

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-Fachwerkhaus
Im Tal 9, 32689 Kalletal - Henstorf
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 10.04.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt mit

44.000 Euro

Az.: 13 K 44/24

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus		
Grundstücksadresse:	Im Tal 9 32689 Kalletal - Henstorf		
Grundbuch von Kalletal:	Blatt:	43	
Kataster:	Gemarkung:	Henstorf	
	Flur:	2	
	Flurstücke:	49 / 51 / 143	
	Größe (m²):	509 / 614 / 338	
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo		
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX vertreten durch XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX		
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung		
Verkehrswert:	44.000 Euro		
setzt sich zusammen aus			
Flurstück 49	Bodenwert	500 Euro	
Flurstück 143	Bodenwert	5.700 Euro	
	./. Abriss-/Entsorgungskosten	1.000 Euro	
	+ Stahl-Fertigteilgarage	300 Euro	
		5.000 Euro	
Flurstück 51	VW 44.000 €		
	./. 500 €		
	./. 5.000 €	38.500 Euro	
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus	10
Bodenwertermittlung.....	12
Sachwert Einfamilienhaus	16
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 Bilder	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	14.02.2025
Wertermittlungsstichtag	14.02.2025

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: unbekannt – vermutlich vor 1900	
Wohn- / Nutzfläche	192,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	44.100 Euro
Rohertrag	8.400,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.943,60 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Vervielfältiger	8,98
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwertfaktor	0,940
Baumängel und Schäden	20.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	229,17 Euro

Bodenwert	27.100 Euro
Ertragswert	39.300 Euro

Verkehrswert	44.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 44/24
Ortstermin:	14.02.2025
Wertermittlungstichtag:	14.02.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2, 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Im Tal 9 32689 Kalletal - Henstorf
Anzahl Flurst.:	3
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.461 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	21.11.2024
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	43

Grundbuch (Eintrag Nr: 11)

Gemarkung:	Henstorf
Flur:	2
Flur / Flurst.:	49
Größe (m ²):	509
Bestandsverzeichnis:	Dorf Niederhenstorf, Waldfläche

Gemarkung:	Henstorf
Flur:	2
Flur / Flurst.:	51
Größe (m ²):	614
Bestandsverzeichnis:	Im Tal 9

Gemarkung:	Henstorf
Flur:	2
Flur / Flurst.:	143
Größe (m ²):	338
Bestandsverzeichnis:	Auf dem Plasse, Gebäude- und Freifläche

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 21.11.2024

Eigentümer 1:
Name: XXXXXXXXXXXX

Erläuterung: Auf Grund des Erbscheins vom 24.01.2024 (Amtsgericht Lemgo -
12 VI 815/23) berichtigt am 24.04.2024

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 6 gelöscht
Keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäss unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzfläche:	GF:	BGF:	
Einfamilienhaus	1900	192	348	480	
Summe gesamt:		192 m²	348 m²	480 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,24**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Zur Bewertung stehen 3 nicht direkt miteinander verbundene Flurstücke. Das Flurstück 51 ist mit einem zweigeschossigen Fachwerkhaus (ehemalige Hofstelle) mit 2 Räumen Kriechkeller und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Der einfache Ausstattungsstandard sowie insbesondere die seit langem unterlassene Instandhaltung ist in allen Gewerken sichtbar und führt beim Anbau (mit Heizungsanlage und Öltanks) zur Einsturzgefährdung. Nach derzeitigen Wohnansprüchen befindet sich das Objekt in unbewohnbarem Zustand mit verwilderter Aussenanlage.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 13.01.2025 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:

Die Ortsbesichtigung wurde am 14.02.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: ehemaliger Bewohner XXXXXXXXXXXXXXXX und Sachverständiger Detlef Korf mit Praktikantin Milena Korf.

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Es konnten wegen zugestellter Räumlichkeiten nicht alle Räume und auch der Keller nicht besichtigt werden. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte des ehemaligen Bewohners zu Grunde.

Wertermittlungsstichtag: 14.02.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 21.11.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 23.01.2025
- Eigens erstellte Grundrisskizze nach örtlichem Aufmass mit Wohnflächenermittlung
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

Zu dem Objekt liegen weder beim Bauamt der Gemeinde Kalletal noch beim Kreis Lippe Bauunterlagen vor.

