

Martin Lückermann, Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Lübbecker Straße 52
32339 Espelkamp

E-Mail: Martin.Lueckermann@freenet.de
Telefon: 05743 8171

Auftrags-Nr.: 24 - 02

Fax: 05743 920234
Handy: 0177 8100071

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von der Strasse - Südostansicht

Objektart: freistehendes eingeschossiges Einfamilienhaus und mit ausgebautem Dachgeschoss

Objektanschrift: Finkenweg 4
32351 Stemwede-Levern

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks Zwangsversteigerung
Auftrag des Amtsgerichts vom 16.5.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden
32362 Rahden **Aktenzeichen:** 004 K 002/23

Wertermittlungsstichtag: **01.03.2024**

Qualitätsstichtag: 01.03.2024

Besichtigung am: 12.03.2024 nur von außen

Besichtigungsteilnehmer: Der Unterzeichner

**Der Verkehrswert des Grundstücks Finkenweg 4 in 32351
Stemwede-Levern wird zum Stichtag 1. März 2024 gerundet
auf** **247.000 Euro geschätzt.**

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.

Das Gutachten wird in 5-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 28 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
Haus	185	952	2002	55	224.800
Garage	34	404	2002	40	16.300
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					241.100
Wert der Außenanlagen					9.600
Sachwert der baulichen Anlagen					250.700

Zur Ertragswertermittlung

Die Ermittlung der Ertragswerte erfolgt rein informativ, da der Wert solcher Grundstücke nur in Ausnahmefällen durch den Ertragswert bestimmt wird. Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird der Grundstücksverkehrswert für diese Art Grundstück weitestgehend durch die Sachwerte bestimmt, da Eigeninteresse wie z.B. das alleinige Wohnen und die Gartenbenutzung für den potenziellen Erwerber höchste Priorität hat.

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

Der Kapitalisierungszinsatz wurde mit 2,30 % angesetzt.

Gebäude-Bezeichnung	Wohn-/Nutz-Fläche in m ²	Jahresroh-miete in €/m ²	Bewirtschaftungskosten in €	Restnutzungs-Dauer	Ertragswert zum Stichtag
Haus	126	8.630	2.140	55	169.400
Garage	25	590	141	40	9.800
0	0			0	
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					179.200

Plausibilitätskontrolle Sachwert

Der GAA hat Sachwertfaktoren - Durchschnitt für den gesamten Kreis - angegeben, die für die Ableitung sachverständig durch einen Vergleich mit Gesamtkaufpreisen und Preise pro m² Wohnfläche gewürdigt worden sind.

Zum Bodenwert 638 m² 47.900 Euro

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit -8.100 Euro

Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird dem Grundstückssachwert die höhere Priorität eingeräumt. Die Begründung zur Ableitung ist auf der Seiten 12 und 13 des Gutachtens ausgeführt.

Der Verkehrswert wird, abgeleitet aus dem Grundstückssachwert,

zum Stichtag 1. März 2024 gerundet auf

247.000 € geschätzt.

Espelkamp, den 24.3.2024

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 Grundbuchs	Seiten: 5 - 7
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern des Bodenwerts	Seite: 7
Erläuterungen zu der angesetzten Restnutzungsdauer	Seiten: 7 - 8
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerte	Seiten: 8 - 9
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerte	Seiten: 9 - 10
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seite: 10
Begründung der Marktanpassung	Seiten: 10 - 12
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 13 - 14
Gebäudebeschreibung	Seiten: 15 - 16
Berechnung der Bruttogrundflächen bzw. der Bruttorauminhalte	Seite: 17
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 18 - 20
Ermittlung des Gebäudesachwerts	Seite: 21
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	Seite: 22
Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Seite: 23

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	Marktermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2010
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 2014/2015 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 Sanitärobjecte 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 klassischen Wertermittlungsverfahren, das Vergleichs-, Ertrags- und 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 ihre 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

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

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

Benutzte Abkürzungen

BGF	Bruttogrundfläche
BRI	Bruttonrauminhalt
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 Grundbuchs

Zu der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde per Einschreiben für den 12.3.2024 um 15 Uhr angemeldet.

Zum angegebenen Zeitpunkt erfolgte auf Klingeln - Klingel war außen hörbar - an der Haustür keine Reaktion. Es wurde 15 Min. gewartet.

Das Grundstück mit der aufstehenden Immobilie konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

Zu den Annahmen für die Schätzung

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die Bauakte der Gemeinde Stemwede, die vor Ort vorgefundene Gegebenheiten sowie die Erfahrungen des Unterzeichners.

Zur Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Ortsteil Levern der Gemeinde Stemwede Rahden - ca. 14.000 EW - am westlichen Rand des Ortszentrums. Der Ortsteil Levern hat rund 2.300 Einwohner. Die für das tägliche Leben benötigte Infrastruktur - Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Verwaltung und Kirche - ist vollständig im Ortszentrum vorhanden und größtenteils fußläufig erreichbar.

Die Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, ca. 500 m bis ins Zentrum, ist eine der guten Wohnlagen von Levern. Die Lage an der mäßig frequentierten Siedlungsstraße ist ruhig.

Der Außenbereich des Grundstücks ist schlecht bis gar nicht gepflegt worden. Im hinteren Gartenbereich ist Geflügel in mehreren laienhaft selbst gefertigten Verschlägen untergebracht. Ferner ist der weitere Bereich mit Gerümpel vollgestellt.

Zu den Bauakten

Die Bauakte der Gemeinde Stemwede wurde eingesehen. Der Inhalt der Bauakte des Eigentümers gibt den vorhandenen Bestand vollständig wieder. Die vorgefundene Baulichkeiten entsprechen in den Gebäudeabmessungen den in der Bauakte enthaltenen Grundrissplänen.

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Kommune ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Mischgebiet Dorf dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3.7 "Schröttinghauser Straße" der Gemeinde Stemwede. Die Bebaubarkeit ist nach §30 BauGB - Bauen im Bereich eines Bebauungsplanes - gegeben.

Die vorhandene Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung mit Wohnhäusern.

Zum Grundbuch

Es wurde Einsicht in das Grundbuch von Levern beim Amtsgericht Rahden genommen. In Abteilung II sind bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Das Grundstück - Flurstück 345 - liegt in der Flur 7 der Gemarkung Levern. Es ist 638 m² groß und im Grundbuch von Levern beim Amtsgericht Rahden mit der Blatt-Nr. 734 eingetragen.

Zu Baulasten

Baulasten sind nicht eingetragen.

Zu Altlasten

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

Zur Nutzung

Das Gebäude wird offensichtlich bewohnt. Von wem, konnte nicht ermittelt werden..

Zur Raumaufteilung

Die Raumaufteilung entspricht laut den Bauplänen in der Bauakte der Gemeinde Stemwede zeitgemäßen Vorstellungen.

Zum baulichen Zustand und der Ausstattung der Gebäude

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude ist 2001/02 in herkömmlicher konventioneller Mauerwerksmassivbauweise mit zweischaligen Außenwänden errichtet worden. Das Gebäude ist eingeschossig, nicht unterkellert und mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Dach - Satteldach - ist steil geneigt.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, ein Abstellraum, ein Gäste-WC und die Eingangsdiele mit der Treppe. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlaf-, zwei Kinderzimmer, ein Bad und ein Flur mit der Treppe.

