

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es anonymisiert ist und keine Anlagen (Katasterplan, Bodenrichtwertkarte etc.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach tel. Rücksprache (Tel. 05235/9694-46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Zweifamilienhaus mit Garagen  
Auf der Mühlenbreite 16, 32816 Schieder-Schwalenberg  
durch

Detlef Korf  
finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG  
Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln  
Tel: 05751/9668-0 Fax: 05751/9668-66  
E-Mail: korf@finanz-domicil.de

am 28.04.2023



Der unbelastete Verkehrswert  
(ohne Berücksichtigung Erbbaurecht)  
wurde zum Stichtag 28.02.2023 ermittelt mit

**185.000 Euro**

Az.: 6 K 6/22

## Beschreibung

<b>Objektart:</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Auf der Mühlenbreite 16 32816 Schieder-Schwalenberg
<b>Erbbau-Grundbuch Eintrag 1:</b>	Blatt: 891
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Schieder Flur: 9 Flurstück: 280 Größe (m <sup>2</sup> ): 1.195
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Blomberg Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
<b>Erbbauberechtigte:</b>	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX  XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX  XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX  XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX  XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX 5 XXXXXXXXXX
<b>Verkehrswert: (unbelastet)</b>	<b>185.000 Euro</b>
je ½-Anteil	92.500 Euro
<b>Verkehrswert: (mit Erbbaurecht belastet)</b>	<b>100.000 Euro</b>
je ½-Anteil	50.000 Euro
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>28.02.2023</b>

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdatei .....	6
Ergänzungen Erbbaurecht.....	8
Allgemeine Objektdatei .....	9
Ausführliche Objektbeschreibung .....	11
Gebäudebeschreibung Zweifamilienhaus.....	13
Bodenwertermittlung.....	15
Sachwert Zweifamilienhaus .....	17
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	19
Sachwert sonstiger Anlagen .....	19
Zusammenstellung der Sachwerte .....	20
Ertragswert .....	21
Entschädigung bei Vertragsablauf.....	22
Ertragswertberechnung - Zu- und Abschläge .....	22
Haftungsausschluss .....	24
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Zweifamilienhaus .....	25
Anlage Bilder .....	26
Anlage Bilder .....	27
Anlage Bilder .....	28
Anlage Bilder .....	29
Anlage: .....	30
Anlage: .....	31
Anlage: .....	32
Anlage: .....	33
Anlage: .....	34
Anlage: .....	35
Anlage: .....	36
Anlage: .....	37

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	28.02.2023
Wertermittlungsstichtag	28.02.2023

Gebäude: Zweifamilienhaus Baujahr: 1959 / nicht unterkellertes Wohnraumanbau 1967	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>129.100 Euro</b>

Wert des fiktiven Volleigentums:	209.665,00 Euro
Erbbaurechtskoeffizient:	x 1,000
Wert des fiktiven Volleigentums einschließlich der Erbbaurechtseinflüsse:	209.665,00 Euro
Wert des fiktiven Volleigentums einschließlich der Erbbaurechtseinflüsse unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 25.000 Euro <b>185.000 Euro</b>
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	- 129.100,00 Euro
Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins:	+ 44.500,00 Euro
Nicht zu entschädigender Wert der baulichen Anlagen, abgezinst:	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	125.065,00 Euro
Erbbaurechtsfaktor:	x 1,000
Marktanpassung:	x 1,000
Marktangepasster Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	125.065,00 Euro

Rohertrag	9.360,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.505,60 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	1,75 %
Vervielfältiger	13,85
Restnutzungsdauer	16,00 Jahre
Sachwertfaktor	0,950
Baumängel und Schäden	15.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	
Allgemeiner Instandhaltungsstau - Überalterung	10.000 Euro
<b>Verkehrswert (belastet)</b>	<b>100.000 Euro</b>

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen: 6 K 6/22  
Ortstermin: 28.02.2023  
Wertermittlungsstichtag: 28.02.2023

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg  
Kolberger Straße 1  
32825 Blomberg

Erbbauberechtigter: 1) XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
-zu ½-Anteil-

2) XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

3) XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX

4) XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
2 bis 4 in Untererbengemeinschaft

5) XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX  
2 bis 5 zu ½-Anteil in Erbengemeinschaft

### Objektangaben:

Objektart: Zweifamilienhaus  
Erbbaurecht: ja

Anschrift: Auf der Mühlenbreite 16  
32816 Schieder-Schwalenberg

Anzahl Flurst.: 1  
Grundstückgröße lt. Grundbuch: 1.195 m<sup>2</sup>

Denkmalschutz: nein

**Grundbucheintragungen:**

Grundbuchauszug vom 06.02.2023  
Amtsgericht: Blomberg  
Erbbau-Grundbuch: Schieder-Schwalenberg  
Blatt: 891

