

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:
Wohnhaus mit Gewerbehalle
Schulstr. 6, 32689 Kalletal-Heidelbeck
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 05.05.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.04.2025 (nach äusserem Anschein) und auf Basis des Ortstermines am 04.05.2022 (mit ermöglichter Innenbesichtigung) ermittelt mit

100.000 Euro

Az.: 13 K 36/24

Beschreibung

Objektart: Wohnhaus mit Gewerbehalle

Grundstücksadresse: Schulstr. 6
32689 Kalletal-Heidelbeck

Grundbuch von Kalletal: Blatt: 1648

Kataster: Gemarkung: Heidelbeck
Flur: 3
Flurstück: 98
Größe (m²): 3.147

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo
Am Lindenhaus 2
32657 Lemgo

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 100.000 Euro

Die Aktualisierung des Gutachtens vom 14.06.2022 (mit Ortstermin 04.05.2022) erfolgt im Verfahren zur Wiederversteigerung nach Nichtbelegung des Meistgebotes zum Zuschlagsbeschluss vom 05.10.2024 und berücksichtigt die derzeitige Nachfragesituation.

Wertermittlungsstichtag: 29.04.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Wohnhaus	11
Gebäudebeschreibung Werkhalle	13
Gebäudebeschreibung Hallenerweiterung	14
Bodenwertermittlung.....	15
Sachwert Wohnhaus	16
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	18
Sachwert sonstiger Anlagen	18
Sachwert Werkhalle.....	19
Sachwert Hallenerweiterung.....	21
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	23
Ertragswert	24
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	26
Haftungsausschluss	27
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Wohnhaus	28
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Werkhalle.....	29
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Hallenerweiterung.....	29
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus	30
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Werkhalle	31
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Hallenerweiterung.....	31
Anlage Bilder	32
Anlage Bilder	bis 40
Anlage:	41
Anlage:	bis 49

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	29.04.2025
Wertermittlungsstichtag	29.04.2025

Gebäude 1: Wohnhaus Baujahr: 1900	
Gebäude 2: Werkhalle Baujahr: 1964	
Gebäude 3: Hallenerweiterung Baujahr: 1966	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 2.839 m ²

Summe Sachwert gesamt:	230.200 Euro
Rohertrag	56.520,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 15.260,40 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,83 %
Vervielfältiger	3,78
Restnutzungsdauer	4 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	Komplettsanierung erforderlich -unbewohnbar / nicht nutzbar-
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	265,53 Euro / m ²

Bodenwert	53.500 Euro
Ertragswert	99.700 Euro

Verkehrswert	100.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 36/24
Ortstermin:	29.04.2025
Wertermittlungstichtag:	29.04.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohnhaus mit Gewerbehalle
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Schulstr. 6 32689 Kalletal-Heidelbeck
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	3.147 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	25.10.2024
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	1648

Grundbuch (Eintrag Nr: 9)

Gemarkung:	Heidelbeck
Flur:	3
Flur / Flurst.:	98
Größe (m ²):	3.147
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Schulstr. 6

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Fuß- und Fahrwegsgerechtigkeit von 3 m Breite über die südliche Seite des Flurstücks 98 der Flur 3 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 99 der Flur 3 (GB von Kalletal Blatt 1579) und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 96 der Flur 3 (GB von Kalletal Blatt 0115). Eingetragen am 26. April 1905 und mit dem belasteten Flurstück hierher zur Mithaft übertragen am 31. Dezember 1959.
- Lfd. Nr. 2 gelöscht
- Lfd. Nr. 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, ein elektrisches Erdkabel zu verlegen und zu betreiben sowie das Recht, eine Mastumspannstelle zu errichten und zu betreiben) zugunsten der Stadtwerke Lippe-Weser GmbH & Co.KG, Leopoldshöhe. Im übrigen unter Bezug auf das Ersuchen des Amts für Agrarordnung in Bielefeld vom 01. Dezember 1983 im Flurbereinigungsverfahren eingetragen am 27. April 1984.

Lfd. Nr. 4 bis 7 gelöscht

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Lemgo - 14 K, 14 K 53/21).
Eingetragen am 16.12.2021.

Lfd. Nr. 6 Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet. (Amtsgericht
Lemgo, 13 K 36/24). Eingetragen am 25.10.2024.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):
-bleiben mangels werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzfläche:	GF:	BGF:	BRI:
Wohnhaus	1900	490	387	774	2.369
Werkhalle	1964	950	800	1.000	4.064
Hallenerweiterung	1966	1.400	1.171	1.564	6.770
Summe gesamt:		2.840 m²	2.358 m²	3.338 m²	13.203 m³

Maß der baulichen Nutzung: **0,75**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise bebaut. Als südlicher Anbau ist ein eingeschossiges Lagergebäude ohne Keller mit ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise (ehem. Stallgebäude) vorhanden. In nördlicher Richtung ist ein 2-geschossiger Lagerhallenanbau mit Teilkeller in Massivbauweise, als Erweiterungsbau der ehemaligen Schulräume nebst Hallenteil, vorhanden. In Verlängerung daran wurde die Werkhalle (in einfacher Stahlkonstruktion mit Einfachglasfenstern und 4 cm Steropordeckendämmung unter den Wellasbestzementplatten) errichtet. Auf ca. ¼ der Werkhallengrundfläche wurde eine 2te Ebene (sowohl in Stahl- als auch in Holzkonstruktion) eingebaut.

Es werden sowohl Teile des Wohnhauses als auch die gesamten Hallenflächen seit Jahren zu Lagerzwecken von Baumaterialien (Teppichen, Fliesen, Farben, Tapeten etc.) genutzt. Dadurch waren auch die am 04.05.2022 zur Besichtigung stehenden Gebäudeteile nur eingeschränkt einsehbar.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Lemgo hat mich mit Schreiben vom 08.04.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Wiederversteigerungssache eine Aktualisierung meines Wertgutachtens vom 14.06.22 anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Die Ortsbesichtigung habe ich am 29.04.2025 durchgeführt. Neben dem dabei gewonnenen äusseren Eindruck basiert die Wertermittlung auf den vorliegenden Informationen aus dem Ortstermin vom 04.05.2022 und meinem darauf basierendem Gutachten vom 14.06.2022.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Bei der Ortsbesichtigung am 04.05.2022 konnten lediglich Keller- u. Dachgeschoß des Wohnhauses sowie die Werkhalle besichtigt werden. Laut damaliger Auskunft der Eigentümerversprecherin befanden sich die nicht besichtigten Räumlichkeiten in einem ähnlichen Zustand wie die besichtigten Räumlichkeiten. Hiervon wird bei der Wertermittlung ausgegangen. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die vorliegenden Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie der per Mail übersandten Bauakte der Kreis-Baubehörde.