Die Größe der Wohnfläche beträgt 126 m².

Die Ausstattung des Gebäudes dürfte weitgehend einem Baujahr um 2000 entsprechen. Vorhanden sind isolierverglaste Kunststofffenster. Ferner dürften eine Warmwasserzentralheizung - Feuerung Öl -, Fußboden aus Teppichboden, Laminat oder Keramikfliesen - jeweils auf schwimmendem Estrich und Tapeten an den Wänden vorhanden sein. In den Sanitärräumen dürften Keramikfliesen an Wänden - wahrscheinlich raumhoch - und auf dem Boden vorhanden sein.

Modernisierungen im Inneren sind nur im Rahmen der normalen Unterhaltung erfolgt.

Die sonstige energetische Ausstattung entspricht den Gepflogenheiten, wie sie in den 2000er Jahren üblich waren - zweischaliger Wandaufbau mit Luftschicht, Decken und Dach mit Wärmedämmung entsprechen den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung 1995.

Das Gebäude macht von außen einen normal gepflegten Eindruck. Die Bauunterhaltung von außen wird als normal unterstellt. Über die Unterhaltung des Gebäudes im Inneren können aufgrund der versagten Inaugenscheinnahme keine Aussagen getroffen werden.

Ausrichtung der Hauptwohnräume

Die Hauptwohnräume sind überwiegend nach Süden und zum Westen ausgerichtet.

Zu Baulasten

Baulasten sind nicht eingetragen.

Zu besonderen Bauteilen

Als besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, sind die Terrassenüberdachung sowie die Verbindungsmauer zur Garage zu berücksichtigen.

Zu der energetischen Ausstattung des Gebäudes

Ob es einen Energieausweis gibt, konnte aufgrund der versagten Ortsbesichtigung nicht erfragt werden.

Das Gebäude ist von der Bauart und der Ausstattung ein typischer Bau aus den 2000er Jahren. Es wird unterstellt, dass die energetische Ausstattung - zweischalige Außenwände mit Wärmedämmung und ungedämmte Kellerdecke sowie mit Wärmedämmung des Daches - überwiegend dem Standard Anfang der 2000er Jahre - nach den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1995 - entsprechen dürfte.

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.

Zur Garage

Die separat stehende Garage ist ebenfalls 2001/2 in herkömmlicher konventioneller Mauerwerksmassivbauweise mit einschaligen Außenwänden und einem massiven Flachdach errichtet worden.

Sie ist aufgeteilt in einen Garagen- und einen Abstellraum. Der Garagenraum bietet Platz für einen PKW. Die Nutzfläche beträgt 25 m².

Zu den Außenanlagen

Vorhanden ist eine Zufahrt zur Garage. Diese ist gleichzeitig der Zugang zum Eingang. Ferner sind die üblichen grundstückseigenen Erschließungsleitungen wie Abwasserleitungen, Telefon, und Wasser vorhanden.

Die Gartengestaltung ist nur im vorderen Teil vorhanden. Im hinteren Teil stehen wie schon zuvor beschrieben Verschläge für Kleintiere und Gerümpel.

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

Es können nur Aussagen zu von außen sichtbaren Schäden gemacht werden.

Die Bauunterhaltung des Gebäudes von außen ist normal. Für den inneren Bereich können aufgrund der versagten Inaugenscheinnahme keine Aussagen getroffen werden.

Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter

Zum Ansatz des Bodenwerts

Das Grundstück liegt im geschlossenen Siedlungsbereich des Ortsteils Levern der Gemeinde Stemwede, ca. 500 m nordwestlich von der Mitte des Ortszentrums.

Umfassende Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf - Kindergarten, Grundschulen, Ärzte, Verwaltung, Geschäfte und Vergnügungsstätten sind im Zentrum vorhanden. Sie sind fußläufig zu erreichen.

Es besteht aus dem Flurstück 345 der Flur 7 in der Gemarkung Levern. Die Größe beträgt 638 m². Dies entspricht der Hof- und Gebäudefläche.

Die Form des Grundstücks ist nahezu rechteckig. Die Breite des Grundstücks - Straßenfront Westseite Ausdehnung in Ost-/Westrichtung - beträgt ca. 20 m und die Tiefe - Ausdehnung in Nord-/Südrichtung - ca. 30 m.

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Siedlungsstraße.

Das Grundstück liegt in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für Mischbebauung (MD) dargestellt ist. Es liegt im Bereich des Bebauungsplans 3.7 "Schröttinghauser Straße" der Gemeinde Stemwede. Das Grundstück ist nach §30 BauGB - Bauen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - bebaubar. Die vorhandene Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung mit Wohnhäusern.

Die Richtwertkarte 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich von Rahden, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung Wohnen einen Wert von 75 €/m² bei I bis II geschossiger Bebauung einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an. Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 750 m² angegeben.

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

Die Ableitung und Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf den Seiten 13 und 14.

Zur angesetzten Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Das Baujahr des Gebäudes wird mit 2002 angenommen. Es ist in herkömmlicher konventioneller Mauerwerksmassivbauweise mit zweischaligen Wänden sowie Betondecke und einem Satteldach in Holzbauweise mit Dachziegeln aus Ton errichtet worden.

Modernisierungsmaßnahmen dürften weitestgehend nur im Rahmen der üblichen Unterhaltung durchgeführt worden sein. Der Unterhaltungszustand wird als normal eingestuft.

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

Die Modernisierungspunktzahl wird auf 0 bis 4 Punkte geschätzt. Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" angesetzt.

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

Zur angesetzten Restnutzungsdauer des Wohnhauses

Das Baujahr des Gebäudes wird mit 2002 angenommen. Es ist in herkömmlicher konventioneller Mauerwerksmassivbauweise mit zweischaligen Wänden sowie Betondecke und einem Satteldach in Holzbauweise mit Dachziegeln aus Ton errichtet worden.

Modernisierungsmaßnahmen dürften weitestgehend nur im Rahmen der üblichen Unterhaltung durchgeführt worden sein. Der Unterhaltungszustand wird als schlecht eingestuft.

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

Die Modernisierungspunktzahl wird auf 0 bis 1 Punkt geschätzt. Der Modernisierungsgrad wird als "nicht modernisiert" angesetzt.

Das Gebäudes ist nahezu 22 Jahre alt. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 58 Jahre.

Nach den Vorgaben der Anlage 2 wird die Restnutzungsdauer beim Ansatz von 1 Punkt mit der rechnerischen Restnutzungsdauer angegeben. Aufgrund des ungewissen Unterhaltungszustandes wird die Restnutzungsdauer mit 55 Jahren angesetzt.

Zu den Ansätzen der Gebäudesachwerte

Die aufstehenden Baulichkeiten stimmen in ihren Abmessungen mit den in der Bauakte befindlichen Plänen überein. Die BGF und die WF sowie NF wurden anhand der Angaben in der Bauakte der Gemeinde Stemwede ermittelt.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundflächen.

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 bekannte gegebenen Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Zu dem Wohnhaus

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Der Ansatz der Baukosten für das Wohngebäude erfolgt für ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit steil geneigtem Dach und ausgebautem Dachgeschoss - Gebäudeklasse 1.31 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 18 - 19.

