von 485,00 €/m² angesetzt.

6.4.5 Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Zur Berücksichtigung örtlicher und regionaler Unterschiede können Korrekturfaktoren auf lokaler (Orte) und regionaler (Bundesländer) Ebene verwendet werden. Allerdings gehen die NHK 2010 als Modellgröße in die Sachwertberechnung des Gutachterausschusses zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren ein. Ein Regionalfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss nicht ermittelt und wird daher mit 1,0000 angesetzt.

Die Preisentwicklung ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag wird durch den aktuellen Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010) zum I. Quartal 2026 mit 1,9350 an. Die Veröffentlichung des Baupreisindex beim Statistischen Bundesamt erfolgt auf der Basis 2021=100. Die Umbasierung von 2021 auf 2010 wird für Wohngebäude mit dem Faktor 70,80 angesetzt.

6.4.6 Zeitwert der baulichen Anlagen

Zeitwert Einfamilienhaus

Basisdaten	Einfamilienhaus	nicht unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2026	
Jahr der Fertigstellung (Hauptgebäude)	2007	
Bewertungsrelevantes Baujahr (Hauptgebäude)	2007	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Gebäudealter (GA)	19 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	61 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,763	
Bruttogrundfläche (BGF)	262,65 m²	
Baupreisindex: I. Quartal 2026 Basis (2010 = 100)	193,50	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9350	
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	
Korrekturfaktor AGVGA	1,0000	
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000	

Kategorisierung nach NHK 2010	Einfamilienhaus	nicht unterkellert
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Einfamilienhaus	Gebäudetyp:	1.21
Ausstattungsstandardstufe		3
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17% Baunebenkosten		1.090,00

Gebäudezeitwert Einfamilienhaus (nicht unterkellert)	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m² BGF		1.090,00
Baupreisindex	1,9350	2.109,15
Indexierter KKW in €/m² BGF		2.109,15
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	2.109,15
Korrigierter und indexierter KKW in €/m² BGF		2.109,15
Korrekturfaktor gemäß Vorgaben AGVGA	1,0000	2.109,15
Korrigierter und indexierter KKW nach AGVGA in €/m² BGF		2.109,15
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	2.109,15
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		2.109,15
Bruttogrundfläche (BGF)	262,65 m²	
Herstellungskosten (262,65 m² x 2.109,15 €/m)		553.968,25
Zzgl. Außenanlagen (553.968,25 € x 5,00%)	5,00 %	27.698,41
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		581.666,66
x Alterswertminderungsfaktor (581.666,66 € x 0,763%)	443.811,66	
Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		443.811,66
Gebäudezeitwert Einfamilienhaus rd.		444.000,00

Zeitwert Pkw-Garage

Basisdaten	Pkw-Garage
Jahr der Wertermittlung	2026
Jahr der Fertigstellung	2007
Bewertungsrelevantes Baujahr	2007
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Gebäudealter (GA)	19 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,683
Bruttogrundfläche (BGF)	28,00 m²
Baupreisindex: I. Quartal 2022 Basis (2010 = 100)	193,50
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9350
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000
Korrekturfaktor Wohnungsgröße nach NHK 2010	1,0000
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000

Kategorisierung nach NHK 2010	Pkw-Garage	0,00
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Pkw-Garage	Gebäudetyp:	14.1
Ausstattungsstandardstufe		3
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 12% Baunebenkosten		485,00

Gebäudezeitwert Pkw-Garage	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m² BGF		485,00
Baupreisindex	1,9350	938,48
Indexierter KKW in €/m² BGF		938,48
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	938,48
Korrigierter und indexierter KKW in €/m² BGF		938,48
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	938,48
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		938,48
Bruttogrundfläche (BGF)	28,00 m²	
Herstellungskosten (28,00 m² x 938,48 €/m)		26.277,44
Zzgl. Außenanlagen (26.277,44 € x 0,00%)	0,00 %	0,00
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		26.277,44
x Alterswertminderungsfaktor (26.277,44 € x 0,683%)	17.947,49	
Gebäudezeitwert Pkw-Garage		17.947,49
Gebäudezeitwert Pkw-Garage rd.		17.900,00

Zweitwert weitere bauliche Anlagen

Zeitwert weitere bauliche Anlagen	Betrag €
Balkon	4.000,00
Gauben	5.000,00
Gartengerätehaus/Abstellraum	3.000,00
Zeitwert weitere bauliche Anlagen insgesamt	12.000,00
Zeitwert weitere bauliche Anlagen insgesamt rd.	12.000,00

Bei den weiteren baulichen Anlagen finden die Bauteile Berücksichtigung, die über die Normalherstellungskosten noch nicht abgedeckt sind.