Wertermittlungstichtag: 29.04.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 25.10.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 31.03.2022
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis
- Altlasten-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 wurde bis 2022 vom damaligen Eigentümer als Lagerfläche bzw. Räumlichkeiten im Dachgeschoß des Wohnhauses sporadisch zu Wohnzwecken eigengenutzt. Miet-/Pachtverträgen waren nicht geschlossen. Die Produktion in der Werkhalle wurde 1997 eingestellt und die letzten Wohnungsmieter sind bereits vor ca. 13 Jahren ausgezogen.

Verdacht auf Bergschäden und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungstichtag nicht rückständig. Weitere Massnahmen sind nicht geplant.

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 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). 24 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln bzw. 514 Bad Oeynhausen-Kalletal, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnverbindungen in Rinteln (18 km) bzw. Lemgo (11 km). Flughafenverbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 75 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Heidelbeck (ca. 620 Einwohner auf rd. 9 qkm) ist einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner). Heidelbeck ist der östlichste Ort in der Gemeinde Kalletal und liegt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Extertal und der Landesgrenze zu Niedersachsen. Die Grundschule ist im 6 km entfernten Ortsteil Langenholzhausen und Haupt- und Realschule befinden sich im 7 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Anliegerstraße. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Grundstück:

Größe:

3.147 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Grundstückes ist schiefwinklig.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstückes ist geneigt, von südwesten her ansteigend und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Fabrikationsanlage für Kunststoffherzeugnisse ist die Grundstücksfläche im Kataster des Kreises Lippe als Fläche mit **potentiellem Bodenbelastungsverdacht verzeichnet**. Weitergehende Untersuchungen liegen nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Zitat vom Kreis Lippe: „**Die Fläche ist nur aufgrund der Vornutzung im Altlastenkataster verzeichnet**, da die Branche der Kunststoffverarbeitung als eine altlastenrelevante Branche angesehen wird. Einen konkreten Verdacht oder die Notwendigkeit einer Untersuchung sehen wir bei der derzeitigen Nutzung nicht. Sollte es auf dem Grundstück zu baulichen Veränderungen oder höherwertigen Nutzungen kommen müssten genauer hingeschaut werden“.

Erschließung:

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

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Der Bereich Schulstraße 6 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalletal als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplanes, 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. beim Kreis Lippe eingeholter Auskunft sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Baujahr: 1900
BGF: 774 m²
Wohn-/Nutzfläche: 490 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoß in Naturstein - teilweise mit Kalksandstein-Vormauerung. Geschosse als zweischaliges Ziegelmauerwerk.

Innenwände: Ziegelsteinmauerwerk bzw. im Dachgeschoß teilweise in Trockenbauweise, beidseitig beplankt mit Gipskartonplatten.

Decken: Kellerdecke als Stahlträgerdecke, Ausfachung in Kappengewölbe in Ziegel. Geschossdecken als Holzbalkendecken.

Dächer: geneigtes Dach: Krüppelwalmdach; Konstruktion in Holz als Kaltdach ohne Folie mit Braas-Betondachpfannen

Treppen: Betontreppe mit Natursteinbelag

Dämmungen: Fassade in Ziegelstein mit Anstrich / Dachkonstruktion / Dachboden ungedämmt.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

Fußböden: Bad mit Kunststoff-, weitere Räume mit Textilbelägen

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Bad deckenhoch mit Kunststoffbelag

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause, ein Handwaschbecken

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann, Baujahr 1998, Heizkessel als Niedertemperaturkessel, Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung. Lt. Plänen sind 2 Öltanks im Gebäude als geschweißte Stahltanks mit 10.900 l bzw. 14.600 li. Fassungsvermögen (Bj. 1975).

Außenanlagen: Bitumierte Zufahrts- und Hoffläche.

- Beurteilung:** Die Gebäude wurden in einfacher Bauweise errichtet, sie genügen nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz, infolgedessen treten zunehmend Feuchtigkeitsschäden auf. Neben der einfachen Ausführung der Gebäude bestehen erhebliche Bauschäden, die auf eine unterlassenen Instandhaltung zurückzuführen sind. Die Verwendungsfähigkeit der Gebäude ist dadurch eingeschränkt. Es sind u.a. folgende Reparaturen / Instandsetzungen kurzfristig durchzuführen: Reparatur der Dachflächen und Behebung der daraus resultierenden Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Neben der Instandsetzung bzw. Austausch der Wohnhaus-Zentralheizung ist eine Grundsanierung der Wohn- und Nutzflächen nach notwendiger Beräumung erforderlich.
- Barrierefreiheit:** Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

Baumängel und -schäden:

Unbewohnbarer Gesamtzustand - Komplettsanierung aller Gewerke erforderlich.

Gebäudebeschreibung **Werkhalle**

Baujahr: 1964
BGF: 1.000 m²
Wohn-/Nutzfläche: 950 m²

Bauweise und Konstruktion:

siehe Anlage 9

Baumängel und -schäden:

Im vorhandenen Zustand nur stark eingeschränkt bzw. nicht nutzbar
- Komplettsanierung aller Gewerke erforderlich.

Gebäudebeschreibung **Hallenerweiterung**

Baujahr: 1966
BGF: 1.564 m²
Wohn-/Nutzfläche: 1.400 m²

Bauweise und Konstruktion:

siehe Anlagen 7 und 8

Baumängel und -schäden:

Im vorhandenen Zustand nur stark eingeschränkt bzw. nicht nutzbar
- Komplettsanierung aller Gewerke erforderlich.

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 der angrenzenden Sondernutzungsfläche (Gewerbe/Industrie/Sondergebiete) abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 5305

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbetragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach dem Kommunalabgabengesetz

Nutzungsart gewerbliche Baufläche Geschosszahl I Fläche 100-10000 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	2.358,00 m ²	GFZ zul.:	0,75
Geschossfläche Bestand:	2.358,00 m ²	GFZ vorh.:	0,75
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:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	17,00 Euro / m ²
GFZ:	0,60
Faktor:	1
Bodenwert (17,00 Euro / m² x 1):	17,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	3.147 m ²

Bodenwert gesamt (3.147 m² x 17,00 Euro / m²):	53.499 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	53.500 Euro

Sachwert Wohnhaus

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, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	725,00 Euro/m ²

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	
		→ 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	725,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2024):	129,80
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709	
129,80 / 0,709 =	183,075

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1900
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	125 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-45 Jahre
erhöht/verkürzt um:	50 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	5 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	93,8 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
774 m ²	x	725,00 Euro/m ²	x	1,8307	=	1.027.297,30 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	12.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	1.039.297,30 Euro
Alterswertminderung (93,8 %)	974.860,87 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	64.436,43 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):
20.785,95 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (93,8 %):
19.497,22 Euro

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):
10.000,00 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:
11.288,73 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 75.725,16 Euro
**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert),
gerundet auf 3 Stellen: 75.700,00 Euro**

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Wohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Hauseingangspodest, Veranda u. Dachgaube		12.000,00 Euro	1,00	12.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 12.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 12.000,00 Euro

Neubauwert (gerundet auf 0 Stellen) : 12.000,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Wohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Anbau-Nebengebäude (ehem. Stall)		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**

Sachwert Werkhalle

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

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	
		→ 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert:	350,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2024):	130,70
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700	
130,70 / 0,700 =	186,714

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1964
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	61 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	50 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-11 Jahre
erhöht/verkürzt um:	15 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	4 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	92,0 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
1000 m ²	x	350,00 Euro/m ²	x	1,8671	=	653.485,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	653.485,00 Euro
Alterswertminderung (92,0 %)	601.206,20 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	52.278,80 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	13.069,70 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (92,0 %):	12.024,12 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.045,58 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	53.324,38 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	53.300,00 Euro

Sachwert Hallenerweiterung

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:	Betriebs- / Werkstätten, mehrgeschossig hoher Hallenanteil
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	620,00 Euro/m ²

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	
		→ 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	19,00 %
Ausgangswert:	620,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2024):	130,70
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700	
130,70 / 0,700 =	186,714

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1966
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	59 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	50 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-9 Jahre
erhöht/verkürzt um:	13 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	4 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	92,0 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
1564 m ²	x	620,00 Euro/m ²	x	1,8671	=	1.810.489,53 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	1.810.489,53 Euro
Alterswertminderung (92,0 %)	1.665.650,37 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	144.839,16 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	36.209,79 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (92,0 %):	33.313,01 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	2.896,78 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	147.735,94 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	147.700,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohnhaus	75.700,00 Euro
2	Werkhalle	53.300,00 Euro
3	Hallenerweiterung	147.700,00 Euro
Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:		276.700,00 Euro
Bodenwert:		53.500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:		330.200,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =		330.200,00 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		330.200,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Objektberäumung	-30,28 %	-100.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -100.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 230.200,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 230.200,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
Wohnhaus (unbewohnt)	3,98	manuell	376,60	1.500,00	18.000,00	2,50
Wohnhauskeller	0,53	manuell	113,00	60,00	720,00	2,50
Hallen (Lagernutzung)	1,32	manuell	2350,00	3.100,00	37.200,00	6,00

Zwischensumme: 55.920,00 Euro

Anbau-/Nebengebäude: pauschal
50,00 Euro / Stpl. → 600,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 56.520,00 Euro
Summe angemessene Miete: 56.520,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 20,00 % 3,94 Euro / W-/NFL 11.184,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 20,00 % 120,00 Euro / W-/NFL 120,00 Euro
Verwaltungskosten: 3,00 % 0,60 Euro / W-/NFL 1.695,60 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 4,00 % 0,80 Euro / W-/NFL 2.260,80 Euro

Miet-Reinertrag: 14,53 Euro / W-/NFL 41.259,60 Euro

Miet-Reinertrag: 41.259,60 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Wohnhaus (unbewohnt)	2,50 %
Wohnhauskeller	2,50 %
Hallen (Lagernutzung)	6,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 4,83 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
53.500,00 Euro 2.584,05 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 38.675,55 Euro

mittlere Restnutzungsdauer: 4 Jahre
Zinssatz: 4,83 %
Vervielfältiger: 3,78

Gebäudeertragswert: 146.193,58 Euro

zzgl. Bodenwert: 53.500,00 Euro

Ertragswert: 199.693,58 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 199.693,58 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Objektberäumung	-50,08 %	-100.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -100.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 99.700,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 3,50 197.820,00 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 Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	53.500 Euro
Sachwert:	230.200 Euro
Ertragswert:	99.700 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	99.700 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	100.000 Euro

Ergebnis:

Der gemäß § 194 BauGB ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann - bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen - immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden. Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist. 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.

Hinweis zum Verkehrswert:

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Rinteln, den 05.05.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 68

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes 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 Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Werkhalle

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
	Summe KG					0,000			
	Summe EG					0,000			
	Summe OG					0,000			
	Summe DG					0,000			
	Summe Gebäude:				BGF:	1.000,000		BRI:	4.064,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Hallenerweiterung

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
	Summe KG					0,000			
	Summe EG					0,000			
	Summe OG					0,000			
	Summe DG					0,000			
	Summe Gebäude:				BGF:	1.564,000		BRI:	6.770,000

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Geschoss 1									
Summe								ja	113,000
Geschoss 1									
Geschoss 2									
Summe								nein	113,760
Geschoss 2									
Geschoss 3									
Summe								nein	154,840
Geschoss 3									
Geschoss 4									
Summe								nein	108,000
Geschoss 4									
Geschoss 5									
Summe								nein	0,000
Geschoss 5									

Summe gesamt:	Wohnfläche	376,600
	Nutzfläche	113,000
	Wohn- / Nutzfläche	489,600

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Werkhalle

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
-------------------------------	----------------------	-------------------	-------------------	-----------------------	--------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------	-----------------------------