Ansatz des Baupreisindex

Da Rahden im überwiegend ländlich geprägten Bereich des Kreises Minden-Lübbecke in NRW liegt und dieser unmittelbar an die ebenfalls ländlich geprägten Bereiche der Kreise Diepholz, Nienburg und Schaumburg 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

Es sind die Terrassenüberdachung und die Verbindungsmauer zur Garage zu berücksichtigen.

Zu den Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von den Gebäudesachwerten erfasst. Üblich sind hier Ansätze von 3 bis 8 %. Aufgrund der wenigen Außenanlagen wird ein Ansatz von 4 % als zutreffend erachtet.

Zu objektspezifischen Eigenschaften

Zum 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 nach dem 1.11.1977 errichtet worden sind durch einen Energieausweis, der die Energieeffizienzklasse für dieses Gebäude ausweist.

Das Fehlen dieses Ausweises wird mit einem Abschlag von 600 € berücksichtigt.

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 2010/11 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung".

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

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.

Für das Hauptgebäude

Es sind von außen augenscheinlich keine erkennbaren Schäden festgestellt worden.

Über das Innere können aufgrund der versagten Inaugenscheinnahme keine Aussagen getroffen werden.

Zu Freilegungskosten

Auf dem Grundstück lagert im Außenbereich einiges Gerümpel. Aufgrund des äußeren Eindrucks kann unterstellt werden, dass es im Inneren nicht viel besser aussieht. Selbst die Garage dürfte vollgestellt sein, da Fahrräder und Rasenmäher vor der Garage abgestellt sind und das Auto aufgrund der größeren Ölflecken auf der Zufahrt nicht in der Garage abgestellt wird.

Für die Freilegung des Grundstücks werden 7.500 € in Abzug gebracht.

Zusammenfassend Abzug für objektspezifische Eigenschaften

Es werden Kosten für negative objektspezifische Eigenschaften Höhe von 8.100 € in Ansatz gebracht.

Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswerts

Zu den angesetzten Erträgen

Die Wohnfläche (WF) wird mit rund 126 m² ermittelt.

Die Miete der Wohnung wird anhand der Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke und Mietspiegeln im Internet sowie Mietangeboten in der Presse geschätzt.

Es wird unterstellt, dass die Ausstattung des Wohngebäudes dem Ausstattungsstandard, der Anfang der 1980er Jahre üblich war, entspricht.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des GAA Minden-Lübbecke werden für Stemwede Mietwerte für Wohnungen von 5,70 €/m² (Baujahr 2000) und 6,15 €/m² (Baujahr 2010) angegeben.

Die Mietspiegel aus dem Internet sind sehr pauschal und wenig differenziert, da sie nur die Größe und nicht die Ausstattung der Wohnungen abhängig der Baujahre berücksichtigen.

Übereinstimmend wird in den Quellen die Grundmiete für Rahden für eine 80 m² große Wohnung mit rund 6,50 €/m² kalt angegeben.

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

Für die weitere Abschätzung des Ertrags wird auch aufgrund der unterstellten nicht mehr zeitgemäßen energetischen Ausstattung die Miethöhe anhand der Baujahrsklasse 2000 mit 5,70 €/m² gewählt.

Da die Angaben weitgehend aus den Verhältnissen der Jahre 2020 bis 2022 abgeleitet worden sind, wird bis zum Stichtag eine Mietsteigerung von 5% unterstellt.

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Mietansatz von gerundet 6,00 €/m².

Der GAA gibt weiter Korrekturfaktoren für die Ortslage, die Wohnungsgröße sowie für die Lage der Wohnräume an.

Für die Lage unmittelbar am Rand des Zentrums des Ortskerns wird der Korrekturfaktor mit 0,9 gewählt.

Für die Größe der Wohnung - 126 m² - wird ein Korrekturfaktor von 0,87 gewählt.

Rund 45 % der Wohnfläche liegen im Dachgeschoss. Der Anpassungsfaktor für die Lage im Dachgeschoss wird mit 0,95 angegeben. Daraus wird ein Faktor von $1-0,45*0,05=$ gerundet 0,98 gewählt.

Subsumiert wird für die Wohnung ein Korrekturfaktor von 0,77 angesetzt.

Dies ergibt einen Ansatz der Miete für die Wohnung von rund 4,65 €/m².

Aufgrund der Möglichkeit der Gartennutzung bei Einfamilienhäusern ist die Miete pro m² Wohnfläche für solche Grundstücke in der Regel höher als die Miete für vergleichbare Mietwohnungen.

Die Anpassung der Miete aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften als Einfamilienhaus wird auf 10 % geschätzt.

Die Miete für das Einfamilienhaus wird mit 5,70 €/m² angesetzt.

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 dem vorgenommenen prozentualen Ansatz wurde darauf geachtet, dass diese Kosten rund 400 € für das Wohnhaus betragen.

Zu den Instandhaltungskosten

Üblicherweise sind nach der II. Berechnungsverordnung für Wohnräume, deren Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre zurückliegt, 13,45 €/m² zu berücksichtigen.

Aufgrund des Unterhaltungszustandes wird ein Wert von 12,00 €/m² Wohnfläche für dieses Objekt für notwendig erachtet.

Zu dem Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung, aber unter Berücksichtigung der mäßigen Energiebilanz und der Größe der Wohnflächen anhand von Angaben in der Literatur auf 3,0 % geschätzt.

Zum Ansatz des Kapitalisierungzinssatzes

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt in dem Grundstücksmarktbericht 2023 für Zweifamilienhäuser einen Durchschnittswert von 2,3 % an. Es erfolgt aufgrund der Lage, der Eigenschaft Einfamilienhaus und der nicht mehr zeitgemäßen energetischen Ausstattung ein Ansatz von 2,3 %.

Zu dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück liegt am Rand des Zentrums des Ortsteils Levern der Gemeinde Stemwede. Bei dem auf dem Grundstück stehenden Bauwerk handelt es sich um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss - Satteldach.

Es wird unterstellt, dass in dem Gebäude nur eine Wohnung vorhanden ist.

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken steht eindeutig die Eigennutzung der Eigentümer mit den vorrangigen Prioritäten allein Wohnen und die Nutzung des Gartens 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 mit der Erkenntnis des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke.

Begründung der Marktanpassung

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt in seinem Marktbericht 2023 für Ein- u. Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren vom vorläufigen Sachwert - mit linearer Abschreibung und normaler innerörtlicher Wohnlage - zur Anpassung an den Marktwert an.

Der vorläufig ermittelte Grundstückssachwert (GSW) ohne Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften beträgt rund 298.600 €. Für die weitere Abschätzung des Verkehrswerts wird der vorläufige Grundstückssachwert mit 300.000 € angenommen.

Die Restnutzungsdauer bei dem Gebäude beträgt 55 Jahre.

Für das Jahr 2024 ist der Grundstücksmarktbericht zum Stichtag noch nicht veröffentlicht. Es wird auf den Grundstücksmarktbericht 2023 zurückgegriffen.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 wird vom GAA für einen Sachwert von 300.000 € und einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ein Sachwertfaktor von 1,03 angegeben.

