

Martin Lückermann, Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

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

Fax: 05743 920234
Handy: 0177 8100071

Auftrags-Nr.: 25 - 05

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Nordosten

Objektart: freistehendes Einfamilienhaus - ehemaliges Heuerlingshaus - mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit Schuppengebäude

Objektanschrift: Höfenweg 5
32339 Espelkamp-Vehlage

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks Zwangsversteigerung
Beschluss des Amtsgerichts Rahden vom: 19.11.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden Aktenzeichen: 004 K 007/24
32362 Rahden

Wertermittlungstichtag: **01.04.2025**

Qualitätsstichtag: 01.04.2025

Besichtigung am: 16.04.2025

Besichtigungsteilnehmer: nur von außen durch den Unterzeichner

**Der Verkehrswert des Grundstücks Höfenweg 5 in
Espelkamp-Vehlage wird zum Stichtag 1. April 2025
gerundet auf**

120.000 Euro geschätzt.

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.
Das Gutachten wird in 6-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
Wohnteil	330	631	1938	15	78.100
Wirtschaftsteil	183	315	1938	15	92.000
Anbau	50	315	1938	15	7.800
Schuppen	44	250	1960	10	16.300
Hundezwinger	23	200	2008	15	4.500
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					198.700
Wert der Außenanlagen					9.400
Sachwert der baulichen Anlagen					208.100

Zur Ertragswertermittlung

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

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

Der Kapitalisierungszinssatz wurde mit 2,25 % angesetzt.

Gebäude- Bezeichnung	Wohn-/Nutz- Fläche in m ²	Jahresroh- miete in €/m ²	Bewirtschaft- ungskosten in €	Restnutzungs- Dauer	Ertragswert zum Stichtag
Wohnteil	82	5.030	1.502	15	32.500
Wirtschaftsteil	76	910	443	15	3.700
Schuppen	42	600	250	10	2.100
Zwinger	2	480	38	15	4.400
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					42.700

Plausibilitätskontrolle Ertragswert

VW/Jahresrohmiete

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

Zum Bodenwert

2.155 m²

59.200 Euro

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit

-20.400 Euro

Ableitung des Verkehrswerts

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

Der Verkehrswert des Grundstücks Höfenweg 5 in 32339 Espelkamp-Vehlage wird, abgeleitet aus dem Grundstückssachwert, zum Stichtag

1. April 2025 gerundet auf

120.000 € geschätzt.

Espelkamp, den 23.4.2025

gezeichnet

M. Lückermann

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der wichtigen Bewertungsparameter	Seite: 2
Allgemeine Vorbemerkungen	Seite: 4
Allgemeine Ausführungen zur Verfahrenswahl	Seite: 4
Erläuterungen zu der Ortsbesichtigung, den Inhalten der Bauakte/des Grundbuches	Seiten: 5 - 7
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern des Bodenwerts	Seiten: 7 - 8
Erläuterungen zu der angesetzten Restnutzungsdauer	Seite: 8
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerte	Seiten: 9 - 10
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerte	Seite: 10 - 11
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seiten: 11 - 12
Begründung der Marktanpassung	Seiten: 12 - 13
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 14 - 15
Gebäudebeschreibung	Seiten: 16 - 17
Berechnung der Bruttogrundflächen bzw. der Bruttorauminhalte	Seite: 18
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 19 - 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 Marktwерtermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023
Kleiber/Tillmann Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrs- und des Beleihungswerts
Dröge Handbuch zur Mietpreisbewertung für Wohn- u. Gewerberaum 2. Auflage
Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 3. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
 Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
sonstige Quellen

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

Allgemeine Vorbemerkungen

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

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

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

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

Alle Aussagen in diesem Gutachten sind nur im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für Einzelaussagen wird ausdrücklich jegliche Haftung abgelehnt.

Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift des Sachverständigen gültig.

Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

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

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

Benutzte Abkürzungen

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

Zur Ortsbesichtigung sowie den Inhalten der Bauakte und des Grundbuches

Zu der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde per Einschreiben vom 8.4.25 für den 23.4.25 angemeldet. Die Annahme des Einschreibens wurde verweigert.

Die Inaugenscheinnahme am 16.4.25 von außen - ohne das Grundstück zu betreten - wurde abgebrochen, da der Eigentümer sie bemerkte und schimpfend Argumente vorbrachte, ähnlich der in der Querdenkerszene, und sich weitere Tätigkeiten des Unterzeichners verbat.

Das Grundstück mit den aufstehenden Gebäuden konnte nicht umfassend besichtigt werden.

Zu den Annahmen für die Schätzung

Die Fertigung des Gutachtens erfolgt anhand der Aktenlage.

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die Bauakten der Stadt Espelkamp als Baugenehmigungsbehörde, die bei der Besichtigung von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie die Erfahrungen des Unterzeichners.

Der Inhalt der Bauakte stimmt mit den durch die Inaugenscheinnahme von außen erkennbaren Gegebenheiten überein.

Die für 2006 geplante Renovierung des Gebäudes ist nicht durchgeführt worden.

Einzelheiten hierzu sind den Beschreibungen des Hauptgebäudes zu entnehmen.