Summe gesamt:	Wohnfläche	0,000
	Nutzfläche	0,000
	Wohn- / Nutzfläche	950,000

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Hallenerweiterung

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
-------------------------------	----------------------	-------------------	-------------------	-----------------------	--------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------	-----------------------------

Summe gesamt:	Wohnfläche	0,000
	Nutzfläche	0,000
	Wohn- / Nutzfläche	1.400,000

Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 18

Südwest-Ansicht Wohnhaus mit Eingangsveranda
und links davon dem Nebeneingang



Bild: 2 / 18

Südost-Ansicht Wohnhaus mit Anbau



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 18

Nordansicht Werkhalle



Bild: 4 / 18

Südansicht ab Wohnhausanbau über Hallenerweiterung zur Werkhalle



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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 / 18

Nebeneingang Wohnhaus



Bild: 6 / 18

Flur vom Nebeneingang zum Treppenhaus



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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 / 18

Raum im Kellergeschoß



Bild: 8 / 18

Raum im Wohnhauskeller



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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 / 18

É-Zählerschrank im Kellergeschoß



Bild: 10 / 18

Öl-Zentralheizungsanlage (Bj. 1998) ohne Funktion im Kellergeschoß



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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 / 18

Flur Dachgeschoß im Wohnhaus

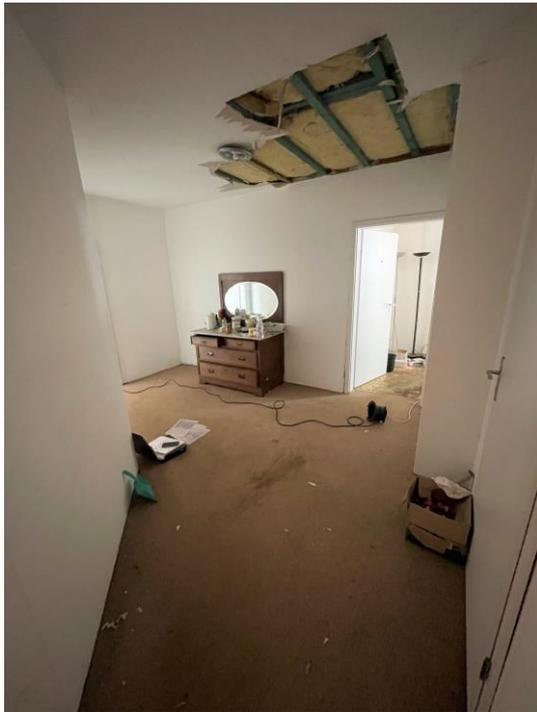


Bild: 12 / 18

Zimmer im Dachgeschoß des Wohnhauses



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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

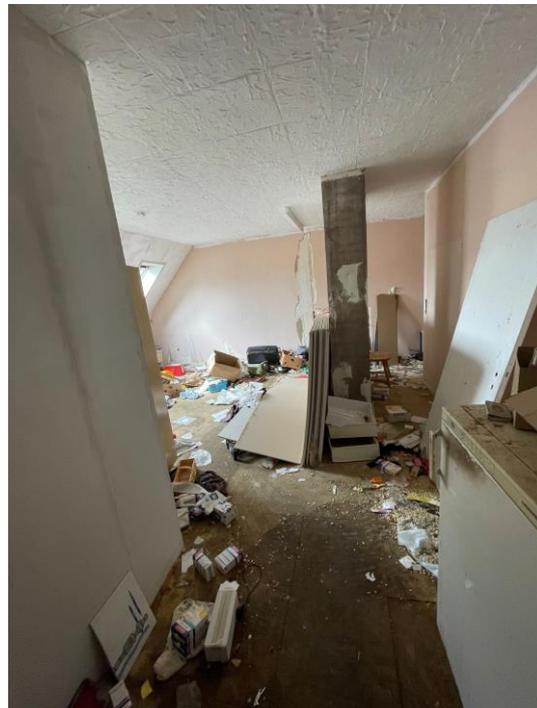
Bild: 13 / 18

Zimmer im Dachgeschoß des Wohnhauses



Bild: 14 / 18

Zimmer im Dachgeschoß des Wohnhauses



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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: 15 / 18
Werkhalle

