

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 telefonischer Rücksprache (Tel. 05261/257-268) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Mehrfamilien-Wohnhaus
Placken 4, 32689 Kalletal – Langenholzhausen
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 19.04.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 12.03.2024 ermittelt mit

150.000 Euro

Az.: AG-Az.: 014 K 001 / 24

Beschreibung

Objektart:	Mehrfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Placken 4 32689 Kalletal
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 3066
Kataster:	Gemarkung: Langenholzhausen Flur: 6 Flurstück: 308 Größe (m ²): 906
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	150.000 Euro
Wertermittlungstichtag:	12.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Mehrfamilienwohnhaus.....	10
Energetische Eigenschaften (GEG) Mehrfamilienwohnhaus	12
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Mehrfamilienwohnhaus	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	16
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	16
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	17
Ertragswert	18
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	20
Haftungsausschluss	21
Anlage Bilder	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage:	28
Anlage:	29
Anlage:	30
Anlage:	31
Anlage:	32

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	12.03.2024
Wertermittlungsstichtag	12.03.2024

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus Baujahr: 1930 (Eigentümer geschätztes Bj. des Altbaus – straßenseitig rechter Teil) Anbau unbekanntes Baujahrs der zuletzt 1988 grundlegend umgebaut worden ist	
Wohn- / Nutzfläche	261,00 m ²

Summe Sachwert gesamt:	159.000 Euro
Rohertrag	13.680,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 4.514,40 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	16,94
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Sachwertfaktor	0,950
Baumängel und Schäden	40.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	GB II Nr. 1 – Freihaltung Gartenzufahrt
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	575 Euro / m ²

Bodenwert	70.300 Euro
Ertragswert	149.800 Euro

Verkehrswert	150.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	AG-Az.: 014 K 001 / 24
Ortstermin:	12.03.2024
Wertermittlungstichtag:	12.03.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Mehrfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Placken 4 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	906 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	3066

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Langenholzhausen
Flur:	6
Flur / Flurst.:	308
Größe (m ²):	906
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Placken 4

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Der Eigentümer ist verpflichtet, den an der östlichen Seite des Hauses befindlichen freien Platz in Breite von 3 Metern nur als Weg und nicht zum Lagern von Holz, Dünger usw. zu benutzen. Eingetragen am 22. März 1901 und umgeschrieben am 6. Juni 1969.

Lfd. Nr. 2 bis 4 gelöscht - keine weiteren Eintragungen

Das Recht Abt. II Nr. 1 beurteile ich aufgrund einzig vorhandener Zufahrtsmöglichkeit zum Garten, mit entsprechend anzunehmendem Eigeninteresse an der Freihaltung, als wertneutral.

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Mehrfamilienwohnhaus	1930	261	351	440	
Summe gesamt:		261 m²	351 m²	440 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,39**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Teilkeller und nicht aufgebautes Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Der unterkellerte Altbauteil (straßenseitig rechte Haushälfte) ist nach Angabe der Eigentümerin um 1930 erbaut und um den nicht unterkellerten Anbau (linker Hausteil mit Treppenhaus) erweitert worden. Möglicherweise handelt es sich hierbei auch um einen ehemaligen Stallbereich der zur Wohnnutzung umgebaut worden ist. Aus den Bauakten der Eigentümerin liegt eine Zeichnung zur Umbaugenehmigung, ohne Darstellung der Veränderung, vom 16.12.1965 vor. Dieser Grundriss mit 4 Wohneinheiten entspricht im Wesentlichen dem aktuellen Stand.

Ergänzend liegt in der Bauakte vom Kreis Lippe die Genehmigung zum grundlegenden Umbau mit Erweiterung der Grundfläche von 5,76 m² vom 12.01.1988 vor.

Neben den für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dargestellten Modernisierungen sind keine weiteren wertrelevanten Maßnahmen durchgeführt worden. Zur Anpassung an heutige wohnwirtschaftliche Nutzungsbedingungen sind im Altbauteil umfangreiche Sanierungsaufwendungen erforderlich.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts ... hat mich mit Schreiben vom 06.02.2024 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: Die Eigentümerin, Rechtsanwältin Leising als Zwangsverwalterin und Detlef Korf als Sachverständiger.

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 Eigentümerin zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 12.03.2024

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 08.01.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 11.03.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Die Einheit im Erdgeschoss links wird wohnwirtschaftlich und die Einheit im Erdgeschoss rechts als Fitnessraum durch die Eigentümerin eigengenutzt. Die Wohneinheiten im Obergeschoss sind, nach Auszug der letzten Mieter im April bzw. August 2022, unbewohnt. Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

Die Hausverwaltung erfolgte, bis zur Einsetzung von Rechtsanwältin Leising als Zwangsverwalterin, in Eigenregie der Eigentümerin. Eine Hausverwaltung war nicht beauftragt.

Die Abrechnung der Nebenkosten ist auf Basis vorhandener Zähler/Zwischenzähler für Strom, Wasser und Heizenergie verbrauchsabhängig möglich.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht 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) 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):

Im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen (Kreis Lippe) unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Kreis Schaumburg). 30 km bis Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Kalletal - Lemgo bzw. über Autobahn A2 Hannover - Dortmund. Bahnanbindung in Rinteln (12 km) bzw. Lemgo (17 km). Flughafenverbindungen in Hannover (70 km) bzw. Paderborn (80 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Langenholzhausen (ca. 1.400 Einwohner auf 12 qkm) als Ortsteil der Gemeinde Kalletal (ca. 12.000 Einwohner) bietet entlang der Durchfahrtsstraße (B238) Infrastruktur für den täglichen Bedarf und eine Grundschule. Haupt- und Realschule befinden sich im 6 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde.

Grundstück:

Größe: 906 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von 17 m, bei einer Tiefe von 54 m. Der Zuschnitt ist rechtwinklig.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Placken“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn in Bitum 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 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:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung sind mir private Vereinbarungen nicht bekannt geworden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 13.03.24 sind Eintragungen im Baulatenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr: 1930
BGF: 440 m²
Wohn-/Nutzfläche: 261 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Fundamente unterhalb der Frosttiefe

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein / teilweise mit Putz

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel, je nach Erfordernis 10-24 cm stark, verputzt

Decken: Altbau (rechter Teil) Keller mit Beton bzw. Ziegel-Kappendecke / Geschosse mit Holzbalkendecken. Die Erdgeschossdecke im Anbau (linker Teil) als Stahlbetondecke mit Estrich.

Dächer: 45° geneigtes Dach / Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit rot-braunen Tonpfannen / Unterspannbahn auf Dachsparren

Treppen: Treppen einläufig / Kellertreppe in Beton / Geschosstreppe in Naturstein / Holz-Einschubtreppe ins Dachgeschoss (mit Heizungsanlage)

Dämmungen: Dachkonstruktion/Dachboden ungedämmt

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Kunststofftüre, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Holz-/Metallzargen, teilweise mit Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall.

Fenster: Kunststoff-Verbundfenster (Bj. 1988), Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden (nicht in allen Räumen) in Kunststoff.

Fußböden: Wohnbereich überwiegend mit Laminat im EG mit Kunststoffbelag, Schlafbereich teilweise mit Textilbelag, sanitäre Räume / Küche mit Kunststoff / Fliesen, Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

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

Sanitäre Einrichtungen: Bäder mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken, Boden-WC mit Spülkasten

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereich. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr 2011, Heizkessel als Brennwertkessel, Stahlradiatoren (im Altbau rechter Hausteil) / Flachheizkörper (im Anbau linker Hausteil) mit/ohne Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserkessel mit 150 Litern. Wärmemengenzähler pro Einheit.

- Außenanlagen:** Die Grundstücksfläche zur Straße ist ab Hauszugang, den Pkw-Stellplatzflächen sowie der Durchfahrt zum Garten und der Terrassenfläche mit Beton-Verbundsteinbelag versehen. Die Rabatte vorm Altbau ist mit Betonplatten eingefasst. Die Gartenanlage ist mit Zierrasen und Sträuchern angelegt.
- Beurteilung:** Das Gebäude weist überwiegend einen dem Bau-/Anbaujahr gemäßen Zustand auf. Neben vorhandenem Rückstau der lfd. Instandhaltungen sind insbesondere in der OG-Wohnung (rechts im Altbau) umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen notwendig.
- Barrierefreiheit:** Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

Baumängel und -schäden:

- Kellergeschoß:** Der zum Teil vorhandene Putz auf dem Natursteinmauerwerk weist Feuchtigkeitsschäden/Putzablösungen auf.
- Fenster/Türen:** Die Innentüren im Altbau (rechter Hausteil) weisen starke Gebrauchsspuren, teilweise Rissbildungen oder Löcher auf.
- Fußböden:** Überwiegend sind die Beläge unfachmännisch verlegt, weisen Unebenheiten oder offene Fugen auf.
- Elektro:** Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
- Sanitäre Einrichtungen:** Sanitärobjekte mit Itarken Abnutzungen und Verschmutzungen, nur noch eingeschränkt gebrauchsfähig
- Heizung und Warmwasser:** Die Gasheizung ist mangels Gaszufuhr seit ca. 18 Monaten ausser Betrieb. Die Funktionsfähigkeit ist unbekannt.
- Schall- und Wärmeschutz:** Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:
- Außenwände (Altbau)
 - Decken (Altbau)
 - Dach
 - Wohnungseingangstüren sind als einfache Zimmertüren vorhanden

Energetische Eigenschaften (GEG) **Mehrfamilienwohnhaus**

Baujahr: 1930
BGF: 440 m²
Wohn-/Nutzfläche: 261 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) mit Ausstellungsdatum 23.09.2014 vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht mit ausgewiesenem Wert von 155,1 kWh (m²xa) der Energieeffizienzklasse E.

Anlagentechnik:

Heizkessel: Der Heizkessel wurde im Jahr 2011 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.

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 4080070

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I Fläche 800 m²

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich in Ableitung aus dem Grundstücksmarktbericht mit dem Umrechnungskoeffizienten 97.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	351,00 m ²	GFZ zul.:	0,39
Geschossfläche Bestand:	351,00 m ²	GFZ vorh.:	0,39
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	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:	-3,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,97

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	80,00 Euro / m ²
GFZ:	0,39
Faktor:	0,97
Bodenwert (80,00 Euro / m² x 0,97):	77,60 Euro / m²
Grundstücksgröße:	906 m ²

Bodenwert gesamt (906 m² x 77,60 Euro / m²):	70.306 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	70.300 Euro

Sachwert Mehrfamilienwohnhaus

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:	Doppel- und Reihenendhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	645,00 Euro/m ²
Gewichtung:	prozentual: 39,50 %

Gebäudemix : Gebäudeteil 2

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	595,00 Euro/m ²
Gewichtung:	prozentual: 60,50 %

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2024):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe	
		→ 0,925

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	569,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2023):	160,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
160,30 / 0,901 =	177,913

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1930
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	94 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	24 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	24 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	70,0 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
440	x	569,00 Euro/m ²	x	1,7791	=	445.415,48 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	5.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	450.415,48 Euro
Alterswertminderung (70,0 %)	315.290,84 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	135.124,64 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	13.512,46 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (70,0 %):	9.458,72 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	4.053,74 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	139.178,38 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	139.200,00 Euro

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

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:	1930
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	94 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-14 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 5 von 20 kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : Mehrfamilienwohnhaus

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

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:	3.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7791	5.337,30 Euro

Neubauwert (gerundet auf 4 Stellen) : 5.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Mehrfamilienwohnhaus	139.200,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	139.200,00 Euro
	Bodenwert:	70.300,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	209.500,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,950 =
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	199.025,00 Euro
 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
	Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-20,1 %)	
 Ansatz auf Basis dargestellter Mängel und vorhandenem Instandhaltungsstau sowie erfolgtem Wohnungsrückbau der Wohnung im EG-rechts zum Fitnessraum		
	261 m ² Wohnfläche x 150 €/m ² gerundet	- 40.000,00 Euro
	Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-40.000,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt:	159.025,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	159.000,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miet / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
EG links -eigengenutzt	4,66	manuell	58,00	270,00	3.240,00	3,00
EG rechts Fitnessraum	4,11	manuell	73,00	300,00	3.600,00	3,00
OG links -Leerstand	4,74	manuell	57,00	270,00	3.240,00	3,00
OG rechts -Leerstand	4,11	manuell	73,00	300,00	3.600,00	3,00

Zwischensumme: 13.680,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 13.680,00 Euro

Summe angemessene Miete: 13.680,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	23,00 %	12,06 Euro / W-/NFL	3.146,40 Euro
Verwaltungskosten:	8,00 %	4,19 Euro / W-/NFL	1.094,40 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,05 Euro / W-/NFL	273,60 Euro

Miet-Reinertrag: 35,12 Euro / W-/NFL 9.165,60 Euro

Miet-Reinertrag: 9.165,60 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EG links -eigengenutzt	3,00 %
EG rechts Fitnessraum	3,00 %
OG links -Leerstand	3,00 %
OG rechts -Leerstand	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
70.300,00 Euro 2.109,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 7.056,60 Euro

Restnutzungsdauer: 24 Jahre
Zinssatz: 3,00 %
Vervielfältiger: 16,94

Gebäudeertragswert: 119.538,80 Euro

zzgl. Bodenwert: 70.300,00 Euro

Ertragswert: 189.838,80 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 189.838,80 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:
individuell (-21,1 %)

Ansatz auf Basis dargestellter Mängel und vorhandenem Instandhaltungsstau
sowie erfolgtem Wohnungsrückbau der Wohnung im EG-rechts zum Fitnessraum

261 m² Wohnfläche x 150 €/m² gerundet - 40.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -40.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 149.800,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 14,00 191.520,00 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:	70.300 Euro
Sachwert:	159.000 Euro
Ertragswert:	149.800 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	149.800 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	150.000 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 Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrags geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Rinteln, den 19.04.2024

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 0575 196 68 0 - Fax 0575 196 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: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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

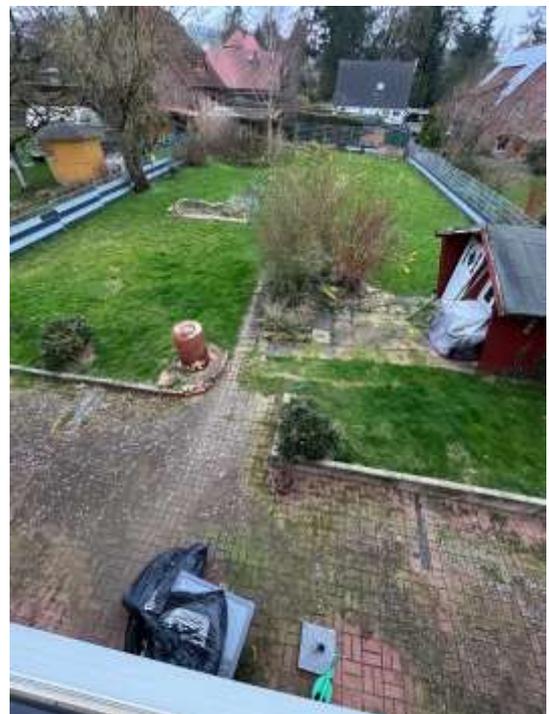
Bild: 1 / 12

Beschreibung: Hauseingangs-/Straßenseite
(Nordansicht)



Bild: 2 / 12

Beschreibung: Garten mit EG-Terrasse und
Gartenhaus



Anlage Bilder

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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 / 12

Beschreibung: OG-Wohnung links – Diele



Bild: 4 / 12

Beschreibung: OG links Bad



Anlage Bilder

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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 / 12

Beschreibung: OG links Wohnen mit Zugang zum Balkon



Bild: 6 / 12

Beschreibung: OG links – Balkon



Anlage Bilder

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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: 7 / 12

Beschreibung: OG-Wohnung rechts – Flur



Bild: 8 / 12

Beschreibung: OG rechts – Bad



Anlage Bilder

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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: 9 / 12

Beschreibung: Dachgeschoss



Bild: 10 / 12

Beschreibung: Gas-Zentralheizung (Bj. 2011) mit Warmwasserspeicher im Dachgeschoss



Anlage Bilder

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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: 11 / 12

Beschreibung: Kellergang mit Hausanschlüssen für Strom, Gas und Abwasserkanal



Bild: 12 / 12

Beschreibung: Kellerraum mit sichtbaren Natursteinaußenwänden und Kappendecke



Anlage:

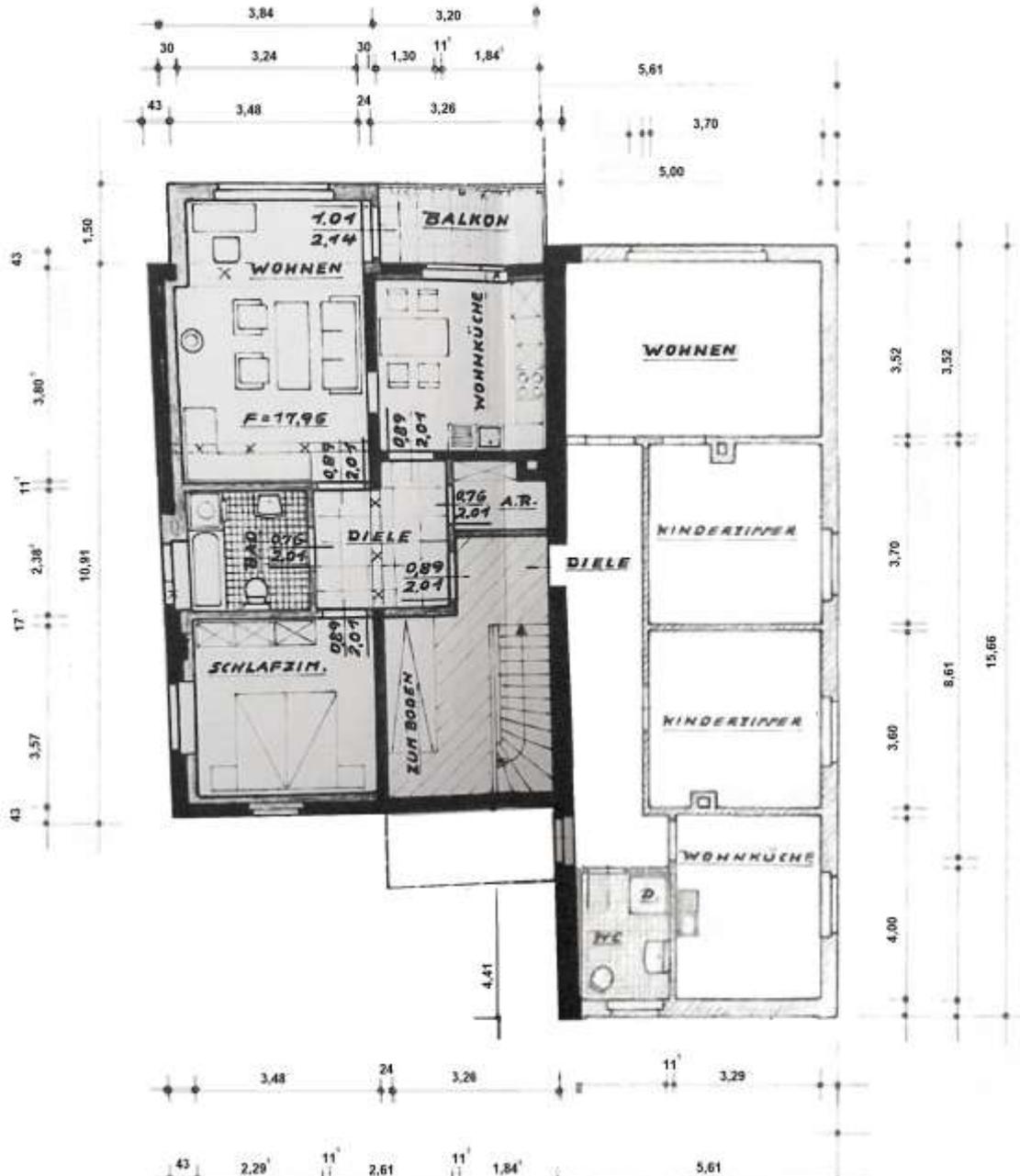
Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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: 3 / 5

Beschreibung: Wohnflächenberechnung

Objekt:		Placken 4			
		32689 Kalletal-Langenholzhausen			
Wohnflächenberechnung					
<u>Erdgeschoss - Wohneinheit 1:</u>					
Diele	2,62 m	x	2,39 m	=	6,260 m ²
	+ 1,30 m	x	0,47 m	=	0,611 m ²
Abstellraum	1,85 m	x	1,80 m	=	3,321 m ²
Wohnküche	3,26 m	x	3,25 m	=	10,595 m ²
Wohnraum	3,48 m	x	3,81 m	=	13,256 m ²
	+ 3,24 m	x	1,50 m	=	4,860 m ²
Bad	2,30 m	x	2,39 m	=	5,474 m ²
Schlafzimmer	3,48 m	x	3,57 m	=	12,424 m ²
Terrasse (anteilig)	3,26 m	x	1,50 m	=	4,890 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss - Wohneinheit 1					57,997 m²
<u>Erdgeschoss - Wohneinheit 2:</u>					
Flur	8,61 m	x	1,18 m	=	10,150 m ²
	+ 0,40 m	x	1,13 m	=	0,452 m ²
WC	1,66 m	x	2,75 m	=	4,565 m ²
Fitness	5,00 m	x	3,52 m	=	17,600 m ²
	+ 7,41 m	x	3,70 m	=	27,417 m ²
	+ 3,29 m	x	4,00 m	=	13,160 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss - Wohneinheit 2					73,354 m²
Wohnfläche Erdgeschoss					131,351 m²
<u>Obergeschoss - Wohneinheit 3:</u>					
Diele	2,61 m	x	2,39 m	=	6,237 m ²
	+ 1,30 m	x	0,47 m	=	0,611 m ²
Abstellraum	1,85 m	x	1,51 m	=	2,786 m ²
Wohnküche	3,26 m	x	3,25 m	=	10,595 m ²
Wohnraum	3,48 m	x	3,81 m	=	13,256 m ²
	+ 3,24 m	x	1,50 m	=	4,860 m ²
Bad	2,30 m	x	2,39 m	=	5,474 m ²
Schlafzimmer	3,48 m	x	3,57 m	=	12,424 m ²
Balkon (anteilig)	3,26 m	x	1,50 m	=	4,890 m ²
Wohnfläche Obergeschoss - Wohneinheit 3					57,438 m²
<u>Obergeschoss - Wohneinheit 4:</u>					
Diele	8,61 m	x	1,18 m	=	10,150 m ²
	+ 0,40 m	x	1,13 m	=	0,452 m ²
WC	1,66 m	x	2,75 m	=	4,565 m ²
Wohnen	5,00 m	x	3,52 m	=	17,600 m ²
Kinderzimmer	3,70 m	x	3,70 m	=	13,690 m ²
Kinderzimmer	3,60 m	x	3,70 m	=	13,320 m ²
Wohnküche	3,29 m	x	4,00 m	=	13,160 m ²
Wohnfläche Obergeschoss - Wohneinheit 4					72,947 m²
Wohnfläche Obergeschoss					130,385 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE					261,735 m²

Anlage:

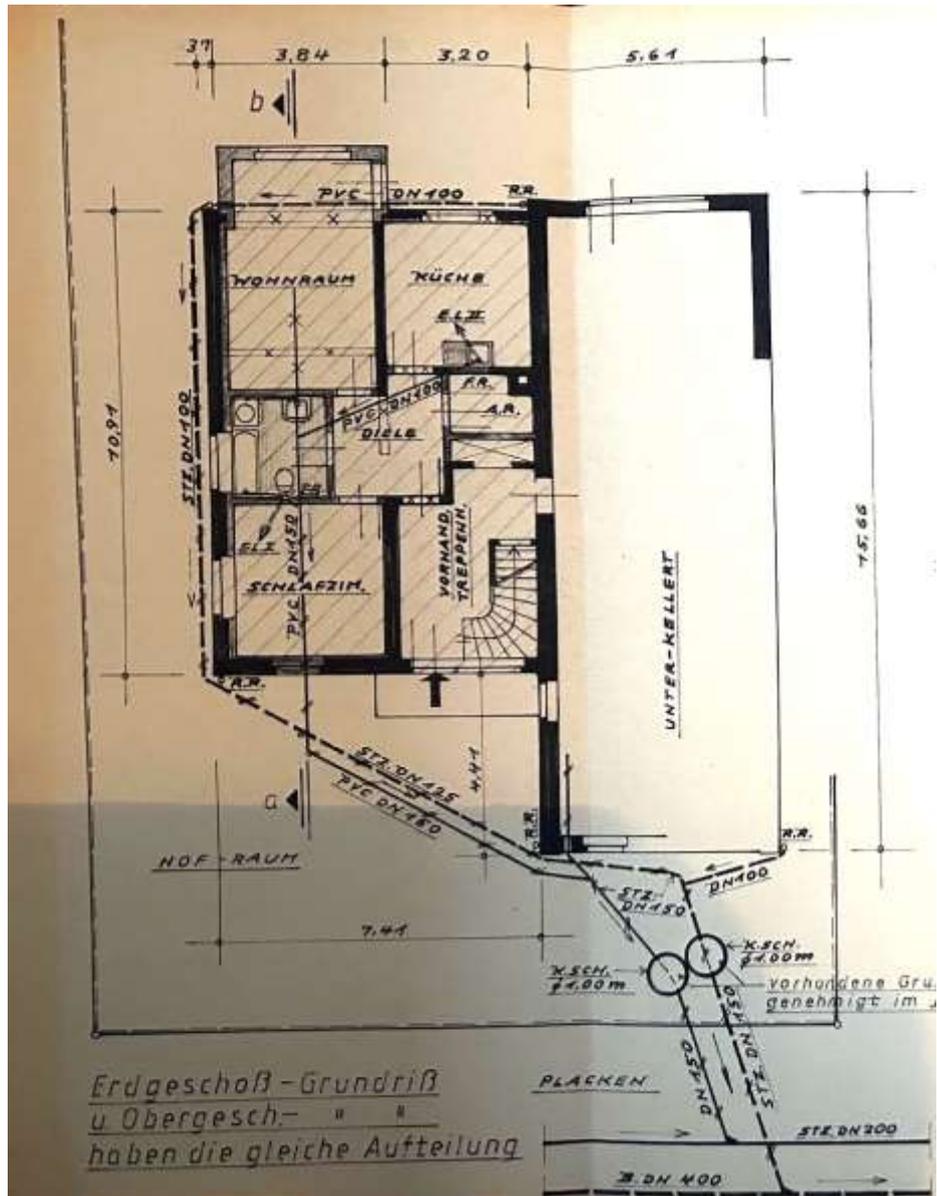
Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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: 4 / 5

Beschreibung: Erdgeschoss-Entwässerungsplan mit Hinweis auf Teilkeller



Anlage:

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Placken 4, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 001 /

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 / 5

Beschreibung: Schnitt mit Entwässerungsplan