Für einen Sachwert von 300.000 € und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren wird ein Sachwertfaktor von 0,91 angegeben.

Der Sachwertfaktor für einen vorläufigen Grundstückssachwert von 298.600 € und einer RND von 55 Jahren wird mit $1,03 \cdot 0,91 \cdot 5/20 = 1,00$ 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 sowie zur speziellen Lage auf dem Grundstücksmarkt für Stemwede werden keine Aussagen getroffen.

Der GAA gibt Stemwede für Einfamilienhausgrundstücke von 2022 zu 2023 eine allgemeine Preissteigerung von 10 % an.

In Stemwede lag die Preissteigerung bei rund 5 %.

Die Standardabweichung wird auf mindestens +/- 10 % geschätzt. Für die Lage dieses Grundstücks in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Ortsteils Levern der Gemeinde Stemwede mit seinen Versorgungseinrichtungen dürfte die Abweichung bei - 5 % liegen.

Die Abweichung wird für die Lage dieses Grundstücks auf - 5 % geschätzt.

Der Sachwertfaktor wird mit $1,00 \cdot 0,95 = 0,95$ angesetzt. Dies entspricht einem Abschlag vom vorläufigen Grundstückssachwert von 5 %.

Dies ergibt einen vorläufigen Verkehrswert von gerundet 283.700 €.

Anpassung des Wertes an den Stichtag

Die vom GAA des Kreises Minden-Lübbecke gemachten Angaben beruhen auf den Marktverhältnissen aus 2021/22. Deshalb ist über Anpassungen bis zum Stichtag in 2024 nachzudenken.

Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinssätze und der gestiegenen Lebenshaltungskosten - speziell der Energiekosten - ist die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien seit dem II. Quartal 2022 gesunken.

Auch der Immobilienteil der hiesigen Presse sowie der 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 deutlich gesunken.

Laut Veröffentlichungen in der Presse sind die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser um ca. 10 % gesunken.

Die weitere Marktanpassung wird auf -10% geschätzt.

Verkehrswert

Der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Eigenschaften wird zum Stichtag 1.3.2024 auf gerundet 255.300 € geschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften

Objektspezifische Eigenschaften sind mit 8.100 € in Abzug gebracht worden.

Der Verkehrswert des Grundstücks Finkenweg 4, 32351 Stemwede-Levern wird zum Stichtag 1. März 2024 unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften gerundet auf 247.000 Euro geschätzt.

Prüfung der Plausibilität

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

Der durchschnittliche Wert eines Grundstücks in Rahden mit einem aufstehenden Gebäude der Baujahrsklasse 1995 bis 2009 wird mit 305.000 € angegeben.

Ohne die Abzüge für die objektspezifischen Eigenschaften und die Preissenkungen in 2022/23 beträgt der vorläufige Grundstückssachwert gerundet 283.700 €.

Der geschätzte Wert weicht um ca. 7 % nach unten ab.

Bei einer Schätzungsgenauigkeit von +/- 10 % wird der geschätzte Wert aufgrund des ungewissen Gebäudezustands als plausibel angesehen.

Ermittlung des Bodenwerts

Angaben zum Kataster und Grundstücksgrößen

Beschreibung der Ortslage

Stemwede ist eine sehr ländlich geprägte Flächengemeinde mit rund 14.700 Einwohnern in 13 Ortsteilen. Sie liegt auf der Südostseite des Stemweder Berges in der Nähe des Dümmer Sees. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die L770 sowie über die B239 bzw. B51. Die nächste Autobahnauffahrt auf die A 1 liegt ca. 35 km entfernt. Die nächsten Bahnhöfe - Bohmte und Lemförde - sind ca. 15 km entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr ist mäßig. Versorgungseinrichtungen sind nur in wenigen Hauptorten vorhanden. Als Schulangebot sind Grundschulen und eine Sekundarschule vorhanden. Die Sekundarschule soll in eine Gesamtschule umgewandelt werden. Ein Gymnasium ist ca. 20 km entfernt. Industrielle Arbeitsplätze konzentrieren sich überwiegend auf einen Konzern - Autozulieferung - und werden im ausreichenden Maß sowie in Nachbarkommunen angeboten.

Die Gemeinde Stemwede hat drei Hauptzentren, in denen noch eine Infrastruktur, die für das tägliche Leben notwendig ist, vorhanden ist. Dies sind die Ortsteile Dielingen, Levern und Wehdem.

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Levern, ca. 500 m vom Ortszentrum entfernt. Im Zentrum des Ortsteils ist eine für das tägliche Leben notwendige Infrastruktur vorhanden. Im Ortsteil wohnen ca. 2.300 Personen. Die Wohnlage wird für den Ortsteil Levern und auch für die Gemeinde Stemwede als gut eingeschätzt.

Grundstücksbeschreibung Form: rechteckig
Oberfläche: eben
Straßenfront: ca. 20 m Grundstückstiefe: 30 m
Das Grundstück wird durch Straßen von Westen her erschlossen

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Darstellung im Flächennutzungsplan: Mischgebiet Dorf (MD)

Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 3.7 "Schröttinghauser Straße"

Außenbereichssatzung: keine Außenbereichssatzung

Innenbereichssatzung: keine Innenbereichssatzung

Bebaubarkeit infolge: im Zusammenhang bebauter Ortsteile §30 BauGB

vorhandene Erschließung: innerörtliche Siedlungsstraße mit beidseitigem Bürgersteig Asphalt

Erschließungsbeiträge: Wasser, Ab- u. Regenwasserkanal, Gas, Telefon
Die Erschließungskosten sind vollständig abgegolten.

Baulasten: Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Grundstück nicht mit einer Baulastenlastung versehen.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht kein Altablagerungsbereich.

für Wohngebiet inklusive Erschließung und Straßenbau

für Gewerbegebiet inklusive Erschließungskosten

für Landwirtschaft Acker Preise stark steigend
Wiese Preise steigend

Stand	
01.01.2022 pro m ²	01.01.2023 pro m ²
75	75

Ermittlung des Bodenwerts

Vorbemerkungen

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches des Kerns des Ortsteils Levern der Gemeinde Stemwede und ist nach §30 BauGB - Bauen im Bereich eines B-Planes - 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 Seite 7 des Gutachtens.

Berechnung des Bodenwerts

Richtwert	75,0 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstücks	750 m ²

Korrekturfaktoren laut Marktbericht des GAA	600 m ²	1,00
	800 m ²	1,00
	m ²	

gewählter Korrekturfaktor	1,00
---------------------------	------

Ansatz

Teilfläche 1	Größe	638 m ²	75,0 Euro/m ²	=	47.900 Euro	
Teilfläche 2	Größe	0 m ²	a	Euro/m ²	=	0 Euro
		638 m ²				47.900 Euro

Berücksichtigung Leitungsrecht	=	Euro
--------------------------------	---	------

Getrennt zu bewertender Grundstücksteil					
Teilfläche 3	Größe	0 m ²	0,0 Euro/m ²	=	0 Euro
	Abzug Vermessungskosten			=	0 Euro
					0 Euro

Bodenwert	gerundet	47.900 Euro
------------------	----------	--------------------

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

Die angegebene Ausstattung beruht in Teilen auf Annahmen, da eine Besichtigung versagt worden ist.

