

**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 - 17

Ausfertigung: 5

## Verkehrswertgutachten



Ansicht von der Strasse

Objektart: teilunterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage, Überdachung und Gartenhaus

Objektanschrift: Thiegarten 3  
32369 Rahden-Kleinendorf

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks Zwangsversteigerung  
Auftrag des Amtsgerichts vom 12.11.24

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden Aktenzeichen: 004 K 013/23  
32362 Rahden

Wertermittlungstichtag: 14.01.2025

Qualitätstichtag: 14.01.2025

Besichtigung am: 14.01.2024

Besichtigungsteilnehmer: nur der Unterzeichner, da kein Einlass gewährt wurde.

**Der Verkehrswert des Grundstücks Thiegarten 3 in 32369  
Rahden wird zum Stichtag 14. Januar 2025 gerundet auf**

**270.000 Euro geschätzt.**

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.

Das Gutachten wird in 4-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 31 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 <sup>2</sup>	Herstellungs- kosten in €/m <sup>2</sup>	Baujahr	Restnutzungs- Dauer	Sachwert zum Stichtag
Wohnhaus	451	815	1986	42	331.700
Garage	22	404	1986	30	6.600
Gartenhaus	28	250	2000	15	4.400
Überdachung	25	200	2000	15	3.200
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					345.900
Wert der Außenanlagen					20.800
Sachwert der baulichen Anlagen					366.700

#### Zur Ertragswertermittlung

Die Ermittlung der Ertragswerte erfolgt rein informativ, da der Wert solcher Grundstücke nur in Ausnahmefällen durch den Ertragswert bestimmt wird. Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird der Grundstücksverkehrswert für diese Art Grundstücke 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 2,5 % angesetzt.

Gebäude- Bezeichnung	Wohn-/Nutz- Fläche in m <sup>2</sup>	Jahresroh- miete in €/m <sup>2</sup>	Bewirtschaft- ungskosten in €	Restnutzungs- Dauer	Ertragswert zum Stichtag
Wohnhaus	234	11.650	4.063	42	159.100
Garage	18	600	117	30	8.600
Gartenhaus	27	360	97	15	2.700
0	0			0	
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					170.400

#### Plausibilitätskontrolle Sachwert

Der GA hat Preisspannen für Gesamtkaufpreise und Werte pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Baujahren getrennt veröffentlicht. Diese sind für die Ableitung sachverständig durch einen Vergleich mit den Angaben des GAA gewürdigt worden.

**Zum Bodenwert** 1.250 m<sup>2</sup> 81.300 Euro

#### Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit -8.300 Euro

#### Ableitung des Verkehrswerts

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

**Der Verkehrswert wird, abgeleitet aus dem Grundstückssachwert,  
zum Stichtag 14. Januar 2025 gerundet auf**

**270.000 € geschätzt.**

Espelkamp, den 27. Januar 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	Seiten: 8 - 9
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerte	Seiten: 9 - 10
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerte	Seite: 10 - 12
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seite: 12
Begründung der Marktanpassung	Seiten: 12 - 13
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 14 - 15
Gebäudebeschreibung	Seiten: 16 - 17
Berechnung der Bruttogrundflächen bzw. der Bruttorauminhalte	Seite: 19
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 20 - 26
Ermittlung des Gebäudesachwerts	Seite: 27
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	Seiten: 28
Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Seite: 29

## 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	Anlagen: 5-7

## 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 2024/2025 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 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

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

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 an alle Beteiligten für den 14.1.25 angekündigt.

Am angekündigten Termin wurde kein Einlass gewährt.

Das Grundstück mit der aufstehenden Immobilie konnte nur eingeschränkt von außen besichtigt werden.

### **Zu den Annahmen für die Schätzung**

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die Bauakte der Stadt Rahden, die vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten sowie die Erfahrungen des Unterzeichners.

Für einige Sachverhalte und dem Gebäudezustand ist der Unterzeichner auf Annahmen angewiesen. Eine Gewähr auf den tatsächlichen Zustand wird nicht übernommen.

### **Zur Lage des Grundstücks**

Das Grundstück liegt in der Stadt Rahden am Rand des Stadtzentrums. Die Stadt Rahden hat rund 16.000 Einwohner in sieben Ortsteilen.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Kleinendorf am westlichen Rand des Stadtzentrums. Die Ortsteile Kleinendorf und Rahden gehen ohne erkennbare räumliche Trennung ineinander über und bilden die Kernstadt. Die beiden Ortsteile sind nahezu gleich groß und haben zusammen rund 9.000 Einwohner. Die für das tägliche Leben benötigte Infrastruktur - Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Verwaltung und Kirchen - ist vollständig im Ortszentrum vorhanden und größtenteils fußläufig erreichbar.

Arbeitsmöglichkeiten gibt es in Rahden bzw. in der angrenzenden Stadt Espelkamp - Entfernung rund 7 km - und auch in der Stadt Lübbecke - Entfernung ca. 15 km - sowie in der Gemeinde Stemwede in ausreichendem Maß.

Das Grundstück liegt an der Straße "Thiegarten". Die Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, ca. 700 m bis ins Zentrum, ist eine der besten Wohnlagen von Rahden. Die Lage an der nur von Anliegern befahrenen Siedlungsstraße ist ruhig.

Das Grundstück ist ein übliches Siedlungsgrundstück. Es ist bebaut mit einem Wohnhaus und einer Garage.

Der Außenbereich des Grundstücks ist normal bis mäßig gepflegt worden.

### **Zu den Bauakten**

Die Bauakte der Stadt Rahden wurde eingesehen. Der Inhalt der Bauakte gibt den vorhandenen Bestand nicht vollständig wieder. Es fehlen Baugenehmigungen für den Ausbau des restlichen Dachgeschosses, den Anbau eines Schuppens sowie die Errichtung eines Gartenhauses.

Das Wohnhaus mit der Garage dürfte zum größten Teil den genehmigten Bauplänen entsprechen. Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Kommune ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit ist nach §34 BauGB gegeben - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile mit Einfügungsgebot. Die Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung.

### **Zum Grundbuch**

Es liegt ein Grundbuchauszug vom Amtsgericht Rahden vom 26.11.24 vor. In Abteilung II gibt es eine Eintragung über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens sowie der Zwangsversteigerungsvermerk.

Das Grundstück - Flurstück 58 - liegt in der Flur 10 der Gemarkung Kleinendorf. Es ist 1.250 m<sup>2</sup> groß und im Grundbuch von Kleinendorf beim Amtsgericht Rahden mit der Blatt-Nr. 2 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 in 1986/87 in herkömmlicher konventioneller Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Gebäude ist eingeschossig mit steil geneigtem Dach.

Das Dachgeschoss dürfte vollständig zu Wohnräumen ausgebaut worden sein.

In dem Gebäude ist laut Bauakte nur eine Wohnung, gelegen im Erd- und im Dachgeschoss, vorhanden. Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss 132,57 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss 101,37 m<sup>2</sup>, insgesamt ca. 234 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnraum, eine Wohndiele, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Gästezimmer, die Küche, das Bad, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und die Eingangsdielen mit Treppe ins Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rund 133 m<sup>2</sup>.

