

Martin Lückermann, Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Lübbecker Straße 52
32339 Espelkamp
E-Mail: Martin.Lueckermann@freenet.de
Telefon: 05743 8171

Fax: 05743 920234
Handy: 0177 8100071

Auftrags-Nr.: 25 - 06

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Nordosten

Objektart: ehemalige landwirtschaftliche Nebenerwerbslandwirtschaft mit Wohn- und umgenutzten Stall- und Scheunengebäude

Objektanschrift: Meisterstraße 61
32369 Rahden-Wehe

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks Zwangsversteigerung
Beschluss des Amtsgerichts Rahden vom: 28.4.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden Aktenzeichen: 004 K 001/24
32362 Rahden

Wertermittlungstichtag: 01.06.2025

Qualitätsstichtag: 01.06.2025

Besichtigung am: 23.06.2025

Besichtigungsteilnehmer: Herr Tieman sowie der Unterzeichner

**Der Verkehrswert des Grundstücks Meisterstraße 61 in
Rahden-Wehe wird zum Stichtag 1. Juni 2025 gerundet
auf**

79.000 Euro geschätzt.

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.

Das Gutachten wird in 4-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 36 Seiten.

Zusammenfassung der Gebäudewertermittlung

Vorbemerkungen

Es werden hier nur die wesentlichen Bewertungsparameter der Sach- und Ertragswertermittlung aufgeführt.

Zur Sachwertermittlung

Die Ermittlung der Sachwerte erfolgt aufgrund der Bruttogrundfläche sowie der Schätzung der Normalherstellungskosten anhand der NHK 2010

Gebäude- Bezeichnung	Bruttogrund- Fläche in m ²	Herstellungs- kosten in €/m ²	Baujahr	Restnutzungs- Dauer	Sachwert zum Stichtag
Wohnhaus	352	631	1921	20	104.100
Scheune	32	350	1949	10	17.500
ehemaliger Stall	106	323	1959	10	16.000
Zwischenbau	52	404	1974	10	600
ehemals Schupp	54	404	1959	10	10.200
Hühnerstall					
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					148.400
Wert der Außenanlagen					8.300
Sachwert der baulichen Anlagen					156.700

Zur Ertragswertermittlung

Die Ermittlung der Ertragswerte erfolgt aufgrund der Nutzflächen sowie der Schätzung der Erträge anhand der entsprechenden Mietspiegel.

Der Kapitalisierungszinssatz wird in Anlehnung an den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke sowie anhand von Angaben in der Literatur geschätzt.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde mit 2,25 % angesetzt.

Gebäude- Bezeichnung	Wohn-/Nutz- Fläche in m ²	Jahresroh- miete in €/m ²	Bewirtschaft- ungskosten in €	Restnutzungs- Dauer	Ertragswert zum Stichtag
Wohnteil	120	6.700	2.370	20	59.900
Scheune	29	260	198	10	300
Garagen	168	2.110	1.378	10	4.100
Werkstatt	63	760	447	10	1.900
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					66.200

Plausibilitätskontrolle Ertragswert

VW/Jahresrohmiete

Der GA hat Sachwertfaktoren - Durchschnitt für den gesamten Kreis - angegeben, die für die Ableitung sachverständig gewürdigt worden sind.

Zum Bodenwert

2.270 m²

54.800 Euro

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit

-15.800 Euro

Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird dem Grundstückssachwert die höhere Priorität eingeräumt. Die Begründung zur Ableitung ist auf der Seiten 14 und 15 des Gutachtens ausgeführt.

Der Verkehrswert des Grundstücks Meisterstraße 61 in 32369

Rahden-Wehe wird, abgeleitet aus dem Grundstückssachwert, zum

Stichtag 1. April 2025 gerundet auf

79.000 € geschätzt.

Espelkamp, den 6.7.2025

gezeichnet

M. Lückermann

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der wichtigen Bewertungsparameter	Seite: 2
Allgemeine Vorbemerkungen	Seite: 4
Allgemeine Ausführungen zur Verfahrenswahl	Seite: 4
Erläuterungen zu der Ortsbesichtigung, den Inhalten der Bauakte/des Grundbuches	Seiten: 5 - 8
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern des Bodenwerts	Seiten: 8 - 9
Erläuterungen zu der angesetzten Restnutzungsdauer	Seite: 10
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerte	Seiten: 10 - 12
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerte	Seiten: 12 - 14
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seiten: 14 - 15
Begründung der Marktanpassung	Seiten: 15 - 16
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 17 - 18
Gebäudebeschreibung	Seiten: 19 - 20
Berechnung der Bruttogrundflächen bzw. der Bruttorauminhalte	Seite: 21
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 22 - 27
Ermittlung des Gebäudesachwerts	Seiten: 28 - 29
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	Seite: 30
Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Seite: 31

Anlagenverzeichnis

Lageplan im Maßstab 1:1.000	Anlage: 1
Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000	Anlage: 2
Übersichtsplan	Anlage: 3
Skizzen der Grundrisse	Anlage: 4
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte; Stand	Anlage:
Fotodokumentation	Anlage: 5

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bürgerliches Gesetzbuch

Verwendete Literatur

Kleiber Marktwерtermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023
Kleiber/Tillmann Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrs- und des Beleihungswerts
Dröge Handbuch zur Mietpreisbewertung für Wohn- u. Gewerberaum 2. Auflage
Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 3. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
 Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
sonstige Quellen

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des GAA des Kreises Minden-Lübbecke 2024
Mietspiegel für Wohnraummieten der entsprechenden Kommunen
Mietpreisspiegel für gewerbliche Objekte der IHK OWL zu Bielefeld bzw. IVD

Allgemeine Vorbemerkungen

Es wird unterstellt, dass die Baulichkeiten, die bei der Besichtigung auf dem Grundstück vorgefunden wurden, behördlich genehmigt sind oder Bestandsschutz genießen.

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt. Einzelne Bauteile, wie z.B. Heizkörper, Beleuchtung, Fenster, Türen und Sanitärobjekte sowie die Elektroinstallation wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. durch Ungeziefer oder Pilze hervorgerufen) und die Standsicherheit einzelner Bauteile sind daher, soweit sie in diesem Gutachten angeführt, eventuell unvollständig und daher nicht abschließend. Für genauere Aussagen sind Detailuntersuchungen erforderlich und, da sie den Rahmen dieses Gutachten sprengen würden, gesondert in Auftrag zu geben.

Die Abmessungen der Bauwerke sowie die der Räume werden, wenn im Gutachten dazu keine abweichenden Aussagen getroffen worden sind, den vorgelegten Bauplänen entnommen. Ein Aufmaß und Überprüfung der tatsächlichen Maße auf Abweichungen von den Bauplänen erfolgt in der Regel nicht.

Alle Aussagen in diesem Gutachten sind nur im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für Einzelaussagen wird ausdrücklich jegliche Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift des Sachverständigen gültig.

Verfahrenswahl

Bei der Wahl des anzuwendenden Verfahrens hat der Sachverständige sich an die allgemein anerkannten Regeln der Schätzungslehre zu halten.

Es gibt drei klassische Wertermittlungsverfahren; das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren, die sich für die Schätzung des Grundstücksverkehrswerts anbieten. Diese Verfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Grundsätzlich kann die Schätzung des Wertes sich auch nur auf ein Verfahren stützen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so sind deren Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagekraft auf den Wert zu würdigen und nachvollziehbar zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist vorrangig bei der Ermittlung des Bodenwerts sowie bei der Ermittlung der Werte für Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden.

Das Ertragswertverfahren ist vorrangig für die Ermittlung von Mietwohn- und gemischt genutzten, für gewerblich/industriell genutzten und öffentlich genutzten Grundstücken sowie für Sonderimmobilien anzuwenden, da hier der Wert sich nach den erzielbaren Erträgen bemisst.

Das Sachwertverfahren findet seine Anwendung vorrangig bei der Wertschätzung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie für einzelne Sonderimmobilien - bei Einzellgebäuden.

Andere Verfahren, die nicht gegen anerkannte Denkgesetze verstoßen, sind ebenfalls zulässig soweit sie zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Benutzte Abkürzungen

BGF	Bruttogrundfläche
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GAA	Gutachterausschuss
GBR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
KG	Kellergeschoss
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
WF	Wohnfläche

Zur Ortsbesichtigung sowie den Inhalten der Bauakte und des Grundbuches

Zu der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde per Einschreiben vom 2.6.25 für den 17.6.25 angemeldet.
Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin auf den 23.6.25 verschoben.
Das Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden konnte umfassend besichtigt werden.

Zu den Annahmen für die Schätzung

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die Bauakten der Stadt Rahden, die bei der Besichtigung augenscheinlich erkennbaren Gegebenheiten sowie die Erfahrungen des Unterzeichners.

Zu der Bauakte

Die Bauakte ist nicht chronologisch geordnet. Ferner stimmt der Inhalt der Akte teilweise nicht mit den durch die Inaugenscheinnahme erkennbaren Gegebenheiten überein.

Sie ist teilweise lückenhaft bzw. es ist offensichtlich eine nicht zu dem Grundstück gehörende Bauzeichnung zum Umbau eines Gebäudes eingefügt worden. .

Ferner fehlen Baugenehmigungen für die Erweiterung und Nutzungsänderung von Teilen des Wohnhauses bzw. des Schuppens.

Auch stimmen die in den Bauplänen angegebenen Maße der Gebäude teilweise nicht mit denen anhand der Flurkarte ermittelten Maße überein.