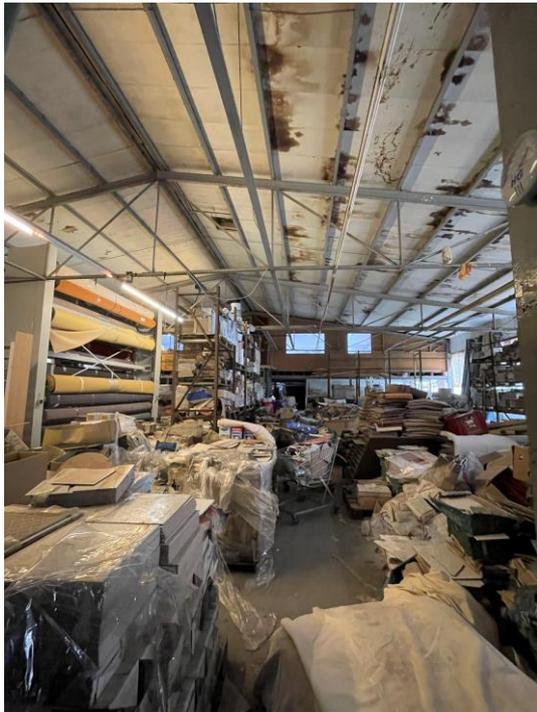


Bild: 16 / 18
Werkhalle



Anlage Bilder

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

Fotos vom 04.05.2022

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

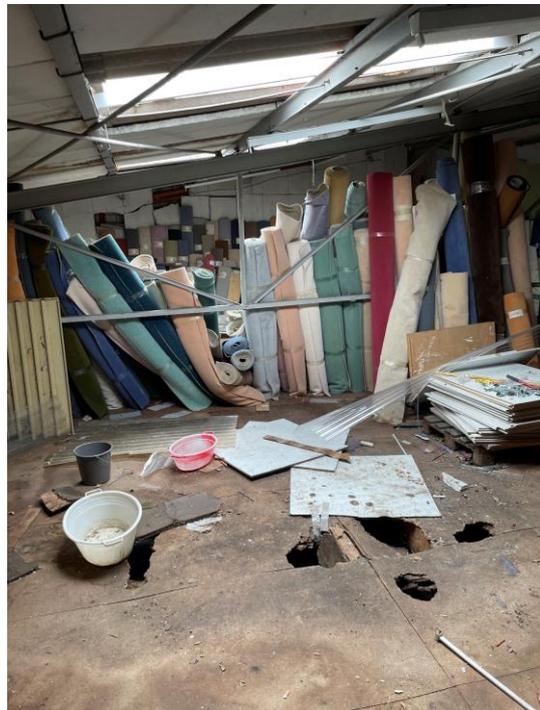
Bild: 17 / 18

E-Verteilung und Warmluftheizung



Bild: 18 / 18

2te Ebene in der Werkhalle mit Wassereinbruch und abgängigem Spanplattenboden



Anlage:

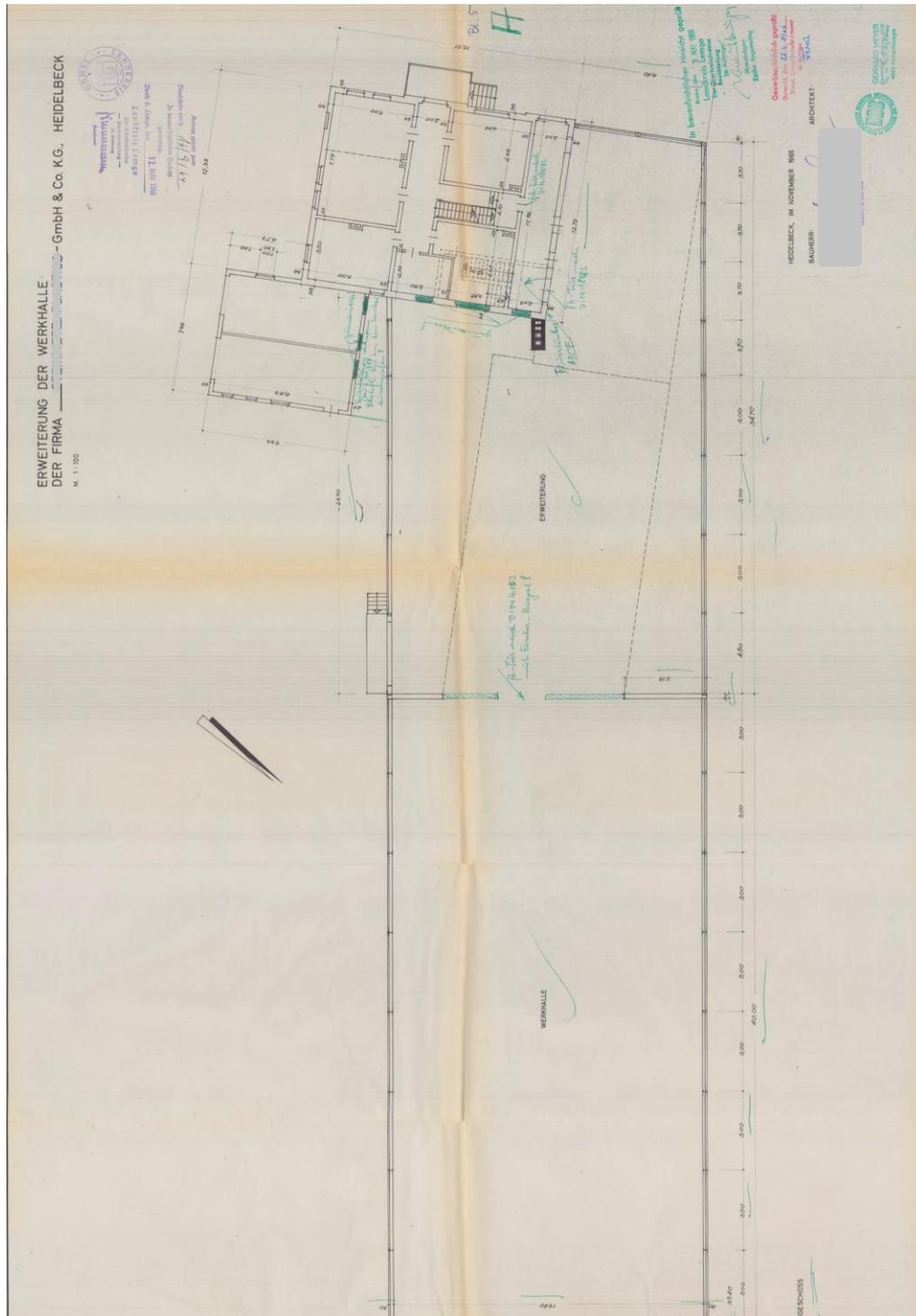
Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 9

Grundriss Erdgeschoß (in der Natur sind Abweichungen vorhanden)



Anlage:

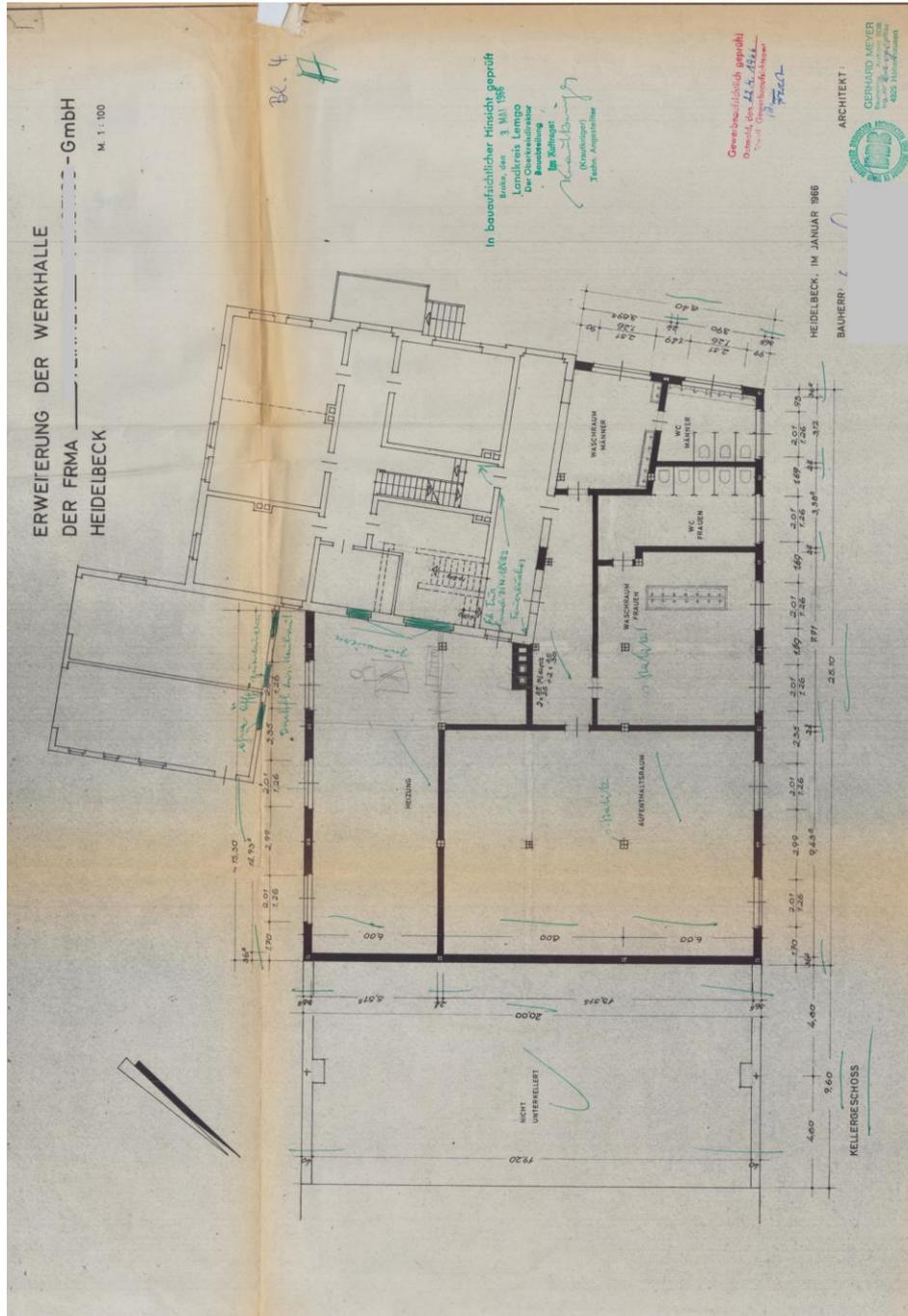
Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 9

Grundriß Kellergeschoß (in der Natur sind Abweichungen vorhanden)



Anlage:

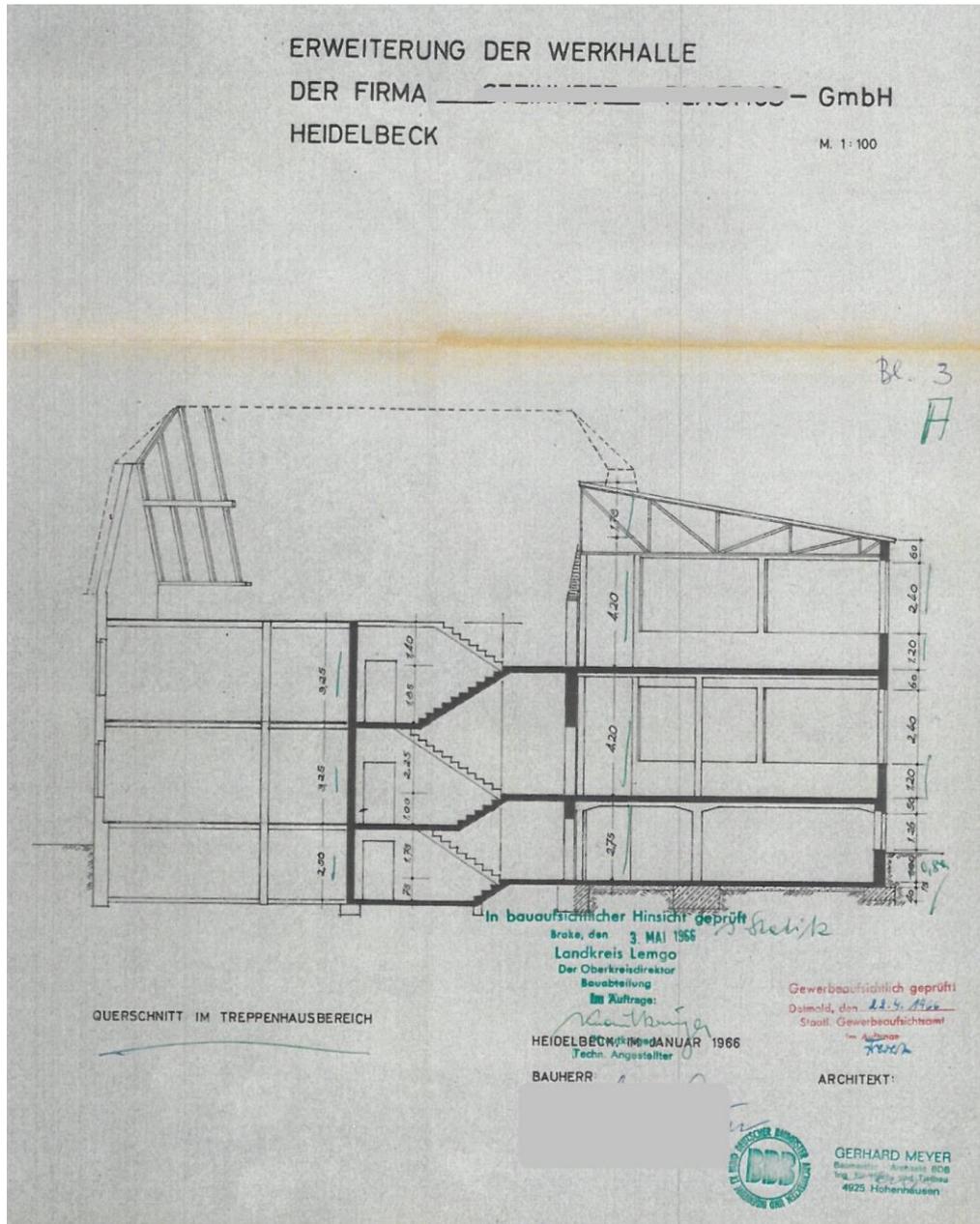
Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 9

Schnitt Wohnhaus mit Hallenerweiterung



Anlage:

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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: 5 / 9

Flächenangaben zur Hallenerweiterung

BAUMEISTER GERHARD MEYER ARCHITEKT BDB

Entwurf · Bauleitung · vereidigter Schätzer · Hochbau · Tiefbau · Statik

4925 Hohenhausen, den 15. Febr. 1966
Rintelner Str. 12
Fernruf (05264) 343An den
Herrn Oberkreisdirektor
des Landkreises Lemgo
- Bauabteilung -
4922 Brake ü. LemgoBeiz.: Betriebsverweiterung der Firma ~~.....~~ BDB in Heidelbeck.Berechnung des umbauten Raumes

nach DIN 277 (neu)

Bebaute Fläche:

Kellergeschoß	13,90 · 20,00 =	278,00 m ²	
	1,50 · 10,00 /2 =	7,50 m ²	
	9,15 · 11,80 =	107,97 m ²	
		<u>393,47 m²</u>	

Nicht unterkellert:

$$9,60 \cdot 20,00 = 192,00 \text{ m}^2 \quad \rightarrow \quad 585,47 \text{ m}^2$$

Geschosshöhen:

Kellergeschoß	2,75 m
Gründung	1,30 m (im Mittel)
Erdgeschoß	4,20 m
Obergeschoß	4,20 m
Dachgeschoß	1,78 m

Umbauter Raum:

Nicht unterkellert	192,00 · 1,30 =	249,60 m ³	
Kellergeschoß	393,47 · 2,75 =	1082,04 m ³	1331,64 m ³

$$\text{Erd-, Oberg. + Dach} \quad 585,47 (2 \cdot 4,20 + 1,78/2) = 5439,02 \text{ m}^3$$

$$\underline{\underline{6770,66 \text{ m}^3}}$$

=====

GERHARD MEYER
Baumeister · Architekt BDB
Ing. ~~.....~~ · Tiefbau
4925 Hohenhausen

Anlage:

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 9

Baubeschreibung zur Hallenerweiterung

A

BAUMEISTER GERHARD MEYER ARCHITEKT BDB

Entwurf · Bauleitung · vereidigter Schätzer · Hochbau · Tiefbau · Statik

4925 Hohenhausen, den **15. Febr. 1966**
Rinteler Str. 12
Fernruf (05284) 343

Baubeschreibung

Bauherr: Detlef Korf, finanz-domicil Verm. GmbH & Co. KG, Heidelberg

Grundstück: Gem. Heidelberg, Flur 4, Flurstück 361/54

Bauvorhaben: Erweiterung der Werkhalle

Geschoßhöhen: Kg.: 2,75 m, Erdg.: 4,20 m, Oberg.: 4,20 m

Bebaute Fläche: 585,47 m²

Umbauter Raum: 6770,66 m³

Bauzeit: April - August 1966

Baukosten: 350.000,-,-

Bauwerk:

Gründung: Streifen- und Einzelfundamente aus Beton B 225

Wände: Kalksandsteine und Hochlochziegel in M.Gr. II

Isolierung: Waager. Isolierung der aufgehenden Wände

Decken: Senkr. Isolierung der unter Erdreich liegenden Außenfl.

Treppen: Stahlbeton

Dach: Wellasbestzementplatten auf Holzpfetten

Türen: Stahl

Fenster: Stahl

Fußböden: Zementestrich

Innenflächen: Wandputz aus Kalkmörtel

Außenflächen: Glatte Wandputz, dem vorhandenen angepaßt

San. Installation: Waschräume und Toiletten lt. Zeichnung im Kellerg.

Elektr. Installation: Anschluß an die vorhandene Installation

Gasversorgung: keine

Heizung: Niederdruck-Warmwasserheizung

Baul. Einrichtungen: keine

Hof u. Einfriedigung: vorhanden

GERHARD MEYER
Baumeister, Architekt BDB
in Kalletal-Heidelbeck
4925 Hohenhausen

Gewerbeaufsichtlich geprüft
Dresden, den 11.4.1966
Staatl. Gewerbeaufsichtsmitt
Im Auftrage
Kreissparkasse Hohenhausen 2403499 · Sper- und Darlehnskasse 2513 · Postcheckkonto Hannover 581 00

Anlage:

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 9

Grundstücksentwässerung Hallenerweiterung

A

BAUMEISTER GERHARD MEYER ARCHITEKT BDB
Entwurf · Bauleitung · vereidigter Schätzer · Hochbau · Tiefbau · Statik

4925 Hohenhausen, den 15. Febr. 1966
Rinteler Str. 12
Fernruf (05264) 343

An den
Herrn Oberkreisdirektor
des Landkreises Lemgo
- Bauabteilung -
4922 Brake ü. Lemgo

Betr.: Betriebserweiterung der Firma in Heidelbeck.

Bezug: Grundstücksentwässerung

Baubeschreibung

Bei der Betriebserweiterung der Firma sollen die Wasch- und Toilettenanlagen aus dem Verwaltungsgebäude in das neu zu bauende Kellergeschoß verlegt werden.

Die Entwässerungsleitungen werden aus Steinzeugrohren \varnothing 150 mm unter Kellersohle verlegt. Die Abwässer sollen bis zur Fertigstellung der Kanalisation der Gemeinde Heidelbeck zunächst der vorhandenen 30 cbm fassenden Dreikammerklärgrube zugeleitet werden. (Vergl. Lageplan). Die Regenwasserleitungen werden mit den vorhandenen Leitungen verbunden. Diese führen das anfallende Regenwasser unmittelbar dem am Grundstück vorbeiführenden Vorfluter zu.

me

GERHARD MEYER
Baumeister Architekt BDB
Ing. für Hoch- u. Tiefbau
4925 Hohenhausen

Gewerbeamtlich geprüft
Detmold, den 24. 2. 1966
Städt. Gewerbeaufsichtsrat
Im Auftrag
verich

Kreissparkasse Hohenhausen 2403499 · Spar- und Darlehenskasse 5813 · Postcheckkonto Hannover 58100

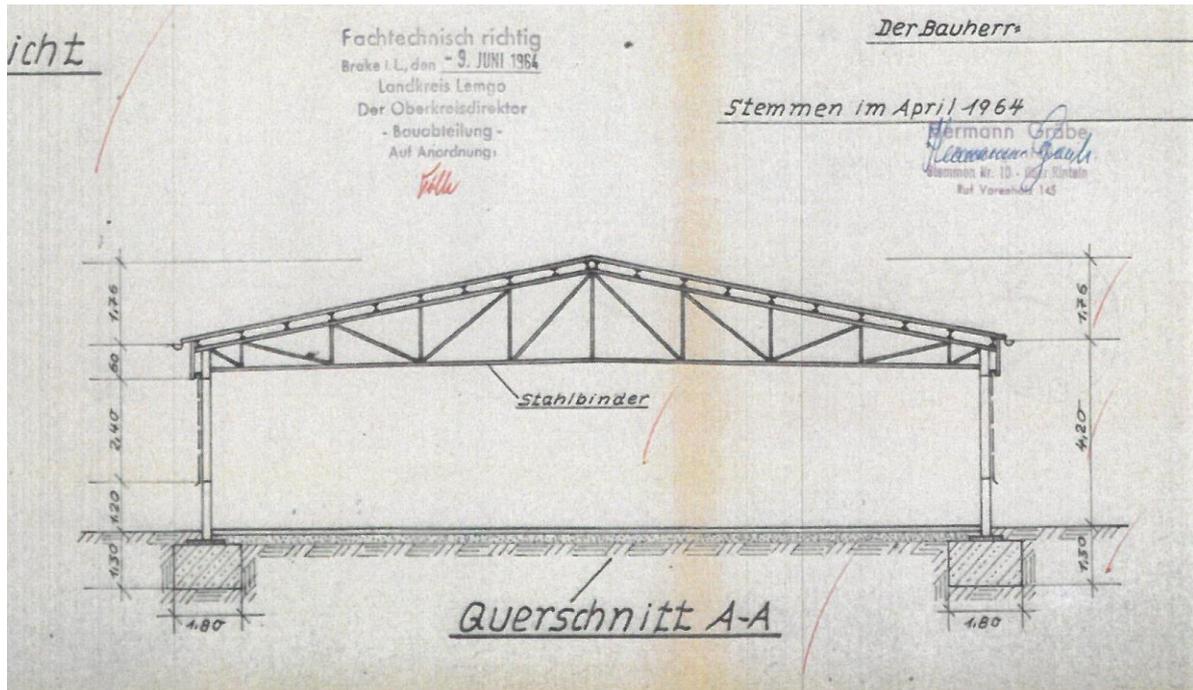
Anlage:

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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 / 9
Schnitt Werkhalle



Anlage:

Objekt: Wohnhaus mit Gewerbehalle, Schulstr. 6, 32689, Kalletal-Heidelbeck

Aktenzeichen: 13 K 36/24

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: 9 / 9

Baubeschreibung Werkhalle

Hermann GRÄBE
Bauingenieur
STEMMEN Nr. 10
Über Rinteln
Ruf: Varenholz 145

60:3 16/9/64

Stemmen den 2. 5. 1964

An die Kreisverwaltung
- Kreisbauamt -
in B r a k e / Lippe
=====

Betr.: Baubeschreibung zum Neubau einer Werkhalle des []
[], Fabrikant, in Heidelbeck/Lippe

Der oben bezeichnete Bauherr ist Besitzer eines Grundstückes, welches in der Gemarkung Heidelbeck, Flur 2 Parzelle 961/54 liegt. Auf diesem Grundstück unterhält der Bauherr eine Fabrikationsanlage für Kunststoffserzeugnisse. Da dem Bauherrn die Räumlichkeiten zu klein geworden sind, beabsichtigt er eine neue Werkhalle nach beigefügter Zeichnung zu errichten. Auf Beschluß des Gemeinderates darf die Halle im Abstand von 1,-- m an der Grenze errichtet werden. Durch den Neubau dieser Halle erfolgt kein neuer Zugang zu einer öffentlichen Straße.

Der Baugrund ist gut, es kommen für alle Fundamente die Fundamente zur Ausführung, die in der statischen Berechnung errechnet wurden. Die Betongüte beträgt bei den Einzelfundamenten B 160, bei den Streifenfundamenten B 120. Die Halle selbst soll in Stahlkonstruktion errichtet werden. Die Berechnung und die Positionspläne sind in der Anlage beigefügt. Die Dacheindeckung erfolgt in grauem Welltermit und wird der Bedachung der bereits bestehenden Gebäude, angepaßt. Wie aus der Zeichnung zu ersehen ist, sollen in allen Fächern Fenster eingebaut werden. Die Brüstung bis zu den Fenstern kommt in Kalksandsteinen zur Ausführung. Für die Belüftung sind in den Fensterflächen nach innen zu öffnende Kippfenster vorgesehen. Für die Staubdecke unter den Bindern ist eine Kunststoffolie vorgesehen. Der Fußboden kommt in Stampfbeton zur Ausführung. Für den Belag sind Asphaltplatten vorgesehen. Alle Innenwandflächen erhalten einen glatten Putz. Der Anschluß an die Versorgungsleitungen erfolgt von den vorhandenen Gebäuden aus. Alles Weitere ist der Zeichnung zu ersehen.

In der Anlage überreiche ich Ihnen die Ausführungszeichnung in doppelter Fertigung mit der Bitte, das geplante Bauvorhaben in der vorgesehenen Form zu genehmigen und die Bauerlaubnis zu erteilen.

Hermann Gräbe
Bauingenieur
Stemmen Nr. 10 - über Rinteln
Ruf Varenholz 145

Gewerbeaufsichtlich geprüft
Detmold, den 5. 5. 64
Staatl. Gewe. aufsichtsrat
H. Detmold
K. Detmold

9. JUNI 1964