6.4.7 Vorläufige Sachwertermittlung

Der zum Bewertungsstichtag zuletzt veröffentlichte Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Minden 2026 (Auswertungszeitraum bis 12/2025) gibt für vorläufige Sachwerte von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Höhe von rd. 576.100,00 € keine Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktor) an. Laut Auskunft des Gutachterausschusses sind für vorläufige Sachwerte von über 500.000,00 € kaum Kauffälle vorhanden.

Weiterhin teilt der zuständige Gutachterausschuss mit, dass der Sachwertfaktor über 500.000,00 € hinaus nicht linear extrapoliert werden kann. Die hier vorherrschenden Sachwertfaktoren bewegen sich um 0,800.



Abb. 16: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Minden

Diese große Bandbreite der Sachwertfaktoren ist in der Regel mit unterschiedlichen Lagen innerhalb des Stadtgebietes begründet. Innenstadtnahe Lagen werden hier in der Regel zu deutlich höheren Preisen gehandelt als die Ortsteillagen innerhalb des Stadtgebietes. Auch preisgünstige Objekte ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand werden i. d. R. zu höheren Preisen gehandelt, wobei veraltete Ausstattungsstandards i. d. R. zu niedrigeren Preisen gehandelt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Angaben, der Restnutzungsdauer von 61 Jahren, des vorgefundenen Instandhaltungsrückstandes, der Lage im Stadtteil Königstor, der noch zeitgemäßen Energetik, des guten Instandhaltungszustandes sowie der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles und insbesondere der zeitlichen Entwicklung mit einer Tendenz zu wieder leicht steigenden Preisen ist hier ein durchschnittlicher Faktor anzusetzen. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 0,80 ist für das Bewertungsobjekt sach- und marktgerecht.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Einfamilienhaus		444.000,00
Zeitwert Pkw-Garage		17.900,00
Zeitwert weitere bauliche Anlagen		12.000,00
Zzgl. Bodenwert		102.200,00
Vorläufiger Sachwert		576.100,00
Sachwertfaktor (SWF)	0,80	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (576.100,00 € x 0,80)		460.880,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		461.000,00

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Belastungen:

Rechte und Belastungen sind nicht zu berücksichtigen.

Instandhaltungszustand:

Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.6.1 ist ein Instandhaltungsrückstand i. H. v. 0,00 € in Ansatz zu bringen.

Zusammenfassung

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag €
Rechte und Belastungen	0,00
Instandhaltungsrückstand	0,00
Merkantiler Minderwert wegen Fertigbauweise	0,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	0,00

6.6 Sachwertermittlung

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	461.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Separat nutzbare Grundstücksflächen	0,00
Sachwert Bewertungsobjekt	461.000,00
Sachwert Bewertungsobjekt rd.	461.000,00

6.7 Plausibilisierung Ertragswert

Zur Plausibilisierung des Vergleichswertes wird eine ergänzende Ertragswertberechnung durchgeführt. Die einzelnen Ansätze sind nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

6.7.1 Tatsächlicher Rohertrag

Vertraglich erzielbarer Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnhaus	201,00	0,00	0,00
Zwischenergebnisse Flächenmieten	201,00	0,00	0,00
Kfz-Stellplätze			
Pkw-Garage	1,00	0,00	0,00
Pkw-Carport	0,00	0,00	0,00
Summe vertraglich erzielter Rohertrag pro Monat			0,00
Vertraglich erzielter Rohertrag pro Jahr (0,00 € x 12)			0,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

6.7.2 Marktüblicher Rohertrag

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Wohnhaus	201,00	7,96	1.600,00
Zwischenergebnisse Flächenmieten	201,00	7,96	1.600,00
Kfz-Stellplätze			
Pkw-Garage	1,00	60,00	60,00
Pkw-Carport	0,00	0,00	0,00
Summe vertraglich erzielter Rohertrag pro Monat			1.660,00
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.660,00 € x 12)			19.920,00