Das Bewertungsobjekt ist unbewohnt und es wird auch kein Gewerbebetrieb geführt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

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

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Rechtliche Grundlagen:

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

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) 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 km². 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 Henstorf ist mit ca. 160 Einwohnern und einer Fläche von 6 km² ein kleinerer Ortsteil von Kalletal. Henstorf liegt umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Eine Gastronomie mit Hotel befindet sich vor Ort. Diverse Unternehmen, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind im 8 km entfernten Ortsteil Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal, zu erreichen. Henstorf verfügt über eine wenig ausgeprägte Infrastruktur. Das zu bewertende Objekt befindet sich am Rand von Henstorf, umgeben von vereinzelt Wohn- sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Grundstück:

Größe: 1.461 m²

Zuschnitt: Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke ist schiefwinkelig.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück hat eine Hanglage und ist von der Erschließungsstraße her ansteigend.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Tal“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Bitumen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Telefon) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die 2-Kammer-Faulgrube (Bj. 2022).

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Für das Grundstück ist kein Siedlungszusammenhang gegeben. Es befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es liegt keine privilegierte Nutzung vor. Das Gebäude hat Bestandsschutz, eine weitere Bebauung ist nicht zulässig.

Privates Recht:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom 24.01.25 durch Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung **Einfamilienhaus**

Baujahr: 1900
BGF: 480 m²
Wohn-/Nutzfläche: 192 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Fachwerk mit Ausmauerung
Innenwände: Fachwerk mit Ausmauerung
Decken: Holzbalkendecken
Dächer: geneigtes Dach - Satteldach; Konstruktion in Holz; Eindeckung mit unterstrichener Hohlpfanne ohne Dämmung/Folie
Treppen: Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz bzw. auf der Diele eine offene Treppenkonstruktion in Holz

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre, einflügelig mit Glasfüllung. Sonstige Türen als glatte Türen / als Füllungstüren in Holzzargen, Naturholz, mit und ohne Glasausschnitt, Beschläge in Leichtmetall.
Fenster: Holz-Verbundfenster einflügelig, lackiert aus 1981.
Fußböden: Eingangsbereich mit Natursteinbelag, sonstige Räume zum Teil mit Textilbelag, PVC-Belag oder Fliesen, vereinzelt kein Bodenbelag vorhanden, sanitäre Räume mit Fliesen.
Wände und Decken: Teilweise verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise ohne Belag. Sanitäre Räume teilgefließt, Küche mit Fliesenspiegel.
Sanitäre Einrichtungen: Toilette mit Boden-WC mit Druckspülung, Handwaschbecken, Duschkabine mit Acryltüre.
Elektroinstallation: einfache Ausstattung mit wenig Steckdosen
Heizung: Öl-Zentralheizung der Marke Buderus Typ Lugano G 125 mit Warmwasserspeicher. Heizöllager 5 x 1000 L-Tanks aus Metall
Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Infolgedessen treten zunehmend Feuchtigkeitsschäden auf. Neben der mangelhaften Ausführung des Gebäudes bestehen erhebliche Bauschäden, die auf eine unterlassene bzw. unfachmännisch bzw. falsch ausgeführte Instandhaltung zurückzuführen sind. Die Verwendungsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch eingeschränkt. Folgende Reparaturen/Instandsetzungen sind kurzfristig durchzuführen:

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß:	konnte wegen abgängiger Holzterasse nicht besichtigt werden
Mauerwerk:	Schäden am Putz- u. Mauerwerk sowie am Fachwerk durch Feuchte- oder Frosteinwirkung bzw. durch bauliche Falschmassnahmen (Betonverschalung von Holzfachwerkbalken). Der Anbau (mit Heizung u. Öltanks) ist durch umfangreiche Feuchtigkeitsschäden vollständig abgängig.
Decken:	EG-Wohnen (Anbau) Decken- und Dachbalken mit Holzfäule in erheblichem Umfang durch Feuchtigkeitsschaden.
Dach:	Dachrinnen und Fallrohre unvollständig bzw. teilweise abgängig.
Fenster/Türen:	Holzfenster u. Türen mit starken Abnutzungen/Witterungsschäden vollständig erneuerungsbedürftig
Fußböden:	Wand- und Bodenbeläge mit starken Abnutzungen/Rissbildungen vollständig erneuerungsbedürftig
Elektro:	Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nicht mehr / nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
Sanitäre Einrichtungen:	Sanitäröbjekte mit starken Abnutzungen und Verschmutzungen, nur noch eingeschränkt / nicht mehr gebrauchsfähig
Heizung und Warmwasser:	Die Heizungsanlage war beim Ortstermin funktionslos.
Schall- und Wärmeschutz:	Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes: - Außenwände - Decken - Trennwände - Dach - Fenster und Türen - Isolierung von Zu- und Ableitungen

