

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. 05235/9694-45) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Einfamilien-Wohnhaus mit Garage  
Waldenburger Str. 16, 32683 Barntrup  
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 17.11.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 10.10.2023 ermittelt mit

**208.000 Euro**

AG-Az.: 006 K 011 / 23

## **Beschreibung**

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Waldenburger Str. 16 32683 Barntrup
<b>Grundbuch von Barntrup:</b>	Blatt: 1910
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Barntrup Flur: 2 Flurstück: 332 Größe (m <sup>2</sup> ): 897
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
<b>Eigentümer:</b>	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>208.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>10.10.2023</b>

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus .....	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Einfamilienhaus .....	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Einfamilienhaus .....	15
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	19
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	20
Sachwert sonstiger Anlagen .....	20
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	21
Ertragswert .....	22
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	23
Haftungsausschluss .....	24
Anlage Bilder .....	25
Anlage Bilder .....	26
Anlage: .....	27
Anlage: .....	28
Anlage: .....	29
Anlage: .....	30
Anlage: .....	31

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	10.10.2023
Wertermittlungsstichtag	10.10.2023

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: 1959	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 202,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>91.400 Euro</b>

Summe Sachwert gesamt:	207.500 Euro
------------------------	--------------

Rohertrag	10.800,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.700,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,50 %
Vervielfältiger	18,95
Restnutzungsdauer	26,00 Jahre
Sachwertfaktor	0,950
Baumängel und Schäden	KEINE
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.030 Euro / m <sup>2</sup>
<b>Ertragswert</b>	<b>201.600 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>208.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	AG-Az.: 006 K 011/23
Ortstermin:	10.10.2023
Wertermittlungstichtag:	10.10.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Waldenburger Str. 16 32683 Barntrup
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	897 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	11.09.2023
Amtsgericht:	Blomberg
Grundbuch:	Barntrup
Blatt:	1910

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 2)**

Gemarkung:	Barntrup
Flur:	2
Flur / Flurst.:	332
Größe (m <sup>2</sup> ):	897
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Waldenburger Straße 16

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

- Lfd. Nr. 1 bis 5 gelöscht
- Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 K 11/23).  
Eingetragen am 11.08.2023

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

- bleiben mangels werteinfluß auftragungsgemäß unberücksichtigt-

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Einfamilienhaus	1959	202	258	258	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>202 m<sup>2</sup></b>	<b>258 m<sup>2</sup></b>	<b>258 m<sup>2</sup></b>	

GF: 9,36 m x 9,09 m = 85,08 m<sup>2</sup> + 9,36 m ./ 8,02 m = 1,34 m x 1,33 m = 1,78 m<sup>2</sup>  
 6,28 m x 6,65 m = 41,76 m<sup>2</sup> + 0,30 m x 1,6 m = 0,48 m<sup>2</sup>  
 129,10 m<sup>2</sup>

BGF: 129,10 m<sup>2</sup> x 2 = 258 m<sup>2</sup>

Maß der baulichen Nutzung: **0,29**

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus ohne Keller und mit nicht ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise bebaut. Die ursprüngliche Bebauung erfolgte als zweigeschossiges Siedlungshaus mit eingeschossigem Stallanbau. Die Garage wurde mit Baugenehmigung aus 1965, in Massivbauweise mit Welleternitplatten auf Holzbalkenlage, in Grenzbebauung zum Flurstück 333 errichtet.

1966 wurde die Dachanhebung des Stallanbaus mit Umbau des Dachbodens zur Wohnnutzung genehmigt und gemäß Schlußabnahmeschein vom 28.11.73 fertiggestellt.

Der in 1972 genehmigte Wohnzimmeranbau in Massivbauweise mit Abstandsflächen-Baulastbegünstigung des Eigentümers (Flurstück 333) wurde nicht umgesetzt. Anstelle dessen erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt, in einfacher Stahlrahmenbauweise mit Plexiglas und Eindeckung mit Wellpappe, die Errichtung des jetzt vorhandenen Abstellraumes mit Sauna als Verbindungsbau zur Garage. Zur Erstellung des Verbindungsbaus der Garage mit dem Wohnhaus sowie des Garagenanbaus als Lagerraum liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor.

## **Allgemeine Objektdaten**

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 12.09.2023 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### **Ortsbesichtigung:**

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: Eigentümer XXXXXXXXXXXX und Gutachter Detlef Korf.

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 des Eigentümers zu Grunde.