Der angesetzte Rohertrag berücksichtigt die Lage, das Baujahr sowie die Größe und Ausstattung der Wohnung/des Wohnhauses gemäß dem Mietspiegel (Stand 2026) der Stadt Minden. Allerdings bildet dieser Mietspiegel nur Wohnungsgrößen bis 160 m² ab. Darüber hinaus werden keine Mieten angegeben. Daher wird diese sachverständig geschätzt.

Die Pkw-Garage wird mit mtl. 60 € angesetzt. Für die Gartengerätehütte und den offenen Abstellraum sind die Mietansätze in der Hauptmiete des Hauses enthalten.

6.7.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	Einheiten	€/Einheit	Betrag €
Einfamilienhaus	1,00	383,00	383,00
Pkw-Garage	1,00	50,00	50,00
Verwaltungskosten insgesamt			433,00

Instandhaltungskosten	Fläche m²/Stk.	€/m²	Betrag €
Wohnhaus	201,00	15,00	3.015,00
Flächen insgesamt	201,00	15,00	3.015,00
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Garage	1,00	113,00	113,00
Instandhaltungskosten insgesamt			3.128,00

Mietausfallwagnis	RoE in €	% vom RoE	Betrag €
Einfamilienhaus	19.200,00	2,00	384,00
Pkw-Garage	720,00	2,00	14,40
in Prozent des Rohertrags	19.920,00	2,00	398,40

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% vom RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	19.920,00	2,17 %	433,00
Instandhaltungskosten	19.920,00	15,70 %	3.128,00
Mietausfallwagnis	19.920,00	2,00 %	398,40
Bewirtschaftungskosten insgesamt	19.920,00	19,88 %	3.959,40

6.7.4 Vorläufiger Ertragswert

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	
Jahr der Bewertung	2026
Restnutzungsdauer (RND)	61 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,00 %
Rentenbarwertfaktor	27,8400 RBF
Anteiliger Bodenwert	102.200,00 €

Ermittlung vorläufiger Ertragswert			Betrag €
Jahresrohertrag			19.920,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.959,40
Reinertrag (RE)			15.960,60
Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	102.200,00	3,00	-3.066,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.894,60
Kapitalisierung Gebäudeertragsanteil	GEA	RBF	
Anteiliger Gebäudewert	12.894,60	27,8400	358.990,82
Zzgl. Bodenwert			102.200,00
Vorläufiger Ertragswert			461.190,82
Vorläufiger Ertragswert rd.			461.000,00

6.7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Anmerkungen in Abschnitt 6.5.

6.7.6 Ertragswert

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.	461.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	0,00
Separat nutzbare Grundstücksflächen	0,00
Ertragswert Bewertungsobjekt insgesamt	461.000,00
Ertragswert Bewertungsobjekt insgesamt rd.	461.000,00

6.7.7 Abweichung Sach-/Ertragswert

Abweichung vorläufiger Sachwert zu Ertragswert	Abweichung %	Betrag €
Sachwert	100,00	461.000,00
Ertragswert	100,00	461.000,00
Abweichung in Euro und Prozent	0,00	0,00

Der Ertragswert bestätigt den Sachwert ohne Abweichung. Der ermittelte Sachwert ist damit hinreichend plausibilisiert.

6.8 Verkehrswert (Marktwert)

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne. Aufgrund seiner Konzeption hat das zu bewertende Anwesen zum Bewertungsstichtag und aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen den Charakter eines Einfamilienhauses. Der Verkehrswert ist daher aus dem Sachwert wie folgt abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der am Markt zu beobachtenden Verkehrssitte wird für das Einfamilienhaus **Van-Gogh-Straße 15** in **32427 Minden** zum Wertermittlungsstichtag **14. April 2026** ein Verkehrswert begutachtet von:

461.000,00 €
(i. W.: Vierhunderteinundsechzigtausend Euro)

Das vorstehende Sachverständigengutachten wurde durch mich persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Minden, den 27. Mai 2026