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: ja
 Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Teilfläche Flur 2, Flurstück 49 Waldfläche:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	unrentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.
 Bodenrichtwertnummer 5303
 Entwicklungszustand Fläche der Land- und Forstwirtschaft
 Nutzungsart forstwirtschaftliche Fläche
 Fläche 15000 m² Aufwuchs ohne Aufwuchs
 Den nur gering verwertbaren und schwierig zu erntenden Bestand berücksichtige ich unter Pos.
 „Sonstiges“ nach sachverständiger Einschätzung mit 0,50 €.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m ²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m ²	GFZ vorh.:	0,00
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:	100,00 %

Anpassungsfaktor: 2

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	0,50 Euro / m ²
GFZ:	0,00
Faktor:	2
Bodenwert (0,50 Euro / m² x 2):	1,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	509 m ²

Bodenwert gesamt (509 m² x 1,00 Euro / m²):	509 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	500 Euro

Teilfläche Flur 2, Flurstück 51 Gebäude- und Freifläche:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Fläche	1000 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	348,00 m²	GFZ zul.:	0,57
Geschossfläche Bestand:	348,00 m²	GFZ vorh.:	0,57
Baurechtsreserve:	0,00 m²	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:	34,00 Euro / m²
GFZ:	0,36
Faktor:	1
Bodenwert (34,00 Euro / m² x 1):	34,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	614 m²

Bodenwert gesamt (614 m² x 34,00 Euro / m²):	20.876 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	20.900 Euro

Teilfläche Flur 2, Flurstück 143 Parkplatz:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 5305

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart gewerbliche Baufläche

Ergänzende Nutzung Bebaute Flächen im Außenbereich

Fläche 100-10000 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m ²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m ²	GFZ vorh.:	0,00
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 / m²

GFZ: 0,00

Faktor: 1

Bodenwert (17,00 Euro / m² x 1): 17,00 Euro / m²

Grundstücksgröße: 338 m²

Bodenwert gesamt (338 m² x 17,00 Euro / m²): 5.746 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 5.700 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m²]	Wert Euro
1	Flur 2, Flurstück 49 Waldfläche	unrentierliche Teilfläche	509	500
2	Flur 2, Flurstück 51 Gebäude- und Freifläche	rentierliche Teilfläche	614	20.900
3	Flur 2, Flurstück 143 Parkplatz	rentierliche Teilfläche	338	5.700

Summe der Teilflächen: 1.461 m²
Fläche aus Objektdaten: 1.461 m²

Summe: 27.100 Euro

davon rentierlich: 26.600 Euro
davon unrentierlich: 500 Euro

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, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 142,60 Euro

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	620,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 103,50 Euro

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 75,90 Euro

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 68,20 Euro

Beschreibung:	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
NHK:	620,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**Wägungsanteil: 11 %****NHK: 68,20 Euro**

Beschreibung: Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz;
Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein
Trittschallschutz

NHK: 620,00 Euro (Standardstufe 1)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden**Wägungsanteil: 5 %****NHK: 34,50 Euro**

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher
Art und Ausführung

NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**Wägungsanteil: 9 %****NHK: 62,10 Euro**

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache
Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung**Wägungsanteil: 9 %****NHK: 62,10 Euro**

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung,
einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-,
Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**Wägungsanteil: 6 %****NHK: 41,40 Euro**

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert:

63 Jahre

Standardstufe, interpoliert:**1,6****NHK errechnet:****658,50 Euro**

NHK gewählt:

658,50 Euro/m²

Zu-/Abschläge:

30 Prozent vom Obergeschoss mit Deckenhöhe von 1,70 m nicht ausgebaut (-20,00 %):

-131,70 Euro pro m²

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: 17,00 %
 Ausgangswert: 467,00 Euro/m²

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: 55 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 10 Jahre
 Berechnungsauswahl: linear
 Minderung / Alter: 87,5 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
480 m ²	x	467,00 Euro/m ²	x	1,8307	=	410.369,71 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	9.200,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	419.569,71 Euro
Alterswertminderung (87,5 %)	367.123,50 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	52.446,21 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	8.391,39 Euro
--	---------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (87,5 %):	7.342,47 Euro
--	---------------

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	300,00 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.348,92 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	53.795,13 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	53.800,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	2 Räume Kriechkeller		5.000,00 Euro	1,00	5.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 5.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8307 9.153,50 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 9.200,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Stahl-Fertigteilgarage auf Flurst. 143		300,00 Euro	1,00	300,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 300,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 300,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) : 300,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilienhaus	53.800,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	53.800,00 Euro
	Bodenwert (rentierlicher Anteil):	26.600,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	80.400,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,940 =	75.576,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	75.576,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individueller Ansatz mit 100 € / m ² -Wfl. als Mindestbetrag über Alterswertminderung zur Schaffung der grundsätzlichen Wohnbarkeit in einfachstem Ausstattungsstand und nur Teilen des Objektes	- 26,46 %	- 20.000,00 Euro
Sonstiges	Objektberäumung	-15,88 %	-12.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -32.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 43.576,00 Euro
 zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil): 500,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 44.100,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
-unbewohnt-	3,57	manuell	192,00	685,00	8.220,00	2,00

Zwischensumme: 8.220,00 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 1 Stpl.
15,00 Euro / Stpl. → 180,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 8.400,00 Euro
Summe angemessene Miete: 8.400,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	28,00 %	11,99 Euro / W-/NFL	2.301,60 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	30,00 %	54,00 Euro / W-/NFL	54,00 Euro
Verwaltungskosten:	5,00 %	2,19 Euro / W-/NFL	420,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	0,88 Euro / W-/NFL	168,00 Euro

Miet-Reinertrag: 28,42 Euro / W-/NFL 5.456,40 Euro

Miet-Reinertrag: 5.456,40 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
-leerstehend-	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
26.600,00 Euro 532,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 4.924,40 Euro

Restnutzungsdauer: 10 Jahre
Zinssatz: 2,00 %
Vervielfältiger: 8,98

Gebäudeertragswert: 44.221,11 Euro

zzgl. Bodenwert: 27.100,00 Euro

Ertragswert: 71.321,11 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 71.321,11 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individueller Ansatz mit 100 € / m²-Wfl. als Mindestbetrag über Alterswertminderung zur Schaffung der grundsätzlichen Bewohnbarkeit in einfachstem Ausstattungsstand und nur Teilen des Objektes	- 28,04 %	- 20.000,00 Euro
Sonstiges	Objektberäumung	-16,83 %	-12.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -32.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 39.300,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 6,00 50.400,00 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:	27.100 Euro
Sachwert:	44.100 Euro
Ertragswert:	39.300 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	44.100 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	44.000 Euro

Ergebnis:

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

Hinweis zum Verkehrswert:

Das 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 10.04.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager 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: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 16

Nordost-Ansicht mit Hauseingangstür zur Diele



Bild: 2 / 16

Nordwest-Ansicht mit Kleinklärrube im Vordergrund und links ein umgestürzter Baum auf der Dachfläche



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 16

Südost-Ansicht mit Nebeneingang und Bauschäden
am Gefache sowie der Fachwerkbalken, Dachrinne
u. Fallrohr



Bild: 4 / 16

Eingangsdiele



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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

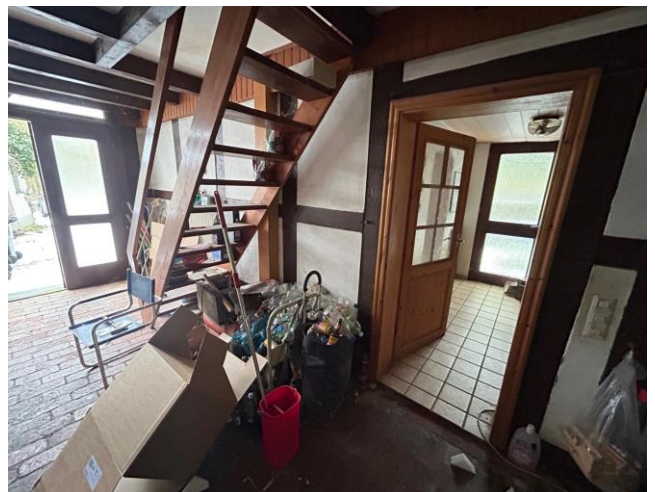
Bild: 5 / 16

EG-Waschküche/Werkstatt



Bild: 6 / 16

EG-Eingangsdiele mit Treppe ins nicht ausgebaute OG und Blick in den Abstellraum mit Nebeneingang



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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

