

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:  
Fachwerk-Bauernhaus als Baudenkmal  
Varenholzer Str. 32, 32689 Kalletal – Varenholz  
durch

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

am 30.12.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 06.11.2024 ermittelt  
(auf Basis des äusseren Anscheins) mit

**15.000 Euro**

Az.: 014 K 022/24

## Beschreibung

<b>Objektart:</b>	<b>Bauernhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Varenholzer Str. 32 32689 Kalletal
<b>Grundbuch von Kalletal:</b>	Blatt: 7574
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Varenholz Flur: 4 Flurstück: 472 Größe (m²): 285
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
<b>Eigentümer:</b>	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>15.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>06.11.2024</b>

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Bauernhaus .....	11
Bodenwertermittlung.....	12
Abschlag des Bodenwertes wegen Denkmalschutz .....	13
Sachwert Bauernhaus .....	14
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	16
Ertragswert .....	17
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	18
Haftungsausschluss .....	19
Anlage Bilder .....	20
Anlage Bilder .....	21
Anlage Bilder .....	22
Anlage Bilder .....	23
Anlage Bilder .....	24
Anlage: .....	25
Anlage: .....	26
Anlage: .....	27
Anlage: .....	28

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	06.11.2024
Wertermittlungsstichtag	06.11.2024

Gebäude: Bauernhaus Baujahr: 1612	
Wohn- / Nutzfläche	249,00 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	14.700 Euro
Rohertrag	1.800,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 858,50 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	7,02
Restnutzungsdauer	8 Jahre
Sachwertfaktor	0,600
Baumängel und Schäden	
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	

<b>Bodenwert</b>	<b>7.850 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>12.800 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>15.000 Euro</b>
---------------------	--------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 022/24
Ortstermin:	06.11.2024
Wertermittlungstichtag:	06.11.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Bauernhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Varenholzer Str. 32 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	285 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	ja Einzeldenkmal

### Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	07.06.2024
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	7574

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

Gemarkung:	Varenholz
Flur:	4
Flur / Flurst.:	472
Größe (m <sup>2</sup> ):	285
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Varenholzer Straße 32

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

Lfd. Nr. 1    gelöscht    -keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

**Bebauung:**

<b>Gebäudeart:</b>	<b>Baujahr:</b>	<b>Wohn-/Nutzf:</b>	<b>GF:</b>	<b>BGF:</b>	
Bauernhaus	1612	249	147	293	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>249 m<sup>2</sup></b>	<b>147 m<sup>2</sup></b>	<b>293 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung: **0,51**

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Fachwerkhaus ohne Keller bebaut. Zum Ausbausezustand kann mangels möglicher Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Durch Einsichtnahme von aussen und vorliegenden Informationen aus der Nachbarschaft befindet sich das Objekt seit mindestens 10 Jahren in einem nicht bewohnten sowie auch nicht bewohnbarem Zustand.

Nach äußerem Anschein sind in den letzten Jahren bauliche Maßnahmen vorgenommen (Rückbau Schornstein) bzw. begonnen (Vorbereitung Vorwandschalung mit Einbau Ständerkonstruktion) worden.

Das Objekt macht einen vernachlässigten Eindruck und die Aussenanlage ist ungepflegt bzw. verwildert.

Das Fachwerkhaus ist als Bauernhaus in der Denkmalliste der Gemeinde Kalletal unter lfd. Nr. 75 als Einzeldenkmal eingetragen. Als Beschreibung ist es als giebelständiger Dreiständerbau auf Bruchsteinsockel unter Satteldach definiert. Das Baujahr ist dort mit 1612 angegeben.

Demnach ist es eines der ältesten, wenn nicht sogar das älteste Haus in Varenholz.

## Allgemeine Objektdaten

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben 07.10.2024 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 hat ausschließlich Detlef Korf als Gutachter teilgenommen.

#### Bemerkungen:

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.  
Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die vorliegenden Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

### **Wertermittlungstichtag: 06.11.2024**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 07.06.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 15.10.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

**Zubehörteile** sind, nach äusserem Anschein, nicht vorhanden.

Verdacht auf **Hausschwamm** besteht, nach äusserem Anschein, nicht.

Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich unbewohnt.

Über Miet-/Pachtverhältnisse liegen keine Informationen vor.

#### 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):

Die Gemeinde Kalletal befindet sich mit ca. 13.000 Einwohnern im Landkreis Lippe, Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde ist in 16 Ortsteile gegliedert und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 112 km<sup>2</sup>. Die Kreisstadt Detmold befindet sich ca. 20 km entfernt. Busanbindungen sind in Kalletal vorhanden, weitere Anbindungen über die Bundesstraßen 238 und 514 möglich. Der nächste Bahnhof mit Zugsanbindung befindet sich ca. 10 km entfernt in Lemgo. Flughafenverbindungen sind in Paderborn (ca. 70 km) und Hannover (ca. 80 km) vorhanden.

#### Umgebung (kleinräumige Lage):

Der Ort Varenholz ist mit ca. 600 Einwohnern und einer Fläche von ca. 6 km<sup>2</sup> ein mittelgroßer Ortsteil von Kalletal. Varenholz liegt umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Seen. Eine Einkaufsmöglichkeit, ein Arzt sowie diverse Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Nähe, zum Teil auch direkt vor Ort. Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße. Zwei Bushaltestellen befinden sich in je ca. 300 m Entfernung.

### Grundstück:

Größe: 285 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist rechteckig.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von der Erschließungsstraße her ansteigend.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die „Varenholzer Straße“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Wasser 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: Lt. tel. Auskunft vom Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

## **Barrierefreiheit**

### **Wohngebäude:**

Rechtliche Anforderungen:

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

## Gebäudebeschreibung Bauernhaus

Baujahr: 1612  
BGF: 293 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 249 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Außenwände: Fachwerkfassade, teilweise mit Bitumplatten verkleidet

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre mit Glasausschnitt (Einfachglas)

Fenster: Holzfenster als Verbundfenster (EG-giebelseitig zur Straße Bj. 1976)

### **Baumängel und -schäden:**

Mauerwerk: Teilweise fehlende Gefache-Ausmauerungen im Fassadenbereich

Dach: Nach vermutlich durchgeführtem Schornsteinrückbau wurde die Dacheindeckung nicht wieder geschlossen.

Eine gesonderte Bewertung der Schäden kann mangels möglicher Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Die Bewertung der Schäden sowie der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nehme ich über den Marktanpassungsfaktor vor.

## 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 4080066  
 Entwicklungszustand   Baureifes Land  
 Beitragszustand       beitragsfrei  
 Nutzungsart       Dorfgebiet  
 Geschosszahl I       Fläche   450 m<sup>2</sup>

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	147,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,51
Geschossfläche Bestand:	147,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,51
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 %
Grundstückgröße:	0,00 %
Grundstücktiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor:   1**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	55,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,51
Faktor:	1
<b>Bodenwert (55,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1):</b>	<b>55,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstückgröße:	285 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (285 m<sup>2</sup> x 55,00 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>15.675 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>15.700 Euro</b>

## Abschlag des Bodenwertes wegen Denkmalschutz

Bodenwert: 15.700 Euro

### **Abschlag vom Bodenwert wegen Nutzungsbeschränkung, ungünstigem Ausbauverhältnis, Nutzungsqualität:**

Abschlag absolut: 7.850 Euro

Abschlag prozentual: 50 %

verminderter Bodenwert: 7.850 Euro

**verminderter Bodenwert:  
(gerundet auf 0 Stellen): 7.850 Euro**

## Sachwert Bauernhaus

### 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:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Den Typ habe ich nach äusserem Anschein und der daraus für mich resultierenden Nutzungsmöglichkeit gewählt.

Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	350,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Korrekturfaktoren:

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

### Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe	
		→ 0,886

### Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert:	310,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (August 2024):	130,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709	
130,30 / 0,709 =	183,780

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1612
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	412 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-332 Jahre
erhöht/verkürzt um:	340 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	8 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	90,0 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
293	x	310,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,8378	=	166.927,37 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	166.927,37 Euro
Alterswertminderung (90,0 %)	150.234,63 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	16.692,74 Euro

<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>16.692,74 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:</b>	<b>16.700,00 Euro</b>

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 1,00

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

## Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Wert</b>
1	Bauernhaus	16.700,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	16.700,00 Euro
	Bodenwert:	7.850,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	<u>24.550,00 Euro</u>
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,600 =	14.730,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	14.730,00 Euro
	Erläuterung/Begründung: Geringe bis keine Nachfrage nach denkmalgeschützten Objekten mit erhöhtem Sanierungsbedarf. Ableitung des Anpassungsfaktors in Anlehnung an die Ertragswertermittlung zur Nutzung als unbeheizte Lagerfläche und unter Berücksichtigung der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sowie der bereits äusserlich sichtbaren Mängel/Schäden.	
	Summe Verfahrenswert gesamt:	14.730,00 Euro
	<b>Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>14.700,00 Euro</b>

## Ertragswert

### Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
- leerstehend -	0,60	manuell	249,00	150,00	1.800,00	3,00

Zwischensumme: 1.800,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 1.800,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 1.800,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	34,58 %	2,50 Euro / W-/NFL	622,50 Euro
erhöhte Instandhaltungskosten			
Verwaltungskosten:	11,11 %	0,80 Euro / W-/NFL	200,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	0,14 Euro / W-/NFL	36,00 Euro
Miet-Reinertrag:		3,78 Euro / W-/NFL	941,50 Euro
<b>Miet-Reinertrag:</b>			<b>941,50 Euro</b>

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

<b>Nutzung</b>	<b>Zins [%]</b>
- leerstehend -	3,00 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 7.850,00 Euro 235,50 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 706,00 Euro**

Restnutzungsdauer: 8 Jahre  
 Zinssatz: 3,00 %  
 Vervielfältiger: 7,02

**Gebäudeertragswert: 4.956,12 Euro**

zzgl. Bodenwert: 7.850,00 Euro

**Ertragswert: 12.806,12 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 12.806,12 Euro

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 12.800,00 Euro**

### Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 7,00 12.600,00 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:	7.850 Euro
Sachwert:	14.700 Euro
Ertragswert:	12.800 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>14.700 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>15.000 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 30.12.2024

**finanz-domicil**

Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln  
Tel. 0575196 68 0 - Fax 0575196 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

Bild: 1 / 10

Straßenansicht mit ostseitiger Traufe



Bild: 2 / 10

Ostseiten-Ansicht



## Anlage Bilder

Bild: 3 / 10  
Ostseiten-Ansicht



Bild: 4 / 10  
Innenansicht durch kaputte Scheibe von aussen



## Anlage Bilder

Bild: 5 / 10  
Westseiten-Ansicht



Bild: 6 / 10  
Westseiten-Ansicht



## Anlage Bilder

Bild: 7 / 10

Innenansicht Ober- / Dachgeschoss durch fehlende Gefache-Ausmauerung von aussen



Bild: 8 / 10

Innenansicht durchs Fenster (giebelseitig EG links neben dem Hauseingang) mit abgängigem Deckenbalken