Im Dachgeschoss befinden sich laut Bauzeichnungen zwei Büroräume, ein Bad, ein Abstellraum und ein Flur sowie drei nicht ausgebaute Dachbodenräume.

Von außen war erkennbar, dass in den Fenstern Weihnachtsbeleuchtung gestellt oder aufgehängt worden war. Deshalb wird unterstellt, dass diese Räume als Wohnräume genutzt werden.

Für die Ausstattung der Wohnräume wird unterstellt, dass diese im Wesentlichen weitgehend einer Ausstattung von Gebäuden mit Baujahren um 2000 entspricht. Einzelheiten hierzu sind der Baubeschreibung auf den Seiten 17 und 18 des Gutachtens zu entnehmen.

Weiter wird unterstellt, dass seit der Errichtung augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.

Die Bauunterhaltung des gesamten Gebäudes wird als normal eingeschätzt.

#### **Ausrichtung der Hauptwohnräume**

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

#### **Zur Nutzung**

An der Türklingel sowie am Briefkasten fand sich kein Hinweis, dass in dem Gebäude neben der Familie der Eigentümerin noch weitere Parteien das Haus nutzen. Deshalb wird unterstellt, dass das Grundstück nur von der Eigentümerin mit Familie bewohnt wird.

#### **Zu der energetischen Ausstattung des Gebäudes**

Ein gültiger Energieausweis dürfte nicht vorliegen.

Das Gebäude dürfte den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 1984 entsprechen. Der Energieverbrauch wird auf ca. 180 kWh/(m<sup>2</sup>a) geschätzt. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F mit einem Aufwand von ca. 15 €/m<sup>2</sup> WF und mehr 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche anzugeben, werden potenzielle Käufer für die Höhe des Energieverbrauchs verstärkt sensibilisiert.

Das Wohnhaus ist ein typisches Siedlungshaus mit der energetischen Ausstattung Anfang der 2000er Jahre. Der für heutige Erkenntnisse relativ hohe Energieverbrauch und der daraus erforderlichen energetischen Sanierung schlägt sich deutlich im Grundstückswert nieder.

### **Zu den besonderen Bauteilen**

Über besondere Bauteile, deren Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, können aufgrund der versagten Besichtigung nur eingeschränkte Aussagen getroffen werden. Es erfolgt nur ein Ansatz für die Kellerhalstreppe.

### **Sichtbare Bauschäden und Baumängel**

Es waren bei der Besichtigung von außen augenscheinlich keine über die alter- und gebrauchsbedingte Abnutzung hinausgehende Bauschäden und Baumängel erkennbar. Über das Innere kann aufgrund der versagten Besichtigung keine Aussage getroffen werden.

### **Zum Unterhaltungszustand**

Das Gebäude ist nahezu 38 Jahre alt. Die bauliche Unterhaltung außen ist entsprechend dem Alter normal. Über das Innere kann aufgrund der versagten Besichtigung keine Aussage getroffen werden.

### **Zu der Garage**

Die Garage mit einem Stellplatz und Flachdach ist 1986/87 in herkömmlicher Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

### **Zur Nutzung**

Sie wird wahrscheinlich als Garage genutzt.

### **Zum Unterhaltungszustand**

Das Gebäude ist 38 Jahre alt. Die bauliche Unterhaltung ist entsprechend dem Alter normal.

### **Sichtbare Bauschäden und Baumängel**

Es waren bei der Besichtigung von außen augenscheinlich keine über die alter- und gebrauchsbedingte Abnutzung hinausgehende Bauschäden und Baumängel erkennbar.

### **Zu der Überdachung**

Von außen war erkennbar, dass die Kellerhalstreppe und der Durchgang überdacht worden sind. Dies ist in Holzbauweise erfolgt. Über das Baujahr kann keine Aussage getroffen werden. Sie ist ohne Baugenehmigung errichtet worden.

Die Größe beträgt ca. 25 m<sup>2</sup>.

### **Zu dem Gartenhaus**

An der nördlichen Grenze steht ein Gartenhaus in Holzbauweise. Über das Baujahr kann keine Aussage getroffen werden. Sie ist ohne Baugenehmigung errichtet worden.

Seine Größe beträgt ca. 28 m<sup>2</sup>.

### **Zu den Außenanlagen**

Vorhanden sind große mit Verbundsteinbetonpflaster befestigte Hofflächen sowie eine gepflasterte Terrasse. Der Ziergarten ist durch einen Metallzaun eingezäunt.

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

Die Gestaltung des Außenbereichs ist normal bis mäßig gepflegt.

### **Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter**

#### **Zum Ansatz des Bodenwerts**

Das Grundstück liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Kleinendorf der Stadt Rahden, ca. 700 m nordwestlich vom Stadtzentrum der Stadt Rahden.

Umfassende Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf - Kindergarten, Ärzte, Geschäfte und Vergnügungsstätten, Schulen - sind im Stadtzentrum umfassend vorhanden. Die Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 58 der Flur 10 in der Gemarkung Kleinendorf. Die Größe beträgt 1.250 m<sup>2</sup>. Sie ist gänzlich im Kataster als Wohnbaufläche angegeben.

Das Grundstück liegt an einer ruhigen asphaltierten Gemeindestraße "Thiegarten".

Die Richtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich von Rahden, Ortsteil Kleinendorf, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung Wohnen einen Wert von 120 €/m<sup>2</sup> bei I bis II geschossiger Bebauung einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an. Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 700 m<sup>2</sup> angegeben.

Die Form des Grundstücks ist trapezförmig. Die Grundlinie des Trapezes - Straßenfront, Ausdehnung in Nord-/ Südrichtung - beträgt 27 m. Die Längen der Seitenlinien betragen 38 bzw. 45 m.

Das Grundstück liegt in dem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Es liegt nicht im Bereich eines B-Planes.

Es liegt im Bereich einer im Zusammenhang bebauten Ortsfläche. Das Grundstück ist nach §34 BauGB bebaubar.

Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 700 m<sup>2</sup> angegeben. Korrekturfaktoren werden bis zu einer Größe von 1.600 m<sup>2</sup> angegeben.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> wird vom GAA ein Anpassungsfaktor mit 0,92 angegeben. Der Bodenwert wird mit dem Richtwert von 120 €/m<sup>2</sup> \* 0,92 (dem Anpassungskoeffizienten) = gerundet 110 €/m<sup>2</sup> bewertet.

Die Ableitung und Ermittlung des Bodenwerts erfolgen 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 Gebäude ist in 1986/87 in herkömmlicher konventioneller Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Gebäude ist seit der Errichtung nicht modernisiert worden. Die Bauunterhaltung wird als normal unterstellt.

Das Alter des Gebäudes beträgt 38 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer beträgt 42 Jahre.

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

Für die Abschätzung der Restnutzungsdauer wird unterstellt, dass Modernisierungsmaßnahmen seit der Errichtung weitgehend nur im Rahmen der üblichen Bauunterhaltung durchgeführt worden sind.

Die anzusetzende Punktzahl der eingebauten Modernisierungselemente beträgt maximal 4.

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

Nach den Vorgaben der Anlage 2 der ImmowertV beträgt die Restnutzungsdauer bei 4 Modernisierungspunkten der rechnerischen Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

#### **Zu der Garage**

Die Garage ist zusammen mit dem Wohnhaus in 1986/87 in herkömmlicher Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Das Gebäude ist seit der Errichtung nicht modernisiert worden. Die Bauunterhaltung wird als normal unterstellt.

Das Bauwerk ist 38 Jahre alt. Die voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 70 Jahren unterstellt. Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren.

### **Zu den Ansätzen der Gebäudesachwerte**

Die aufstehenden Baulichkeiten stimmen weitgehend mit den genehmigten Plänen überein. Die BGF und die WF sowie NF wurden anhand der Angaben in der Bauakte der Stadt Rahden 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 .

### **Zu dem Wohngebäude**

Der Ansatz der Baukosten für das Wohngebäude erfolgt für ein unterkellertes Einfamilienhaus mit steil geneigtem Dach und ausgebautem Dachgeschoss - Gebäudeklasse 1.01 - der NHK 2010. Für die Berücksichtigung der höheren Baukosten des nicht unterkellerten Bereichs wird Zuschlag in Höhe von 3% vorgenommen. Die angesetzten NHK wurden anhand veröffentlichter Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Blätter 19 - 20.

### **Zu der Garage**

Der Ansatz der Baukosten für die Garage erfolgt für eine massive Garage in Mauerwerksmassivbauweise- Gebäudeklasse 14.1 - der NHK 2010. Die angesetzten NHK wurden anhand veröffentlichter Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Blatt 21.

### **Zu der Überdachung**

Die Normalherstellungskosten werden auf 200 €/m<sup>2</sup> BGF - Basis 2010 - geschätzt.

### **Zu dem Gartenhaus**

Die Normalherstellungskosten werden auf 250 €/m<sup>2</sup> BGF - Basis 2010 - geschätzt.

### **Ansatz des Baupreisindex**

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

### **Berücksichtigung besonderer Bauteile**

Als besonderes Bauteil, dessen Kosten nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind, ist die Kellerhalstreppe zu berücksichtigen. Ansätze siehe Ermittlung des Sachwertes - siehe Blatt 24 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 befestigten Flächen mit Verbundsteinen wird ein Ansatz von 6 % als zutreffend erachtet.

### **Zu den 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 nach dem 1.11.1977 errichtet worden sind, wahlweise durch einen Energiebedarfsausweis oder einen Nachweis über den Verbrauch, der die Energieeffizienzklasse für dieses Gebäude ausweist.

Es wird unterstellt, dass kein Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes vorliegt.

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 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 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 die Gebäude insgesamt**

Es waren bei der Besichtigung augenscheinlich für die Außenhaut keine über die alter- und gebrauchsbedingte Abnutzung hinausgehende Bauschäden erkennbar.

### **Zu den fehlenden Baugenehmigungen**

Es fehlen Baugenehmigungen für den Restausbau des Dachgeschosses sowie für die Überdachung und dem Gartenhaus.

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. 7.500 € geschätzt.

### **Zu den Freilegungskosten**

Das Grundstück ist im Außenbereich aufgeräumt. Es dürften keine Kosten für eine Entrümpelung des Außenbereichs anfallen. Wie es im Inneren aussieht, dazu kann aufgrund der Versagung einer Besichtigung nichts ausgeführt werden.

### **Zusammenfassend Abzug für objektspezifische Eigenschaften**

Es werden Kosten für negative objektspezifische Eigenschaften in Höhe von 8.300 € in Ansatz gebracht.

### **Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswerts**

Die Wohnfläche in dem Gebäude beträgt laut Ermittlung anhand der in der Bauakte vorhandenen Zeichnungen der Grundrisse rund 234 m<sup>2</sup>.

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

Die Ausstattung des Wohngebäudes entspricht nach der augenscheinlich festgestellten Ausstattung einem Fertigstellungszeitpunkt um 1990.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden für Rahden Werte von 5,60 €/m<sup>2</sup> (Baujahr 1990) angegeben.

Dieser Wert wird vom GAA seit Jahren in unveränderter Höhe angegeben.

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

Die Steigerung wird mit 5 % geschätzt.

Angesetzt wird für die weitere Abschätzung des Ertrages der Wert mit 5,90 €/m<sup>2</sup>.

Die Mietspiegel aus dem Internet sind sehr pauschal, da sie weder die Größe noch die Ausstattung der Wohnungen abhängig der Baujahre berücksichtigen. Bei rund 80 m<sup>2</sup> Größe werden Angaben von um 7,00 €/m<sup>2</sup> 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 5,90 €/m<sup>2</sup> WF die höhere Bedeutung zugemessen.

Die Wohnlage wird für die Stadt Rahden, Ortsteil Kleinendorf, als gute Wohnlage eingestuft. Der Anpassungsfaktor für die Stadtlage - gute Wohnlage - wird mit 1,00 angegeben. Angesetzt wird der Faktor mit 1,00.

Die Wohnungsgröße beträgt rund 234 m<sup>2</sup>. Der Anpassungsfaktor bei einer Größe von 140 m<sup>2</sup> beträgt 0,82. Der Faktor wird auf 0,65 geschätzt.

Rund 50% der WF liegen im Dachgeschoss. Für Wohnräume im Dachgeschoss wird ein Anpassungsfaktor von 0,95 vom GAA angegeben. Interpoliert wird ein Anpassungsfaktor von 0,98 angesetzt.

Subsumiert wird die Miete auf  $1,00 \cdot 0,65 \cdot 0,98 \cdot 5,90 =$  gerundet 3,75 €/m<sup>2</sup> monatlich geschätzt. Dies ergibt eine monatliche Miete von rund 875 €.

Üblicherweise werden solche Grundstücke - besonders Einfamilienhäuser - pauschal vermietet, da das Alleinwohnen sowie die Gartennutzung von potenziellen Mietern honoriert wird. Es wird ein Zuschlag von 10% vorgenommen, so dass sich die Wohnungsmiete für diese Wohnung auf gerundet 4,15 €/m<sup>2</sup>WF erhöht und die Miete pro Monat auf 970 € steigt.

#### **Zu der Garage**

Die Miete für den Stellplatz in der Garage wird auf 50 € pro Monat geschätzt.

#### **Zu dem Gartenhaus**

Die Miete für das Gartenhaus wird auf 30 € pro Monat geschätzt.