Bauwerk:	eingeschossiges, nicht unterkellertes Wohngebäude mit ausgebautem
Nummer im beigefügten Lageplan:	
Anzahl der Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss
Nutzungsart:	Wohnen
Gebäudeklasse der NHK 2010:	1.31
Baujahr:	2002/03
Anbauten:	freistehende Garage
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80
übliche Restnutzungsdauer:	58
geschätzte Restnutzungsdauer:	55

Gebäudebeschreibung

tragende Konstruktion:	Mauerwerksmassivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Abdichtungen:	vertikal: horizontal: Papplagen

Geschosse Rohbau

Erdgeschoss

Außenwände:	Mauerwerk Mauerwerk m. Mörtelfugen	zweischalig mit Wärmedämmung Porotonziegel
Innenwände:	tragende: Mauerwerk m. Mörtelfugen nicht tragende: Mauerwerk mit Mörtelfugen	Kalksandsteine Porenbetonsteine
Decken:	Vollbetondecke	
Treppen:	Wangentreppe	

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: fraglich	

Geschosse Ausbau

Außenwände:

Wohnhaus	Geschosse: Verklinkerung Sockel: gefugte Vormauersteine	
Anbau/Garage	Geschosse: Verklinkerung Sockel: gefugte Vormauersteine	
Fenster:	Kunststofffenster Verglasung: Isolierverglasung	Drehkipflügelfenster

Fensterbänke:

außen: Kunststein
innen: Naturstein

Außentüren:

Kunststofftüren
Türblatt mit Glas

Innentüren: im Erdgeschoss

Blätter: Holzwerkstoff

kunststoffbeschichtet

Innentüren: im Dachgeschoss

Blätter: Holzwerkstoff

kunststoffbeschichtet

Zargen: Holzzargen

Umfassungszargen

Bodenbeläge:

Haupthaus schwimmender Estrich

Umfassungszargen

Anbau

Laminat

Keramikplatten

Teppichboden

PVC-Belag

Sanitärräume: Keramikplatten

Innenwandoberflächen:

Putz

Tapeten

Sanitärräume: Fliesen

Deckenuntersicht

Putz, Rauhfasertapeten, gestrichen

Treppen:

Belag: Holz

Geländer: Stahlgeländer

Heizung:

Warmwasserzentralheizung

Feuerung:

Öl

Warmwasserversorgung:

Warmwasserversorgung zentral

Sanitärinstallation:

Ausstattung: Dusche, Wanne, Waschbecken, WC

Leitungen: Kupferrohr

Abw-leitungen: Kunststoff

Elektroinstallation:

zeitgemäß

ausreichend getrennte Stromkreise

Leitungen: unter Putz

Normalprogramm weiß

ausreichende Brennstellen

Informationstechnische Anlagen:

Telefon, Satellitenanlage

Schall- und Wärmeschutz:

dem Baujahr entsprechend unzureichend

Besondere Ausstattung:

nicht feststellbar

Besondere Bauteile:

nicht feststellbar

Gesamtausstattung:

normal

Bau- u. Unterhaltungszustand:

normal

Baumängel u. Bauschäden:

siehe Erläuterungen

Berechnung der Bruttogrundflächen**Bauteil 1 Haupthaus**

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	10,490	8,990	1,00	94,31		m^2
	A 3,915	1,000	1,00	-3,92		m^2
Dachgeschoss	10,490	8,990	1,00	94,31	90,39 94,31	m^2 m^2
Summe Bruttogeschoßfläche		Bauteil 1		Haupthaus	184,70	m^2

Bauteil 2 Garage

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	8,990	3,740	1,00	33,62	33,62	m^2
Summe Bruttogeschoßfläche		Bauteil 2		Garage	33,62	m^2

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

für ein freistehendes Einfamilienhaus, zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Gebäudeklasse nach NHK 2010: 1.31

Zweifamilienhaus: nein

Baunebenkosten sind in den Kosten mit 17% berücksichtigt.

	Standartstufe					Wägungs-anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, 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, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung 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, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-dachkonstruktionen; 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 Einbruchschutz	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, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion u. Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung, Kappendecke; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- u. Holzbalkendecken mit Tritt- u. Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art u. Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11

Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden in einfacher Art u. Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden in besserer Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstriche, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- u. Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; einfache Wand- u. Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. Zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hoch-wertige Bäder, Gäste-WC; hoch-wertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einfache Gasaußenwand-thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warm-Wasser Erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm-Wasser Erzeugung u. Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme-pumpe, Hybrid-Systeme; auf-wendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6
	0,0	1,0	8,0	0,0	0,0	9,0

Kostenkennwerte NHK 2010 655,00 € /m²BGF 725,00 € /m²BGF 835,00 € /m²BGF 1.005,00 € /m²BGF 1.260,00 €Anteil pro Standardstufe 0,00 € /m²BGF 79,75 € /m²BGF 743,15 € /m²BGF 0,00 € /m²BGF 0,00 €**Kostenkennwert (Summe)** für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut **822,90 € /m²BGF****822,90 €****Zuschlag für Ausbau Keller**

5%

41,15 €**864,05 € /m²BGF**

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Gebäudeklasse: 14.1

Baunebenkosten sind in den Kosten mit

12 % berücksichtigt

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen sind wie folgt einzustufen:

Garagen in Massivbauweise Standartstufe 4

	Standartstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker ect.)
Konstruktion	Stahl - und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große Stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	Befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- u. Wärmeabzuganlagen; mechanische Be- u. Entlüftungsanlagen; Parksysteme für 2 PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- u. zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme 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 € /m² BFG

0,00 € /m² BFG

404,20 € /m² BFG

Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Finkenweg 4
PLZ/Ort: 32351 Stemwede-Levern

Wertermittlungsstichtag: 01.03.2024
Qualitätsstichtag: 01.03.2024

Baupreisindex für		Wohngebäude insgesamt	Basis 2015 = 100
	zum Stichtag	= 161,3	IV. Quartal 23
	zur Basis der Baukosten	= 90,05	
	Umrechnungsfaktor zum Stichtag	= 1,791	

laufende Nr.	1	2	3	4	5
Bezeichnung	Haus	Garage			
Preis pro Einheit inklusive BNK	m ² Euro	185 952	34 404		
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	175.860	13.590		
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro	6.000			
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	181.860	13.590		
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	325.800	24.300		
Baujahr tatsächlich/fiktiv		2002	2002		
Alter		22	22		
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	60		
errechnete Nutzungsdauer		58	38		
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		55	40		
tatsächliches oder fiktives Alter		25	20		
Alterswertminderung in %		31	33		
Nach Ross/linear/Vogels/AVGVA	L	L			
Alterswertminderung	Euro	101.000	8.000		
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	224.800	16.300		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Baumängel/Bauschäden	Euro				
fehlende Baugenehmigungen	Euro				
Abbruchkosten	Euro				
Bemerkungen					
Besondere Bauteile					
Terrassenüberdachung	3.500 €	Summe der Gebäudesachwerte in Euro	241.100		
Verbindungsmauer	2.500 €	Außenanlagen %-ual vom Gebäudewert	4	9.600	
	€	Bodenwert in Euro		47.900	
	6.000 €	Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro	298.600		
	€	Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag)	-5%	-14.900	
	€	Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert		283.700	
	€	Wertsteigerung ImmoMarkt v. veröffentlichten Daten bis Stichtag			
		aus Preissenkung 2022/24	10,00%	-28.400	
		Marktangepasster Grundstückssachwert		255.300	
		Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
		Freilegungskosten		-7.500	
		Baugenehmigung		-600	
		fehlender Energieausweis			
		Summe aus Bauschäden und Mängel			
		Marktangepasster Grundstückssachwert		247.200	
		aus getrennt veräußerbare Teilstücke			
		Grundstückssachwert in Euro		247.200	

