



SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

über den Verkehrswert des Einfamilienhauses

Königstraße 251 in 32427 Minden

- hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -



Auftraggeber: Amtsgericht Minden
Königswall 8
32423 Minden

Wertermittlungsstichtag: 13. Mai 2026

Qualitätsstichtag: 13. Mai 2026

Erstellungsdatum: 20. Juli 2026

Verkehrswert: 142.000,00 €

Verkehrswert (unbelastet): 142.000,00 €

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)

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 Besonderheiten	8
1.6 Unterlagen	9
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	20
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-/Starkregengefährdung	26
4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	29
4.1 Konstruktive Merkmale des Gebäudes	29
4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale	30
4.3 Energetische Eigenschaften	30
4.4 Pkw-Stellplätze	30
4.5 Außenanlagen	30
4.6 Instandhaltung/Modernisierung	31

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

4.6.1	Instandhaltung	31
4.6.2	Modernisierung	31
5	ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	34
5.1	Wohnlage	34
5.2	Mietmarkt	34
5.3	Nachfrager	34
5.4	Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	36
5.5	Nutzbarkeit	36
5.6	Vermietungsstand	36
5.7	Drittverwendungsfähigkeit	36
5.8	Verwertbarkeit	36
5.9	Objektrisiko	36
6	WERTERMITTLUNG	37
6.1	Bewertungsverfahren	37
6.1.1	Normierte Bewertungsverfahren	37
6.1.2	Vergleichswertverfahren	38
6.1.3	Ertragswertverfahren	39
6.1.4	Sachwertverfahren	41
6.1.5	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	42
6.2	Flächen und Stellplätze	42
6.2.1	Grundstücksgröße	43
6.2.2	Überbaute Grundstücksfläche	43
6.2.3	Bruttorauminhalt	43
6.2.4	Bruttogrundfläche	43
6.2.5	Miet-/Nutzfläche	44
6.2.6	Pkw-Stellplätze	44
6.3	Objektspezifischer Bodenwert	45
6.3.1	Allgemeine Hinweise zur Bodenwertermittlung	45
6.3.2	Vergleichswerte	45
6.3.3	Bodenrichtwert	45
6.3.4	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	47
6.4	Sachwert	50
6.4.1	Bewertungsbasis	50
6.4.2	Klassifizierung der baulichen Anlagen	50
6.4.3	Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer	50
6.4.4	Basispreis Einfamilienhaus	53
6.4.5	Korrekturfaktoren/Baupreisindex	55
6.4.6	Zeitwert der baulichen Anlagen	56
6.4.7	Vorläufige Sachwertermittlung	59
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
6.6	Sachwertermittlung	61
6.7	Plausibilisierung Ertragswert	61
6.7.1	Tatsächlicher Rohertrag	62

6.7.2	Marktüblicher Rohertrag	62
6.7.3	Bewirtschaftungskosten	63
6.7.4	Vorläufiger Ertragswert	63
6.7.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	64
6.7.6	Ertragswert	64
6.7.7	Abweichung Sach-/Ertragswert	64
6.8	Verkehrswert (Marktwert)	65
7	ANLAGEN	66
	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	66
	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	67
	Anlage 3: Lageplan	68
	Anlage 4: Grundrisse	69
	Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjekts	72
	Anlage 6: Literaturverzeichnis / Rechtsgrundlagen	74

ÜBERSICHTSBLATT

Objektart:	Bebautes Einfamilienhaus-Grundstück	
Objektadresse:	Königstraße 251 32427 Minden	
Grundstück:	Flurstücknummer:	1415
	Grundstücksgröße:	847,00 m ²
Objektdaten:	Einfamilienhaus	Pkw-Garage
Jahr der Fertigstellung:	vor 1946	1971
Bewertungsrelevantes Baujahr:	1958	1975
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	12 Jahre	9 Jahre
Gebäudealter:	68 Jahre	51 Jahre
Bruttogrundfläche:	301,64 m ²	20,03 m ²
Überbaute Grundfläche:	125,82 m ²	20,03 m ²
Wertrelevante Geschossfläche:	220,00 m ²	k. A. m ²
Wohn-/Nutzfläche:	195,00 m ²	k. A. m ²
Anzahl Kfz-Stellplätze:		1 SP
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	
Bewertungsstichtag:	13.05.2026	
Qualitätsstichtag:	13.05.2026	
Gutachtenerstellung:	20.07.2026	
Objektspezifischer Bodenwert:	87.200,00 €	
Vorläufiger marktangepasster Sachwert inkl. Bodenwert:	157.800,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale separat nutzbare Grundstücksteilflächen	-15.800,00 € 0,00 €	
Sachwert inkl. Bodenwert:	142.000,00 €	
Verkehrswert:	142.000,00 €	

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 Nachkommastellen 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.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 Königstraße 251 in 32427 Minden (Grundbuch von Hahlen, Blatt 1725, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses). Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 13. Mai 2026 angenommen. Der Auftrag

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

wurde mit Beweisbeschluss vom 12. Februar 2026 vom Amtsgericht Minden zu dem Aktenzeichen 53 K 49/25 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 12. März und vom 28. April 2026 wurden die Beteiligten zum Ortstermin eingeladen. Die Objektbesichtigung hat am 13. Mai 2026 in der Zeit von 15.00 Uhr bis 15.10 Uhr stattgefunden. Die Teilnehmer werden dem Gericht separat mitgeteilt.

1.5.2 Besonderheiten

Der erste Besichtigungstermin wurde seitens der Schuldner kurzfristig abgesagt. Zum vereinbarten zweiten Besichtigungstermin sind die Schuldner sowie auch der Gläubiger nicht erschienen. Das Grundstück konnte zwar straßenseitig begangen werden, aber die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Ein Zugang für eine Innenbesichtigung wurde nicht gewährt. Der rückwärtige Grundstücksteil konnte ebenfalls nicht besichtigt werden.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

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

1.6 Unterlagen

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

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug Blatt 1725 vom 16.02.2026.

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Sachverständigen beschafft bzw. erstellt:

- Bodenrichtwertauskunft vom 26.03.2026 zum Erhebungsstichtag 01.01.2026,
- Altlastenauskunft des Umweltamtes Kreis Minden-Lübbecke vom 30.03.2026,
- Telefonische Baulastenauskunft der Stadt Minden vom 26.03.2026,
- Anfrage Bauakteneinsicht beim Bauamt der Stadt Minden vom 18.03.2026,
- Datenabruf zur bauplanungsrechtlichen Situation im Geoinformationssystem des Kreises Minden-Lübbecke vom 26.03.2026,
- Datenabruf zum Flächennutzungsplan über das GEO-Datenportal des Kreises Minden-Lübbecke vom 26.03.2026,
- Auskunft zum Denkmalschutz der Stadt Minden vom 26.03.2026,
- Datenabruf Regionaldatenbank Nordrhein-Westfalen,
- Angaben zu aktuellen Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Minden aus dem Grundstücksmarktbericht 2026,
- Datenabruf zur Arbeitslosenstatistik vom 16.07.2026,
- Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 26.03.2026,
- Angaben zur Hochwasser- und Starkregengefährdung vom 04.05.2026,
- Abfrage zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes beim geologischen Dienst des Landes Nordrhein-Westfalen vom 16.07.2026,
- Abfrage zum Baupreisindex für Wohngebäude zum Bewertungsstichtag beim statistischen Bundesamt,
- Kaufkraft 2025 Deutschland; MB-Research Nürnberg,
- Prognos Zukunftsatlas 2025; Prognos AG Berlin,
- Regio- und Stadtkarte,
- Recherchen und Analysen zur Lage auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt,
- Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung und
- Objektfotos des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

1.7 Grundbuchdaten

Grundbuch

Amtsgericht Minden
Grundbuch von Hahlen
Blatt Nr. 1725
Auszug vom 16. Februar 2026

Bestandsverzeichnis:

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

Lfd. Nr. 1

Hahlen

Lfd. Nr. 2

Hahlen, Flur Nr. 17, Flurstück Nr. 1415,
Gebäude- und Freifläche, Königstraße 251,
Größe: 847 m².

Abteilung I:

Eigentümer

Lfd. Nr. 1 - 2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3.1

xxx
-zu ½ Anteil-,

Lfd. Nr. 3.2

xxx
-zu ½ Anteil-.

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 - 2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3

lastend auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Minden, 53 K 49/25). Eingetragen am 04.12.2025.

Lfd. Nr. 4

lastend auf Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses (nur auf dem ½ Anteil von xxx.
Über das Vermögen des xxx, ist durch Beschluss des Amtsgerichts Bielefeld vom 28.11.2025 das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bielefeld, 43 IK 1119/25). Eingetragen am 19.12.2025.

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.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

2 LAGE

2.1 Makrolage

2.1.1 Basisdaten von Minden

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Minden-Lübbecke
Höhe:	42 m ü. NN (Rathaus)
Fläche:	101,12 km ²
Einwohner:	83.598 (31. Dezember 2025)
Bevölkerungsdichte:	827 Einwohner je km ²
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, Böhlhorst, 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 Lübbecke 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 101,12 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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 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 Stadtgröße 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 zugenommen. Die nachfolgende Abbildung 1 zeigt diese Entwicklung. Ab dem Jahr 2011 erfolgt die Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

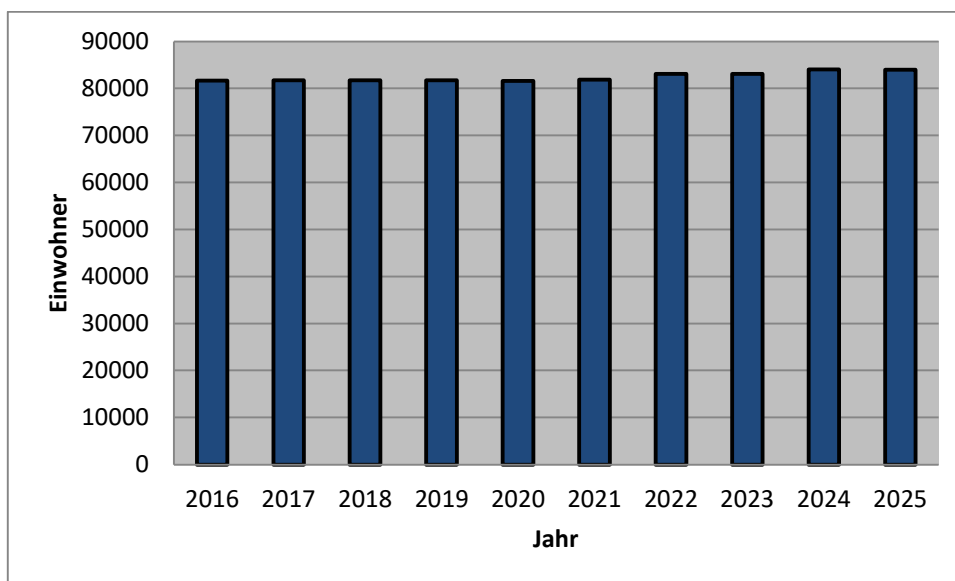


Abb. 1: Einwohnerentwicklung von Minden im Zeitraum 2016 bis 2025

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 deutlichen Rückgang von ca. 6,2 %.