7 ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte

Übersichtskarte on-geo

32427 Minden , Westf, Van-Gogh-Str. 15

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 — 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

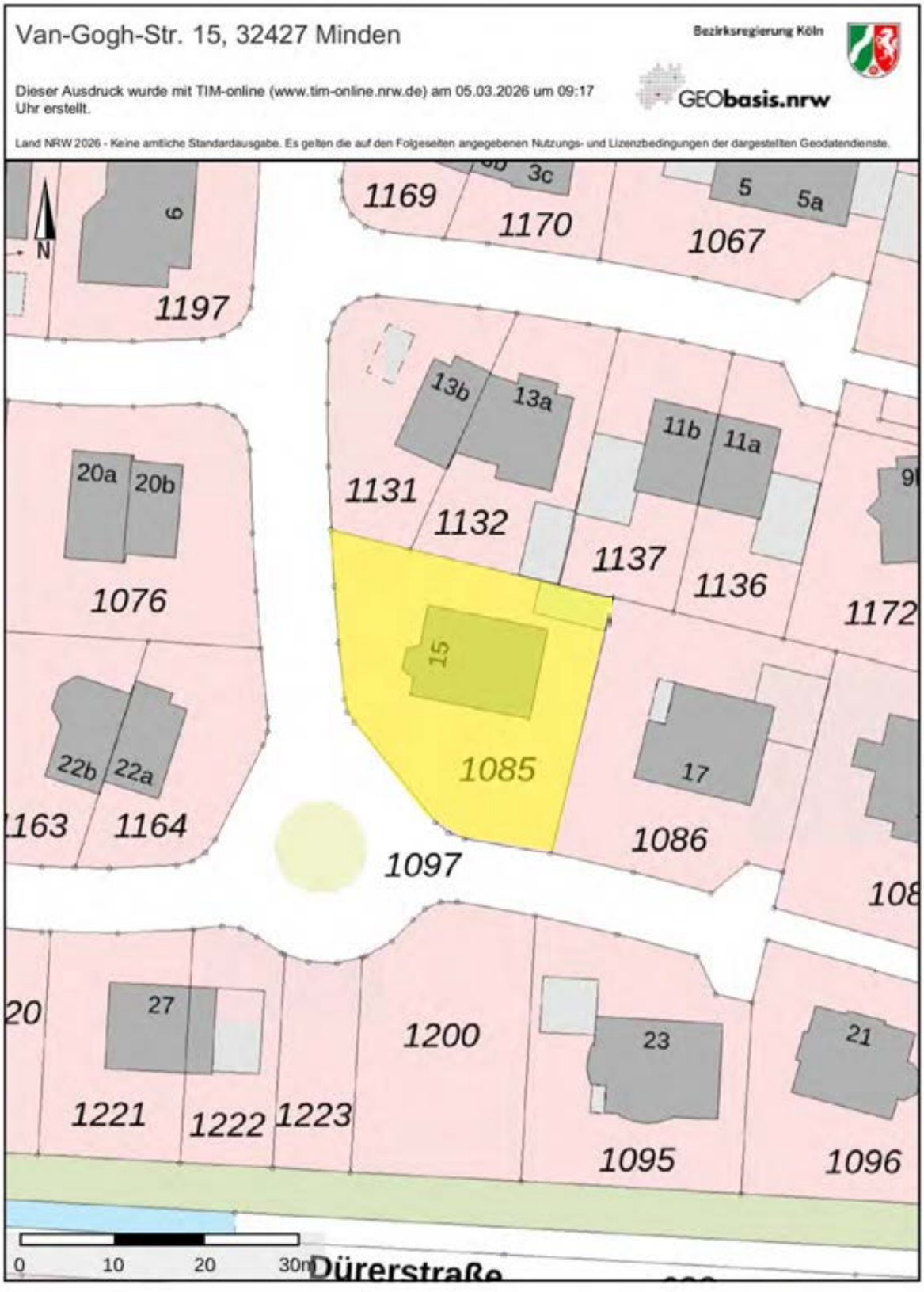
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