Zur Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt im Ortsteil Vehlage am westlichen Rand. Der Ortsteil ist einer von 9 Ortsteilen der Stadt Espelkamp - ca. 2.700 Einwohner - und hat ca. 550 Einwohner. Die für das tägliche Leben benötigte Infrastruktur ist im Ortsteil nicht vorhanden. Umfassender ist sie aber erst im 7,5 km östlich gelegenen Stadtzentrum von Espelkamp vorhanden.

Der Außenbereich des Grundstücks ist normal gepflegt worden.

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

Zu den baurechtlichen Gegebenheiten

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Fläche für die Landwirtschaft - Außenbereich - dargestellt.

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

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

Zu dem Grundbuch

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

Das Grundstück - Flurstück 95 - liegt in der Flur 5 der Gemarkung Vehlage. Es ist 2.155 m² groß und im Grundbuch von Vehlage beim Amtsgericht Rahden mit der Blatt-Nr. 179 eingetragen.

Die bebaubare Hof- und Gebäudefläche wird im Kataster mit 2.155 m² angegeben.

Zu Baulasten

Baulasten sind nicht eingetragen.

Zu Altlasten

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

Zu der Nutzung

Das Gebäude wird, soweit von außen erkennbar, offensichtlich als Wohngrundstück mit Hundehaltung genutzt. Es wird unterstellt, dass nur eine Wohnung im Gebäude vorhanden ist.

Es werden mehrere Hunde gehalten. Ob eine kommerzielle Hundehaltung bzw. Zucht vorliegt, konnte nicht ermittelt werden.

Zu den aufstehenden Bauwerken

Zu dem Hauptgebäude

Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein ehemaliges Kötterhaus - Heuerlingshaus. Es ist laut Torbogeninschrift im Jahr 1780 - Angabe in der Bauakte - in der damals üblichen Fachwerkbauweise errichtet worden.

Das Gebäude ist eingeschossig mit steil geneigtem Dach. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. In 1961 ist die südliche Außenwand aus Fachwerk durch eine massive Mauerwerkswand ersetzt und die südliche Dachfläche - Konstruktion und Dacheindeckung - erneuert worden. Gleichzeitig ist der dahinter liegende Bereich durch Erstellen von neuen Mauerwerkswänden zu Wohnräumen ausgebaut worden.

Wann das Fachwerk der westlichen Giebelwand im unteren Teil durch massives Mauerwerk ersetzt worden ist, konnte anhand der Bauakten nicht ermittelt werden.

Die große Deele mit angrenzenden Stallräumen sind erhalten geblieben.

In der Bauakte für den Umbau in 1961 wird folgende Ausstattung der Wohnräume angegeben:

Zweischalige Außenwände aus Ziegelsteinen, Holzbalkendecke mit Einschub, neue Holzsparren, Ziegeldeckung, Innenwände Mauerwerk, Holzfußboden.

Es wird unterstellt, dass die Heizung über Einzelöfen erfolgt, da in den Bauakten keine Unterlagen über einen Heizungseinbau vorhanden sind.

Augenscheinlich wurde festgestellt, dass inzwischen Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut worden sind.

Es wird unterstellt, dass die Deele - in den Plänen als Tenne bezeichnet - und die Stallungen weitgehend unverändert geblieben sind.

Weiter wird unterstellt, dass weitere Modernisierungen in den letzten 30 Jahren nur im Rahmen der Instandhaltung erfolgt sind.

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

Die energetische Ausstattung entspricht den Gepflogenheiten, wie sie in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts üblich waren.

Die Bauunterhaltung wird als mäßig bis normal eingeschätzt.

Ausrichtung der Hauptwohnräume

Die Hauptwohnräume sind überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet.

Zur Nutzung

Das Grundstück wird offensichtlich als Einfamilienhaus-grundstück genutzt.

Besondere Bauteile

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

Zu der energetischen Ausstattung der Wohnräume

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

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

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

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

Es waren bei einer Besichtigung des Grundstücks von außen augenscheinlich keine über die alters- und gebrauchsbedingte Abnutzung hinausgehende Bauschäden und Baumängel erkennbar.

Über den Zustand im Inneren können aufgrund einer nicht möglichen Inaugenscheinnahme keine Aussagen getroffen werden.

Zu dem Schuppen

Der auf dem Grundstück stehende Schuppen wurde 1960 in Mischbauweise - Außenwände teils in Mauerwerksmassiv- bzw. in Holzbauweise errichtet. Der Schuppen hat ein steil geneigtes Dach und eine Geschossdecke aus Holz. Das Dach ist mit Ziegeln gedeckt.

Der Schuppen wird augenscheinlich als Hundestall genutzt.

Auf dessen Rückseite sind eingezäunte befestigte Laufflächen für Hunde errichtet worden.

Zu dem Hundezwinger

An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Hundezwinger in Holzbauweise mit Umfassungswänden und Pultdach errichtet worden.

Das Baujahr ist nicht feststellbar. Es wird unterstellt, dass dieser Anbau nach Erwerb um 2010 errichtet worden ist.

Zu den Außenanlagen

Vorhanden sind wenig befestigte Hofflächen. Eine Gartenanlage ist nicht erkennbar.

Das Grundstück ist nicht an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Abwässer werden in einer Kleinkläranlage gereinigt, deren Betrieb bis 2028 genehmigt ist.

Das Regenwasser wird in einen Vorfluter abgeleitet.

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

Das gesamte Grundstück ist mit einem rund 1,80 m hohen Stabgitterzaun eingezäunt.

Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter

Zum Ansatz des Bodenwerts

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Vehlage der Stadt Espelkamp.

Es besteht aus dem Flurstück 95 der Flur 5 in der Gemarkung Vehlage. Die Größe beträgt 2.155 m².

Die Form des Grundstücks ist nahezu dreiecksförmig. Die Länge des Grundstücks - Straßenfront Nordostseite - beträgt ca. 80 m und die Tiefe - Ausdehnung nahezu in Ost-/Westrichtung - i.M. ca. 45 m.

Das Grundstück liegt an einer ruhigen Gemeindestraße - landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

Das Grundstück liegt in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft - dargestellt ist. Ferner ist der Bereich auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Es liegt nicht im Bereich einer Außenbereichssatzung.

Das Grundstück ist nach §35 BauGB - Bauen im Außenbereich mit erheblichen Einschränkungen, überwiegend zulässige Bebauung nur mit Gebäuden für die Landwirtschaft - bebaubar. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz.

Umfassende Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil Vehlage nicht vorhanden. Sie sind größtenteils erst im 7,5 km östlich gelegenen Stadtzentrum von Espelkamp vorhanden und nicht fußläufig erreichbar. Der ÖPNV ist stark eingeschränkt vorhanden - nur Schulbusverkehr.

Die Richtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich von Vehlage, 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 900 m² angegeben.

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

Die Hof- und Gebäudefläche wird mit 1.600 m² angenommen.

Die restliche Fläche - Größe 2.155-1.600 = 555 m² wird aufgrund der Spitze des Dreiecks mit dem 1,5fachen Ackerlandpreis - 5,00 €/m² - mit 7,50 €/m² angesetzt.

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

Zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes

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

Das ehemalige Heuerlingshaus ist laut Torbogeninschrift im Jahr 1780 in der damals üblichen Fachwerkbauweise errichtet worden.

In 1961 ist die südliche Außenwand aus Fachwerk durch eine massive Mauerwerkswand ersetzt und die südliche Dachfläche - Konstruktion und Dacheindeckung - erneuert worden. Gleichzeitig ist der dahinter liegende Bereich durch Erstellen von neuen Mauerwerkswänden zu Wohnräumen ausgebaut worden.

Wann das Fachwerk der westlichen Giebelwand im unteren Teil durch massives Mauerwerk ersetzt worden ist, konnte anhand der Bauakten nicht ermittelt werden.

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird, abgeschätzt nach den Vorgaben der ImmoWertV 21, mit 15 Jahren angesetzt.

Zu der angesetzten Restnutzungsdauer des Schuppens

Das Gebäude ist 1960 in Mischbauweise errichtet worden.

Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 40 Jahren unterstellt.

Das Gebäude ist über 60 Jahre alt. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 0 Jahre.

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

Zu der angesetzten Restnutzungsdauer der Zwinger

Die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt.

Zu den Ansätzen der Gebäudesachwerte

Der Ansatz der Normalherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundflächen (BGF). Die BGF wurden anhand der in der Bauakte der Stadt Espelkamp enthaltenen Bauzeichnungen und anhand der Darstellung des Lageplans ermittelt.

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

Der Ansatz der Normalherstellungskosten für das Hauptgebäude wird entsprechend der Nutzung aufgeteilt und erfolgt auf Grundlage der Anteile der Bruttogrundflächen (BGF).

Zu dem Ansatz des Gebäudesachwerts des Wohnteils

Der Ansatz der Baukosten erfolgt für ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit steil geneigtem Dach und voll ausgebautem Dachgeschoss - Gebäudeklasse 1.01 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 19 -20.

Zu dem Ansatz des Gebäudesachwerts des Wirtschaftsteils und des Anbaus

Der Ansatz der Baukosten erfolgt aufgrund der Nutzung - Deele und Stall - und der überalterten Fachwerkbauweise mit 50 % der NHK des Wohnteils.

Zu dem Ansatz des Gebäudewerts des Schuppens

Die NHK des Schuppens werden mit 250 €/m² angesetzt.

Zu dem Ansatz des Gebäudewerts der Hundezwinger

Die NHK der Hundezwinger werden mit 200 €/m² angesetzt.

Ansatz des Baupreisindex

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

Berücksichtigung besonderer Bauteile

Besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, waren von außen nicht erkennbar.

Zu den Außenanlagen

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

Zu objektspezifischen Eigenschaften

Zu dem fehlenden Energieausweis

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

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

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

Zu Bauschäden und Baumängeln

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

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

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

Aufgrund der nur von außen erfolgten Inaugenscheinnahme können keine Aussagen über Bauschäden und Baumängel getroffen werden.

Zu fehlenden Baugenehmigungen

Laut dem Inhalt der Bauakten der Stadt Espelkamp als Baugenehmigungsbehörde dürften Baumaßnahmen nicht genehmigt sein. Dies trifft auf die Nutzungsänderungen des Schuppens und Errichtung des separat erstellten Zwingers zu.

Um dieses zu heilen ist das Einreichen von aktuellen Bauvorlagen nötig. Die Kosten hierfür werden einschließlich der Architekten- und Ingenieurkosten sowie der Gebühren und Strafzahlungen auf ca. 2.500 € geschätzt.

Zu dem fehlenden Anschluss an die kommunale Wasserversorgung

Die Anschlussgebühren werden mit ca. 3.000 € in Abzug gebracht.

Zusammenfassend Abzug für objektspezifische Eigenschaften

Die Summe der Kosten für die negativen objektiven Eigenschaften des Grundstücks - fehlender Energieausweis - werden auf 6.300 € geschätzt.

Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswerts

Die Wohnfläche in dem Gebäude beträgt laut Ermittlung anhand der in der Bauakte vorhandenen Zeichnungen der Grundrisse rund 83 m².

Es wird unterstellt, dass die Ausstattung des Wohngebäudes einem Fertigstellungszeitpunkt um 1980 entspricht.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2020 werden für Espelkamp Werte von 5,50 €/m² (Baujahr 1980) und 5,75 €/m² (Baujahr 1990) angegeben.

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

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

Die Steigerung wird mit 3 % geschätzt.

Angesetzt wird für die weitere Abschätzung des Ertrages der Wert mit 5,80 €/m².

Die Mietspiegel aus dem Internet sind sehr pauschal, da sie nur die Größe und nicht die Ausstattung der Wohnungen abhängig der Baujahre berücksichtigen. Bei rund 80 m² Größe werden Angaben zwischen 5,00 €/m² und 9,00 € gemacht.

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

Deshalb wird als Ausgangswert für die weitere Ableitung den angepassten Angaben des GAA mit 5,80 €/m² WF die höhere Bedeutung zugemessen.

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

Die Wohnungsgröße beträgt rund 80 m². Der Anpassungsfaktor bei einer Größe von 80 m² beträgt 1,00. Der Faktor wird mit 1,00 angesetzt.

Subsumiert wird die Miete auf $0,80 \cdot 1,00 \cdot 5,80 =$ gerundet 4,65 €/m² monatlich geschätzt.

Dies ergibt eine monatliche Miete von rund 385 €.

Üblicherweise werden solche Grundstücke - besonders Einfamilienhäuser - pauschal vermietet, da das Alleinwohnen sowie die Gartennutzung von potenziellen Mietern honoriert wird. Es wird ein Zuschlag von 10% vorgenommen, so dass sich die Wohnungsmiete für diese Wohnung auf gerundet 5,10 €/m²WF erhöht und die Miete pro Monat auf 425 € steigt.

Zu dem Schuppen

Die Miete für den Schuppen wird auf 50 € pro Monat geschätzt.

Zu den Hundezwingern

Eine extra Vermietung der Hundezwinger ist eher unwahrscheinlich. Ein Erwerber des Grundstücks muss schon einen speziellen Bedarf haben, wird diesen eher einem geringen Wert zumessen. Es erfolgt ein Ansatz von 20 €/Monat je Zwinger.

Zu den Verwaltungskosten

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

Bei den vorgenommenen prozentualen Ansätzen wurde in Anlehnung an die EW-RL darauf geachtet, dass diese Kosten rund 350 €/Einheit betragen.

Der Schuppen und die Zwinger werden der Wohnung zugerechnet.

Zu den Instandhaltungskosten

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

Zu dem Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung, aber unter Berücksichtigung der teilweise nicht zeitgemäßen energetischen Ausstattung, anhand der Angaben in den EW-RL mit 2% geschätzt.

Zu dem Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes

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

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

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

Zu dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Vehlage der Stadt Espelkamp im Außenbereich. Bei dem auf dem Grundstück stehenden Bauwerk handelt es sich um ein ehemaliges Heuerlingshaus aus 1780, ohne Keller und in Mischbauweise - teils massive Außenwände aus Mauerwerk, teils noch Fachwerkwände und überwiegend mit Holzbalkendecke.

In dem Gebäude ist eine Wohnung vorhanden.

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

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

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

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

Der vorläufig ermittelte Grundstückssachwert (GSW) ohne Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften beträgt rund 186.000 €.

Die geschätzte Restnutzungsdauer bei dem Gebäude beträgt 15 Jahre.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird vom GAA für einen Sachwert von 175.000 € und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ein Sachwertfaktor von 0,92 angegeben.

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

Interpoliert ergibt sich ein vorläufiger Sachwertfaktor von $0,92 - 0,03 \cdot 11/25 = 0,91$.

Für die kürzere Lebensdauer ist der Faktor zu reduzieren. Die Reduzierung wird anhand der unterschiedlichen Marktanpassungsfaktoren auf 0,02 - aufgrund der Restnutzungsdauern - geschätzt. Der vorläufige Marktanpassungsfaktor wird mit 0,90 angenommen.

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

Zu der Standardabweichung wird keine Aussage getroffen. Die Standardabweichung wird auf mindestens +/- 10 % geschätzt. Für die Lage dieses Grundstücks in dem Ortsteil Vehlage der Stadt Espelkamp - am westlichen Rand, ca. 7,5 km bis zum Stadtzentrum - ohne Versorgungseinrichtungen dürfte die Abweichung bei - 5% liegen.

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

Der Sachwertfaktor wird vorläufig auf $0,90 \cdot 0,95 = 0,86$ geschätzt. Dies ergibt einen Abschlag von 14 %.

Anpassung des Wertes an den Stichtag

Die vom GAA des Kreises Minden-Lübbecke gemachten Angaben beruhen auf den Marktverhältnissen aus 2022/23.

Deshalb ist über Anpassungen bis zum Stichtag Anfang 2025 nachzudenken.

Aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinssätze und der gestiegenen Lebenshaltungskosten - speziell der Energiekosten - ist die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien mit mäßiger bis schlechter energetischer Ausstattung gesunken.

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

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

Die Grundstückspreise sind seit dem letzten Quartal 2022 gefallen.

Laut Veröffentlichungen in der Presse sind die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser seit 2022 um ca. 10 % gesunken. Ein Teil des Preisverfalls spiegelt sich schon in den Sachwertfaktoren wieder. So sank bei einem Sachwert von 200.000 € und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren der Sachwertfaktor laut Angabe in den Marktberichten des GAA von 2023 zu 2024 um ca. 8 % von 0,96 auf 0,89. Dies ist ein Durchschnittswert.

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

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

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

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

Der Sachwertfaktor wird vorläufig auf $0,86 \cdot 0,95 = 0,82$ geschätzt.

Zu den Auswirkungen der mangelnden energetischen Ausstattung

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

Das Gebäude hat einen Energieverbrauch von geschätzt über 250 kWh/(m²a).

Dies wird ein potenzieller Käufer in seinen Überlegungen einfließen lassen.

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

Angesetzt wird der Mittelwert mit 7,50 .

Der Sachwertfaktor aufsummiert wird auf $0,82 \cdot 0,925 = 0,76$ geschätzt.

Zu den Auswirkungen der verhinderten Inaugenscheinnahme

Aufgrund der vom Eigentümer nicht zugelassenen Besichtigung konnte die Ausstattung der Gebäude im Inneren augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Die Schätzung beruht für die Gebäude weitgehend auf Annahmen.

Ebenso könnte der Zustand der Ausstattung augenscheinlich nicht überprüft werden.

Ein potenzieller Erwerber wird diese Unwägbarkeiten in seine Kaufüberlegungen und in seine Preisvorstellung berücksichtigen.

Diese Unwägbarkeit stellt einen merkantilen Minderwert dar, der im Gutachten mit 10% - Abzug - berücksichtigt wird.

Verkehrswert

Der marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Eigenschaften wird zum Stichtag 1. Januar 2025 auf gerundet 140.600 € geschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften

Die objektspezifischen Eigenschaften werden mit insgesamt gerundet -6.300 € berücksichtigt.

Der Verkehrswert des Grundstücks Höfenweg 5 in 32339 Espelkamp-Vehlage wird zum Stichtag 1. April 2025 unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften gerundet auf 120.000 Euro geschätzt.

Prüfung der Plausibilität

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

Das Gebäude weicht in Teilbereichen deutlich von typischen Einfamilienhausgrundstücken ab.

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

Seite: 14

Ermittlung des Bodenwerts

Vorbemerkungen

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

Erläuterungen zur Ableitung des Bodenwerts infolge Abweichung der Größe und Tiefe vom Richtwertgrundstück siehe Seiten 7 und 8 des Gutachtens.

Berechnung des Bodenwerts

Richtwert					40,0 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstücks					900 m ²
Korrekturfaktoren laut Marktbericht des GAA		800 m ²		1,00	
		1.000 m ²		1,00	
		1.200 m ²		1,00	
		1.600 m ²		0,86	
gewählter Korrekturfaktor				0,86	
Ansatz					
Teilfläche 1	Größe	1.600 m ²	34,4 Euro/m ²	=	55.000 Euro
Teilfläche 2	Größe	555 m ²	7,5 Euro/m ²	=	4.200 Euro
		2.155 m ²			<u>59.200 Euro</u>
Berücksichtigung Rechte				=	Euro
Getrennt zu bewertender Grundstücksteil					
Teilfläche 3	Größe	0 m ²	0,0 Euro/m ²	=	0 Euro
Abzug Vermessungskosten				=	<u>0 Euro</u>
					0 Euro
Bodenwert		gerundet			59.200 Euro

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

Bauwerk:	eingeschossiges Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	
Nummer im beigefügten Lageplan:		
Anzahl der Geschosse:	Erd- und Dachgeschoss	
Nutzungsart:	Wohnen	
Gebäudeklasse der NHK 2010:	1.22	
Baujahr:	Anfänge aus 1780, fiktiv 1938	
Anbauten:	Stallanbau	separat stehender Schuppen u. Hundezwinger
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80	
übliche Restnutzungsdauer:	0	
geschätzte Restnutzungsdauer:	15	

Gebäudebeschreibung

tragende Konstruktion:	Mauerwerksmassivbauweise	Holzfachwerkbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente	
Keller		
Kellergröße:	weniger als 20% unterkellert	
Abdichtungen:	vertikal:	
	horizontal: Papplagen	dem Baujahr entsprechend ohne

Geschosse Rohbau

Erdgeschoss

Außenwände:	Mauerwerk	zweischalig
	Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel
	Holzfachwerk	Gefache Mauerwerk
Innenwände:	tragende: Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel
	Mauerwerk m. Mörtelfugen	Mauerziegel
	Holzfachwerk	Gefache Mauerwerk
	nicht tragende: Mauerwerk mit Mörtelfugen	Bimssteine
Decken:	Holzbalkendecke	mit u. ohne Einschub

Treppen:

Dach

Bauart und Konstruktion:	Satteldach flach geneigt	Pfettendach
Material:	Holz	
Eindeckung:	Dachziegel	Ton
Dachrinnen und Fallrohre:	Vorhangrinne	Zink
Dachaufbauten:		

Wärmedämmung:	A-Wände: heutigen Vorschriften nicht entsprechend
	Dach: heutigen Vorschriften nicht entsprechend
	Energieausweis: nicht vorhanden

Geschosse Ausbau

Außenwände:

Wohnhaus Geschosse: glatter Putz
 Fachwerk
 Sockel: gefugte Vormauersteine
Anbau Geschosse: Fachwerk
 Sockel: gefugte Vormauersteine

Fenster: Kunststofffenster Drehkipppflügelfenster

Verglasung: Isolierverglasung

Fensterbänke: außen: Klinkerplatten
 innen: Werzalit

Außentüren: Kunststofftüren
 Türblatt mit Glas

Innentüren: im Erdgeschoss Blätter: Holzwerkstoff Limba funiert
 Zargen: Holzzargen Umfassungszargen

Innentüren: im Obergeschoss Blätter:

Bodenbeläge: Zargen:
 EG Holzunterbau
 OG
 Holzdielen

Innenwandoberflächen: Sanitärräume: Keramikplatten
 Putz
 Tapeten

Deckenuntersicht Sanitärräume: Fliesen
Treppen: Putz, Rauhfasertapeten, gestrichen

 Belag:
 Geländer:

Heizung: Ofenheizung

Feuerung:

Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung dezentral
Sanitärinstallation: Ausstattung: Waschbecken, Dusche, WC

 Leitungen: verzinkte Stahlrohre
 Abw-leitungen: Kunststoff
Elektroinstallation: Leitungen: unter Putz
 wenige Brennstellen
Informationstechnische Anlagen: Telefon

Schall- und Wärmeschutz: dem Baujahr entsprechend unzureichend

Besondere Ausstattung:

Besondere Bauteile:

Gesamtausstattung: einfach

Bau- u. Unterhaltungszustand:

Baumängel u. Bauschäden: siehe Erläuterungen

Berechnung der Bruttogrundflächen

Bauteil 1 Haupthaus Wohnteil

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	15,000	11,400	1,00	171,00	171,00	m²
A	2,800	6,680	0,50	-9,35		m²
A	1,980	4,500	0,50	-4,46		m²
A	6,400	6,680	1,00	-42,75		m²
A	1,980	2,180	1,00	-4,32		m²
				-60,88	-60,88	m²
					110,12	m²
Dachgeschoss					110,12	m²
Summe Bruttogeschossfläche	Bauteil 1		Haupthaus Wohnteil		330,37	m²

Bauteil 1 Wirtschaftsteil

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Wirtschaftsteil	2,800	6,680	0,50	9,35	9,35	m²
	1,980	4,500	0,50	4,46	4,46	m²
	6,400	6,680	1,00	42,75	42,75	m²
	1,980	2,180	1,00	4,32	4,32	m²
					60,88	m²
Dachgeschoss					60,88	m²
Summe Bruttogeschossfläche	Bauteil 1		Wirtschaftsteil		182,63	m²

Bauteil 2 Anbau

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	5,620	4,490	1,00	25,23	25,23	m²
Dachgeschoss	5,620	4,490	1,00	25,23	25,23	m²
Summe Bruttogeschossfläche	Bauteil 2		Anbau		50,47	m²

Bauteil 3 Schuppen

Flächen allseitig umschlossen

	5,37	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	8,370	5,250	1,00	43,94	43,94	m²
Summe Bruttogeschossfläche	Bauteil 3		Schuppen		43,94	m²

Bauteil 4 Hundezwinger

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	6,500	3,500	1,00	22,75	22,75	m²
Summe Bruttogeschossfläche	Bauteil 4		Hundezwinger		22,75	m²

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

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

Gebäudeklasse nach NHK 2010: 1.22

Zweifamilienhaus: nein

Baunebenkosten sind in den Kosten mit 17% berücksichtigt.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faser-zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natur- steinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung 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-, Walmd- dach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe- grünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- dachkonstruktionen; 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 Tritt- u. Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spann-weite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art u. Ausführung	Decken mit großen Spann-weiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton- Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

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

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

630,80 €
0,00 €

630,80 € /m²BGF

Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Höfenweg 5
PLZ/Ort: 32339 Espelkamp-Vehlage

Wertermittlungsstichtag: 01.01.2025

Qualitätsstichtag: 01.01.2025

Baupreisindex für		Einfamilienhäuser	Basis 2021 = 100 nicht unterkellert
	zum Stichtag	= 130,8	IV. Quartal 24
	zur Basis der Baukosten	= 66,3	
	Umrechnungsfaktor zum Stichtag	= 1,973	

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Wohnteil	Wirtschaftsteil	Anbau	Schuppen	Hundezwinger
	m²	330	183	50	44	23
Preis pro Einheit inklusive BNK	Euro	631	315	315	250	200
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	208.400	57.600	15.920	10.990	4.550
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro	0				
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	208.400	57.600	15.920	10.990	4.550
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	411.100	113.600	31.400	21.700	9.000
Baujahr tatsächlich/fiktiv		1938	1938	1938	1960	2008
Alter		87	87	87	65	17
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	80	60	40	30
errechnete Nutzungsdauer		-7	-7	-27	-25	13
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		15	15	15	10	15
tatsächliches oder fiktives Alter		65	65	45	30	15
Alterswertminderung in %		81	81	75	75	50
Nach Ross/linear/Vogels/AGVGA		L	L	L	L	L
Alterswertminderung	Euro	333.000	92.000	23.600	16.300	4.500
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	78.100	21.600	7.800	5.400	4.500
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
fehlende Baugenehmigungen	Euro					
Abbruchkosten	Euro					
Bemerkungen Besondere Bauteile <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>€</div> <div>€</div> <div>€</div> <div>€</div> <div>0 €</div> <div>€</div> </div>						117.400
		Summe der Gebäudesachwerte in Euro				117.400
		Außenanlagen %-ual vom Gebäudewert				8 9.400
		Bodenwert in Euro				59.200
		Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro				186.000
		Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag)				-14,0% -26.000
		Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert				160.000
		Wertsteigerung ImmoMarkt v. veröffentlichten Daten bis Stichtag				
		aus Preissenkung 2023/24				-5,00% -8.000
		Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert				152.000
		mangelnde energetische Ausstattung				-7,50% -11.400
		Marktangepasster Grundstückssachwert				140.600
		Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
		merkantiler Minderwert				-10% -14.100
		fehlender Anschluss öffentliche Wasserversorgung				-3.000
		fehlende Baugenehmigung				-2.500
		fehlender Energieausweis gerundet				-800
		Summe aus Bauschäden und Mängel				
		Grundstückssachwert in Euro				120.200

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 Erdgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Wohnzimmer		3,400	4,450	1,00	15,13	14,68	m²
Schlafzimmer		3,400	2,900	1,00	9,86	9,56	m²
Schlafzimmer		3,400	3,360	1,00	11,42	11,08	m²
Küche		3,340	4,000	1,00	13,36	12,96	m²
Flur		1,200	4,000	1,00	4,80	4,66	m²
Schlafzimmer		3,600	4,000	1,00	14,40	13,97	m²
Bad (Kuhstall)		2,380	4,000	0,25	2,38	2,31	m²
Tenne (oberer Bereich)		4,780	4,500	0,50	10,76		m²
		2,800	2,020	0,50	2,83		m²
	A	0,750	0,750	0,50	-0,28		m²
					13,30	12,90	m²
Summe						82,12	m²

Nutzfläche Erdgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Tenne		10,880	4,500	1,00	48,96		m²
		2,800	2,920	1,00	8,18		Mm²
	A	0,750	0,750	1,00	-0,56		m
aus Wohnfläche					-14,56		m
					42,01	40,75	m
Stall		7,960	1,900	1,00	15,12	14,67	m²
Anbau Raum 1		1,760	4,010	1,00	7,06	6,85	m²
Anbau Raum 2		3,505	4,010	1,00	14,06	13,63	m²
Summe						75,90	m²

Nutzfläche Schuppen

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Garage		3,000	5,370	1,00	16,11	15,63	m²
Garage		5,000	5,370	1,00	26,85	26,04	m²
Summe						41,67	m²

Ermittlung des Grundstücksertragswert

Grundstück: Straße: Höfenweg 5
PLZ/Ort: 32339 Espelkamp-Vehlage

Wertermittlungstichtag: 01.04.2025

Qualitätsstichtag: 01.04.2025

Kapitalisierungszinssatz: 2,25 %

Die Wohnraumrenten wurden abgeleitet aus Angaben im Marktbericht des GAA

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Wohnteil	Wirtschaftsteil	Schuppen	Zwinger	
Wohn- bzw. Nutzfläche bzw. Anzahl	m²	82	76	42	2	
Ertrag in Euro/m² pro Monat		5,10	1,00	1,20	20,00	
Ertrag in Euro pro Monat		419	76	50	40	
Jahresertrag	Euro	5.030	910	600	480	
Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten	%	5	5	5	5	
	Euro	252	46	30	24	
Instandhaltungskosten in Euro/m²		14,00	5,00	5,00	2,00	
	Euro	1.150	380	208	4	
Mietausfallwagnis	%	2	2	2	2	
	Euro	100,6	18,2	12	9,6	
Summe Bewirtschaftungskosten	Euro	1.502	443	250	38	
	%	30	49	42	8	
anteiliger Bodenwert	Euro	42.400	7.700	5.100	4.000	
Verzinsung des anteiligen Bodenwerts	Euro	954	173,25	114,75	90	
anteiliger Reinertrag	Euro	2.574	294	235	352	
Baujahr fiktiv/tatsächlich		1938	1930	1960	2008	
Alter		87	95	65	17	
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	80	40	30	
errechnete Restnutzungsdauer		-7	-15	-25	13	
angesetzte/geschätzte Restnutzungsdauer		15	15	10	15	
tatsächliches oder fiktives Alter		65	65	30	15	
Barwertfaktor		12,61	12,61	8,87	12,61	
Gebäudeertragswert		32.500	3.700	2.100	4.400	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
aus Minderertrag	Euro					
nachträgliche Baugenehmigung	Euro					
Bemerkungen						
						Summe der Gebäudeertragswerte in Euro
						42.700
						Bodenwert in Euro
						59.200
						Vorläufiger Ertragswert in Euro
						101.900
						Ertragswertfaktor (Marktanpassung) in %
						0
						Marktangepasster vorläufiger Ertragswert in Euro
						101.900
						Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
						merkantiler Minderwert
						-14.100
						fehlender Anschluss öffentliche Wasserversorgung
						-3.000
						Fehlende Baugenehmigungen
						-2.500
						fehlender Energieausweis
						-800
						Verkehrswert über den Grundstücksertragswert in Euro
						81.500

Anlage 1

Lageplan



**Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt**

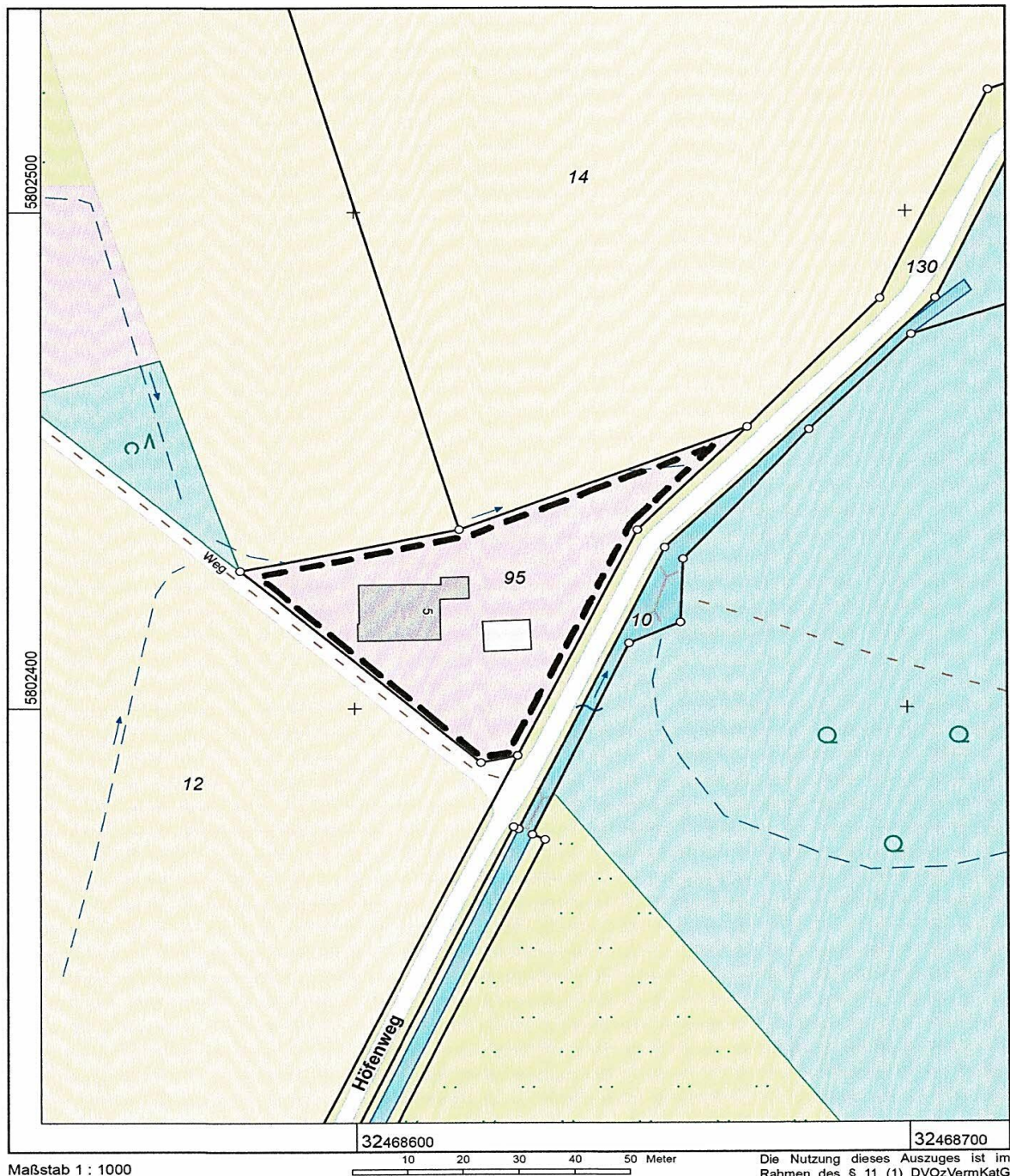
Portastraße 13
32423 Minden

Flurstück: 95
Flur: 5
Gemarkung: Vehlage
Höfenweg 5, Espelkamp

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 23.04.2025
Zeichen: 25-BSN-00928



Maßstab 1 : 1000

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

Anlage 3

Übersichtsplan