Deshalb wird bei der Ermittlung der Bruttogrundflächen teilweise von den Abmessungen in der Flurkarte ausgegangen.

Baupläne, die die aktuelle Raumaufteilung und die Nutzung der Räume darstellen, sind in der Bauakte nicht vorhanden.

Zur Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Ortsteil Wehe am südöstlichen Rand. Der Ortsteil ist einer von 6 Ortsteilen der Stadt Rahden - ca. 16.000 Einwohner - und hat ca. 1.700 Einwohner. Die für das tägliche Leben benötigte Infrastruktur ist im Ortsteil kaum vorhanden. Umfassender ist sie aber erst im 4,5 km südwestlich gelegenen Stadtzentrum von Rahden vorhanden.

Der Außenbereich des Grundstücks ist normal gepflegt worden.

Das Grundstück ist mit einem in konventioneller Mauerwerksmassivbauweise errichteten eingeschossigen Wohngebäude mit größeren Nebengebäuden bebaut.

Zu den baurechtlichen Gegebenheiten

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Rahden, in dem das Grundstück liegt, als Fläche für die Landwirtschaft- Außenbereich - dargestellt. Zudem liegt das Grundstück im Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet - Zone III. Das bedeutet weitere erhebliche Beschränkungen.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes oder eines Satzungsbereiches.

Die Bebaubarkeit ist nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich mit erheblichen Einschränkungen - zulässig nur für privilegierte Bauten überwiegend für die Landwirtschaft - gegeben. Die vorhandene Bebauung hat eingeschränkten Bestandsschutz.

Zu dem Grundbuch

Laut Einsicht in Abteilung II des Grundbuches sind für dieses Grundstück bis auf den Vermerk der Zwangsversteigerung keine Eintragungen vorhanden.

Das Grundstück - Flurstück 13 - liegt in der Flur 16 der Gemarkung Wehe. Es ist 10.761 m² groß und im Grundbuch von Wehe beim Amtsgericht Rahden mit der Blatt-Nr. 427 eingetragen.

Die bebaubare Hof- und Gebäudefläche wird laut Darstellung in der Grundkarte auf 2.270 m² geschätzt.

Zu Baulasten

Baulasten sind nicht eingetragen.

Zu Altlasten

Für das Grundstück liegen keine Einträge im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vor.

Zu der Nutzung

Das Gebäude wird als Wohngrundstück mit Nebengebäuden - ehemalige Stallungen und Schuppen - genutzt. Es ist nur eine Wohnung im Gebäude vorhanden.

Zu den aufstehenden Bauwerken

Beurteilung des Zustands des Wohngebäudes

Vom baulichen Zustand des Gebäudes, wie im Folgenden beschrieben, wäre es aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll das Wohngebäude abzubauen und einen Ersatzbau zu errichten.

Dies wird aber aus baurechtlichen Gründen sehr schwierig sein. Es besteht die Gefahr, da das Gebäude seit ca. vier Jahren ungenutzt leersteht, dass der Bestandsschutz entfällt und das Grundstück Deshalb wird im weiteren Verfahren von einer Sanierung des Wohnhauses ausgegangen.

Zu dem Hauptgebäude - Wohnhaus

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um eine ehemalige im Nebenerwerb betriebene Kleinbauerstelle mit Wohn- und Stallteil unter einem Dach. Es ist laut Bauakte in 1921/22 in damals üblicher Mauerwerksmassivbauweise - Angabe in der Bauakte - in der damals üblichen Mauerwerksmassivbauweise - zweischaliges Mauerwerk, Holzbalkendecke - errichtet worden. Laut Darstellung im Katasterplan ist das Gebäude ca. 2 m breiter als in der Baugenehmigung von 1921 beantragt worden ist. Die Erweiterung dürfte aufgrund der Dachform - Dachfläche angeschleppt - später erfolgt sein. Ein Bauantrag dafür fehlt in der Bauakte der Stadt Rahden.

Zur Straßenseite ist das Wohnhaus - giebelseitig - in 1958 erweitert worden.

Das Gebäude ist eingeschossig mit steil geneigtem Dach. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Die große Deele mit angrenzenden Stallräumen ist zu Wohnräumen umgenutzt worden. Ein Nutzungsänderungsantrag fehlt in der Bauakte. Der Zeitpunkt der Nutzungsänderung ist nicht bekannt.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses dient gänzlich Wohnzwecken.

Zweischalige Außenwände aus Ziegelsteinen, Holzbalkendecke mit Einschub - über dem ehemaligen Stallbereich Betondecke -, teilweise neue Holzsparren, Ziegeldeckung, Innenwände Mauerwerk, Fußboden teilweise Spanplatten, Fliesen und Teppichboden.

Als Heizung ist eine Warmwasserzentralheizung mit Flüssiggas vorhanden.

Als Fenster sind überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung - Einbauzeitraum geschätzt Ende 1960 - mit offen liegenden Beschlägen vorhanden.

Die Türen sind teilweise alte gestrichene Holzfüllungstüren bzw. alte gestrichene Sperrholztüren.

Ein funktionsfähiges Bad ist nicht vorhanden. Es ist begonnen worden ein Bad herzurichten. Es sind lediglich eine Badewanne und ein Wc installiert worden, wobei die Grund- und Installationsleitungen noch offen liegen.

Der Zustand des Gebäudeinneren ist stark sanierungsbedürftig.

Modernisierungen sind in den letzten 30 Jahren nur im Rahmen der Instandhaltung erfolgt.

Der Modernisierungsgrad wird als "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" unterstellt.

Die energetische Ausstattung entspricht den Gepflogenheiten, wie sie Ende der 60er bzw. Anfang der 70er Jahre des vorigen Jahrhunderts üblich waren.

Die Bauunterhaltung der Außenhaut des Gebäudes wird als mäßig eingeschätzt.

Ausrichtung der Hauptwohnräume

Die Hauptwohnräume sind überwiegend nach Süden, Westen und Norden ausgerichtet.

Zur Nutzung

Das Grundstück wird zur Zeit nicht genutzt. Es war zwischenzeitlich von 2018 bis 2021 vermietet. Die Mieter haben das Gebäude unter Zurücklassung sämtlicher Einrichtungsgegenstände bei Nacht und Nebel verlassen. Seitdem stehen die Gebäude ungenutzt leer.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, sind nicht zu berücksichtigen.

Zu der energetischen Ausstattung der Wohnräume

Ein Energieausweis ist nicht erstellt. Es wird unterstellt, dass die energetische Ausstattung - zweischalige Außenwände ohne Wärmedämmung und ungedämmtes Dach mit nicht ausreichender Wärmedämmung - überwiegend dem Standard Anfang der 1970er Jahre - noch vor den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1977 - entsprechen dürfte.

Der Energieverbrauch wird auf über 250 kWh/(m²a) geschätzt. Das bedeutet: Er entspricht den heutigen Energieeffizienzklassen H mit einem Verbrauch von mehr als 20 € - beim Heizölpreis von ca. 80 Cent/l - jährlich pro m² Wohnfläche.

Durch die Pflicht ab dem 1.5.2014 bei einer Veräußerung oder Vermietung einen Energieausweis mit den Kennwerten für den Energieverbrauch pro m² Wohnfläche anzugeben, werden potenzielle Käufer für die Höhe des Energieverbrauchs verstärkt sensibilisiert. Immobilien mit höheren und hohen Verbrauchswerten sinken im Wert.

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

In der heutigen Küche sowie im geplanten Bad - ehemaliger Stallbereich - ist eine erhebliche Belastung durch schwarzen Schimmel augenscheinlich erkennbar.

Ein funktionsfähiges Bad ist nicht vorhanden.

Die Feuerstätte der Gasheizung funktioniert laut Auskunft des Eigentümers nicht.

Fenster und Türen sind überaltert. Die Rollläden bei einigen Fenstern sind defekt.

Eine Wärmedämmung ist weder bei den Außenwänden, den Decken bzw. beim Dach sowie beim Fußboden nicht vorhanden. Die Isolierverglasung der Fenster dürfte über 50 Jahre alt sein und heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.

Die Außenwände weisen teilweise Risse auf. Das Gebäude dürfte seit ca. 40 bis 50 Jahren nicht mehr gestrichen worden sein.

Zu dem Scheunenteil

Dieser Teil ist in 1949/50 in der damaligen typischen Bauweise für Scheunen in Mauerwerksmassivbauweise angrenzend an das Wohnhaus errichtet worden.

Es gab dort eine Tenne mit beidseitig großen Toren und ein Bansenraum mit darunter liegendem Runkelkeller.

Das Tor zum Süden ist geschlossen worden und der Bansenraum ist zu ca. 2/3 dem ehemaligen Stall - zwischenzeitlich Garage - zugeordnet worden. Der Runkelkeller ist verfüllt.

In dem Gebäudeteil steht Gerümpel.

Zu dem Zwischenbau - zwischen ehemaligem Stall und Schuppen

Dieser Teil ist in 1974 in konventioneller Mauerwerksmassivbauweise mit Satteldach errichtet worden. Die Geschossdecke ist eine Trägerdecke - Einschubplatten mit Leichtbetonschicht.

In 1993 ist die Umnutzung zu dem Garagengebäude - Werkstatt - erfolgt.

Diese Werkstatt steht voll mit Werkzeug und Gerümpel.

Im Dachbodenraum lagern noch Heu und Stroh.

Zu den ehemaligen Stallgebäuden

Das ehemalige Stallgebäude ist in zwei Bauabschnitten - 1939 und 1967 - in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Gebäude hat eine massive Decke - Trägerdecke mit Einschubplatten mit Leichtbetonschicht - und ein Satteldach.