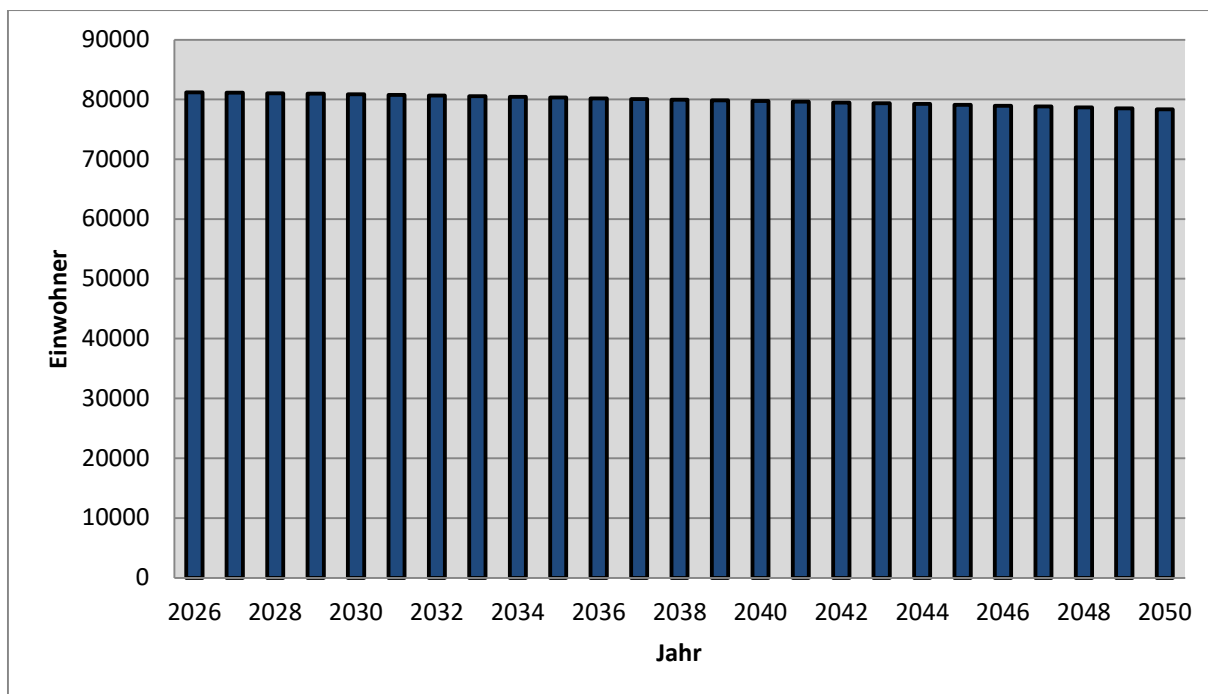


Abb. 2: Einwohnerprognose von Minden im Zeitraum 2026 bis 2050

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 Nordrhein-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, BASF-Pharma-Chemikalien, Harting Technologiegruppe, Wago-Kontakttechnik und EDEKA Minden-Hannover, nur um die bekanntesten zu nennen.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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

Der Kaufkraftindex 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 Zukunftsindezes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen:

- **Demografie,**
- **Arbeitsmarkt,**
- **Wettbewerb und Innovation,**
- **Wohlstand und soziale Lage,**
- **Stärke,**
- **Dynamik und**
- **Wohnungsbaulücke.**

Im Prognos Zukunftsatlas 2025 belegte der Landkreis Minden-Lübbecke Rang 128 von 400 untersuchten Landkreisen in Deutschland. Überdurchschnittlich gut ist dabei der Bereich Wettbewerb und Innovation. Am schlechtesten sind die Prognosen im Bereich Wohlstand und soziale Lage sowie in der Dynamik.

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 Halbringe, von denen der innere, die Bundesstraße 61, um die Stadt herumführt. Der innere Stadt-

ring 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 (OWL V) „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 ausgebauten 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

Sachverständiger:Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 MindenTelefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com**Bewertungsobjekt:**Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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: on-geo GmbH, Stand Mai 2026

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Hahlen an der Königstraße. Die Königstraße verläuft im Wesentlichen in Ost-West-Richtung durch die Stadt Minden. Sie zweigt von der Simeonstraße in westlicher Richtung ab, führt durch die gesamte Stadt und geht dann an der Stadtgrenze zur Gemeinde Hille in die Mindener Straße über. Das zu bewertende Grundstück liegt auf der südlichen Straßenseite der Königstraße. Die Königstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit einer Schwarzdecke befestigt und zweispurig ausgebaut. Es sind auf beiden Seiten separate Geh- und Fahrradwege angelegt bzw. hergestellt. Die Königstraße gestaltet sich, je nach Abschnitt, unterschiedlich und verfügt als Ausfallstraße über

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglaci 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

ein hohes Verkehrsaufkommen. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, teilweise mit ausgebauten Unter- und Dachgeschossen, die überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt werden, teilweise aber auch gewerblich.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bei einem Vollsortimenter sind in einer Entfernung von ca. 1,4 km erreichbar. Das Stadtzentrum (Rathaus) von Minden ist ca. 4,3 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

2.3 Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur

Das zu bewertende Grundstück ist verkehrlich über die Königstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Anschluss an die Bundesstraße 61 (östlich) ist in ca. 2,4 km vom Bewertungsgrundstück zu erreichen. Die Bundesstraße 65 (südlich) ist ca. 3,1 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz besteht über die Bundesautobahn 2 (Anschlussstellen Porta Westfalica und Veltheim, jeweils ca. 13,3 km) und die Bundesautobahn 30 (Anschlussstelle Bad Oeynhausen-Dehme ca. 14,9 km).

Minden verfügt darüber hinaus über einen Bahnhof als Haltepunkt für Nah- und Fernverkehr (ICE- und IC-Züge), der rund 5,6 km vom Bewertungsobjekt entfernt ist.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) in Minden wird über Buslinien in alle Richtungen bereitgestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m vom Bewertungsobjekt (Bushaltestelle Am Grundbach, Buslinien 4, 512 und 605). Den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) mit Busverbindungen in alle Richtungen erreicht man in einer Entfernung von ca. 4,1 km.

Der nächstgelegene Flughafen in Hannover ist ca. 74 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Flughäfen Paderborn (ca. 99 km) und Münster/Osnabrück (ca. 107 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, vermutlich teilweise unterkellerte Gebäude mit (teil-)ausgebautem Dachgeschoss befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks. Nordöstlich des Wohngebäudes ist ein ehemaliges Stallgebäude errichtet, welches nach den vorliegenden Bauunterlagen zwischenzeitlich wohnwirtschaftlich ausgebaut wurde. Westlich des Wohngebäudes befindet sich ein Schuppen. Beide Gebäude sind direkt an das Wohnhaus angebaut. Zusätzlich befindet sich noch eine separat errichtete Fertiggarage auf dem Grundstück.

Das Gebäude wird mit der Bezeichnung Königstraße 251 geführt. Das Grundstück befindet sich in erster Reihe zur Königstraße und ist direkt von der Straße aus zugänglich. Weitere Möglichkeiten Pkw's abzustellen befinden sich auf der Hoffläche. Der Hauseingang des Gebäudes befindet sich auf der Nordseite zum Hof hin. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück Nr. 1415. Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Sämtliche Grundstücksgrenzen verlaufen gerade. Das Grundstück hat augenscheinlich kein wahrnehmbares Gefälle.

Im Westen, Süden und Osten grenzt das Grundstück an Nachbarbebauung an und im Norden an die Königstraße mit der dahinterliegenden Nachbarbebauung. Die Straßenfront an der Königstraße hat eine Länge von ca. 18,50 m. Die Grundstückstiefe hat eine Länge von ca. 48,30 m (westlich) bis 43,60 m (östlich). Die Grundstücksgröße ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs mit 847 m² angegeben.

Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Fläche mit der im Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden



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

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Nordrhein-Westfalen vom 16. Juli 2026 hat keinen Hinweis auf oberflächennahen Bergbau o. Ä. ergeben. Im Rahmen der Wertermittlung werden **normale Bodenverhältnisse** unterstellt.

3.3 Erschließung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Minden (SBM) vom 26. März 2026 wird folgendes bestätigt:

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

Das Grundstück wird durch die Erschließungsanlage „Königstraße“ erschlossen. Die Erschließungsanlage ‚Königstraße‘ ist bereits erstmalig endgültig ausgebaut. Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage wird deshalb von der Stadt Minden nicht mehr erhoben.“

Ergänzend teilt die Stadt Minden mit gleicher Auskunft mit, dass der Straßenbaubeitrag u. a. für die Verbesserung und Erneuerung (nochmalige Herstellung) von Anlagen (öffentliche Straßen, Wege und Plätze) erhoben wird.

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 26. 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 „Königstraße“ verläuft vor dem Grundstück ein Schmutz- und Regenwasserkanal. Der Kanalanschlussbeitrag für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation ist für das genannte Grundstück bereits vollständig abgegolten.“