#### **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.

#### **Zu den Instandhaltungskosten**

Nach Anlage 3 III ImmoWertV sind für Wohnräume, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurück liegt, 17,18 €/m<sup>2</sup>Wfl. zu berücksichtigen. Es wird unter den getroffenen Annahmen ein Ansatz von 15,00 €/m<sup>2</sup> 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 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 Rand des Zentrums von Rahden.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein übliches Siedlungsgrundstück, bebaut mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage und Gartenhaus. In dem Wohngebäude ist offensichtlich nur eine Wohnung vorhanden.

Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern steht eindeutig die Eigennutzung der Eigentümer mit den vorrangigen Prioritäten allein Wohnen und die Nutzung des Gartens im Vordergrund. Die Erzielung von Erträgen hat für einen potenziellen Erwerber nur nachrangige Bedeutung.

Deshalb wird nach den Gepflogenheiten auf dem örtlichen Immobilienmarkt für die Ableitung des Verkehrswertes dem Grundstückssachwert die vorrangige Priorität eingeräumt. Dies deckt sich auch mit der Erkenntnis des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke.

### **Begründung der Marktanpassung**

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt in seinem Marktbericht 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 448.000 €.

Die Restnutzungsdauer bei dem bestimmenden Gebäude beträgt rund 42 Jahre.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird vom GAA für eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Sachwert von 450.000 € ein Sachwertfaktor von 0,71 angegeben.

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.

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

Zu der Standardabweichung wird keine Aussage getroffen. Die Standardabweichung wird auf mindestens +/- 10 % geschätzt. Für die Lage dieses Grundstücks in dem Ortsteil Kleinendorf der Stadt Rahden - am westlichen Randes Zentrums, ca. 700 m bis zur Ortsmitte - dürfte die Abweichung bei - 5% liegen.

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

Der Sachwertfaktor wird mit 0,67 angesetzt. Dies entspricht einem Abschlag vom vorläufigen Grundstückssachwert von 33 %.

### **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 Januar 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 fallen seit dem letzten Quartal 2022.

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 425.000 € und einer RestnutzungsdaUER von 40 Jahren der Sachwertfaktor laut Angabe in den Marktberichten des GAA von 2023 zu 2024 um ca. 14% von 0,84 auf 0,72. Dies ist ein Durchschnittwert.

Die sinkenden Immobilienpreise haben sich im ländlichen Bereich noch stärker ausgewirkt. In diesem Bereich ist von weiter gesunkenen Immobilienwerte von über 14 % auszugehen.

Die weitere Marktanpassung für 2024 wird auf -2,50 % 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 rund 180 kWh/(m<sup>2</sup>a). Dies wird ein potenzieller Käufer in seinen Überlegungen einfließen lassen.

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

Angesetzt wird ein Abschlag von 7,5%

### **Verkehrswert**

Der vorläufige marktangepasste Sachwert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Eigenschaften wird zum Stichtag 14.1.2025 auf 278.100 € geschätzt.

Für objektspezifische Eigenschaften werden 8.300 € in Abzug gebracht

**Der Verkehrswert des Grundstücks Thiegarten 3 in 32369 Rahden-Kleinendorf wird zum Stichtag 14. Januar 2025 unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften gerundet auf 270.000 € geschätzt.**

### **Prüfung der Plausibilität**

Die Summe der Wohnflächen beträgt rund 133 m<sup>2</sup> plus 101 m<sup>2</sup>, insgesamt 234 m<sup>2</sup>.

Der GAA des Kreises Minden-Lübbecke hat Kennwerte für Durchschnittskaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Für die Stadt Rahden für die Altersklasse 1975 - 1994 wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Wert von 1.900 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Dies ist ein Durchschnittwert, der die genaue Lage sowie die energetische Ausstattung nicht berücksichtigt.

Der Wert wird aufgrund der Lage um 5% sowie für den Wertabschlag für 2024 in Höhe von 2,5% gemindert. Dies ergibt einen angepassten Wert von rund 1.760 €/m<sup>2</sup>WF.

Der vorläufige Grundstücksverkehrswert beträgt 292.700 €.

Es ergibt sich ein Wert von rund 1.160 €/m<sup>2</sup> WF.

Die Abweichung beträgt 34 %.

Unter Berücksichtigung einer erhöhten Schätzungsungenauigkeit für Grundstückswerte - das Gebäude konnte nicht besichtigt werden - von mehr als +/- 10% sowie der unterstellten unterbliebenen Modernisierung ist die Abweichung noch vertretbar.

Dieser Wert ist noch plausibel.

## Ermittlung des Bodenwerts

### Angaben zum Kataster und Grundstücksgrößen

<b>Grundbuch:</b>	Kleinendorf	<b>Blatt:</b>	2		
<b>Gemarkung:</b>	Kleinendorf				
<b>Flur:</b>	10	<b>Flurstück:</b>	58	<b>Größe:</b>	1.250 m <sup>2</sup> davon Hof- und Gebäudefläche 1.250 m <sup>2</sup>
<b>Flur:</b>		<b>Flurstück:</b>		<b>Größe:</b>	<u>                    </u> m <sup>2</sup> tatsächlich so gestaltet m <sup>2</sup>
				1.250 m <sup>2</sup>	

### Beschreibung der Ortslage

Rahden ist eine ländlich geprägte Kleinstadt mit ca. 17.000 Einwohnern. Neben dem Hauptort Rahden gibt es noch weitere 6 Ortsteile, ehemalige Dörfer, die 1973 eingemeindet worden sind. Rahden liegt im nördlichsten Zipfel von NRW. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die B239 sowie über die L770. Die nächste Autobahnauffahrt an der A 30 - südlich gelegen Kirchlengern - liegt ca. 35 km entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt über Bahn - tagsüber stündlicher Anschluss nach Bielefeld - und Busse. Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen nur im Zentrum von Rahden vorhanden. Dort gibt es auch ein Krankenhaus sowie das Amtsgericht. Als Schulangebot sind Grundschulen, Sekundarschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Industrielle Arbeitsplätze werden in Rahden nur im begrenzten Umfang angeboten. Mehr industrielle Arbeitsplätze gibt es in der ca. 5 km entfernt liegenden Stadt Espelkamp.

Das Grundstück liegt im geschlossenen Siedlungsbereich des Ortsteils Kleinendorf angrenzend an den Ortsteil Rahden. Diese gehen ohne sichtbare Grenze ineinander über. Die Entfernung zum zur nordwestlich gelegenen Mitte des Stadtzentrum beträgt ca. 700 m.

Der Ortsteil bietet das komplette Angebot der benötigten Infrastruktur. Diese sind von dem Grundstück weitgehend fußläufig erreichbar.

Die Wohnlage wird für die Stadt Rahden als gut eingeschätzt.

### Grundstücksbeschreibung

<b>Form:</b>	rechteckig		
<b>Oberfläche:</b>	eben		
<b>Grundstücksbreite</b>	20 m	<b>Grundstückstiefe:</b>	30 m
Das Grundstück wird durch Straßen von Süden her erschlossen			

### Bauplanungsrechtliche Beurteilung

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	Fläche für Wohnungsbau	WA II
<b>Bebauungsplan:</b>	Bebauungsplan B-Plan 1.1 "In der Koppel" der Gemeinde Stemwede	
<b>Außenbereichssatzung:</b>	keine Außenbereichssatzung	
<b>Innenbereichssatzung:</b>	keine Innenbereichssatzung	
<b>Bebaubarkeit infolge:</b>	§ 30 BauGB Bebauungsplan	
<b>vorhandene Erschließung:</b>	innerörtlicher Gemeindeweg	Pflaster
<b>Erschließungsbeiträge:</b>	Wasser, Abwasser, Telefon, Internetverbindung	
<b>Rechte und Belastungen:</b>	Die Erschließungskosten sind vollständig abgegolten.	
<b>Baulasten:</b>	In Abteilung II ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen	
<b>Altablagerungen:</b>	Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.	
	Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht kein Altflächenverdacht	

### Preisangaben

<b>in Euro</b>	laut Richtwertkarte	des Kreises Minden-Lübbecke		
<b>für Wohngebiet</b>	inklusive Erschließungskosten			
<b>Lage:</b>	direkt im Gebiet			
<b>für Gewerbegebiet</b>	inklusive Erschließungskosten			
<b>für Landwirtschaft</b>	Acker	Preise stark steigend		5,00
	Wiese	Preise steigend		2,30
	Forst ohne Aufwuchs			0,40

Stand	
01.01.2023 pro m <sup>2</sup>	01.01.2024 pro m <sup>2</sup>
65	65
	5,00
	2,30
	0,40

### Ermittlung des Bodenwerts

#### Vorbemerkungen

Das Grundstück liegt im Zentrum des Siedlungsbereiches des Ortsteils Haldem der Gemeinde Stemwede und ist im Rahmen des §30 BauGB - Bauen im Geltungsbereich eines B-Planes - bebaubar. Die Erschließung ist gesichert und das Grundstück somit baureif. Die Erschließungskosten sind abgegolten.

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

#### Berechnung des Bodenwerts

Richtwert						65,0 Euro/m <sup>2</sup>
Größe des Richtwertgrundstücks						750 m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren laut Marktbericht des GAA						
					600 m <sup>2</sup>	1,00
					800 m <sup>2</sup>	1,00
					1.000 m <sup>2</sup>	0,95
					1.200 m <sup>2</sup>	0,90
					1.400 m <sup>2</sup>	0,85
Hof- und Gebäudefläche					1.250 m <sup>2</sup>	
gewählte Korrekturfaktoren						1,00
<b>Ansatz</b>						
Teilfläche 1	Größe	1.250 m <sup>2</sup>		65,0 Euro/m <sup>2</sup>	=	81.300 Euro
Teilfläche 2	Größe	0 m <sup>2</sup>	a	Euro/m <sup>2</sup>	=	0 Euro
						81.300 Euro
Berücksichtigung Leitungsrecht					=	Euro
Teilfläche 3	Größe	0 m <sup>2</sup>	a	Euro/m <sup>2</sup>	=	0 Euro
Teilfläche 4	Größe	0 m <sup>2</sup>	a	Euro/m <sup>2</sup>	=	0 Euro
Abzug Vermessungskosten					=	<u>          </u> Euro 0 Euro
<b>Bodenwert</b>	gerundet					<b>81.300 Euro</b>

## Baubeschreibung

### Vorbemerkungen

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

Bauwerk: teilunterkellertes eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Garage und Gartenhaus.

Nummer im beigefügten Lageplan:

Anzahl der Geschosse: Keller-, Erd- und Dachgeschoss

Nutzungsart: Wohnen

Gebäudeklasse der NHK 2010: 1.01

Baujahr: 1986

Anbauten:

übliche Gesamtnutzungsdauer: 80

übliche Restnutzungsdauer: 41

geschätzte Restnutzungsdauer: 42

### Gebäudebeschreibung

tragende Konstruktion: Mauerwerksmassivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente Beton

#### Keller

Kellergröße: zu 2/3 unterkellert

Außenwände: Mauerwerk m. Mörtelfugen Kalksandsteine

Innenwände: Mauerwerk m. Mörtelfugen Kalksandsteine

Decken: Vollbetondecke

Treppen: Laufplattentreppe Stahlbeton  
1/4 gewendelt

Abdichtungen: vertikal: mit Schutz durch Sperrputz mit Bitumenanstrich  
horizontal: Papplagen

#### Geschosse Rohbau

##### Erdgeschoss

Außenwände: Mauerwerk zweischalig  
Mauerwerk m. Mörtelfugen Kalksandsteine

Innenwände: tragende: Mauerwerk m. Mörtelfugen Kalksandsteine

nicht tragende: Mauerwerk mit Mörtelfugen Porenbetonsteine

Decken: Vollbetondecke

Treppen: Laufplattentreppe Stahlbeton  
1/4 gewendelt

##### Dach

Bauart und Konstruktion: Satteldach steil geneigt Kehltriegeldach

Material: Holz

Eindeckung: Dachziegel Beton

Dachrinnen und Fallrohre: Vorhangrinne Zink

Dachaufbauten:

Wärmedämmung: A-Wände: heutigen Vorschriften nicht entsprechend

Dach: heutigen Vorschriften nicht entsprechend

Energieausweis: höchstwahrscheinlich nicht vorhanden

## Geschosse Ausbau

Außenwände:	Geschosse: Verklinkerung	KS-Verblender
	Sockel: Verklinkerung	KS-Verblender
Fenster:	Kunststofffenster mit Rollläden	Drehkipplügel Fenster
	Verglasung: Isolierverglasung	1986
Fensterbänke:	außen: Klinkerplatten innen: Naturstein	
Außentüren:	Rahmentüren aus Edelholz	lasiert
Innentüren:	Blätter: Holzwerkstoff Zargen: Holzzargen	funiiert mit Edelholz Umfassungszargen
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich Parkett Keramikplatten	Teppichboden Laminat
Innenwandoberflächen:	Sanitärräume: Keramikplatten Putz Tapeten	
Deckenuntersicht	Sanitärräume: Fliesen Putz, Tapete, Vertäfelung	Höhe bis 2,0 m
Treppen:	Belag: Naturstein Geländer: Stahlgeländer	
Heizung:	Warmwasserzentralheizung	
Feuerung:	Gas	
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral	
Sanitärinstallation:	Ausstattung: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC Gäste-WC Dusche, Waschbecken, WC Leitungen: Kupferrohr Abw-leitungen: Kunststoff	im EG im EG im DG 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:	Kellerhalstreppe	
Gesamtausstattung:	normal	
Bau- u. Unterhaltungszustand:	normal	
Baumängel u. Bauschäden:	siehe Erläuterungen	

## Berechnung der Bruttogrundflächen

### Bauteil 1 Wohnhaus

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Kellergeschoss	13,615	10,365	1,00	141,12	114,08	m <sup>2</sup>
	5,365	5,063	1,00	27,16		m <sup>2</sup>
	A 2,635	1,885	1,00	-4,97		m <sup>2</sup>
	A 4,750	10,365	1,00	-49,23		m <sup>2</sup>
				114,08		m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	13,615	10,365	1,00	141,12	168,28	m <sup>2</sup>
	5,365	5,063	1,00	27,16		m <sup>2</sup>
				168,28		m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	13,615	10,365	1,00	141,12	168,28	m <sup>2</sup>
	5,365	5,063	1,00	27,16		m <sup>2</sup>
				168,28		m <sup>2</sup>
nicht ausgebaut	A 3,625	10,365	1,00	-37,57	-85,05	
	A 4,865	4,175	1,00	-20,31		
	A 5,365	5,063	1,00	-27,16		
				-85,05		
<b>Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 1 Wohnhaus</b>					<b>450,65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Bauteil 2 Garage

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	3,615	6,115	1,00	22,11	22,11	m <sup>2</sup>
<b>Summe Bruttogeschossfläche Bauteil 2 Garage</b>					<b>22,11</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut  
Gebäudeklasse nach NHK 2010: 1.01 Zweifamilienhaus: nein  
Baunebenkosten sind in den Kosten mit 17% berücksichtigt.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faser-zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine;verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk,z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natur- steinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden; Däm-mung im Passivhausstandard	23
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 0,5	<input checked="" type="checkbox"/> 0,5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Dach</b>	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"/> 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Fenster u. Außentüren</b>	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"/> 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Innen-wände u. -türen</b>	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"/> 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Decken- konstruktion u. Treppen</b>	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 Tritts- 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 1	<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
			0,8	0,2		
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
			0,5	0,5		
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einfache Gasaußenwand-thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warm-Wasser Erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warm-Wasser Erzeugung u. Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme-pumpe, Hybrid-Systeme; auf-wendige zusätzliche Kaminanlage	9
			1			
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	1	0,7	0,0	9,0

Kostenkennwerte NHK 2010	655,00 € /m²BGF	725,00 € /m²BGF	835,00 € /m²BGF	1.005,00 € /m²BGF	1.260,00 €
Anteil pro Standardstufe	0,00 € /m²BGF	351,63 € /m²BGF	384,10 € /m²BGF	55,28 € /m²BGF	0,00 €

**Kostenkennwert (Summe)** für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut **791,00 € /m²BGF**

**Zuschlag infolge Teilunterkellerung** **3%** **23,73 €**

**814,73 € /m²BGF**

## Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

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

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

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

<b>Kostenkennwerte NHK 2010</b>	<b>245,00 €</b>	<b>485,00 €</b>	<b>780,00 €</b>
<b>Anteil pro Standardstufe</b>	<b>0,00 €</b>	<b>404,20 €</b>	<b>0,00 €</b>

**Kostenkennwert (Summe)** pro m<sup>2</sup>BGF für Einzelgaragen/Mehrfachgaragen **404,20 €**

## Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Thiegarten 3  
PLZ/Ort: 32369 Rahden-Kleinendorf

Wertermittlungsstichtag: 14.01.2025

Qualitätsstichtag: 14.01.2025

<b>Baupreisindex für</b>	<b>Einfamilienhäuser</b>	<b>Basis 2021 = 100 nicht unterkellert</b>
zum Stichtag	= 121,7	III. Quartal 24
zur Basis der Baukosten	= 0,71	
Umrechnungsfaktor zum Stichtag	= 1,714	

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Wohnhaus	Garage	Gartenhaus	Überdachung	
	m <sup>2</sup>	451	22	28	25	
Preis pro Einheit inklusive BNK	Euro	815	404	250	200	
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	367.160	8.940	7.000	5.000	
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro	5.000				
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	372.160	8.940	7.000	5.000	
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	637.900	15.300	12.000	8.600	
Baujahr	tatsächlich/fiktiv	1986	1986	2000	2000	
Alter		39	39	25	25	
gewöhnliche Nutzungsdauer		80	70	40	40	
errechnete Nutzungsdauer		41	31	15	15	
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		42	30	15	15	
tatsächliches oder fiktives Alter		38	40	25	25	
Alterswertminderung in %		48	57	63	63	
Nach Ross/linear/Vogels/AGVGA		L	L	L	L	
Alterswertminderung	Euro	306.200	8.700	7.600	5.400	
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	331.700	6.600	4.400	3.200	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
fehlende Baugenehmigungen	Euro					
Abbruchkosten	Euro					
<b>Bemerkungen</b>						345.900
<b>Besondere Bauteile</b>						Summe der Gebäudesachwerte in Euro
Kellerhalstreppe	5.000 €				6	20.800
	€					Bodenwert in Euro
	€					81.300
	€					Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro
	€				33,0%	448.000
	€					Sachwertfaktor (Marktanpassungsabschlag)
	5.000 €					-147.800
	€					Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert
	€					300.200
	€					<b>Wertsteigerung ImmoMarkt v. veröffentlichten Daten bis Stichtag</b>
	€				-2,50%	aus Preissenkung 2023/24
						-7.500
						<b>Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert</b>
						292.700
					-5,00%	<b>mangelnde energetische Ausstattung</b>
						-14.600
						<b>Marktangepasster Grundstückssachwert</b>
						278.100
						<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>
						Freilegungskosten
						fehlende Baugenehmigung
						-7.500
						fehlender Energieausweis gerundet
						-800
						Summe aus Bauschäden und Mängel
						<b>Grundstückssachwert in Euro</b>
						<b>269.800</b>

### Berechnung der Wohnflächen

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Deshalb wird ein Abzug für Putz mit 3 % vorgenommen.

Faktor = 0,97

#### Wohnfläche Erdgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche		
Wohnraum		4,635	6,698	1,00	31,05		m <sup>2</sup>	
		0,365	1,635	1,00	0,60		m <sup>2</sup>	
	A	1,000	0,500	1,00	-0,50		m <sup>2</sup>	
					31,14	30,21	m <sup>2</sup>	
Küche		3,260	3,760	1,00	12,26	11,89	m <sup>2</sup>	
Gast		3,260	4,010	1,00	13,07	12,68	m <sup>2</sup>	
Wohndiele		4,760	3,760	1,00	17,90	17,36	m <sup>2</sup>	
Diele		3,510	4,010	1,00	14,08		m <sup>2</sup>	
		1,250	1,510	1,00	1,89		m <sup>2</sup>	
	A	1,130	3,000	1,00	-3,39		m <sup>2</sup>	
					12,57	12,20	m <sup>2</sup>	
Abstellraum		1,135	1,135	1,00	1,29	1,25	m <sup>2</sup>	
WC		1,135	1,135	1,00	1,29	1,25	m <sup>2</sup>	
Tochter		4,510	3,135	1,00	14,14	13,71	m <sup>2</sup>	
Bad		3,260	2,760	1,00	9,00	8,73	m <sup>2</sup>	
Flur		1,135	2,760	1,00	3,13	3,04	m <sup>2</sup>	
Eltern		4,510	4,010	1,00	18,09	17,54	m <sup>2</sup>	
Terrasse		2,635	2,125	0,50	2,80	2,72	m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>		<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>					<b>132,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Wohnfläche Dachgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche		
Büro		4,510	2,760	1,00	12,45		m <sup>2</sup>	
	A	4,510	0,750	0,50	-1,69		m <sup>2</sup>	
					10,76	10,43	m <sup>2</sup>	
Büro		4,510	4,760	1,00	21,47		m <sup>2</sup>	
	A	4,510	0,750	0,50	-1,69		m <sup>2</sup>	
					19,78	19,18	m <sup>2</sup>	
Flur		3,630	1,510	1,00	5,48		m <sup>2</sup>	
		2,260	1,375	1,00	3,11		m <sup>2</sup>	
		2,605	1,260	1,00	3,28		m <sup>2</sup>	
					11,87	11,51	m <sup>2</sup>	
Bad		2,260	1,635	1,00	3,70		m <sup>2</sup>	
	A	2,260	0,750	0,50	-0,85		m <sup>2</sup>	
					2,85	2,76	m <sup>2</sup>	
Abstellraum		1,270	1,885	1,00	2,39		m <sup>2</sup>	
	A	1,270	1,000	0,50	-0,64		m <sup>2</sup>	
					1,76	1,71	m <sup>2</sup>	
		<b>Übertrag</b>					<b>45,60</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche Dachgeschoss**

						<b>Übertrag</b>	
						45,60	m <sup>2</sup>
Bodenraum		4,760	3,900	1,00	18,56		m <sup>2</sup>
	A	3,000	0,350	1,00	-1,05		
	A	3,000	1,000	0,50	-1,50		m <sup>2</sup>
					16,01	15,53	m <sup>2</sup>
Bodenraum		4,635	4,825	1,00	22,36		m <sup>2</sup>
	A	4,635	0,350	2,00	-3,24		m <sup>2</sup>
	A	4,635	1,000	1,00	-4,64		m <sup>2</sup>
					14,48	14,05	m <sup>2</sup>
Bodenraum		3,260	1,635	1,00	5,33		m <sup>2</sup>
	A	1,000	0,500	1,00	-0,50		m <sup>2</sup>
	A	0,250	0,350	1,00	-0,09		m <sup>2</sup>
	A	1,000	3,000	0,50	-1,50		m <sup>2</sup>
					3,24	3,15	m <sup>2</sup>
Bodenraum		3,260	7,135	1,00	23,26		m <sup>2</sup>
	A	3,260	0,350	1,00	-1,14		m <sup>2</sup>
		3,260	1,000	0,50	1,63		m <sup>2</sup>
					23,75	23,04	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>				<b>101,37</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Wohnfläche insgesamt	Erdgeschoss	132,57 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	101,37 m <sup>2</sup>
		<u>233,94 m<sup>2</sup></u>

**Nutzfläche Garage**

	Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Garage	3,135	5,635	1,00	17,67	17,67	m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>Nutzfläche Garage</b>				<b>17,67</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Ermittlung des Grundstücksertragswert

Grundstück: Straße: Thiegarten 3  
PLZ/Ort: 32369 Rahden-Kleinendorf

**Wertermittlungsstichtag:** 14.01.2025

**Qualitätsstichtag:** 14.01.2025

**Kapitalisierungszinssatz:** 2,25 %

Die Wohnraumieten wurden abgeleitet aus Angaben im Marktbericht des GAA

	laufende Nr.		1	2	3	4	5
	Bezeichnung		Wohnhaus	Garage	Gartenhaus		
Wohn- bzw. Nutzfläche bzw. Anzahl	m <sup>2</sup>		234	18	27		
Ertrag in Euro/m <sup>2</sup> pro Monat			4,15	2,83	1,13		
Ertrag in Euro pro Monat			971	50	30		
Jahresertrag	Euro		11.650	600	360		
Bewirtschaftungskosten							
Verwaltungskosten	%		2,75	2,75	2,75		
	Euro		320	17	10		
Instandhaltungskosten in Euro/m <sup>2</sup>			15,00	5,00	3,00		
	Euro		3.510	88	80		
Mietausfallwagnis	%		2	2	2		
	Euro		233	12	7,2		
Summe Bewirtschaftungskosten	Euro		4.063	117	97		
	%		35	19	27		
anteiliger Bodenwert	Euro		75.100	3.900	2.300		
Verzinsung des anteiligen Bodenwerts	Euro		1.690	87,75	51,75		
anteiliger Reinertrag	Euro		5.897	395	211		
Baujahr fiktiv/tatsächlich			1986	1986	2000		
Alter			39	39	25		
gewöhnliche Nutzungsdauer			80	70	40		
errechnete Restnutzungsdauer			41	31	15		
angesetzte/geschätzte Restnutzungsdauer			42	30	15		
tatsächliches oder fiktives Alter			38	40	25		
Barwertfaktor			26,99	21,65	12,61		
Gebäudeertragswert			159.100	8.600	2.700		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale							
Baumängel/Bauschäden	Euro		0	0			
aus Minderertrag	Euro						
nachträgliche Baugenehmigung	Euro						
Bemerkungen	Summe der Gebäudeertragswerte in Euro						170.400
	Bodenwert in Euro						81.300
	Vorläufiger Ertragswert in Euro						251.700
	Ertragswertfaktor (Marktanpassung) in %						0
	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert in Euro						251.700
	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
	Freilegungskosten						0
	fehlende Baugenehmigung						-7.500
	fehlender Energieausweis						-800
	Summe aus Bauschäden und Mängel						0
<b>Verkehrswert über den Grundstücksertragswert in Euro</b>						<b>243.400</b>	

# Anlage 1

## Lageplan



**Kreis Minden-Lübbecke  
Katasteramt**

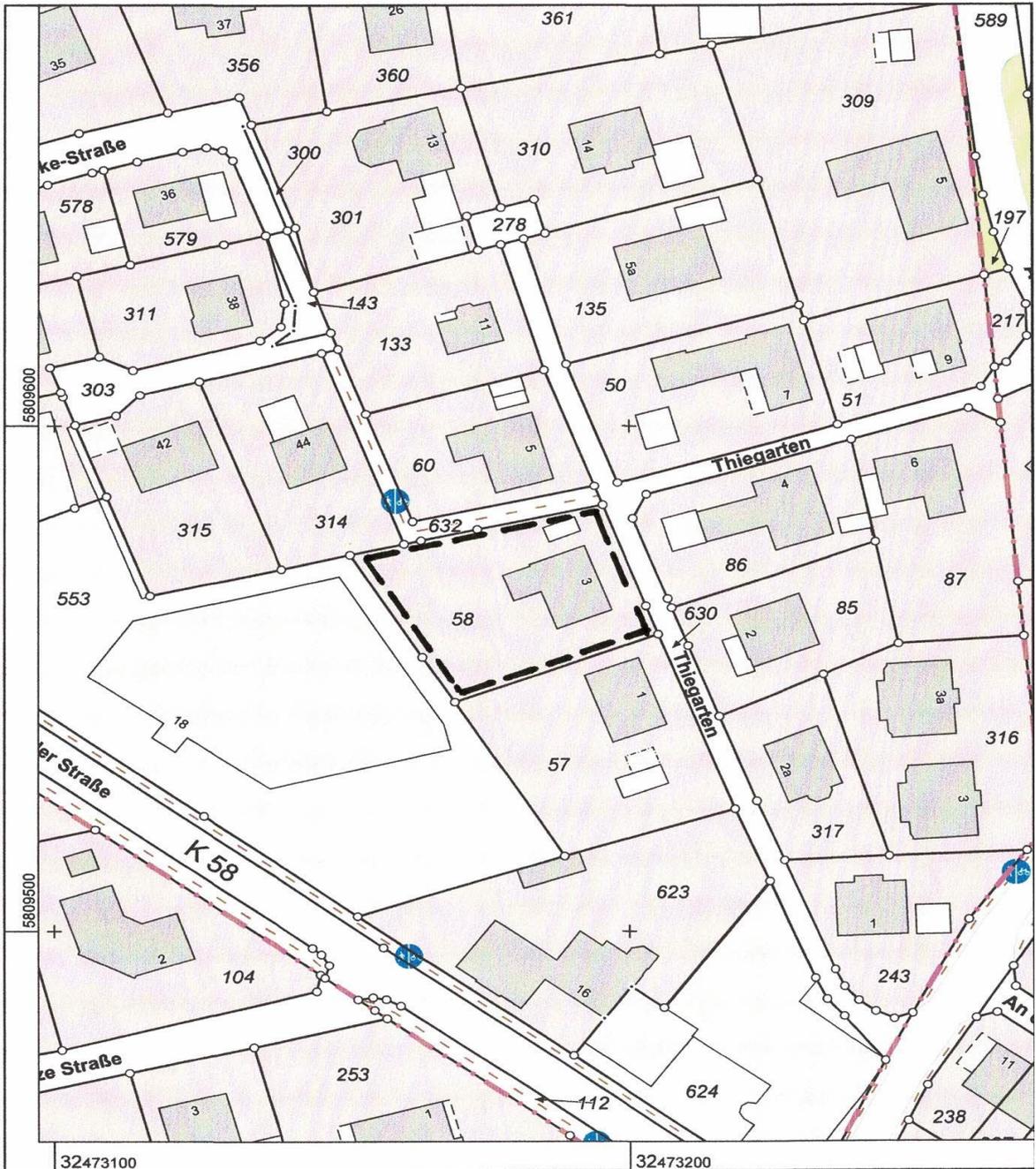
Portastraße 13  
32423 Minden

Flurstück: 58  
Flur: 10  
Gemarkung: Kleinendorf  
Thiegarten 3, Rahden

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 12.12.2024  
Zeichen: 24-BSN-02712



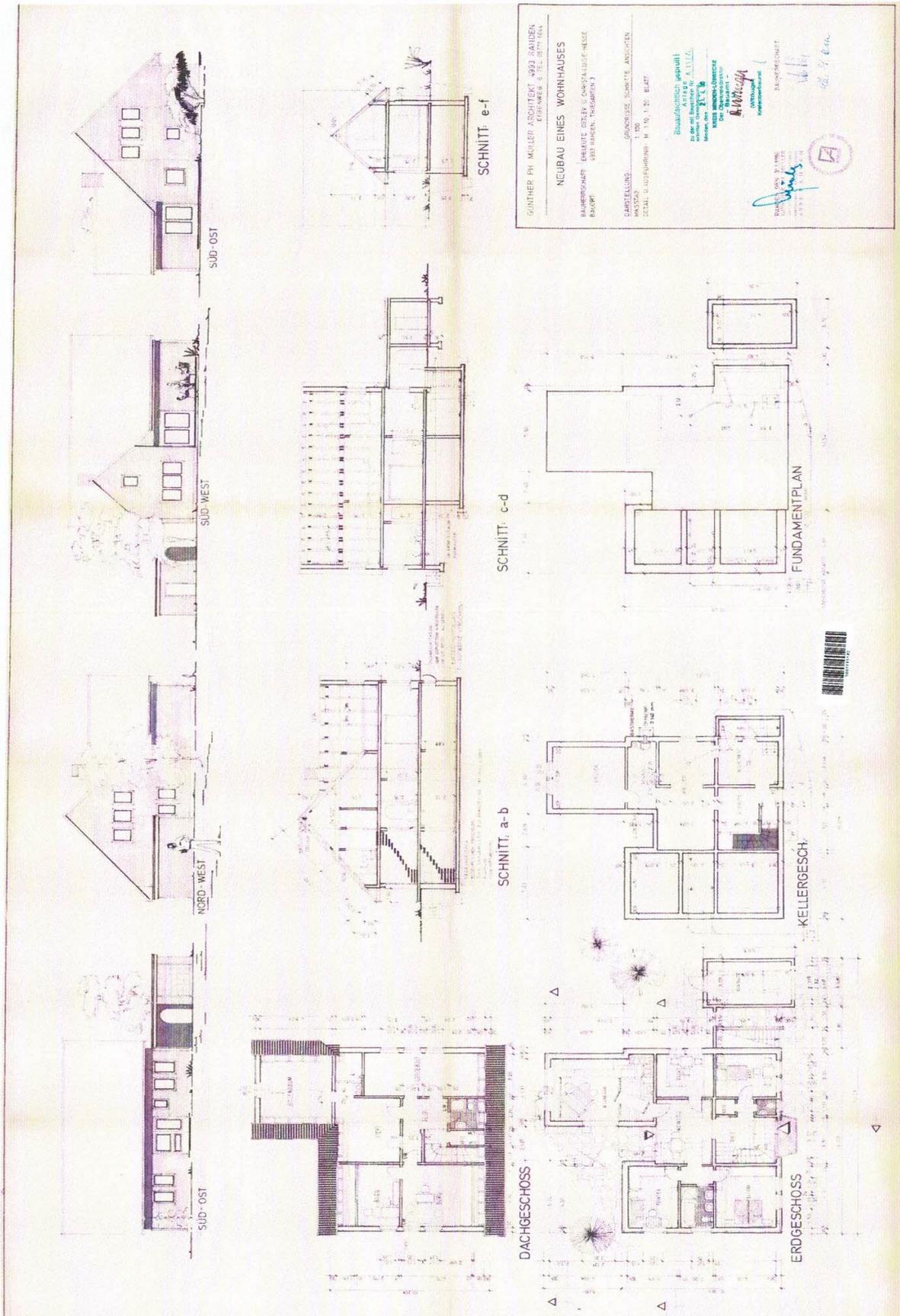
Maßstab 1 : 1000

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.

Anlage: 4

Grundrisskizzenen





**Bild 3**      **Ansicht von Südwesten**



**Bild 2**      **Ansicht von Nordwesten**