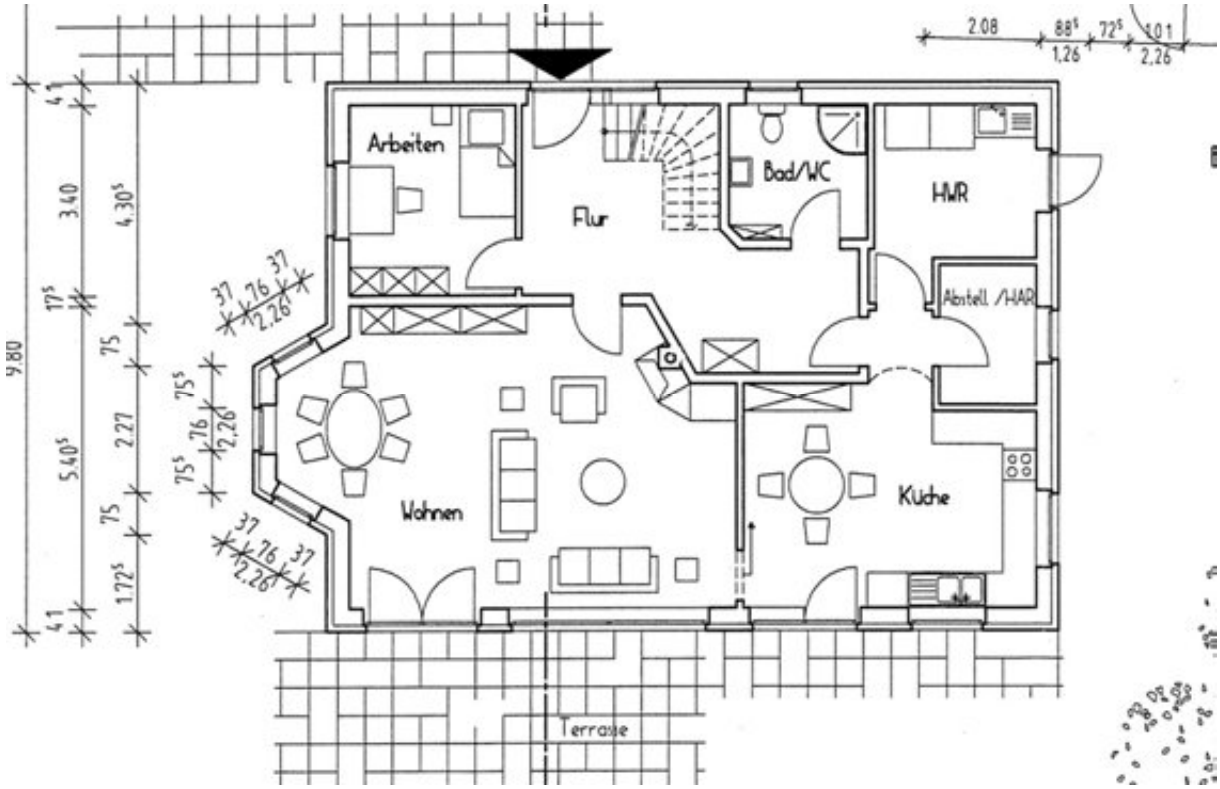
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



