

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:
Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstraße 56, 32699 Extertal - Asmissen
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 14.10.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 23.08.2024 ermittelt mit

151.000 Euro

Az.: 014 K 006/24

Beschreibung

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksadresse:	Bahnhofstraße 56 32699 Extertal
Grundbuch von Extertal:	Blatt: 931
Kataster:	Gemarkung: Asmissen Flur: 5 Flurstück: 612 Größe (m ²): 1.324
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	151.000 Euro
Wertermittlungstichtag:	23.08.2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdatei	5
Allgemeine Objektdatei	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Wohn- u. Geschäftshaus	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Wohn- u. Geschäftshaus	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Wohn- u. Geschäftshaus	15
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	17
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	18
Ertragswert	19
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:	29
Anlage:	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	23.08.2024
Wertermittlungsstichtag	23.08.2024

Gebäude 1: Wohn- u. Geschäftshaus Baujahr: 1948 (Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. In der Bauakte sind gemäß Bauschein vom 21.02.1948 Umbaumaßnahmen eines Lagers und Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnung dokumentiert).	
Wohn- / Nutzfläche	252 m ² / 328 m ² (580,00 m ²)

Summe Sachwert gesamt:	138.400 Euro
Rohertrag	35.520,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 10.478,40 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,52 %
Vervielfältiger	9,67
Restnutzungsdauer	13 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	Allgemeiner Instandhaltungsstau
Rechte und Belastungen	Gas-Leitungsrecht / Abstandsflächenbaulast
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	

Bodenwert	44.500 Euro
Ertragswert	151.200 Euro

Verkehrswert	151.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 006/24
Ortstermin:	23.08.2024
Wertermittlungstichtag:	23.08.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bahnhofstraße 56 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.324 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	22.02.2024
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	931

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Asmissen
Flur:	5
Flur / Flurst.:	612
Größe (m ²):	1.324
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 56

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 bis 2 gelöscht
- Lfd. Nr. 3 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen, Betreiben und zur Unterhaltung einer Gasrohrleitung) zugunsten der Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 26. August 1982 eingetragen am 7. September 1982.
- Lfd. Nr. 4 bis 6 gelöscht
- Lfd. Nr. 7 Rückauflassungsvormerkung für Voreigentümer

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Wohn- u. Geschäftshaus	1948	580	591	803	
Summe gesamt:		580 m²	591 m²	803 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,45**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Die Fläche im Erdgeschoss wird als Gewerbefläche (Imbiss) bzw. Lagerfläche genutzt. Im Ober- und Dachgeschoss sind 3 Wohnungen mit 79 m², 87 m² und 86 m² Wohnfläche vorhanden.

Der vorhandene eingeschossige Anbau ist nicht unterkellert. Aufgrund der früheren Nutzung als Diskothek sind die Fensterflächen von innen lichtdicht verschlossen. Die aktuelle Nutzung beschränkt sich auf eigengenutzte Lagerfläche.

Aus der Bauakte des Kreises Lippe ergeben sich neben den Umbaumaßnahmen von Lagerfläche und dem Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit aus 1948 auch Nutzungsänderungen sowie der Anbau einer Schankterrasse aus 2008.

Die Gebäudeausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1970er-Jahre und weist Instandhaltungsstau auf.

Die Hausverwaltung erfolgt in Eigenregie der Eigentümerin bzw. ihrer Familie.

Die Wohnnutzung ist aufgrund der gewerblichen Umgebungsbebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen wenig attraktiv. Die Nachfrage nach derartigen Gewerbeobjekten ist in der Objektlage stark eingeschränkt. Entsprechend beurteile ich die Vermarktungsmöglichkeit als eingeschränkt.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 12.07.2024 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: XXXXXXXXXXXX als Gläubiger und Antragsteller der Zwangsversteigerung, XXXXXXXXXXXX als Eigentümerin mit ihrem Vater XXXXXXXXXXXX als Betreiber der Gewerbeinheit 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 Beteiligten zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 23.08.2024

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 22.02.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 07.08.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Eigentümers und des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

- 1) Ein **Kanal-Dichtheitsnachweis** gemäß § 45 BauO NRW lag beim Ortstermin nicht vor und wurde bisher auch nicht angefordert.
- 2) Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss wird von der Familie der Eigentümerin selbst betrieben bzw. die weiteren Räumlichkeiten als Lagerraum eigengenutzt. Gleiches gilt für die Wohnung im Obergeschoss links.
- 3) Lt. vorgelegtem unbefristeten Einheitsmietvertrag ist ein ½-Anteil der Wohnung im Obergeschoss rechts seit 01.03.24 für Kaltmiete 250 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung von 82,50 € und Heizkostenvorauszahlung von 90 €, somit monatlicher Gesamtmiete von 422,50 € vermietet. Es ist eine Mietkaution von 1.000 € vereinbart.
- 4) Lt. vorgelegtem unbefristeten Einheitsmietvertrag ist ein ½-Anteil der Wohnung im Dachgeschoss seit 08.12.23 für Kaltmiete 260 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung von 120 € und Heizkostenvorauszahlung von 110 €, somit monatlicher Gesamtmiete von 490 € vermietet. Es ist eine Mietkaution von 750 € vereinbart.
- 5) Lt. vorgelegtem unbefristeten Einheitsmietvertrag ist ein ½-Anteil der Wohnung im Dachgeschoss seit 01.09.24 für Kaltmiete 300 € zzgl. Betriebskostenvorauszahlung von 120 € und Heizkostenvorauszahlung von 150 €, somit monatlicher Gesamtmiete von 570 € vermietet. Eine Mietkaution ist in dem Vertrag nicht ausgewiesen.
- 6) Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.
- 7) 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 - 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, 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). 35 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnanbindungen in Rinteln (12 km) bzw. Lemgo (16 km). Flughafenbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 70 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Asmissen (ca. 2.000 Einwohner) ist eine der 12 Ortsteile der Gemeinde Extertal (ca. 11.000 Einwohner). Neben Kirche, Kindergarten sowie Einkaufsmärkten ist der Hauptteil der gewerblichen Unternehmen der Gemeinde im Ort ansässig. Im angrenzenden Bösingfeld, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Extertal, sind weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Schulen, Ärzte u. Apotheken etc. vorhanden und fußläufig erreichbar.

Grundstück:

Größe: 1.324 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 47 m, bei einem annähernd dreieckigem Zuschnitt.

Bodenverhältnisse:

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

Erschließung:

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

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück befindet sich innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Es 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:

Abstandsflächenbaulast BlattNr: ETAS00038 in Größe von 22,82 m² im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu Gunsten der angrenzenden Baustoffhandlung vom 08.10.2009.
Aufgrund der stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstückbereiches beurteile ich dieses Recht als wertneutral.

Gebäudebeschreibung Wohn- u. Geschäftshaus

Baujahr: 1948 (Um- bzw. DG-Ausbaujahr)
BGF: 803 m²
Wohn-/Nutzfläche: 580 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände Massivbau: KG 50 cm / EG und OG 30 cm stark; beidseitig verputzt. Westgiebel Hauptgebäude verklindert.

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel

Decken: KG als Massivdecke mit Estrich / EG und OG als Holzbalkendecke / OG-Decke als abgehängte Decke in Trockenbau (Rigips)

Dächer: geneigtes Dach / Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Braas Betonpfannen / Spitzboden ohne Folie/Dämmung. Eingeschossiger Anbau mit Well-Eternitplatteneindeckung aus 1978 (Asbestgehalt nicht ausgeschlossen) als Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Dachkonstruktion mit 10 cm Aluflex-Dämmung.

Treppen: Treppen einläufig mit Tritt- und Setzstufen sowie Geländer in Holz.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüren in Kunststoff mit Glasausschnitt, aufgedoppelt, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, lackiert in Naturholz, ohne Glasausschnitt, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

Fenster: Kunststofffenster (einzelne Holzfenster) mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall. OG-straßenseitig mit Rollläden in Kunststoff. EG-rechts „Imbiss-Stube“ giebelseitig mit Glasbausteinen.

Fußböden: EG-links mit Gastraum, WC-Anlage und Küche sowie Bedarfsraum im Anbau in Fliesen, Flure sowie weitere und Wohnräume in PVC, teilweise Laminat. EG-rechts „Imbiss-Stube“ ohne Belag.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. EG-Küche deckenhoch gefliest. Sanitäre Räume teilgefließt.

Sanitäre Einrichtungen: EG-Gewerbebereich mit Wand-WCs in Einbau-Ausführung, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss / Einhebel-Mischer. Herren-WC mit Urinalbecken. In den Wohnungen Bäder mit Duschen und gemischt von Boden-WC mit Druckspülung bis Wand-WCs in Einbauausführung.

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Ein Zählerschrank mit 2 Zählern, 5 weitere Zähler daneben im offenen EG-Flurbereich vor der Kellertreppe.

- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung, Marke Oertli Typ PKR 255, Modell 2000, Heizkessel als Niedertemperaturkessel; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen in fast allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasser-Wärmepumpe der Marke Stiebel Typ. WWK300 mit 300 l-Speicher. Doppelwandige Öltanks im Keller des Gebäudes.
- Außenanlagen:** Straßenseitig ist die Freifläche zur Nutzung als Parkplatzfläche bitumiert, ansonsten teilgeschottert.
- Beurteilung:** Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Neben der einfachen Ausführung des Gebäudes werden Bauschäden sichtbar, die auf eine unterlassenen Instandhaltung zurückzuführen sind. Die Verwendungsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch eingeschränkt. Folgende Reparaturen/Instandsetzungen sind kurzfristig durchzuführen:

Baumängel und -schäden:

- Kellergeschoß:** teilweise Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern
- Mauerwerk:** Farbanstrich Putzfassade teilweise verdreckt bzw. ablösend
- Decken:** EG-Sanitärbereich mit Schimmelbildung im Deckenbereich durch defektes Fallrohr
- Dach:** Dach mit unzureichender / fehlender Wärmedämmung. Zink-Dachrinnen u. Fallrohre unvollständig angeschlossen bzw. teilweise abgängig.
- Fußböden:** Insbesondere PVC-Beläge teilweise uneben / mit teilweise starken Abnutzungen
- Elektro:** Die offene Ausführung (ohne Zäblerschrank) mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nicht mehr / nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
- Sanitäre Einrichtungen:** DG-Bad mit fehlender Fliesenverfugung und Einfachglas-Schornsteinfegerausstieg
- Heizung und Warmwasser:** Die Heizkörper und -leitungen sind teilweise für eine Schwerkraftheizung dimensioniert und genügen nicht heutigen Anforderungen.
- Schall- und Wärmeschutz:** Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:
- Decken
- Dach
Ausserdem sind im gesamten Objekt keine Rauchmelder angebracht.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Wohn- u. Geschäftshaus**

Baujahr: 1948 (Um- bzw. DG-Ausbaujahr)
BGF: 803 m²
Wohn-/Nutzfläche: 580 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für den Wohngebäudeanteil im OG und DG liegt ein Energieausweis, ausgestellt am 01.02.2017, auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Wohngebäudeanteils entspricht der Energieeffizienzklasse F mit einem Endenergiebedarfswertes von 161,7 kWh/(m²xa).

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 4060005

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart gewerbliche Baufläche

Geschosszahl I Fläche 100-10000 m²

Für den Grundstückszuschnitt mit eingeschränkter Bebauungsmöglichkeit nehme ich einen Abschlag von 20% vor.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	591,00 m ²	GFZ zul.:	0,45
Geschossfläche Bestand:	591,00 m ²	GFZ vorh.:	0,45
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: 0,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: -20,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,8

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024: 42,00 Euro / m²

GFZ: 0,45

Faktor: 0,8

Bodenwert (42,00 Euro / m² x 0,8): 33,60 Euro / m²

Grundstücksgröße: 1.324 m²

Bodenwert gesamt (1.324 m² x 33,60 Euro / m²): 44.486 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 44.500 Euro

Sachwert Wohn- u. Geschäftshaus

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:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	860,00 Euro/m ²

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:	18,00 %
Ausgangswert:	796,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Mai 2024):	129,40
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709	
129,40 / 0,709 =	182,511

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1948
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	76 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	13 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	13 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	83,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
803	x	796,00 Euro/m ²	x	1,8251	=	1.166.582,02 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	91.300,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	1.257.882,02 Euro
Alterswertminderung (83,8 %)	1.054.105,13 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	203.776,89 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	37.736,46 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (83,8 %):	31.623,15 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	6.113,31 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	209.890,20 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	209.900,00 Euro

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

Gebäude: Wohn- u. Geschäftshaus

Baujahr:	1948
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	76 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	4 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 1 von 20 nicht modernisiert (0-1 Punkt)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	13 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	13 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : Wohn- u. Geschäftshaus

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Teilkeller mit ca. 80 m ² Nutzfläche und 3 Zugängen		25.000,00 Euro	1,00	25.000,00 Euro
	Gaube		25.000,00 Euro	1,00	25.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:	50.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8251	91.255,00 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 91.300,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohn- u. Geschäftshaus	209.900,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	209.900,00 Euro
	Bodenwert:	44.500,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	254.400,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	254.400,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	254.400,00 Euro
 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
	Besondere Sondernutzungsrechte:	
	Sonstiges:	
	allgemeiner Instandhaltungsstau sowie fehlende Rauchmelder im gesamten Objekt	
	580 m ² (Wohn-/Nutzfläche) x 200 €	
	-45,60 %	-116.000,00 Euro
	 Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	 -116.000,00 Euro
	 Summe Verfahrenswert gesamt:	 138.400,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):	138.400,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
EG-Gewerbe-Imbiss-Familie - Eigennutzung	4,75	manuell	158,00	750,00	9.000,00	6,00
EG-Gewerbe – Familie -Lagernutzung	4,41	manuell	170,00	750,00	9.000,00	6,00
OG-Whg. links – Familie - eigengenutzt	5,06	manuell	79,00	400,00	4.800,00	3,00
OG-Whg. rechts -vermietet	5,75	manuell	87,00	500,00	6.000,00	3,00
DG-Whg. -vermietet	6,51	manuell	86,00	560,00	6.720,00	3,00

Zwischensumme: 35.520,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche bzw. kalkulierte Miete: 35.520,00 Euro
Summe angemessene Miete: 35.520,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	21,00 %	12,86 Euro / W-/NFL	7.459,20 Euro
Verwaltungskosten:	5,50 %	3,37 Euro / W-/NFL	1.953,60 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	3,00 %	1,84 Euro / W-/NFL	1.065,60 Euro

Miet-Reinertrag: 43,18 Euro / W-/NFL 25.041,60 Euro

Miet-Reinertrag: 25.041,60 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EG-Gewerbe-Imbiss-Familie	6,00 %
EG-Gewerbe - Lagernutzung	6,00 %
OG-Whg. links -eigengenutzt	3,00 %
OG-Whg. rechts -vermietet	3,00 %
DG-Whg. -vermietet	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 4,52 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
 44.500,00 Euro 2.011,40 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 23.030,20 Euro

Restnutzungsdauer: 13 Jahre
 Zinssatz: 4,52 %
 Vervielfältiger: 9,67

Gebäudeertragswert: 222.702,03 Euro

zzgl. Bodenwert: 44.500,00 Euro
Ertragswert: 267.202,03 Euro
 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 267.202,03 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Sonstiges:

allgemeiner Instandhaltungsstau sowie fehlende Rauchmelder
im gesamten Objekt580 m² (Wohn-/Nutzfläche) x 200 €

-43,41 %

-116.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-116.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):**151.200,00 Euro****Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor:

7,00

248.640,00 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:	44.500 Euro
Sachwert:	138.400 Euro
Ertragswert:	151.200 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	151.200 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	151.000 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 14.10.2024

finanz-domicil
Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankehäuser 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: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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: Südansicht



Bild: 2 / 12

Beschreibung: Südostansicht



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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: Hauseingangsbereich zu den Wohnungen / rechts Keller und Stromzähler



Bild: 4 / 12

Beschreibung: Treppenhaus OG zum DG



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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: Wohnen OG links



Bild: 6 / 12

Beschreibung: Bad OG rechts



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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: Stromzähler im EG-Flur vor dem Kellerzugang



Bild: 8 / 12

Beschreibung: Stromzähler-schrank im EG-Flur vor dem Kellerzugang



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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: EG-rechts „Imbiss-Stube“



Bild: 10 / 12

Beschreibung: EG links Gastraum mit Theke



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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

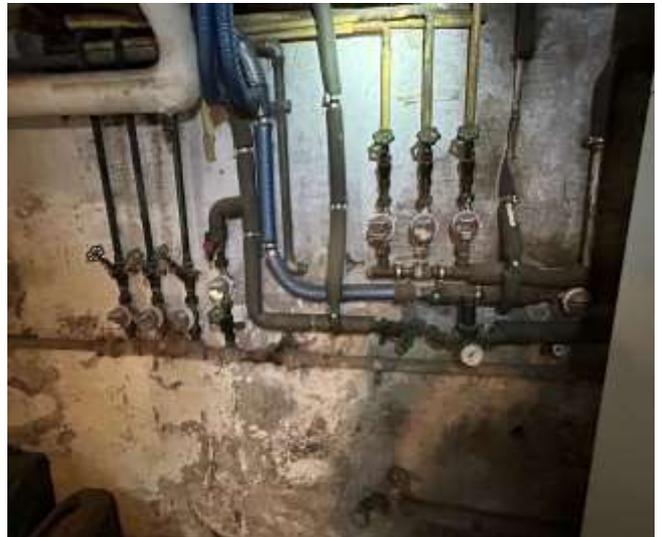
Bild: 11 / 12

Beschreibung: Heizungskeller



Bild: 12 / 12

Beschreibung: Zwischenzähler für Warm- und Kaltwasser im KG



Anlage:

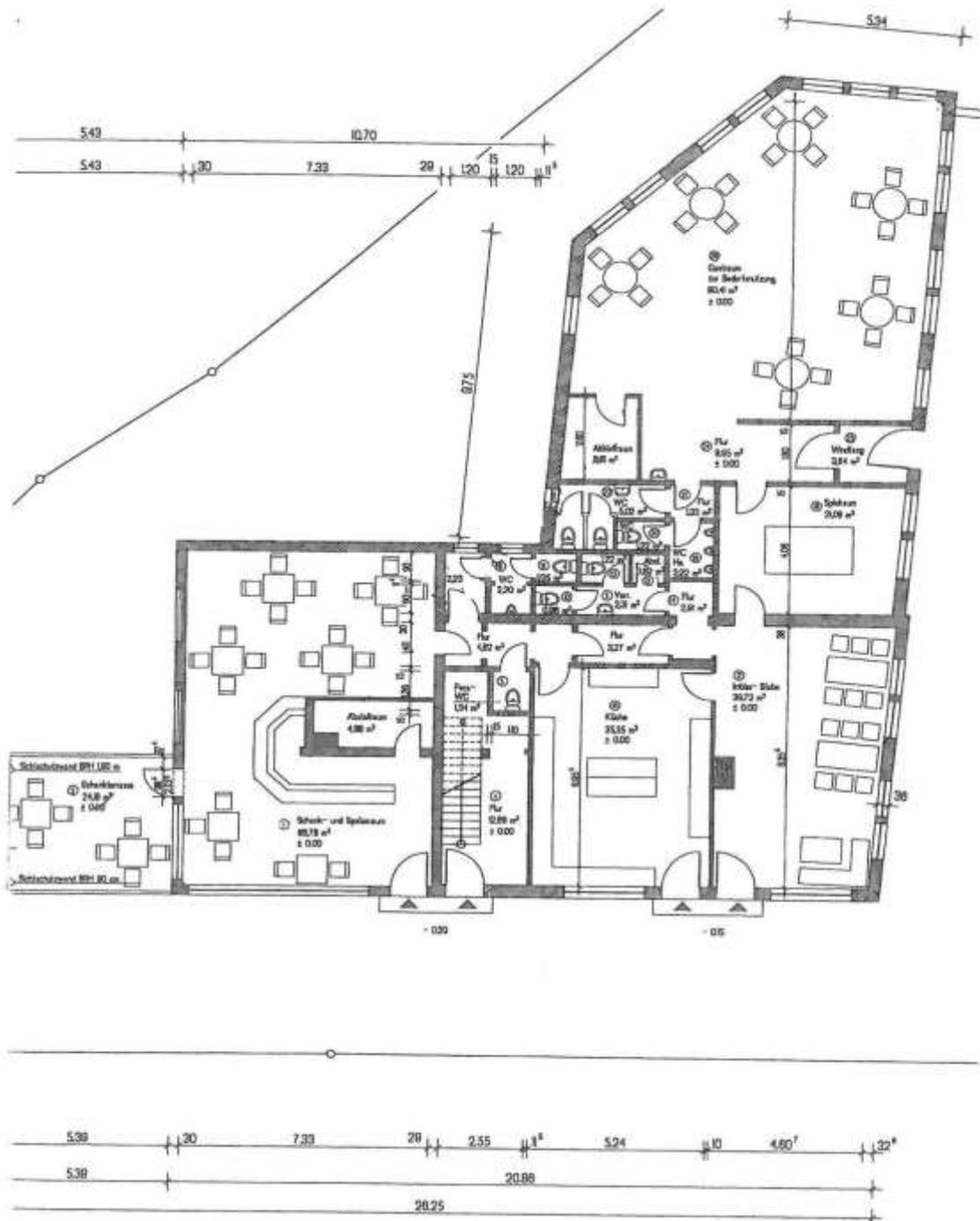
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

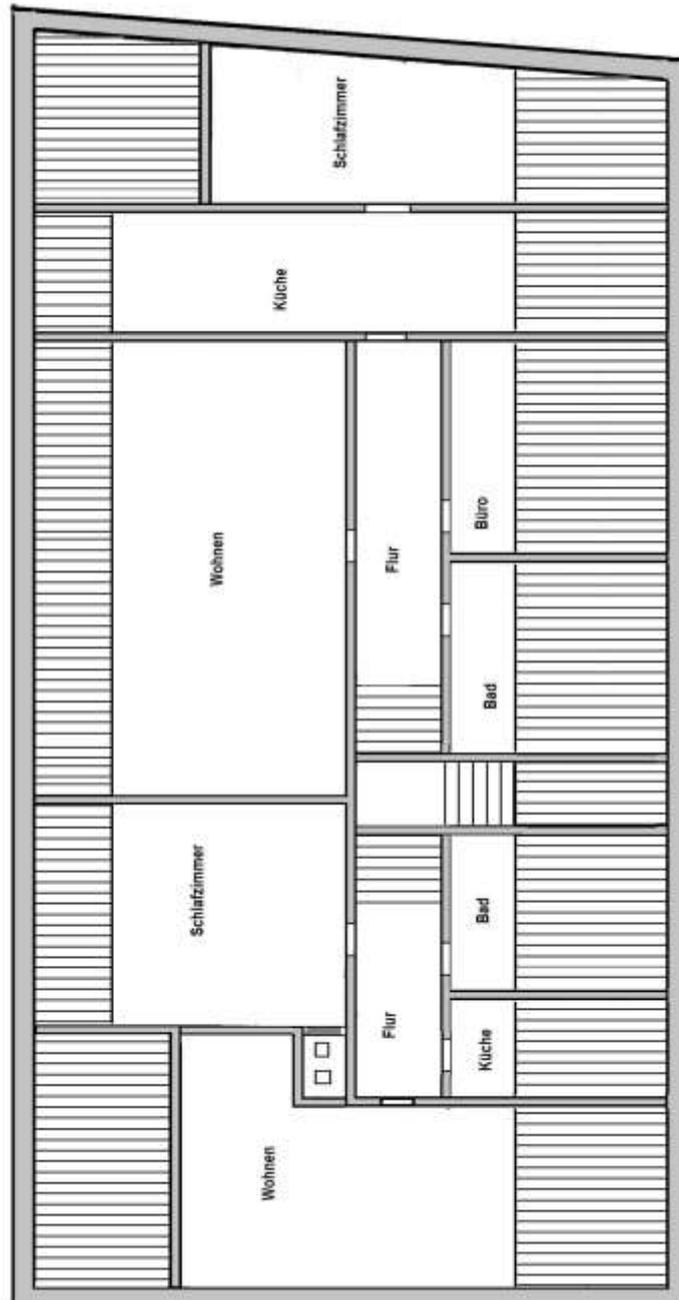
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Anlage:

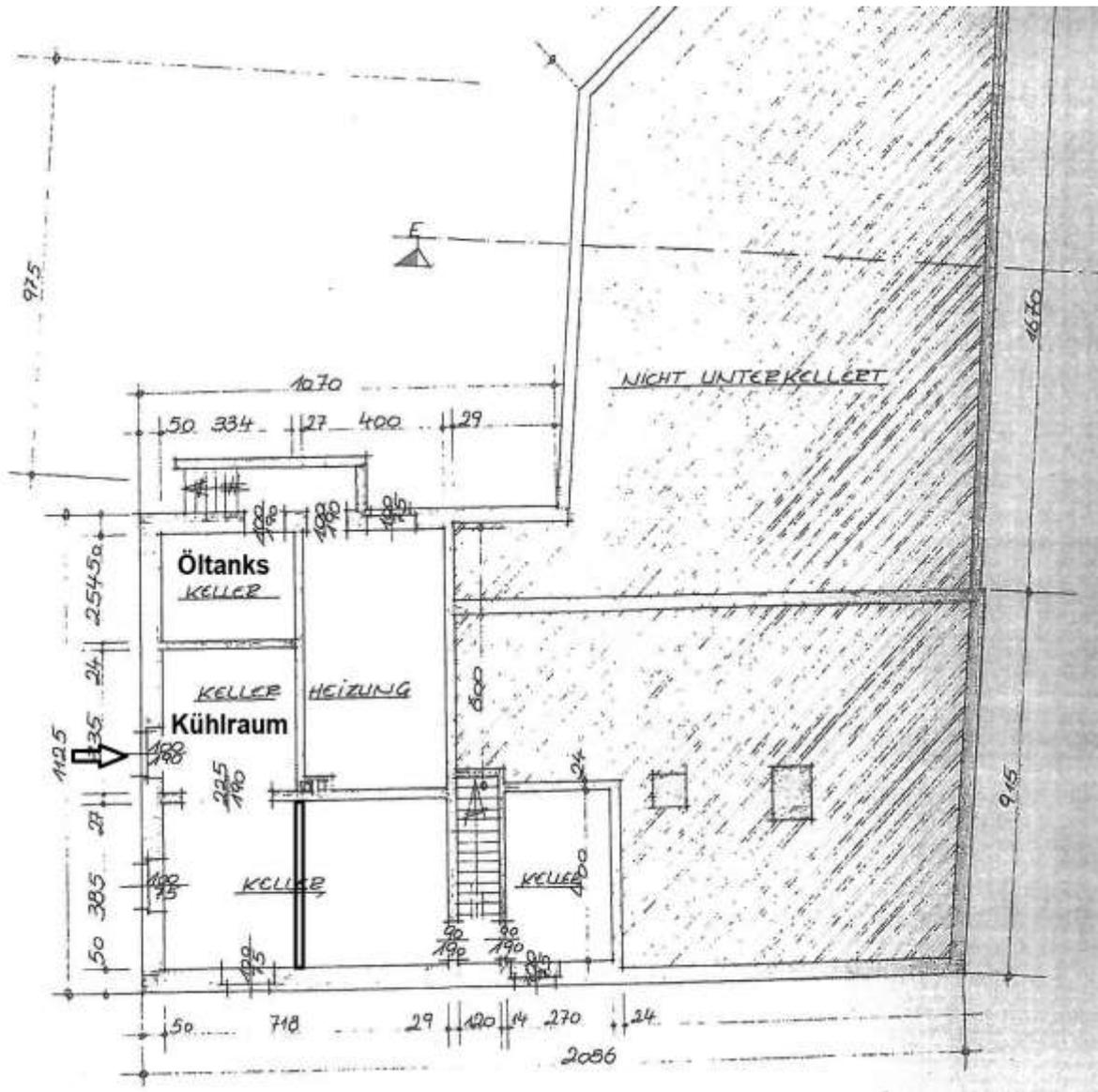
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss Kellergeschoss



Anlage:

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 56, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 006/24

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: 6 / 6

Beschreibung: Abstandsflächen-Baulast

Kreis Lippe Der Landrat

Kreis Lippe - Der Landrat - 32754 Detmold

Gemeinde Extertal
- Der Bürgermeister -

32699 Extertal

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom

GEMEINDE EXTERTAL
 Der Bürgermeister
 dt. 13. OKT. 2009
 FB: _____

Max Zeichen
63 30 ET 51/09

Kreis Lippe Der Landrat
Felix-Fecherbach-Str. 5
D-32758 Detmold
Tel: 05231 62-0
www.lippe.de

Bürger- und
Unternehmensservice
Frau Schröder
Zimmer 620
Tel: 05231 62 - 6200
fax: 05231 62 - 62 09

Ausfertigung für die Gemeinde

Baufastenverzeichnis Kreis Lippe **08.10.09**

BlattNr: **ETAS00038** Seite 1

Auf dem Baufastenblatt für das Grundstück

Gemarkung Asmissen, Flur 5, Flurstücke 612 sowie XXXX
 Extertal, Bahnhofstr. 56

ist folgendes eingetragen worden:

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
	Abstandsflächen	
1	Die für die Errichtung eines Baustoffhandlung (Az. 63 30 ET 51/09) auf den Flurstücken XXXX und XXXX , Flur XXXX der Gemarkung Asmissen, fehlenden Abstandsflächen werden wie im Lageplan dargestellt - auf das Flurstück XXXX - Abstandsflächen I und II sowie auf das Flurstück 612 - Abstandsfläche III übernommen, auf dort vorgezeichnete Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut. Datum Eintragung: 08.10.2009	

Begünstigte Flurstücke:
Gemarkung Asmissen, Flur 5, Flurstücke 1175 sowie 1177
 Extertal, Bahnhofstr. 54d.

Die vorstehende Abschrift stimmt mit der Eintragung im Baufastenverzeichnis wörtlich überein.

Verpflichtete Grundstückseigentümer:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eigentümer des begünstigten Grundstückes:

- RBB GmbH & Co.KG, vertr.d. XXXXXXXXXXXX, Hellweg 2, 32825 Blomberg

Der Landrat
Im Auftrag

Schröder