Im Rahmen der Bewertung wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

3.4 Baurechtliche Situation

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

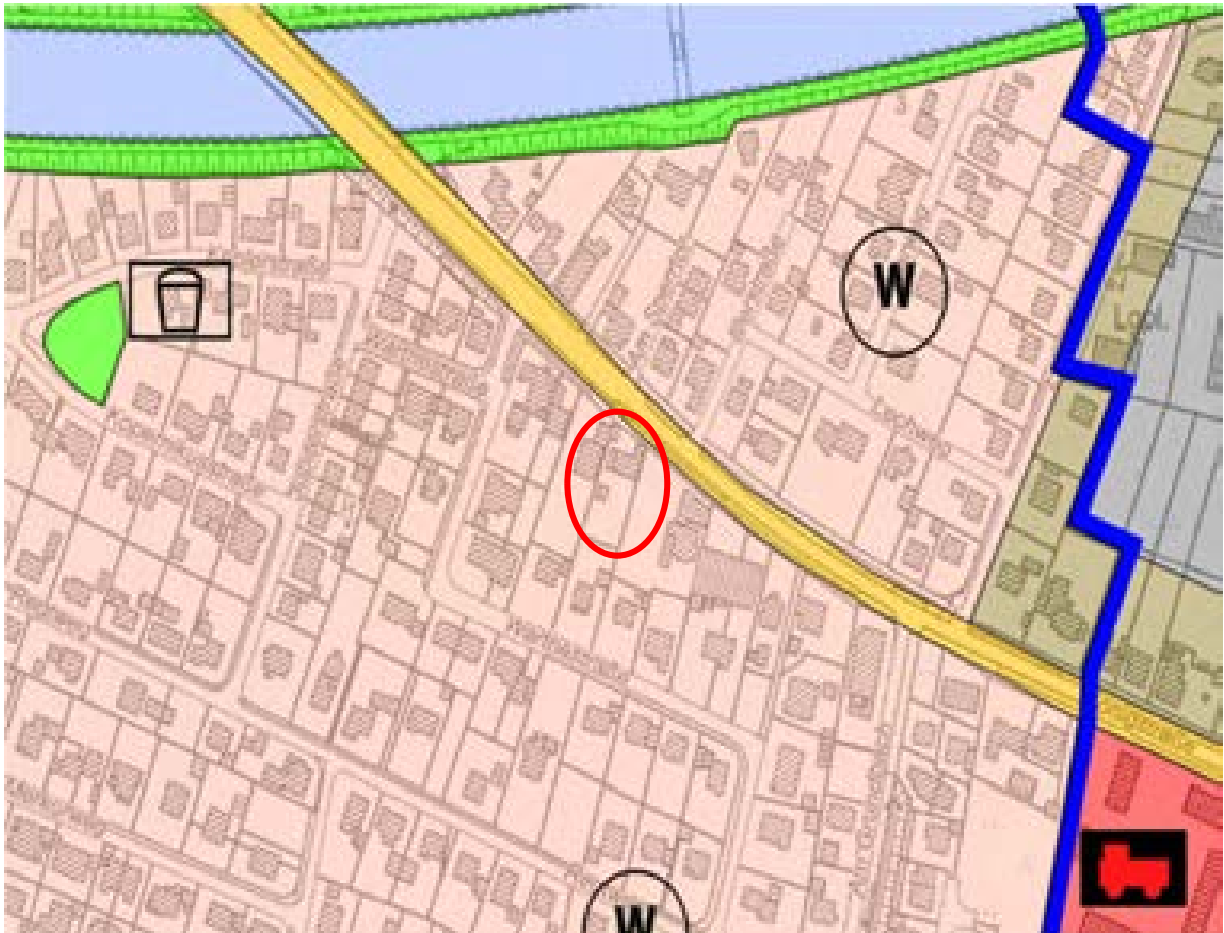


Abb. 5: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Minden
Quelle: Geoservice Kreis Minden-Lübbecke, Stand 03.2026

Nach Einsicht in das GEOportal des Kreises Minden-Lübbecke vom 26. März 2026 befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungs- bzw. Durchführungsplangebietes.

Dieser Bebauungsplan Nr. 702 „Schießplatz Hahlen“ ist am 04. Juli 1975 rechtskräftig geworden. Am 24. Oktober 1978 wurde eine 1. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält für den Bereich des Bewertungsobjektes folgende wesentliche Festsetzungen:

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Nr./Name des Bebauungsplans	Nr. 702 „Schießplatz Hahlen“
Rechtskraft	04.07.1975
Art des Gebiets	WA II (Allgemeines Wohngebiet)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	II
Bauweise	o (offen)

Der Bebauungsplanausschnitt ist nachstehender Abbildung zu entnehmen.



Abb. 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 702, Stand 03/2026
Quelle: Stadt Minden, www.minden.de

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.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Inwieweit die der kommunalen Bauakte zu entnehmenden Bauvorhaben ausgeführt wurden, kann wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.5 Baulasten

Gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Minden vom 26. März 2026 ist auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast eingetragen.

Bei der Ortsbesichtigung konnte auch kein offensichtlicher Grund festgestellt werden, der eine solche Baulasteintragung erforderlich machen würde. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Baulasten vorhanden sind.

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 30. 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 noch den Verkehrswert beeinflussende Immissionen und Beeinträchtigungen feststellbar, was auch durch die flächenhafte Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex LDEN (24-Stundenwert) bestätigt wurde. Diese kann nachstehender Abbildung 7 entnommen werden.

Danach reichen die Lärmimmissionen der direkt vor dem Grundstück verlaufenden Hauptverkehrsstraße Königstraße bis an das Bewertungsgrundstück heran.

Dieser Umstand findet bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors Berücksichtigung.

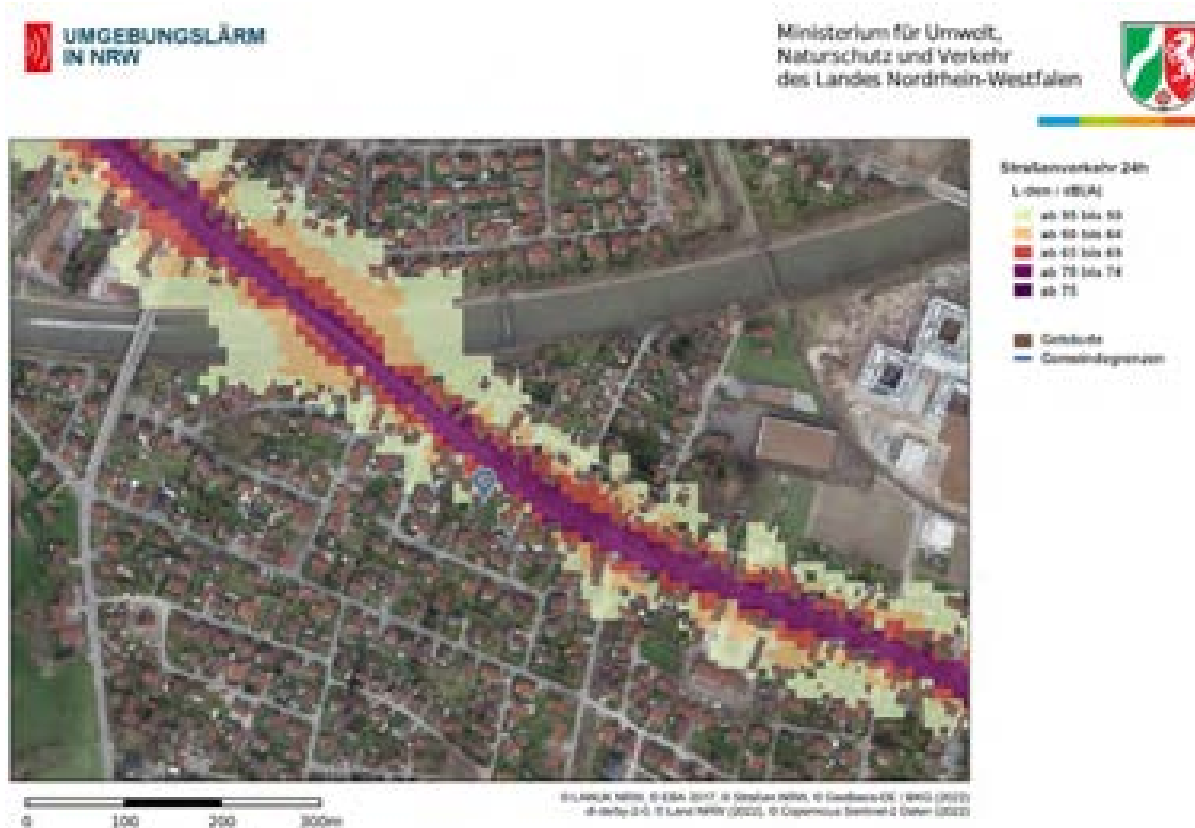


Abb. 7: Schallausbreitung Schienen- und Straßenlärm (24-Stundenwert)
Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz, Stand 2022

3.8 Denkmalschutz

In der aktuellen Denkmalbestandsliste der Stadt Minden wird das Bewertungsobjekt gemäß Datenabruf vom 26. März 2026 nicht 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-/Starkregengefährdung

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

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 Königstraße 251. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es wurde im zeitlichen Verlauf mit An-, Um- und Ausbauten erweitert.

Das eingeschossige Wohngebäude ist im Dachgeschoss vermutlich (teil-)ausgebaut.

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: vor 1946 (Annahme).
An-Umbauten: ca. 1959/62, Anbau Wagenremise,
ca. 1975, Stallumbau,
ca. 1982, Um- und Ausbau Dachgeschoss und
ca. 1988, Verblendung.
Anzahl Geschosse: Ein Vollgeschoss und (teil-)ausgebautes Dachgeschoss (Annahme).

Fundamente:	Stampfbeton (Annahme).
Unterkellerung:	Teilunterkellert (Annahme).
Bauweise:	Massivbauweise, Mauerwerk.
Decken:	Kappen- und Holzbalkendecke (Annahme).
Fassade:	Klinker.
Geschosstreppe:	k. A.
Dach:	Satteldach ohne Aufbauten.
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre.
Dacheindeckung:	Pfannendeckung.
Sonstiges:	Außenkamin.

4.2 Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Zur Ausstattung kann wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit keine Angabe gemacht werden.

4.3 Energetische Eigenschaften

Energieausweis:	Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Die Gebäudehülle wurde nach der Errichtung nachträglich vermutlich nicht mehr wesentlich gedämmt. Für die Bewertung wird ein baujahrestypischer energetischer Standard unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien und durchgeführten Modernisierungen unterstellt. Dieser entspricht zum Bewertungsstichtag einer veralteten und weniger nachgefragten Energetik.
-----------------	--

4.4 Pkw-Stellplätze

Garage/Stellplatz:	Es ist eine Pkw-Garage als Einzelgebäude vorhanden. Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit auf der Hoffläche weitere Fahrzeuge abzustellen. Im öffentlichen Verkehrsraum sind entlang der Straße auf einem Parkstreifen Abstellmöglichkeiten für Pkw vorhanden.
--------------------	---

4.5 Außenanlagen

Einfriedungen:	Das Grundstück ist zur Straße nicht eingefriedet.
Befestigungen:	Die Zuwegungen zum Haus und zu der Garage sind befestigt.

Grünbereiche: Die Außenanlagen vor dem Haus sind einfach gestaltet und bestehen aus Rasenflächen. Die Außenanlagen machen am Tag der Besichtigung einen vernachlässigten Eindruck.