### **Wertermittlungstichtag: 10.10.2023**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 11.09.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 25.09.2023
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe und angepasst an derzeitige Nutzung durch den Eigentümer
- Mündliche Auskunft der Stadt Barntrup über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungstichtag nicht rückständig. Für 2026 ist die Erneuerung des Straßenbelages incl. Mischwasserkanal vorgesehen.

**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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (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), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**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, 10., aktualisierte Auflage 2023
- 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 2019
- 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):

Bartrup befindet sich im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, direkt angrenzend an dem niedersächsischen Landkreis Hameln-Pyrmont, ca. 20 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraßen 66 und 1. Busanbindungen und ein Busbahnhof sind in Bartrup vorhanden. Der nächste Bahnhof mit Zuganbindungen befindet sich in ca. 15 km Entfernung in Bad Pyrmont. Flughafenverbindungen befinden sich in Hannover, ca. 80 km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Stadt Bartrup ist mit ca. 5700 Einwohnern eine der 5 Ortsteile der gleichnamigen Stadt Bartrup (insgesamt ca. 8600 Einwohner). Bartrup liegt umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Industriefirmen sowie diverse andere Unternehmen befinden sich direkt vor Ort. Das zu bewertende Objekt befindet sich am Rand einer Wohnsiedlung in Nähe zur B66n. Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Tankstelle sind fußläufig erreichbar und zwei Bushaltestellen befinden sich ca. 600 entfernt.

### Grundstück:

Größe: 897 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist schiefwinklig.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche des Grundstücks ist geneigt und in Südrichtung abfallend. Es liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Waldenburger Straße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation) sind vorhanden. Gas ist zusätzlich in der Straße vorhanden, dass Bewertungsgrundstück jedoch nicht angeschlossen. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Für 2026 ist die Erneuerung des Straßenbelages incl. Mischwasserkanal vorgesehen. Zusätzliche Anliegerbeiträge sind daraus nicht ableitbar.

Lage an öffentlicher Straße: ja  
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans, 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:

Gemäß tel. eingeholter Auskunft beim Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

## Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr: 1959  
BGF: 258 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 202 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente: Streifenfundamente in Stampfbeton

Außenwände: Außenwände Massivbau: EG und OG 24 cm Bimshohlblockmauerwerk mit Glaswollämmung und Klinker

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel 11,5 cm bzw. tragende Wände in 17,5 cm

Decken: EG-Decke als- Stahlbetondecke / OG-Decke in Holzbalkenlage

Dächer: geneigtes Dach / Satteldach; Konstruktion in Holz / Braas-Betonpfannen

Treppen: Holz-Treppe zweiläufig mit Zwischenpodest auf Halbetage

### **Ausstattung:**

Türen: EG- Hauseingangstüre als Kunststofftüre mit Glasausschnitt, Sicherheitsbeschläge, Gummidichtung umlaufend. An der Nordostseite des Obergeschosses befindet sich in Metallanfertigung die ehemalige Hauseingangstüre. Sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, lackiert in Naturholz teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Leichtmetall.

Fenster: Kunststofffenster (Bj. 1979) mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden in Kunststoff (elektrisch)

Fußböden: Erdgeschoß in Vinyl / Obergeschoß in Laminat bzw. PVC

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

Sanitäre Einrichtungen: OG-Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken, separate Dusche offen mit Bodeneinlauf, Wand-WC, zusätzliches Bidet. EG-Toilette mit Wand-WC mit Handwaschbecken. Sanitäröbjekte in weiß.

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit Pellet-Heizung (Baujahr 2021) mit 800 l-Pufferspeicher. Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen.

Außenanlagen: Die Grundstückszufahrt bis zum Wohnhaus/an die Garage ist in Betonpflastersteinen, die Terrasse und der Weg ums Haus in Betonplatten erstellt. Das Rasenstück an der Nordseite ist zur Hühnerhaltung mit einer Holzhütte und Maschendrahteinzäunung versehen. Zum östlich tangierenden Weg ist ein Holz-Sichtschutzzaun vorhanden. Der Garten ist mit Rasen- u. Ziersträuchern angelegt.

**Beurteilung:** Das Gebäude weist insgesamt einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau.

**Barrierefreiheit:** Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

### **Baumängel und -schäden:**

## **Energetische Eigenschaften (GEG)** **Einfamilienhaus**

Baujahr: 1959  
BGF: 258 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 202 m<sup>2</sup>

### **Energetische Qualität:**

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht der Energieeffizienzklasse H. Im E-Ausweis, ausgestellt am 26.08.2022, ist der Endenergiebedarf mit 421,1 kWh/(m<sup>2</sup>xa) und der Primärenergiebedarf mit 84,4 kWh/(m<sup>2</sup>xa)

### **Anlagentechnik:**

Heizkessel: Der Heizung wurde im Jahr 2021 ausgetauscht.

Leitungen, Armaturen: Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen heizungstechnischer Anlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind nach Anlage 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gedämmt.

### **Gebäudehülle:**

Nachrüstverpflichtungen: Das über der obersten Geschossdecke liegende Dach erfüllt nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2:2013-02. Es besteht eine Nachrüstpflcht bezüglich der Dämmung der obersten Geschossdecke.

## Bodenwertermittlung

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

### Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

### Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 4030015

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I Fläche 800 m<sup>2</sup>

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich mit einem Abschlag von 3%.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Wertrelevante Geschossfläche zulässig:	258,00 m <sup>2</sup>	WGfZ zul.:	0,29
Wertrelevante Geschossfläche Bestand:	258,00 m <sup>2</sup>	WGfZ vorh.:	0,29
Baurechtsreserve:	0,00 m <sup>2</sup>	Reserve:	0,00

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

WGfZ – Umrechnung: individuell

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

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	-3,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor: 0,97**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023:	105,00 Euro / m <sup>2</sup>
WGfZ:	0,14
Faktor:	0,97
<b>Bodenwert (105,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,97):</b>	<b>101,85 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	897 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (897 m<sup>2</sup> x 101,85 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>91.359 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>91.400 Euro</b>

# Sachwert Einfamilienhaus

## 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.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Ausstattung:	berechnet

### Ausstattungsstandard:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 158,70 Euro**

Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 103,50 Euro**

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 78,10 Euro**

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haus tür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,90 Euro**

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 81,40 Euro**

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 36,00 Euro**

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,70

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,30

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 68,40 Euro**

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,30

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,70

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 71,10 Euro**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,  
 Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 47,40 Euro**

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,  
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und  
 Kippsicherungen  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 67 Jahre  
**NHK errechnet: 720,50 Euro**

NHK gewählt: 720,50 Euro/m<sup>2</sup>

### Korrekturfaktoren:

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: 671,00 Euro/m<sup>2</sup>

### Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude  
 Basis: 2015 = 100  
 Index zum Stichtag (Februar 2023): 158,90  
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901  
 158,90 / 0,901 = 176,360

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1959  
 Stichtag: 2023  
 Alter zum Stichtag: 64 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)  
 Restnutzungsdauer rechn.: 30 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 30 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 62,5 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
258	x	671,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,7636	=	305.310,90 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	5.300,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	310.610,90 Euro
Alterswertminderung (62,5 %)	194.131,81 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	116.479,09 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	9.318,33 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (62,5 %):	5.823,96 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	7.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	10.494,37 Euro
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>126.973,46 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>127.000,00 Euro</b>

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte  
Wohngebäude**  
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

**Gebäude: Einfamilienhaus**

Baujahr:	1959
Bewertungsstichtag:	2023
Gebäudealter:	64 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	16 Jahre

**Modernisierungselemente:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 6 von 20**  
**mittlerer Modernisierungsgrad (6-10 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Balkon		3.000,00 Euro	1,00	3.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 3.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7636 5.290,80 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 5.300,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Garage mit Anbauten		5.000,00 Euro	1,00	5.000,00 Euro
	im EG angebauter unbeheizter Abstellraum mit Sauna		2.000,00 Euro	1,00	2.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 7.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 7.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen  
 (gerundet auf 0 Stellen) : 7.000,00 Euro**

## Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	127.000,00 Euro
Bodenwert:	91.400,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	218.400,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,950 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	207.480,00 Euro
Erläuterung/Begründung:	
Anpassung nach sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung der aktuellen Zinsentwicklung und Diskussionen zum Gebäudeenergiegesetz.	
Summe Verfahrenswert gesamt:	207.480,00 Euro
<b>Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>207.500,00 Euro</b>

## 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 (%)
eigengenutzt	4,98	manuell	174,83	870,00	10.440,00	2,50

Zwischensumme: 10.440,00 Euro

Garage: 1 Stpl.  
30,00 Euro / Stpl. → 360,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 10.800,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 10.800,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 20,00 % 11,94 Euro / W-/NFL 2.088,00 Euro  
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 20,00 % 72,00 Euro / W-/NFL 72,00 Euro  
Verwaltungskosten: 3,00 % 1,85 Euro / W-/NFL 324,00 Euro  
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,24 Euro / W-/NFL 216,00 Euro

Miet-Reinertrag: 40,10 Euro / W-/NFL 8.100,00 Euro

**Miet-Reinertrag: 8.100,00 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
eigengenutzt	2,50 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,50 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
91.400,00 Euro 2.285,00 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 5.815,00 Euro**

Restnutzungsdauer: 26 Jahre  
Zinssatz: 2,50 %  
Vervielfältiger: 18,95

**Gebäudeertragswert: 110.194,25 Euro**

zzgl. Bodenwert: 91.400,00 Euro

**Ertragswert: 201.594,25 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 201.594,25 Euro

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 201.600,00 Euro**

### Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 18,00 194.400,00 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 Bewertungsobjekts ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

### **Zusammenstellung der Werte:**

Bodenwert unbelastet:	91.400 Euro
Sachwert:	207.500 Euro
Ertragswert:	201.600 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>207.500 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>208.000 Euro</b>

**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 Ertrags gerichtet ist.

Rinteln, den 17.11.2023

**finanz-domicil**

Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
Krankechäger Str. 11, 31737 Rinteln  
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 68

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 Bestands 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 Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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: 1 / 4

Beschreibung: Grundstückszufahrt mit Nordost-Ansicht und Hauseingang im Erdgeschoß (unter dem Balkon)



Bild: 2 / 4

Beschreibung: Seitenansicht (Nordostseite) mit Eingangspodest zum ehemaligen Hauseingang (Halbetage zum OG)



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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: 3 / 4

Beschreibung: Giebelseite mit Hauseingang und Nordost-Seitenansicht



Bild: 4 / 4

Beschreibung: Die Erschließungsstraße „Waldenburger Straße“ weist erhebliche Schäden auf und wird planmäßig in 2026 erneuert.



# Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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: 1 / 5

Beschreibung: Grundriss Erdgeschoss



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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: 2 / 5

Beschreibung: Grundriss Obergeschoss



## Anlage:

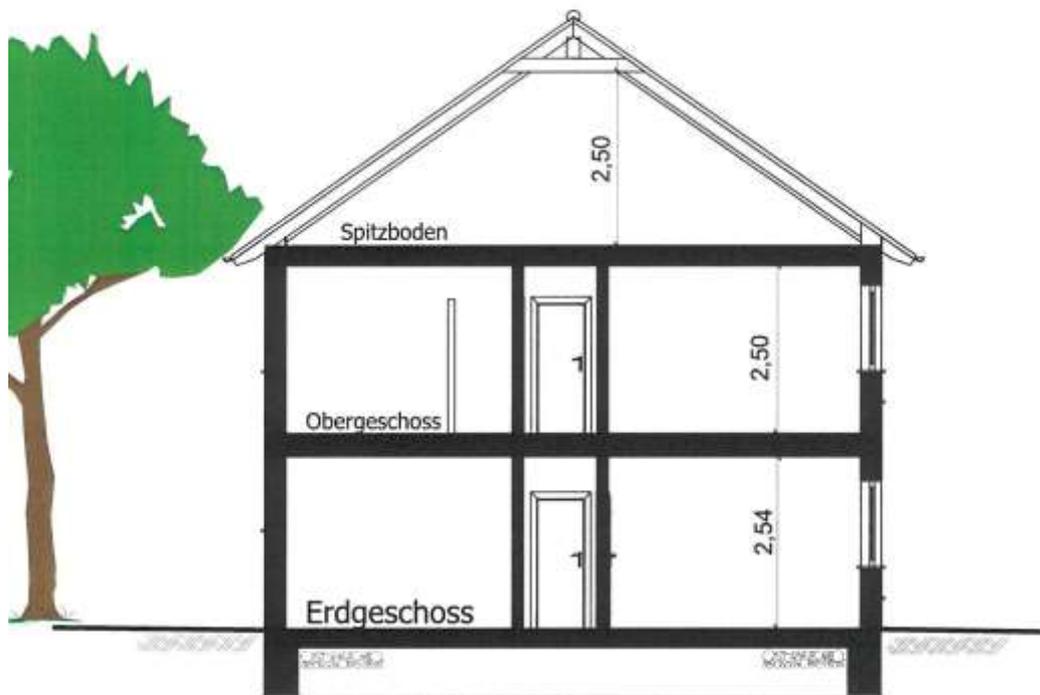
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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 / 5

Beschreibung: Schnitt



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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 / 5

Beschreibung: Wohnflächenberechnung

### Flächenberechnung nach der WoFIV:

Projekt: Bestand

Anschrift: Waldenburgerstraße 16, 32683 Barntrup  
Flur 2, Flurstück 332

Bauherr:

### Flächenberechnung nach der WoFIV:

#### Obergeschoss

Flur	$4.32 \times 1.1 - (0.02 \times (4.32 + 1.1 + 4.32 + 1.1))$	=	4.52 m <sup>2</sup>
Diele	$\frac{1}{2} \times 0.00273 \times 1.2 + 0.182 \times 1.2 + 2.51 \times 2.34 + 0.015 \times 3.47 + 2.47 \times 1 - (0.02 \times (1 + 5.94 + 2.35 + 2.51 + 2.47))$	=	8.32 m <sup>2</sup>
Eltern	$3.74 \times 3.18 - 0.36^2 - (0.02 \times (3.74 + 3.17 + 3.74 + 3.18))$	=	11.47 m <sup>2</sup>
Absteil.	$1.35 \times 3.36 - (0.02 \times (1.35 + 3.36 + 1.35 + 3.36))$	=	4.35 m <sup>2</sup>
Bad	$3.36 \times 2.86 - (0.76 \times 0.36 + 0.76 \times 0.36) - (0.02 \times (3.36 + 2.86 + 3.36 + 2.86))$	=	8.81 m <sup>2</sup>
WC	$1.1 \times 2.4 - (0.02 \times (1.1 + 2.4 + 1.1 + 2.4))$	=	2.51 m <sup>2</sup>
Kind	$4.96 \times 3.35 - (0.02 \times (4.96 + 3.35 + 4.96 + 3.35))$	=	16.28 m <sup>2</sup>
Ankleide	$3.74 \times 1.99 - (0.02 \times (3.74 + 1.99 + 3.74 + 1.99))$	=	7.21 m <sup>2</sup>
Ankleide	$3.35 \times 3.36 - (0.02 \times (3.35 + 3.36 + 3.35 + 3.36))$	=	10.99 m <sup>2</sup>
Zimmer	$4.47 \times 6.05 - (0.02 \times (4.47 + 6.05 + 4.47 + 6.05)) + 1.5 \times 0.13$	=	26.82 m <sup>2</sup>
Wohnung Gesamt:		=	101.28 m <sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

Kochen	$3.36 \times 3.35 - (0.02 \times (3.36 + 3.35 + 3.36 + 3.35))$	=	10.99 m <sup>2</sup>
Flur	$(0.598 \times 1.14) \times 0.5 + 1.51 \times 1.46 + 2.08 \times 1.14 + 0.89 \times 1.1 - 2.08 \times 1.14 - (0.02 \times (3.59 + 1.93 + 0.15 + 1.21 + 1.1 + 0.89 + 0.415 + 1.46))$	=	3.31 m <sup>2</sup>
Essen	$3.35 \times 4.96 - (0.02 \times (3.35 + 4.96 + 3.35 + 4.96))$	=	16.28 m <sup>2</sup>
WC	$2.15 \times 1.35 - (0.02 \times (2.15 + 1.35 + 2.15 + 1.35))$	=	2.76 m <sup>2</sup>
HWR	$2.86 \times 3.36 - (0.76 \times 0.36 + 0.76 \times 0.36) - (0.02 \times (2.86 + 3.36 + 2.86 + 3.36))$	=	8.81 m <sup>2</sup>
Heizung	$2.8 \times 4.51 - 0.5 \times 0.36 - (0.02 \times (2.8 + 4.51 + 2.8 + 4.51))$	=	12.16 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	$3.1 \times 4.51 - (0.02 \times (3.1 + 4.51 + 3.1 + 4.51))$	=	13.68 m <sup>2</sup>
Wohnen	$5.26 \times 3.74 - 0.36^2 - (0.02 \times (5.27 + 3.48 + 0.265 + 5.26 + 3.74))$	=	19.20 m <sup>2</sup>
Flur	$1.35 \times 2.3 + 2.97 \times 1.1 - (0.02 \times (2.3 + 4.32 + 1.1 + 2.97 + 1.21 + 1.35))$	=	6.10 m <sup>2</sup>
Abstr.	$(1.14 \times 0.252) \times 0.5 + 1.14 \times 2.76 + 1.22 \times 2.7 + 1.99 \times 1.07 - (\frac{1}{2} \times 0.191 \times 0.002 + 1.14 \times 0.252) - (1.05 \times 0.78 - \frac{1}{2} \times 1.05 \times 0.00853) - (0.02 \times (2.76 + 2.35 + 1.03 + 3.66 + 1.07 + 1.99 + 0.15 + 0.0619))$	=	7.33 m <sup>2</sup>
Wohnung Gesamt:		=	100.62 m <sup>2</sup>

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Waldenburger Str. 16, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: AG-Az.: 006 K 011/23

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: 5 / 5

Beschreibung: Garage in Grenzbebauung

