

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.: 24 - 16

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von der Strasse

Objektart: Resthofstelle mit Wohnhaus, Stall mit Scheune, Remise mit Werkstatt

Objektanschrift: Speckendamm 2
32351 Stemwede-Oppenwehe

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks Zwangsversteigerung
Auftrag des Amtsgerichts vom 19.7.24

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden Aktenzeichen: 006 K 010/23
32362 Rahden

Wertermittlungstichtag: **01.10.2024**

Qualitätstichtag: 01.10.2024

Besichtigung am: 01.10.2024

Besichtigungsteilnehmer: Die Miteigentümerin mit Lebensgefährten sowie der Unterzeichner

**Der Verkehrswert des Grundstücks Speckendamm 2 in 32351
Stemwede-Oppenwehe wird zum Stichtag 1. Oktober 2024
gerundet auf**

164.000 Euro geschätzt.

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.
Das Gutachten wird in 4-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 37 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	449	944	1950	22	205.200
Stall	67	350	1933	4	5.500
Scheune	78	290	1933	4	6.500
Heizung	41	350	1947	4	2.400
Remise	48	290	1947	4	3.000
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					222.600
Wert der Außenanlagen					12.700
Sachwert der baulichen Anlagen					235.300

Zur Ertragswertermittlung

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

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 % angesetzt.

Gebäude- Bezeichnung	Wohn-/Nutz- Fläche in m ²	Jahresroh- miete in €/m ²	Bewirtschaft- ungskosten in €	Restnutzungs- Dauer	Ertragswert zum Stichtag
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					

Plausibilitätskontrolle Sachwert

Der GA hat Preisspannen für Resthofstellen - Durchschnitt für den gesamten Kreis - angegeben, die für die Ableitung sachverständig durch einen Vergleich mit den Wertangaben des GAA gewürdigt worden sind.

Zum Bodenwert 1.252 m² 49.100 Euro

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit -19.500 Euro

Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird dem Grundstückssachwert die höhere Priorität eingeräumt. Die Begründung zur Ableitung ist auf der Seiten 13 und 14 des Gutachtens ausgeführt.

**Der Verkehrswert wird, abgeleitet aus dem Grundstückssachwert,
zum Stichtag 1. Oktober 2024 gerundet auf**

164.000 € geschätzt.

Espelkamp, den 6.10.2024

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 Grundbuches	Seiten: 5 - 8
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern des Bodenwerts	Seiten: 8 - 9
Erläuterungen zu der angesetzten Restnutzungsdauer	Seiten: 9 - 10
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerte	Seiten: 10 - 12
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerte	Seite: 12
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seite: 12 - 13
Begründung der Marktanpassung	Seiten: 13 - 14
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 15 - 16
Gebäudebeschreibung	Seiten: 17 - 18
Berechnung der Bruttogrundflächen bzw. der Bruttorauminhalte	Seite: 19
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 20 - 25
Ermittlung des Gebäudesachwerts	Seite: 26
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	Seiten: 27 - 28
Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Seite:

Anlagenverzeichnis

Lageplan im Maßstab 1:1.000	Anlage: 1
Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000	Anlage: 2
Übersichtsplan	Anlage: 3
Skizzen der Grundrisse	Anlagen: 4 - 5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte; Stand	Anlage:
Fotodokumentation	Anlagen: 6 - 9

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendete Literatur

Kleiber Marktermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2024
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
Mietspreisspiegel 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 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 Ein Zweckgebäuden - seine Anwendung.

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 für den 1.10.24 angekündigt und an diesem Tag auch durchgeführt.

Auskunft erteilte nur die Miteigentümerin, da der Miteigentümer nicht benachrichtigt werden konnte. Er ist unbekannt verzogen.

Das Grundstück mit der aufstehenden Immobilie konnte bis auf die Keller - sie standen unter Wasser - umfassend besichtigt werden.

Zu den Annahmen für die Schätzung

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

Zur Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Stemwede im Ortsteil Oppenwehe. Oppenwehe ist einer der 13 Ortsteile von Stemwede, allerdings kein Hauptsiedlungsschwerpunkt wie Lavern, Dielingen und Wehdem.

Die Gemeinde Stemwede hat rund 14.700 Einwohner, der Ortsteil Oppenwehe selbst rund 2.000 Einwohner.

Die für das tägliche Leben benötigte Infrastruktur - bis auf Kindergarten, Grundschule - wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Verwaltung ist kaum im Ortszentrum vorhanden. Die vollständige Infrastruktur ist erst im ca. 9 km südöstlich gelegenen Stadtzentrum von Rahden vorhanden.

Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich der Wagenfelder Straße (K60) mit der Tielger Allee (K70) und des Speckendamms, ca. 500 m nordöstlich vom Ortszentrum - rund um die Kirche. Die beiden Kreisstraßen und auch die Siedlungsstraße weisen eine geringe Verkehrsbelastung auf und können als ruhig angesehen werden.

Die Wohnlage ist eine normale Wohnlage des Ortsteils Oppenwehe und eine mäßige von Stemwede mit seinen Hauptorten Lavern, Dielingen und Wehdem. Die Lage am nur von Anliegern befahrenen Siedlungsweg ist ruhig.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine kleinere Resthofstelle. Es ist bebaut mit einem Wohnhaus sowie zwei ehemals landwirtschaftlich genutzten Betriebsgebäuden.

Der Außenbereich des Grundstücks ist kaum gepflegt worden.

Zu den Bauakten

Die Bauakte der Gemeinde Stemwede wurden eingesehen. Der Inhalt der Bauakten gibt den vorhandenen Bestand nur unvollständig wieder.

Die vorgefundenen Baulichkeiten, Wohnhaus und Stall- und Scheunengebäude, entsprechen den genehmigten Bauplänen.

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Kommune ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als gemischtes Gebiet (MD) dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich der Innenbereichssatzung "Bulzendorf". Die Bebaubarkeit ist nach §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile - gegeben.

Zum Grundbuch

Es wurde Einsicht in das Grundbuch von Rahden beim Amtsgericht Rahden genommen. In Abteilung II ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Das Grundstück - Flurstück 178 - liegt in der Flur 14 der Gemarkung Oppenwehe. Es ist 1.252 m² groß und im Grundbuch von Oppenwehe beim Amtsgericht Rahden mit der Blatt-Nr. 556 eingetragen.

Zu Baulasten

Baulasten sind nicht eingetragen.

Zu Altlasten

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

Zu den Gebäuden

Zu dem Wohngebäude

Das Hauptgebäude ist Teil eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes gewesen.

Der Ursprung des Gebäudes liegt laut Darstellungen auf einem Bauplan mit Lageplan zum Einbau eines Schornsteins vor 1900. Das Ursprungsgebäude dürfte in Fachwerkbauweise errichtet worden sein.

Sukzessiv sind dann die Fachwerkwände durch Mauerwerk ersetzt worden. Darüber gibt es keine Unterlagen in der Bauakte der Gemeinde.

In 1957/58 sind dann die restlichen Fachwerkwände durch Mauerwerk ersetzt, eine massive Decke eingebaut und eine neue Dachkonstruktion errichtet worden. Es entspricht in wesentlichen Teilen heute einem in der damaligen Bauweise - konventionelle Mauerwerksmassivbauweise - errichteten Gebäude.

Seit 1957/58 ist das Gebäude in seinem Äußerem so erhalten geblieben.

Das Gebäude ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss unterm steil geneigten Dach. Wann das Dachgeschoss zu einer Wohnung ausgebaut worden ist, ist aus den Bauakten nicht ersichtlich. Dies muss deutlich nach 1957/58 erfolgt sein.

Im inneren sind laut Auskunft um 2005 die Bäder erneuert und in 2015 die Fenster weitgehend ausgetauscht worden. Ebenfalls in 2015 ist der Spitzboden zu Wohnraum ausgebaut worden. Die Raumaufteilung ist weitgehend erhalten geblieben.

Das Gebäude ist teilunterkellert - rund 25 %.

In dem Gebäude sind zwei Wohnungen, gelegen eine im EG und die andere im DG, vorhanden.

Im Erdgeschoss sind vier Wohnräume, eine Küche, ein Bad und eine Eingangsdiele mit Treppe zum Obergeschoss vorhanden.

Im Dachgeschoss sind drei Wohnräume, eine Küche, ein Bad, ein WC, eine Speisekammer und ein Flur mit Treppe zum Erdgeschoss und Spitzboden vorhanden.

Im Spitzboden sind zwei Zimmer vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rund 131 m², im Dachgeschoss rund 110 und im Spitzboden rund 40 m².

Die Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss entspricht weitgehend einer Ausstattung von Gebäuden mit Baujahren um 1980, die Wohnung im Dachgeschoss einer um 1995. Einzelheiten hierzu sind der Baubeschreibung auf den Seiten 17 und 18 des Gutachtens zu entnehmen.

Die Bauunterhaltung des gesamten Gebäudes wird als mäßig eingeschätzt.

Ausrichtung der Hauptwohnräume

Die Hauptwohnräume sind überwiegend nach Süden und Osten ausgerichtet.

Zur Nutzung

Die beiden Wohnungen sind ungenutzt und weitgehend ausgeräumt.

Zu der energetischen Ausstattung des Gebäudes

Ein Energieausweis liegt vor. Er ist in 2008 aufgrund von Verbrauchswerten erstellt worden. Dort wird ein Energieverbrauchskennwert von 102,8 kWh/(m²a) angegeben.

Die Gültigkeit des Ausweises ist abgelaufen. Zudem ist der angegebene Wert zu hinterfragen, da er aufgrund von Verbrauchswerten erstellt worden ist. Verbrauchswerte sind aber stark abhängig vom Verhalten der Bewohner.

Die energetische Ausstattung der Außenwände, des Fußbodens und der Decken entspricht laut dem Energieverbrauchsausweis den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1985. Dies darf bei zweischaligen Wänden und Fußböden ohne Wärmedämmung bezweifelt werden.

Lediglich die in 2020 eingebauten Fenster entsprechen weitgehend heutigen Anforderungen.

Der Energieverbrauch der Wohnung wird auf ca. 100 bis 130 kWh/(m²a) geschätzt. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse D/D mit einem Aufwand von 4,00 bis 6,00 € bei einem Preis von 80 Cent pro Liter Heizöl.

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. Besonders Immobilien mit höheren und hohen Verbrauchswerten sinken im Wert.

Dieses Gebäude dürfte einen höheren Energiebedarf haben als in dem Energieverbrauchsausweis angegeben.

Zu besonderen Bauteilen

Besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, sind die beiden Dachgauben, die Außentreppe aus Stahl zum Hof, der Vorbau des Eingangs sowie der Balkon zu berücksichtigen.

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

Beim Balkon fehlt ein Belag.

Es waren mehrere Türen aufgebrochen worden. Dadurch sind die Umfassungszargen erheblich beschädigt worden.

Der Keller stand rund 25 cm unter Wasser. Laut Auskunft ist das häufiger so.

Feuchtigkeitsschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden konnten im Wohnhaus augenscheinlich nicht festgestellt werden. Im Erdgeschoss roch es aber muffig.

Zum Stall- und Scheunengebäude

Das Stall- und Scheunengebäude ist in den Jahren 1933/34 errichtet worden - der Stallteil in der damaligen typischen Bauart für solche Gebäude in Mauerwerksmassivbauweise, der Scheunenteil in Holzbauweise.

Das Gebäude ist eingeschossig und hat ein steil geneigtes Dach. Dieses ist mit Ziegeln gedeckt.

Die Größe der BGF des Stallteils beträgt rund 67 m² und die der Scheune rund 78 m².

Der Scheunenteil hat eine Durchfahrt mit daneben liegendem Bansenraum. Eine Decke ist typenbedingt nicht vorhanden.

Im Stallteil ist eine Gewölbedecke - mit Flachsicht - zwischen Stahlträgern vorhanden. Der Bodenraum wurde als Bergeraum für landwirtschaftliche Erzeugnisse genutzt.

Die vorhandene Stalleinrichtung dürfte aus dem Baujahr 1933/34 stammen. Sie ist total überaltert.

Zur Nutzung

Das Gebäude ist wirtschaftlich total überaltert. Der Stallteil wird teilweise als Bastlerwerkstatt genutzt. Der Rest des Stalles und der Scheunenteil wird als Lager für Gerümpel genutzt.

Eine sinnvolle Folgenutzung ohne erheblichen Bauaufwand kann nahezu ausgeschlossen werden.

Zum Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist nahezu 90 Jahre alt. Die bauliche Unterhaltung ist auf das Nötigste beschränkt worden. Dem entsprechend ist der Zustand des Gebäudes.

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

Bei dem Gebäude dürften seit der Errichtung kaum Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. Die Abnutzung ist augenscheinlich deutlich erkennbar. Sie ist stärker als bei vergleichbaren Gebäuden. Das Gebäude ist am Ende seiner Nutzungsdauer angelangt.

In den Außenwänden gibt es aufsteigende Feuchtigkeit. Ferner fehlen einige Dachziegel. Die Dachrinnen weisen Löcher auf und es fehlen die Fallrohre. Die Tore sind verbraucht.

Zum Remisengebäude

Das Remisengebäude mit anschließendem Heizraum ist in 1947/48 in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Gebäude hat ein steil geneigtes Satteldach. Dieses ist mit Ziegeln gedeckt.

Es fehlt teilweise der Außenputz auf den aus Kalksandstein bestehenden Umfassungswänden.

Zur Nutzung

Der Remisenteil wird als Lagerfläche für Gerümpel genutzt. Der ehemalige Hühnerstall wird als Heizraum genutzt.

Eine Folgenutzung wird eine Notnutzung sein z.B. Unterstellen von Autos, Wohnwagen, Booten oder Pferdeanhängern.

Zum Unterhaltungszustand

Das Gebäude ist nahezu 72 Jahre alt und wirtschaftlich überaltert. Die bauliche Unterhaltung ist auf das Nötigste beschränkt worden. Dem entsprechend ist der Zustand des Gebäudes mäßig bis schlecht.

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

Bei dem Gebäude dürften seit der Errichtung kaum Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. Die Abnutzung ist augenscheinlich deutlich erkennbar. Sie ist stärker als bei vergleichbaren Gebäuden. Das Gebäude ist am Ende seiner Nutzungsdauer angelangt.

Es fehlt der Außenputz an der nördlichen Giebelwand sowie eine Dachrinne auf der Westseite.

Zu den Außenanlagen

Vorhanden ist eine große mit Verbundsteinbetonpflaster befestigte Hoffläche sowie die Zufahrt. Der Ziergarten ist durch einen Metallzaun mit massive Sockel eingezäunt.

Ferner sind die üblichen grundstückseigenen Erschließungsanlagen wie Abwasserleitungen, Telefon und Wasser vorhanden.

Die Gestaltung des Außenbereichs ist so gut wie nicht gepflegt. Die Natur holt sich die Flächen zurück.

Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter

Zum Ansatz des Bodenwerts

Das Grundstück liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Oppenwehe der Gemeinde Stemwede, ca. 500 m nordöstlich vom Ortsteilzentrum, 6 km bis zu einem der Hauptorte - Wehdem - und ca. 9 km südöstlich vom Stadtzentrum von Rahden.

Umfassende Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind bis auf Kindergarten und Grundschule im Ortsteil Oppenwehe nicht vorhanden. Ein umfassenderes Angebot der Infrastruktur Schulen, Ärzte, Geschäfte und Vergnügungsstätten gibt es in Wehdem. Eine komplette Infrastruktur ist im Zentrum von Rahden vorhanden. Sie ist nicht fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 178 der Flur 14 in der Gemarkung Oppenwehe. Die Größe beträgt 1.252 m². Sie ist gänzlich im Kataster als Hof- und Gebäudefläche angegeben.

Das Grundstück liegt an einer asphaltierten ruhigen Siedlungsstraße, dem Speckendamm sowie an der Kreisstraße K70, der Tielger Allee.

Die Richtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich von Stemwede, Ortsteil Oppenwehe, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung Wohnen einen Wert von 40 €/m² bei I bis II geschossiger Bebauung einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an. Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 850 m² angegeben.

Die Form des Grundstücks ist dreiecksförmig. Die Höhe des Dreiecks - Ausdehnung in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt 40 m. Die Grundlinie des Dreiecks ist - jeweils Straßenfront - ca. 60 m lang. Das Grundstück liegt in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD) dargestellt ist.

Es liegt im Bereich der Innenbereichssatzung Bulzendorf von Oppenwehe. Das Grundstück ist nach §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile mit Einfügungsgebot an die Umgebungsbebauung - bebaubar.

Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 850 m² angegeben. Korrekturfaktoren werden bis zu einer Größe von 1.600 m² angegeben.

Bis 1.200 m² wird der Anpassungsfaktor mit 1,00 angegeben. Bei einer Größe von 1.400 m² wird ein Anpassungsfaktor von 0,93 angegeben. Interpoliert ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 0,98. Der Bodenwert wird mit dem Richtwert von 40 €/m² * dem Anpassungskoeffizienten von 0,98 = 39,20 €/m² bewertet.

Die Ableitung und Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf den Seiten 15 und 16.

Zur angesetzten Restnutzungsdauer der Gebäude

Zu dem Wohngebäude

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

Das Baujahr des in konventioneller Mauerwerksmassivbauweise letztmalig in 1957/58 umgebauten und gleichzeitig sanierten Gebäudes wird mit 1950 unterstellt. Das Alter des Gebäudes beträgt 74 Jahre.

Die Bäder dürften nach 2000 erneuert worden sein. Die Fenster sind in 2015 ausgetauscht worden. Der Spitzboden ist ebenfalls in 2015 zu Wohnräumen ausgebaut worden.

Der Modernisierungsgrad wird nach den Vorgaben der Anlage 2 der ImmowertV abgeschätzt. Modernisierungsmaßnahmen sind in den letzten 30 Jahren weitgehend nur im Rahmen der üblichen Bauunterhaltung durchgeführt worden. In 2015 ist der Spitzboden zu Wohnraum ausgebaut und die Fenster sind ausgetauscht worden. Die Bäder und der Fußbodenbelag sind nach 2000 erneuert worden. Der Unterhaltungszustand wird als mäßig bis normal eingestuft.

Die anzusetzende Punktzahl der eingebauten Modernisierungselemente beträgt 4 für das Gesamtgebäude - jeweils 2 für die Erneuerung der Fenster und des Bades.

Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung".

Nach den Vorgaben der Anlage 2 der ImmowertV beträgt die Restnutzungsdauer bei 4 Modernisierungspunkten 22 Jahre.

Zum Stall- und Scheunengebäude

Das Stall- und Scheunengebäude ist in den Jahren 1933/34 in der damaligen typischen Bauart für solche Gebäude in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Baujahr wird mit 1933 angenommen. Das Gebäude ist über 90 Jahre alt.

Das Gebäude ist seit der Errichtung nicht modernisiert worden. Auch die Bauunterhaltung ist vernachlässigt worden.

Das Gebäude entspricht im Stallteil von der Bauweise her einem massiven Lagergebäude. In den Wertermittlungsrichtlinien wird für diese Bauweise bei Werkstätten eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren unterstellt.

Aufgrund des schlechten Unterhaltungszustandes wird eine Modernisierungspunktzahl von 0 geschätzt. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "nicht modernisiert".

Das Alter beträgt mehr als 90 Jahre und die daraus abgeleitete rechnerische Restnutzungsdauer 0 Jahre. Nach den weiteren Angaben in der SW-RL beträgt die Restnutzungsdauer noch rund 6 Jahre. Aufgrund des schlechten Zustands wird eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren angenommen.

Der Scheunenteil ist in der damals üblichen konventionellen Holzbauweise errichtet worden. Der Gebäudeteil entspricht von der Bauweise her einer leichten landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. In den Wertermittlungsrichtlinien wird für diese Bauweise landwirtschaftlicher Betriebsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt.

Aufgrund des schlechten Unterhaltungszustandes wird eine Modernisierungspunktzahl von 0 geschätzt. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "nicht modernisiert".

Das Alter beträgt mehr als 90 Jahre und die daraus abgeleitete rechnerische Restnutzungsdauer 0 Jahre. Nach den weiteren Angaben in der SW-RL beträgt die Restnutzungsdauer noch rund 4,5 Jahre. Aufgrund des schlechten Zustands wird eine Restnutzungsdauer von 4 Jahren angenommen.

Zum Remisengebäude

Das Remisengebäude mit anschließenden Werkstattraum ist in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Baujahr wird mit 1947 unterstellt. Das Gebäude ist rund 77 Jahre alt.

Das Gebäude ist seit der Errichtung nicht modernisiert worden. Auch die Bauunterhaltung ist vernachlässigt worden.

Der Gebäudeteil entspricht von der Bauweise her einer leichten landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle. In den Wertermittlungsrichtlinien wird für diese Bauweise landwirtschaftlicher Betriebsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt.

Aufgrund des schlechten Unterhaltungszustandes wird eine Modernisierungspunktzahl von 1 bis 2 geschätzt. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "nicht modernisiert".

Das Alter beträgt 77 Jahre und die daraus abgeleitete rechnerische Restnutzungsdauer 0 Jahre. Nach den weiteren Angaben in der SW-RL beträgt die Restnutzungsdauer noch rund 4,5 Jahre. Aufgrund des schlechten Zustands wird eine Restnutzungsdauer von 4 Jahren angenommen.

Zu den Ansätzen der Gebäudesachwerte

Die aufstehenden Baulichkeiten stimmen nur bedingt mit den genehmigten Plänen überein. Die BGF und die WF sowie NF wurden anhand der Angaben in der Bauakte der Gemeinde 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 bekannt gegebenen Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

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

Da Dachbodenräume sowohl bei Lagergebäuden als auch bei landwirtschaftlichen Gebäuden nicht benötigt werden, wird bei den auf dem Grundstück stehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden nur die BGF des Erdgeschosses angesetzt.

Zu dem Wohngebäude

Der Ansatz der Baukosten für das Wohngebäude erfolgt für ein eingeschossiges, nichtunterkellertes Einfamilienhaus mit steil geneigtem Dach und mit ausgebautem Dachgeschoss einschließlich Spitzboden - Gebäudeklasse 1.21 der NHK 2010.

Nach Abgleich der NHK für ein unterkellertes Gebäude werden die geschätzten NHK's infolge der Teilunterkellerung um 5% gesenkt.

Die angesetzten NHK wurden anhand veröffentlichter Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 20 - 21.

Zum Stall- und Scheunengebäude

Der Ansatz der Baukosten für den Stallteil erfolgt für ein eingeschossiges, nichtunterkellertes Lagergebäude - Gebäudeklasse 16.1 der NHK 2010.

Der Ansatz der Baukosten für die Scheune erfolgt für eine leicht landwirtschaftliche Mehrzweckhalle - Gebäudeklasse 18.5 der NHK 2010.

Die angesetzten NHK wurden anhand veröffentlichter Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seite 22 - 25.

Zum Remisengebäude

Der Ansatz der Baukosten für die Remise erfolgt wie für das Stall- und Scheunengebäude.

Der kleine Keller bleibt unberücksichtigt, da er von untergeordneter Bedeutung ist und wie der Keller des Hauptgebäudes häufiger unter Wasser steht.

Ansatz des Baupreisindex

Da Stemwede 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

Als besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, sind die beiden Dachgauben, der Balkon sowie die Stahlterasse zum Hof zu berücksichtigen.

Ansätze siehe Ermittlung des Sachwertes - siehe Blatt 26 des Gutachtens.

Zu den Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von den Gebäudesachwerten erfasst. Üblich sind hier Ansätze von 3 bis 8 %. Aufgrund der großen befestigten Flächen mit Verbundsteinen wird ein Ansatz von 6 % als zutreffend erachtet.

Zu objektspezifischen Eigenschaften

Zum 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.

Es liegt kein gültiger Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vor.

Das Fehlen des Ausweises wird mit 800 Euro 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 sowie Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden bzw. bei nicht unterkellerten Bereichen an dem unteren Bereich der Erdgeschosswände.

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 waren Schäden an einigen Türzargen ersichtlich. Weitere über alters- und bauweisebedingten Schäden hinausgehenden Schäden waren im Inneren augenscheinlich nicht erkennbar.

Ferner fehlte ein Belag des Balkons.

Schäden sind typisch für Gebäude aus den 60 Jahren des vorigen Jahrhunderts. Sie sind zum Teil durch den Marktanpassungsfaktor erfasst. Hier erfolgt aufgrund der Schäden ein merkantiler Ansatz von 5 % des Gebäudewerts, da eine Einzelaufstellung den Rahmen des Gutachtens sprengen würde und zumal eine Kostenschätzung nur grob überschlägig erfolgen könnte.

Für die übrigen Gebäude

Aufgrund des Unterhaltungszustands waren augenscheinlich mehrere über alters- und bauweisebedingten Schäden hinausgehende Schäden erkennbar.

Aufgrund der angesetzten kurzen Restnutzungsdauer haben diese Schäden nur einen marginalen Einfluss auf den Wert. Zudem werden sie zusätzlich durch die Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Zu Freilegungskosten

Das Grundstück ist im Außenbereich nicht aufgeräumt und nicht frei von Gerümpel. Auch im Inneren machten die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäude keinen anderen Eindruck.

Für die Freilegung des Grundstücks werden 5.000 € in Abzug gebracht.

Zusammenfassend Abzug für objektspezifische Eigenschaften

Es werden Kosten für negative objektspezifische Eigenschaften in Höhe von 5.800 € in Ansatz gebracht.

Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswerts

Für die auf dem Grundstück stehenden Gebäude, bis auf das Wohnhaus, ist die Nachfrage diese zu mieten sehr gering. Wenn dann nur für Notnutzung wie Anmietung von Unterstellplätzen für Wohnwagen, Booten oder Automobilen. Die daraus erzielten Erträge sind aber nicht als nachhaltig anzusehen.

Es sind keine Daten bekannt, aus denen eine Vergleichsmiete abgeleitet werden kann.

Zudem muss der Stall, in dem noch eine alte und wirtschaftlich überalterte Aufstallungsform vorhanden ist, so umgebaut werden, dass eine Vermietung möglich ist.

Auf eine Ermittlung des Ertragswerts wird daher verzichtet, da solche Objekte sehr selten vermietet sind und somit keine vergleichbaren Erträge abgeleitet werden können. Zudem dürften die Erträge bei diesen Vermietungen nicht als nachhaltig anzusehen sein.

Zu dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück liegt im Zentrum von Oppenwehe, einem Ortsteil der Gemeinde Stemwede.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine kleine Resthofstelle, bebaut mit einem teilunterkellerten, zweigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie mehreren ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden wie Stall mit Scheune und Remise mit Heizraum.

In dem Wohngebäude sind zwei Wohnungen vorhanden.

Die ehemals landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sind von deutlich untergeordneter Bedeutung. Bei Resthofgrundstücken steht eindeutig die Eigennutzung der Eigentümer mit den vorrangigen Prioritäten allein Wohnen und die Nutzung des Gartens sowie Platz für die Ausübung von Hobbys im Vordergrund. Die Erzielung von Erträgen hat für einen potenziellen Erwerber nur nachrangige Bedeutung.

Dieses Objekt ist auch für einen Käuferkreis mit speziellen Hobbys gefragt. Es fehlt allerdings eine anliegende Grünlandfläche. So wird der Käuferkreis erheblich eingeschränkt, da Pferdesportler als potenzieller Käuferkreis ausscheiden.

Aber von Motorsportlern mit Interesse am Basteln werden solche Objekte gesucht.

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 2024 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 250.000 €.

Die Restnutzungsdauer bei dem bestimmenden Gebäude beträgt rund 20 Jahre.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird vom GAA für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Sachwert von 250.000 € und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ein Sachwertfaktor von 0,83 angegeben.

Diese sind aber für dieses Grundstück nicht anwendbar, da es sich um eine Resthofstelle handelt.

Wie zuvor ausgeführt handelt es sich bei dem zu beurteilenden Grundstück um eine Resthofstelle. Der Verkehrswert liegt deutlich unter dem Sachwert. Ein Sachwertfaktor für Resthofstellen ist nicht bekannt. Er dürfte deutlich unter dem eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses liegen.

Laut Ausführungen im Grundstücksmarktbericht werden Resthofstellen stark abweichend vom Sachwert gehandelt.

Der GAA gibt für Resthofstellen Preisrahmen an. Dieser Rahmen liegt für ein Grundstück dessen Gebäude überwiegend in Mauerwerksmassivbauweise errichtet und im Wohnbereich zwischenzeitlich nur kleinere Modernisierungen durchgeführt worden sind, der Wohnstandard eingeschränkt ist, die Neben- und Wirtschaftsgebäude weitgehend ungenutzt sind und Instandsetzungsbedarf an den Baukörpern besteht, zwischen 125.000 € und 185.000 €.

Der vorläufig ermittelte Grundstückssachwert (GSW) ohne Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften beträgt rund 274.000 €.

Die Restnutzungsdauer bei dem bestimmenden Hauptgebäude beträgt rund 20 Jahre.

Nach Abwägung der Grundstücksart, der Lage des Grundstücks weit ab von notwendigen Versorgungseinrichtungen sowie des augenscheinlichen Zustands der Gebäude und des Grundstücks wird ein Sachwertfaktor zwischen 0,70 und 0,75 als angemessen erachtet. Es wird der Sachwertfaktor mit 72,5 gewählt.

Dies ergibt einen Abschlag von 27,5 % und damit einen vorläufigen Verkehrswert für das Grundstück von gerundet 199.000 €.

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 2024 nachzudenken.

Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinssätze und der gestiegenen Lebenshaltungskosten - speziell der Energiekosten - ist die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien gesunken.

Auch der Immobilienanteil der hiesigen Presse sowie der Aushänge an den Banken spiegeln das erhöhte Angebot nach gebrauchten Immobilien wieder. Die Vermarktung der Grundstücke gestaltet sich schwieriger und dauert länger.

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

Die Grundstückspreise fallen seit dem letzten Quartal 2022.

Laut Veröffentlichungen in der Presse sind die Grundstückspreise um ca. 5 bis 10 % gesunken.

Besonders stark fallen die Grundstückspreise bei Gebäuden mit mangelnder energetischer Ausstattung.

Die weitere Marktanpassung wird auf -7,5 % geschätzt.

Verkehrswert

Der marktangepasste Sachwert für das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Eigenschaften und ohne die Acker- und Forstflächen wird zum Stichtag 1.10.2024 auf gerundet 183.800 € geschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften

Objektspezifische Eigenschaften sind mit 19.500 € als Abschlag zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert des Grundstücks Speckendamm 2, 32351 Stemwede-Oppenwehe wird zum Stichtag 1. Oktober 2024 unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften gerundet auf 164.000 Euro geschätzt.

Prüfung der Plausibilität

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

Der geschätzte Verkehrswert der Hofstelle ohne objektspezifische Eigenschaften beträgt gerundet 184.000 €. Er bewegt sich innerhalb der Angaben des GAA.

Ermittlung des Bodenwerts

Angaben zum Kataster und Grundstücksgrößen

Grundbuch:	Oppenwehe	Blatt:	556		
Gemarkung:	Oppenwehe				
Flur:	14	Flurstück:	178	Größe:	1.252 m ² davon Hof- und Gebäudefläche 1.252 m ²
Flur:		Flurstück:		Größe:	<u> </u> m ² tatsächlich so gestaltet m ²
				1.252 m ²	

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.

Das Grundstück liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Oppenwehe. Der Ortsteil bietet wenig der benötigten Infrastruktur - Kindergarten, Grundschule, zukünftig einen "Tante Emma-Laden". Zu einem der drei Hauptorte von Stemwede, nach Wehdem mit Schulzentrum und weitere aber nicht umfassender Infrastruktur, sind es rund 7 km. Umfassender ist eine Infrastruktur im rund 8 km südöstlich gelegenen Zentrum der Stadt Rahden vorhanden.

Die Wohnlage wird für den Ortsteil Oppenwehe als normal und für die Gemeinde Stemwede als mäßig eingeschätzt.

Grundstücksbeschreibung

Form:	dreieckig
Oberfläche:	eben
Grundstücksbreite	60 m
Grundstückstiefe:	40 m
Das Grundstück wird durch Straßen von Nordwesten und Südwesten her erschlossen	

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet Dorf (MD)
Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan
Außenbereichssatzung:	keine Außenbereichssatzung
Innenbereichssatzung:	Innenbereichssatzung Bulzendorf
Bebaubarkeit infolge:	Innenbereichssatzung
vorhandene Erschließung:	innerörtlicher Gemeindeweg Asphalt innerörtliche Kreisstraße K70 Asphalt Wasser, Abwasser, Telefon, Internetverbindung
Erschließungsbeiträge:	Die Erschließungskosten sind vollständig abgegolten.
Rechte und Belastungen:	In Abteilung II ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen
Baulasten:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.
Altablagerungen:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht kein Altflächenverdracht

Preisangaben in Euro laut Richtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke

für Wohngebiet	Lage:	inklusive Erschließungskosten direkt im Gebiet
für Gewerbegebiet		inklusive Erschließungskosten
für Landwirtschaft		Acker Preise stark steigend Wiese Preise steigend Forst ohne Aufwuchs

Stand	
01.01.2023 pro m ²	01.01.2024 pro m ²
40	40
	4,40
	2,30
	0,40

Ermittlung des Bodenwerts

Vorbemerkungen

Das Grundstück liegt im Zentrum des Siedlungsbereiches des Ortsteils Oppenwehe der Gemeinde Stewwede und ist im Rahmen des §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile - 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						40,0 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstücks						850 m ²
Korrekturfaktoren laut Marktbericht des GAA						
					800 m ²	1
					1.000 m ²	1
					1.200 m ²	1
					1.400 m ²	0,93
					1.600 m ²	0,86
Hof- und Gebäudefläche					1.252 m ²	
gewählte Korrekturfaktoren						0,98
Ansatz						
Teilfläche 1	Größe	1.252 m ²		39,2 Euro/m ²	=	49.100 Euro
Teilfläche 2	Größe	0 m ²	a	Euro/m ²	=	0 Euro
						49.100 Euro
Berücksichtigung Rechte						
Keine Eintragungen bezüglich Rechte im Grundbuch					=	Euro
Teilfläche 3	Größe	0 m ²	a	Euro/m ²	=	0 Euro
Teilfläche 4	Größe	0 m ²	a	Euro/m ²	=	0 Euro
Abzug Vermessungskosten					=	<u> </u> Euro 0 Euro
Bodenwert	gerundet					49.100 Euro

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

Bauwerk:	eingeschossiges, gering unterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie ein Stall-/Scheunen- und eine Remise mit Hühnerstall.	
Nummer im beigefügten Lageplan:		
Anzahl der Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss	
Nutzungsart:	Wohnen	
Gebäudeklasse der NHK 2010:	1.21	
Baujahr:	vor 1900, durch Baumaßnahmen angesetzt 1950	
Anbauten:		
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80	
übliche Restnutzungsdauer:	6	
geschätzte Restnutzungsdauer:	22	

Gebäudebeschreibung

tragende Konstruktion:	Mauerwerksmassivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente	Beton
Keller		
Kellergröße:	weniger als 20% unterkellert	
Außenwände:	Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel
Innenwände:	Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel
Decken:	Kappengewölbe	
Treppen:	unterstützte Stufen	Betonfertigteile

Abdichtungen: vertikal: nicht feststellbar
horizontal: Papplagen

Geschosse Rohbau

Erdgeschoss

Außenwände:	Mauerwerk Mauerwerk m. Mörtelfugen	zweischalig Mauerziegel
Innenwände:	tragende: Mauerwerk m. Mörtelfugen nicht tragende: Mauerwerk mit Mörtelfugen	Mauerziegel Kalksandsteine Bimssteine
Decken:	Vollbetondecke	
Treppen:	Laufplattentreppe	Stahlbeton

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: abgelaufen

Geschosse Ausbau

Außenwände:	Geschosse: glatter Putz	
	Sockel: Verklinkerung	
Fenster:	Kunststofffenster	Drehkipplügel Fenster
	Verglasung: Isolierverglasung	überwiegend 3glasiert
Fensterbänke:	außen: Kunststein	
	innen: Naturstein	teilweise fehlend
Außentüren:	Rahmentüren aus Nadelholz	
	Türblatt mit Glas	
Innentüren:	Blätter: Sperrholz	gestrichen
	Holzwerkstoff	furniert mit Edelholz
	Zargen: Holzzargen	Umfassungszargen
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich	
	Laminat	Feinsteinzeug
	Sanitärräume: Keramikplatten	
Innenwandoberflächen:	Putz	
	Tapeten	
	Sanitärräume: Fliesen	alle Wände raumhoch
Deckenuntersicht	Putz, Gipskarton mit Raufasertapeten, abgehängte Decke mit Vertäfelung	
Treppen:	Belag: Naturstein	
	Geländer: Stahlgeländer	
Heizung:	Warmwasserzentralheizung	Brennwertkessel
	Bad Fußbodenheizung	
Feuerung:	Gas	
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral	
Sanitärinstallation:	Ausstattung: Wanne, Dusche, Waschbecken, getrenntes WC	
	Leitungen: Kupferrohr	Kunststoff
	Abw-leitungen: Kunststoff	
Elektroinstallation:	ausreichende Brennstellen	
	Leitungen: unter Putz	
	Schalter, Steckdosen	Normalprogramm weiß
Informationstechnische Anlagen:	Telefon, Satellitenanlage	
Schall- und Wärmeschutz:	heutigen Anforderungen nicht genügend	
Besondere Ausstattung:	keine	
Besondere Bauteile:	Dachgauben	
Gesamtausstattung:	normal	
Bau- u. Unterhaltungszustand:	vernachlässigt	
Baumängel u. Bauschäden:	siehe Erläuterungen	

Berechnung der Bruttogrundflächen

Bauteil 1 Wohnhaus

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Kellergeschoss	10,080	4,760	1,00	47,98	47,98	m ²
Erdgeschoss	14,460	12,140	1,00	175,54		m ²
	7,540	1,000	1,00	-7,54		m ²
				168,00	168,00	m ²
Dachgeschoss	14,460	11,140	1,00	161,08	161,08	m ²
Spitzboden	14,460	5,000	1,00	72,30	72,30	m ²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 1 Wohnhaus					449,37	m²

Bauteil 2 Stall mit Scheune

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss Stall	7,020	9,500	1,00	66,69	66,69	m ²
Erdgeschoss Scheune	8,200	9,500	1,00	77,90	77,90	m ²
Dachgeschoss Stall	7,020	9,500	1,00	66,69	66,69	m ²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 2 Stall mit Scheune					211,28	m²

Bauteil 3 Remise

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss Heizung	6,240	6,500	1,00	40,56	40,56	m ²
Erdgeschoss Remise	7,360	6,500	1,00	47,84	47,84	m ²
Dachgeschoss Heizung	6,240	6,500	1,00	40,56	40,56	m ²
Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 3 Remise					128,96	m²

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

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

Gebäudeklasse nach NHK 2010: 1.21

Zweifamilienhaus: ja

Zuschlag: 1,05

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. Natureschiefer); 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
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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-, Walm- 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
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 Trittschallschutz (z.B. 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
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 Wärmeluftheizung, einfache Gasaußenwand-thermen, Nachstromspeicher-, 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 (FI-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	3,5	5,0	0,5	0,0	9,0

Kostenkennwerte NHK 2010	790,00 € /m²BGF	875,00 € /m²BGF	1.005,00 € /m²BGF	1.215,00 € /m²BGF	1.515,00 €
Anteil pro Standardstufe	0,00 € /m²BGF	455,00 € /m²BGF	437,18 € /m²BGF	54,68 € /m²BGF	0,00 €

Kostenkennwert (Summe)	für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgeh	946,90 € /m²BGF
	Zuschlag für zweite Wohnung 5%	47,30 € /m²BGF
		994,20 €
Abschlag für angesetzte Teilunterkellerung	-5%	-49,71 €

Kostenkennwert für das Zweifamilienwohnhaus **944,49 € /m²BGF**

Gebäudebezeichnung: Scheune

Bauteil: Erd- und Dachgeschoss

Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Lagergebäude

Gebäudetyp:

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
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Innenwände und Innentüren	Anstrich	teilweise gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein; Verbundpflaster
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sanitäreinrichtungen	einfache wenige Sanitärräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlage
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
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
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	8,00	0,00	0,00

Gebäudebezeichnung:

Bauteil:

Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

Gebäudetyp:

Gebäudegröße (BGF) **75 m²**

Kostengruppe	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holzunterkonstruktion <input type="text" value="1"/>	Kalksandstein- oder Ziegelmauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbundsystem, Putz <input type="text" value=""/>	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteil; Kalksandstein- Vormauerung oder Klinkerverblendung mit Dämmung <input type="text" value=""/>
Dach	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilwellblech <input type="text" value="1"/>	Stahlrahmen mit Holzpfetten; Faserzementwellplatten; Hartschaumplatten <input type="text" value=""/>	Brettschichtholzbinder; Betondachsteine oder dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen <input type="text" value=""/>
Fenster und Außentüren bzw. - tore	Lichtplatten aus Kunststoff; Holzbrettertüren <input type="text" value="1"/>	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb <input type="text" value=""/>	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil <input type="text" value=""/>
Innenwände	keine <input type="text" value="1"/>	tragende bzw. nichttragende Innenwände aus Holz; Anstrich <input type="text" value=""/>	tragende bzw. nichttragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen <input type="text" value=""/>
Decken-konstruktion	keine <input type="text" value="1"/>	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten <input type="text" value=""/>	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen <input type="text" value=""/>
Fußböden	Beton-Verbundpflaster <input type="text" value="1"/>	zusätzlich/alternativ: Stahlbetonplatte <input type="text" value=""/>	zusätzlich/alternativ: Oberfläche maschinell geglättet, Anstrich <input type="text" value=""/>
Abwasser-, Wasser- und gasanlagen	Regenwasserableitung <input type="text" value="1"/>	zusätzlich/alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen <input type="text" value=""/>	zusätzlich/alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss <input type="text" value=""/>
Wärmeversorgungs- anlagen	keine <input type="text" value="1"/>	Elektroheizung in Nebenräumen, Anschluss an Heizungssystem <input type="text" value=""/>	zusätzlich/alternativ: Heizkessel <input type="text" value=""/>
Lufttechnische Anlagen	keine <input type="text" value="1"/>	Firstentlüftung <input type="text" value=""/>	Be- und Entlüftungsanlage <input type="text" value=""/>
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten <input type="text" value="1"/>	zusätzlich/alternativ: Sicherungen und verteilerschrank <input type="text" value=""/>	zusätzlich/alternativ: Metaldampfleuchten <input type="text" value=""/>
nutzungs- spezifische Anlagen	keine <input type="text" value="1"/>	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide <input type="text" value=""/>	Schüttwände aus Betonfertigteilen <input type="text" value=""/>
Anzahl der Aus- stattungsmerkmale	11	0,00	0,00

Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Speckendamm 2
PLZ/Ort: 32351 Stemwede-Oppenwehe

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2024

Qualitätsstichtag: 01.10.2024

Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt Basis 2021 = 100

zum Stichtag	=	129,4	II. Quartal 24
zur Basis der Baukosten	=	77,8	
Umrechnungsfaktor zum Stichtag	=	1,663	

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Wohnhaus	Stall	Scheune	Heizung	Remise
	m ²	449	67	78	41	48
Preis pro Einheit inklusive BNK	Euro	944	350	290	350	290
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	424.430	23.340	22.590	14.200	13.870
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro	32.500	10.000	7.500	0	0
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	456.930	33.340	30.090	14.200	13.870
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	760.000	55.500	50.000	23.600	23.100
Baujahr	tatsächlich/fiktiv	1950	1933	1933	1947	1947
Alter		74	91	91	77	77
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	40	30	40	30
errechnete Nutzungsdauer		6	-51	-61	-37	-47
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		22	4	4	4	4
tatsächliches oder fiktives Alter		58	36	26	36	26
Alterswertminderung in %		73	90	87	90	87
Nach Ross/linear/Vogels/AGVGA		L	L		L	L
Alterswertminderung	Euro	554.800	50.000	43.500	21.200	20.100
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	205.200	5.500	6.500	2.400	3.000
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro	-10.300				
fehlende Baugenehmigungen	Euro					
Abbruchkosten	Euro					
						212.300
Bemerkungen	Summe der Gebäudesachwerte in Euro					212.300
Besondere Bauteile	Außenanlagen %-ual vom Gebäudewert + 7.500 €					6
Balkon	5.000 €	Bodenwert in Euro				49.100
Gauben	10.000 €	Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro				274.100
Treppe	10.000 €	Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag)				27,5%
Vorbau Eingang	7.500 €	Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert				198.700
	32.500 €	Wertsteigerung ImmoMarkt v. veröffentlichten Daten bis Stichtag				
	€	aus Preissenkung 2023/24				-7,50%
		Marktangepasster Grundstückssachwert				183.800
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Freilegungskosten						-5.000
fehlender Energieausweis gerundet						-800
Summe aus Bauschäden und Mängel						5%
Marktangepasster Grundstückssachwert						-13.700
aus getrennt veräußerbare Teilfläche						164.300
Grundstückssachwert in Euro						164.300

Berechnung der Wohnflächen

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Deshalb wird ein Abzug für Putz mit 3 % vorgenommen. Faktor = 0,97
Es werden die Raumbezeichnungen in den genehmigten Bauplänen übernommen.

Wohnfläche Erdgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche		
Küche		4,000	4,000	1,00	16,00	15,52	m ²	
Schlafzimmer		5,200	4,000	1,00	20,80	20,18	m ²	
Wohnzimmer		4,200	3,800	1,00	15,96		m ²	
	A	0,400	0,750	1,00	-0,30		m ²	
					15,66	15,19	m ²	
Schlafzimmer		4,200	3,500	1,00	14,70	14,26	m ²	
Bad		2,000	2,300	1,00	4,60	4,46	m ²	
Küche		4,800	3,150	1,00	15,12	14,67	m ²	
Futtergang		4,800	1,300	1,00	6,24		m ²	
	A	0,400	0,400	1,00	-0,16		m ²	
					6,08	5,90	m ²	
Spülküche		4,800	2,500	1,00	12,00	11,64	m ²	
Futterküche		3,000	4,150	1,00	12,45	12,08	m ²	
Abstellraum		1,300	2,000	1,00	2,60	2,52	m ²	
Diele		2,000	5,000	1,00	10,00		m ²	
		2,620	3,000	1,00	7,86		m ²	
	A	1,000	2,500	1,00	-2,50		m ²	
					15,36	14,90	m ²	
Windfang		2,500	3,000	1,00	7,50	7,28	m ²	
Summe		Wohnfläche Erdgeschoss					131,31	m²

Wohnfläche Dachgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche		
Schlafzimmer		5,000	4,000	1,00	20,00	19,40	m ²	
Wohnraum		4,200	4,000	1,00	16,80		m ²	
	A	0,400	0,750	1,00	-0,30		m ²	
	A	4,200	0,300	0,50	-0,63		m ²	
					15,87	15,39	m ²	
Wohnraum		4,200	4,135	1,00	17,37		m ²	
	A	4,200	0,300	0,50	-0,63		m ²	
					16,74	16,23	m ²	
Küche		4,620	3,350	1,00	15,48		m ²	
	A	2,130	0,900	1,00	-1,92		m ²	
					13,56	13,15	m ²	
Flur		4,620	3,600	1,00	16,63		m ²	
	A	2,480	0,900	1,00	-2,23		m ²	
	A	3,500	1,000	1,00	-3,50		m ²	
					10,90	10,57	m ²	
Bad		2,480	3,250	1,00	8,06		m ²	
WC		0,950	3,250	1,00	3,09		m ²	
Speisekammer		1,260	3,250	1,00	4,10		m ²	
Abzug Dachschräge	A	4,690	0,300	0,50	-0,70		m ²	
					14,54	14,10	m ²	
Wohnraum		4,890	2,300	1,00	11,25		m ²	
		3,000	3,650	1,00	10,95		m ²	
	A	0,400	0,750	1,00	-0,30		m ²	
					21,90	21,24	m ²	
Balkon		1,250	4,500	0,25	1,41	1,36	m	
Summe		Wohnfläche Dachgeschoss					110,10	m²

Berechnung der Wohnflächen

Wohnfläche Spitzboden

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Wohnraum		5,500	5,000	1,00	27,50	20,01	m ²
	A	5,500	2,500	0,50	-6,88		
					20,63		
Wohnraum		5,500	5,000	1,00	27,50	20,01	m ²
	A	5,500	2,500	0,50	-6,88		
					20,63		m ²
Flur		2,000	5,500	1,00	11,00	20,01	m ²
	A	2,000	1,250	0,50	-1,25		
	A	1,000	2,500	1,00	-2,50		m ²
Summe		Wohnfläche Spitzboden				40,01	m²

Lageplan



**Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt**

Portastraße 13
32423 Minden

Flurstück: 178
Flur: 14
Gemarkung: Oppenwehe
Speckendamm 2, Stemweide

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 16.10.2024
Zeichen: 24-BSN-02247



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

Objekt: 32351 Stemwe-de-Openwehe
Speckendamm 2

Auftrag: 24 - 16

Gemarkung: Oppenwehe
Speckendamm, Stemwehe

Erstellt: 16.10.2024
Zeichen: 24-BSN-02247