4.6 Instandhaltung/Modernisierung

4.6.1 Instandhaltung

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag vermutlich nicht bewohnt und wird nur mäßig bewirtschaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Eine detaillierte Untersuchung von Bauschäden und Baumängeln inkl. Statik oder Baugrunduntersuchungen waren 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 kommunalen Bauakte nicht hervor. Aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ist das Ursprungsbaujahr ebenfalls nicht zu entnehmen. Das Bewertungsobjekt findet mit dem Anbau einer Remise im Jahr 1959 erste Erwähnung in der kommunalen Bauakte (Bauschein Nr. 621/57 vom 16. September 1959, Gebrauchsabnahme 26. September 1962). Mit weiterem Bauschein Nr. 1716/69 vom 20. Juni 1969 wurde der Umbau und Neubau eines Stalles genehmigt. Der Neubau erfolgte im hinteren Grundstücksteil. Inwieweit dieses Stallgebäude noch vorhanden ist oder einer anderen Nutzung zugeführt wurde, kann wegen der fehlenden Zugangsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Im Jahr 1972 erfolgte der Einbau einer Ölheizung. Der Umbau des Wohnhauses wurde mit Bauschein Nr. 831 am 21. August 1981 genehmigt. Neben Umbaumaßnahmen wurde auch das Dachgeschoss des Haupthauses ausgebaut.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Die Verblendung und Verkleidung der Fassaden wurde mit dem Bauschein Nr. 713/87 am 15. September 1987 genehmigt.

Der Bauschein Nr. 143/09 vom 19. Oktober 2009 (Schließen einer Hofüberdachung) wurde nicht ausgeführt und der Bauschein im Rahmen eines Rechtsstreits mit dem Nachbarn auch wieder aufgehoben.

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

Über durchgeführte Modernisierungen kann wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine Auskunft gegeben werden.

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Die ImmoWertA gibt zur Vergabe von Modernisierungspunkten folgende Orientierungswerte an:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte			
	bis ca. 5 Jahre zu- rück	bis ca. 10 Jahre zu- rück	bis ca. 15 Jahre zu- rück	bis ca. 20 Jahre zu- rück
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 kann keine Angabe zu durchgeführten Modernisierungen gemacht werden und wird daher mit 0 Punkten angenommen, zumal die letzten Modernisierungen laut Bauakte auch schon länger als 20 Jahre zurückliegen.

Inwieweit der Ausbau des Dachgeschosses aus dem Jahr 1981/82 in Form und Qualität durchgeführt wurde, kann im Rahmen dieser Bewertung wegen der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht abschließend beurteilt werden.

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 dar-

aus 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, durch welchen sich auch das Bewertungsobjekt in Teilen auszeichnet, kann nach aktuellem Wissensstand mit erheblichen Investitionen gerechnet werden. Diese Investitionsmaßnahmen resultieren insbesondere aus den aktuellen Diskussionen um die Anpassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Seit Bekanntwerden wird am Markt wesentlich differenzierter zwischen modernisierten und nicht modernisierten Objekten unterschieden.

5 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

5.1 Wohnlage

Die Wohnlage im Stadtteil Hahlen innerhalb der Stadt Minden ist gemäß der Wohnlagenangabe des Mietspiegels an einer Hauptverkehrsstraße als einfache 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 vermutlich 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 bebauten Grundstücke waren auch im Jahr 2025 die gefragtesten bebauten Objekte (Marktanteil rd. 68 %).

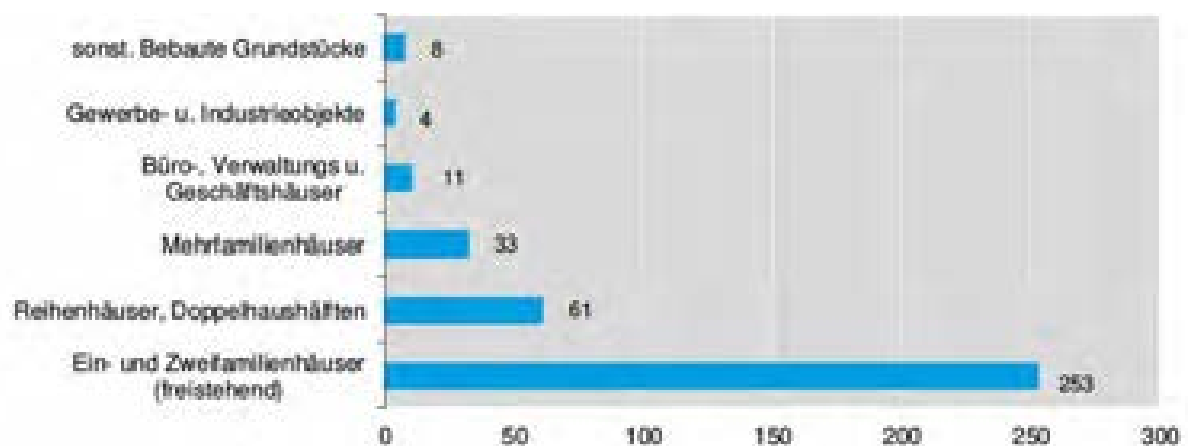


Abb. 11: Anzahl der Kauffälle nach Teilmärkten
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Minden

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 %.

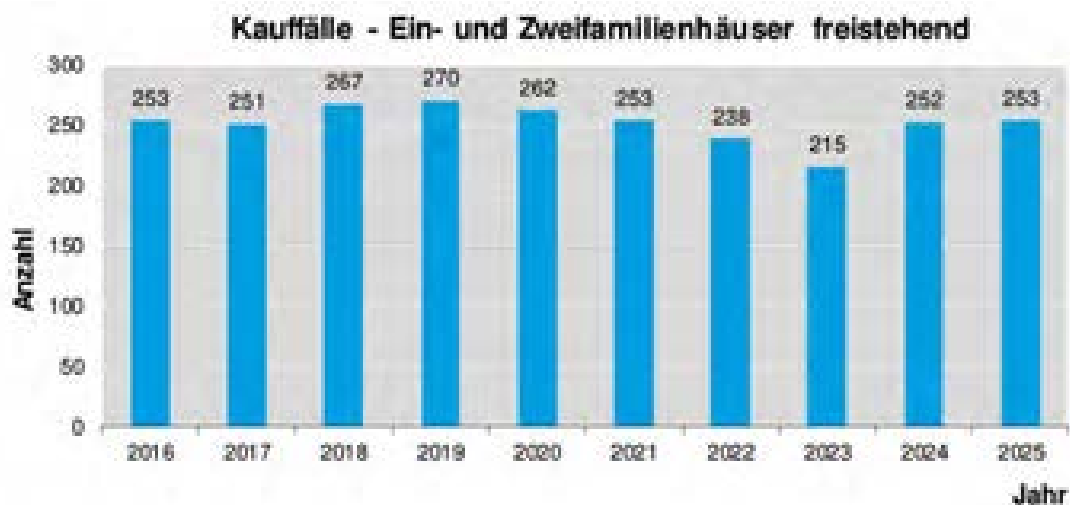


Abb. 12: Entwicklung Anzahl der Kauffälle für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Quelle: Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Minden

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 vermutlich rd. 195 m² gem. vorliegenden Bauakten eine überdurchschnittlich große Wohnung auf. Über den Zuschnitt und die Ausstattung kann wegen der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit keine Aussage getroffen werden.

5.5 Nutzbarkeit

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

5.6 Vermietungsstand

Angaben zu einer möglichen Vermietung liegen nicht vor.

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 mit leichten Einschränkungen gegeben. Eine Nachfrage für Objekte mit den vorliegenden energetischen Standards ist am Markt zum Bewertungsstichtag eher zurückhaltend.

5.9 Objektrisiko

Das Objektrisiko ist wegen des unterdurchschnittlichen Energiestandards sowie der Lage an einer Hauptverkehrsstraße als leicht erhöht 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 (Vergleichswertrichtlinie², Ertragswertrichtlinie³ und Sachwertrichtlinie⁴) 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 bewertende Grundstück befindet zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus an-

⁶ Vgl. § 24 ImmoWertV.

⁷ Vgl. § 25 ImmoWertV.

deren 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 Werteeinflüsse 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 Werteeinflüsse 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

Sachverständiger:Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 MindenTelefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com**Bewertungsobjekt:**Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Minden entnommen bzw. anhand der Pläne berechnet. Die angegebenen Maße konnten während des Ortstermins nicht überprüft werden. Die Maßangaben sind für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

6.2.1 Grundstücksgroße

Grundstücksgroße gemäß Grundbuchauszug	Flst. Nr.	Fläche m ²
Gebäude- und Freifläche, Königstraße 251	1415	847,00
Gesamtfläche des Grundstücks		847,00

6.2.2 Überbaute Grundstücksfläche

Überbaute Grundfläche (ÜGF) Bewertungsobjekt	Fläche m ²
Überbaute Grundfläche Einfamilienhaus	125,82
Überbaute Grundfläche Pkw-Garage	20,03
Überbaute Grundfläche Wagenremise	23,52
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insg.	169,37
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insg. rd.	169,00

6.2.3 Bruttonrauminhalt

Angaben zum Bruttonrauminhalt sind in der kommunalen Bauakte nicht vollständig enthalten. Da diese Angabe ohnehin nur nachrichtlichen Charakter und keinen unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert hat, wird auf eine entsprechende Ermittlung verzichtet.

6.2.4 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus	Fläche m ²
Untergeschoss (Annahme)	ca. 50,00
Erdgeschoss	125,82
Dachgeschoss	125,82
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insg.	301,64
Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insg. rd.	302,00

Die Bruttogrundfläche des Untergeschosses konnte nur geschätzt werden. Über die tatsächliche Größe des Kellergeschosses liegen keinerlei Informationen vor. Die oberirdischen Geschosse wurden aus den Bauakten entnommen bzw. berechnet und über das Geoportal des Landes Nordrhein-Westfalens digital plausibilisiert. Der ehemalige Stallanbau ist in dieser Angabe enthalten.

Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage	Fläche m ²
Einzelgarage	20,03
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage insg.	20,03
Bruttogrundfläche (BGF) Pkw-Garage insg. rd.	20,00

Bruttogrundfläche (BGF) Wagenremise	Fläche m ²
Abstellschuppen	23,52
Bruttogrundfläche (BGF) Wagenremise insg.	23,52
Bruttogrundfläche (BGF) Wagenremise insg. rd.	24,00

Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt	Fläche m ²
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus	302,00
Bruttogrundfläche Pkw-Garage	20,00
Bruttogrundfläche Wagenremise	24,00
Bruttogrundfläche (BGF) Bewertungsobjekt insg.	346,00

6.2.5 Miet-/Nutzfläche

Mietfläche Bewertungsobjekt	Lage	Fläche m ²
Wohnfläche ca.	EG	99,45
Wohnfläche ca.	DG	95,32
Mietfläche Bewertungsobjekt insg.		194,77
Mietfläche Bewertungsobjekt insg. rd.		195,00

Hinweis:

Die Angabe der Wohnfläche wurde aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte der Stadt Minden) entnommen. Inwieweit diese auch am Wertermittlungsstichtag vorhanden ist, kann nicht beurteilt werden. Da die Angabe der Wohnfläche jedoch 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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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

125,00 €/m².

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Minden.

Die gewählte Adresse ist: Königstraße 251.