Berechnung der Wohn- und Nutzflächenflächen

Blatt1

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Deshalb wird ein Abzug für Putz vorgenommen.
Faktor = 0,97

Wohnfläche

		Länge	Breite	Bruttofläche	Nettofläche	
EG	Wohnen u. Essen	7,110	4,510	32,07		m^2
		3,010	3,510	10,57		m^2
		3,010	0,900	1,35		m^2
		2,370	0,600	1,42		m^2
		0,700	0,280	-0,20		m^2
				45,21		
					43,86	
	Küche	4,735	2,510	11,88		m^2
		0,900	0,400	-0,18		m^2
				11,70		m^2
					11,35	m^2
	Abstellraum	1,885	1,885	3,55		m^2
	Gäste-WC	1,885	1,260	2,38		m^2
	Diele	3,260	2,925	9,54		m^2
		2,600	1,120	1,46		m^2
		3,900	1,000	-3,90		m^2
				7,09		m^2
					6,88	m^2
	Terrasse	1,000	3,915	0,98		m^2
					0,98	m^2
	Erdgeschoss				68,82	m^2
DG	Eltern	3,385	4,560	15,44		m^2
		1,250	5,560	-3,48		m^2
		3,070	0,875	2,69		m^2
		0,340	0,340	-0,12		m^2
				14,53		m^2
					14,10	m^2
	Kinderzimmer	2,985	4,510	13,46		m^2
		1,250	4,510	-2,82		m^2
		2,560	1,275	3,26		m^2
		0,800	0,800	0,32		m^2
				14,23		m^2
					13,80	m^2
	Kinderzimmer	2,985	4,985	14,88		m^2
		1,250	4,985	-3,12		m^2
		3,070	0,750	2,30		m^2
				14,07		m^2
					13,65	m^2
	Bad	3,260	2,560	8,35		m^2
		0,750	2,560	-0,96		m^2
				7,39		m^2
					7,16	
	Flur	3,750	1,510	5,66		m^2
		0,800	0,800	-0,32		m^2
		3,500	1,260	4,41		m^2
		1,250	1,260	-0,79		m^2
				8,97		m^2
					8,70	
	Dachgeschoss				57,40	
	Summe				126,22	m^2

Nutzfläche

		Länge	Breite	Bruttofläche	Nettofläche	
EG	Garage	3,010	5,635	16,96	16,96	m^2
	Abstellraum	3,010	2,510	7,56	7,56	m^2
					24,52	m^2

Ermittlung des Grundstücksertragswert

Grundstück: Straße: Finkenweg 4
 PLZ/Ort: 32351 Stemwede-Levern

Wertermittlungsstichtag: 01.03.2024

Qualitätsstichtag: 01.03.2024

Kapitalisierungszinssatz: 2,30 %

Die Wohnraummieten wurden abgeleitet aus Angaben im Marktbericht des GAA

laufende Nr.		1	2	3	4	5					
Bezeichnung		Haus	Garage								
Wohn- bzw. Nutzfläche bzw. Anzahl	m ²	126	25								
Ertrag in Euro/m ² pro Monat		5,70	2,00								
Ertrag in Euro pro Monat		719	49								
Jahresrohertrag	Euro	8.630	590								
Bewirtschaftungskosten											
Verwaltungskosten	%	4,25	4,25								
	Euro	367	25								
Instandhaltungskosten in Euro/m ²		12,00	4,00								
	Euro	1.515	98								
Mietausfallwagnis	%	3	3								
	Euro	258,9	17,7								
Summe Bewirtschaftungskosten	Euro	2.140	141								
	%	25	24								
anteiliger Bodenwert	Euro	44.800	3.100								
Verzinsung des anteiligen Bodenwerts	Euro	1.030	71,3								
anteiliger Reinertrag	Euro	5.459	378								
Baujahr fiktiv/tatsächlich		2002	2002								
Alter		22	22								
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	60								
errechnete Restnutzungsdauer		58	38								
angesetzte/geschätzte Restnutzungsdauer		55	40								
tatsächliches oder fiktives Alter		25	20								
Barwertfaktor		31,03	25,97								
Gebäudeertragswert		169.400	9.800								
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale											
Baumängel/Bauschäden	Euro	0	0								
aus Minderertrag	Euro										
nachträgliche Baugenehmigung	Euro										
Bemerkungen	Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					179.200					
	Bodenwert in Euro					47.900					
	Vorläufiger Ertragswert in Euro					227.100					
	Ertragswertfaktor (Marktanpassung) in %					0 0					
	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert in Euro					227.100					
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale										
	Freilegungskosten					-7.500					
	Fehlende Baugenehmigungen										
	fehlender Energieausweis					-600					
	Summe aus Bauschäden und Mängel					0					
aus getrennt veräußerbarer Teilfläche											
Verkehrswert über den Grundstücksertragswert in Euro											