In 1993 ist die Umnutzung zu dem Garagengebäude erfolgt.

Der ehemalige Mieter hat die Räume provisorisch zu Pferdeställen umgebaut und dabei die Garagentore entfernt.

Im Dachbodenraum lagern noch Heu und Stroh. Zum Beschicken des Bodens ist ein schmaler Dacherker errichtet worden. Eine Tür als Abschluss fehlt.

Zu dem Schuppen

Zu dem Schuppen befinden sich keine Unterlagen für eine Baugenehmigung. Eine Baugenehmigung dürfte nicht vorliegen.

Er wird erstmalig in 1967 im Lageplan zur Erweiterung des Stalles dargestellt.

Das Gebäude ist in Mauerwerksmassivbauweise mit Satteldach und Decke - wahrscheinlich massiv - und Betonfußboden errichtet worden.

Das Gebäude kann als Garage mit zwei räumlich getrennten Stellplätzen und einem Abstellraum genutzt werden. Zum Besichtigungszeitpunkt war es bis auf einen Stellplatz vermüllt.

Das Baujahr ist nicht feststellbar. Es wird unterstellt, dass dieses Gebäude Ende der 50er Jahre errichtet worden ist.

Zu dem Hühnerstall

Das Gebäude ist in 1929 in Mauerwerksmassivbauweise mit Satteldach und Decke und massivem Fußboden errichtet worden.

Die heutigen Abmessungen stimmen nicht mit der Darstellung in der Baugenehmigung überein. Sie sind wesentlich größer.

Der bauliche Zustand ist mäßig bis schlecht. Das Gebäude ist wirtschaftlich gesehen abbruchreif. Der Stall ist total vermüllt.

Zu den Außenanlagen

Vorhanden sind wenig befestigte Hofflächen. Eine Gartenanlage ist nicht erkennbar. Die Natur ist dabei, sich das Grundstück zurück zu erobern.

Das Grundstück ist an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwässer werden in einer Kleinkläranlage gereinigt, deren Betrieb bis 2013 genehmigt war.

Das Regenwasser wird in einen Vorfluter abgeleitet.

Ferner sind die üblichen grundstückseigenen Erschließungsleitungen wie Abwasserleitungen und Telefon vorhanden.

Auf dem Grundstück ist ein Tank für Flüssiggas vorhanden.

Das Grundstück ist mit Holzabfällen, alten Treckerreifen und sonstigem Gerümpel - alte Spielgeräte - vermüllt.

Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter

Zum Ansatz des Bodenwerts

Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Wehe der Stadt Rahden.

Es besteht aus dem Flurstück 9513 der Flur 16 in der Gemarkung Wehe. Die Größe beträgt 10.761 m². Davon sind ca. 2.770 m² als Hof- und Gebäudefläche einzustufen.

Die Form des gesamten Grundstücks ist nahezu dreiecksförmig. Die Länge des Grundstücks - Straßenfront Nordostseite - beträgt ca. 155 m und die Tiefe - Ausdehnung nahezu in Südost-/Südwestrichtung - ca. 135 m.

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Gemeindestraße - landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Das Grundstück liegt in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft - dargestellt ist. Ferner ist der Bereich auch als Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiet - Zone III - ausgewiesen.

Es liegt nicht im Bereich einer Außenbereichssatzung.

Das Grundstück ist nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich mit erheblichen Einschränkungen, überwiegend zulässige Bebauung nur mit Gebäuden für die Landwirtschaft - bebaubar. Hinzu sind weitere Beschränkungen durch die Lage in den Schutzgebieten gegeben. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Umfassende Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Wehe nicht vorhanden. Sie sind größtenteils erst im 4,5 km südöstlich gelegenen Stadtzentrum von Rahden vorhanden und nicht fußläufig erreichbar. Der ÖPNV ist stark eingeschränkt vorhanden - nur Schulbusverkehr.

Die Richtwertkarte 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich von Wehe, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung Wohnen einen Wert von 25 €/m² bei I bis II geschossiger Bebauung einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an. Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 1.000 m² angegeben.

Die Anpassung aufgrund abweichender Größe vom Richtwertgrundstück erfolgt nach Angaben des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke.

Die Hof- und Gebäudefläche beträgt laut Darstellung in der Flurkarte ca. 2.770 m². Sie wird unterteilt in 1.600 m² für die eigentliche Hofffläche sowie 670 m² für eine private Grünfläche.

Die Hofffläche wird mit $25,0 \cdot 0,86$ (Minderungsfaktor laut GAA) = 21,50 €/m² und die private Grünfläche mit dem zweifachen Grünlandpreis - gerundet - 5,00 €/m² angesetzt.

Die Ableitung und Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf den Seiten 16 und 17.

Zu der Grünlandfläche

Die Nutzung für 8.491 m² ist laut Auskunft des Eigentümers als Dauergrünland festgeschrieben. Sie ist für eine getrennte Nutzung als Ackerland zu gering. Somit wird der Wert aus dem Richtwert für Grünland abgeleitet.

Da der Gutachterausschuss Minden-Lübbecke keine Anpassungsfaktoren zu abweichenden Grünlandzahlen angibt, wird hilfsweise auf Angaben des Gutachterausschusses Sulingen-Verden für den südlichen Bereich des Landkreises Diepholz zurückgegriffen.

Die Anpassung erfolgt wie vor anhand von Angaben des GAA Sulingen-Verden.

Das Grundstück liegt rund 1.800 m vom Ortsteilzentrum entfernt. Die Lage - Entfernung - hat bei den aktuellen Verhältnissen in der Landwirtschaft keinen Einfluss auf den Bodenwert.

Die Grünlandzahl beträgt überwiegend 21. Für den Richtwert ist eine Grünlandzahl von 40 angegeben. Es wird ein Korrekturfaktor von rund 0,97 gewählt.

Für die abweichende Größe beträgt der Korrekturfaktor abweichend von einer Größe von 2,0 ha für eine Größe von 0,5 ha rund 0,85. Es wird ein Faktor von 0,90 gewählt.

Für die unregelmäßige Form - Einschnitt durch das Hofgrundstück - wird ein Faktor von 0,98 gewählt. Subsumiert ergibt dies einen Abschlag von $0,97 \cdot 0,90 \cdot 0,98 = 0,86$.

Der Preis pro m² Grünlandfläche wird auf $2,30 \cdot 0,86$ = gerundet auf 2,00 €/m² geschätzt.

Zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes

Mit der Immobilienwertverordnung 2021 ist die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude einheitlich mit 80 Jahren festgelegt worden.

Das ehemalige Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines Kleinbauerbetriebes ist in 1920/21 in der damals üblichen Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Gebäude ist sukzessive erweitert und deren Nutzung von Teilen - Stallteil - geändert worden. Der genaue Zeitpunkt der Erweiterungen und Nutzungsänderungen lässt sich anhand der Bauakte nicht ermitteln - fehlende Baugenehmigungen.

Es wird für die Abschätzung der Restnutzungsdauer aufgrund der Bauweise und auch der Bauart von einem fiktiven Baujahr vor dem 2. Weltkrieg ausgegangen.

Es wird unterstellt, dass Modernisierungsmaßnahmen bis zum Stichtag in den letzten 30 Jahren nur im Rahmen der üblichen Unterhaltung durchgeführt worden sind.

Der Modernisierungsgrad wird nach den Vorgaben der Anlage 2 der ImmoWertV abgeschätzt.

Der Modernisierungsgrad wird noch als "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" mit bis zu zwei Modernisierungspunkten angesetzt.

Da jedoch später im Gutachten Abzüge für die Sanierung des Bades und der Heizung erfolgen, wird für den Ansatz der Restnutzungsdauer eine Modernisierungspunktzahl von 4 unterstellt.

Das Gebäudes ist über 80 Jahre alt. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre.

Die Restnutzungsdauer wird, abgeschätzt nach den Vorgaben der ImmoWertV 21, mit 20 Jahren angesetzt.

Zu der angesetzten Restnutzungsdauer der Nebengebäude

Die Gebäude sind zu unterschiedlichen Zeiten, teilweise vor dem 2. Weltkrieg, in einer konventionellen Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Der jüngste Gebäudeteil ist der Zwischenbau. Dieser wurde in 1974 errichtet.

Sämtliche Gebäudeteile sind über 50 Jahre alt und am Ende ihrer angenommenen Gesamtnutzungsdauer angelangt. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre.

Die Gesamtnutzungsdauer des Scheunenteils, des Stalles, des Zwischenbaus, des Schuppens sowie des Hühnerstalls wird jeweils mit 40 Jahren unterstellt.

Die Restnutzungsdauer wird, abgeschätzt nach den Vorgaben der ImmoWertV 21, mit 10 Jahren angesetzt.

Zu den Ansätzen der Gebäudesachwerte

Der Ansatz der Normalherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundflächen (BGF).

Die BGF wurde anhand der in der Bauakte der Stadt Rahden enthaltenen Bauzeichnungen und anhand der Darstellung des Lageplans ermittelt.

Laut ImmoWertV sind zeitnahe Baukostenkennwerte anzuwenden. Die aktuellsten Angaben zu den Kostenkennwerten sind die am 5.9.2012 vom BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekanntgegebenen Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Zu dem Ansatz des Gebäudesachwerts des Wohnteils

Der Ansatz der Baukosten erfolgt für ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit steil geneigtem Dach und nicht ausgebautem Dachgeschoss - Gebäudeklasse 1.22 der NHK 2010.

Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 22-23.

Zu dem Ansatz der Nebengebäude

Die Gebäude haben alle ein Satteldach. Der dadurch vorhandene Bodenraum diente als Bergeraum für Heu und Stroh. Die Verbringung von Heu und Stroh in Bodenräume ist bei der heutigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsweise nicht mehr üblich. Deshalb werden bei der Schätzung der Gebäudewerte nur die Flächen des Erdgeschosses berücksichtigt.

Zu dem Ansatz des Scheunenteils

Der Ansatz der Baukosten erfolgt für ein Kaltlagergebäude -Gebäudeklasse 16.1 der NHK 2010. Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 24-25.

Zu dem Ansatz des Gebäudewerts der übrigen Gebäude

Der Ansatz der Baukosten erfolgt aufgrund der Bauweise und möglichen Nutzung für ein Garagengebäude in Massivbauweise -Gebäudeklasse 14.1 der NHK 2010. Die fehlenden Garagentore bei den ehemaligen Stallgebäuden werden bei dem Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 26-27.

Ansatz des Baupreisindex

Da Rahden im überwiegend ländlich geprägtem Bereich des Kreises Minden-Lübbecke in NRW liegt und dieser unmittelbar an die ebenfalls ländlich geprägten Bereiche der Kreise Diepholz, Nienburg, Schaumburg und Osnabrück in Niedersachsen angrenzt, ist die Verwendung des Baupreisindex von NRW nicht sachgerecht, da zu hoch. Deshalb wird der Baupreisindex von Gesamtdeutschland angewandt.

Berücksichtigung besonderer Bauteile

Besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, waren nicht vorhanden.

Zu den Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von den Gebäudesachwerten erfasst. Üblich sind hier Ansätze von 3 bis 8 %. Aufgrund der unterstellten Außenanlagen speziell Kläranlage und Flüssiggastanks wird ein Ansatz von 6 % als zutreffend erachtet.

Zu objektspezifischen Eigenschaften

Zu dem fehlenden Energieausweis

Ab dem 1. Mai 2015 müssen bei Verkäufen Angaben zu den energetischen Eigenschaften dem Käufer gegenüber gemacht werden.

Dies erfolgt für Häuser, die vor dem 1.11.1977 errichtet worden sind, durch einen Energiebedarfsausweis, der die Energieeffizienzklasse für dieses Gebäude ausweist.

Das Fehlen dieses Ausweises wird mit 800 € in Ansatz gebracht.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Die Berücksichtigung von Sanierungskosten von Baumängeln und Bauschäden, die über die altersbedingte Abnutzung hinausgehen, erfolgen nach Angaben von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel "Baukosten 2024/25 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung".

Gebäude aus den Baujahren und mit dem Alter sind selten mängelfrei. Dazu gehören häufig Risse der äußeren Schale der Umfassungswände sowie Feuchtigkeitsschäden an den Wänden.

In einem gewissen Umfang sind solche Schäden durch den Marktanpassungsfaktor mit erfasst. Als objektbezogene Eigenschaften sind nur solche Bauschäden und Mängel zu berücksichtigen, die über die alters- und bauweisebedingten Schäden hinausgehen.

Die Kostenschätzungen sind grob überschlägig. Die Höhe der geschätzten Kosten ist nicht abschließend.

Zu dem Wohnhaus

Das Wohnhaus ist ohne ein funktionierendes Bad sowie ohne Heizung nicht nutzbar. Die Errichtung eines Bades sowie die Reparatur der Heizung sind unabdingbar.

Bei der Sanierung der Heizung stellt sich zudem das Problem, ob die Feuerstätte noch reparierbar ist oder ob die Wärmeerzeugung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben generell gewechselt werden muss. Weiter sind die Wandflächen - überwiegend Außenwände - mit starkem Schimmelbefall zu sanieren - ca. 25 m².

Ferner dürften Kosten für die Genehmigung und Überarbeitung der grundstückseigenen Kläranlage sowie der Überprüfung des Tanks für das Flüssiggas anfallen. Eine Aussage über den Zustand der Anlagen kann nicht getroffen werden. Hierzu müssten Feststellungen durch Fachfirmen erfolgen. Dies macht eine Abschätzung von Kosten der unabdingbar sofort durchzuführenden Maßnahmen sehr schwierig. Die Schätzung kann nur überschlägig erfolgen.

Die Kosten für die Installation des Bades werden auf 20.000 € geschätzt.

Die Kosten für die Sanierung der Feuerstätte der Heizung werden auf 15.000 € geschätzt.

Die Kosten für die Schimmelsanierung der Wände werden auf 7.500 € geschätzt.

Die Kosten für die Überarbeitung der technischen Anlagen im Außenbereich werden grob überschlägig auf 10.000 € geschätzt.

Für sonstige kleinere Reparaturen, wie z.B. bei den Rollläden und Putzschäden, die sofort unabdingbar sind, werden 5.000 € in Abzug gebracht.

Die Kosten für die der dringendsten durchzuführenden Maßnahmen, um das Gebäude bewohnbar zu machen, werden insgesamt auf rund 60.000 € geschätzt.

Die weiteren Bauschäden und Baumängel werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zu fehlenden Baugenehmigungen

Laut dem Inhalt der Bauakten der Stadt Rahden dürften die getätigten Baumaßnahmen nicht genehmigt sein. Dies trifft auf die Erweiterung des Wohnhauses sowie auf die Nutzungsänderungen des Stallteils zu.

Für den Schuppen sowie für den Hühnerstall sind in der Bauakte keine zutreffenden Unterlagen vorhanden. Es wird unterstellt, dass diese Gebäude ohne Baugenehmigung erstellt worden sind.

Um dieses zu heilen ist das Einreichen von aktuellen Bauvorlagen nötig. Die Kosten hierfür werden einschließlich der Architekten- und Ingenieurkosten sowie der Gebühren und Strafzahlungen auf ca. 5.000 € geschätzt.

Zur Freiräumung des Grundstücks

Wie zuvor beschrieben stehen in den Gebäuden noch Möbel, sonstige Gerätschaften, Heu und Stroh sowie Müll. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Eigentümer aufgrund seiner finanziellen Situation nicht in der Lage ist, das Innere der Gebäude frei zu räumen.

Dies trifft auch für den durch Treckerreifen, Holz, alte Spielgeräte sowie sonstigen Müll verunreinigten Außenbereich zu.

Den Umfang der zu entsorgenden Sachen festzustellen, würde den Umfang des Gutachtens sprengen. Die Kosten für das Freiräumen können im Rahmen des Gutachtens nur grob überschlägig geschätzt werden.

Die Kosten werden auf 10.000 € geschätzt.

Zusammenfassend Abzug für objektspezifische Eigenschaften

Die Summe der Kosten für die negativen objektiven Eigenschaften des Grundstücks - fehlender Energieausweis - werden auf 73.200 € geschätzt.

Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswerts

Es liegt keine Bauzeichnung vor, in der die tatsächlichen Abmessungen und die aktuelle Raumaufteilung dargestellt sind.

Die Größe der Raumaufteilung wird grob überschlägig anhand der Bruttogrundfläche mit $157 \text{ m}^2 \cdot 0,80 = 120 \text{ m}^2$ geschätzt.

Es wird unterstellt, dass die Ausstattung des Wohngebäudes einem Fertigstellungszeitpunkt um 1960/70 entspricht.

Die Miete der Wohnungen wird anhand der Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke für die Stadt Rahden und Mietspiegeln im Internet sowie Mietangeboten in der Presse geschätzt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden für Rahden Werte von 4,60 €/m² (Baujahr 1960) und 5,00 €/m² (Baujahr 1970) angegeben.

Diese Werte werden vom GAA seit Jahren in unveränderter Höhe angegeben.

Die Mieten sind aufgrund der erhöhten Nachfrage auch im Bereich Rahden gestiegen.

Die Steigerung wird mit 3 % geschätzt.

Angesetzt wird für die weitere Abschätzung des Ertrages der Wert mit 5,00 €/m².

Die Mietspiegel aus dem Internet sind sehr pauschal, da sie nur die Größe und nicht die Ausstattung der Wohnungen abhängig der Baujahre berücksichtigen. Bei rund 80 m² Größe werden Angaben um 7,00 €/m² gemacht.

Die Anpassung der Miete aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften erfolgt anhand der Angaben des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke.

Deshalb wird als Ausgangswert für die weitere Ableitung den angepassten Angaben des GAA mit 5,00 €/m² WF die höhere Bedeutung zugemessen.

Die Wohnlage wird für Rahden, Ortsteil Wehe, als einfache Wohnlage eingestuft. Der Anpassungsfaktor für die Lage in Ortschaften - einfache Wohnlage im Außenbereich - wird mit 0,80 angegeben. Angesetzt wird der Faktor mit 0,80.

Die Wohnungsgröße beträgt rund 120 m². Der Anpassungsfaktor bei einer Größe von 120 m² beträgt 0,88. Der Faktor wird mit 0,88 angesetzt.

Subsumiert wird die Miete auf $0,80 \cdot 0,88 \cdot 5,00 =$ gerundet 3,50 €/m² monatlich geschätzt.

Dies ergibt eine monatliche Miete von rund 420 €.

Üblicherweise werden solche Grundstücke - besonders Einfamilienhäuser - pauschal vermietet, da das Alleinwohnen sowie die Gartennutzung von potenziellen Mietern honoriert wird. Es wird ein Zuschlag von 10% vorgenommen, so dass sich die Wohnungsmiete für diese Wohnung auf gerundet 4,65 €/m²WF erhöht und sie pro Monat auf 560 € steigt.

Zu dem Nebengebäuden

Eine nachhaltige Vermietung von solchen Objekten ist schwierig. So stehen kaum vergleichbare Daten zur Verfügung, aus denen vergleichbare Erträge abgeleitet werden können. Zudem dürfte es sich bei den Vermietungen um atypische Vermietungen - Unterstellen von Wohnwagen und Booten sowie Bastlerwerkstätten - handeln, deren Erträge nicht als nachhaltig anzusehen sind.

Die Miete wird anhand der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke geschätzt. Diese Angaben beruhen weitgehend auf dem Mietpreisatlas der IHK OWL zu Bielefeld.

Dort werden für Rahden Mietwerte für Lager- und Produktionsräume von 2,00 €/m² bis 5,00 €/m² angegeben.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Größe und der Ausstattung der Räumlichkeiten wird der Mietwert auf 0,50 €/m² und 1,00 €/m² geschätzt.

Die Nutzfläche im DG - Bodenraum - dieser Gebäude wird nicht angesetzt, da der Zugangs nur über eine Treppe erfolgt und sie deshalb nicht wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann.

Zu dem Scheunenteil

Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Größe und der Ausstattung der Räumlichkeiten wird der Mietwert auf 0,75 €/m² geschätzt.

Die Größe beträgt 29 m².

Zu den Pkw Einstellplätzen

Es sind 6 PKW Einstellplätze vorhanden.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Größe und der Ausstattung der Räumlichkeiten wird der Mietwert auf 30,00 €/Platz geschätzt.

Die Größe beträgt 168 m².

Daraus ergibt sich eine Miete von gerundet 1,05 €/m².

Zu den Werkstatträumen

Aufgrund der Lage im Außenbereich, der Größe und der Ausstattung der Räumlichkeiten wird der Mietwert auf 1,00 €/m² geschätzt.

Die Größe beträgt 62 m².

Zu dem Hühnerstall

Dieser wird aufgrund seines Zustandes bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt.

Zu den Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind mit einem pauschalen Ansatz zu berücksichtigen, da die Kosten für die Verwaltung nicht von der Höhe der Miete abhängig sind.

Bei den vorgenommenen prozentualen Ansätzen wurde in Anlehnung an die EW-RL darauf geachtet, dass diese Kosten rund 400 €/Einheit betragen.

Die Nebengebäude werden bis auf die Garagenstellplätze der Wohnung zugerechnet.

Für die Garagenstellplätze erfolgt pro Stellplatz ein Ansatz von 50 €.

Zu den Instandhaltungskosten

Nach Anlage 3 III ImmoWertV sind für Wohnräume, deren Bezugsfertigkeit mehr als 32 Jahre zurückliegt, 17,18 €/m² zu berücksichtigen. Es wird unter dem unterstellten Bauunterhaltungszustand ein Wert von 15,00 €/m² für zutreffend erachtet.

Für die Nebengebäude werden die Instandhaltungskosten auf 6,00 €/m² geschätzt.

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung, aber unter Berücksichtigung der teilweise nicht zeitgemäßen energetischen Ausstattung, anhand der Angaben in den EW-RL mit 3% geschätzt.

Zu dem Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt in dem Grundstücksmarktbericht 2024 für Zweifamilienhäuser Werte mit der Spanne von 1,0 bis 2,8 % an.

Vorgeschlagen wird ein Ansatz von 1,9 %. Dies ist ein Durchschnittswert, der weder die großräumige Lage noch die energetische Ausstattung berücksichtigt.

Es wird aufgrund der Lage im Außenbereich im Nordkreis von Minden-Lübbecke sowie der mangelnden energetischen Ausstattung und Größe ein Wert von 2,25 % gewählt.

Zu dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Wehe der Stadt Rahden im Außenbereich.

Bei dem auf dem Grundstück stehenden Bauwerken handelt es sich um ein seit 1920/21 in Mauerwerkmassivbauweise errichtetes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen eines Kleinbauern mit Teilkeller unter Wohngebäude.

In dem Gebäude ist eine Wohnung vorhanden.

Bei solchen Grundstücken steht eindeutig die Eigennutzung der Eigentümer mit den vorrangigen Prioritäten von allein Wohnen und die Nutzung des Gartens sowie Hobbytierhaltung oder Hobby Bastelwerkstatt im Vordergrund. Die Erzielung von Erträgen hat für einen potenziellen Erwerber nur nachrangige Bedeutung.

Deshalb wird nach den Gepflogenheiten auf dem örtlichen Immobilienmarkt für die Ableitung des Verkehrswertes dem Grundstückssachwert die vorrangige Priorität eingeräumt. Dies deckt sich auch

Begründung der Marktanpassung

Das Gebäude weicht in weiten Teilbereichen deutlich von typischen Einfamilienhausgrundstücken ab. Für solche Grundstücke gibt es kaum veröffentlichte geeignete Daten, aus denen ein Vergleich gezogen werden könnte.

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden Lübbecke gibt zwar Daten für Resthofstellen bekannt. Die Spannen sind jedoch so weitreichend, dass sie nur bedingt herangezogen werden können.

Für solche Grundstücke mit grundlegendem Sanierungsbedarf bzw. mit Gebäuden größtenteils nicht bewohnbar liegt die Spanne von 0 bis 125.000 €.

Bei Gebäuden mit Instandsetzungsbedarf an den Baukörpern und mit eingeschränktem Wohnstandard beträgt die Spanne von 125.000 bis 185.000 €.

Deshalb werden in Näherung bekannte Daten für Einfamilienhausgrundstücke zur Ableitung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt in seinem Marktbericht 2024 für Ein- u. Zweifamilienhäuser Sachwertfaktoren - mit linearer Abschreibung und normaler innerörtlicher Wohnlage - zur Anpassung an den Marktwert an.

Der vorläufig ermittelte Grundstückssachwert (GSW) ohne Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften beträgt rund 200.000 €.

Die geschätzte Restnutzungsdauer bei dem Hauptgebäude beträgt 20 Jahre.

Für einen Sachwert von 200.000 € und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren wird ein Sachwertfaktor von 0,89 angegeben.

Der vorläufige Marktanpassungsfaktor wird mit 0,89 angenommen.

Die vom GAA angegebenen Sachwertfaktoren sind Mittelwerte von Städten wie Porta Westfalica und Bad Oeynhausen sowie von dörflichen Gebieten in Stemwede und Petershagen. Deshalb sind diese Mittelwerte noch an die Lage im Gebiet des Kreises Minden-Lübbecke anzupassen.

Zu der Standardabweichung wird keine Aussage getroffen. Die Standardabweichung wird auf mindestens +/- 10 % geschätzt. Für die Lage dieses Grundstücks in dem Ortsteil Wehe der Stadt Rahden - am südöstlichen Rand, ca. 4,5 km bis zum Stadtzentrum - ohne Versorgungseinrichtungen dürfte die Abweichung bei - 5% liegen.

Die Anpassung an die Lage wird mit -5,0% berücksichtigt.

Der Sachwertfaktor wird vorläufig auf $0,89 \cdot 0,95 = 0,85$ geschätzt. Dies ergibt einen Abschlag von rund 15 %.

Anpassung des Wertes an den Stichtag

Die vom GAA des Kreises Minden-Lübbecke gemachten Angaben beruhen auf den Marktverhältnissen aus 2022/23. Deshalb ist über Anpassungen bis zum Stichtag Anfang 2025 nachzudenken. Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinssätze und der gestiegenen Lebenshaltungskosten - speziell der Energiekosten - ist die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien mit mäßiger bis schlechter energetischer Ausstattung gesunken.

Auch der Immobilienteil der hiesigen Presse sowie die Aushänge an den Banken spiegeln das erhöhte Angebot nach gebrauchten Immobilien wieder. Die Vermarktung der Grundstücke dauert länger.

Hinzu kommt die augenblickliche Verunsicherung der zukünftigen Grundstückseigentümer bezüglich der Vorgaben zur energetischen Sanierung durch die Bundesregierung bzw. durch die EU.

Die Grundstückspreise sind seit dem letzten Quartal 2022 gefallen.

Laut Veröffentlichungen in der Presse sind die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser seit 2022 um ca. 10 % gesunken. Ein Teil des Preisverfalls spiegelt sich schon in den Sachwertfaktoren wieder.

So sank bei einem Sachwert von 200.000 € und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren der Sachwertfaktor laut Angabe in den Marktberichten des GAA von 2023 zu 2024 um ca. 8 % von 0,96 auf 0,89. Dies ist ein Durchschnittswert.

Die sinkenden Immobilienpreise haben sich im ländlichen Bereich noch stärker ausgewirkt. In diesem Bereich ist von weiter gesunkenen Immobilienwerten von über 10 % auszugehen.

Inzwischen steigen die Immobilienpreise für ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den Ballungsräumen wieder moderat um 1 bis 2,5 %.

Auch im ländlichen Bereich stabilisiert sich der Markt, allerdings noch langsam.

Die weitere Marktanpassung für 2024/25 wird für dieses Grundstück infolge der speziellen Eigenschaften abweichend von dem üblichen Marktverhalten auf -5,00 % geschätzt.

Der Sachwertfaktor wird vorläufig auf $0,85 \cdot 0,95 = 0,81$ geschätzt.