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

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Bodenrichtwertnummer:	263
Gemeinde:	Minden
Gemarkung:	Hahlen
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzung:	Wohnbaufläche
Geschosse:	I-II
Grundstücksgröße:	600,00 m ²
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).

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 600 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. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße ist daher zunächst der Faktor 0,5 für die über die Richtwertgröße hinausgehende Grundstücksfläche anzusetzen.

Anpassung wegen Übergröße	Fläche m ²	Faktor	€/m ²
Größe Richtwertgrundstück	600,00	1,000	125,00
Übergröße	247,00	0,400	50,00
Marktkonformer Faktor	847,00	0,825	103,13

Für die Größe des Bewertungsgrundstücks ist daher ein Umrechnungskoeffizient von 0,825 und ein angepasster Bodenwert von durchschnittlich 103,13 €/m² anzusetzen.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Zur Plausibilisierung wird geschaut, welchen Umrechnungskoeffizienten eine nur 800 m² große Grundstücksfläche hätte, da hier für die bis zu 200 m² größere Fläche ja der Faktor 0,5 angesetzt werden muss.

Anpassung wegen Übergröße	Fläche m ²	Faktor	€/m ²
Größe Richtwertgrundstück	600,00	1,000	125,00
Übergröße	200,00	0,500	62,50
Gartenland	47,00	0,000	0,00
Marktkonformer Faktor	847,00	0,826	103,31

Der Faktor ist mit 0,826 nahezu identisch. Daher kann der vom Gutachterausschuss vorgegebene Umrechnungsfaktor angesetzt werden.

(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 auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße. Dieses Geländeniveau kann als typische Topographie innerhalb der Bodenrichtwertzone im Außenbereich 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. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Lärmbelastigung findet bereits beim objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor Berücksichtigung. Eine Bodenwertanpassung wegen einer abweichenden Lage an einer Hauptverkehrsstraße würde zu einer unzulässigen Doppelberücksichtigung führen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage ist demnach nicht erforderlich.

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

(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 €/m ²
Bodenrichtwert	ebf.		125,00
Abgabenrechtliche Einstufung	ebf.		
Anpassung abgabenrechtliche Einstufung	ebf.	1,000	125,00
Art der Nutzung Richtwertgrundstück	Wohnen		
Art der Nutzung Bewertungsgrundstück	Wohnen		
Anpassung Art der Nutzung	Wohnen	1,000	125,00
Größe Richtwertgrundstück	600,00		
Größe Bewertungsgrundstück	847,00		
Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße		0,825	103,13
Maß der baulichen Nutzung Richtwertgrundstück	k. A.		
Maß der baulichen Nutzung Bewertungsgrundstück	k. A.		
Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung		1,000	103,13
Topographie Richtwertgrundstück	eben		
Topographie Bewertungsgrundstück	eben		
Anpassung aufgrund der Topographie	eben	1,000	103,13
Lageklasse des Richtwertgrundstücks	k. A.		
Lageklasse des Bewertungsgrundstücks	k. A.		
Anpassung aufgrund abw. Lageparameter		1,000	103,13
Bodenrichtwert gem. GAA	125,00		
Konjunkturrell angepasster Bodenrichtwert	125,00		
Anpassung aufgrund konjunktureller Entwicklung		1,000	103,13
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			103,13
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.			103,00

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

103,00 €/m².

Berechnung objektspezifischer Bodenwert	Fläche m²	€/m²	Betrag €
Flurstück Nr. 1415	847	103,00	87.241,00
Objektspezifischer Bodenwert Bewertungsgrundstück insgesamt rd.			87.200,00

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 1.01/1.21/1.22 zu klassifizieren.

Das Pkw-Garagengebäude entspricht dem Gebäudetyp 14.1 und der Standardstufe 3 (Garagen in Fertigbauweise).

Die Remise wird in Ermangelung weiterer Kenntnisse als landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (Gebäudetyp 18.5) klassifiziert.

6.4.3 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Gebäude des Typs 1.01/1.21/1.22 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 Ursprungsbaupjahr des Einfamilienhauses ist vermutlich ein Jahr vor 1946. Allerdings erfolgten im zeitlichen Verlauf noch Modernisierungen (siehe Abschnitt 4.6.2). Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist die nachfolgende Formel anzuwenden:

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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:

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

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

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

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

Modernisierungspunkte	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 12,000 Jahren. Die gerundete Restnutzungsdauer von 12 Jahren ergibt ein (fiktives) Gebäudealter von 68 Jahren.

Aufgrund der Bauweise, der Bausubstanz, der durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 4.6.2) sowie des angenommenen Instandhaltungszustands ist gemäß des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 12 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit ein (fiktives) Baualter von 68 Jahren und als bewertungsrelevantes Baujahr (bew. Bj.) das Jahr 1958. Dieser Ansatz entspricht auch den Ausführungen in Abschnitt 4.6.2.

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. Allerdings ist hier gemäß ImmoWertV ein Mindestansatz von 15 % der Gesamtnutzungsdauer zu wählen.

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Remise) wird eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren angegeben. Auch hier sind augenscheinlich keine Modernisierungen erfolgt. Es erfolgt analog zu den Ausführungen bei dem Garagengebäude ein Ansatz von 15 % der Gesamtnutzungsdauer als Restnutzungsdauer.

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

Jahr der Wertermittlung: 2026
 Jahr der Fertigstellung: vor 1946
 Bewertungsrelevantes Bj.: 1958

Bauliche Anlage	bew. Bj.	Gesamtnutzungsdauer	Alter	Restnutzungsdauer
Einfamilienhaus	1958	80 Jahre	68 Jahre	12 Jahre
Pkw-Garage	1975	60 Jahre	51 Jahre	9 Jahre
Wagenremise	2001	30 Jahre	25 Jahre	5 Jahre

6.4.4 Basispreis Einfamilienhaus

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich für den Gebäudetyp 1.01/1.21/1.22 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- anteil
Merkmal	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	23,0 %
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15,0 %
Außentüren u. Fenster	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11,0 %
Innenwände u. Türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11,0 %
Decken u. Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	11,0 %
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5,0 %
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0 %
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9,0 %

Sachverständiger:

Jörn Busche
 Simeonsglacis 5
 32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
 Telefax: 0571 – 941 944 56
 E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
 Königstraße 251
 32427 Minden

So. techn. Ausstattung	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	6,0 %
Kostenkennwert Typ 1.01/1.21/1.22	688	762	876	1.056	1.321	€/m² BGF

Bei den obigen Kostenkennwerten der einzelnen Standardstufen wurden die jeweiligen Bruttogrundflächen des Bewertungsobjektes gewichtet. Der Anteil der Bruttogrundfläche wurde dabei ebenso geschätzt, wie der Anteil der ausgebauten Flächen.

Die Zuordnung in die jeweilige Standardstufe wurde ebenfalls sachverständig geschätzt und kann insbesondere bei den nicht zugänglichen Bauteilen abweichen.

Merkmal	Kostenkennwertberechnung	€/m² BGF
Außenwände	$(0,5 \times 23,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 23,00\% \times 762) + (0 \times 23,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	166,75
Dächer	$(0 \times 15,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (1 \times 15,00\% \times 762) + (0 \times 15,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	114,30
Außentüren u. Fenster	$(0 \times 11,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (1 \times 11,00\% \times 762) + (0 \times 11,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	83,82
Innenwände u. Türen	$(0 \times 11,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (1 \times 11,00\% \times 762) + (0 \times 11,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	83,82
Decken u. Treppen	$(0 \times 11,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (1 \times 11,00\% \times 762) + (0 \times 11,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	83,82
Fußböden	$(0 \times 5,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (1 \times 5,00\% \times 762) + (0 \times 5,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	38,10
Sanitäreinrichtungen	$(0 \times 9,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 762) + (1 \times 9,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	78,84
Heizung	$(0 \times 9,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (1 \times 9,00\% \times 762) + (0 \times 9,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	68,58
So. techn. Ausstattung	$(0 \times 6,00\% \times 688 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 6,00\% \times 762) + (0,5 \times 6,00\% \times 876 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.056 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.321 \text{ €/m}^2) =$	49,14
	Gewichteter Kostenkennwert (Summe) =	767,17
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	767,00
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	2,0

Der gewogene Kostenkennwert nach NHK 2010 wird für das Bewertungsobjekt auf 767,00 €/m² festgesetzt und entspricht damit im Wesentlichen der Standardstufe 2 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 3 (Garage in Fertigbauweise), der für solche Gebäude in Ansatz zu bringen ist, beträgt 245,00 €/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 und des nicht bekannten Ausbaugrades wird vorliegend ein Basispreis von 245,00 €/m² angesetzt.

Remise

Der in den NHK 2010 angegebene Basispreis für den Gebäudetyp 18.5 der Standardstufe 3 - 4 (landwirtschaftliche Mehrzweckhallen), der für solche Gebäude in Ansatz zu bringen ist, beträgt zwischen 245,00 €/m² und 270,00 €/m² Bruttogrundfläche einschließlich 11 % Nebenkosten. Der Basispreis bezieht sich für diesen Gebäudetyp nicht auf näher spezifizierte Baujahresklassen, sondern richtet sich ausschließlich nach dem Ausstattungsstandard. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bauweise und des nicht bekannten Ausbaugrades wird vorliegend ein Basispreis von 260,00 €/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.

Darüber hinaus gibt das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) Anpassungen für abweichende Bauausführungen an. Hierbei ist u. a. ein fehlender Drempel beim Wohngebäude mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Dieser beträgt -4,50 % und entspricht damit dem Faktor 0,955. Ein weiterer Korrekturfaktor ist für die Größe der Remise anzuwenden. Dieser Faktor wird in den Kostenkennwerten mit 1,200 angegeben.