Anlage 1

Lageplan



Kreis Minden-Lübbecke Katasteramt

Portastraße 13
32423 Minden

Flurstück: 345

Flur: 7

Gemarkung: Levern

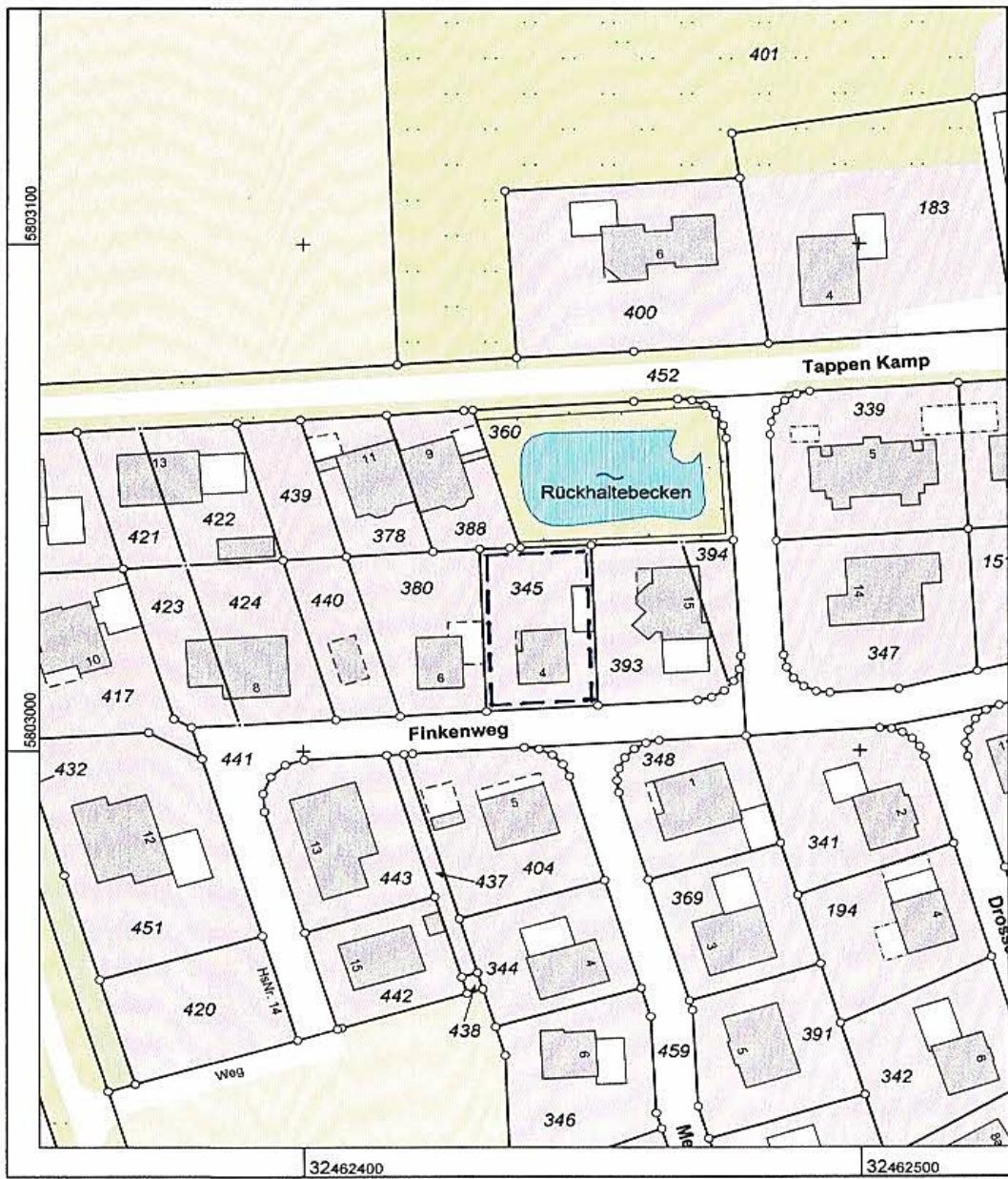
Finkenweg 4, Stemwede

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 18.03.2024

Zeichen: 24-BSN-00603



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meters

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

Anlage: 2

Übersichtsplan



Kreis Minden-Lübbecke Katasteramt

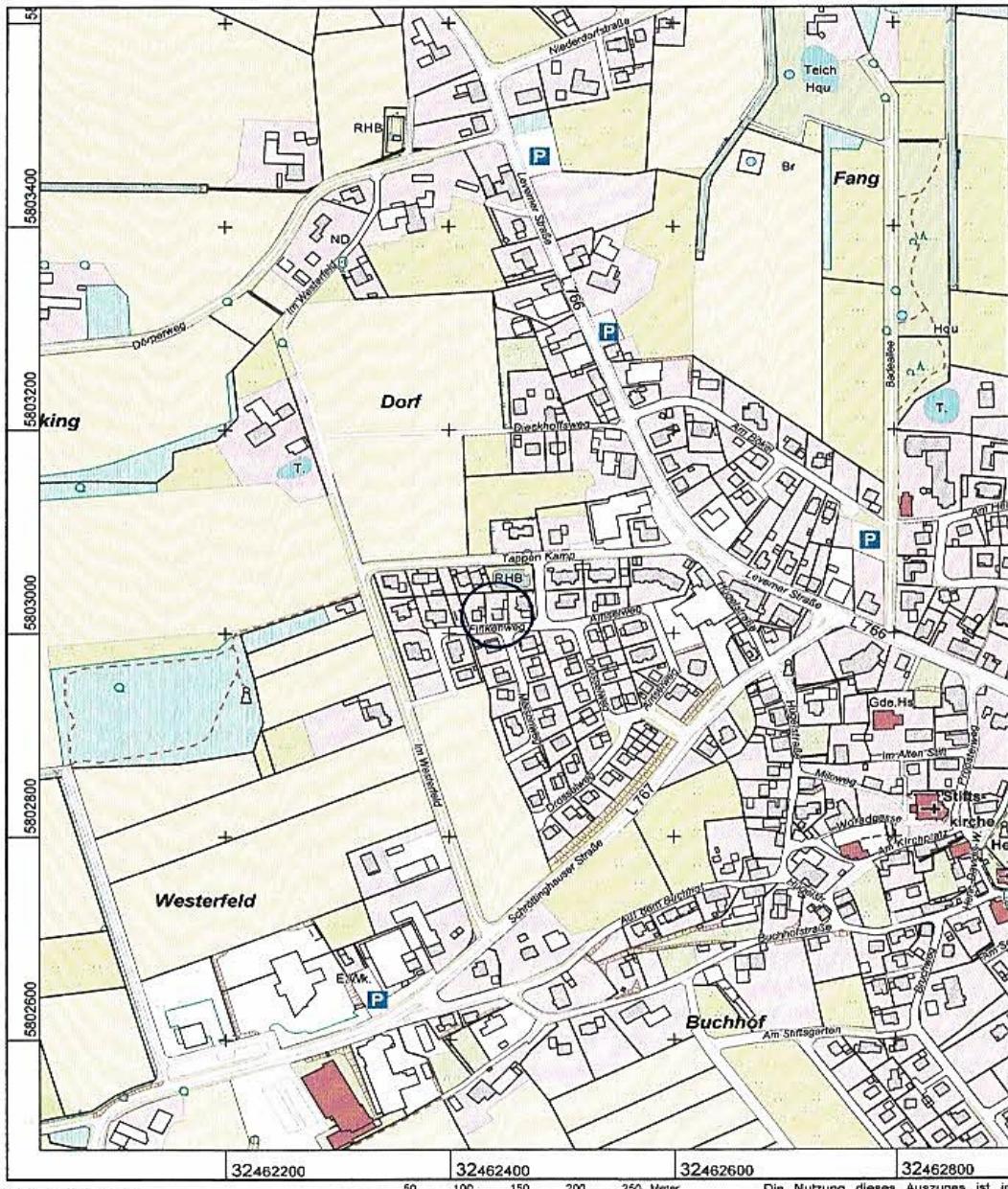
Portastraße 13
32423 Minden

Gemarkung: Levern
Finkenweg, Stemwede

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Erstellt: 18.03.2024
Zeichen: 24-BSN-00603



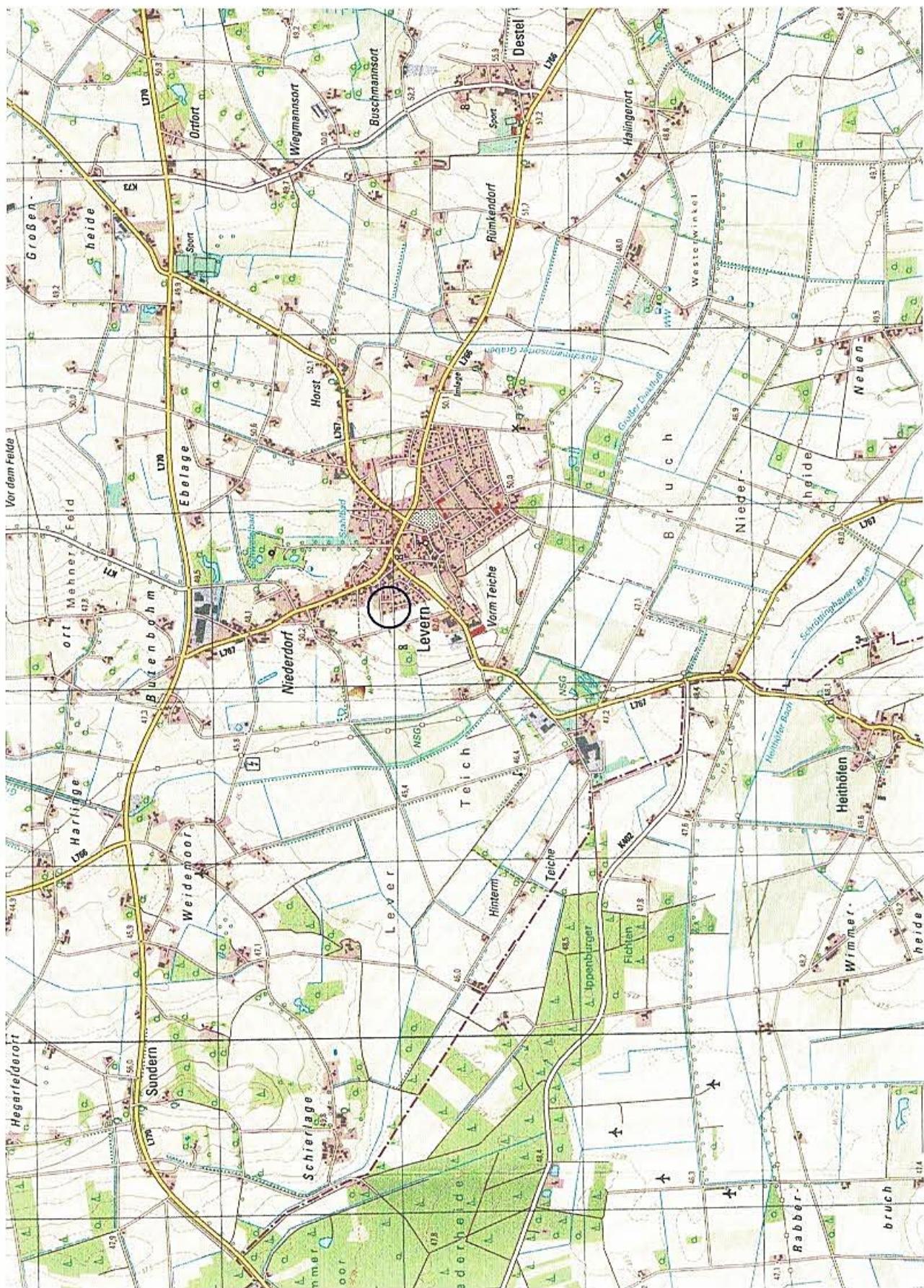
Maßstab 1 : 5000

50 100 150 200 250 Metres

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

Anlage 3

Übersichtsplan



Anlage: 4

Grundrisskizzenen

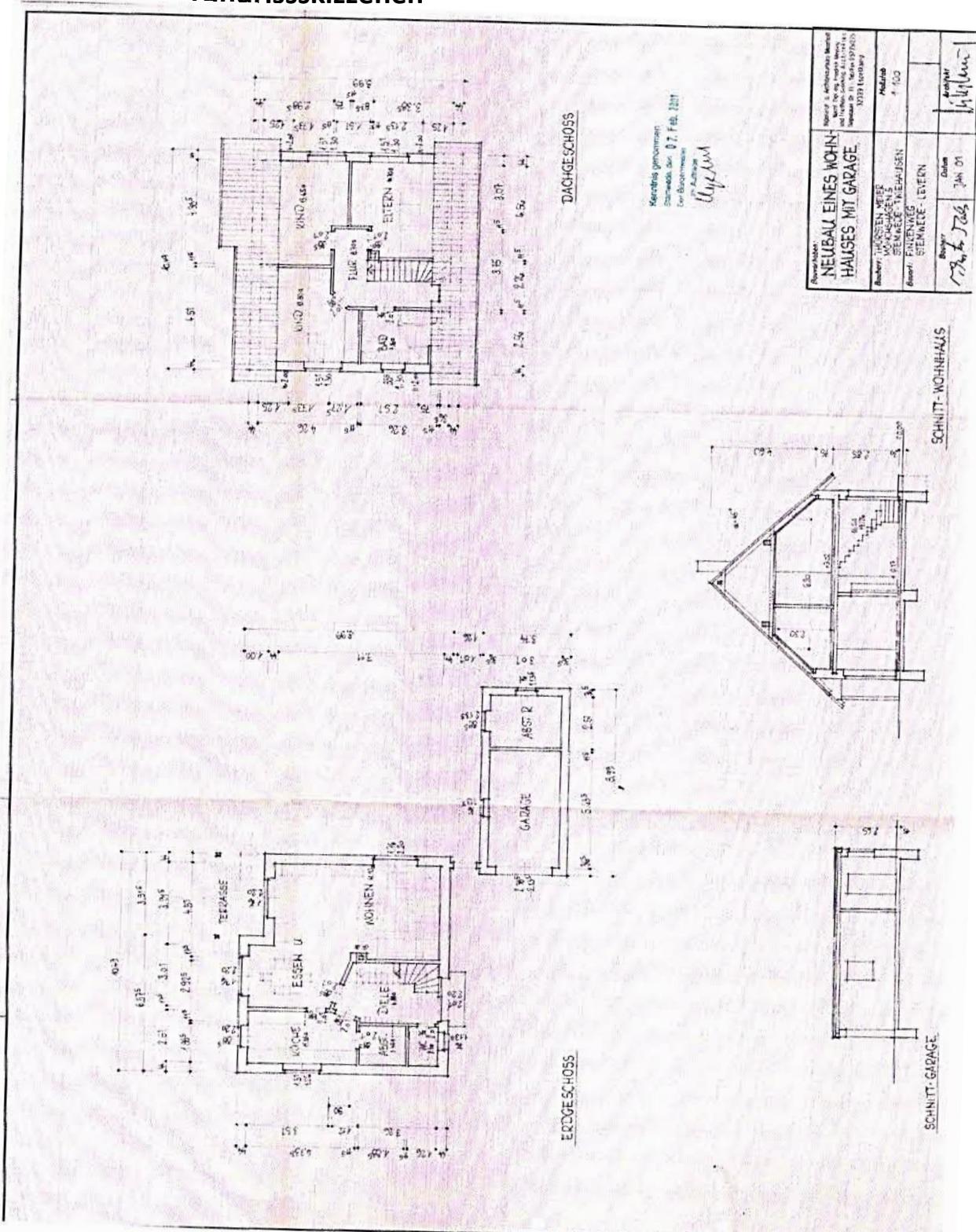




Bild 1

Ansicht von der Straße - Süddosten



Bild 2

Ansicht von Südwest