

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. 05261/257-273) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoss mit Carportstellplatz Nr. 2
Bentorfer Str. 5, 32689 Kalletal – Bentorf – Harkemissen
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 07.07.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 16.06.2026 ermittelt mit

58.000 Euro

Az.: 13 K 5/26

Beschreibung

Objektart:	Eigentumswohnung
Grundstücksadresse:	Bentorfer Str. 5 32689 Kalletal
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 4998
Kataster:	Gemarkung: Bentorf Flur: 6 Flurstück: 92 Größe (m²): 1.550
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXX als Abwesenheitspfleger XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	58.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	16.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts.....	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts	15
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	17
Sachwert sonstiger Anlagen	17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	18
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	21
Haftungsausschluss	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage:	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	16.06.2026
Wertermittlungsstichtag	16.06.2026

Gebäude 1: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts Baujahr: 1982 (Wiederaufbau nach Brandschaden)	
Wohn- / Nutzungsfläche (Eigentumswohnung)	107,50 m²

Summe Sachwert gesamt:	49.300 Euro
Rohertrag	6.000,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 1.914,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Kapitalisierungsfaktor	15,94
Restnutzungsdauer	22 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	5.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	begünstigende Schmutzwasserleitungsbauast
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	539,53 Euro/m²

Bodenwert (anteilig)	15.100 Euro
Ertragswert	58.000 Euro

Verkehrswert	58.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 5/26
Ortstermin:	16.06.2026
Wertermittlungstichtag:	16.06.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXX als Abwesenheitspfleger XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Eigentumswohnung
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bentorfer Str. 5 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.550 m ²
Denkmalschutz:	nein
Miteigentumsanteil :	109 / 1000
Erläuterung: ETW 2 im EG rechts mit	Kellerraum u. Carport-Stellplatz
Summe der Miteigentumsanteile :	109 / 1000
Grundstücksanteil :	168,9 m ²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	16.04.2026
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	4998

Grundbuch (Eintrag Nr: 1, 2 zu 1 und 3 zu 1))

Gemarkung:	Bentorf
Flur:	6
Flur / Flurst.:	92
Größe (m ²):	1.550
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes..... (s. Anlage 5)

Die Änderung der Miteigentumsanteile resultiert aus Teilung der WE 4 in WE 4 und WE 4a sowie dem späteren Dachgeschoßausbau im Haupthaus.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 3 gelöscht

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lemgo - 13 K 5/26).
Eingetragen am 16.04.2026.**Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**

-bleiben mangels Werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche: (Anteil)	GF:	BGF:	
Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts	1982	108	703	131	
Summe gesamt:		108 m²	703 m²	131 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,45****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen, ohne Keller mit ausgebautem Dachgeschoß, in Massivbauweise bebaut. Im eingeschossigen Anbau, mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise, sind weitere 2 Eigentumswohnungen vorhanden.

In 1982 erfolgte der Wiederaufbau nach Brandschaden. Details zum Umfang des Brandschadens/Wiederaufbaus gehen aus der Bauakte nicht hervor.

Die Fertigteil-Carportanlage, bestehend aus 4 Doppel- und einem Einfach-Carport der Fa. OSMO/GARD, wurde 1996 erstellt.

Die MAEKER Hausverwaltung GmbH, Bad Salzuflen hat am 23.09.25 die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2025 per Mail zur Verfügung gestellt. Im Protokoll vom 11.12.24 ist unter Top 3 beschlossen worden, dass jeder Wohnungseigentümer künftig die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung/ Instandsetzung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster / Balkon-/ Wohnungseingangstüren einschließlich derjenigen für einen Austausch trägt.

Im Protokoll vom 17.09.25 ist unter Top 2 ausgewiesen, dass von den 8 Wohneinheiten seit Monaten nur von 2 Wohneinheiten das geforderte Hausgeld eingeht, die Eigentümer von 3 Wohneinheiten unbekannt verzogen sind und die Gebäudeversicherung durch den Versicherer mangels Beitragszahlung gekündigt worden ist.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 07.05.2026 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: XXXXXXXXXXXX zeitweise, ein Bevollmächtigter der Mieterin und Detlef Korf als Sachverständiger.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigelegten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungstichtag: 16.06.2026

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 15.05.2025
- Kopien der Teilungserklärungsurkunden 243/1988 u. 328/1988
- Auszug aus der Flurkarte vom 09.08.2023 und erfolgter Plausibilisierung
- 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 Bewertungseinheit ist mittels unbefristetem Einheitsmietvertrag seit dem 16.11.2021 für 500 € (Kaltmiete incl. Carport-Stellplatz Nr. 2) zzgl. Nebenkostenabschlag 100 € vermietet. Auf Basis getrennter Zähler für Strom und Wasser erfolgt hier die direkte Abrechnung mit dem Versorger. Lt. tel. Mitteilung der Mieterin wurde keine Kautions gestellt.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungstichtag nicht rückständig und weitere Maßnahmen nicht geplant.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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, 6. Auflage 2025
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 8. Auflage 2024
- 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). 27 km bis Kreisstadt Detmold. Anbindung in 3 km über Bundesstraße 238 Kalletal - Lemgo bzw. über Autobahn A2 Hannover - Dortmund. Bahnanbindung in Rinteln (18 km) bzw. Lemgo (15 km). Flughafenverbindungen in Hannover (77 km) bzw. Paderborn (72 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Der Ort Bentorf (ca. 950 Einwohner) als einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) bietet mit Sportplatz und Gaststätte sowie der letzten betriebsbereiten Windmühle im Originalzustand eine nur sehr eingeschränkte Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Apotheke sowie Infrastruktur für den täglichen befinden sich im 4 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dorfgebiet mit Bushaltestelle vor dem Haus. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehender eingeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe: 1.550 m²

Zuschnitt: Der Zuschnitt ist schiefwinklig, nahezu dreieckig und dreiseitig von Straßen umschlossen.

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

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die „Bentorfer Straße“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom 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:

Es besteht die begünstigende Baulast zum Anschluß an den Schmutzwasserkanal (Anlage 7). Es erfolgt meinerseits keine gesonderte Wertberechnung.

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:

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

Gebäudebeschreibung

Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts

Baujahr: 1982 (Wiederaufbau nach Brandschaden)
BGF: 131 m²
Wohn-/Nutzfläche: 108 m² (Eigentumswohnung)

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein / Kalksandstein. Alle weiteren Außenwände in Massivbauweise bis 50 cm Wandstärke.

Innenwände: tragend: Kalksandstein MG II
nicht tragend: Kalksandleichtstein MG II
Wohnungstrennwand: Kalksandstein MG II

Decken: PVC- bzw. Textilbelag auf schwimm. Estrich und Stahlbeton.

Dächer: Satteldach mit 30° Neigung, Holzkonstruktion mit dunkler Betondachziegeleindeckung.

Treppen: Natursteinbelag auf Stahlbeton, 90 cm hohes Brüstungsgeländer aus Stahl.

Dämmungen: Dachschrägen: 10 cm Mineralwollisolierung und Gipskartonverkleidung

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüren (Haupt- und Nebeneingang): aus Holz mit Glasfüllung, einflügelig.
Innentüren aus Holz in Stahlzarge

Fenster: Holz-Verbundfenster aus 1983 mit Doppelfalz und Isolierverglasung, Rollläden in Kunststoff

Fußböden: Küche und sanitäre Räume: Fliesen
Rest Wohnung: Laminat auf schwimm. Estrich und Stahlbeton.
Keller: Beton

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / Flur, Bad und Kinderzimmer mit Holzverschalung, Sanitäre Räume deckenhoch gefliest.

Sanitäre Einrichtungen: Toilette mit Boden-WC und Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss (über Durchlauferhitzer). Separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Acryltüre

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen.

Heizung: Elektroheizkörper als Wand- oder Mobilausführung.

Außenanlagen: Sowohl der Zugang zum Haupt- als auch zum Nebeneingang sind mit Waschbetonplatten (50 x 50) befestigt. Die Pkw-Stellplatzflächen sowie die Carportstellplätze sind geschottert. Ansonsten ist die Außenanlage mit Rasenfläche und Lebensbaumhecken angelegt.

Beurteilung: Das Gebäude weist insgesamt einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden jedoch nicht mehr bzw. nur eingeschränkt durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen neben altersbedingten Abnutzungen auch bauliche Schäden, die mittelfristig nachfolgende Reparaturen/Instandsetzungen erfordern:

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

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß: Putzschäden mit abplatzenden / hohl aufliegenden Putzschichten.

Mauerwerk: Putz-/Mauerwerksschäden durch Feuchte- oder Frosteinwirkung.

Dach: Undichtigkeiten im Dachbereich mit einzelnen Wasserschäden. Carportabdeckung überwiegend abgängig.

Fenster/Türen: Holzfenster mit abblätternder Lackierung / Anstrich erneuerungsbedürftig. Undicht schließend teilweise mit Wassereintritt. Rollläden überwiegend funktionslos.

Elektro: Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen. Es sind Schäden (Verschmorungen) an den Steckdosenverkleidungen sichtbar - lt. Vertreter der Mieterin sind in der Wohnung nur noch 5 Steckdosen nutzbar,

Heizung und Warmwasser: Lt. Vertreter der Mieterin ist, abweichend zur Ausstattung der anderen Wohneinheiten im Haus, innerhalb dieser Wohnung keine elektrische Deckenheizung vorhanden.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts**

Baujahr: 1982
BGF: 131 m²
Wohn-/Nutzfläche: 108 m² (Eigentumswohnung)

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis), ausgestellt am 23.08.2014 (**gültig bis 22.08.2024**) durch Schornsteinfegermeister Marco Sorhage aus Vlotho, vor. Eine Aktualisierung ist lt. Hausverwaltung bisher nicht erfolgt.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht bzgl. des Endenergiebedarfes der Energieeffizienzklasse E (138,9 kWh/m² x a) und des Primärenergiebedarfes der Klasse H (333,4 kWh/m² x a)

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 4080008

Gemarkungsname Bentorf Ortsteil Harkemissen

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Dorfgebiet

Geschosszahl I-II Fläche 900 m²

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße und den Zuschchnitt berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 94.

Grundstücksgröße gesamt: 1.550 m² GFZ vorh.: 0,45

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: -6,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,94

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2026: 95,00 Euro / m²

GFZ: 0,06

Faktor: 0,94

Bodenwert (95,00 Euro / m² x 0,94): 89,30 Euro / m²

Grundstücksgröße: 1.550 m²

Miteigentumsanteil: 109 / 1000

Bodenwertanteil (1.550 m² x 109 / 1000 x 89,30 Euro / m²): 15.087,23 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 15.100 Euro

Sachwert Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts

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:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	765,00 Euro/m ²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2026):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe
	→ 0,903

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	19,00 %
Ausgangswert:	691,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2025):	133,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
133,90 / 0,708 =	189,124

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1982
Jahr des Stichtags:	2026
Alter zum Stichtag:	44 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	36 Jahre
erhöht/verkürzt um:	-14 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	22 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	72,5 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
131 m ²	x	691,00 Euro/m ²	x	1,8912	=	171.193,32 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	600,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	171.793,32 Euro
Alterswertminderung (72,5 %)	124.550,16 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	47.243,16 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	5.153,80 Euro
--	---------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (72,5 %):	3.736,51 Euro
--	---------------

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	500,00 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.917,29 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	49.160,45 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	49.200,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Eingangsüberdachung / -podest -anteilig		300,00 Euro	1,00	300,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 300,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8912 567,36 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 600,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Carportstellplatz Nr. 2		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 500,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 500,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen (gerundet auf 0 Stellen) : 500,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Eigentumswohnung Nr. 2 im EG rechts	49.200,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	49.200,00 Euro
	Bodenwert:	15.100,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	64.300,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	64.300,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	64.300,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Allgemeiner Instandhaltungsstau und vorhandene Mängel im Ansatz über Alterswertminderung	- 7,78 %	- 5.000,00 Euro
Sonstiges	Individueller Ansatz mit Hinweis auf das Kostenrisiko zu unbezahlten Hausgeldern zu 6 Wohneinheiten	-15,55 %	-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -15.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 49.300,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 0 Stellen): 49.300,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schafts- zinssatz (%)
ETW - vermietet	4,42	Lt. tel. Auskunft durch Mieterin	110,80	490,00	5.880,00	3,00

Zwischensumme: 5.880,00 Euro

Carport-Stellplätze: 1 Stpl.
10,00 Euro / Stpl. → 120,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 6.000,00 Euro
Summe angemessene Miete: 6.000,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	25,00 %	13,27 Euro / W-/NFL	1.470,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	20,00 %	24,00 Euro / W-/NFL	24,00 Euro
Verwaltungskosten:	5,00 %	2,71 Euro / W-/NFL	300,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,08 Euro / W-/NFL	120,00 Euro

Miet-Reinertrag: 38,01 Euro / W-/NFL 4.086,00 Euro

Miet-Reinertrag: 4.086,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
eigegenutzt	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
15.100,00 Euro 453,00 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 3.633,00 Euro

Restnutzungsdauer: 22 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 3,00 %
Kapitalisierungsfaktor: 15,94

Gebäudeertragswert: 57.910,02 Euro

zzgl. Bodenwert: 15.100,00 Euro
Ertragswert: 73.010,02 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 73.010,02 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Allgemeiner Instandhaltungsstau und vorhandene Mängel im Ansatz über Alterswertminderung I	- 6,85 %	- 5.000,00 Euro
Sonstiges	Individueller Ansatz mit Hinweis auf das Kostenrisiko zu unbezahlten Hausgeldern zu 5 Wohneinheiten	-13,70 %	-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -15.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 58.000,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 12,00 72.000,00 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:	15.100 Euro
Sachwert:	49.300 Euro
Ertragswert:	58.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	58.000 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	58.000 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 07.07.2026

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager 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: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 13

Seitenansicht mit Hauseingang



Bild: 2 / 13

Treppenhaus mit Wohnungseingangstür



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 13

Bad



Bild: 4 / 13

Küche



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 13

E-Unterverteilung in der Wohnungsflurwand zum
Treppenhaus vor Schlafen



Bild: 6 / 13

Waschraum im EG mit separaten Wasseruhren /
WE



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 13

Kellerflur mit Putzabplatzungen



Bild: 8 / 13

Südwestansicht mit Terrasse und Gartenzugang



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 13

Südansicht mit Carportanlage



Bild: 10 / 13

Bsp. für Putzabplatzungen im Fassadenbereich



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 13

Putzabplatzungen im Fassadenbereich zur
Eingangstreppe



Bild: 12 / 13

Aussenanlage - Stellplatzfläche vorm Haus



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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: 13 / 13

Aussenanlage - Gartenfläche / rechts Carportanlage mit Schäden im Bereich der Dacheindeckung



Anlage:

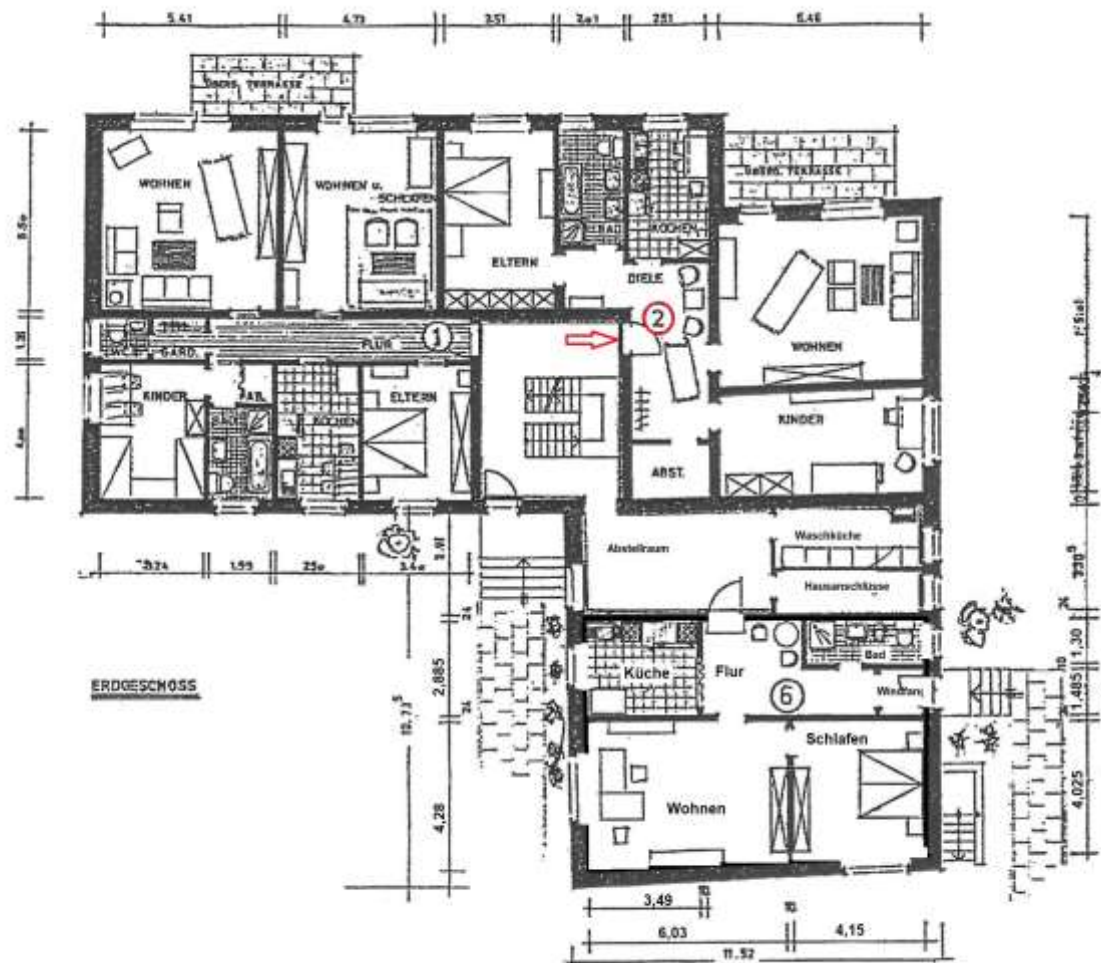
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 5

ETW Nr. 2 im Erdgeschoss (rechts)



Anlage:

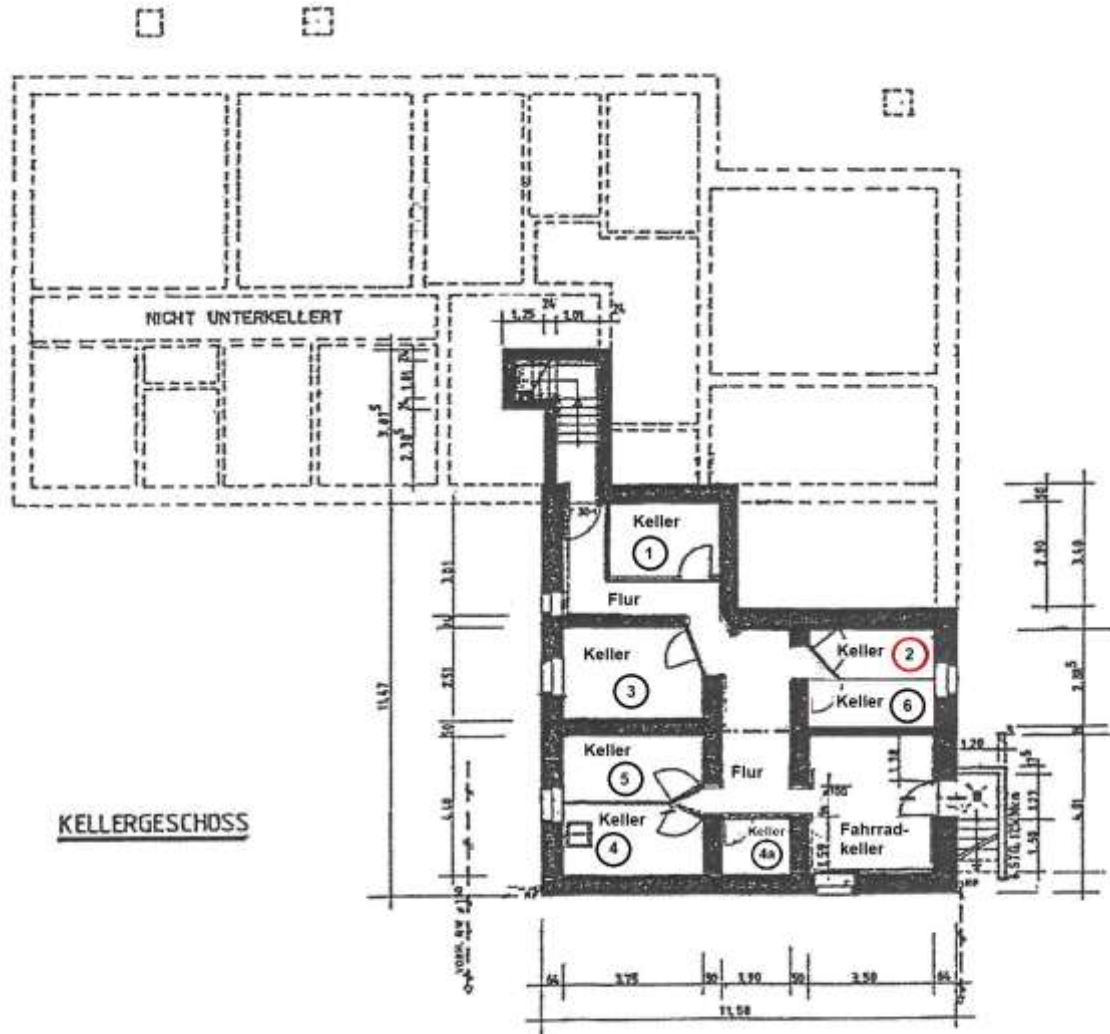
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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 / 5

Keller Nr. 2



Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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

Flächenberechnungen zum Haus

Baukostenberechnung

I. Bebaute Fläche:

Hauptgebäude = Bauteil A

Anbau = " B

$$A = 23,63 \times 12,05 + 11,0 \times 1,87 - 6,88 \times 2,75 = 286,35 \text{ m}^2$$

$$B = 11,40 \times 11,43 = 130,30 \text{ "}$$

$$\underline{416,65 \text{ m}^2}$$

$$\text{Keller A} = 3,875 \times 1,49 + 1,25 \times 1,49 = 7,63 \text{ m}^2$$

$$\text{" B} = 11,58 \times 11,47 - 6,10 \times 3,40 = 112,08 \text{ "}$$

$$\underline{119,71 \text{ m}^2}$$

II. Geschöshöhen:

Kellergeschoß = 2,25 m

Auffüllung A = 0,50 m

	A	B
Erdgeschoß	= 2,75 m	= 3,25 m
Obergeschoß	= 2,75 m	= 0,90 m (Drempe)
Dachgeschoß	= 0,90 m (Drempe)	
	6,40 m	4,15 m
" - Rest	= 2,75 - 0,90 = 1,85 m	
Spitzboden A	= 1,60 m	
" B	= 1,30 m	

III. Umbauter Raum:

$$\text{Kellergeschoß} = 119,71 \times 2,25 = 269,35 \text{ m}^3$$

$$\text{Auffüllung A} = 286,35 \times 0,50 - 7,63 \times 0,50 = 139,36 \text{ "}$$

$$\text{EG+OG+Drempe (A)} = 286,35 \times 6,40 = 1832,64 \text{ "}$$

$$\text{EG+Drempe (B)} = 130,30 \times 4,15 = 540,75 \text{ "}$$

$$\text{DG A} = 286,35 \times (1,85 + 1,60) / 6 = 164,65 \text{ "}$$

$$\text{DG A ausgebaut} = (11,4 + 4,7) / 2 \times 1. \text{ M. } 13,5 \times 1,85 = 201,05 \text{ "}$$

$$\text{DG A Gaube} = 5,5 \times 3,9 \times 1,85 / 2 = 19,84 \text{ "}$$

$$\text{DG B} = 130,30 \times (1,85 + 1,60) / 6 = 64,06 \text{ "}$$

$$\underline{3231,70 \text{ m}^3}$$

Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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

Wohnflächenberechnung

Planung - Beratung - Erstellung und Vertrieb von Bauleistungen

RTS GmbH, - An der Kronprinzenbrücke 5 - 4972 Löhne 1 - Telefon 05732/5506

Bauvorhaben : Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses

Bauherr : Bauherrngemeinschaft

Hochweg 2, 4925 Kalletal-1

Beort : 4925 Kalletal-Harkemissen, Bentorfer Str. 5

Wohn- und Nutzflächenberechnung

ERDGESCHOSS

Wohnung 1 :

Kinderzimmer

"

Küche

Bad

WC

Abstellraum

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Terrasse

3,26 x 4,01 x 0,97

3,01 x 4,01 x 0,97

2,51 x 4,01 x 0,97

2,01 x 2,76 x 0,97

1,51 x 1,26 x 0,97

2,01 x 1,135 x 0,97

5,41 x 4,885 x 0,97

5,41 x 5,41 x 0,97

5,00 x 1,75 x 0,25

= 12,68 m²

= 11,71 "

= 9,76 "

= 5,38 "

= 1,22 "

= 2,21 "

= 25,64 "

= 28,39 "

= 2,19 "

110,82 m²

Wohnung 2 :

Wohnzimmer

Küche

Bad

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Abstellraum

Terrasse

6,64 x 5,165 x 0,97

2,51 x 4,01 x 0,97

2,01 x 3,51 x 0,97

6,64 x 2,885 x 0,97

(2,385 x 5,29 + 2,135 x 1,785) x 0,97 (Flur)

5,41 x 3,185 x 0,97

1,51 x 2,385 x 0,97

5,25 x 2,20 x 0,25

= 33,27 m²

= 9,76 "

= 6,84 "

= 18,58 "

= 15,93 "

= 16,71 "

= 3,49 "

= 2,89 "

107,47 m²

Gewerblich 6 :

Büro

Büro

Aufenthalter.

Garderobe

WC

4,01 x 3,885 x 0,97

6,34 x 4,01 x 0,97

4,385 x 2,635 x 0,97

(2,51 x 2,635 + 1,25 x 1,26) x 0,97

3,21 x 1,26 x 0,97

= 15,11 m²

= 24,66 "

= 11,21 "

= 9,01 "

= 3,92 "

Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 5/26

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

Grundbuch-Bestandsverzeichnis - ergänzend ist in der Urkunde vom 24.09.1991 die Stellplatzzuordnung erfolgt

Amtsgericht Lomgo		Grundbuch von Kalletal				Blatt 4998	Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b	c	d	e	4		
-1	-	126/1000 (Einhundertsechszwanzigtausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Bentorf	6	92	4998	Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 5	15	50	
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, Nr. 2 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 2 des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4997, 4999, 5000, 5001, 5002) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 6. September 1988/1. Dezember 1988 Bezug genommen. Eingetragen am 1. März 1989.							
			Wiener			Fasse			
2/zu 1	-	Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 5108. Eingetragen am 12. November 1991.							
			Völkel			Pielmeier			
3/zu 1	-	Die Teilungserklärungen vom 08. September / 01. Dezember 1988 und 24. September 1991 sind geändert. Der Miteigentumsanteil beträgt nur noch 109/1000 Anteil. Der hier eingetragene veränderte Miteigentumsanteil ist weiter beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 5248. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18. Mai 1993 eingetragen am 09. Dezember 1993.							
			Wiener			Pielmeier			
3									3
2									2
1									1

letzte Änderung 16.04.2026 - Amtlicher Ausdruck vom 16.04.2026 - Seite 3 von 14