

Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

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

Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

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

Objektart:	Unbebautes Grundstück
Objektanschrift:	32469 Petershagen, Harrelhöfe (Gemarkung Windheim, Flur 7, Flurstück 282/80)
Auftraggeber:	Amtsgericht Minden mit Schreiben vom 10.12.2025
Az.:	53 K 045 / 25
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch für das Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	12. März 2026
Qualitätsstichtag:	12. März 2026
Ortsbesichtigung:	Donnerstag, 12. März 2026
Verkehrswert am Stichtag:	1,00 EUR

Dieses Gutachten wurde in 3-facher schriftlicher und in elektronischer Ausfertigung erstellt (2 x Auftraggeber / 1 x Archiv), es besteht aus 18 Seiten, davon 13 Seiten Text und 5 Seiten Anlagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungszweck / Auftrag	4
1.2	Ortstermin / Besichtigung	4
1.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte.....	4
2	OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	5
2.1	Baujahr.....	5
2.2	Lage	5
2.2.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>6</i>
2.2.3	<i>Erschließungszustand</i>	<i>6</i>
2.3.	Baubeschreibung.....	6
3	RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN	7
3.1	Grundbuch – Blatt 155.....	7
3.2	Lasten und Beschränkungen	7
3.3	Bau- und Planungsrecht	7
3.4	Baugenehmigung	8
3.5	Baurechtswidrige Umstände.....	8
3.6	Abgabenrechtlicher Zustand	8
3.7	Zivilrechtliche Gegebenheiten.....	8
4	BEURTEILUNG.....	9
4.1	Gebäude- und Marktbeurteilung	9
5	ERMITTLUNG DES WERTES DES UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKES	9
5.1	Vorbemerkungen.....	9
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
5.3	Bodenwert / Bodenwertermittlung	10
5.4	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	12
6.	VERKEHRSWERT	13
6.1.	Definition des Verkehrswertes	13
6.2.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
6.3.	Ergebnis	13
7.	FOTODOKUMENTATION	14
8.	ANLAGEN.....	16
9.	LITERATURVERZEICHNIS	18

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 10.12.2025 wurde ich von dem Amtsgericht Minden mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt 32469 Petershagen, Harrelhöfe (Gemarkung Windheim, Flur 7, Flurstück 282/80) beauftragt. Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV für das Zwangsversteigerungsverfahren ermittelt werden.

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

1.2 Ortstermin / Besichtigung

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

1.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug vom 17.12.2025

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwert zum Stichtag (01.01.2025)
- Lageplan 1:1000
- Unterlagen des Bauamtes Petershagen

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Baulasten und Altlasten

Informationsstand der Datengrundlage der Wertermittlung ist der 12.03.2026.

2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Landschaftsschutzgebiet.

2.1 Baujahr

Auf dem Grundstück befinden sich, soweit erkennbar, diverse Schuppen. Diese wurden ohne Genehmigung erstellt.

2.2 Lage

Das zu bewertende, unbebaute Grundstück befindet sich an der Straße Harrelhöfe am westlichen Randbereich von Windheim, einem nördlichen Ortsteil von Petershagen, einer Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern.

Die Straße Harrelhöfe ist, in diesem Gebietsbereich, 1-spurig ausgebaut. Es handelt sich um einen Feldweg.

Die angrenzende Bebauung, soweit vorhanden, besteht aus 1- bis 2-geschossigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind in ca. 750 m an der Heerstraße erreichbar – geringe Fahrfrequenz.

In Windheim selbst sind kaum Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten (Jössen), Grundschule.

Darüberhinausgehende Infrastruktureinrichtungen sind im Lahde (Verwaltungssitz von Petershagen) in ca. 10 km Entfernung erreichbar. Nächste größere Stadt ist Minden in ca. 30 km. Hier sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden.

2.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke vom 02.02.2026 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück	Das Grundstück weist einen länglichen Zuschnitt auf. Die mittlere Länge beträgt ca. 62 m und die Breite ca. 16 m.
-------------------	---

2.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand	Die Straße Harrelhöfe ist teilerschlossen (1- bis 2- spurig).
Versorgung	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: - nichts bekannt
Entsorgung	- nichts bekannt

2.3. Baubeschreibung

Auf dem Grundstück befinden sich, lt. Luftbild, diverse Schuppen.

Eine Besichtigung konnte nicht erfolgen. Zugang wurde nicht gewährt.

3 Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch – Blatt 155

Amtsgericht:		Minden		
Grundbuch		Bezirk	Band	Blatt
Windheim		--	--	155
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
8	Windheim	7	282/80	989
Gesamtgröße				989 m²

3.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 17.12.2026 lag vor. In Abt. II ist eine Eintragung vorhanden.

lfd. Nr. 5, lastend auf der lfd. Nr. 8

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung ist nicht als wertrelevant anzusehen.

Das Baulastenverzeichnis wurde am 22.01.2026 bei der Stadt Petershagen eingesehen. Hier ist keine Eintragung vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 02.02.2026 bei dem Kreis Minden-Lübbecke eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

3.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist das zu bewertende Grundstück als Fläche der Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Petershagen nicht erstellt. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich und nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Landkreis Minden vom 19.12.1968.

3.4 Baugenehmigung

Eine Bauakte über das zu bewertende Grundstück existiert bei der Stadt Petershagen nicht.

Baugenehmigungen über die vorhandenen Schuppen liegen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

Es wurden baurechtswidrige Umstände festgestellt.

Es liegt eine Rückbauverfügung der Stadt Petershagen für die ohne Genehmigung erstellten Gebäude vor.

Die Rückbaukosten sind daher hier in Abzug zu bringen.

3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Petershagen fallen keine Erschließungskosten gem. § 127 BauGB an – Lage im Außenbereich.

Kommunalabgaben gem. KAG

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Petershagen fallen keine Abgaben an.

3.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

- nichts bekannt -

4 Beurteilung

4.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Eine klassische Gebäude- und Marktbeurteilung kann hier nicht durchgeführt werden. Es handelt sich um eine Fläche im Landschaftsschutzgebiet, die illegalerweise mit kleinen Schuppen bebaut wurde und als Erholungsfläche genutzt wurde.

Eine geregelte Nachfrage nach derartigen Flächen existiert nicht.

5 Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Landschaftsschutzgebiet. Derartige Objekte wären als Vergleichswertobjekte anzusehen. Vergleichspreise für derartige Objekte – kleine Flächen im Landschaftsschutzgebiet – liegen allerdings nicht vor.

Für die Wertermittlung wird daher von dem Bodenwert als Ausgangsbasis der Wertermittlung ausgegangen.

5.3 Bodenwert / Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert für diesen Gebietsbereich beträgt **2 EUR/m²** bei folgenden Merkmalen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Petershagen
Postleitzahl	32469
Bodenrichtwertnummer	520
Bodenrichtwert	2 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	45
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1,8 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	0

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

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

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

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

Berechnung

Größe: 989 m²

BRW: 2 EUR/m²

989 m² x 2,00 EUR/m² = 1.978,00 EUR

gerundet = 2.000,00 EUR

Der Bodenwert beträgt gerundet = 2.000,00 EUR

5.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie aufgeführt, liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor. Der folgende Punkt ist wertmäßig zu berücksichtigen.

- Rückbau / Abbruchkosten

Übertrag: = 2.000,00 EUR

Rückbau / Abbruchkosten

Die Kosten des Rückbaus der Schuppen und der Wiederherstellung des alten Zustands können nur geschätzt werden.

Ansatz pauschal: 3.000 EUR

= - 3.000,00 EUR

Anmerkung

Der angesetzte Betrag kann auch deutlich höher ausfallen – je nachdem, welche Renaturierungsmaßnahmen tatsächlich anfallen.

Sonstige Wertminderungen

--

= 0,00 EUR

Sonstige Werterhöhungen

--

= 0,00 EUR

= - 1.000,00 EUR

Es ergibt sich ein negativer Wert. Ein negativer Verkehrswert kann nicht ausgewiesen werden. Es ergibt sich daher ein Wert von **1,00 EUR**.

6. Verkehrswert

6.1. Definition des Verkehrswertes

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

6.2. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um unbebautes Grundstück (Landschaftsschutzgebiet). Objekte dieser Art wären als Vergleichswertobjekte anzusehen. Vergleichspreise liegen hierfür allerdings nicht vor. Auf Grund der ohne Genehmigung erstellten Schuppen und der entsprechenden Abbruchverfügung mit den entsprechenden Kosten ist das Grundstück von dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgeschlossen. Einen Markt für derartige Grundstücke gibt es nicht.

Wert = 1,00 EUR

6.3. Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

32469 Petershagen, Harrelhöfe, Gemarkung Windheim, Flur 7, Flurstück
282/80

auf **1,00 EUR**
(ein)

Bielefeld, 16. März 2026

Christian Kühn

7. Fotodokumentation



Straße



Zufahrt

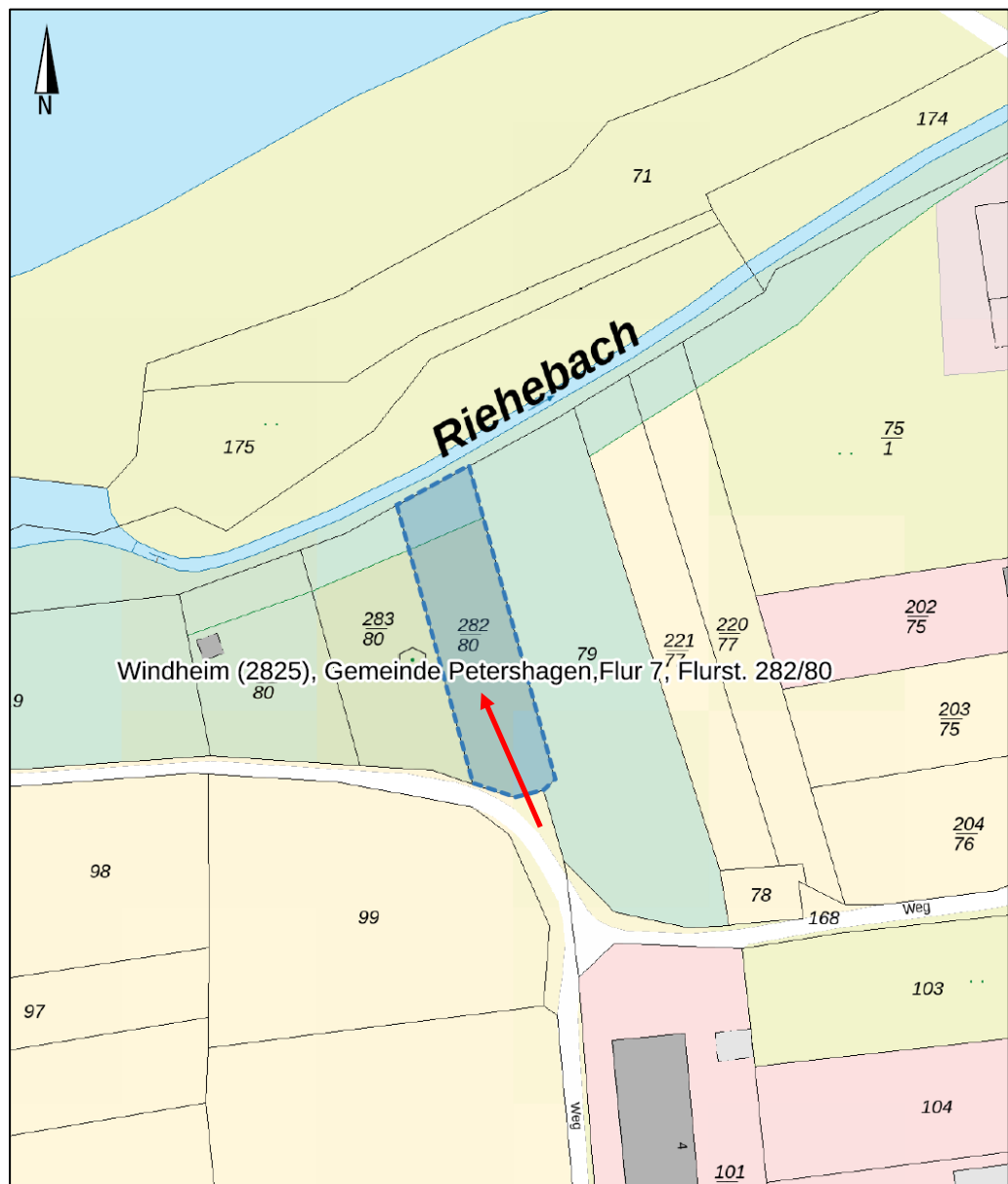


Blick auf das Grundstück

8. Anlagen

Stadtplan



Lageplan

9. Literaturverzeichnis

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