Zu den Auswirkungen der mangelnden energetischen Ausstattung

Häuser, die deutlich nicht den Vorgaben der zur Zeit erforderlichen energetischen Ausstattung entsprechen, sind auf dem Immobilienmarkt nur mit erheblichen Preisnachlässen zu veräußern.

Das Gebäude hat einen Energieverbrauch von geschätzt über 250 kWh/(m²a). Dies wird ein potenzieller Käufer in seinen Überlegungen einfließen lassen.

Für diese Eigenschaft des Gebäudes wird der Einfluss auf den Kaufpreis auf -5 bis -10 % geschätzt.

Angesetzt wird der Mittelwert mit 7,50 %.

Verkehrswert

Der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Eigenschaften wird zum Stichtag 1. Januar 2025 auf gerundet 152.000 € geschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften

Die objektspezifischen Eigenschaften werden mit insgesamt gerundet -73.300 € berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Grundstücks Meisterstraße 61 in 32369 Rahden-Wehe wird zum Stichtag 1. Juni 2025 unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften gerundet auf 79.000 Euro geschätzt.

Prüfung der Plausibilität

Der GAA des Kreises Minden-Lübbecke veröffentlicht in seinen Marktberichten Daten, die aus Verkäufen von üblichen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken abgeleitet worden sind.

Das Gebäude weicht in Teilbereichen deutlich von typischen Einfamilienhausgrundstücken ab.

Da nur ein Teil des Gebäudes zu Wohnräumen ausgebaut ist, sind die vom GAA veröffentlichten Kenndaten nicht anwendbar.

Seite: 17

Ermittlung des Bodenwerts

Vorbemerkungen

Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches des Kerns des Ortsteils Wehe und ist bebaut. Es ist nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich mit erheblichen Einschränkungen - bebaubar. Die Erschließung ist gesichert und das Grundstück somit baureif. Die Erschließungskosten sind abgegolten.

Erläuterungen zur Ableitung des Bodenwerts infolge Abweichung der Größe und Tiefe vom Richtwertgrundstück siehe Seiten 8 und 9 des Gutachtens.

Berechnung des Bodenwerts

Richtwert	25,0 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstücks	1.000 m ²

Korrekturfaktoren laut Marktbericht des GAA	800 m ²	1,00
	1.000 m ²	1,00
	1.200 m ²	1,00
	1.600 m ²	0,86
gewählter Korrekturfaktor		0,86

Ansatz

Teilfläche 1	Größe	1.600 m ²	21,5 Euro/m ²	=	34.400 Euro
Teilfläche 2	Größe	670 m ²	5,0 Euro/m ²	=	3.400 Euro
		2.270 m ²			<u>37.800 Euro</u>

Berücksichtigung Rechte	=	Euro
-------------------------	---	------

Getrennt zu bewertender Grundstücksteil

Teilfläche 3	Größe	8.491 m ²	2,0 Euro/m ²	=	16.982 Euro
Abzug Vermessungskosten				=	<u>0 Euro</u>
					16.982 Euro

Bodenwert	gerundet	54.800 Euro
------------------	----------	--------------------

Baubeschreibung zu dem Hauptgebäude - Wohnhaus

Vorbemerkungen

Es werden nur Aussagen zu den vorherrschenden Bauteilen und Materialien gemacht. Bei einzelnen Bauteilen kann die Ausstattungsgüte abweichen.

Bauwerk: eingeschossiges Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

Nummer im beigefügten Lageplan:

Anzahl der Geschosse: Teilkeller, Erd- und Dachgeschoss

Nutzungsart: Wohnen

Gebäudeklasse der NHK 2010: 1.22

Baujahr: Anfänge aus 1920

Anbauten: Scheunenteil, Stallanbauten, Schuppen, Hühnerstall

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80

übliche Restnutzungsdauer: 0

geschätzte Restnutzungsdauer: 20

Gebäudebeschreibung

tragende Konstruktion: Mauerwerksmassivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente

Keller

Kellergröße: weniger als 20% unterkellert

Abdichtungen: vertikal: nicht feststellbar

horizontal: Papplagen

Geschosse Rohbau

Erdgeschoss

Außenwände:	Mauerwerk	zweischalig
	Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel

Innenwände:	tragende: Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel
	Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel

Decken:	nicht tragende: Mauerwerk mit Mörtelfugen	Bimssteine
	Holzbalkendecke	mit u. ohne Einschub
	Vollbetondecke	Teilstück über ehemaligen Stall

Treppen:

Dach

Bauart und Konstruktion:	Satteldach steil geneigt	Pfettendach
--------------------------	--------------------------	-------------

Material:	Holz
-----------	------

Eindeckung:	Dachziegel	Ton
-------------	------------	-----

Dachrinnen und Fallrohre:	Vorhangrinne	Zink
---------------------------	--------------	------

Dachaufbauten:

Wärmedämmung: A-Wände: heutigen Vorschriften nicht entsprechend

Dach: heutigen Vorschriften nicht entsprechend

Energieausweis: nicht vorhanden

Geschosse Ausbau

Außenwände:

Wohnhaus Geschosse: glatter Putz

 Sockel: gefugte Vormauersteine

Anbau Geschosse: glatter Putz

 Sockel: gefugte Vormauersteine

Fenster: Holzfenster aus Edelholz

Drehkipplügefenster
mit offenen Beschlägen

 Verglasung: Isolierverglasung

Alter über 30 Jahre

Fensterbänke: außen: Klinkerplatten
 innen: Naturstein

Außentüren: Rahmentüren aus Nadelholz
 Türblatt mit Glas

Innentüren: im Erdgeschoss Blätter: Sperrholz
 Holzfüllungstüren

gestrichen

gestrichen

 Zargen: Holzzargen

Umfassungszargen

Bodenbeläge: EG Holzunterbau

schwimmender Estrich

 Holzunterbau

 Spanplatten

Teppichboden

 Keramikplatten

Keramikplatten

Innenwandoberflächen: Sanitärräume: Keramikplatten
 Putz
 Tapeten

Deckenuntersicht Sanitärräume: Fliesen
Treppen: Putz, Rauhfaser tapeten, gestrichen

Holzverbretterung

 Belag:

 Geländer:

Heizung: Ofenheizung

Warmwasserzentralheizung

 Feuerung: Festbrennstoffe

Gas

Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung zentral

Sanitärinstallation: Ausstattung:

 Leitungen: verzinkte Stahlrohre

 Abw-leitungen: Kunststoff

Elektroinstallation: Leitungen: unter Putz

 wenige Brennstellen

Informationstechnische Anlagen: Telefon

Schall- und Wärmeschutz: dem Baujahr entsprechend unzureichend

Besondere Ausstattung:

Besondere Bauteile:

Gesamtausstattung: einfach

Bau- u. Unterhaltungszustand: vernachlässigt

Baumängel u. Bauschäden: siehe Erläuterungen

Berechnung der Bruttogrundflächen

Bauteil 1 Haupthaus

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Keller	4,600	3,360	1,00	15,46		m²
	4,200	5,660	1,00	23,77		m²
				39,23	39,23	m²
Erdgeschoss	13,700	11,430	1,00	156,59	156,59	m²
Dachgeschoss	13,700	11,430	1,00	156,59	156,59	m²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 1 Haupthaus					352,41	m²

Bauteil 2 Scheune

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	7,090	4,530	1,00	32,12	32,12	m²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 2 Scheune					32,12	m²

Bauteil 3 ehemaliger Stall jetzt Garagen

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	7,000	15,075	1,00	105,53	105,53	m²
Dachgeschoss	7,000	15,075	1,00	105,53	105,53	m²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 3 ehemaliger Stall					211,05	m²

Bauteil 4 Zwischenbau

Flächen allseitig umschlossen

	5,37	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	7,770	6,700	1,00	52,06	52,06	m²
Dachgeschoss	7,770	6,700	1,00	52,06	52,06	m²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 4 Zwischenbau					52,06	m²

Bauteil 5 Schuppen jetzt Garagen

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	5,500	9,820	1,00	54,01	54,01	m²
	5,500	9,820	1,00	54,01	54,01	m²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 5 Schuppen					108,02	m²

Bauteil 6 Hühnerstall

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	3,500	5,600	1,00	19,60	19,60	m²
	3,500	5,600	1,00	19,60	19,60	m²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 6 Hühnerstall					39,20	m²

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Gebäudeklasse nach NHK 2010: 1.22

Zweifamilienhaus: nein

Baunebenkosten sind in den Kosten mit 17% berücksichtigt.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faser-zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natur- steinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden; Däm-mung im Passivhausstandard	23
	☐	☒	☐	☐	☐	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Well-platten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flach- dachausbildung tlw. als Dach- terrassen; Konstruktion in Brett- schichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Waln- dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe- grünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- dachkon-struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
	☐	☒	☐	☐	☐	
Fenster u. Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- Schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruch-schutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- u. Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
	☐	☒	☐	☐	☐	
Innen-wände u. -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelung (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
	☐	☒	☐	☐	☐	
Decken- konstruktion u. Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung, Kappendecke; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- u. Holzbalkendecken mit Tritt- u. Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spann-weite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art u. Ausführung	Decken mit großen Spann-weiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton- Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
	☒	☒	☐	☐	☐	

Fußböden	ohne Belag 1	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden in einfacher Art u. Ausführung 1	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden in besserer Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten 1	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion 1	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion 1	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstriche, einfache PVC-Bodenbeläge 1	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- u. Bodenfliesen, teilweise gefliest 1	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; einfache Wand- u. Bodenfliesen, raumhoch gefliest 1	1 - 2 Bäder mit tlw. Zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität 1	mehrere großzügige, hoch-wertige Bäder, Gäste-WC; hoch-wertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers) 1	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung 1	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einfache Gasaußenwand-thermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) 1	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel 1	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warm-Wasser Erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss 1	Solarkollektoren für Warm-Wasser Erzeugung u. Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme-pumpe, Hybrid-Systeme; auf-wendige zusätzliche Kaminanlage 1	9
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz 1	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen 1	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen 1	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse 1	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem 1	6
	3,5	5,5	0,0	0,0	0,0	9,0

Kostenkennwerte NHK 2010	585,00 € /m²BGF	650,00 € /m²BGF	745,00 € /m²BGF	900,00 € /m²BGF	1.125,00 €
Anteil pro Standardstufe	172,58 € /m²BGF	458,25 € /m²BGF	0,00 € /m²BGF	0,00 € /m²BGF	0,00 €

Kostenkennwert (Summe) für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut **630,80 € /m²BGF**

630,80 €
0,00 €

630,80 € /m²BGF

Gebäudebezeichnung: Scheunenteil

Bauteil: Erdgeschoss

Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Lagergebäude

Gebäudetyp: 16 ,1

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Kostengruppe	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
	1		
Konstruktion	Stahl- Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten, hohe deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
	1		
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	1		
Innenwände und Innentüren	Anstrich	teilweise gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
	1		
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein; Verbundpflaster
	1		
Sanitäreinrichtungen	einfache wenige Sanitärräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlage
	1		
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
	1		
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit; Aufenthaltsräume; Aufzuganlagen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen; Kantinen; aufwendige Aufzugsanlagen
	1		
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	8,00	0,00	0,00

Ermittlung der anzusetzenden Normalherstellungskosten				
(einschließlich Mehrwertsteuer bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren)				
Standardstufe	Anzahl der Ausstattungsmerkmale	NHK 2010		Summe
3	8,00	350	€ / m² BGF	350 € / m² BGF
4	0,00	490	€ / m² BGF	0 € / m² BGF
5	0,00	640	€ / m² BGF	0 € / m² BGF
Summe:		8,00		350 € / m² BGF
Normalherstellungskosten ohne Korrekturfaktoren:				350 € / m² BGF
enthaltene Baunebenkosten		16 %		
Sonstige Zu-/Abschläge:				
				%
				%
Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten:				350 € / m² BGF

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010 ehemaliger Stall - umgenutzt zu Garagen

für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Gebäudeklasse: 14.1
Baunebenkosten sind in den Kosten mit 12 % berücksichtigt

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen sind wie folgt einzustufen:
Garagen in Massivbauweise Standardstufe 4

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion ☐	einschalige Konstruktion ☒ 1,0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker ect.) ☐
Konstruktion	Stahl - und Betonfertigteile ☐	überwiegend Betonfertigteile; große Stützenfreie Spannweiten ☒ 1,0	größere stützenfreie Spannweiten ☐
Dach	Flachdach, Folienabdichtung ☐	Flachdachausbildung; Wärmedämmung ☒ 1,0	Befahrbares Flachdach (Parkdeck) ☐
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter ☐	begrünte Metallgitter, Glasbausteine ☐	Außentüren in hochwertigen Materialien ☐
Fußböden	Beton ☐	Estrich, Gussasphalt ☒ 1,0	beschichteter Beton oder Estrichboden ☐
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder ☐	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- u. Wärmeabzuganlagen; mechanische Be- u. Entlüftungsanlagen; Parksyste me für 2 PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen ☐	Video- u. zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksyste me für 3 oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen ☐
	0,0	4,0	0,0

Kostenkennwerte NHK 2010 245,00 € 485,00 € 780,00 €

Anteil pro Standardstufe 0,00 € 323,30 € 0,00 €

Kostenkennwert (Summe) pro m²BGF für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen 323,30 €

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

Zwischenbau und Schuppen

für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Gebäudeklasse: 14.1
Baunebenkosten sind in den Kosten mit 12 % berücksichtigt

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen sind wie folgt einzustufen:
Garagen in Massivbauweise Standardstufe 4

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion □	einschalige Konstruktion 1,0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker ect.) □
Konstruktion	Stahl - und Betonfertigteile □	überwiegend Betonfertigteile; große Stützenfreie Spannweiten 1,0	größere stützenfreie Spannweiten □
Dach	Flachdach, Folienabdichtung □	Flachdachausbildung; Wärmedämmung 1,0	Befahrbares Flachdach (Parkdeck) □
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter □	begrünte Metallgitter, Glasbausteine 1,0	Außentüren in hochwertigen Materialien □
Fußböden	Beton □	Estrich, Gussasphalt 1,0	beschichteter Beton oder Estrichboden □
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder □	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- u. Wärmeabzuganlagen; mechanische Be- u. Entlüftungsanlagen; Parksysteeme für 2 PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen □	Video- u. zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteeme für 3 oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen □
	0,0	5,0	0,0

Kostenkennwerte NHK 2010 245,00 € 485,00 € 780,00 €

Anteil pro Standardstufe 0,00 € 404,20 € 0,00 €

Kostenkennwert (Summe) pro m²BGF für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen 404,20 €

Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Meisterstraße 61
PLZ/Ort: 32369 Rahden-Wehe

Wertermittlungstichtag: 01.06.2025
Qualitätstichtag: 01.06.2025

Baupreisindex für Einfamilienhäuser Basis 2021 = 100
zum Stichtag = 132,6 I. Quartal 2025
zur Basis der Baukosten = 70,8
Umrechnungsfaktor zum Stichtag = 1,873

		laufende Nr.	1	2	3	4	5	
		Bezeichnung	Wohnhaus	Scheune	ehemaliger Stall Garagen	Zwischenbau	ehemals Schuppen Garagen	
		m²	352	32	106	52	54	
Preis pro Einheit inklusive BNK		Euro	631	350	323	404	404	
Herstellungswert zum Basisjahr		Euro	222.300	11.240	34.120	404	21.830	
Zuschlag für besondere Bauteile		Euro	0					
Summe Herstellungswert Basisjahr		Euro	222.300	11.240	34.120	404	21.830	
Herstellungswert zum Stichtag		Euro	416.300	21.100	63.900	800	40.900	
Baujahr tatsächlich/fiktiv			1921	1949	1959	1974	1959	
Alter			104	76	66	51	66	
gewöhnliche Nutzungsdauer			80	60	40	40	40	
errechnete Nutzungsdauer			-24	-16	-26	-11	-26	
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer			20	10	10	10	10	
tatsächliches oder fiktives Alter			60	50	30	30	30	
Alterswertminderung in %			75	83	75	75	75	
Linear			L	L	L	L	L	
Alterswertminderung		Euro	312.200	17.500	47.900	600	30.700	
Gebäudesachwert zum Stichtag		Euro	104.100	3.600	16.000	200	10.200	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale								
Baumängel/Bauschäden		Euro						
fehlende Baugenehmigungen		Euro						
Abbruchkosten		Euro						
Bemerkungen Besondere Bauteile € € € € 0 € €			Summe der Gebäudesachwerte aus Blatt 1					134.100
			Hühnerstall pauschal					4.000
			Summe der Gebäudesachwerte in Euro					138.100
			Außenanlagen %-ual vom Gebäudewert					6 8.300
			Bodenwert in Euro					54.800
			Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro					201.200
			Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag)					-14,0% -28.200
			Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert					173.000
			Wertsteigerung ImmoMarkt v. veröffentlichten Daten bis Stichtag					
			aus Preissenkung 2023/24					-5,00% -8.700
			Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert					164.300
			mangelnde energetische Ausstattung					-7,50% -12.300
			Marktangepasster Grundstückssachwert					152.000
			Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
			merkantiler Minderwert					0
Freiräumen des Grundstücks					-10.000			
fehlende Baugenehmigung					-5.000			
fehlender Energieausweis gerundet					-800			
Summe aus Bauschäden und Mängel					-57.500			
Grundstückssachwert in Euro					78.700			

Ermittlung der weiteren Grundstückssachwerte

Blatt 2

Grundstück: Straße: Meisterstraße 61
PLZ/Ort: 32369 Rahden-Wehe
0

Wertermittlungstichtag: 01.06.2025

Qualitätstichtag: 01.06.2025

laufende Nr.		6	7	8	9	10
Bezeichnung		Hühnerstall				
Brutogrundfläche	m²	39				
Preispro Einheit inklusive BNK	Euro	323				
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	12.670				
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro					
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	12.670				
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	23.700				
Baujahr		1990				
Alter		35				
gewöhnliche Nutzungsdauer		30				
errechnete Nutzungsdauer		-5				
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		5				
tatsächliches oder fiktives Alter		25				
Alterswertminderung in %		83				
Linear		L				
Alterswertminderung	Euro	19.700				
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	4.000				
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/bauschäden	Euro					
wirtschaftliche Überalterung	Euro					
abweichende Bauunterhaltung	Euro					
Bemerkungen						
		Summe der Gebäudesachwerte Blatt 2				4.000

Berechnung der Nutzflächenflächen

Blatt1

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Deshalb wird kein Abzug für Putz vorgenommen.

Faktor = 1,00

Nutzfläche Schuppen

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Garage		10,510	6,400	1,00	67,26	67,26	m²
		4,410	6,400	1,00	28,22	28,22	
		2,910	5,000	2,00	29,10	29,10	
		2,900	5,000	3,00	43,50	43,50	
Summe	Nutzfläche Schuppen					168,09	m²

Nutzfläche Schuppen

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Werkstatt		3,670	5,000	1,00	18,35	18,35	m²
Werkstatt		6,400	6,900	1,00	44,16	44,16	
Summe	Nutzfläche Schuppen					62,51	m²

Nutzfläche Schuppen

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Scheune		6,490	4,530	1,00	29,40	29,40	m²
Summe	Nutzfläche Schuppen					29,40	m²

Ermittlung des Grundstücksertragswert

Grundstück: Straße: Meisterstraße 61
PLZ/Ort: 32369 Rahden-Wehe

Wertermittlungstichtag: 01.06.2025

Qualitätsstichtag: 01.06.2025

Kapitalisierungszinssatz: 2,25 %

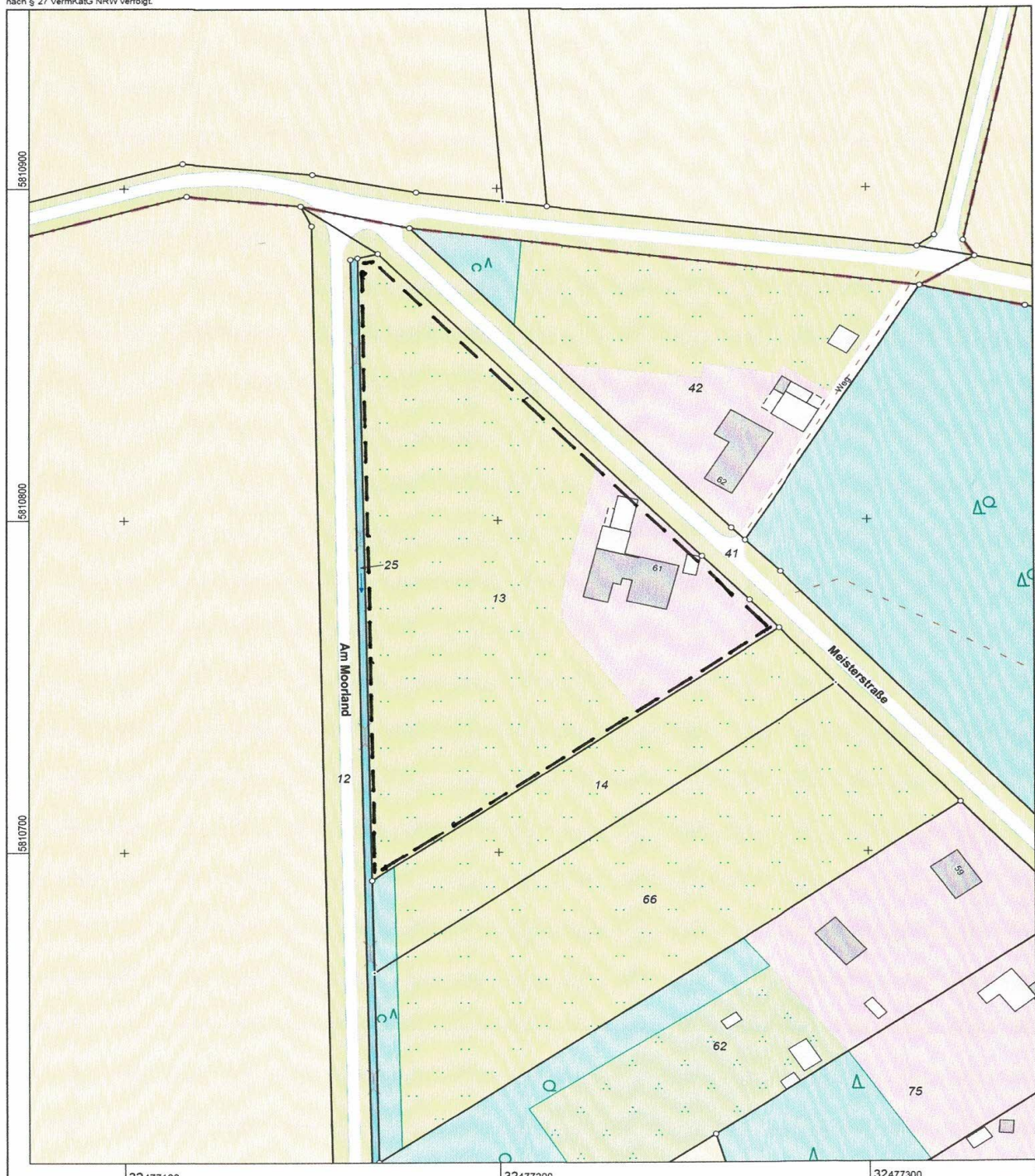
Die Wohnraummieter wurden abgeleitet aus Angaben im Marktbericht des GAA

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Wohnteil	Scheune	Garagen	Werkstatt	
Wohn- bzw. Nutzfläche bzw. Anzahl	m²	120	29	168	63	
Ertrag in Euro/m² pro Monat		4,65	0,75	1,05	1,00	
Ertrag in Euro pro Monat		558	22	176	63	
Jahresrohertrag	Euro	6.700	260	2.110	760	
Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten	%	5,5	5,5	14,5	6,5	
	Euro	369	14	306	49,4	
Instandhaltungskosten in Euro/m²		15,00	6,00	6,00	6,00	
	Euro	1.800	176	1.009	375	
Mietausfallwagnis	%	3	3	3	3	
	Euro	201	7,8	63,3	22,8	
Summe Bewirtschaftungskosten	Euro	2.370	198	1.378	447	
	%	35	76	65	59	
anteiliger Bodenwert	Euro	25.800	1.000	11.800	4.200	
Verzinsung des anteiligen Bodenwerts	Euro	581	22,5	265,5	94,5	
anteiliger Reinertrag	Euro	3.750	39	467	218	
Baujahr fiktiv/tatsächlich		1938	1930	1960	2008	
Alter		87	95	65	17	
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	80	40	40	
errechnete Restnutzungsdauer		-7	-15	-25	23	
angesetzte/geschätzte Restnutzungsdauer		20	10	10	10	
tatsächliches oder fiktives Alter		60	70	30	30	
Barwertfaktor		15,96	8,87	8,87	8,87	
Gebäudeertragswert		59.900	300	4.100	1.900	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
aus Minderertrag	Euro					
nachträgliche Baugenehmigung	Euro					
Bemerkungen						
						Summe der Gebäudeertragswerte in Euro
						66.200
						Bodenwert in Euro
						37.800
						Vorläufiger Ertragswert in Euro
						104.000
						Ertragswertfaktor (Marktanpassung) in %
						0
						Marktangepasster vorläufiger Ertragswert in Euro
						104.000
						Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
						merkantiler Minderwert
						0
						Freiräumen des Grundstücks
						-10.000
						Fehlende Baugenehmigungen
						-5.000
						fehlender Energieausweis
						-800
						Summe aus Bauschäden und Mängel
						-57.500
						Aus LuF Fläche
						17.000
						Verkehrswert über den Grundstücksertragswert in Euro
						47.700

Anlage 1

Lageplan

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1)
DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden
nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Flurstück: 13
Flur: 16
Gemarkung: Wehe
Meisterstraße 61, Rahden

**Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt**

Portastraße 13
32423 Minden

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 03.07.2025
Zeichen: 25-BSN-01535

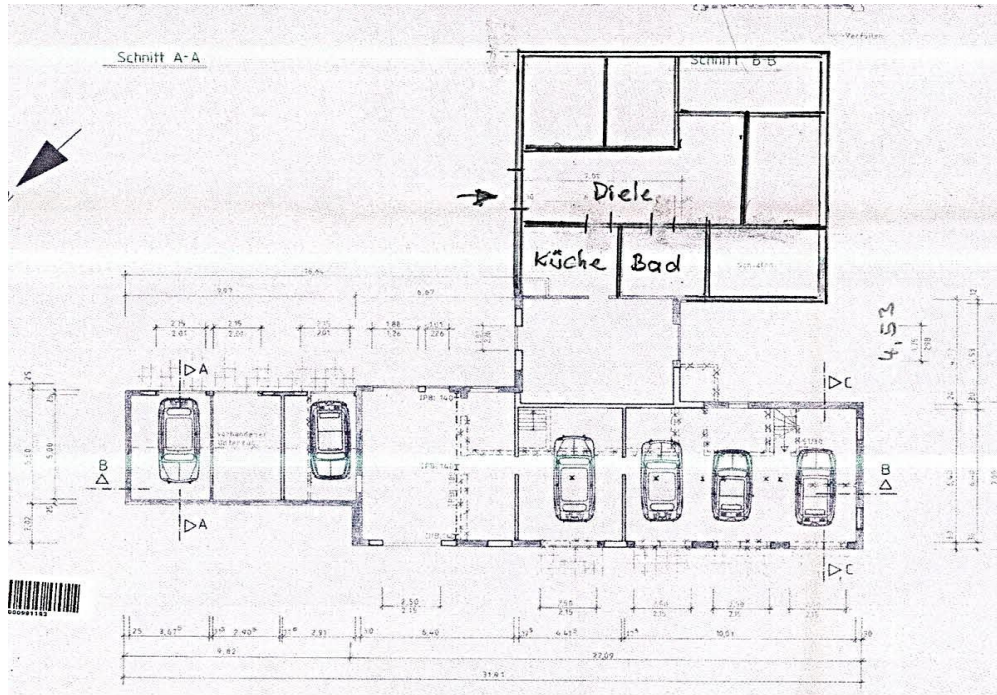




Bild 1 **Ansicht von Westen**



Bild 2 **Ansicht von Südosten**