**Erbbau-Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

Gemarkung: Schieder  
Flur: 9  
Flur / Flurst.: 280  
Größe (m²): 1.195  
Bestandsverzeichnis: Erbbaurecht, eingetragen auf dem im GB von Schieder-Schwalenberg Blatt 890 BV Nr. 2 verzeichneten Grundstück Gebäude- und Freifläche, Auf der Mühlenbreite 16 in Abteilung II unter Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren und zwar bis zum 31.Dezember 2058. (s. Anlage 8)

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

- Lfd. Nr. 1 Erbbauzins von 167,50 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26. August 1959 eingetragen am 25. September 1959 und umgeschrieben am 24. Juni 1971.
- Lfd. Nr. 2 Weiterer Erbbauzins von 119,50 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 02. Januar 1967 eingetragen am 24. Juni 1971.
- Lfd. Nr. 3 Weiterer Erbbauzins von 71 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. Januar 1976 eingetragen am 23. September 1977.
- Lfd. Nr. 4 Weiterer Erbbauzins von 100 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 31. Juli/3.August/3.September 1981 eingetragen am 8. Januar 1982.
- Lfd. Nr. 5 Weiterer Erbbauzins von 96,80 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 10.10.1986/12.3.87/9.6.87 eingetragen am 9.7.87.
- Lfd. Nr. 6 Weiterer Erbbauzins von 628,60 DM jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 30.9.92 eingetragen am 22.9.93.
- Lfd. Nr. 7 Lastend auf dem 1/4 Anteil XXXXXXXXXX (3b): Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung für XXXXXXXXXX, geb. X.X.XX, Schieder-Schwalenberg. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20.8.92 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 8 eingetragen am 22.9.1993.
- Lfd. Nr. 8 Lastend auf dem 1/4 Anteil XXXXXXXXXX (3c): Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung für XXXXXXXXXX, geb. X.X.XXX, Schieder-Schwalenberg. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20.8.92 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 7 eingetragen am 22.9.1993.
- Lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 K 6/22). Ingetragen am 15.09.2022.

**Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**

- Lfd. Nr. 1 bis 4 gelöscht Keine weiteren Eintragungen

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Zweifamilienhaus	1959	150	240	316	744
<b>Summe gesamt:</b>		<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>	<b>316 m<sup>2</sup></b>	<b>744 m<sup>3</sup></b>

Maß der baulichen Nutzung: **0,20**

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Zweifamilienhaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise bebaut.

Aus der Bauakte ergibt sich die ursprüngliche Bebauung als Einfamilienhaus mit Stallanbau. Durch Um- und Anbaumaßnahmen wurde 1967/1968 die heutige Aufteilung vorbereitet.

Bei dem 1962 errichteten Garagengebäude (eingeschossig mit Lagerraum im Dachgeschoß) handelt es sich um eine Doppel- und eine Einzelgarage (rechts). Von der Doppelgarage (links) ist der Zugang in garagentorgroßer Wandöffnung zum dahinter befindlichen Werkstattanbau (eingeschossig mit flach geneigtem Dach) vorhanden. Diesen Anbau bewerte ich aufgrund der einfachen Bauweise mit vermutlich asbesthaltiger Welleternit-Dacheindeckung als wertneutral.

Das Grundstück sowie die vorhandene Bebauung befinden sich im ungepflegten Zustand mit erheblichem Instandhaltungsstau.

**Ergänzungen Erbbaurecht**

Art der Erbbaurecht-Berechnung: Wert des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechtes: 1959

Ende des Erbbaurechtes: 2058

Dauer des Erbbaurechtes: 99 Jahre

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: 35 Jahre

Entschädigungsregelung bei Ablauf: ja

Höhe der Entschädigung: 7 / 10

Tatsächlich gezahlter oder vertraglich geschuldeter Erbbauzins: 548,80 Euro pro Jahr (indexierte Anpassung ab 01.04.2023 mit halbjährlicher Zahlungsweise über 274,40 €)

## Allgemeine Objektdaten

### **Auftrag und Zweck des Gutachtens:**

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Blomberg hat mich mit Schreiben vom 06.02.2023 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### **Ortsbesichtigung:**

#### Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: XXXXXXXXXX (im Erd- u. Kellergeschoß) als Bewohnerin der Erdgeschoßwohnung und Miteigentümerin, XXXXXXXXXX (im Dachgeschoß) als Miteigentümerin und Detlef Korf als Gutachter.

#### Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümerinnen zu Grunde.

### **Wertermittlungstichtag: 28.02.2023**

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 06.02.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 01.03.2023
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Stadt Blomberg über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis
- Erbbaurechtsvertrag vom 26.08.1959 vom Landesverband Lippe

Ein **Energieausweis** lag beim Ortstermin nicht vor.

Ein **Kanal-Dichtheitsnachweis** gemäß § 45 BauO NRW lag beim Ortstermin nicht vor und wurde bisher auch nicht angefordert.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Die Erdgeschoßwohnung, ein Kellerraum sowie ein Garageneinstellplatz wird von der Miteigentümerin Ute Spielmann eigengenutzt. Die weiteren Wohn- u. Nutzflächen sind ungenutzt. Miet- und Pachtverträge bestehen nicht.

#### Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

#### Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2020
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Lage:

#### Ort (großräumige Lage):

Der Kneippkurort Schieder ist mit rd. 3.700 Einwohnern ein Stadtteil und Sitz der Stadtverwaltung der Stadt Schieder-Schwalenberg (8.300 Einwohner) im Kreis Lippe, Nordrhein-Westfalen und grenzt an die Stadt Steinheim im Kreis Höxter. Bis Paderborn (Flughafen) sind es ca. 35 km u. bis Oberzentrum Bielefeld rd. 50 km. Schieder wird im Stundentakt von der S-Bahnlinie S 5 Paderborn Hannover Hbf Hannover Flughafen bedient

#### Umgebung (kleinräumige Lage):

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Siedlungsbereich in Ortsrandlage, südwestlich angrenzend an forstwirtschaftliche Nutzfläche, umgeben von gleichartiger eingeschossiger Wohnbebauung.

### Grundstück:

Größe: 1.195 m<sup>2</sup>

#### Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von 21 m, bei einer Tiefe von 55 m. Der Zuschnitt ist nahezu rechteckig

#### Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt / von Südost nach Nordwest abfallend

#### Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Auf der Mühlenbreite“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

#### Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplanes, es befindet sich im Innenbereich (§34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften ( z.B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

#### Privates Recht:

Im Rahmen der Errichtung des Garagengebäudes hat sich die Nachbarin (Hs.-Nr. 14) mit dem Einbau eines grenzseitigen Giebelfensters einverstanden erklärt (Schreiben vom 09.01.1964 in der Bauakte).

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Lippe ist unter Blatt-Nr. SJSR00066 die Abstandsflächenbaulast zu Gunsten Flurstück 281 am 08.09.1981 (gem. Anlage 8 ) eingetragen

Beide Rechte bewerte ich wertneutral.

## **Barrierefreiheit**

### **Wohngebäude:**

Rechtliche Anforderungen:

Für das Bewertungsobjekt bestehen keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

## Gebäudebeschreibung Zweifamilienhaus

Baujahr: 1959  
BGF: 316 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 150 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente: Streifenfundamente Stampfbeton

Außenwände: Außenwände Massivbau: EG und DG 30 cm stark; Ausführung in Ziegel-Gittersteinen

Innenwände: Massivbau 11 cm Ziegelmauerwerk

Decken: Stahlbetondecke mit Estrich über Keller- und Erdgeschoß.  
Holzbalkenlage über Dachgeschoß.

Dächer: geneigtes Dach: Satteldach mit 51° Dachneigung; Konstruktion in Holz; Eindeckung mit unterstrichenen Hohlpfannen ohne Folie/Dämmung

Treppen: Holztreppe einläufig, mit Zwischenpodest vom Erd- ins Dachgeschoß / Einschubtreppe vom DG in Spitzboden / Kellertreppe in Stahlbeton mit Fliesen und Außentreppe in Kunststein

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre mit Glasausschnitt, aufgedoppelt, Sicherheitsbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, lackiert, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren einfache Holztüren.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas (geschätzt aus den 1980er-Jahren), Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden nur an den straßenseitigen Fenstern in Kunststoff;

Fußböden: Wohnbereich mit Laminat, Textil- oder Kunststoffbelägen, sanitäre Räume mit Fliesen, Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitäre Räume teilgefließt, Küchen mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: EG-Bad mit Einbauwanne mit Duschtrennwandaufsatz, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken, Boden-WC mit Spülkasten - Sanitärobjekte in weiß.

Elektroinstallation: Wenig Steckdosen - keine zeitgemäße Absicherung

Heizung: Die Wohnungen verfügen getrennt jeweils über eine gasbetriebene Etagenheizung (Gasthermen aus den Baujahren 1998 u. 1999) mit getrennten Gasuhren. Es sind Flachheizkörper in allen Räumen vorhanden.

Außenanlagen:	Der Hauszugang / die Garagenzufahrt ist in Betonsteinpflaster und die Terrasse in Betonsteinplatten befestigt. Die Einfriedung ist entlang der Erschließungsstraße bis zum Hauseingang in Natursteinmauer und zum Flurstück 279 (bis zum Garagengebäude) mittels Jägerzaun vorhanden. Die Gartenanlage ist mit Wiese und Ziersträuchern u. Buschwerk angelegt.
Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz. Das Wohnhaus sowie die Nebengebäude und insbesondere die Außenanlage weisen einen erheblichen Instandhaltungszustand, teilweise mit Vermüllungen, auf.
Barrierefreiheit:	Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

### **Baumängel und -schäden:**

Kellergeschoß:	Feuchtigkeitsschäden insbesondere an den Außenmauern / im Sockelbereich / aufsteigend bis 1 m Höhe
Mauerwerk:	Mauerriss senkrecht verlaufend im EG-Anbauanschluß (Wohnen)
Dach:	Dachdeckung mit fehlenden 4 Ortgängen u. gebrochenen Ziegeln.
Fußböden:	Beläge uneben mit starken Abnutzungen
Elektro:	DG-Zähler ausgebaut
Schall- und Wärmeschutz:	- Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und / oder Wärmeschutzes: <ul style="list-style-type: none"><li>- Außenwände</li><li>- Decken</li><li>- Dach</li><li>- Fenster und Türen</li><li>- Isolierung von Zu- und Ableitungen</li></ul>

## Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität:   nein  
Maß der baulichen Nutzung:                               Geschossfläche

### Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:                               Indirekter Vergleich (Richtwert)

### Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 4140015

Entwicklungszustand   Baureifes Land

Beitragszustand       beitragsfrei   Nutzungsart       Wohnbaufläche   Geschosszahl       I  
Fläche 800 m<sup>2</sup>

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 90.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	239,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,20
Geschossfläche Bestand:	240,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,20
Baurechtsreserve:	-1,00 m <sup>2</sup>	Reserve:	0,00

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:   individuell

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	-10,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor:   0,9**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023:	120,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,26
Faktor:	0,9
<b>Bodenwert (120,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,9):</b>	<b>108,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	1.195 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (1.195 m<sup>2</sup> x 108,00 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>129.060 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>129.100 Euro</b>

**Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:****Bodenwert des unbelasteten Objektes: 129.100,00 Euro**

Marktüblicher Erbbauzinssatz:	1,75 %
Berechnungsmethode:	Wert des Erbbaurechts
Marktübliche Verzinsung des Bodenwertes:	2.259,25 Euro
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	548,80 Euro
Differenz:	1.710,45 Euro
Dauer:	35 Jahre
Zins:	1,75 %
Vervielfältiger:	26,01

**Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins (Bodenwert des Erbbaurechts)****44.488,80 Euro****Kapitalisierte Differenz  
gerundet auf 3 Stellen:****44.500,00 Euro**

# Sachwert Zweifamilienhaus

## Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

### Gebäudemix : Gebäudeteil 1

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	2
NHK gewählt:	725,00 Euro/m <sup>2</sup>
Gewichtung:	prozentual: 73,00 %

### Gebäudemix : Gebäudeteil 2

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	2
NHK gewählt:	875,00 Euro/m <sup>2</sup>
Gewichtung:	prozentual: 27,00 %

## Korrekturfaktoren:

für freistehende Zweifamilienhäuser:	1,05
für die Wohnungsgröße (keine Angabe):	1,00
für die Grundrissart (keine Angabe):	1,00

## Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe
	→ 0,931

## Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	748,00 Euro/m <sup>2</sup>

**Indexermittlung:**

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2022):	147,80
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
147,80 / 0,901 =	164,040

**Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr:	1959
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	64 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	16 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	16 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	80,0 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
316	x	748,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,6404	=	387.738,07 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	29.500,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	417.238,07 Euro
Alterswertminderung (80,0 %)	333.790,46 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	83.447,61 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	12.517,14 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (80,0 %):	10.013,71 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	5.600,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	8.103,43 Euro

<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>91.551,04 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:</b>	<b>91.600,00 Euro</b>

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Zweifamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Balkon und 2 Gauben, Hauseingangspodest		18.000,00 Euro	1,00	18.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 18.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,6404 29.527,20 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 29.500,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Zweifamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Garagenanlage mit 3 Stellplätzen u. Lager im Dachgeschoß		5.000,00 Euro	1,00	5.000,00 Euro
	2 Wellblechgaragen / Holzgartenhaus		600,00 Euro	1,00	600,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 5.600,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 5.600,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen  
 (gerundet auf 0 Stellen) : 5.600,00 Euro**



## Ertragswert

**Zahlenwerte: jährlich**

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
EG-Wohnung - eigengenutzt	4,60	manuell	79,25	364,55	4.374,60	1,75
DG-Wohnung - leerstehend-	4,60	manuell	70,75	325,45	3.905,40	1,75

Zwischensumme: 8.280,00 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 3 Stpl.  
30,00 Euro / Stpl. → 1.080,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 9.360,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 9.360,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 21,00 % 11,59 Euro / W-/NFL 1.738,80 Euro  
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 19,00 % 68,40 Euro / W-/NFL 205,20 Euro  
Verwaltungskosten: 4,00 % 2,50 Euro / W-/NFL 374,40 Euro  
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,25 Euro / W-/NFL 187,20 Euro

Miet-Reinertrag: 45,70 Euro / W-/NFL 6.854,40 Euro

**Miet-Reinertrag: 6.854,40 Euro**  
**Miet-Reinertrag rund: 6.854,00 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EG-Wohnung -eigengenutzt	1,75 %
DG-Wohnung -leerstehend-	1,75 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 1,75 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (aus unbelastetem Bodenwert):  
129.100,00 Euro 2.259,25 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 4.594,75 Euro**

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 16 Jahre  
Zinssatz: 1,75 %  
Vervielfältiger: 13,85

**Gebäudeertragswert: 63.637,29 Euro**

zzgl. Bodenwert: 129.100,00 Euro  
**Wert des fiktiven Volleigentums: 192.737,29 Euro**



## Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

### Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

### Zusammenstellung der Werte:

Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins (Bodenwert des Erbbaurechts, nachrichtlich): 44.500 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert  
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstückes: 125.065 Euro  
Erbbaurechtsfaktor: x 1,000  
ggf. Marktanpassung: x 1,000  
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: 125.065,00 Euro  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ohne Rechte und Belastungen): -25.000,00 Euro

**Verkehrswert des Erbbaurechtes: 100.065,00 Euro**

**Verkehrswert des Erbbaurechtes (gerundet auf 4 Stellen): 100.000 Euro**

Volleigentum einschl. der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Einflüsse: 209.665,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -25.000,00 Euro

Wert des fiktiven Volleigentums einschließlich der Erbbaurechtseinflüsse unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale  
**Mit Erbbauzins belasteter Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen) 185.000,00 Euro**

**Ergebnis:** Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

### Hinweis zum Verkehrswert:

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Rinteln, den 28.04.2023

**finanz-domicil**  
Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
Krankebhäger Str. 11, 31737 Rinteln  
Tel. 0575196 68 0 - Fax 0575196 68 60

Unterschrift Gutachter

## **Haftungsausschluss**

### **Baumängel:**

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

### **Angaben des Auftraggebers:**

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

### **Verwendungszweck:**

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

### **Urheberrecht:**

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

### **Haftung gegenüber Dritten:**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

## Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Zweifamilienhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m <sup>2</sup> )	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m <sup>3</sup> )
<b>Geschoss 1</b>									
Geschoss 1		8,420	9,110	1,000	nein	76,706	2,050	1,000	157,248
<b>Geschoss 2</b>									
Geschoss 2		8,420	14,230	1,000	ja	119,817	2,500	1,000	299,542
<b>Geschoss 3</b>									
Geschoss 3		8,420	14,230	1,000	nein	119,817	2,400	1,000	287,560

<b>Summe KG</b>	<b>76,706</b>
<b>Summe EG</b>	<b>119,817</b>
<b>Summe OG</b>	<b>0,000</b>
<b>Summe DG</b>	<b>119,817</b>

<b>Summe Gebäude:</b>	<b>BGF:</b>	<b>316,339</b>	<b>BRI:</b>	<b>744,349</b>
-----------------------	-------------	----------------	-------------	----------------

## Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 1 / 7

Beschreibung: Südwestansicht (Gartenansicht)



Bild: 2 / 7

Beschreibung: EG-Terrasse



## Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 3 / 7

Beschreibung: Nordwestansicht (Straßenansicht)



Bild: 4 / 7

Beschreibung: Erschließungsstraße mit beidseitigem Gehweg



## Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 5 / 7

Beschreibung: Südwestansicht des  
Garagengebäudes mit Hobbyraumanbau



Bild: 6 / 7

Beschreibung: Holzgartenhaus



## Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 7 / 7

Beschreibung: 2 Wellblechgaragen



## Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 1 / 8

Beschreibung: Grundriß Erdgeschoß



### ERDGESCHOSS

## Anlage:

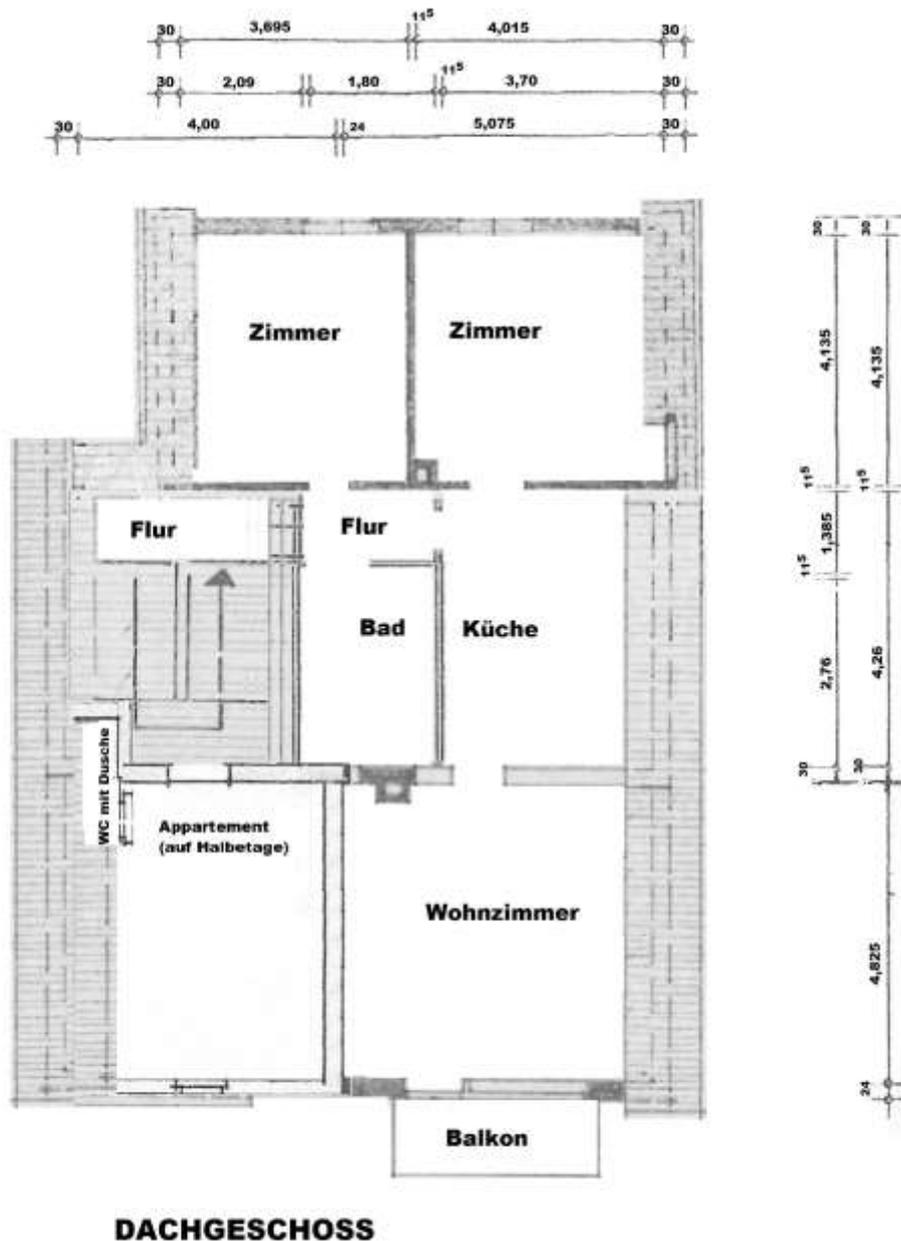
Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 2 / 8

Beschreibung: Grundriß Dachgeschoß



## Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 3 / 8

Beschreibung: Grundriß Kellergeschoß



### **KELLERGESCHOSS**

## Anlage:

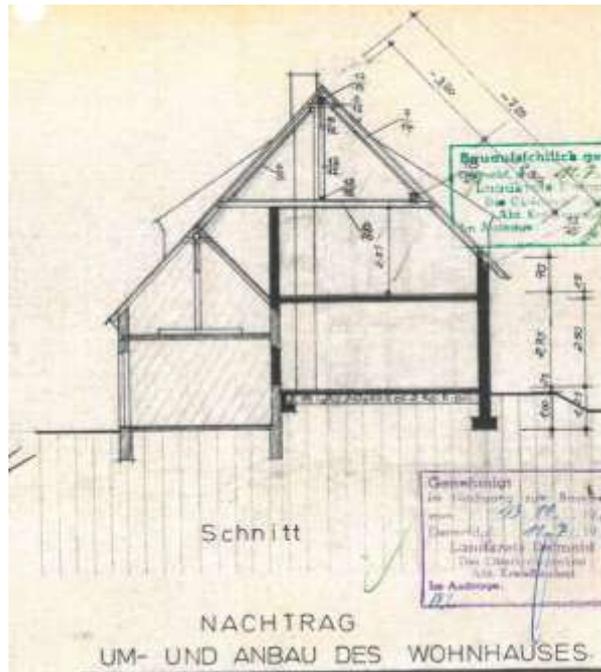
Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 4 / 8

Beschreibung: Schnitt Wohnhaus



## Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 5 / 8

Beschreibung: Wohnflächenberechnung

### Objekt:            Auf der Mühlenbreite 16 32816 Schieder-Schwalenberg

#### Wohnflächenberechnung

##### WOHNFLÄCHE

##### Erdgeschoss:

Esszimmer	4,120 m	x	3,770 m	=		15,532 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,700 m	x	4,100 m	=	15,170 m <sup>2</sup>	
	-1,060 m	x	1,500 m	=	-1,590 m <sup>2</sup>	13,580 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,400 m	x	0,950 m	=		1,330 m <sup>2</sup>
Küche	4,180 m	x	3,570 m	=		14,923 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,685 m	x	5,075 m	=		23,776 m <sup>2</sup>
Bad	2,800 m	x	1,750 m	=		4,900 m <sup>2</sup>
Flur	2,380 m	x	1,260 m	=		2,999 m <sup>2</sup>
Flur	1,750 m	x	1,260 m	=		2,205 m <sup>2</sup>

Wohnfläche im Erdgeschoss

79,25 m<sup>2</sup>

##### Dachgeschoss:

Zimmer	2,195 m	x	4,135 m	=		9,076 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,510 m	x	4,135 m	=		10,379 m <sup>2</sup>
Küche	2,200 m	x	4,260 m	=		9,372 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,255 m	x	4,825 m	=		20,530 m <sup>2</sup>
Bad	1,800 m	x	2,760 m	=		4,968 m <sup>2</sup>
Flur	1,385 m	x	1,800 m	=		2,493 m <sup>2</sup>
Flur	1,380 m	x	1,385 m	=		1,911 m <sup>2</sup>
Appartment (Halbetage)	4,825 m	x	2,500 m	=		12,063 m <sup>2</sup>

Wohnfläche im Obergeschoss

70,79 m<sup>2</sup>

**GESAMTWOHNFLÄCHE**

**150,04 m<sup>2</sup>**

#### Nutzflächenberechnung

##### Halbetage Erd-/Kellergeschoss:

Abstellraum	3,990 m	x	4,685 m	=		18,693 m <sup>2</sup>
-------------	---------	---	---------	---	--	-----------------------

##### Kellergeschoss:

Waschen	3,700 m	x	4,100 m	=		15,170 m <sup>2</sup>
Heizung	4,120 m	x	3,770 m	=		15,532 m <sup>2</sup>
Keller	4,180 m	x	3,570 m	=		14,923 m <sup>2</sup>
Keller	2,800 m	x	1,750 m	=		4,900 m <sup>2</sup>
Flur	1,260 m	x	1,750 m	=		2,205 m <sup>2</sup>
Flur	1,260 m	x	2,380 m	=		2,999 m <sup>2</sup>

**GESAMTNUTZFLÄCHE**

**74,42 m<sup>2</sup>**

## Anlage:

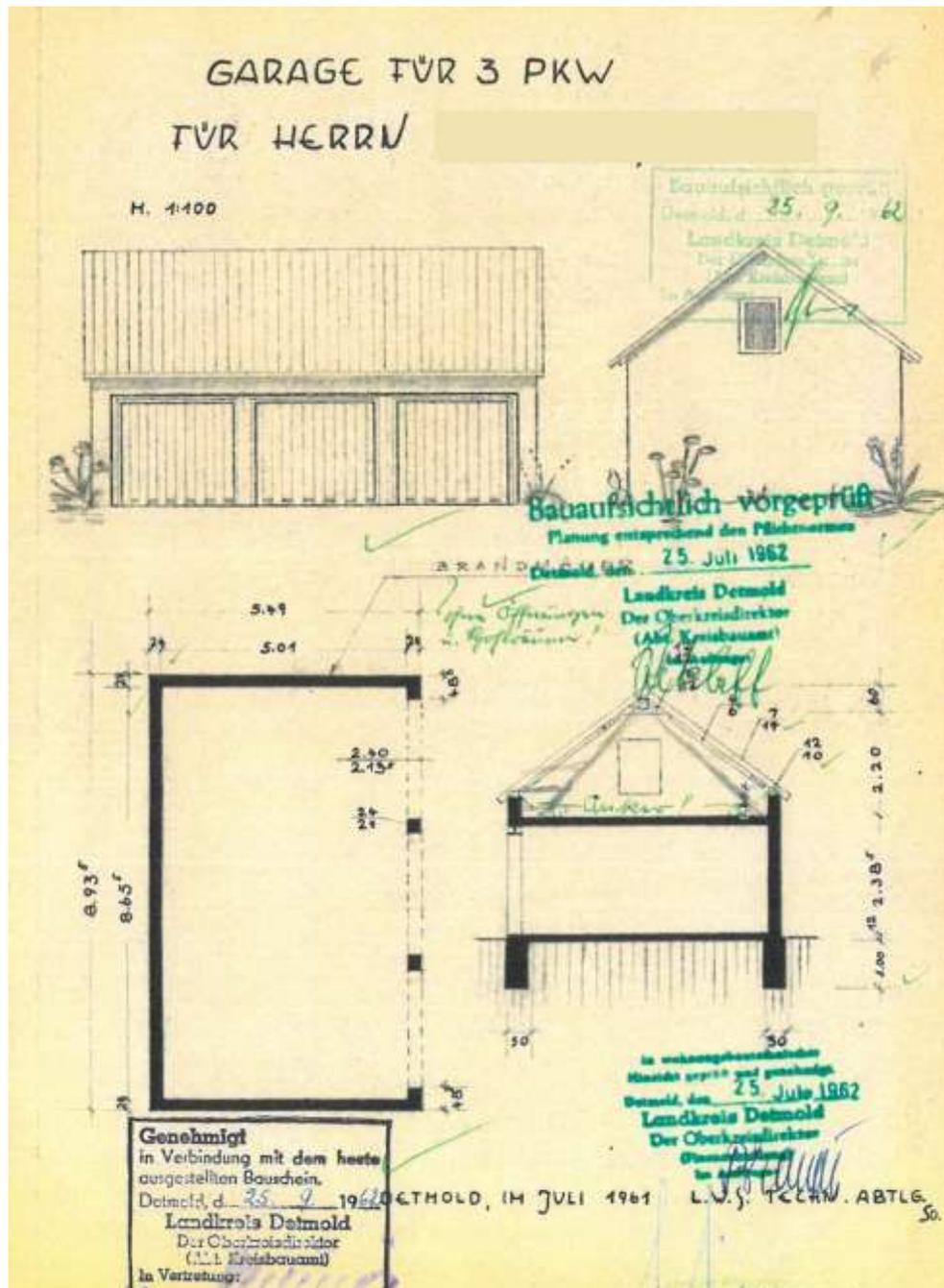
Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Dettlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 6 / 8

Beschreibung: Garagenanlage



## Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 7 / 8

Beschreibung: Baubeschreibung Garagen

Baubeschreibung

BZFL 1 Errichtung einer Garage für Herrn [REDACTED]

Der Bauherr beabsichtigt auf seinem Grundstück eine Garage für 5 PKWs. lt. beiliegendem Plan zu errichten. Das Gebäude soll 5 m von dem Stall entfernt errichtet werden (s. Lageplan).

Die Fundamente werden in Stampfbeton ausgeführt und frostfrei gegründet. Die Außenseite werden in 24er Mauerwerk ausgeführt. Dach- eindeckung und Außenputz werden dem Wohnhaus angepasst.

Die Baukosten übernimmt der Siedler in Eigenleistung.

Bebaute Fläche

$$5,49 \times 8,935 = 49,05 \text{ qm}$$

Bebaute Raum

$(2,385 + 0,12) \times 49,05$	=	122,87 ckm
$49,05 \times 0,60 = 29,43$	=	9,71 "
$49,05 \times 2,30 = 112,82$	=	17,39 "
		150,97 ckm

Nutzfläche

$$3,01 \times 8,625 \times 0,97 = 25,27 \text{ qm}$$

Baukosten

$$150,97 \text{ ckm} \times 45,00 \text{ DM} = 6.770,00 \text{ DM}$$

Detmold, im August 1961

Bemerkunglich geprüft  
Detmold d. 30. 9. 60  
Landkreis Detmold  
Im Auftrag: [Signature]

Lippische Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft  
Detmold e.G.m.b.H.  
[Signature]

## Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Auf der Mühlenbreite 16, 32816, Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 6 K 6/22

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 8 / 8

Beschreibung: Bestandsverzeichnis Erbbau-Grundbuch

Amtsgericht Blomberg		Grundbuch von Schieder-Schwalenberg			Blatt 891	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	1	Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Schieder-Schwalenberg Blatt 0890 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2 verzeichneten Grundstück Schieder 9 280 0891 Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, Auf der Mühlenbreite Nr. 16 in Abteilung II unter Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren und zwar bis zum 31. Dezember 2058. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, innerhalb eines Jahres das Erbbaugrundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek- Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist der Landesverband Lippe in Detmold eingetragen. Im übrigen unter Bezugnahme auf den Erbbaupertrag und die Bewilligung vom 25. August 1959 eingetragen am 25. September 1959 und umgeschrieben am 24. Juni 1971.					-	11	95
2	1	Das belastete Grundstück ist zur Anpassung an das Liegenschaftskataster fortgeschrieben in: Schieder 9 280 Gebäude- und Freifläche, Auf der Mühlenbreite 16 Hier vermerkt am 06.12.1999.					-	11	95
3							3		
2							2		
1							1		