



Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ulmenweg 5
32547 Bad Oeynhausen
+ 49 5731 156240
+ 49 151 188 44 588

info@ibschleweis.de
www.ibschleweis.de

Büro Hannover
Hildesheimer Straße 265-267
30519 Hannover
+49 511 8759 2882

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Amtsgericht Bad Oeynhausen

3 K 77/25

Zweifamilienhaus

Siriusweg 17 • 32549 Bad Oeynhausen

GB Eidinghausen • Gemarkung Eidinghausen • Flur 8 • Flurstück 82/25

Verkehrswert nach § 194 BauGB:

164.000 €



Wertermittlungsstichtag: 08.05.2026

pdf-Version ☒ 1. Ausfertigung ☐ 2. Ausfertigung ☐

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1.	Auftragsdaten	3
1.2	Grundbuch- und Katasterdaten	4
1.3	Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse	5
2.	Beschreibung und Beurteilung der Lage	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen	5
2.3	Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	6
3.	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	6
3.1	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	6
3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.3	Bauordnungsrechtliche Situation.....	7
4.	Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen	7
4.1	Gebäudeart, Nutzungen.....	7
4.2	Baubeschreibung	8
4.3	Außenanlagen.....	9
4.4	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	9
5.	Flächen- und Massenangaben	10
5.1	Wohn- und Nutzungsfläche	10
5.2	Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche	11
6.	Zusammenfassung und Beurteilung	11
7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	12
8.	Wertermittlung	12
8.1	Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s.....	12
9.	Bodenwertermittlung	13
9.1	Bodenwertberechnung	13
10.	Sachwertverfahren.....	13
10.1	Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
10.2	Begriffe Sachwertberechnung	14
10.3	Wertansätze Sachwertberechnung	15
10.4	Sachwertberechnung	16
11.	Verkehrswert (Marktwert)	16
11.1	Verfahrensergebnisse	17
12.	Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	18
13.	Anlagenverzeichnis	18
	Anlage 1: Bauzeichnungen.....	19
	Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte	21
	Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft	22

1. Allgemeine Angaben

1.1. Auftragsdaten

Auftragsgrundlage	Schreiben des Amtsgericht Bad Oeynhausen vom 14.04.2026
Geschäftsnummer	Aktenzeichen des Gerichts 3 K 77/25
Zweck des Gutachtens	Feststellung Verkehrswert zum 08.05.2026
Bewertungsgegenstand	Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausen, Eidinghausen Blatt 569, Siriusweg 17, 32549 Bad Oeynhausen
Bewertungsstatus	Ist-Zustand zum Stichtag der Wertermittlung
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung
vorliegende Unterlagen	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.11.2025 Auskunft Wohnungs- und Zweckbindungen vom 27.04.2026 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.04.2026 Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte vom 27.04.2026 Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28.04.2026 Auskunft aus dem Bauaktenarchiv vom 13.05.2026 Auskunft zu Erschließungskosten vom 29.04.2026 Fotos vom Besichtigungstermin am 08.05.2026
Besichtigungstermin	Mit Datum vom 28.04.2026 erfolgte eine schriftliche Einladung an die Prozessbevollmächtigten zum Ortstermin am 08.05.2026 um 11:00 Uhr. <u>Zum Ortstermin waren anwesend:</u>

Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Besonderheiten Besichtigung

Beim Ortstermin wurde das Zweifamilienhaus im Keller-, Erd- und Dachgeschoss in seinem Innenbereich besichtigt. Zudem erfolgte eine Begutachtung der Fassaden sowie der Grundstücksflächen. Der Umfang der Besichtigung war für die Zwecke der Bewertung ausreichend.

Zusammenfassende Beschreibung der baulichen Anlagen zum Besichtigungstermin

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1955. Das Gebäude wurde in 1,5-geschossiger Massivbauweise errichtet. Es befindet sich weitgehend im ursprünglichen Zustand und wurde seit der Errichtung nur in geringem Umfang modernisiert. Im Jahr 1960 erfolgte der Anbau einer Essnische vor dem Wohnzimmer zur Nordseite in 1-geschossiger Bauweise auf der Erdgeschosebene.

1.2 Grundbuch- und Katasterdaten

Grundbuch von	Bad Oeynhausen	Blatt 569	Ausdruck vom 03.11.2025
----------------------	----------------	------------------	--------------------------------

Grundstück	Gemarkung Eidinghausen Flur 8	
Flurstück	82/25 Hof- und Gebäudefläche, Siriusweg 17	700 m²

Abteilung I	Eigentümer (zum Wertermittlungsstichtag)
--------------------	---

4

Abteilung II	Lasten und Beschränkungen
---------------------	----------------------------------

6 1 Ein Wohnrecht für die Eheleute Tischlermeister Otto Heinicke und Irma geborene Henning, Bad Oeynhausen 2, Siriusweg 2 als Gesamtberechtigte. Zur Löschung genügt der Todesnachweis. Im übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 25. Mai 1977 eingetragen am 16. Januar 1978 im Range nach der Post Abt. III Nr. 12.

7 1 Wohnungsrecht für Horst Meier (geboren 18. März 1935), Bad Oeynhausen 2, Siriusweg 17. Gemäß Bewilligung vom 6. August eingetragen am 25. Oktober 1985.

Bewertung: Die Eintragung der Wohnrechte hat keinen Werteinfluss auf den Gebäudewert, da die Berechtigten laut Auskunft des Schuldners verstorben sind.

8 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 77/25). Ingetragen am 27.10.2025.

Bewertung: Der Zwangsversteigerungsvermerk hat für die Wertermittlung keinen Einfluss.

Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
----------------------	--

Sicherungshypothek für das Land Nordrhein-Westfalen.

Bewertung: Die in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen (wie Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden) werden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt. Der Ermittlung des Verkehrswerts wird der fiktive Zustand einer lastenfreien Immobilie in Abteilung III zugrunde gelegt. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches stellen rein finanzielle Schuldverhältnisse dar und beeinflussen nicht den Wert des Objektes, sondern lediglich den Preis.

1.3 Voraussetzungen für die Wertermittlung und Haftungsausschlüsse

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

Bei der Ortsbesichtigung wurden Maße nur stichpunktartig überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten 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 Auftrages. 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 und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Es wurden keine Prüfungen betreffend die Anforderungen zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

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

Grundlage der Wertermittlung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen, die Informationen und Angaben sowie die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung, wie sie im Gutachten dokumentiert werden. Weitere Grundlage sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

2. Beschreibung und Beurteilung der Lage

2.1 Makrolage

Bad Oeynhausen befindet sich zwischen den regionalen Zentren Bielefeld, Minden und Herford und ist Teil der wirtschaftlich starken Region Ostwestfalen-Lippe. Über die nahen Autobahnen A2 und A30 besteht eine sehr gute überregionale Anbindung. Der Bahnhof bietet regelmäßige Regionalverbindungen in Richtung Hannover, Bielefeld und Osnabrück.

Die Stadt ist geprägt vom Gesundheits- und Reha-Sektor, ergänzt durch Handel und mittelständische Unternehmen. Parks, Kurareale und eine solide städtische Infrastruktur unterstützen eine hohe Wohn- und Lebensqualität am Standort.

2.2 Mikrolage / Infrastruktur / Verkehrsanbindungen

Der Siriusweg 17 liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet in Bad Oeynhausen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern mit überwiegend gepflegten Gärten und wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in kurzer Entfernung und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Nahegelegene Bushaltestellen verbinden das Quartier mit dem Stadtzentrum sowie dem Bahnhof. Grünflächen und Wege in der Umgebung ermöglichen kurze Wege zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Insgesamt bietet die Mikrolage ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit guter Infrastruktur und alltagsnaher Versorgung.

2.3 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

Größe	700 m ²
Zuschnitt	Eckgrundstück, rechteckig, auf der Rückseite spitz zulaufend, Breite ca. 20 m, mittlere Tiefe ca. 36 m
Ausrichtung	Garten Süd-/Westausrichtung
Topographie	eben
verkehrliche Erschließung	Das Grundstück wird über die Straße „Siriusweg“ direkt erschlossen. Der Siriusweg endet als Sackgasse in einem Wendehammer. Es handelt sich um eine vollständig erschlossene Wohnstraße, die zweispurig ausgebaut ist und in die Fahrbahn integrierte Gehwege besitzt. Die Fahrbahn ist über die gesamte Breite mit Betonpflaster versehen und verfügt in der Mitte über eine Straßenentwässerung.
Ver- und Entsorgung	Die Immobilie ist an die üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Elektro-, Gas-, Wasser- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden. Das Grundstück verfügt zudem über einen Anschluss an den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanal.
Baugrund / Grundwasser	Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Eine Bodenuntersuchung wurde nicht vorgenommen und gehört nicht zum Auftragsumfang. In dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Boden ausgegangen.
Altlasten	Gemäß einer Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 28.04.2026 sind für das Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen eingetragen.

3. Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

3.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Kanalanschlussbeitrag	Aufgrund des Ausbauzustandes der Straße und dem Alter der Bebauung wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass die Kanalanschlusskosten bezahlt sind.
Erschließungskosten	Gemäß einer Erschließungsbescheinigung der Stadt Bad Oeynhausen vom 29.04.2026 ist die Erschließungsanlage endgültig hergestellt und die Erschließungsbeiträge abgegolten.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan	Nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen ist die Fläche, in der das Bewertungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung.
----------------------------	--

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich eines Flächennutzungsplans richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Anforderungen:

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Baugenehmigungen / Abnahmen

Bauvorhaben	Mietwohnhaus		
Baugenehmigung	Nr.: 1601/1953	Datum:	13.05.1954
Rohbauabnahme	19.08.1954	Gebrauchsabnahme:	06.07.1955

Bauvorhaben	Anbau einer Essnische		
Baugenehmigung	Nr.: 2515/59	Datum:	25.03.1960

Bauvorhaben	Neubau einer Garage	(nicht realisiert)	
Baugenehmigung	Nr.: 1793/68	Datum:	06.09.1968

Da die Baugenehmigungen und die Gebrauchsabnahmen nicht vollständig vorliegen, wird in dieser Bewertung unterstellt, dass die baulichen Anlagen den baurechtlichen Genehmigungen entsprechen und eine Gebrauchsabnahme erfolgt ist.

Die beantragte und genehmigte Garage wurde nicht realisiert.

Baulasten	Gemäß einer Baulastenauskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 28.04.2026 sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.
------------------	--

Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.
----------------------	--------------------------------

Wohnungsbindungen	Gemäß einer Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen vom 27.04.2026 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Wohnungs- bzw. Zweckbindungen.
--------------------------	---

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen und sonstigen Anlagen

4.1 Gebäudeart, Nutzungen

Wohnhaus	Das voll unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 1955 in 1,5-geschossiger Massivbauweise mit einem Satteldach als Mehrfamilienhaus errichtet und durch mehrere Familien genutzt. Heute entsprechen der Grundriss und die Raumaufteilung einem Zweifamilienhaus mit jeweils einer Wohnung im Erd- und Dachgeschoss. Im Jahr 1968 erfolgte eine geringe Erweiterung der Erdgeschossfläche auf der Nordseite.
-----------------	--

Grundrissgestaltung

Kellergeschoss	Das Wohnhaus ist komplett unterkellert. Im Keller befinden sich eine Waschküche mit Außenzugang sowie 4 Vorratskeller. In einem der Keller befindet sich die Gas-Zentralheizung.
Erdgeschoss	Auf der Erdgeschossesebene befindet sich eine 4-Zimmer Wohnung, bestehend aus Hausflur, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC sowie vier Wohnräumen.
Dachgeschoss	Die Dachgeschossfläche entspricht der Aufteilung des Erdgeschosses.
Spitzboden	Der durch eine Bodenklappe zu erreichende Spitzboden ist nicht nutzbar.

4.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen, bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibung von nicht sichtbaren Bauteilen beruht auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen wertrelevant sind.

Wohnhaus

Fundamente	Stampfbeton
Kellermauerwerke	Kalksandsteine
Etagenmauerwerk	tragende Wände: Gitterziegel übrigen Wände: Schwemmsteine
Dachkonstruktion	Holz-Pfettendach
Dacheindeckung	Hohlpfannen
Kellerdecken	Schwemmsteinkappen zwischen I-Trägern
übrigen Decken	Holzbalkendecken
Fenster	Kunststofffenster, 2-fach Verglasung, ca. 1985
Haustür	Kunststoff, Lichteusschnitt
Elektro	sehr einfache Elektroausstattung, FI-Schalter vorhanden
Fußboden	Hobeldielen mit Ölfarbanstrich
Kellertreppe	Stampfbeton
Etagentreppe	Holz
Innentüren	Sperrholz mit Futter und Bekleidung
Entwässerung	öffentliches Kanalsystem
Wasserversorgung	städtische Wasserversorgung
Außenputz	glatter Zementputz mit Anstrich

energetischer Zustand

Es liegt für das Zweifamilienhaus kein Energieausweis vor. Der Dämmstandard entspricht dem Baujahr und es ist daher von einem sehr schlechten Dämmstandard auszugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verkaufsfall vom Verkäufer ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Die Pflicht zur Vorlage bei einer Neuvermietung oder bei einem Verkauf ergibt sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen

Das Bewertungsobjekt ist unregelmäßig instandgehalten und nur unzureichend modernisiert worden. Die technische Ausstattung ist weitestgehend verbraucht. Lediglich an der Gas-Zentralheizung im Keller, der Haustür sowie den Fenstern sind Modernisierungen erfolgt. Die Modernisierungen liegen sehr lange zurück.

besondere Bauteile / besondere Einrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese werden deshalb auch nicht bei den Vergleichsfaktoren erfasst und demzufolge nicht berücksichtigt. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich mit dem Zeitwert zu berücksichtigen.

- Besondere Bauteile und Einrichtungen sind nicht vorhanden.

4.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene, bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Versorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

- Zuwegung Waschbetonplatten
- Gartenwege Betonplatten
- PKW Stellplätze Beton-Verbundsteinpflaster
- Garten verwildert, Brunnen mit elektrischer Pumpe

4.4 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmoWertV 2021 enthält hierzu Vorgabewerte für die unterschiedlichen Gebäudearten. Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden.

Die Restnutzungsdauer ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen beträgt 9 Jahre. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten an der Heizung, der Haustür und den Fenstern verlängert sich die Restnutzungsdauer gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen rechnerisch auf 23 Jahre.

Aufgrund des schlechten Zustandes des Gebäudes und den notwendigen Instandsetzungsarbeiten an den Elektroverteilung und den sanitären Anlagen, vor einer weiteren Nutzung, wird die Restnutzungsdauer um 6 Jahre auf 17 Jahre reduziert.

fiktives Baujahr

Das fiktive Baujahr unter Berücksichtigung der verlängerten Restnutzungsdauer ist das Jahr 1963.

5. Flächen- und Massenangaben

Die bebaute Fläche, die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen berechnet.

5.1 Wohn- und Nutzungsfläche

Nutzungsfläche							Ermittelt aus der BGF
Unter der Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277, bis 2016 Nutzfläche (NF), eines Gebäudes versteht man den Anteil der Geschossfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung des Bauwerks genutzt wird. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (VF) wie Eingangsbereiche, Treppenträume, Aufzüge und Flure, Technikflächen (TF) (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume) und natürlich auch nicht die Konstruktions-Grundflächen (KGF) des Gebäudes wie Wände und Stützen.							
Kellergeschoss	70%	*	104,78 m ²	=			73,34 m²
Wohnfläche							Berechnung aus den Bauzeichnungen
Die Wohnfläche (WoFl) bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Wohnräume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Für die Ermittlung der Wohnfläche ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau die Wohnflächenverordnung WoFlV vom 25. November 2003 zwingend anzuwenden.							
EG Flur/Windfang	2,260	5,225	0,97	11,45	1	11,45 m ²	
% Treppe	1,150	3,800	1,00	4,37	-1	- 4,37 m ²	
WC	1,510	1,650	0,97	2,42	1	2,42 m ²	
Flur	1,510	1,860	0,97	2,72	1	2,72 m ²	
Küche	3,135	3,625	0,97	11,02	1	11,02 m ²	
Schlafraum	3,135	3,625	0,97	11,02	1	11,02 m ²	
% Schornstein	0,375	0,375	1,00	0,14	-1	- 0,14 m ²	
Wohnraum	3,875	3,625	0,97	13,63	1	13,63 m ²	
Wohnraum	4,750	3,625	0,97	16,70	1	16,70 m ²	
Küche	3,010	3,625	0,97	10,58	1	10,58 m ²	
% Schornstein	0,375	0,375	1,00	0,14	-1	- 0,14 m ²	
Essnische	3,010	1,350	0,97	3,94	1	3,94 m ²	
Bad	1,625	2,135	0,97	3,37	1	3,37 m ²	
Flur	1,625	1,375	0,97	2,17	1	2,17 m ²	
							84,38 m²

DG	Flur/Windfang	2,260	3,625	0,97	7,95	1	7,95 m ²
	% Treppe	1,150	2,375	1,00	2,73	-1	- 2,73 m ²
	WC	1,510	1,650	0,97	2,42	1	2,42 m ²
	Flur	1,510	1,860	0,97	2,72	1	2,72 m ²
	Küche	3,135	3,625	0,97	11,02	1	11,02 m ²
	Kind	3,135	3,625	0,97	11,02	1	11,02 m ²
	% Schornstein	0,375	0,375	1,00	0,14	-1	- 0,14 m ²
	Eltern	3,875	3,625	0,97	13,63	1	13,63 m ²
	Kind	2,310	3,625	0,97	8,12	1	8,12 m ²
	Kind	2,310	3,625	0,97	8,12	1	8,12 m ²
	Eltern	4,750	3,625	0,97	16,70	1	16,70 m ²
	% Schornstein	0,375	0,375	1,00	0,14	-1	- 0,14 m ²
	% Flur	1,750	1,510	0,97	2,56	-1	-2,56 m ²
	Flur	1,625	1,375	0,97	2,17	1	2,17 m ²
	% Abzug Schrägen	18,635	0,950	0,97	17,17	-1	-17,17 m ²
							61,13 m²

Wohnfläche **145,50 m²**

Nutzungsfläche **73,34 m²**

5.2 Bebaute Fläche, Brutto-Grundfläche

bebaute Fläche Berechnung aus den Bauzeichnungen

Die bebaute Fläche (BF) ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die durch ein Bauwerk oberhalb der Geländeoberfläche überbaut oder überdeckt oder unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist.

Wohnhaus	Erdgeschoss	12,580 m	*	7,965 m	=	100,20 m ²
	Windfang	2,860 m	*	1,600 m	=	4,58 m ²
	Anbau Essnische	3,610 m	*	1,600 m	=	5,78 m ²
						110,55 m²

Brutto-Grundfläche Berechnung aus den Bauzeichnungen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Geschossen ermittelte nutzbare Grundfläche. Die Bruttogrundfläche ist eine wichtige Kennzahl bei der Berechnung der Herstellungskosten.

Wohnhaus	Kellergeschoss	=	104,78 m ²
	Erdgeschoss	=	110,55 m ²
	Dachgeschoss	=	100,20 m ²
			315,53 m²

6. Zusammenfassung und Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einer ruhigen, reinen Wohnlage an einer Anliegerstraße. Die Anbindung an das Zentrum von Bad Oeynhausen ist gut. Einkaufsmöglichkeiten, wie auch die ärztliche Versorgung sind gewährleistet. Kindergärten und Schulen sind im Ortsteil Eidinghausen vorhanden. Es besteht eine gute Anbindung an Bad Oeynhausen und umliegende Ortsteile über das lokale Straßennetz.

Insgesamt handelt es sich aber aufgrund des baulichen Unterhaltungszustandes um ein Sanierungsobjekt. Ein potenzieller Käufer wird den Aufwand zur Modernisierung in seine Kaufentscheidung einbeziehen.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und Abs. 3 ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung haben marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen vorhandene Baumängel und Bauschäden. Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten. Baumängel und Bauschäden sind, wenn vorhanden, in der Gebäudebeschreibung aufgelistet.

Weiterhin können auch eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie besondere Ertragsverhältnisse besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale darstellen.

- Der sanierungsbedürftige Zustand des Bewertungsobjektes ist im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

8. Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch vom Gutachter zu ermitteln. Danach wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der zu 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“.

Wertermittlungsverfahren

Gem. Teil 3 ImmoWertV 2021 stehen für die Wertermittlung bebauter Grundstücke drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung.

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§ 27), das Sachwertverfahren (§ 35) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.1 Wahl des / der Wertermittlungsverfahren/s

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Derartige Objekte werden in der Regel von Leuten gekauft, die selbst darin wohnen wollen und weniger unter dem Aspekt der Rendite.

- Den vorgenannten Ausführungen zufolge findet das Sachwertverfahren seine Anwendung.
- Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

9. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 16 der ImmoWertV.

„Der Wert des Bodens ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.“ Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage Bodenrichtwertauskunft

Für das Wertermittlungsobjekt liegen nicht genügend direkte Vergleichspreise aus aktuellen Grundstücksverkäufen vor. Daher scheidet für die Bodenwertermittlung das direkte Vergleichswertverfahren aus und der Bodenwert wird mit Hilfe der grundstücksbezogenen Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bodenrichtwert

Beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke erfolgte mit Datum vom 27.04.2026 ein Abruf des Bodenrichtwertes für das Bewertungsgrundstück. Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01.2026. Der Bodenrichtwert für die Wohnbaufläche beträgt 160 €/m² bei einer Richtwertgröße von 600 m².

Da der Gutachterausschuss für eine Richtwertgröße von 600 m² und 700 m² jeweils einen Anpassungskoeffizienten von 1,0 vorgibt, erfolgt keine Anpassung an die Richtwertgröße.

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes entspricht in der Grundstücksgröße und dem Stichtag dem Richtwertgrundstück und wird nicht angepasst.

9.1 Bodenwertberechnung

Bodenwert				
700 m ²	Wohnbaufläche	*	160 €/m ²	= 112.000 €

10. Sachwertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt mit dem Sachwertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke.

10.1 Sachwertmodell gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen

Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (insbesondere Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Der Sachwert baulicher Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren findet hauptsächlich Anwendung bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale dürfen erst nach der Marktanpassung durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

10.2 Begriffe Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Bewertungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten nach NHK 2010

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis, zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte).

10.3 Wertansätze Sachwertberechnung

Gebäudetyp / Standardstufe / Kostenkennwert

Das Wohnhaus entspricht dem Typ 1.01 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd- und Dachgeschoss.

Die Standardstufe des Bewertungsobjektes beträgt aufgrund der einfachen Ausstattung 2,26.

1. Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Wohnhaus

Typ 1.01 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erd- und Dachgeschoss Standardstufe 2,26

Kostenkennwert Anteil 100,00% 791 €/m²

Kostenkennwert 791 €/m²

Die Standardstufe sowie der Kostenkennwert wurden mit Hilfe des Berechnungsschemas aus der ImmoWertV 2021 - Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte ermittelt.

Umrechnung auf den Bewertungszeitpunkt über den Baupreisindex (2010=100)

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Preisbasis des Jahres 2010 und müssen mithilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes DESTATIS auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages umgerechnet werden.

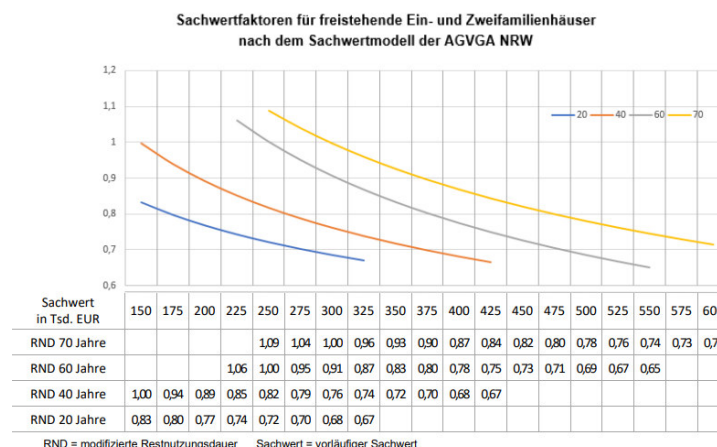
Baupreisindex Basis 2010=100 Veröffentl. 10.04.2026 I. Quartal 2026 **193,5**

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt. Beim Bewertungsobjekt wird für den Wert der Außenanlagen aufgrund der Ausführung ein Anteil von 4 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt. In diesem Betrag sind die Hausanschlüsse bereits berücksichtigt.

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss im Kreis Minden-Lübbecke hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW abgeleitet.



10.4 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung zum Stichtag										08.05.2026		
Bewertungsobjekt		Wohnhaus										
Standardstufe	2,26	Typ	1.01	ZFH Faktor 1,05	Kostenkennwert					791 €/m²		
Baupreisindex Basis (2010 =100)				I. Quartal 2026		193,5					1.530,59 €/m²	
Brutto-Grundfläche (BGF)										315,53 m²		
Herstellungskosten zum WES										482.941,05 €		
in der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile										6.750,00 €		
										489.691,05 €		
Alterswertminderung		prozentual		79%						-386.855,93 €		
Baujahr	1955	Jahr der Wertermittlung		2026		GND	80 Jahre					
						RND	17 Jahre					
vorläufiger alterswertgeminderter Gebäudesachwert										102.835,12 €		
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte										102.835,12 €		
Wohnhaus										102.835,12 €		
vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen										4.113,40 €		
prozentualer Modellansatz der alterswertgeminderten Gebäudesachwerte										4%	102.835,12 €	
vorläufiger Sachwert										218.948,52 €		
Bodenwert										112.000,00 €		
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte										102.835,12 €		
vorläufige Außenanlagen										4.113,40 €		
marktangepasster vorläufiger Sachwert										164.211,39 €		
Sachwertfaktor						0,75	x			218.948,52 €		
Sachwert										164.211 €		
Sachwert rd.										164.000 €		

11. Verkehrswert (Marktwert)

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das Sachwertverfahren wird in der Verkehrswertermittlung angewandt, wenn das zu bewertende Objekt vorrangig nicht der Renditeerzielung dient. Dieses sind im Wesentlichen Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die üblicherweise eigengenutzt werden. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinn. Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt.

- Das Bewertungsobjekt ist in erster Linie für Eigennutzer interessant, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

11.1 Verfahrensergebnisse

Ergebnisse der Wertermittlung

Wertermittlungsverfahren	Ergebnis
Bodenwert	112.000 €
Sachwert	164.000 €

Die Ergebnisse führen nach meiner Ansicht hinreichend genau zum Verkehrswert.

- Grundlage für die Ableitung des Verkehrswertes ist der Grundstückssachwert.

Der Verkehrswert für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück **Siriusweg 17** in **32549 Bad Oeynhausen** wird zum Wertermittlungstichtag **08.05.2026** mit

164.000 €

ehundertvierundsechzigtausend Euro

festgestellt.

Schlussklärung des Sachverständigen

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß den Vorschriften unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet. Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Bad Oeynhausen, den 18.05.2026

Dipl.-Ing. Mathias Schleweis

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten ist nur für den Verwendungszweck des Auftraggebers bestimmt und urheberrechtlich geschützt. Alle Inhalte, einschließlich Texten, Grafiken, Tabellen und Abbildungen, sind das geistige Eigentum des Verfassers und unterliegen den Bestimmungen des Urheberrechts. Die Nutzung, Vervielfältigung oder Verbreitung des Gutachtens oder von Teilen davon ist ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Urhebers nicht gestattet. Dies gilt insbesondere für die kommerzielle Nutzung, die Veröffentlichung in Print- oder Online-Medien sowie die Weitergabe an Dritte. Bei Fragen zur Nutzung oder zur Einholung einer Genehmigung wenden Sie sich bitte direkt an den Urheber.

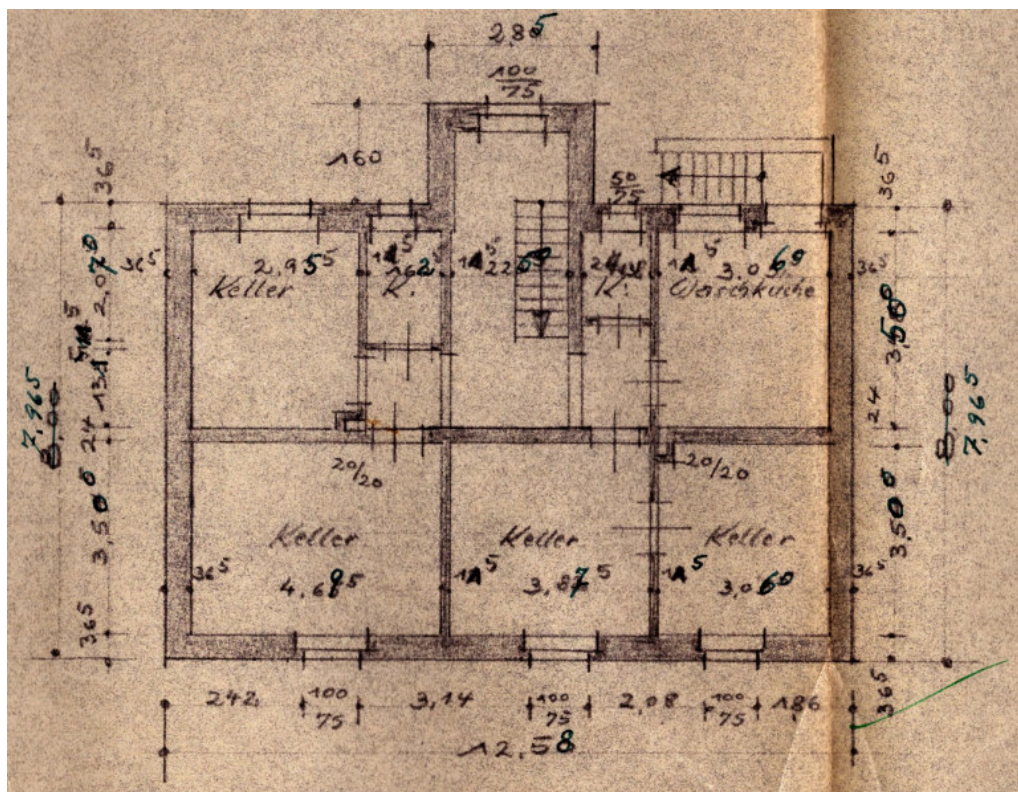
12. Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1550
- **IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG – ImmoWertV 2021**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN - (WertR 2006)**
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) 2006 (WertR) v. 1. 3. 2006 (BANz Nr. 108a v. 10. 6. 2006 S. 4325, ber. Nr. 121 v. 1. 7. 2006 S. 4798)
- **BEWERTUNGSGESETZ (BEWG)**
Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert wurde
- **GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2025 Kreis Minden-Lübbecke**
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke
- **KLEIBER**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 8. Auflage, 2016, Bundesanzeiger Verlag
- **KRÖLL / HAUSMANN / ROLF**
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung
5. Auflage, 2015, Werner Verlag

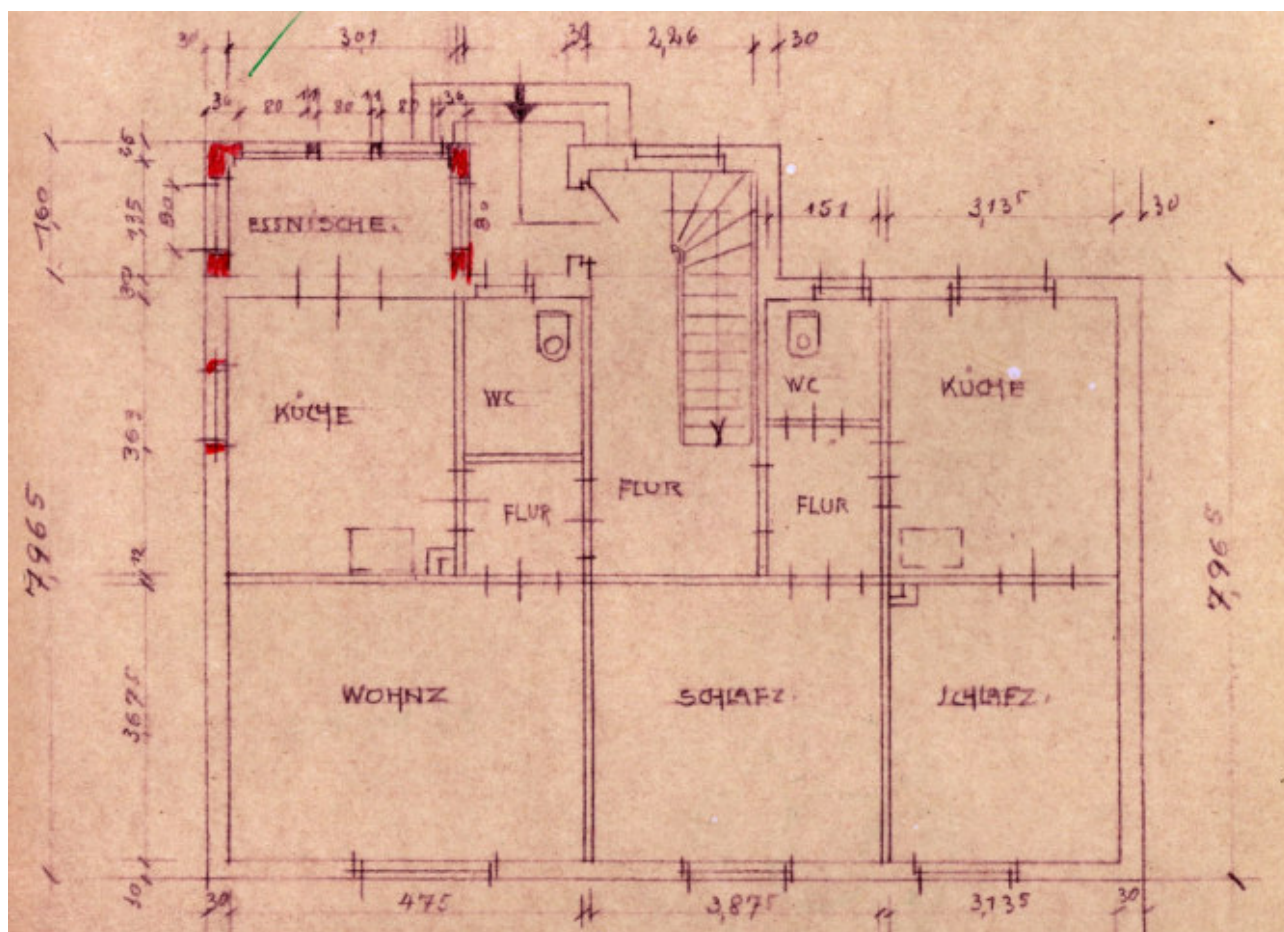
13. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bauzeichnungen
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft

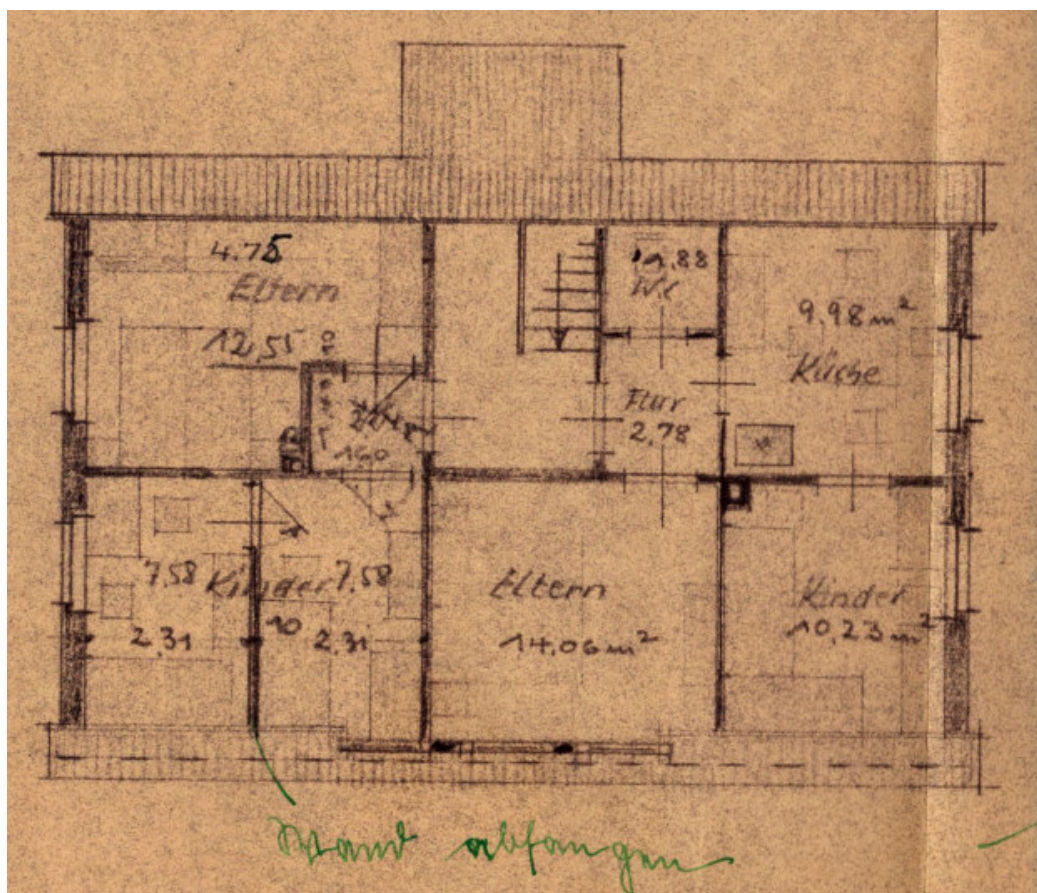
Lageplan



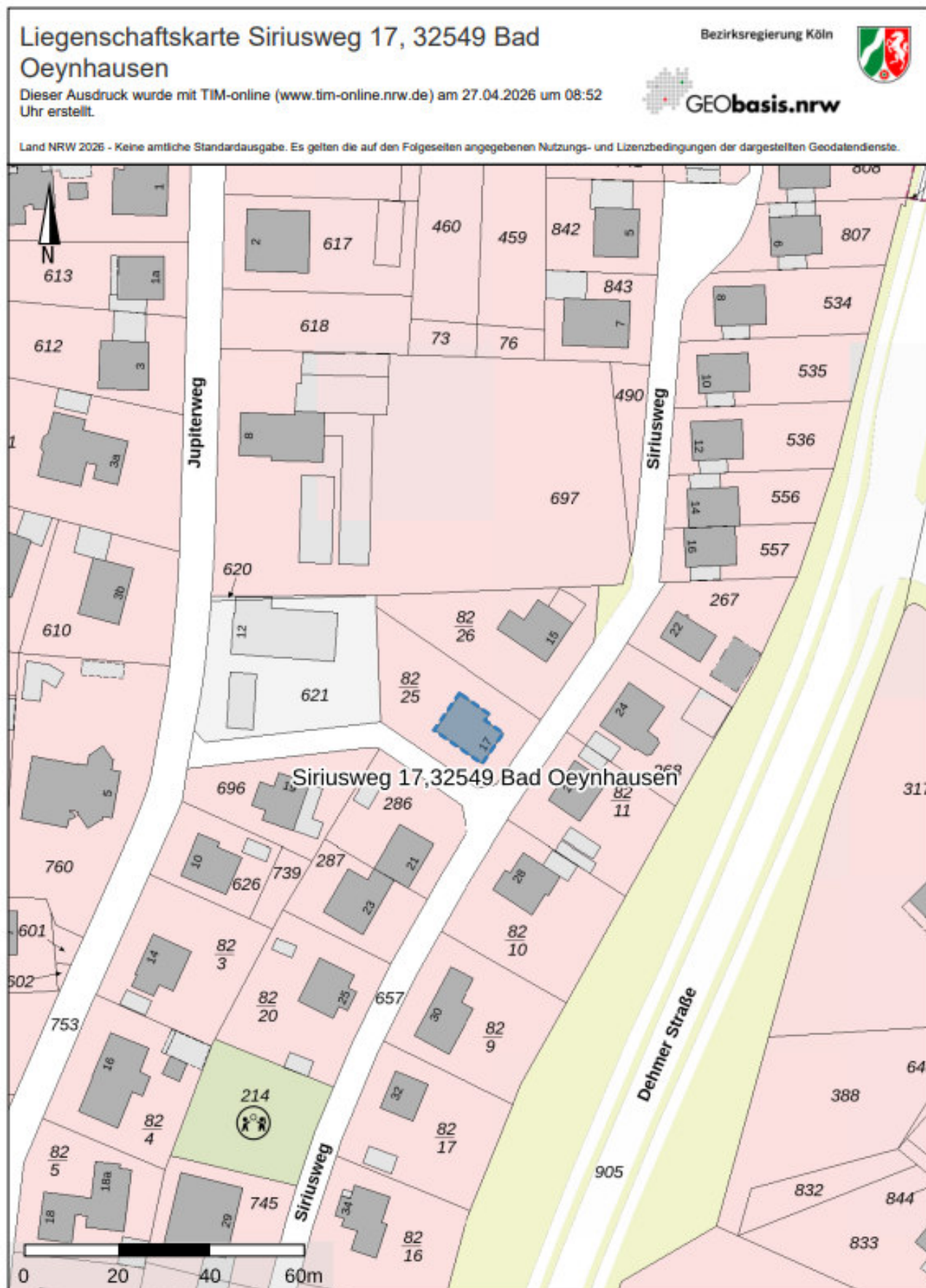
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Minden-Lübbecke



Portastraße 13, 32423 Minden
Tel.: 0571/807-26270

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

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

Die gewählte Adresse ist: Siriusweg 17.

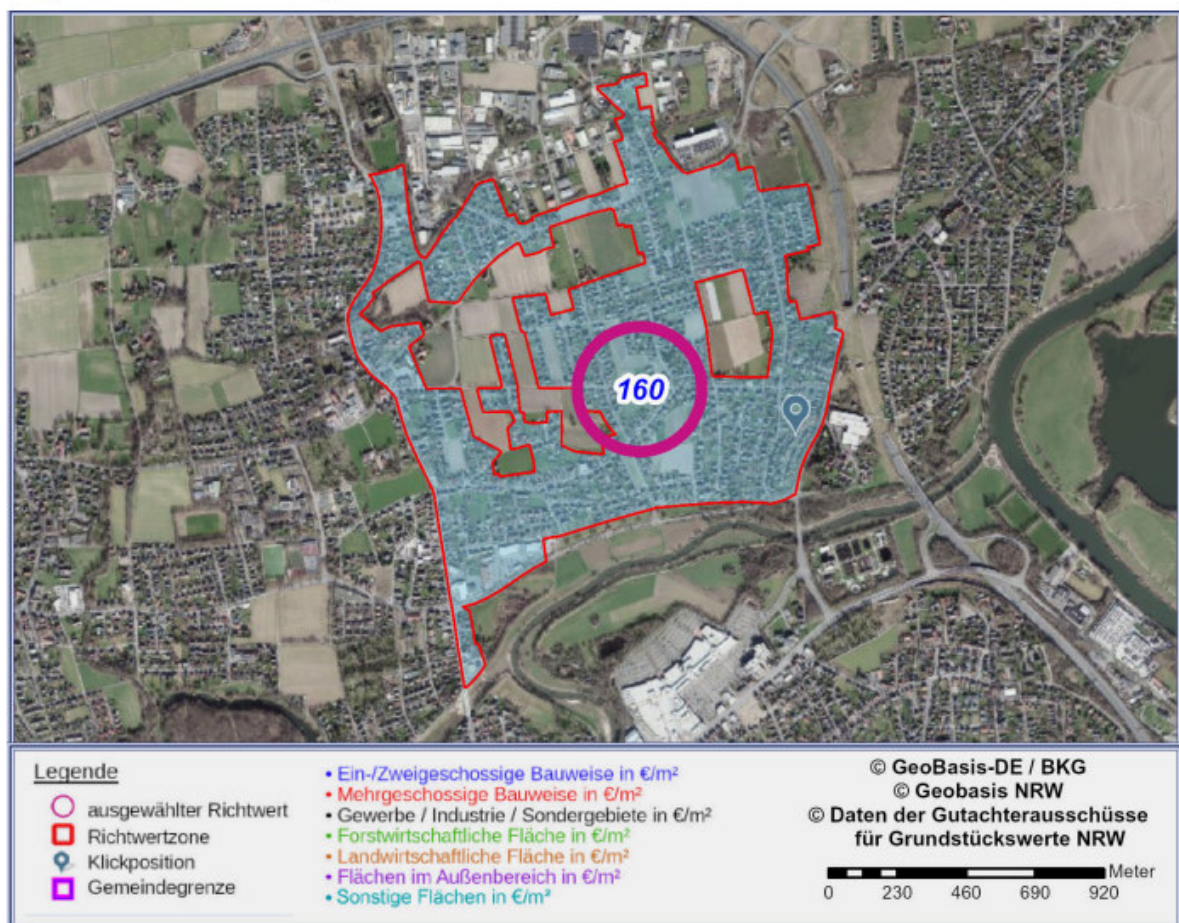


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bad Oeynhausen
Postleitzahl	32549
Bodenrichtwertnummer	67
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	130 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	2

Tabelle 1: Richtwertdetails