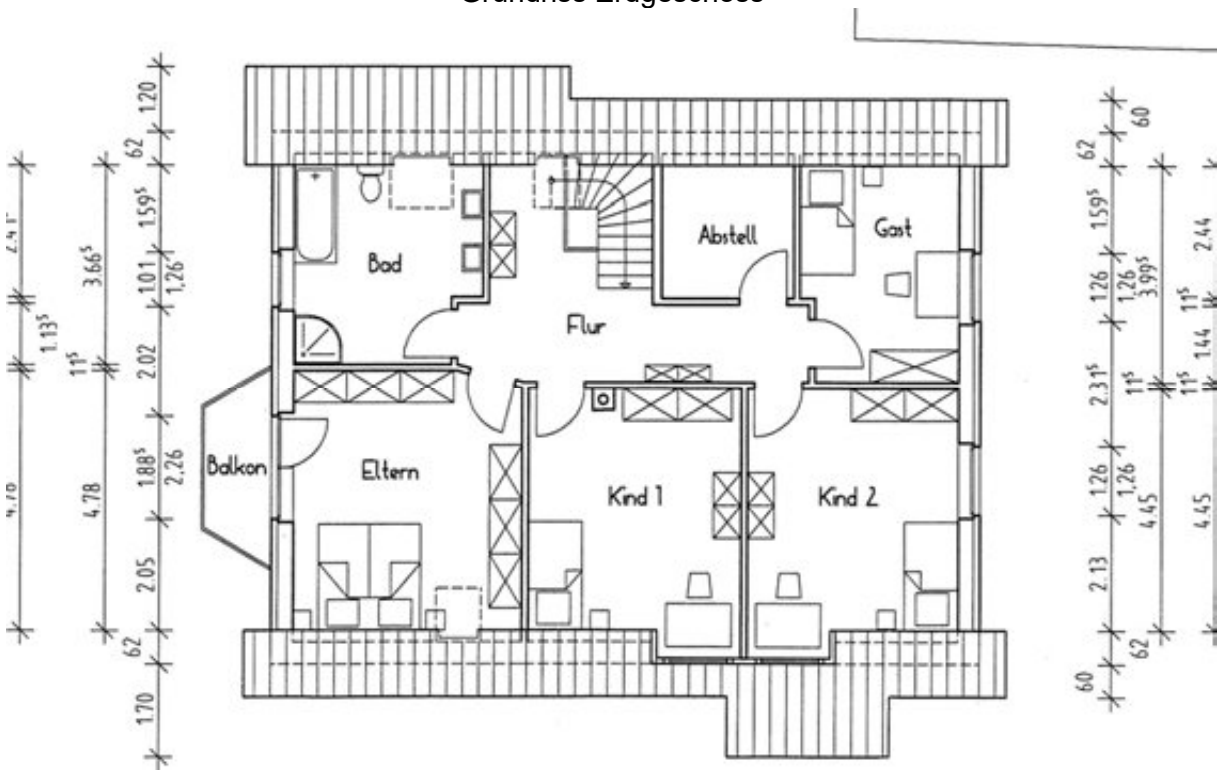
Anlage 3: Lageplan


Van-Gogh-Str. 15, 32427 Minden
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 05.03.2026 um 09:17 Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.
N
1169
1170
1067
1197
1131
1132
1137
1136
1172
1076
1085
1097
1086
1163
1164
1221
1222
1223
1200
1095
1096
3c
5
5a
13b
13a
11b
11a
20a
20b
15
17
22b
22a
27
23
21
0
10
20
30m
Dürerstraße

Anlage 4: Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjekts



Straßenansicht



Gartenansicht



Garage



Gartengerätehaus und offener Unterstand



Blick in den Garten

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Innenfotos von Wohnräumen veröffentlicht. Dem Gericht liegen weitere Innenfotos vor.

Anlage 6: Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen

Literaturverzeichnis:

- Bobka, G. (2014): Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Fischer, R. / Biederbeck, M (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Fischer, R. / Lorenz, H.J. (2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 2. Auflage,
- Hankammer, G. (2008): Schäden an Gebäuden, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, 2. Auflage,
- Kleiber, W. (2012): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 7. Auflage,
- Kleiber, W. (2019): Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage,
- Kleiber, W. (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlag, Köln, 12. Auflage,
- Kröll, R. / Hausmann, A. / Rolf, A. (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage,
- Schmitz, H. / Krings, E. / Dahlhaus, U. / Meisel, U. (2015): Baukosten 2014/2015, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, Essen, 22. Auflage,
- Schwirley, P. / Dickersbach, M. (2017): Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 3. Auflage,
- Simon, J. (2016): Wertermittlungsverfahren, Bundesanzeiger Verlag, Köln,
- Sommer, G. / Kröll, R. / Haack, B. (2015): Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Haufe Verlag, Loseblattsammlung,
- Stumpe, B. / Tillmann, H.-G. (2009): Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage,
- Tillmann, H.-G. / Seitz, A. (2020): Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1. Auflage.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB),
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA),
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bewertungsgesetz (BewG),
- Sachwertrichtlinie (SW-RL),
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL),
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL),
- Bodenwertrichtlinie (BW-RL),
- Energieeinsparverordnung (EnEV),
- Wohnflächenverordnung (WoFlV),
- Betriebskostenverordnung (BetrKV),
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG).