

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 - 08

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Norden- Straßenfront

Objektart: Gaststätte mit Saalbetrieb
Objektanschrift: Stemwederberg-Straße 112
32351 Stemwede-Oppendorf
Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks Zwangsversteigerung
Beschluss des Amtsgerichts Rahden vom: 20.6.2025
Auftraggeber: Amtsgericht Rahden AZ: 004 K 003/25
Lange Straße 18
32362 Rahden
Wertermittlungstichtag: **01.10.2025**
Qualitätsstichtag: 01.10.2025
Besichtigung am: 26.8. und 24.9.2025
Besichtigungsteilnehmer: Der Eigentümer sowie der Unterzeichner

**Der Verkehrswert des Grundstücks Stemwederberg-Straße 112 in
Stemwede-Oppenwehe wird, abgeleitet aus dem Grundstücks-
ertragswert, zum Stichtag 1. Oktober 2025 gerundet auf **189.000 Euro****

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.
Das Gutachten wird in 3-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 42 Seiten.

Zusammenfassung der Gebäudewertermittlung

Vorbemerkungen

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

Zur Sachwertermittlung

Die Ermittlung der Sachwerte erfolgt rein informativ, da der Wert solcher Grundstücke nur in Ausnahmefällen durch den Sachwert bestimmt wird. Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird der Grundstücksverkehrswert weitestgehend durch die aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Erträgen bestimmt.

Gebäude- Bezeichnung	Bruttogrund- Fläche in m ²	Herstellungs- kosten in €/m ²	Baujahr	Restnutzungs- Dauer	Sachwert zum Stichtag
Restaurant	823	811	1878	15	421.300
Wohnung	205	862	1878	15	66.200
Saal	581	1.130	1936	15	414.000
Lager	127	1.000	1952	12	73.100
0	0	0	0	0	
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					974.600
Wert der Außenanlagen					48.700
Sachwert der baulichen Anlagen					1.023.300

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 6,0 % angesetzt.

Gebäude- bezeichnung	Wohn-u. Nutz- Flächen	Jahresroh- ertrag	Bewirtschaft- kosten	Restnutzungs- dauer	Ertragswert
Gaststätte/Saal	812	19.500	8.644	15	60.000
Lager	108	1.930	7.700	12	1.700
Wohnung	138	6.640	2.875	15	21.100
0	0			0	
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					103.900

Plausibilitätskontrolle Sachwert

VW/Jahresrohmiete

Der GA hat Plausibilitätsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt. Für den Grundstückssachwert siehe Seite 13

Zum Bodenwert

5.528 m²

117.500 Euro

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit

-11.000 Euro

Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird dem Grundstücksertragswert die höhere Priorität eingeräumt. Die Begründung zur Ableitung ist auf der Seiten 15 bis 16 des Gutachtens ausgeführt.

Der Verkehrswert des Grundstücks Stemwederberg-Straße 112 in Stemwede-Oppendorf - Flurstücks 29 der Flur 13 in der Gemarkung Oppendorf - wird, abgeleitet aus dem Grundstücksertragswert, zum Stichtag 1. Oktober 2025 gerundet auf

189.000 Euro

geschätzt.

Espelkamp, den 6.10.2025

gezeichnet
Martin Lückermann

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der wichtigen Bewertungsparameter	Seite: 2
Allgemeine Vorbemerkungen	Seite: 4
Allgemeine Ausführungen zur Verfahrenswahl	Seite: 4
Erläuterungen zu der Ortsbesichtigung, den Inhalten der Bauakte/des Grundbuches	Seiten: 5 - 8
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern des Bodenwerts	Seiten: 8 - 9
Erläuterungen zu der angesetzten Restnutzungsdauer	Seiten: 9-10
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerte	Seiten: 10 -13
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerte	Seiten: 13 - 15
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seite: 15
Begründung der Marktanpassung und Plausibilitätsprüfung	Seiten: 15 - 16
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 17 - 18
Gebäudebeschreibung	Seiten: 19 - 20
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	Seiten: 21 - 23
Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Seite: 24
Berechnung der Bruttogrundflächen bzw. der Bruttorauminhalte	Seite: 25
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 26 - 34
Ermittlung des Gebäudesachwerts	Seite: 35

Anlagenverzeichnis

Lageplan im Maßstab 1:1.000	Anlage: 1
Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000	Anlage: 2
Übersichtsplan	Anlage: 3
Skizzen der Grundrisse	Anlagen: 4 - 5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte; Stand	Anlage: 6 - 7
Fotodokumentation	Anlagen:

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

Verwendete Literatur

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023
Kleiber Marktermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022
Kleiber/Tillmann Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrs- und des Beleihungswerts
Dröge Handbuch zur Mietpreisbewertung für Wohn- u. Gewerberaum 2. Auflage
Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 3. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2014/2015 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
sonstige Quellen
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Kreises Minden-Lübbecke 2025
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 Sanitäröbekte 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 Einzeckgebäuden.

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

Benutzte Abkürzungen

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

Zur Ortsbesichtigung sowie den Inhalten der Bauakte und des Grundbuches

Zu der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde per Einschreiben für den 26.8.25 angemeldet. Während der Inaugenscheinnahme führte der Eigentümer aus, dass es nicht zu einer Versteigerung kommen würde, da er seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen würde.

Um weitere Kosten für den Eigentümer zu vermeiden, wurde die Inaugenscheinnahme nach Begehung der vermieteten Wohnung im Dachgeschoss unterbrochen und dem Eigentümer aufgegeben, sich mit den Betroffenen in Verbindung zu setzen.

Da dieses nach Rücksprache mit dem Amtsgericht nach drei Wochen nicht erfolgt war, wurde per Einschreiben der Termin zur weiteren Inaugenscheinnahme für den 24.9. festgelegt.

Der Zustand des Grundstücks wurde durch umfassende Inaugenscheinnahmen an beiden Ortsterminen festgestellt. Auskunft erteilte der Eigentümer.

Zur Durchführung der Wertschätzung

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die während des Ortstermins getroffenen Feststellungen sowie die Bauakte der Gemeinde Stemwede und des Kreises Minden-Lübbecke. Die Baupläne in der elektronischen Bauakte der Gemeinde sind teilweise durch das Scannen nur noch Fragmente.

Die Bewertung der Gaststätteneinrichtung - Tresen, Gestühl - und der Gerätschaften in der Backstube bzw. Küche - Ofen, Herde, Spülen - sowie die übrigen Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Wertschätzung. Hierfür ist, da der Unterzeichner auf diesem Gebiet nicht sachkundig ist, eine gesonderte Wertermittlung erforderlich.

Zur Lage

Das Grundstück liegt in der Gemeinde Stemwede im Ortsteil Oppendorf. Oppendorf ist einer der 13 Ortsteile von Stemwede.

Die Gemeinde Stemwede hat rund 14.700 Einwohner, der Ortsteil Oppendorf selbst rund 750 Einwohner.

Die für das tägliche Leben benötigte Infrastruktur ist, bis auf Kindergarten und Grundschule, nur stark eingeschränkt im Ortszentrum vorhanden - keine Einkaufsmöglichkeiten, kein Arzt. Die vollständige Infrastruktur ist erst in den 2 bis 10 km gelegenen Hauptorten Wehden und Lavern bzw. im ca. 12 km entfernten Stadtzentrum von Rahden vorhanden.

Das Grundstück liegt an der Stemwederberg-Straße im Zentrum des Ortsteils Oppendorf. Die Stemwederberg-Straße ist eine mäßig befahrene Landstraße, die L917.

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude mit Saal und mit einer Wohnung im Dachgeschoss bebaut.

Die Wohn- und Geschäftslage ist für den Ortsteil Oppendorf als normal und für die Gemeinde Stemwede als mäßig zu bezeichnen.

Der Außenbereich des Grundstücks ist mäßig bis normal gepflegt worden.

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stemwede ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Mischgebiet Dorf (MD) und als Fläche für die Landwirtschaft - Außenbereich - dargestellt.

Der vordere Teil des Grundstücks liegt im Bereich der Innenbereichssatzung Oppendorf und ist nach §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile - mit Einfügungsgebot bebaubar.

Der hintere Grundstücksteil liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich weitgehend nur für privilegierte Bauwerke.

Zu dem Grundbuch

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

zu Baulasten

Baulasten sind nicht eingetragen.

zu Altlasten

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

Zu dem Grundstück

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 29 der Flur 13 in der Gemarkung Oppendorf. Laut dem Liegenschaftskataster beträgt seine Größe 5.528 m².

Die Breite des Grundstücks beträgt rund 57 m und die Tiefe im Mittel rund 85 m.

Die Form des Grundstücks ähnelt der Giebelansicht eines Hauses.

Zur Hof- und Gebäudefläche

Die Breite der Hof- und Gebäudefläche beträgt ca. 57 m und die Tiefe ca. 48 m. Sie ist nahezu rechteckig.

Im Kataster ist keine Größe der Hof- und Gebäudefläche angegeben. Laut Darstellung in der Grundkarte wird die Größe der Hof- und Gebäudefläche auf rund 2.900 m² geschätzt.

Die Hof- und Gebäudefläche ist mit einem eingeschossigen, teilunterkellertem Wohn- und Betriebsgebäude mit einem Saalanbau und einem Nebengebäude bebaut.

Vor dem Grundstück an der Straße entlang liegt das Flurstück 89. Es ist ca. 45 m breit und im Mittel rund 1,30 m tief.

Dieses Flurstück 89 ist nicht von der Zwangsversteigerung betroffen.

Es liegt genau vor der Zufahrt zum Parkplatz und würde, da getrennte Eigentumsverhältnisse entstehen können, die Zufahrt zu den notwendigen Parkplätzen blockieren.

Zu der hinteren Grundstücksfläche

Die Größe dieses Grundstücksteils beträgt 2.628 m². Seine Form ähnelt einem Trapez.

Es hat keine eigene Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese Fläche wird als Grünland genutzt und ist an einen Grundstücksnachbarn verpachtet.

Zu den Bauakten

Die Bauakte der Gemeinde Stemwede wurde eingesehen. Die Bauakte gibt den Bestand der älteren Bauaktivitäten weitgehend vollständig wieder. Allerdings sind von den Bauplänen bei der Archivierung Teile abgeschnitten worden. So sind diese nur bedingt nutzbar.

Neuere Bauvorhaben aus 2009 sind in der Bauakte der Genehmigungsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke enthalten.

Zu den Gebäuden

Zu dem Restaurationsbereich mit Saal

Der eingeschossige Restaurationstrakt - Gaststätte - ist in 1876 in Mauerwerksmassivbauweise mit Holzbalkendecken errichtet worden.

Er war ursprünglich ein landwirtschaftliches Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Ställen und einer untergeordneten Nutzung durch einen Schank- und einen Ladenraum - typisches Landgasthaus.

Später wurde noch eine Backstube angebaut, wird aber nicht mehr zum Backen genutzt. Der Raum dient zum Stichtag als Küche für den Saalbetrieb.

Das eingeschossige Restaurationsgebäude ist mehrmals erweitert und umgebaut worden. Dabei wurde die Nutzung hin zu einem reinen Restaurationsbetrieb mit einer Wohnung im Dachgeschoss verschoben.

Die letzte Baumaßnahme mit Nutzungsänderungen und Anpassung an den notwendigen Brandschutz - es ist ein Brandschutzkonzept erstellt worden - hat in 2009 stattgefunden.

Das Dachgeschoss des Restaurationsgebäudes ist rund zur Hälfte als Wohnung ausgebaut.

Der Saal ist in 1936 in Mauerwerksmassivbauweise mit einer gewölbten Deckenuntersicht und mit einer höher gelegenen Bühne errichtet worden. Dieser wurde zunächst als Kinosaal genutzt.

Unterkellert ist nur ein geringer Teil unter dem heutigen Clubraum sowie einem kleinen Keller im Saalbereich unter dem Treppenaufgang zum ehemaligen Filmvorführraum.

Zu der Raumaufteilung des Restaurationsbereiches

Die Raumaufteilung entspricht zeitgemäßen Anforderungen. Es gibt getrennte Küchen für den Saal und den Restaurationsbereich, getrennte Schankbereiche und getrennte WC-Anlagen.

Zur Ausstattung der Restaurationsräume

Die Ausstattung der Räume entspricht einem Standard wie er um 2010 üblich war - Warmwasser-Zentralheizung mit Ölfeuerung, überwiegend isolierverglaste Fenster, Bodenbelag aus Fliesen, Holzdielen und Parkett, moderne Sanitäranlagen, solide edelholzfurnierte Türen mit Umfassungszargen. Die Untersicht der Decken ist gegliedert und aufwendiger gestaltet.

Zu der Wohnung im Dachgeschoss

Der ausgebaut Bereich des Dachgeschosses liegt auf der Nordwestseite des Restaurationsgebäudes. Sie ist über zwei Treppen zu erreichen. Die Wohnung ist gegenüber dem Restaurationsbereich nicht abgeschlossen, da die zweite Treppe von dort frei zugänglich ist. Sie kann aber, wie in den Plänen in der Bauakte des Kreises dargestellt, abgeschlossen werden.

Die Wohnung im Dachgeschoss -ursprüngliche Errichtung vor 1936 - umfasst fünf Wohnräume, eine Küche, ein Bad, einen Abstellraum sowie einen großen Flurbereich. Die Wohnfläche beträgt rund 138 m².

Die Raumaufteilung entspricht bedingt zeitgemäßen Wohngewohnheiten. Zudem sind große Verkehrsflächen vorhanden - rund 15 m².

Zur Ausstattung der Wohnräume

Die Wohnung ist ständig renoviert worden. Die Ausstattung entspricht der üblichen Ausstattung der Ende der 80er Jahre.

Vorhanden sind ältere isolierverglaste Kunststofffenster, Warmwasserzentralheizung, Bad mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Warmwasserversorgung zentral, Deckenvertäfelung bzw. Fi/Ta-Verbretterung, edelholzfurnierte Türen sowie Fußbodenbelag aus Fliesen und Teppichboden auf Estrich.

Zur Ausrichtung der Wohnräume

Die Hauptwohnräume sind nach Süden, Westen und Osten ausgerichtet.

Zu der Nutzung

Der Restaurationsbereich ist verpachtet. Es gibt jedoch keinen täglichen Schankbetrieb mehr. Der Restaurationsbereich wird nur am Wochenende für spezielle Veranstaltungen durch türkische Mitbürger genutzt.

Die Wohnung ist vermietet, nicht aber an den Pächter des Restaurationsbetriebes.

Zu der energetischen Ausstattung der Gebäude

Ein Energieausweis ist nicht erstellt worden.

Im Erdgeschoss entspricht die energetische Ausstattung der Außenwände, des Fußbodens und der Decken den Vorgaben der Wärmeschutzverordnung von vor 1984 - zweischaliger Wandaufbau mit Luftschicht und ohne Wärmedämmung. Ferner fehlt eine Wärmedämmung des Fußbodens ganz und die Decke ist unzureichend gedämmt. Es ist ein typischer Altbau mit isoliert verglasten Fenstern.

Der Energieverbrauch wird auf ca. 200 kWh/(m²a) geschätzt.

Dies entspricht der Energieeffizienzklasse F/G mit einem Aufwand von 15 bis 18 € pro m² WF bei einem Preis von 80 Cent pro Liter Heizöl.

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

Dieses Gebäude hat einen nicht mehr zeitgemäßen hohen Energiebedarf.

Zu dem Lagergebäude

Das Lagergebäude ist 1957 in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden. Es wurde zunächst als Gemeinschaftsgefrieranlage genutzt.

Zu den Außenanlagen

Vorhanden sind große mit Betonplatten bzw. Verbundsteinen befestigte Hof- und Parkplatzflächen. Die Gartengestaltung ist einfach.

Zu fehlenden Baugenehmigungen

Es wird unterstellt, dass durch die Baugenehmigung - Bauschein 14/09 mit Nachträgen - sämtliche Gebäude genehmigt sind.

Sichtbare Bauschäden und Baumängel

Bei der Besichtigung waren augenscheinlich keine Mängel zu erkennen. Es wird unterstellt, dass keine über die alters- und nutzungsbedingte hinausreichende Schäden vorhanden sind. Dabei wird unterstellt, dass die Modernisierungsmaßnahme in 2009/10 umfassend war.

Mängel sind im Bereich der energetischen Ausstattung der Gebäude - z.B. fehlende Wärmedämmmaßnahmen im Bereich der obersten Geschossdecke und überalterte Heizung - vorhanden. Der Brandschutz dürfte den zur Zeit gültigen Vorschriften entsprechen.

Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter

Zum Ansatz des Bodenwerts des Hofgrundstückes

Es besteht aus dem Flurstück 29 der Flur 13 in der Gemarkung Oppendorf. Seine Größe beträgt 5.528 m². Die eigentliche Hof- und Gebäudefläche wird anhand der Darstellung in der Grundkarte auf 2.900 m² geschätzt. Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Tiefe des Grundstücks - Ausdehnung in Nordwest-Südostrichtung - beträgt ca. 48 m und die Breite - Straßenfront Ausdehnung in Nordost-Südwestrichtung - ca. 57 m.

Das Grundstück liegt innerorts an der mäßig frequentierten Landstraße L917.

Das Grundstück liegt im Bereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche Dorf (MD) dargestellt ist.

Einen Bebauungsplan gibt es nicht. Aber es gibt eine Innenbereichssatzung Oppendorf.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile mit Einfügungsgebot.

Die Richtwertkarte 2025 des GAA des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich von Stemwede, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung als Wohnen einen Wert von 45 €/m² bei I bis II geschossiger Bauweise einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an.

Die Größe des Richtwertgrundstückes wird mit 850 m² angegeben.

Das Grundstück wird durch Wohnen und Gewerbe genutzt. Werte für vergleichbare Grundstücke sind aufgrund der sehr unterschiedlichen Eigenschaften solcher Grundstücke nicht ableitbar.

Hilfswise wird der Wert aus Werten für Wohnbaugrundstücke abgeleitet.

Die Ertragslage des auf dem Grundstück ausgeübten Gewerbes ist aufgrund der wirtschaftlichen Lage im Bereich Restauration als schlecht und zudem risikoreich einzuschätzen. Es sind keine höhere Pachterträge als Mieten bei einer reinen Wohnbebauung zu erzielen, eher aufgrund der Größe der Flächen deutlich unter denen für eine Wohnnutzung..

Der vom GAA angegebene Richtwert kann mit Anpassung aufgrund der Größe weitgehend übernommen werden.

Bei Wohngrundstücken gibt der Gutachterausschuss bei einer Grundstücksfläche von 1.600 m² einen Minderungsfaktor von 0,86 an.

Aufgrund der Größe wird der Richtwert minus 20% angesetzt.

Zu der hinteren Grundstücksfläche

Die Größe der hinteren landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche beträgt 2.628 m².

Zu der Form und zu Abmessungen des Grundstück

Die Grundstücksform des Gesamtgrundstücks ist in Näherung trapezförmig. Die landwirtschaftliche Fläche ist i.M. 27 m breit und ca. 16 bzw. 34 und 26 m tief. Es gibt keine Zufahrtsmöglichkeit von einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Bodengüte

Die gesamte Fläche ist als Grünland eingeschätzt. Die Bodenart wird mit lehmigem Sand angegeben. Die Grünlandgrundzahl wird mit 35 und die Grünlandzahl mit 37 angegeben.

Zu der Nutzung

Das Grundstück wird zur Zeit als Grünland genutzt und ist an den Nachbarn verpachtet.

Zum Wertansatz

Die Richtwertkarte 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich Oppendorf für Grünland einen Wert von 2,30 €/m² an.

Aufgrund der Größe, der Lage und der Form der Fläche dürfte das Interesse am Kauf dieser Fläche gering sein. Deshalb wird eine Anpassung des Richtwerts in Höhe von rund 85% vorgenommen.

Der Wert wird auf 2,00 € pro m² geschätzt.

Zu der angesetzten Restnutzungsdauer

Zu dem Restaurationsgebäude

Das Restaurationsgebäude ist im Wesentlichen laut Auskunft des Eigentümer 1876 errichtet worden. Dies könnte aufgrund des Inhalts der Bauakte zutreffend sein. Die später erfolgten Anbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Das Gebäude ist in seinen tragenden Teilen deutlich über 100 Jahre alt. Modernisierungsmaßnahmen dürften ständig erfolgt sein.

Durchgreifende, die Nutzungsdauer verlängernde Modernisierungen sind letztmalig in 2009/10 durchgeführt worden.

Nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinien - SW-RL - wird für Vergnügungsstätten eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren +/- 10% unterstellt.

Aufgrund des Alters des Gebäudes wird eine prognostizierte Nutzungsdauer von 45 Jahren unterstellt. Es wird ein Modernisierungsgrad von "umfassend modernisiert" im Jahre 2010 unterstellt - Ansatz 18 Modernisierungspunkte.

Die Anzahl der Modernisierungspunkte wird aufgrund der schon vor 15 Jahren vorgenommenen durchgreifende Modernisierung auf die Hälfte, gleich 9 Punkte geschätzt.

Die nach den Vorgaben der SW-RL abgeleitete Restnutzungsdauer bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahre beträgt rund 19 Jahre.

Zu dem Saalgebäude

Dieses ist in 1936 errichtet worden und zum Stichtag 89 Jahre alt. Die später erfolgten Anbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes.

Die prognostizierte Gesamtnutzungsdauer für Saalbauten wird in den SW-RL mit 40 Jahren +/- 10% angegeben.

Durchgreifende, die Nutzungsdauer verlängernde Modernisierungen sind letztmalig in 2009/10 durchgeführt worden.

Es wird ein Modernisierungsgrad von "überwiegend modernisiert" in 2010 unterstellt
- Ansatz 13 Modernisierungspunkte.

Die Anzahl der Modernisierungspunkte wird aufgrund der schon vor 15 Jahren vorgenommenen durchgreifende Modernisierung auf die Hälfte, gleich 6 Punkte geschätzt.

Die nach den Vorgaben der SW-RL abgeleitete Restnutzungsdauer bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahre beträgt rund 15 Jahre.

Zusammenfassend zu der Restnutzungsdauer

Zwischen den beiden Gebäudeteilen besteht ein Nutzungs- und Funktionszusammenhang. Deshalb wird eine einheitliche Restnutzungsdauer angesetzt.

Die Zukunftsaussichten zur langfristigen Fortführung eines Gaststättenbetriebes in einer dörflichen Struktur sind sehr gering.

Deshalb wird die Restnutzungsdauer einheitlich auf 15 Jahre geschätzt.

Die Begründung erfolgt unter "Begründung der Marktanpassung".

Zu dem Lagergebäude

Dieses ist in 1957 errichtet worden und zum Stichtag 68 Jahre alt. Die später erfolgten Anbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes.

Die prognostizierte Gesamtnutzungsdauer für massive Lagergebäude wird in den SW-RL mit 40 Jahren +/- 10% angegeben.

Durchgreifende, die Nutzungsdauer verlängernde Modernisierungen dürften in den letzten 30 Jahren nur im Rahmen der Unterhaltung - Ansatz 4 Modernisierungspunkte - erfolgt sein.

Die nach den Vorgaben der SW-RL abgeleitete Restnutzungsdauer bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahre beträgt rund 12 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird auf 10 Jahre geschätzt.

Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswerts

Zu den angesetzten Erträgen

Eine getrennte Verpachtung der einzelnen Betriebsbereiche ist nahezu auszuschließen, denn die einzelnen Bereiche sind aufgrund der räumlichen Anordnung nicht trennbar. Es besteht ein untrennbarer Nutzungs- und Funktionszusammenhang.

Trennbar von diesen Geschäftsbereichen ist mit Einschränkungen der Wohnbereich, da keine Abgeschlossenheit gegeben ist.

Zu dem betrieblichen Bereich - Schankwirtschaft, Saalbetrieb

Die gesamte betriebliche Nutzfläche beträgt laut der Ermittlung rund 787 m². Davon entfallen auf die Schankwirtschaft 310 m², auf den Saal rund 502 m².

Diese Größe ist für einen dörflichen Ort mit 750 Einwohnern und der ländlichen Umgebung weit überdimensioniert.

Laut Angabe ist der gesamte Restaurationsbereich für 980 Euro brutto verpachtet.

Dies entspricht einer Pacht von 1,25 €/m² NutzfläÙe.

Der Mietvertrag wurde trotz Bitte um Einsichtnahme nicht vorgelegt. So kann die Höhe des Pächtertrages nicht verifiziert werden. Auch welche Regelungen in diesem Mietvertrag bezüglich der Nebenkosten, der Instandhaltungskosten, der Kündigungsmodalitäten und einer Pachtanpassung zu Grunde liegen, konnte nicht ermittelt werden.

Die erzielte Miete wird auf die Üblichkeit überprüft.

Da es in Lage und Größe kaum vergleichbare Objekte gibt, wird eine Miete aus anderen bekannten Daten abgeleitet.

Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage - gibt für einfache Gaststätten einen Umsatz-Pachtsatz von 6 - 10 % an. Darin ist ein Mobiliaranteil von bis zu 25% enthalten.

Der Ansatz einer Umsatzpacht ist nicht unproblematisch. Denn es besteht die Gefahr, dass der Betreiber und nicht das Grundstück bewertet wird.

Da der Betrieb verpachtet ist, konnten keine Werte in Erfahrung gebracht werden. Zudem findet dort kein üblicher Gaststättenbetrieb statt. Es werden nur an einigen Wochenenden Feiern für türkische Mitbürger - Hochzeits- und Beschneidungsfeiern - ausgerichtet.

Die Anwendung zur Ermittlung eines Umsatzes anhand von Sitzplätzen scheidet ebenfalls aus, da keine Daten aus Umsätzen von vergleichbaren Landgaststätten bekannt sind.

Die Anwendung einer Umsatzpacht scheidet somit aus.

Der Mietspiegel 2025 der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld gibt für Stewwede für Produktions- und Lagerflächen Werte von 2,00 bis 3,00 €/m² und für Geschäftsräume - Einzelhandel - Werte von 4,00 bis 5,00 €/m² an. Dieser Mietspiegel wird auch vom Gutachterausschuss des Kreises angewandt.

Es wird die unterste Miete für Lagerflächen zu Grunde gelegt.

Dies ergibt einen Pächterlös von rund 19.000 per anno. Bei einer Umsatzpacht zwischen 6 und 8% entspricht dies einen Umsatz von 240.000 bis über 300.000 €.

Dafür ist in der Lage des Grundstücks ein enormer Einsatz des Betreibers notwendig.

Zu dem Lagergebäude

Die Größe der NutzfläÙe beträgt rund 108 m², die sich auf mehrere Räume verteilt. Die Miete wird auf 1 bis 2 €/m² geschätzt. Angesetzt wird der Mittelwert.

Zu der Wohnung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss. Ihre Größe beträgt 138 m².

Sie ist an einen Betriebsangehörigen des Eigentümers vermietet. Die Kaltmiete beträgt 380 € pro Monat.

Der Mietvertrag wurde trotz Rückfrage nicht vorgelegt. Es werden übliche Vereinbarungen bezüglich der Übernahme der Schönheitsreparaturen, der Abrechnung der Nebenkosten und der Kündigungsdauer unterstellt.

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

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

Übereinstimmend wird in den Quellen die Grundmiete für Stewwede für eine 80 m² große Wohnung mit rund 7,0 bis 7,50 €/m² kalt angegeben. Diese Mieten sind aber nur in den drei Hauptorten - Levern, Dielingen und Wehdem - zu erzielen. In Oppendorf ohne ausreichende Infrastruktur dürfte die Miete wesentlich niedriger liegen.

Der Abgleich der Ortsüblichkeit erfolgt anhand der Angaben des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke im Grundstücksmarktbericht 2025.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 des GAA Minden-Lübbecke werden für Stewede Mietwerte für Wohnungen von 4,70 €/m² (Baujahr 1960), 5,10 €/m² (Baujahr 1970), 5,40 €/m² (Baujahr 1980), 5,90 €/m² (Baujahr 1990) und 6,30 €/m² (Baujahr 2000) angegeben.

Zur Abschätzung der Ortsüblichkeit wird eine Miete von 5,90 €/m² zu Grunde gelegt.

Da die Angaben weitgehend aus den Verhältnissen der Jahre 2022 bis 2024 abgeleitet worden sind, wird bis zum Stichtag eine Mietsteigerung von 5% unterstellt.

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

Der Gutachterausschuss gibt für abweichende Wohnungsgrößen Faktoren an. Diese Faktoren betragen für eine Wohnungsgröße von 80 m² 1,0, für 100 m² 0,94, für 120 m² 0,88 und für 140 m² 0,82. Der Faktor zur Anpassung aufgrund der abweichenden Größe wird mit 0,85 angesetzt.

Die Wohnlage im Ortskern von Stewede-Oppendorf wird als mäßige Wohnlage eingestuft. Die Anpassungsfaktoren hierfür werden mit 0,9 bis 0,8 angegeben. Angesetzt wird aufgrund der fehlenden Infrastruktur ein Faktor von 0,85.

Der Faktor zur Anpassung aufgrund der Lage im Dachgeschoss wird mit 0,95 angesetzt.

Die Wohnung ist gegenüber dem gewerblichen Teil schalltechnisch nicht abgeschlossen. Für diesen Mangel erfolgt ein Abschlag von 5%.

Subsumiert ergibt sich ein Anpassungsfaktor von $1,05 * 0,85 * 0,85 * 0,95 * 0,95 = 0,68$.

Die Vergleichsmiete beträgt $5,90 * 0,68 = 4,01$ €/m² WF.

Die tatsächliche Miete beträgt 2,92 €/m² WF.

Die Abweichung beträgt 29 % und liegt somit außerhalb der Schätzungsgenauigkeit.

Der Ertragswert wird mit dem Ansatz einer Miete pro m² in Höhe von 4,00 € geschätzt.

Zu der verpachteten Grünfläche

Die südliche Grünfläche ist den Nachbarn verpachtet. Der Grundstückseigentümer muss froh sein, dass die Fläche gepflegt wird und er zudem keinen Beitrag zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft zahlen muss.

Der Pachtpreis beträgt 65 €/Jahr. Dies ist kein reeller Pachtpreis für eine Hof nahe Fläche. Der ist so gering, dass eine Wertbeeinflussung innerhalb der Spanne der Schätzungsgenauigkeit liegt. Ein Ansatz hierfür unterbleibt deshalb.

Zu den Freiflächen

Der Parkplatz ist für das Betreiben des Restaurationsbetriebes erforderlich. Die Nutzung ist mit dem Pachtpreis für den Restaurationsbetrieb abgegolten.

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 darauf geachtet, dass der Ansatz für den gewerblichen Teil 1.000 € und für den Wohnanteil 400 € nicht überschreitet. Das Lager wird wie eine Garage angesehen und die Verwaltungskosten mit 100 € angesetzt.

Zu dem Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes

Das Grundstück wird gemischt genutzt - sowohl Wohnen, als auch gewerbliche Nutzung durch einen Schank- und Saalbetrieb. Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt für solche Grundstücke in dem Grundstücksmarktbericht 2025 keinen möglichen Kapitalisierungszinssatz an. Für Mietwohngrundstücke wird ein Durchschnittswert von 2,9 % (Spanne +/- 1,12%) angegeben. Für Gewerbe- und Industrieobjekte wird ein Durchschnittswert von 3,6 % (Spanne +/- 2,3%) angegeben.

Die Lage auf dem Immobilienmarkt für Gaststättengrundstücke ist aufgrund des Sterbens von solchen Betrieben im ländlichen Bereich mehr als schlecht. Das Risiko der Vermietung ist hoch.

Dementsprechend möchten Vermieter solcher Grundstücke ihr Kapital relativ hoch verzinst haben, damit sich das eingesetzte Kapital in relativ kurzer Zeit amortisiert.

Es erfolgt aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften des Grundstücks ein Ansatz über den oberen Bereich der Spanne des angegebenen Rahmens des Kapitalisierungszinssatzes für Geschäftsgrundstücke. Er wird um 10% erhöht.

Der Kapitalisierungszinssatz wird mit 6,0 % gewählt.

Zu dem Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an Angaben in der Literatur und unter der Berücksichtigung der Grundstücksart - überwiegend Gaststättenbetrieb mit enormen Schwierigkeiten bei der Verpachtung - der Lage außerhalb einer geschlossenen Ortslage sowie der Gefahr eines langen Leerstandes auf 6,0% geschätzt.

Für die Wohnung im Dachgeschoss wird das Mietausfallwagnis mit 4% angesetzt.

Zu den Instandhaltungskosten

Üblicherweise sind nach der II. Berechnungsverordnung für Wohnräume, deren Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurückliegt, Instandsetzungskosten von rund 17,18 €/m² zu berücksichtigen. Aufgrund des Zustands und der Größe wird für dieses Objekt ein Wert in Höhe von 16,0 €/m² für ausreichend erachtet.

Bei gewerblicher Vermietung werden üblicherweise die Instandhaltungskosten im Inneren den Mietern auferlegt. Die Instandhaltungskosten an Dach und Fach werden auf die Hälfte der Instandsetzungskosten für die Wohnung mit 8,00 € geschätzt.

Zu den Ansätzen der Gebäudesachwerte

Vor Ort wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Baulichkeiten weitgehend mit dem Inhalt der Bauakten übereinstimmen. Die BGF und die WF sowie NF wurden anhand der in der Bauakte der Gemeinde Stemwede vorhandenen Bauzeichnungen sowie die Abmessungen teilweise aus dem Lageplan ermittelt.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK) 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 bekanntgegebenen Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Zum Wohn- und Geschäftshaus

Die Bauweise dieses Gebäudes gleicht aufgrund der Raumgrößen und der Raumzuordnung zueinander einem Geschäftshaus mit Wohnungen, allerdings in einfacher Ausführung.

Deshalb werden die Normalherstellungskosten (NHK) anhand der Baukosten für ein Geschäftshaus mit Wohnungen - Gebäudeklasse 5.2 - geschätzt.

Da Dachgeschosse bei Wohn- und Geschäftshäusern im Allgemeinen ausgebaut sind, erfolgt ein Abschlag bei der Schätzung der NHK - siehe Ausführungen beim Gebäudestandard.

Die NHK für den Wohnbereich liegen niedriger. Deshalb werden die Normalherstellungskosten (NHK) anhand der Baukosten für ein Mehrfamilienhaus - Gebäudeklasse 4.1 - geschätzt.

Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 27 - 30.

Zum dem Saalanbau

Die Bauweise dieses Gebäudes gleicht aufgrund der Raumgrößen und der Raumzuordnung zueinander einem Veranstaltungs- und Saalgebäude der Gebäudeklasse 7, allerdings in einfacher Ausführung.

Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 31 - 32.

Zu dem Lagergebäude

Der Ansatz der NHK erfolgt für Werkstattgebäude - Gebäudeklasse 15.1 der NHK 2010. Da Dachgeschosse bei heutigen Lagergebäuden nicht mehr üblich sind und auch sehr selten einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden können, unterbleibt ein Ansatz der BGF für das Dachgeschoss. Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seite 33 - 34.

Ansatz des Baupreisindex

Da der Ortsteil Oppendorf der Gemeinde Stemwede im ländlich geprägten Bereich des Kreises Minden-Lübbecke in NRW liegt und dieser unmittelbar an die ebenfalls ländlich geprägten Bereiche der Kreise Diepholz, Nienburg und Osnabrück in Niedersachsen angrenzt, ist die Verwendung des Baupreisindex von NRW nicht sachgerecht, da zu hoch. Deshalb wird der Baupreisindex von gesamt Deutschland angewandt.

Berücksichtigung besonderer Bauteile

Es konnten keine besonderen, vom Üblichen abweichende, Bauteile festgestellt werden.

Zu den objektspezifischen Eigenschaften

Zu dem Energieausweis

Für das Gebäude ist die letzte Baugenehmigung in 2010 erteilt worden. Ein Nachweis für das Erfüllen der Wärmeschutzverordnung dürfte erfolgt sein, aber dann dürfte die Gültigkeit des Energieausweises in 2020 ausgelaufen sein.

Für den fehlenden Energieausweis werden 1.000 € in Abzug gebracht.

Zur Kostenschätzung zur Behebung der Bauschäden und Baumängel

Gebäude mit Restnutzungsdauern von unter 30 Jahren und mit dem entsprechenden Alter sind selten mängelfrei.

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

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

Die auf dem Grundstück stehenden Gebäude sind nahezu am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt.

Dementsprechend ist der Zustand der Gebäude - fehlende zeitgemäße Wärmedämmung der Decken und Wände sowie mit teils noch einfach verglasten Fenstern.

Es wird unterstellt, dass keine aufgrund der Modernisierungen über die normale Abnutzung hinausgehenden Schäden vorhanden sind.

Ein Ansatz von Kosten zur Beseitigung von Bauschäden und Mängel wird deshalb nicht vorgenommen.

Zu Freilegungskosten

Für die Schätzung des Verkehrswerts wird unterstellt, dass die Gebäude bei einem Verkauf freigeräumt sind bzw. die vorhandene Einrichtung übernommen wird.

Der Außenbereich ist normal gepflegt und aufgeräumt.

Es werden keine Kosten für die Freiräumung der Gebäude und des Grundstücks angesetzt.

Zu fehlenden Baugenehmigungen

Es wird unterstellt, dass alle Gebäudeteile durch die Baugenehmigung in 2009/10 genehmigt sind. Es werden keine Kosten für nachträgliche Baugenehmigung in Ansatz gebracht.

Zusammenfassend Abzug für objektspezifische Eigenschaften

Es wird nur ein Abzug für den fehlenden Energieausweis in Höhe von 1.000 € vorgenommen.

Zu der Parkplatzzufahrt

Die Zufahrt von der Stemwederberg-Straße zu dem Parkplatz erfolgt über das Flurstück 89. Dieses ist nicht der Zwangsversteigerung unterworfen, gehört aber auch dem Eigentümer des Flurstücks 29.

Bei einem Wechsel des Eigentums des Flurstücks 29 entstehen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse. Dies kann zur Blockade der jetzigen Zufahrt zu dem Parkplatz führen.

Eine Verlagerung der Parkplätze auf die andere Seite des Gebäudes ist aufgrund der Grenzabstände nicht möglich.

Die Situation kann durch einen Kauf des Flurstücks 89 oder durch die Eintragung eines Überfahrtsrechts gelöst werden.

Sollte es zu keiner Einigung kommen, müsste auf der Südwestseite eine neue Zufahrt errichtet werden. Die müsste dann um das komplette Gebäude herumgeführt werden. Die Länge beträgt ca. 55 m. Bei einer Breite von ca. 4 m ergebe sich eine zu befestigende Fläche von rund 220 m².

Dadurch würden bei einer wassergebundenen Decke Kosten von ca. 15.000 € und bei einer Asphaltdecke in Höhe von ca. 20.000 € anfallen. Eine Befestigung mit Steinen wäre wesentlich teurer. Diese Unwägbarkeit ist ein großer Mangel des Grundstücks.

Ein potenzieller Erwerber wird diese Unwägbarkeit bei seinen Preisvorstellungen einfließen lassen. Dieser merkantile Minderwert wird mit einem Abschlag in Höhe von 5% vom Verkehrswert veranschlagt.

Zu den Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von den Gebäudesachwerten erfasst. Üblich sind hier Ansätze von 3 bis 8%. Aufgrund des Umfangs der Außenanlagen - große befestigte Hoffläche - wird ein Ansatz von 8% vom Gebäudesachwert als zutreffend erachtet.

Zu dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück liegt im Innenbereich des Ortsteils Oppendorf der Gemeinde Stemwede. Es ist mit einem ländlichen Gasthof mit Saal bebaut. Das Hauptgebäude ist eingeschossig, teilunterkellert und das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut.

Das Grundstück ist ein gemischt genutztes Grundstück, bei dem die Erträge für die gewerbliche Nutzung deutlich überwiegen. Der gewerbliche Anteil beträgt nahezu 80% des Gesamtertrages. Käufer solcher Grundstücke richten ihre Preisvorstellungen weitgehend an den nachhaltig zu erzielenden Erträgen aus.

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

Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften

Für die objektspezifischen Eigenschaften werden 11.000 € in Abzug gebracht.

Begründung der Marktanpassung

Die allgemeine wirtschaftliche Lage ist schlecht. Die Menschen sind verunsichert aufgrund der wirtschaftlichen und der Sicherheitslage.

Der größte Arbeitgeber in der Region Stemwede/Dümmer See ist ein Zuliefererbetrieb für die Autoindustrie. Nach Veröffentlichungen in der Presse ist es fraglich, ob alle Arbeitsplätze in der Region erhalten bleiben.

Die Folge, die gastronomischen Betriebe werden immer weniger frequentiert.

Nicht nur für die Bevölkerung sind die Lebensmittel- und Energiepreise deutlich gestiegen. Diese Steigerungen können nur bedingt auf den Verzehr der Gäste umgelegt werden. Zudem herrscht bedingt durch die Nachwirkung von Corona Personalknappheit. Viele Betriebe haben ihre Öffnungszeiten eingeschränkt.

Auch hat es einen Wandel bei Familienfeierlichkeiten gegeben. Feierlichkeiten bei Hochzeiten oder Geburtstagsfeiern werden im wesentlich kleineren Rahmen durchgeführt.

Dies trifft auch für das vorliegende Grundstück zu. Alles zusammen trübt die Stimmung im Gaststättengewerbe.

Viele Betriebe kämpfen um das Überleben.

Dies trifft besonders auf die Gaststätten in kleineren dörflichen Kommunen zu. Hier werden die meisten Betriebe von Familien betrieben, und es fehlt vielen an einem Alleinstellungsmerkmal.

Die Nachkommen wollen die Arbeit in der Gaststätte nicht mehr ausüben. Es gibt Nachfolgeprobleme. In den letzten zwei drei Jahren haben in der Gemeinde Stewede drei bis vier den Betrieb aufgegeben bzw. sich nur auf das Vermieten der Räumlichkeiten für Feiern ohne Bewirtung verlegt.

Auch in anderen Kommunen in der Umgebung von Stewede gibt es Überlegungen von gastronomischen Betrieben ihren Betrieb einzustellen.

Vermietungen an fremde Betreiber sind nur sehr schwer oder kaum möglich zu realisieren.

Zumal auf dem Grundstück seit Jahren kein normaler Gaststättenbetrieb mehr ausgeübt wird. Die Räume werden nur sporadisch durch Feiern für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe genutzt. Bei einer Revitalisierung eines üblichen Gaststättenbetriebs dürften erhebliche Anlaufverluste einzukalkulieren sein.

Die Gebäude stehen häufig ungenutzt leer.

Als mögliche Folgenutzungen bietet sich der Ausbau zu Wohnungen an. Fraglich ist, ob es eine genügende Nachfrage nach Wohnungen in Stewede-Oppendorf gibt.

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück kommt hinzu, dass die Größe für einen Ort mit 750 EW weit überdimensioniert ist.

Das Grundstück hat als Gaststättengrundstück nur sehr düstere Zukunftsaussichten. Deshalb wurde die Restnutzungsdauer auf 15 Jahre reduziert.

Gleichzeitig wurde ein Kapitalisierungszinssatz von 6% gewählt, da ein Vermieter aufgrund der düsteren Zukunftsaussicht sein eingesetztes Kapital möglichst schnell wieder einspielen will.

Aus diesem Grund wird eine zusätzliche Anpassung an das Marktgeschehen als nicht erforderlich angesehen.

Verkehrswert

Der marktangepasste Grundstücksertragswert für das Grundstück Stewede-Oppendorf, Stewederberg-Straße 112, wird abgeleitet aus dem Ertragswert ohne die Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften zum Stichtag 1.10.2025 gerundet auf 200.300 € geschätzt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften wird der Verkehrswert, abgeleitet aus dem Grundstücksertrag und ohne das Flurstück 89, für das Grundstück Stewede-Oppendorf, Stewederberg-Straße 112, zum Stichtag 1. Oktober 2025 gerundet auf 189.000 € geschätzt.

Prüfung der Plausibilität

Aufgrund des heterogenen Marktes im Bereich von gemischt genutzten Grundstücken sind keine Daten vorhanden, aus denen sich eine verlässliche Plausibilität ableiten ließe.

Ermittlung des Bodenwerts für das Hofgrundstück

Angaben zum Kataster und Grundstücksgrößen

Grundbuch:	Oppendorf	Blatt:	113	
Gemarkung:	Oppendorf			
Flur:	13	Flurstück:	29	Größe: 5.528 m ² davon Hof- und Gebäudefläche
Flur:		Flurstück:		Größe: _____ m ² 2.900 m ²
				5.528 m ²

Beschreibung der Ortslage

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

Der Ortsteil Oppendorf liegt am Ostrand des Stemweder Berges.

Das Grundstück liegt innerhalb des Siedlungsbereichs des Ortsteils Oppendorf - ca. 840 EW - an der L 917. Der Ortsteil bietet eine sehr eingeschränkte Infrastruktur - nur Kindergarten und eine christliche Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und ein umfassendes Schulangebot sind im ca. 2 km südwestlich entfernten Ortsteil Wehdem - einer der drei Hauptorte der Gemeinde Stemwede - vorhanden. Levern, ein anderer Hauptort der Gemeinde, mit der Verwaltung und Infrastruktur liegt ca. 10 km südwestlich. Umfassender ist eine Infrastruktur im rund 10 km westlich gelegenen Zentrum der Stadt Rahden vorhanden.

Die Wohn- und Geschäftslage wird für den Ortsteil Stemwede-Oppendorf als mäßig und für Stemwede als schlecht eingeschätzt.

Grundstücksbeschreibung

Form:	trapezförmig
Oberfläche:	eben
Straßenfront:	ca. 130 m
Grundstückstiefe:	40 m
Das Grundstück wird durch Straße von Norden und Osten her erschlossen	

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet Dorf (MD) u. Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan:	kein Bebauungsplan
Außenbereichssatzung:	keine Außenbereichssatzung
Innenbereichssatzung:	Innenbereichssatzung Satzungsbereich "Oppendorf"
Bebaubarkeit infolge:	im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB
vorhandene Erschließung:	innerörtliche Durchgangsstraße mit beidseitigem Bürgersteig Asphalt Wasser, Abwasser, Telefon, Internetverbindung
Erschließungsbeiträge:	Die Erschließungskosten sind vollständig abgegolten.
Rechte und Belastungen:	In Abteilung II ist nur der Versteigerungsvermerk eingetragen
Baulasten:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.
Altablagerungen:	Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht kein Altflächenverdacht

Preisangaben

Preisangaben	in Euro	laut Richtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Stand</th> </tr> <tr> <th style="width: 50%;">01.01.2024</th> <th style="width: 50%;">01.01.2025</th> </tr> <tr> <td>pro m²</td> <td>pro m²</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>2,3</td> <td>2,3</td> </tr> </table>	Stand		01.01.2024	01.01.2025	pro m ²	pro m ²	35	45	10	10	5	5,1	2,3	2,3
Stand																	
01.01.2024	01.01.2025																
pro m ²	pro m ²																
35	45																
10	10																
5	5,1																
2,3	2,3																
für Wohngebiet		inklusive Erschließungskosten															
Lage:		direkt im Gebiet	Außenbereich														
für Gewerbegebiet		inklusive Erschließungskosten															
für Landwirtschaft		Acker	Preise steigend														
		Wiese	Preise weitgehend stabil														

Ermittlung des Bodenwerts für das Hofgrundstück

Vorbemerkungen

Das Grundstück liegt im Ortsteil Oppendorf der Gemeinde Stewede. Der vordere Teil ist nach §34 BauGB - Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile Satzung Oppendorf - und der hintere Teil ist landwirtschaftliche Nutzfläche und nach § 35 BauGB - Außenbereich - bebaubar. Die Erschließung ist gesichert und das Grundstück somit baureif. Die Erschließungskosten sind abgegolten.

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

Berechnung des Bodenwerts

Richtwert	45,0 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstücks	850 m ²
Umrechnungskoeffizient laut Angabe des Gutachterausschusses	1,00 bei 1.200 m ² 0,93 bei 1.400 m ² 0,86 bei 1.600 m ²
angesetzter Faktor	0,86
Zuschlag	0 %

Ansatz

Teilfläche 1	Größe	2.900 m ²	38,7 Euro/m ²	=	112.200 Euro
Teilfläche 2	Größe	2.628 m ²	2,0 Euro/m ²	=	5.300 Euro
		5.528 m ²			<u>117.500 Euro</u>
Getrennt veräußerbarer Grundstücksteil					
Teilfläche 3	Größe	m ²	0,0 Euro/m ²	=	0 Euro
Teilfläche 4	Größe	m ²	0,0 Euro/m ²	=	0
	Abzug Vermessungskosten			=	<u>0 Euro</u>

Bodenwert gerundet 117.500 Euro

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

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

Bauwerk: eingeschossiges teilunterkellerte Gaststättengerbäudes mit Wohnteil im teilausgebautem Dachgeschoss und einem Saalanbau sowie einem Nebengebäude.

Nummer im beigefügten Lageplan:

Anzahl der Geschosse: Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Nutzungsart: Gaststätte mit Wohnung und Saalbetrieb
Gebäudeklasse der NHK 2010: 5.2, 4.1 und 7.1
Baujahr: zwischen 1876 und 2010
Anbauten: Saal
übliche Gesamtnutzungsdauer: 40 Jahre +/- 10 %
übliche Restnutzungsdauer: 0
geschätzte Restnutzungsdauer: 15

Gebäudebeschreibung

tragende Konstruktion: Mauerwerksmassivbauweise
Fundamente: Streifenfundamente Bruchsteinmauerwerk

Keller

Kellergröße: weniger als 20% unterkellert
Außenwände: Mauerwerk m. Mörtelfugen Mauerziegel
Innenwände: Mauerwerk m. Mörtelfugen Mauerziegel
Decken: Kappengewölbe
Treppen: unterstützte Stufen
gerader Lauf

Abdichtungen: vertikal: ohne Drainage u. Schutz
horizontal: Papplagen

Geschosse Rohbau

Erdgeschoss

Außenwände: Mauerwerk zweischalig
Mauerwerk m. Mörtelfugen Mauerziegel
Innenwände: tragende: Mauerwerk m. Mörtelfugen Mauerziegel
nicht tragende: Mauerwerk mit Mörtelfugen Bimssteine
Decken: Holzbalkendecke
Treppen: Wangentreppe
gerader Lauf

Dach

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

Wärmedämmung: A-Wände: keine, nur Hohlschicht
Dach: nicht vorhanden
Energieausweis: nicht vorhanden

Geschosse Ausbau

Außenwände:	Geschosse: glatter Putz	
	Sockel: glatter Putz	
Fenster:	EG: Kunststofffenster	Einfach- u. Isolierverglasung
	Drehkipplügel Fenster	
	OG: Kunststofffenster	Isolierverglasung vor 1995
	Saal: Kunststofffenster	Isolierverglasung vor 1995
	Drehkipplügel Fenster	
Fensterbänke:	außen: Rollschicht	Klinkerplatten
	innen: Naturstein	Keramikplatten
Außentüren:	Rahmentüren aus Edelholz	gestrichen
	Türblatt mit Seitenteil und Glas	
Innentüren: im Erdgeschoss	Blätter: Sperrholz	gestrichen
	Türblatt geschlossen	
	Zargen: Holzzargen	Umfassungszargen
Innentüren: im Dachgeschoss	Blätter: Sperrholz	Limba funiert
	Türblatt geschlossen	
	Zargen: Holzzargen	Umfassungszargen
Bodenbeläge:	EG: Verbundestrich	
	Keramikplatten	Parkett
	OG: Holzunterbau	Holzdielen
	Teppichboden	Laminat
	Sanitärräume: Keramikplatten	
Innenwandoberflächen:	Putz	
	Tapeten	Nadelholz
	Sanitärräume: Fliesen	Höhe bis 2,0 m
Deckenuntersicht	Putz	Raufaser gestrichen
Treppen:	Belag: Textilbelag	
	Geländer: Holzgeländer	
Heizung:	Warmwasserzentralheizung	
Feuerung:	Öl	
	Radiatoren u. Plattenheizkörper	Standartausstattung
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral	
Sanitärinstallation:	Ausstattung: Dusche, Wanne, WC, Waschbecken	
	Leitungen: verzinkte Stahlrohre u. Kupferrohre	
	Abw-leitungen: Kunststoff	
Elektroinstallation:	Leitungen: unter Putz	
	ausreichende Brennstellen	Normalprogramm weiß
Informationstechnische Anlagen:	Telefon, Satellitenanlage	
Schall- und Wärmeschutz:	dem Baujahr entsprechend unzureichend	
Besondere Ausstattung:	keine	
Besondere Bauteile:	keine	
Gesamtausstattung:	normal	
Bau- u. Unterhaltungszustand:	normal	
Baumängel u. Bauschäden:	siehe Erläuterungen	
Modernisierungen:	durchgreifend erfolgt in 2010	

**Berechnung der Nutzflächen
Blatt 1**

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Fertigmaße. Deshalb wird ein Abzug für Putz vorgenommen. Faktor = 0,97
Ob die Maße exakt mit der Örtlichkeit übereinstimmen, wurde nicht überprüft.

Nutzfläche Gaststätte

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Gaststätte	1	4,760	8,870	1,00	42,22	40,95	m ²
Gaststätte	2	5,320	6,070	1,00	32,29		m ²
		0,250	3,650	1,00	0,91		m ²
					33,20	32,21	m ²
Clubraum	3	14,400	4,480	1,00	64,51		m ²
	A	1,380	2,500	1,00	-3,45		m ²
		9,000	0,600	1,00	5,40		m ²
					66,46	64,47	m ²
Büro	4	3,800	4,470	1,00	16,99		m ²
	A	1,000	1,000	0,50	-0,50		m ²
					16,49	15,99	m ²
Küche Gaststätte	5	3,800	4,470	1,00	16,99	16,48	m ²
Abstellraum	6	2,580	4,470	1,00	11,53	11,19	m ²
Getränkelerager	7	3,530	4,470	1,00	15,78	15,31	m ²
Abstellraum	8	3,000	4,480	1,00	13,44	13,04	m ²
WC-Damen	9	3,000	2,050	1,00	6,15	5,97	m ²
Flur	10	1,350	4,470	1,00	6,03		m ²
	A	1,350	0,800	0,50	-0,54		m ²
					5,49	5,33	m ²
WC-Herren	11	3,000	3,000	1,00	9,00	8,73	m ²
Flur	12	1,370	5,900	1,00	8,08		m ²
		3,000	1,500	1,00	4,50		m ²
		1,000	1,500	0,50	0,75		m ²
					13,33	12,93	m ²
Abstellraum		2,510	2,890	1,00	7,25	7,04	m ²
		2,510	2,890	1,00	7,25	7,04	m ²
Flur		17,610	2,050	1,00	36,10		m ²
		2,960	4,720	1,00	13,97		m ²
		1,750	2,300	1,00	4,03		m ²
		1,000	1,000	0,50	0,50		m ²
					54,60	52,96	m ²
Durchgang	13	2,300	3,350	1,00	7,71		m ²
		1,150	2,100	1,00	2,42		m ²
					10,12	9,82	m ²
Summe						309,62	m²

**Berechnung der Nutzflächen
 Blatt 2**

Nutzfläche Saal

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Saal	1	14,000	20,000	1,00	280,00		m ²
	A	0,600	0,450	1,00	-0,27		m ²
					279,73	271,34	m ²
Bühne	2	6,500	4,620	1,00	30,03	29,13	m ²
Bühnennebenraum	3	2,050	4,400	1,00	9,02	8,75	m ²
Bühnennebenraum	4	9,150	4,400	1,00	40,26		m ²
	A	1,500	1,000	1,00	-1,50		m ²
					38,76	37,60	m ²
WC-Herren	5	1,750	1,500	1,00	2,63		m ²
		1,750	2,370	1,00	4,15		m ²
		1,250	1,250	1,00	1,56		m ²
					8,34	8,08	m ²
WC-Damen	6	2,520	4,720	1,00	11,89	11,54	m ²
Clubraum	7	5,480	11,900	1,00	65,21	63,26	m ²
Vorbereitung Küche	8	5,480	3,500	1,00	19,18	18,60	m ²
Windfang	9	3,500	2,000	1,00	7,00	6,79	m ²
Treppenhaus	10	3,350	1,000	1,00	3,35	3,25	m ²
Vorführraum	11	3,500	2,000	1,00	7,00	6,79	m ²
Saalküche	12	7,000	5,900	1,00	41,30		m ²
	A	3,500	2,750	1,00	-9,63		m ²
	A	0,700	1,750	1,00	-1,23		m ²
					30,45	29,54	m ²
Vorrat	13	3,350	2,500	1,00	8,38	8,12	m ²
Summe		Nutzfläche Saal				502,79	m²

Lager

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Lager	1	5,010	14,260	1,00	71,44	69,30	m ²
Lager	2	4,350	7,850	0,85	29,03	28,15	m ²
Lager	3	5,490	2,250	0,85	10,50	10,18	m ²
Summe		Lager				107,64	m²

Summe Nutzfläche gesamt

920,04 m²

Berechnung der Wohnflächen

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Fertigmaße. Deshalb wird ein Abzug für Putz vorgenommen. Faktor = 0,97
Ob die Maße exakt mit der Örtlichkeit übereinstimmen, wurde nicht überprüft.
Es werden die Bezeichnungen aus dem Bauplan von 1954 übernommen.

Wohnfläche Wohnung

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Schlafen III	1	5,000	3,680	1,00	18,40		m ²
	A	0,450	1,850	1,00	-0,83		m ²
					17,57	17,04	m ²
Abstellraum	2	2,750	3,680	1,00	10,12	9,82	m ²
Schlafen II	3	3,830	3,600	1,00	13,79	13,37	m ²
Wohnen	4	4,850	4,380	1,00	21,24		m ²
	A	1,150	0,950	0,50	-0,55		m ²
					20,70	20,08	m ²
Gast	5	4,850	2,500	1,00	12,13		m ²
	A	4,850	1,000	0,50	-2,43		m ²
					9,70	9,41	m ²
Schlafen I	6	6,040	4,630	1,00	27,97		m ²
	A	6,040	1,000	1,00	-6,04		m ²
	A	6,040	1,000	0,50	-3,02		m ²
					18,91	18,34	m ²
Bad	8	3,310	3,530	1,00	11,68		m ²
	A	3,310	1,000	0,50	-1,66		m ²
					10,03	9,73	m ²
Küche	9	2,450	3,530	1,00	8,65		m ²
	A	2,450	1,000	0,50	-1,23		m ²
					7,42	7,20	m ²
Essen	10	4,230	4,600	1,00	19,46		m ²
	A	1,250	1,150	0,50	-0,72		m ²
					18,74	18,18	m ²
Flur		9,120	2,200	1,00	20,06		m ²
		2,960	0,800	1,00	2,37		m ²
	A	2,960	1,000	1,00	-2,96		m ²
	A	2,960	1,000	0,50	-1,48		m ²
	A	1,000	2,500	1,00	-2,50		m ²
					15,49	15,03	m ²
Summe	Wohnfläche Wohnung					138,19	m²

Ermittlung des Grundstücksertragswert für das Hofgrundstück

Grundstück: Straße: Stemwederberg-Straße 112
PLZ/Ort: 32351 Stemwede-Oppendorf

Wertermittlungsstichtag: 01.10.2025

Qualitätsstichtag: 01.10.2025

Kapitalisierungszinssatz: 6,00 %

Die Wohnraummieten wurden abgeleitet aus Angaben im Marktbericht des GAA

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Gaststätte/Saal	Lager	Wohnung		
Wohn- bzw. Nutzfläche bzw. Anzahl	m ²	812	108	138		
Ertrag in Euro/m ² pro Monat		2,00	1,50	4,00		
Ertrag in Euro pro Monat		1.625	161	553		
Jahresertrag	Euro	19.500	1.930	6.640		
Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten	%	5	15	6		
	Euro	975	290	398		
Instandhaltungskosten in Euro/m ²		8,00	8,00	16,00		
	Euro	6.499	861	2.211		
Mietausfallwagnis	%	6	6	4		
	Euro	1170	115,8	265,6		
Summe Bewirtschaftungskosten	Euro	8.644	1.266	2.875		
	%	44	66	43		
anteiliger Bodenwert	Euro	77.900	7.700	26.500		
Verzinsung des anteiligen Bodenwerts	Euro	4.674	462	1590		
anteiliger Reinertrag	Euro	6.182	202	2.175		
Baujahr fiktiv/tatsächlich		1878	1952	1878		
Alter		147	73	147		
gewöhnliche Nutzungsdauer		45	40	80		
errechnete Restnutzungsdauer		-102	-33	-67		
angesetzte/geschätzte Restnutzungsdauer		15	12	15		
tatsächliches oder fiktives Alter		30	28	65		
Barwertfaktor		9,71	8,38	9,71		
Gebäudeertragswert		60.000	1.700	21.100		
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro	0	0	0		
aus Minderertrag	Euro					
nachträgliche Baugenehmigung	Euro					
Bemerkungen						
						82.800
						117.500
						200.300
					0	0
						200.300
						-1.000
					5%	-10.000
						189.300

Berechnung der Bruttogrundflächen
Blatt 1

Bauteil 1 **eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus**

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
KG Vorräte, Heizung	4,250	3,750	1,00	15,94		m ²
	1,750	0,800	1,00	1,40		m ²
	1,750	3,250	1,00	5,69		m ²
	0,800	1,750	1,00	1,40		m ²
	3,500	3,850	1,00	13,48		m ²
				37,90	37,90	m ²
KG Bierkeller	3,400	5,500	1,00	18,70		m ²
	3,150	1,400	1,00	4,41		m ²
				23,11	23,11	m ²
Erdgeschoss	25,960	12,025	1,00	312,17		m ²
	4,500	6,140	1,00	27,63		m ²
	8,000	3,800	1,00	30,40		m ²
	7,500	7,000	1,00	52,50		
	1,000	4,750	1,00	4,75		
	12,500	0,600	1,00	7,50		m ²
				434,95	434,95	m ²
Dachgeschoss ausgebaut	14,560	12,025	1,00	175,08		m ²
	8,000	3,800	1,00	30,40		m ²
			205,48	205,48	m ²	
Dachgeschoss nicht ausgebaut	11,400	12,025	1,00	137,09		m ²
	13,000	11,000	1,00	143,00		m ²
	4,500	6,140	1,00	27,63		
	7,500	7,000	1,00	52,50		
	1,000	4,750	1,00	4,75		m ²
				364,97	364,97	m ²
Summe Bruttogeschossfläche			Bauteil 1	eingeschossiges Wohn- u	1.066,41	m²

Bauteil 2 **Saalanbau**

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Kellergeschoss	5,400	5,500	1,00	29,70		m ²
	5,000	2,150	1,00	10,75		m ²
				40,45	40,45	m ²
Erdgeschoss	14,640	20,320	1,00	297,48		m ²
	17,080	4,720	1,00	80,62		m ²
	7,140	0,250	1,00	1,79		m ²
	2,840	1,800	1,00	5,11		m ²
	7,325	2,320	1,00	16,99		m ²
	5,800	20,530	1,00	119,07		m ²
				521,07	521,07	m ²
Dachgeschoss	7,500	2,350	1,00	17,63		m ²
	4,250	0,350	1,00	1,49		
				19,11	19,11	
Summe Bruttogeschossfläche			Bauteil 2	Saalanbau	580,63	m²

**Berechnung der Bruttogrundflächen
 Blatt 2**

Bauteil 3		Lager				
	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	5,490	14,740	1,00	80,92		m ²
	4,350	7,850	1,00	34,15		m ²
	5,490	2,250	1,00	12,35		m ²
				127,42	127,42	m ²
Summe Bruttogeschossfläche		Bauteil 3		Lager	127,42	m²

Gebäudebezeichnung: Gaststätte

Bauteil: Teilkeller, Erdgeschoss sowie nicht ausgebauter Teil des Dachgeschosses

Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/Geschäftshäuser

Gebäudetyp:

Banken u. Geschäftshäuser mit Wohnungen

Kostengruppe	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit Zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Innenwände und Innentüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerwände; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Anteil 13%	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Anteil 15%	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere Lan- und Fernsprechanchlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen
Anteil 7%	<input type="text" value="0,75"/>	<input type="text" value="0,25"/>	<input type="text" value=""/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	7,75	1,25	0,00

Korrekturfaktoren			
Grundrissart:	Einspanner	=	1,05
Wohnungsgröße:	138 m ²	WF	= 0,850

Ermittlung der anzusetzenden Normalherstellungskosten					
(einschließlich Mehrwertsteuer bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren)					
Standartstufe	Anzahl der Ausstattungsmerkmale	NHK 2010		Summe	
3	7,75	890	€/ m ² BGF	766	€/ m ² BGF
4	1,25	1.375	€/ m ² BGF	191	€/ m ² BGF
5	0,00	1.720	€/ m ² BGF	0	€/ m ² BGF
Summe:		9,00		957	€/ m ² BGF
Normalherstellungskosten ohne Korrekturfaktoren:				957	€/ m ² BGF
Normalherstellungskosten mit Korrekturfaktor aus Gebäudetypischer Anpassung				854	€/ m ² BGF
enthaltene Baunebenkosten		Fehler	%		
Sonstige Zu-/Abschläge:					
Ein teilweise nicht ausgebautes Dachgeschoss, aber ausbaufähiges Dachgeschoss. Ist bei solchen Gebäuden nicht üblich. Für den hohen Anteil - rund 1/3 - wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen.					
				-10 %	
Solche Gebäude sind üblicherweise ganz unterkellert. Der geringere Ausbauanteil des Kellers ist in den NHK nicht berücksichtigt. Aufgrund der geringen Unterkellerung wird ein Zuschlag von 5 % vorgenommen.					
				5 %	
Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten:				811	€/ m² BGF

Gebäudebezeichnung: Wohnung			
Bauteil: ausgebauter Teil Dachgeschoss			
Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Mehrfamilienwohnhäuser			
Gebäudetyp: <input type="text" value="4,1"/>			
Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu 6 WE			
Standardstufe			
Kostengruppe	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit Zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Feensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Innenwände und Innentüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerwände; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzliche Deckenverkleidung	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall)
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, boden-gleiche Dusche; Wand und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Anteil 13%	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Anteil 15%	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsprechanchlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen
Anteil 7%	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	6,00	3,00	0,00

Korrekturfaktoren			
Grundrissart:	Einspänner	=	1,05
Wohnungsgröße:	138 m ²	WF	= 0,850
Ermittlung der anzusetzenden Normalherstellungskosten (mit Baunebenkosten in Höhe von 19%, einschließlich Mehrwertsteuer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60-100 Jahren)			
Standartstufe	Anzahl der Ausstattungsmerkmale	NHK 2010	Summe
3	6,00	825 € / m ² BGF	550 € / m ² BGF
4	3,00	985 € / m ² BGF	328 € / m ² BGF
5	0,00	1.190 € / m ² BGF	0 € / m ² BGF
Summe:			878 € / m² BGF
Normalherstellungskosten ohne Korrekturfaktoren:			878 € / m² BGF
Normalherstellungskosten mit Korrekturfaktor aus Gebäudetypischer Anpassung			784 € / m² BGF
Sonstige Zu-/Abschläge:			
Das Gebäude ist nur geringfügig unterkellert. Mietswohnhäuser sind in der Regel unterkellert. E			
den Ansatz der Baukosten die BGF mit niedrigerem Ausbaustandart, die aber mit denselben			
Baukosten wie die oberen Geschosse berücksichtigt wird. Erfahrungsgemäß erhöhen sich bei			
einem 2-geschossigem Haus die Baukosten um ca. 10%. Deshalb erfolgt ein Zuschlag in Höhe			10 %
			0 %
Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten:			862 € / m² BGF

Gebäudebezeichnung: Anbau Saal			
Bauteil: Erdgeschoss			
Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude			
Gebäudetyp: <input type="text" value="7,1"/>			
Gemeindezentren			
	Standardstufe		
Kostengruppe	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; hochwertigste Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachform, überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995);	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlagen	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Innenwände und Innentüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere und große Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente; tw. Automattüren; rollstuhlgerechte Bedienung;
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	Decken mit großen Spannweiten; Deckenverkleidung	Decken mit größeren Spannweiten;
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fußböden	Linoleum- oder Teppichböden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standardausführung	Toilettenräumen in gehobenem Standard	größzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtungen in gehobener Qualität
Anteil 13%	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; Fußbodenheizung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Anteil 15%	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Raumtemperatur, Raumfeuchte, Verbrauch, Einzelraumregelung, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem;
Anteil 7%	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	9,00	0,00	0,00

Ermittlung der anzusetzenden Normalherstellungskosten					
(einschließlich Mehrwertsteuer bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren)					
Standardstufe	Anzahl der Ausstattungsmerkmale	NHK 2010		Summe	
3	9,00	1.130	€/ m ² BGF	1.130	€/ m ² BGF
4	0,00	1.425	€/ m ² BGF	0	€/ m ² BGF
5	0,00	1.905	€/ m ² BGF	0	€/ m ² BGF
Summe:	9,00			1.130	€/ m ² BGF
Normalherstellungskosten ohne Korrekturfaktoren:				1.130	€/ m ² BGF
<hr/>					
enthaltene Baunebenkosten		16 %			
Sonstige Zu-/Abschläge:					
<hr/>					
<hr/>					
<hr/>					
<hr/>					
<hr/>					
<hr/>					
<hr/>					
Summe Zu- und Abschläge				0	€/ m ² BGF
Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten:				1.130	€/ m ² BGF

Gebäudebezeichnung: Lager			
Bauteil: Erdgeschoss			
Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude			
Gebäudetyp: <input type="text" value="15,1"/>			
Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig			
Kostengruppe	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Konstruktion	Stahl- Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten, hohe deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Innenwände und Innentüren	Anstrich	teilweise gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein; Verbundpflaster
	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
Sanitäreinrichtungen	einfache wenige Sanitärräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlage
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit; Aufenthaltsräume; Aufzuganlagen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen; Kantinen; aufwendige Aufzugsanlagen
	<input type="text" value="0,75"/>	<input type="text" value="0,25"/>	<input type="text"/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	6,75	1,25	0,00

Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Stemwederberg-Straße 112
PLZ/Ort: 32351 Stemwede-Oppendorf

Wertermittlungsstichtag: **01.10.2025**
Qualitätsstichtag: **01.10.2025**

Baupreisindex für	Betriebsgebäude	Basis 2021 = 100
zum Stichtag	= 135,5	III. Quartal 2025
zur Basis der Baukosten	= 70,87	
Umrechnungsfaktor zum Stichtag	= 1,912	

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Restaurant	Wohnung	Saal	Lager	
Bruttogrundfläche	m ²	823	205	581	127	
Preis pro Einheit inklusive BNK	Euro	811	862	1.130	1.000	
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	667.820	177.120	656.110	127.480	
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro		5.000			
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	667.820	182.120	656.110	127.480	
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	1.276.800	348.200	1.254.500	243.700	
Baujahr	tatsächlich/fiktiv	1878	1878	1936	1952	
Alter		147	147	89	73	
gewöhnliche Nutzungsdauer		45	80	45	40	
errechnete Nutzungsdauer		-102	-67	-44	-33	
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		15	15	15	12	
tatsächliches oder fiktives Alter		30	65	30	28	
Alterswertminderung in %		67	81	67	70	
Nach Ross/linear/Vogels/AGVGA		L	L	L	L	
Alterswertminderung	Euro	855.500	282.000	840.500	170.600	
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	421.300	66.200	414.000	73.100	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
fehlende Baugenehmigungen	Euro					
Abbruchkosten	Euro					
Bemerkungen						
Besondere Bauteile						
Dachgauben	5.000 €	Summe der Gebäudesachwerte in Euro				974.600
	€	Außenanlagen %-ual vom Gebäudewert				5 48.700
	€	Bodenwert in Euro				117.500
	€	Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro				1.140.800
	€	Sachwertfaktor (Marktanpassung) in %				0
	€	Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert				1.140.800
	€	0,00%				0
	5.000 €	Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert				1.140.800
		Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
		fehlender Energieausweis				-1.000
		merkantiler Minderwert zweifelhafte Zuwegung				-10.000
		Summe aus Freiräumen und Freilegen				
		endgültiger marktangepasster Verkehrswert aus dem Grundstückssachwert in Euro				

Übersichtsplan



**Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt**

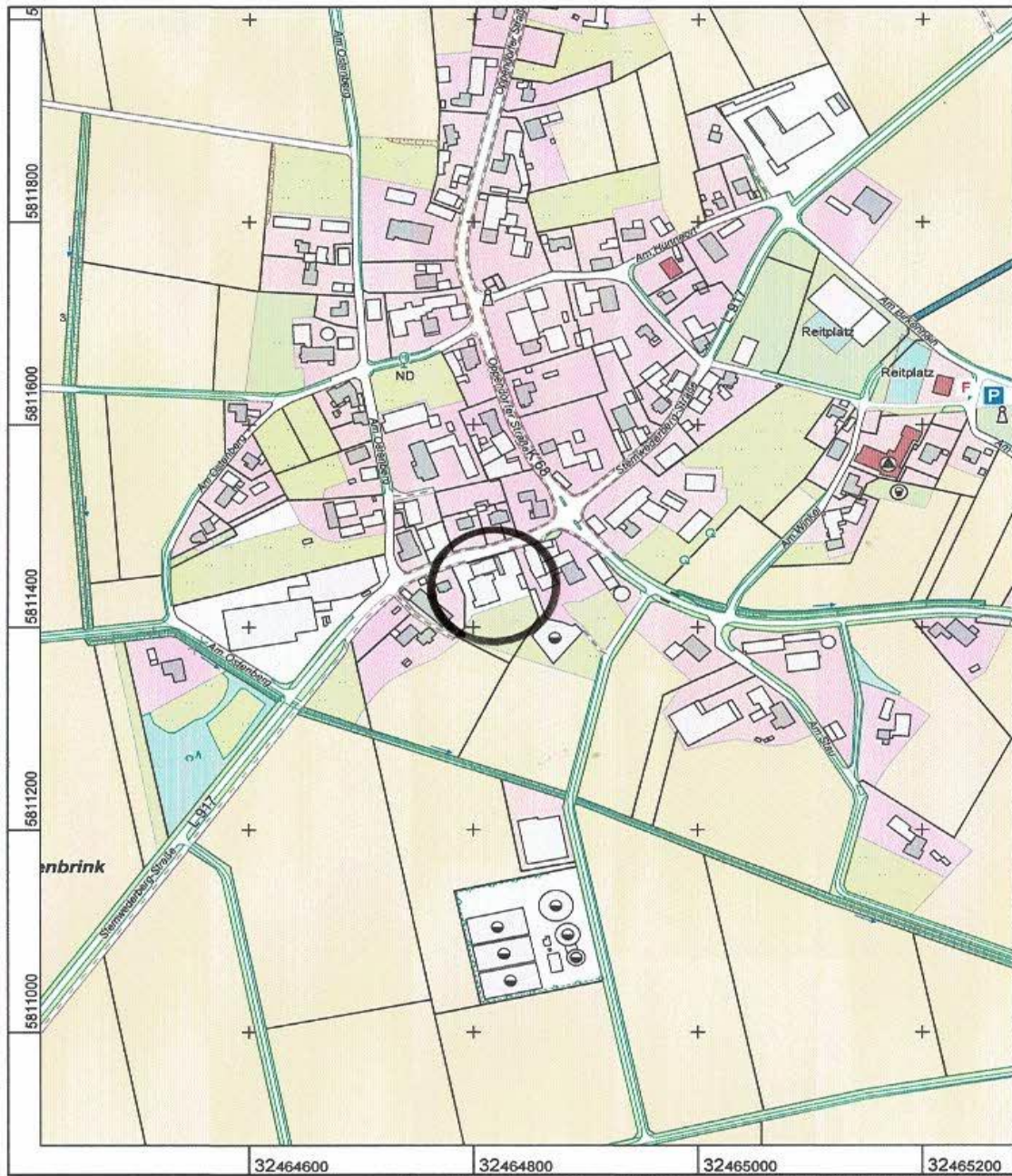
Portastraße 13
32423 Minden

Gemarkung: Oppendorf
Stemwederberg-Straße, Stemwede

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Erstellt: 05.11.2025
Zeichen: 25-BSN-02481

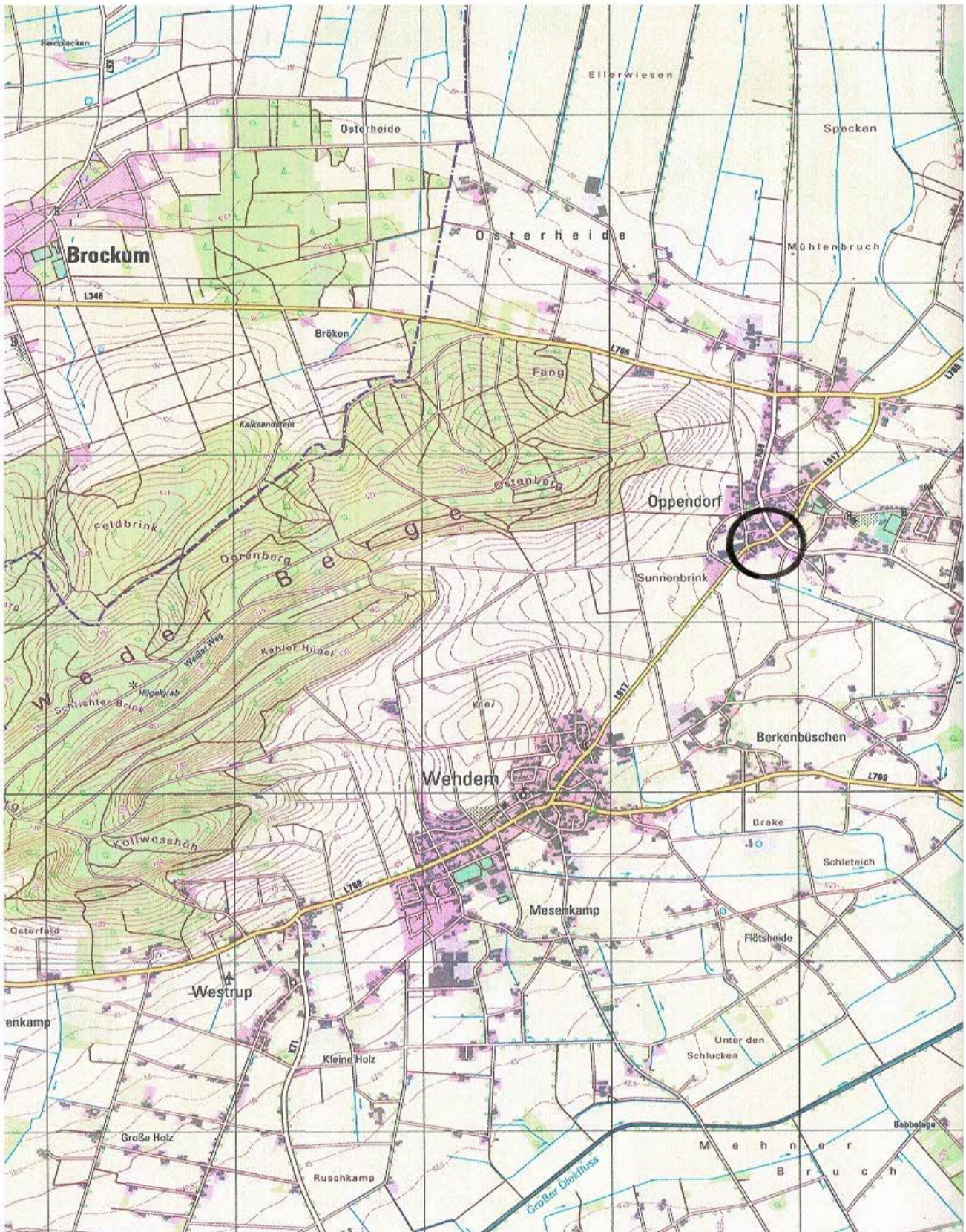


Maßstab 1 : 5000

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

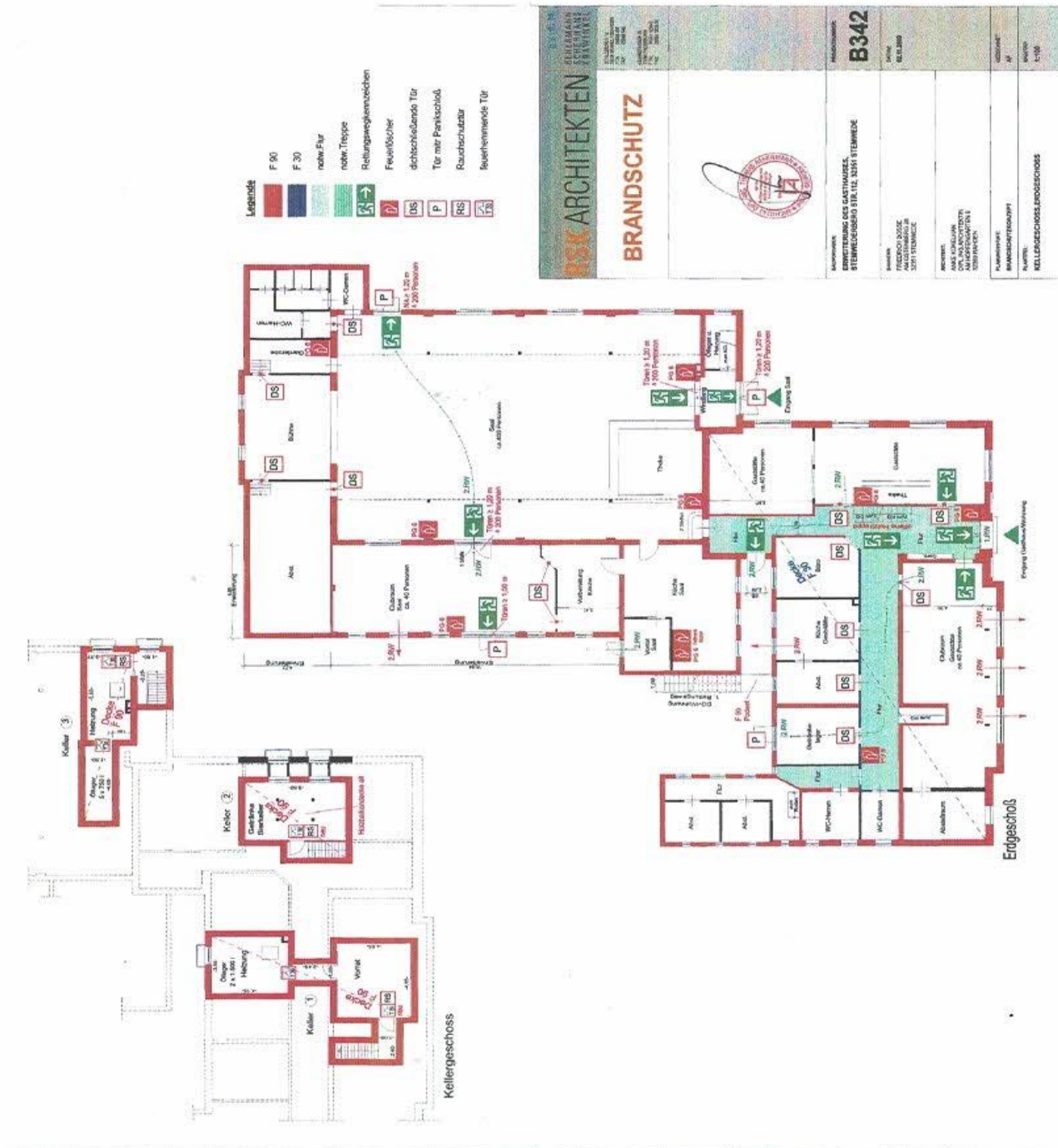
Anlage 3

Auszug Deutsche Grundkarte



Anlage: 4

Grundrisskizzenen



Anlage: 5

Grundrisskizzenen

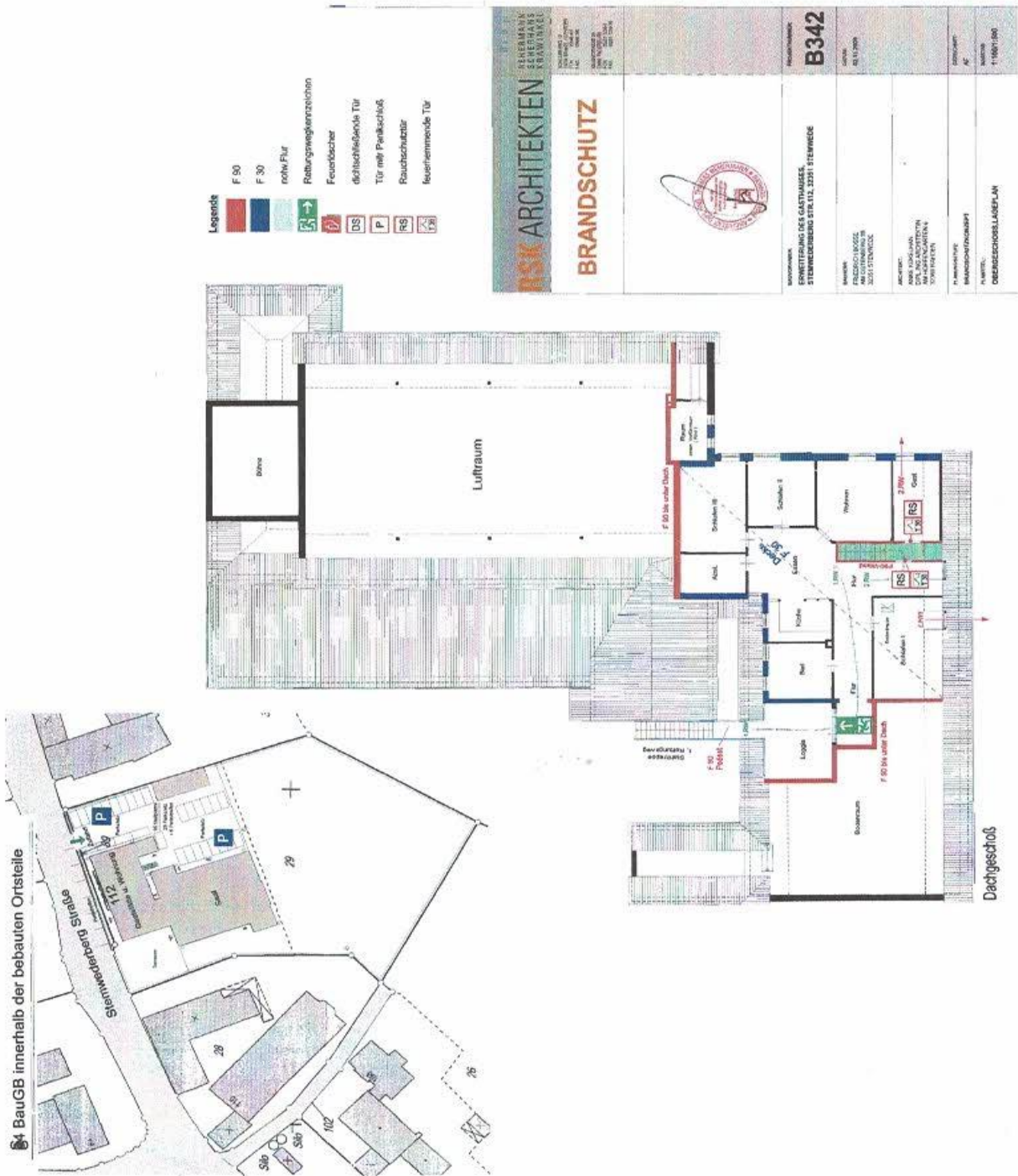




Bild 1 **Ansicht Hauptgebäude von Nordwesten**



Bild 2 **Ansicht Hauptgebäude von Norden**



Bild 3 **Ansicht Saalanbau von Südosten**



Bild 4 **Ansicht von Süden**