Sachverständiger:Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 MindenTelefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com**Bewertungsobjekt:**Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

6.4.6 Zeitwert der baulichen Anlagen**Zeitwert Einfamilienhaus**

Basisdaten	Einfamilienhaus	unterkellert
Jahr der Wertermittlung	2026	
Jahr der Fertigstellung (Hauptgebäude)	vor 1946	
Bewertungsrelevantes Baujahr (Hauptgebäude)	1958	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
Gebäudealter (GA)	68 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,150	
Bruttogrundfläche (BGF)	301,64 m²	
Baupreisindex: I. Quartal 2026 Basis (2010 = 100)	193,50	
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9350	
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	
Korrekturfaktor AGVGA	0,9550	
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000	

Kategorisierung nach NHK 2010	Einfamilienhaus	unterkellert
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Einfamilienhaus	Gebäudetyp:	1.01/1.21/1.22
Ausstattungsstandardstufe		2
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 17% Baunebenkosten		767,00

Gebäudezeitwert Einfamilienhaus (unterkellert)	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m² BGF		767,00
Baupreisindex	1,9350	1.484,15
Indexierter KKW in €/m² BGF		1.484,15
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	1.484,15
Korrigierter und indexierter KKW in €/m² BGF		1.484,15
Korrekturfaktor gemäß Vorgaben AGVGA	0,9550	1.417,36
Korrigierter und indexierter KKW nach AGVGA in €/m² BGF		1.417,36
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	1.417,36
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		1.417,36
Bruttogrundfläche (BGF)	301,64 m²	
Herstellungskosten (301,64 m² x 1.417,36 €/m)		427.533,45
Zzgl. Außenanlagen (427.533,45 € x 5,00%)	5,00 %	21.376,67
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		448.910,12
x Alterswertminderungsfaktor (448.910,12 € x 0,150)	67.336,52	
Gebäudezeitwert Einfamilienhaus		67.336,52
Gebäudezeitwert Einfamilienhaus rd.		67.000,00

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Zeitwert Pkw-Garage

Basisdaten	Pkw-Garage
Jahr der Wertermittlung	2026
Jahr der Fertigstellung	1975
Bewertungsrelevantes Baujahr	1975
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Gebäudealter (GA)	51 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	9 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,150
Bruttogrundfläche (BGF)	20,03 m²
Baupreisindex: I. Quartal 2026 Basis (2010 = 100)	193,50
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9350
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000
Korrekturfaktor Gebäudegröße nach NHK 2010	1,0000
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000

Kategorisierung nach NHK 2010	Pkw-Garage
NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Pkw-Garage	Gebäudetyp: 14.1
Ausstattungsstandardstufe	4
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 12% Baunebenkosten	245,00

Gebäudezeitwert Pkw-Garage	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert (KKW) in €/m² BGF		245,00
Baupreisindex	1,9350	474,08
Indexierter KKW in €/m² BGF		474,08
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000	474,08
Korrigierter und indexierter KKW in €/m² BGF		474,08
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	474,08
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		474,08
Bruttogrundfläche (BGF)	20,03 m²	
Herstellungskosten (20,03 m² x 474,08 €/m)		9.495,82
Zzgl. Außenanlagen (9.495,82 € x 5,00%)	5,00 %	474,79
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		9.970,61
x Alterswertminderungsfaktor (9.970,61 € x 0,150)	1.495,59	
Gebäudezeitwert Pkw-Garage		1.495,59
Gebäudezeitwert Pkw-Garage rd.		1.500,00

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Zeitwert Remise

Basisdaten	Wagenremise
Jahr der Wertermittlung	2026
Jahr der Fertigstellung	1962
Bewertungsrelevantes Baujahr	2001
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre
Gebäudealter (GA)	25 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	0,167
Bruttogrundfläche (BGF)	23,52 m²
Baupreisindex: I. Quartal 2026 Basis (2010 = 100)	193,50
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,9350
Korrekturfaktor Gebäudeart nach NHK 2010	1,0000
Korrekturfaktor Gebäudegröße nach NHK 2010	1,2000
Regionalfaktor Gutachterausschuss	1,0000

Kategorisierung nach NHK 2010	Wagenremise
NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Wagenremise	Gebäudetyp: 18.5
Ausstattungsstandardstufe	3 bis 4
Kostenkennwert in €/m² BGF inkl. 11% Baunebenkosten	260,00

Gebäudezeitwert Wagenremise	Faktor/Einheit	Betrag €
Kostenkennwert in €/m² BGF		260,00
Baupreisindex	1,9350	503,10
Indexierter Kostenkennwert in €/m² BGF		503,10
Korrekturfaktor Gebäudegröße nach NHK 2010	1,2000	603,72
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert in €/m² BGF		603,72
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht	1,0000	603,72
Korrigierter, indexierter, regionalisierter KKW in €/m² BGF		603,72
Bruttogrundfläche (BGF)	23,52 m²	
Herstellungskosten (23,52 m² x 603,72 €/m)		14.199,49
Zzgl. Außenanlagen (14.199,49 € x 5,00%)	5,00 %	709,97
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen		14.909,46
x Alterswertminderungsfaktor (14.909,46 € x 0,167)	2.489,88	
Gebäudezeitwert Wagenremise		2.489,88
Gebäudezeitwert Wagenremise rd.		2.500,00

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Zeitwert sonstige nicht erfasste Bauteile

Bei den weiteren baulichen Anlagen finden die Bauteile Berücksichtigung, die über die Normalherstellungskosten noch nicht abgedeckt sind. Diese sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

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. 158.200,00 € einen interpolierten, durchschnittlichen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 1,18 an, wobei die Bandbreite der Faktoren zwischen rd. 0,8 und rd. 1,2 über bzw. unter diesem Durchschnitt liegen können.



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 12 Jahren, des vorgefundenen Instandhaltungsrückstandes, der Lage im Stadtteil Hahlen an einer Hauptverkehrsstraße, der nicht mehr zeitgemäßen Energetik, des mäßigen Gesamteindrucks sowie der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles und insbesondere der zeitlichen Entwicklung mit einer Tendenz zu wieder leicht steigenden Preisen ist hier ein unterdurchschnittlicher Fak-

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

tor anzusetzen. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) von 1,00 ist für das Bewertungsobjekt sach- und marktgerecht.

Hinweis:

Der Markt weist zum Bewertungsstichtag eine Tendenz zur Zurückhaltung im Kaufverhalten bei energetisch nicht modernisierten Objekten auf. Damit geht ein tendenziell sinkendes Preisniveau dieser Objektklasse einher. Da es sich hierbei zum Bewertungsstichtag um einen dynamischen Prozess ohne statistisch gesicherte Daten handelt, kann der Sachwertfaktor nur grob geschätzt werden und ist im Zeitablauf gegebenenfalls anzupassen.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Einfamilienhaus		67.000,00
Zeitwert Pkw-Garage		1.500,00
Zeitwert Wagenremise		2.500,00
Zzgl. Bodenwert		87.200,00
Vorläufiger Sachwert		158.200,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (158.200,00 € x 1,00)		158.200,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		158.200,00

6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Rechte und Belastungen:

Rechte und Belastungen sind nicht zu berücksichtigen.

Instandhaltungszustand:

Ob ein neuer Eigentümer mögliche Instandhaltungsrückstände und Schäden 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, kann die Wertminderung für die Rückstände und Schäden nur grob geschätzt werden. Dabei stellen die pauschalen Wertansätze für Instandhaltungsrückstände auch keine verbindlichen Schadenbeseitigungskosten dar, sondern den Wert, den ein Marktteilnehmer üblicherweise in Abzug bringen würde. Instandhaltungsrückstände sind gemäß ImmoWertV durch marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen.

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Wie zuvor aufgeführt, konnte eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden. In der Praxis haben sich hier die Abschläge von pauschal 10 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes oder ein Abschlag, der sich an der Art des Objekts und einem angenommenen Verhältnis zwischen Rohbau- und Ausbauwert bemisst, etabliert.

Im vorliegenden Fall wird ein pauschaler Abschlag von 10 % auf den vorläufigen, marktangepassten Sachwert für mögliche Mängel, Bauschäden und Instandhaltungstau angesetzt.

Instandhaltungsrückstand/Sicherheitsabschlag	Ansatz	Betrag €	Betrag €
Wertminderung wegen fehlender Innenbesichtigung	10%	157.800,00	15.780,00
Summe Instandhaltungsrückstand insgesamt			15.780,00
Summe Instandhaltungsrückstand insgesamt rd.			15.800,00

Zusammenfassung

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag €
Rechte und Belastungen	0,00
Instandhaltungsrückstand/Sicherheitsabschlag	-15.800,00
Weitere bauliche Anlagen	0,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-15.800,00

6.6 Sachwertermittlung

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	157.800,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-15.800,00
Separat nutzbare Grundstücksflächen	0,00
Sachwert Bewertungsobjekt	142.000,00
Sachwert Bewertungsobjekt rd.	142.000,00

6.7 Plausibilisierung Ertragswert

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

6.7.1 Tatsächlicher Rohertrag

Vertraglich erzielbarer Rohertrag	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohnhaus Erdgeschoss	99,45	0,00	0,00
Wohnhaus Dachgeschoss	95,32	0,00	0,00
Zwischenergebnisse Flächenmieten	194,77	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 Wertermittlungstichtag offensichtlich nicht vermietet.

6.7.2 Marktüblicher Rohertrag

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Wohnhaus Erdgeschoss	99,45	0,00	
Wohnhaus Dachgeschoss	95,32	0,00	
Zwischenergebnisse Flächenmieten	194,77	5,90	1.150,00
Kfz-Stellplätze			
Pkw-Garage	1,00	50,00	50,00
Pkw-Carport	0,00	0,00	0,00
Summe vertraglich erzielter Rohertrag pro Monat			1.200,00
Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (1.200,00 € x 12)			14.400,00

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. 50 € angesetzt. Für die Remise ist der Mietansatz in der Hauptmiete des Hauses enthalten.

Sachverständiger:

Jörn Busche
 Simeonsglacis 5
 32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
 Telefax: 0571 – 941 944 56
 E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
 Königstraße 251
 32427 Minden

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 Erdgeschoss	99,45	15,00	1.491,75
Wohnhaus Dachgeschoss	95,32	15,00	1.429,80
Flächen insgesamt	194,77	15,00	2.921,55
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Garage	1,00	113,00	113,00
Instandhaltungskosten insgesamt			3.034,55

Mietausfallwagnis	RoE in €	% vom RoE	Betrag €
Einfamilienhaus	13.800,00	2,00	276,00
Pkw-Garage	600,00	2,00	12,00
in Prozent des Rohertrags	14.400,00	2,00	288,00

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% vom RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	14.400,00	3,01 %	433,00
Instandhaltungskosten	14.400,00	21,07 %	3.034,55
Mietausfallwagnis	14.400,00	2,00 %	288,00
Bewirtschaftungskosten insgesamt	14.400,00	26,08 %	3.755,55

6.7.4 Vorläufiger Ertragswert

Basisdaten zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	
Jahr der Bewertung	2026
Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	3,75 %
Rentenbarwertfaktor	9,5230 RBF
Anteiliger Bodenwert	87.200,00€

Ermittlung vorläufiger Ertragswert			Betrag €
Jahresrohertrag			14.400,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.755,55
Reinertrag (RE)			10.644,45
Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung	87.200,00	3,75	-3.270,00
Gebäudeertragsanteil (GEA)			7.374,45
Kapitalisierung Gebäudeertragsanteil	GEA	RBF	
Anteiliger Gebäudewert	7.374,45	9,5230	70.224,68
Zzgl. Bodenwert			87.200,00
Vorläufiger Ertragswert			157.424,68
Vorläufiger Ertragswert rd.			157.000,00

6.7.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Siehe Anmerkungen in Abschnitt 6.5.

6.7.6 Ertragswert

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.	157.000,00
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	-15.800,00
Separat nutzbare Grundstücksflächen	0,00
Ertragswert Bewertungsobjekt insgesamt	141.200,00
Ertragswert Bewertungsobjekt insgesamt rd.	141.000,00

6.7.7 Abweichung Sach-/Ertragswert

Abweichung vorläufiger Sachwert zu Ertragswert	Abweichung %	Betrag €
Sachwert	100,00	142.000,00
Ertragswert	99,30	141.000,00
Abweichung in Euro und Prozent	-0,70	-1.000,00

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

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 **Königstraße 251** in **32427 Minden** zum Wertermittlungsstichtag **13. Mai 2026** ein Verkehrswert begutachtet von:

142.000,00 €

(i. W.: Einhundertzweiundvierzigtausend 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 20. Juli 2026

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 für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und Beleihungswertermittlung gemäß BelWertV aller Immobilienarten (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierter Sachverständiger (TÜV)
Recognised European Valuer (REV)

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden
Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

7 ANLAGEN

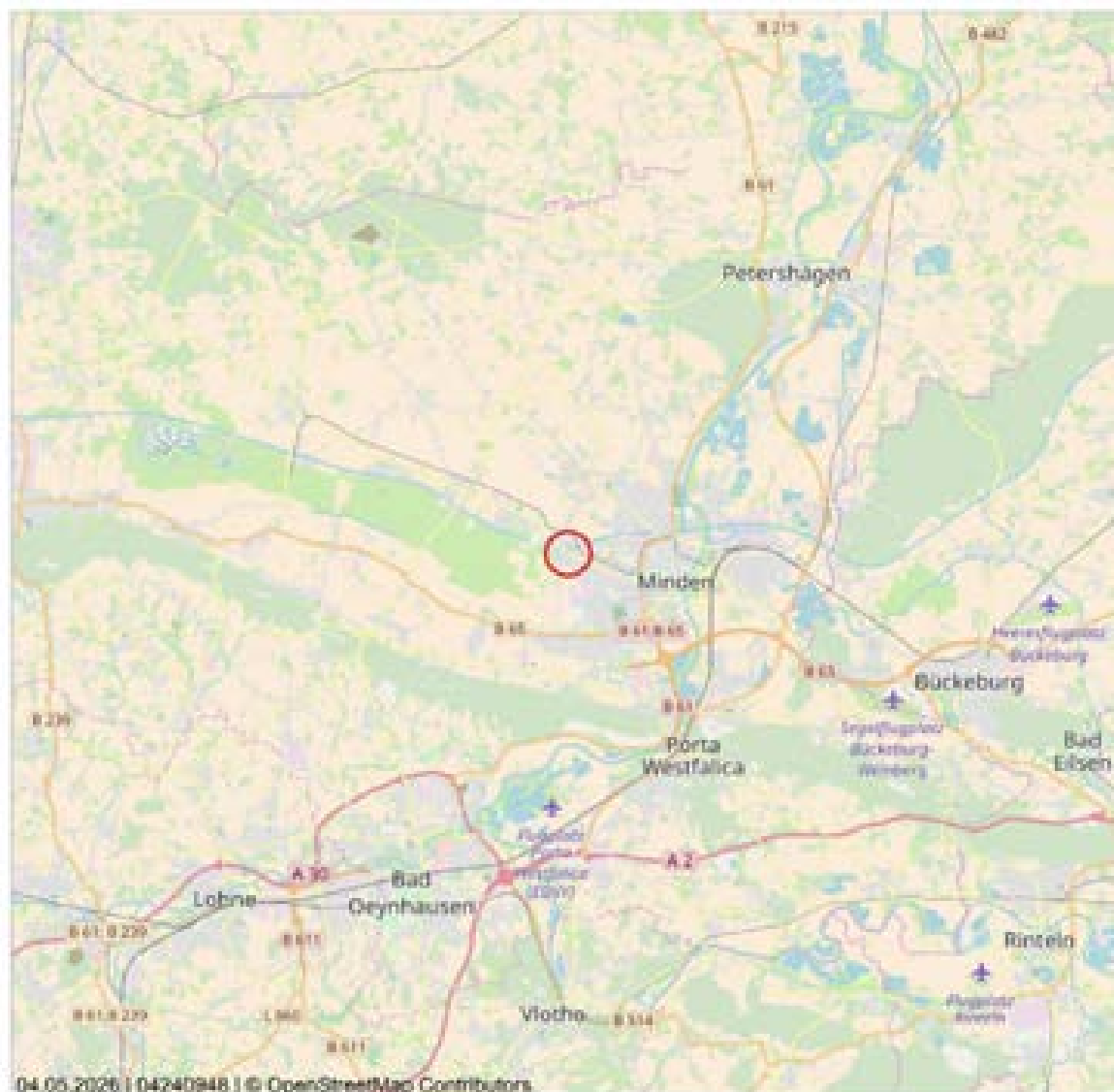
Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte

Übersichtskarte on-geo

32427 Minden , Westf, Königstr. 251



Geoport



04.05.2026 | 04240848 | © OpenStreetMap Contributors

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



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 3.0 verfügbar.
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Straßensituation, 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) kennzeichnet und darf auch für kommerzielle Zwecke genutzt werden.

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

Datengruppe:

OpenStreetMap-Mitglieder Stand: 2024

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

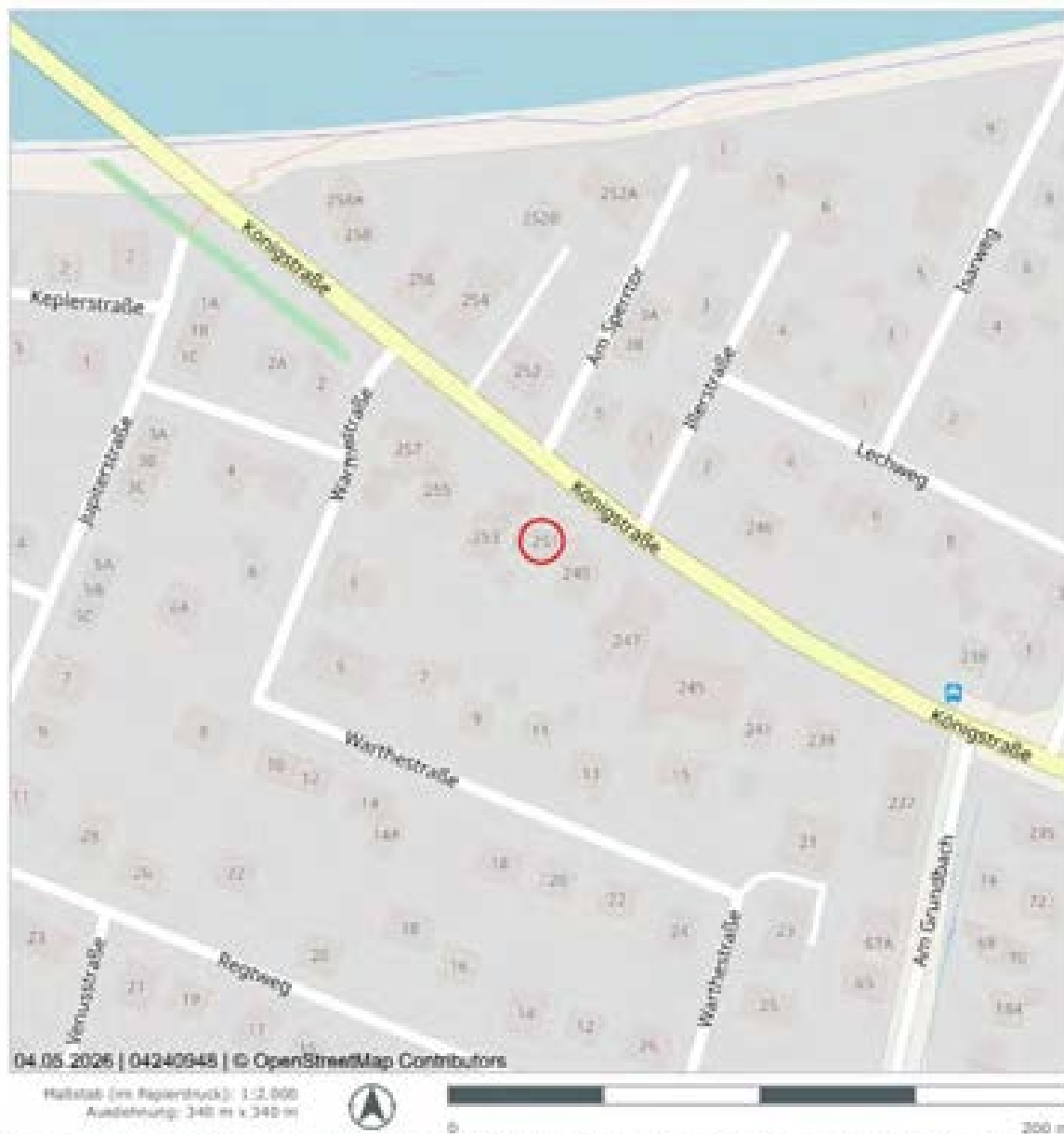
Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte

Stadtplan on-geo

32427 Minden , Westf, Königstr. 251



Geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:1.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database License (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: 2025)

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Anlage 3: Lageplan



Sachverständiger:

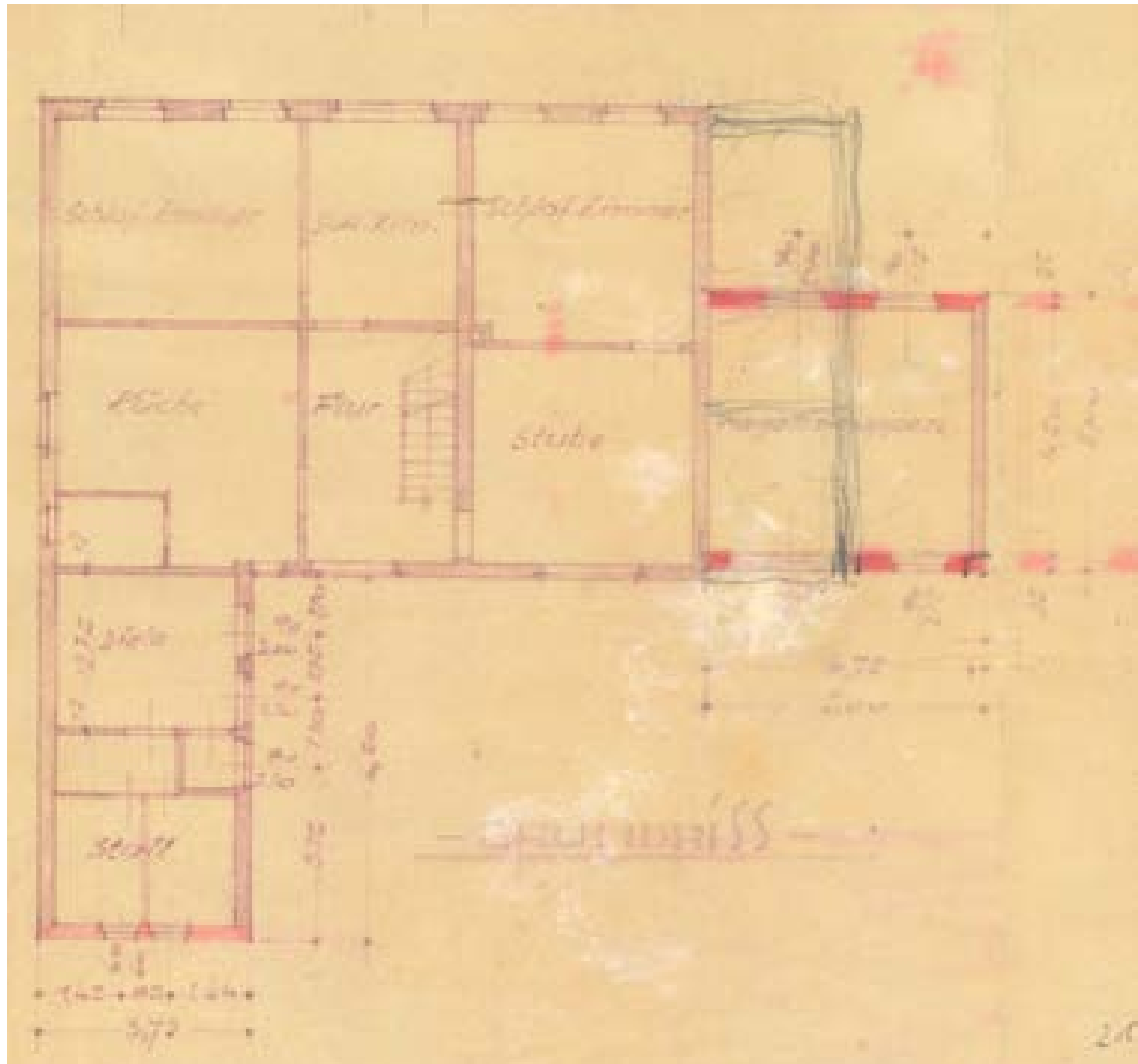
Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

Anlage 4: Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss (Ursprungswohnhaus mit Remise)

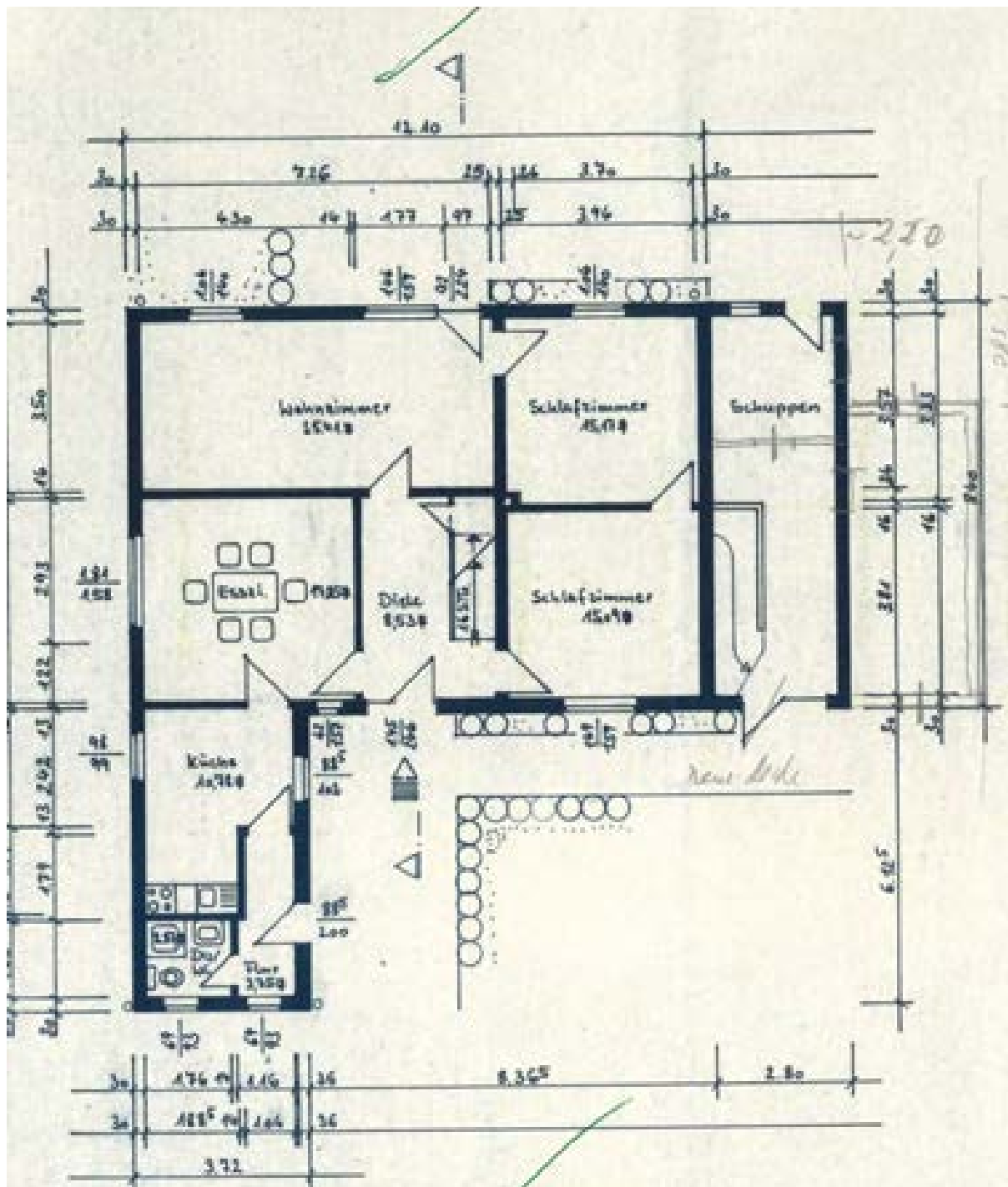
Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden



Grundriss Erdgeschoss (Umbau)

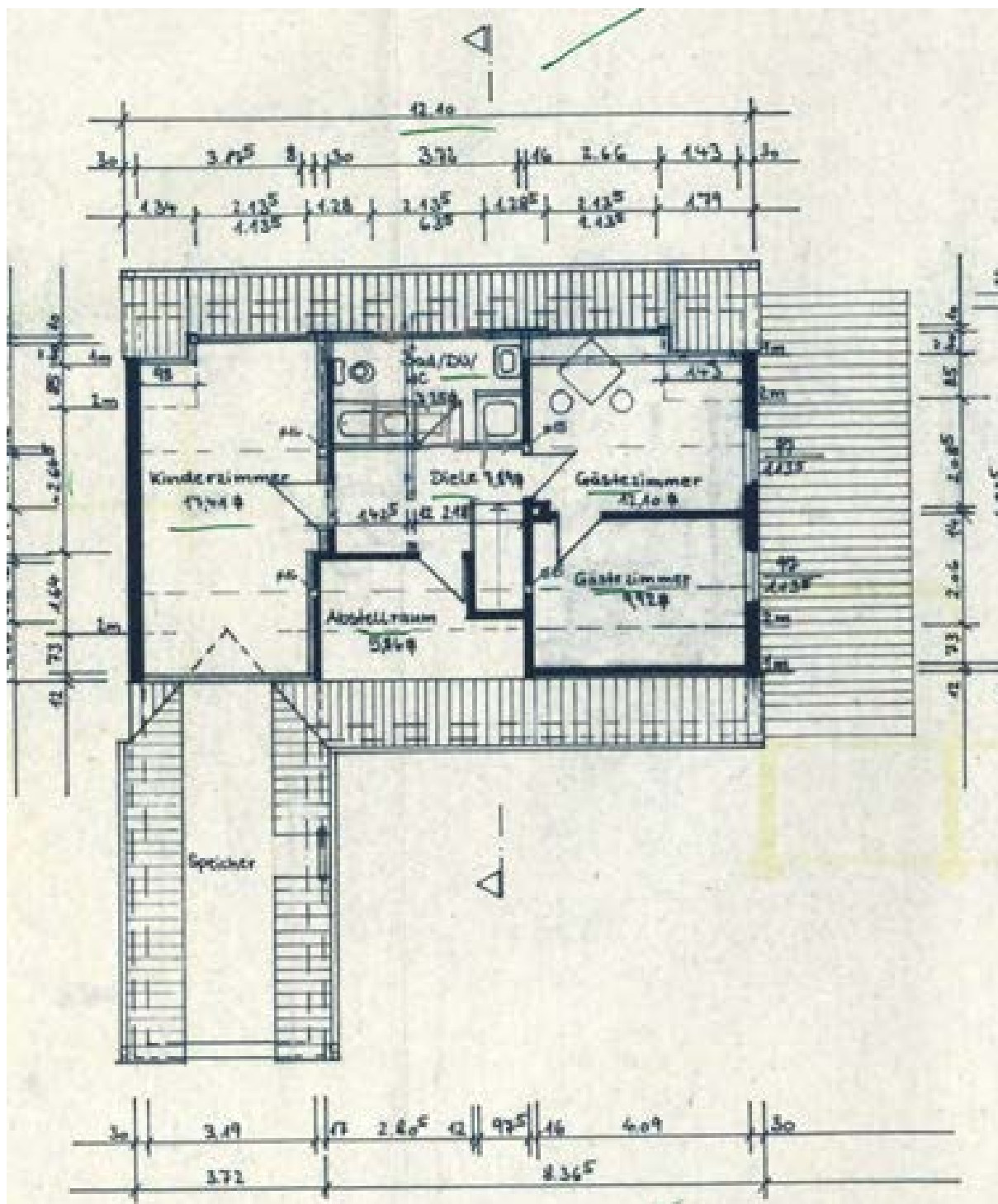
Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden



Grundriss Dachgeschoss (Umbau)

Anlage 5: Fotos des Bewertungsobjekts



Straßenansicht



Hofansicht

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden



Garage



Hofansicht ehemaliges Stallgebäude/ Eingangsbereich

Sachverständiger:

Jörn Busche
Simeonsglacis 5
32427 Minden

Telefon: 0571 – 941 944 55
Telefax: 0571 – 941 944 56
E-Mail: post@sv-busche.com

Bewertungsobjekt:

Einfamilienhaus
Königstraße 251
32427 Minden

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 Wohnraumieten 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),
- Gebäudeenergiegesetz (GEG),
- Wohnflächenverordnung (WoFlV),
- Betriebskostenverordnung (BetrKV),
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG).