

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:  
Einfamilien-Wohnhaus mit Anbauten  
Bentorfer Straße 16, 32689 Kalletal - Bentorf  
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 21.10.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 18.09.2024 ermittelt mit

**150.000 Euro**

Az.: 014 K 019/24

## Beschreibung

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Bentorfer Straße 16 32689 Kalletal
<b>Grundbuch von Kalletal:</b>	Blatt: 7381
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 226 Größe (m <sup>2</sup> ): 921
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
<b>Eigentümer:</b>	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
<b>Eigentümer:</b>	<b>und</b> XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX <b>-je zu 1/2-Anteil-</b>
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>150.000 Euro</b>
je 1/2-Anteil	75.000 Euro
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>18.09.2024</b>

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus .....	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Einfamilienhaus .....	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	18
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	19
Sachwert sonstiger Anlagen .....	19
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	20
Ertragswert .....	21
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	23
Haftungsausschluss .....	24
Anlage Bilder .....	25
Anlage Bilder .....	26
Anlage Bilder .....	27
Anlage Bilder .....	28
Anlage Bilder .....	29
Anlage Bilder .....	30
Anlage Bilder .....	31
Anlage: .....	32
Anlage: .....	33
Anlage: .....	34
Anlage: .....	35
Anlage: .....	36
Anlage: .....	37
Anlage: .....	38
Anlage: .....	39

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	18.09.2024
Wertermittlungsstichtag	18.09.2024

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: 1888 fiktives Baujahr: 1965 (unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen)	
Wohn- / Nutzfläche	148,00 m <sup>2</sup> / 152,50 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	149.800 Euro
Rohertrag	9.000,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.520,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Vervielfältiger	17,01
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Sachwertfaktor	0,850
Baumängel und Schäden	Instandhaltungsstau mit Minderungsansatz 10.000 €
Rechte und Belastungen	Diverse Baulastbegünstigung zur Sicherstellung der Erschließung
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.013 Euro / m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert</b>	<b>78.700 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>152.200 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>150.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 019/24
Ortstermin:	18.09.2024
Wertermittlungstichtag:	18.09.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bentorfer Straße 16 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	921 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	14.05.2024
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	7381

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

Gemarkung:	Bentorf
Flur:	3
Flur / Flurst.:	226
Größe (m <sup>2</sup> ):	921
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 16

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

Lfd. Nr. 1 Über das Vermögen des XXXXXXXXXXXX, geboren am X.X.XX, ist das Insolvenzverfahren durch Beschluss des Amtsgerichts Arnberg vom 12.04.2023 (10 IK 66/233) eröffnet worden. Eingetragen am 26.04.2023.

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

-bleiben mangels werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

**Bebauung:**

<b>Gebäudeart:</b>	<b>Baujahr:</b>	<b>Wohn-/Nutzf:</b>	<b>GF:</b>	<b>BGF:</b>	
Einfamilienhaus	1888	148	188	316	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>148 m<sup>2</sup></b>	<b>188 m<sup>2</sup></b>	<b>316 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung: **0,20****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise bebaut. Es handelt sich vom Ursprung her um eine Hofstelle mit Stallanbauten. Das Hauptgebäude wurde in der Vergangenheit zur rein wohnwirtschaftlichen Nutzung und die Anbauten zur Nutzung als Garage, Lagerflächen bzw. Heizungsraum umgebaut. Detaillierte Informationen sowie Unterlagen einer Bauakte liegen dazu weder beim Kreis Lippe noch dem Bauamt der Gemeinde Kalletal vor.

## Allgemeine Objektdaten

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 07.08.2024 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 Miteigentümerin 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 Miteigentümerin zu Grunde.

### **Wertermittlungstichtag: 18.09.2024**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 14.05.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 22.08.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten der Gläubigerin
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

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

Das Bewertungsobjekt ist seit ca. einem Jahr unbewohnt.  
Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

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 - 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). 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 an der als Sackgasse ausgebildeten Anliegerstraße im Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehender eingeschossiger Wohnbebauung.

### Grundstück:

#### Größe:

921 m<sup>2</sup>

#### Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 30 m und einen unregelmäßigen Zuschnitt.

#### Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstücks ist nahezu 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 einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Und von dort über durch Baulastbegünstigungen gesicherte Privatwege (Flurstücke 202 und 228) sowohl zur Haus- als auch zur Garagenzufahrt. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation im Trennsystem) sind vorhanden. Das Breitbandkabel ist nicht ins Grundstück verlegt, verläuft im Erschließungsweg. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

#### Lage an öffentlicher Straße:

nein

#### 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:**

Die Erschließung sowie diverse Grenz- und Abstandsflächen sind über Baulasten gesichert. Im Einzelnen handelt es sich um die Baulasten BL 41, BL 42, BL 43, BL 49 und BL 113 die in den Anlagen 6 bis 14 in Text- und Kartenform dargestellt sind. Weitere private Vereinbarungen sind mir im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

## Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr: 1888  
BGF: 316 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 148 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

**Außenwände:** Außenwände im Kellergeschoss in Kalksandstein als Vorwandmauerung und in den Etagen in Ziegelstein. Süd- und Westseite mit Kunststoffplatten verkleidet, Rest Putzfassade.

**Innenwände:** Fachwerk mit Ziegelsteinausmauerung beidseitig verputzt

**Decken:** Kellerdecke in Beton, Etagen mit Holzbalkendecken

**Dächer:** Geneigtes Dach / Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Tonpfannen (ca. 1970) im Dachgeschoss ohne Folie/Dämmung. Zinkrinnen und -fallrohre.

**Treppen:** Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz / gewendelt

### **Ausstattung:**

**Türen:** Hauseingangstüre als Holztüre, aufgedoppelt, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, ohne Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall / Messing.

**Fenster:** Holzfenster (Bj. 1989) als Verbundfenster mit Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall. Rollläden (nur Südseite) in Kunststoff.

**Fußböden:** Laminat, Kunststoffbelag, Vinyl und im OG teilweise mit Textilbelag. Bad mit Fliesen. Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

**Wände und Decken:** Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Steroporverschalung. Sanitäre Räume deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

**Sanitäre Einrichtungen:** Bad mit Duschwanne, ein Handwaschbecken und Wand-WC. Sanitärobjekte in weiß.

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

**Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann Typ Vitoladens 300-C, Baujahr 2016, Heizkessel als Brennwertkessel; Stahlradiatoren / 2 Flachheizkörper aus 2018 in 2 OG-Räumen und Handtuchrockner im EG-Bad, mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung Typ Vitocell 100-H. Öltanks im Stall-Gebäude, Ausführung als doppelwandige Tanks.

- Außenanlagen:** Die Grundstücksfläche westlich von der Wohnbebauung ist vollständig durch Beton-Verbundsteinpflaster zur Nutzung als Hauszugang bzw. Stellplatzfläche befestigt. Die restliche Grundstücksfläche ist mit Raseneinsaat und Zierpflanzen angelegt, jedoch ungepflegt und verwildert.
- Beurteilung:** Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen wurden bis vor gut einem Jahr überwiegend durchgeführt, es zeigen sich an jedoch einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

### **Baumängel und -schäden:**

- Mauerwerk:** Putzfassade mit Rissbildungen und Putz- bzw. Farbablösungen. Stallanbau in Bruchsteinmauerwerk mit starken Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden nur eingeschränkt nutzbar.
- Dach:** Dachrinnen und Fallrohre vom Stallanbau abgängig.
- Fenster/Türen:** Mindestens Einstellungen der Fenster und Anstricherneuerung notwendig.

## 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  
 Entwicklungszustand Baureifes Land  
 Beitragszustand beitragsfrei  
 Nutzungsart Dorfgebiet  
 Geschoszahl I Fläche 900 m<sup>2</sup>  
 Den unregelmäßigen Zuschnitt  
 Den unregelmäßigen Zuschnitt berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 95.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	188,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,20
Geschossfläche Bestand:	188,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,20
Baurechtsreserve:	0,00 m <sup>2</sup>	Reserve:	0,00

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

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

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	0,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	-5,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor: 0,95**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	90,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,20
Faktor:	0,95
<b>Bodenwert (90,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,95):</b>	<b>85,50 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	921 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (921 m<sup>2</sup> x 85,50 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>78.746 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>78.700 Euro</b>

# Sachwert Einfamilienhaus

## Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

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

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 181,70 Euro**

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 131,25 Euro**

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 96,25 Euro**

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 99,11 Euro**

Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 96,25 Euro**

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 45,70 Euro**

Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,70
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 79,92 Euro**

Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,90
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,10

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 90,45 Euro**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,  
 Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  
 NHK: 1.005,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 60,30 Euro**

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,  
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und  
 Kippsicherungen  
 NHK: 1.005,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 65 Jahre  
**Standardstufe, interpoliert: 2,0**  
**NHK errechnet: 880,93 Euro**

NHK gewählt: 880,93 Euro/m<sup>2</sup>

### 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: 815,00 Euro/m<sup>2</sup>

### 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: 1888  
 Stichtag: 2024  
 Alter zum Stichtag: 136 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)  
 Restnutzungsdauer rechn.: 21 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 21 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 73,8 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
316	x	815,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,8251	=	470.036,25 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	21.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	491.036,25 Euro
Alterswertminderung (73,8 %)	362.384,75 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	128.651,50 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	14.731,09 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (73,8 %):	10.871,54 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	10.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	13.859,55 Euro
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>142.511,05 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:</b>	<b>142.500,00 Euro</b>

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

**Gebäude: Einfamilienhaus**

Baujahr:	1888
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	136 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-56 Jahre

**Modernisierungselemente:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 4 von 20**  
**kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	21 Jahre

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Teilkeller unter Bad/Wohnen/Küche mit Zugang vom Stall		10.000,00 Euro	1,00	10.000,00 Euro
	überdachter Eingang		1.500,00 Euro	1,00	1.500,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 11.500,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8251 20.988,65 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 21.000,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Stallanbauten/Garage		10.000,00 Euro	1,00	10.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 10.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 10.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen  
 (gerundet auf 0 Stellen) : 10.000,00 Euro**

## Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilienhaus	142.500,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	142.500,00 Euro
	Bodenwert:	78.700,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	221.200,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,850 =	188.020,00 Euro
	zusätzliche Marktanpassung:	
	DG-Raumhöhen überwiegend unter 2 m /	
	DG-Türdurchgangshöhen 1,80 m	-15,00 % = -28.203,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	159.817,00 Euro
	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	
	Besondere Sondernutzungsrechte:	
	Sonstiges:	
	Allgemeiner Instandhaltungsstau / Restarbeiten	
	-6,26 %	-10.000,00 Euro
	Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10.000,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt:	149.817,00 Euro
	<b>Summe Verfahrenswert gesamt</b>	
	<b>(gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>149.800,00 Euro</b>

## Ertragswert

### Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miet / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
EFH -unbewohnt	4,73	manuell	148,00	700,00	8.400,00	2,00

Zwischensumme: 8.400,00 Euro

Garagen-Stellplätze: 1 Stpl.  
25,00 Euro / Stpl. → 300,00 Euro

Nutzräume: pauschal 300,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 9.000,00 Euro**

**Summe angemessene Miete: 9.000,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 22,00 % 12,49 Euro / W-/NFL 1.848,00 Euro

Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 22,00 % 66,00 Euro / W-/NFL 132,00 Euro

Verwaltungskosten: 4,00 % 2,43 Euro / W-/NFL 360,00 Euro

Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,22 Euro / W-/NFL 180,00 Euro

Miet-Reinertrag: 43,78 Euro / W-/NFL 6.480,00 Euro

**Miet-Reinertrag: 6.480,00 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EFH -unbewohnt	2,00 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,00 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
78.700,00 Euro 1.574,00 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 4.906,00 Euro**

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

Zinssatz: 2,00 %

Vervielfältiger: 17,01

**Gebäudeertragswert: 83.451,06 Euro**

zzgl. Bodenwert: 78.700,00 Euro

**Ertragswert: 162.151,06 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 162.151,06 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Sonstiges:

Allgemeiner Instandhaltungsstau / Restarbeiten  
-6,17 %

-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-10.000,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):****152.200,00 Euro****Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor:

17,00

153.000,00 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:	78.700 Euro
Sachwert:	149.800 Euro
Ertragswert:	152.200 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>149.800 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>150.000 Euro</b>

### Ergebnis:

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

### Hinweis zum Verkehrswert:

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

Rinteln, den 21.10.2024

**finanz-domicil**  
Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
Krankehäuser Str. 11, 31737 Rinteln  
Tel: 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 60

Unterschrift Gutachter

## **Haftungsausschluss**

### **Baumängel:**

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

### **Baubeschreibung:**

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

### **Angaben des Auftraggebers:**

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

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

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

### **Verwendungszweck:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Haftung gegenüber Dritten:**

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

## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 14

Beschreibung: Nordwest-Ansicht



Bild: 2 / 14

Beschreibung: Nord-Ansicht



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 14

Beschreibung: Zufahrt vorbei am Stall zur Garage mit Rasengittersteinen / bis zum Wohnhaus in Bitum



Bild: 4 / 14

Beschreibung: Ost-Ansicht



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 14

Beschreibung: Hauseingangsbereich mit einflügeliger Holztür (Bj. 2005) / Windfang



Bild: 6 / 14

Beschreibung: EG-Flur



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 14

Beschreibung: EG-Wohnen I / Wohnen II



Bild: 8 / 14

Beschreibung: EG-Hauswirtschaftsraum mit Nebeneingang



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 14

Beschreibung: E-Zählerschrank im EG-HWR



Bild: 10 / 14

Beschreibung: EG-Bad



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 14

Beschreibung: EG-Flur mit Treppe ins DG



Bild: 12 / 14

Beschreibung: DG-Treppenaufgang/Flur



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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: 13 / 14

Beschreibung: DG-Zimmer



Bild: 14 / 14

Beschreibung: Öl-Zentralheizung Bj. 2016



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

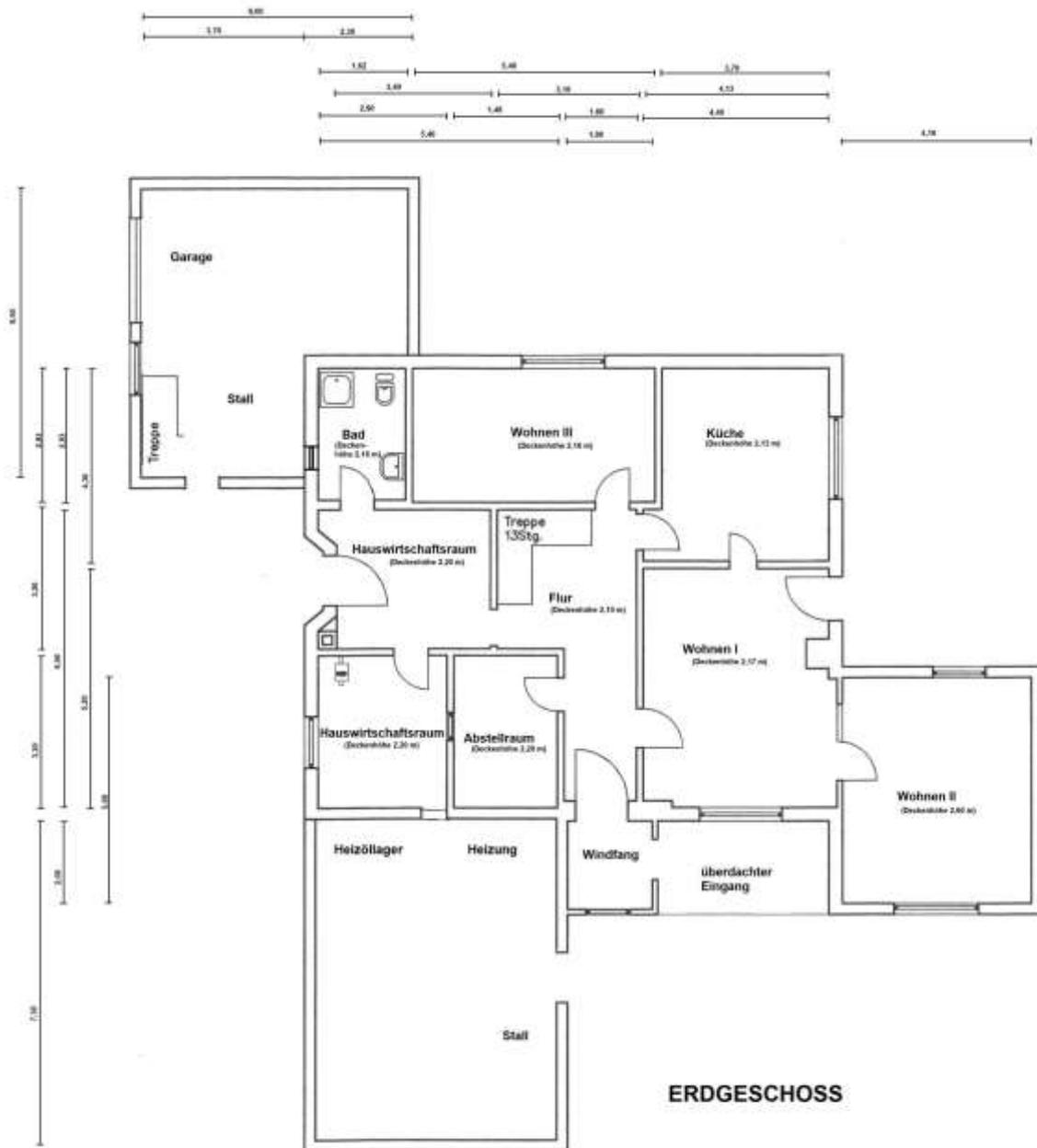
Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 8

Beschreibung: Grundriss Erdgeschoss

– unterkellert ist nur der Bereich Bad-Wohnen III-Küche mit Zugang vom Stallanbau-



## Anlage:

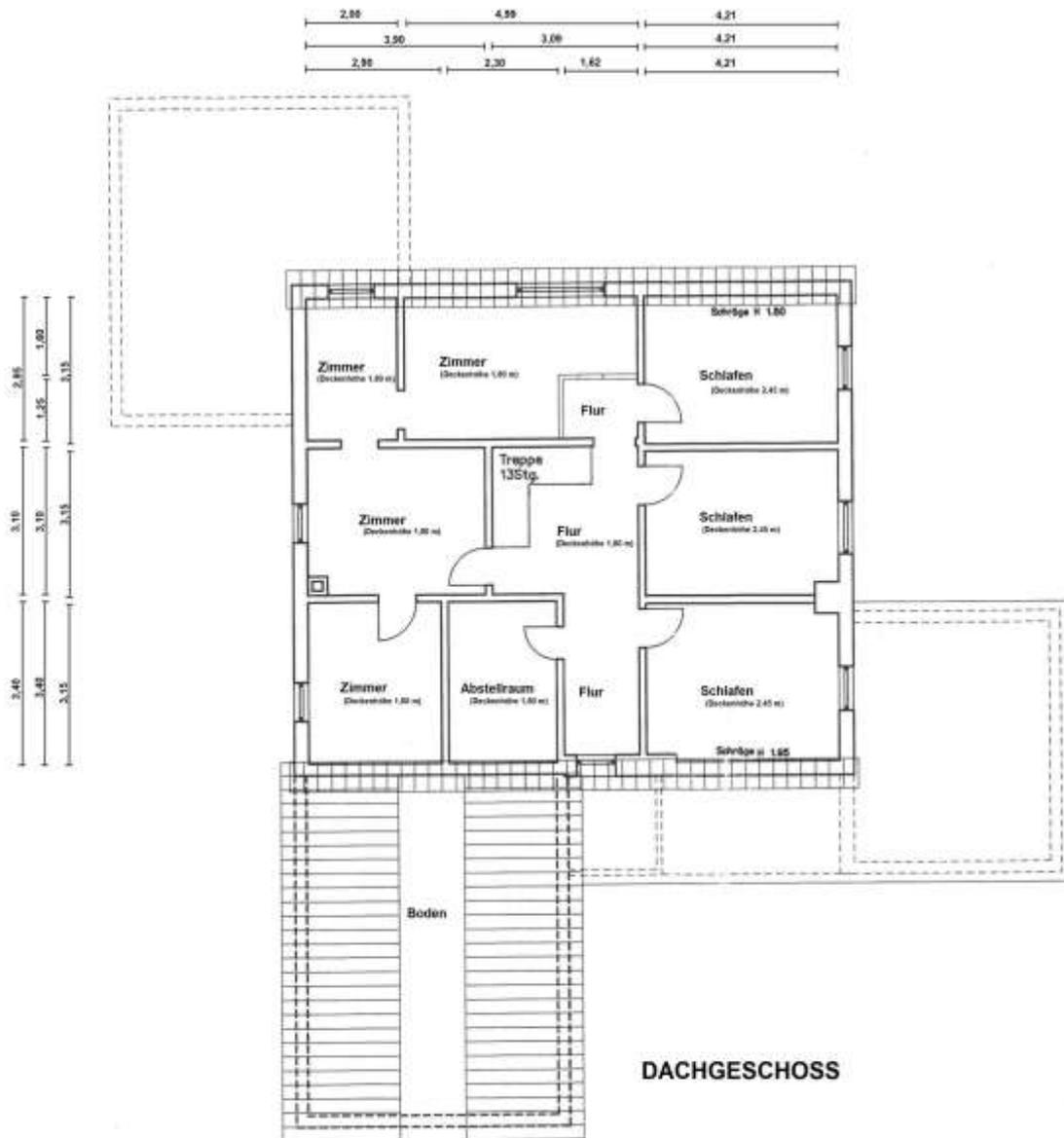
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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: 2 / 8

Beschreibung: Grundriss Dachgeschoss



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 8

Beschreibung: Ermittlung Wohn- und Nutzfläche

**Objekt: Wohnhaus mit Stallanbauten**  
**Bentorfer Str. 16, 32689 Kalletal**

**Wohn- & Nutzflächenberechnung**

			<u>WOHNFLÄCHE</u>	<u>NUTZFLÄCHE</u>
<b><u>Erdgeschoss</u></b>				
Windfang	1,900 m x	2,000 m =	3,800 m <sup>2</sup>	
Flur	3,300 m x	1,600 m =	5,280 m <sup>2</sup>	
	+ 3,200 m x	3,100 m =	9,920 m <sup>2</sup>	
Wohnen I	4,400 m x	5,200 m =	22,880 m <sup>2</sup>	
Wohnen II	4,100 m x	5,000 m =	20,500 m <sup>2</sup>	
Küche	3,700 m x	3,320 m =	12,284 m <sup>2</sup>	
	+ 4,130 m x	0,980 m =	4,047 m <sup>2</sup>	
Wohnen III	5,400 m x	3,320 m =	17,928 m <sup>2</sup>	
HWR	3,400 m x	3,200 m =	10,880 m <sup>2</sup>	
Bad	1,620 m x	2,930 m =	4,747 m <sup>2</sup>	
HWR	3,180 m x	2,900 m =		9,222 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,840 m x	3,200 m =		5,888 m <sup>2</sup>
Stall mit Heizung/Heizöllagerraum	7,300 m x	5,400 m =		39,420 m <sup>2</sup>
Stall mit Garage	6,000 m x	3,800 m =		22,800 m <sup>2</sup>
	+ 3,700 m x	2,700 m =		9,990 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>			<b>112,266 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche Erdgeschoss</b>				<b>87,32 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Dachgeschoss</u></b>				
Schlafen (anteilig)	5,000 m x	3,910 m =	11,730 m <sup>2</sup>	
Schlafen	4,270 m x	3,910 m =	16,696 m <sup>2</sup>	
Schlafen (anteilig)	4,030 m x	2,960 m =	7,157 m <sup>2</sup>	
Flur (Deckenhöhe 1,80m)	1,620 m x	3,400 m =		5,508 m <sup>2</sup>
Flur (Deckenhöhe 1,80m)	3,090 m x	3,100 m =		9,579 m <sup>2</sup>
Flur (Deckenhöhe 1,80m)	1,620 m x	1,250 m =		2,025 m <sup>2</sup>
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)	1,720 m x	1,600 m =		2,752 m <sup>2</sup>
	+ 3,270 m x	2,950 m =		9,647 m <sup>2</sup>
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)	2,000 m x	2,950 m =		5,900 m <sup>2</sup>
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)	3,100 m x	3,900 m =		12,090 m <sup>2</sup>
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)	3,400 m x	2,900 m =		9,860 m <sup>2</sup>
Abstellraum (Deckenhöhe 1,80 m)	3,400 m x	2,300 m =		7,820 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>			<b>35,583 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nutzfläche Dachgeschoss</b>				<b>65,18 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>			<b>147,849 m<sup>2</sup></b>	
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE</b>				<b>152,50 m<sup>2</sup></b>

**Anlage:**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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

Anlage: 4 / 8

Beschreibung: Geschossigkeit / GF-Ermittlung

*Horst Austermann*Architekt  
Bentorfer Str. 3  
32689 Kalletal

Harkemissen, den 19. Mai 1998

Bankverbindungen: Sparkasse Lemgo 4-035296, BLZ 482 501 10  
Volksbank Nordlippe eG 1401500, BLZ 482 622 48Telefon: 052 64/8639  
Telefax: 052 64/7656**Nachweis der 1-Geschossigkeit**Wohnhaus [REDACTED], Bentorfer Str. 16  
Ortsteil Harkemissen, KalletalBebaute Fläche Erdgeschoß

Haupthaus: 12,30 x 10,40	=	127,92 m <sup>2</sup>
+ 4,60 x 5,95 + 2,10 x (0,30 + 2,40)	=	60,41 m <sup>2</sup>
		<u>188,33 m<sup>2</sup></u>
		=====

Fläche Dachgeschoß in 2,30 m Höhe

12,30 x 10,40		127,92 m <sup>2</sup>
		=====
3/4 von 188,33 = 141,24 m <sup>2</sup>		
141,24 = > 127,92 m <sup>2</sup>		
		=====

Das Dachgeschoß ist also kein **Vollgeschoß**.
  
 (H. Austermann)  
 Architekt

**Anlage:**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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

Anlage: 5 / 8

Beschreibung: Sachwertfaktor

Ermittlung Sachwertfaktor (SWF)		2024			
Merkmale	Norm- objekt	Objekt- wert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	<b>Lage</b>	K.-Bentorf			79
Bauweise	1	1	0	2,356	0
Optik	5	5	0	-3,3744	0
Lagewert	130	75	-55	-0,0208	1,144
Baugrundstücksfläche [1 m <sup>2</sup> ]	650	921	271	-0,0106	-2,8726
Baujahr [1 Jahr]	1975	1965	-10	-0,2545	2,545
Wohnfläche [1m <sup>2</sup> ]	150	148	-2	-0,0775	0,155
Anzahl der Einheiten	1	1	0	-3,8162	0
Ausstattungsstandard GKZ	2,7	2	-0,7	-3,9369	2,75583
KG-Anteil [%]	100	30	-70	-0,0365	2,555
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	100	0	0,0391	0
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Summe [%]					85,28223
<b>Sachwertfaktor [SWF]</b>					<b>0,85</b>

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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 / 8

Beschreibung: textliche Festsetzung zu Baulasten 42 u. 43

<b>Baulastenverzeichnis Kreis Lippe</b>		BlattNr: KABF00042	
22. Aug. 24		Seite 1	
Bentorfer Straße	<b>Haus-Nr.:</b> 10	<b>Haus-Nr. bis:</b>	
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0015/000
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0174/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	Zur Erschließung des auf dem Flurstückes 18, Flur 3 der Gemarkung Bentorf vorhandenen Wohnhauses hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gestatte ich dem jeweiligen Grundstückseigentümer den durch die Flurstücke 15 u. 174 bis in den vorhandenen Bach führenden -im vorliegenden Lageplan grün dargestellten- Abwasserkanal zu benutzen und die Flurstücke 15 u. 174 für notwendige Unterhaltungsarbeiten zu betreten. <b>Datum Eintragung:</b> 06.06.1986 <b>Begünstigte Flurstücke:</b>		

<b>Baulastenverzeichnis Kreis Lippe</b>		BlattNr: KABF00043	
22. Aug. 24		Seite 1	
Bentorfer Straße	<b>Haus-Nr.:</b>	<b>Haus-Nr. bis:</b>	
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0203/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	Zur Sicherung einer Zufahrt von der Bentorfer Straße zum vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 18, Flur 3 der Gemarkung Bentorf darf -wie im vorliegenden Lageplan dargestellt- der Privatweg über den noch abzutrennenden Teil des Flurstückes 18 in einer Breite von mind. 3 m verlaufen. Der Weg wird nicht überbaut und von sonstigen Hindernissen freigehalten. <b>Datum Eintragung:</b> 06.06.1986 <b>Begünstigte Flurstücke:</b>		

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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: 7 / 8

Beschreibung:

textliche Festsetzung zu Baulasten 41 u. 49

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe		BlattNr: KABF00049	
22. Aug. 24		Seite 1	
Bentorfer Straße	Haus-Nr.: 16	Haus-Nr. bis:	
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0203/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
I	Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Zuwegung von der Bentorfer Straße zum Flurstück 19, Flur 3 der Gemarkung Bentorf wird die im vorliegenden Katasterplan grün schraffiert dargestellte Fläche in einer Mindestbreite von 3,00 m auf das Flurstück 203, Flur 3 der Gemarkung Bentorf übernommen. Diese Fläche wird nicht überbaut und von sonstigen Hindernissen freigehalten. <b>Datum Eintragung:</b> 07.11.1990		
<b>Begünstigte Flurstücke:</b>			
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0019/00

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe		BlattNr: KABF00041	
22. Aug. 24		Seite 1	
Bentorfer Straße	Haus-Nr.:	Haus-Nr. bis:	
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0015/000
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0174/000
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0203/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
I	Auf dem noch abzutrennenden Teilstück des Flurstückes 18, Flur 3 der Gemarkung Bentorf (Bauvorhaben Detlev, Az.: 63 20 10 KA 99/3-86) ist der Neubau eines Wohnhauses vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung soll durch einen Kanal erfolgen, der wie im vorliegenden Lageplan in grün dargestellt, bis zum vorhandenen Bach über die Flurstücke 15, 18 und 174, Flur 3 der Gemarkung Bentorf verläuft. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer des abzutrennenden Teilstückes des Flurstückes 18 wird gestattet, den Abwasserkanal mitzubeneutzen und die betreffenden Flurstücke für notwendige Unterhaltungsarbeiten betreten zu dürfen. <b>Datum Eintragung:</b> 06.06.1986		
<b>Begünstigte Flurstücke:</b>			

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 019/24

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: 8 / 8

Beschreibung:

textliche Festsetzung zu Baulast 113

<b>Baulastenverzeichnis Kreis Lippe</b>		BlattNr: KABF00113	
22. Aug. 24		Seite 1	
Bentorfer Straße	Haus-Nr.: 16	Haus-Nr. bis:	
Gemarkung: Bentorf		Flur: 3	Flurstück: 0203/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	<p>Das Flurstück 203, Flur 3 der Gemarkung Bentorf soll geteilt werden. Die für das vorhandene Wohngebäude auf dem Teilstück A aus Flurstück 203 fehlenden Abstandsflächen in Größe von 6 m<sup>2</sup> = (Baulast I) und 2 m<sup>2</sup> = (Baulast II) und 21 m<sup>2</sup> = (Baulast III) und 13 m<sup>2</sup> = (Baulast IV) werden - wie im Lageplan grün dargestellt - auf das Teilstück B aus Flurstück 203 übernommen, auf dort vorgeschriebene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut.</p> <p>Zusätzlich wird die Verpflichtung auf dem Teilstück B aus Flurstück 203, Flur 3, der Gemarkung Bentorf übernommen, wegen der fehlenden Gebäudeabschlusswand (Brandwand) auf dem Teilstück B aus Flurstück 203 die fehlende Abstandsflächen in Größe von 35 m<sup>2</sup> = (Baulast V) und von 20 m<sup>2</sup> = (Baulast VI) - wie im Lageplan grün dargestellt von allen auch sonst in Abstandsflächen zulässigen Gebäuden freizuhalten.</p> <p>Zusätzlich wird die Verpflichtung auf dem Flurstück 19, Flur 3, der Gemarkung Bentorf übernommen, wegen der fehlenden Gebäudeabschlusswand (Brandwand) auf dem Flurstück 19, die fehlende Abstandsfläche in Größe von 0,24 m<sup>2</sup> = (Baulast VII) - wie im Lageplan grün dargestellt von allen sonst in Abstdsfl. zulässig Gebäuden freizuhalten.</p> <p><b>Datum Eintragung:</b> 15.10.2015</p> <p><b>Begünstigte Flurstücke:</b></p> <p>Gemarkung: Bentorf                      Flur: 3      Flurstück: 0203(00</p>		