## Anlage Bilder

Bild: 9 / 10

Ansicht Südgiebel und Westseite



Bild: 10 / 10

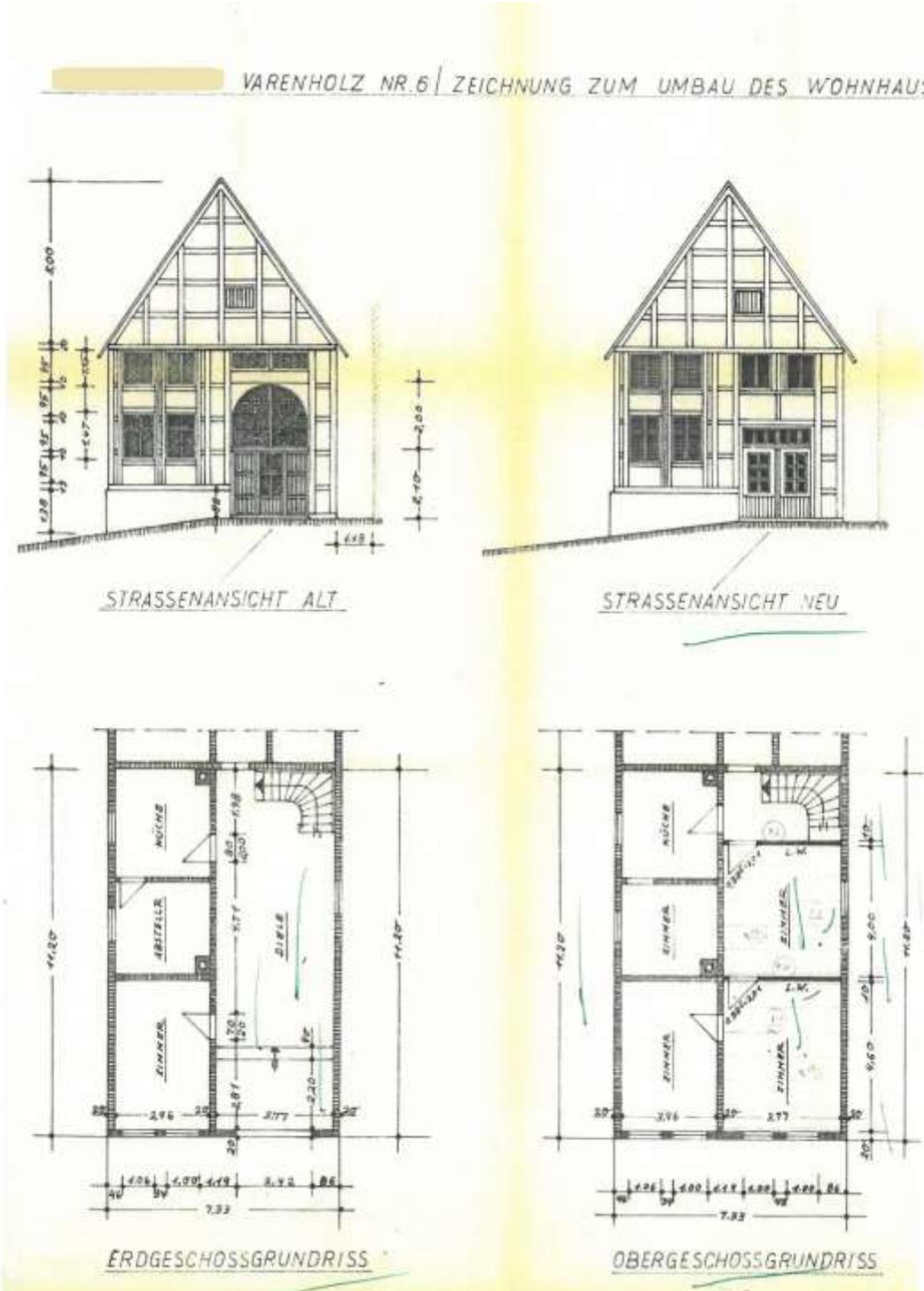
fehlende Dacheindeckung und Lattung/Folie -  
vermutlich nach Rückbau Schornstein



# Anlage:

Anlage: 1 / 4

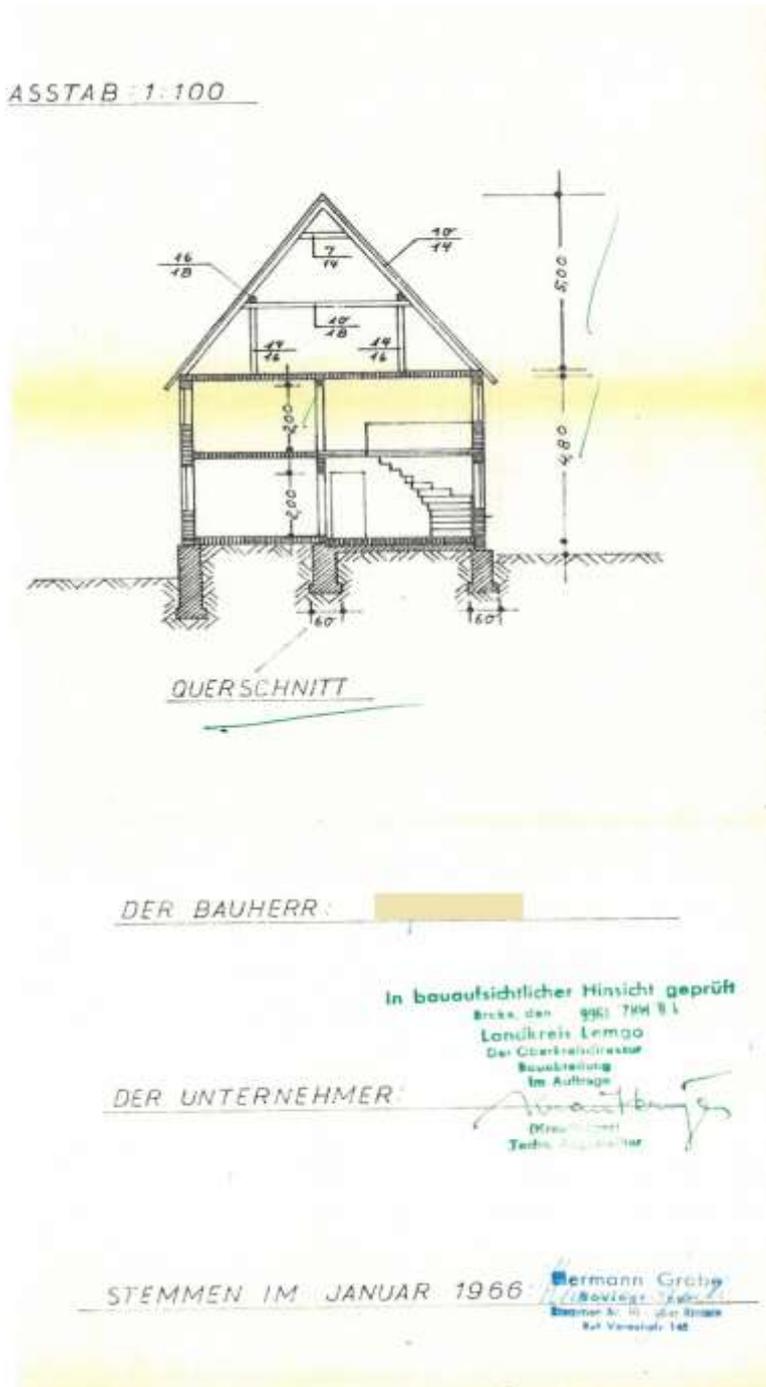
Bauunterlage aus der Bauakte des Kreises Lippe zu Umbaumaßnahmen 1966



# Anlage:

Anlage: 2 / 4

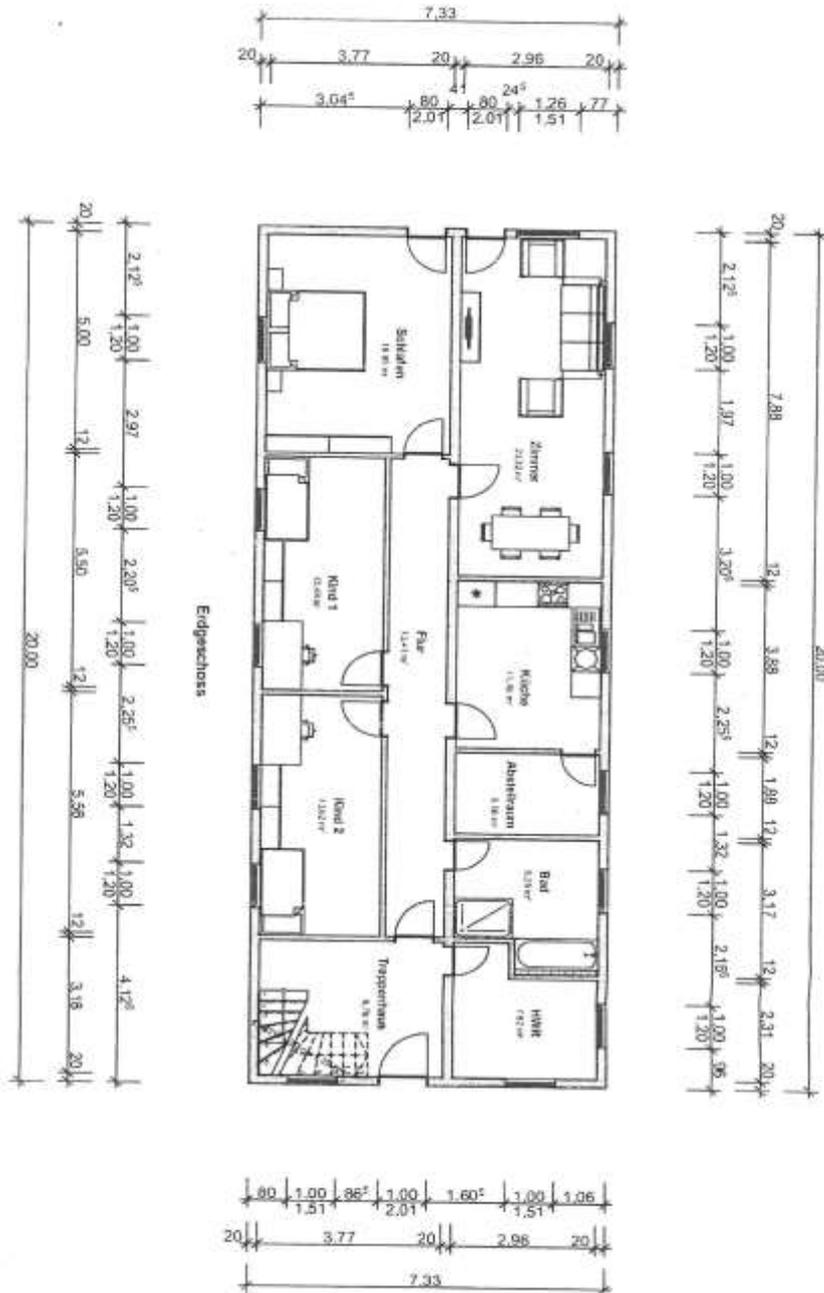
Bauunterlage aus der Bauakte des Kreises Lippe zu Umbaumaßnahmen 1966



# Anlage:

Anlage: 3 / 4

Nicht mit der Denkmalbehörde abgestimmte Grundriss-Planung sowohl für Erd- als auch Obergeschoss aus der Akte der Finanzierungsgläubigerin



## Anlage:

Anlage: 4 / 4

Aufstellung der geplanten Wohn-/ Nutzflächen aus der Akte der Finanzierungsgläubigerin

### Wohn- und Nutzflächenberechnung

Bv: Varenholzer Straße 32

32689 Kalletal ( Varenholz)

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach 277 Teil 1

Geschoss	Raumbezeichnung	L (m)	B (m)	Anrechnung in %	Wohnfläche in (m <sup>2</sup> )
<b>Erdgeschoss</b>					
1. WE	Wohnen/Essbereich			100	23,32
	Küche			100	11,48
	Abstellraum			100	5,56
	Bad			100	8,28
	HWR			100	7,82
	Flur			100	13,41
	Kind 1			100	13,48
	Kind 2			100	13,62
	Treppenhaus			100	8,78
	Schlafzimmer			100	18,85
	<b>insgesamt</b>			<b>100</b>	<b>124,6</b>
<b>Obergeschoss</b>					
2. WE	Wohnen/Essbereich			100	23,32
	Küche			100	11,48
	Abstellraum			100	5,56
	Bad			100	8,28
	Arbeitszimmer			100	7,84
	Flur			100	13,41
	Kind 1			100	13,48
	Kind 2			100	13,62
	Treppenhaus			100	8,78
	Schlafzimmer			100	18,85
	<b>insgesamt</b>			<b>100</b>	<b>124,62</b>
<b>Gesamte Summe WF insgesamt</b>					<b>249,22</b>