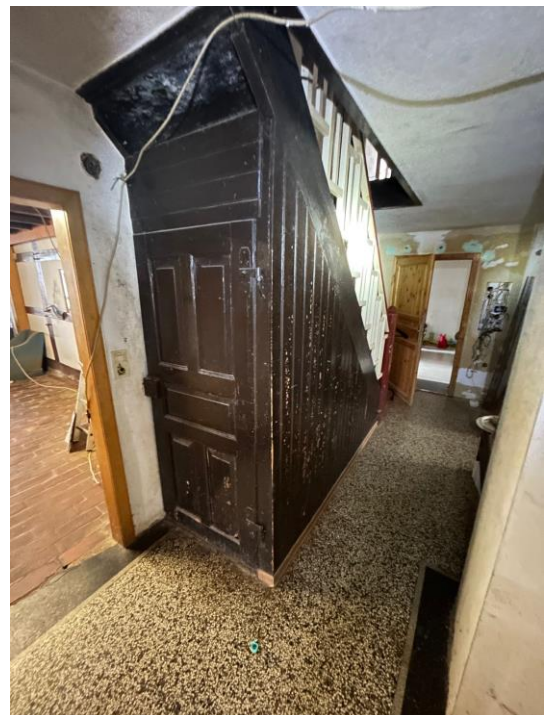
Bild: 7 / 16

offener E-Zähler mit Verteilung/Sicherungen in der EG-Diele



Bild: 8 / 16

EG-Flur mit Treppe ins wohnwirtschaftlich genutzte OG bzw. Kellertreppe



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 16

EG-Wohnen mit Terrassentür



Bild: 10 / 16

Feuchtigkeitsschäden im EG-Wohnen mit
abgängiger Gipsverkleidung



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 16

OG-Kinder mit Deckenhöhe unter 2 m unter den Balkenlagen



Bild: 12 / 16

Dachgeschoss



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 16

Öl-Zentralheizung im baulich abgängigen Anbau mit umfangreicher Durchfeuchtung von Wänden und Decken



Bild: 14 / 16

5 x 1.000L-Stahl-Öltanks im Anbau



Anlage Bilder

Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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: 15 / 16

rechts Flurstück 49 „Waldfläche“ / links Flurstück 51



Bild: 16 / 16

Flurst. 143 mit aufstehenden abgängigen Schuppen
u. Stahl-Fertigteilgarage



Anlage:

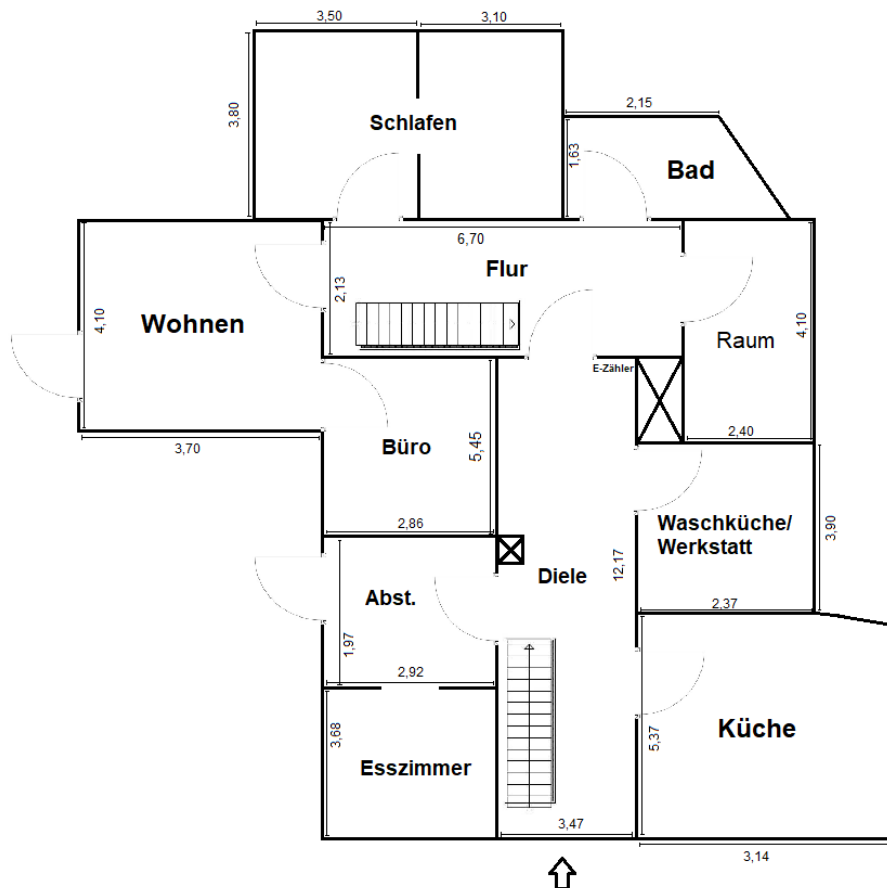
Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 3

Grundrisssskizze Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss nicht maßstabsgetreu

Anlage:

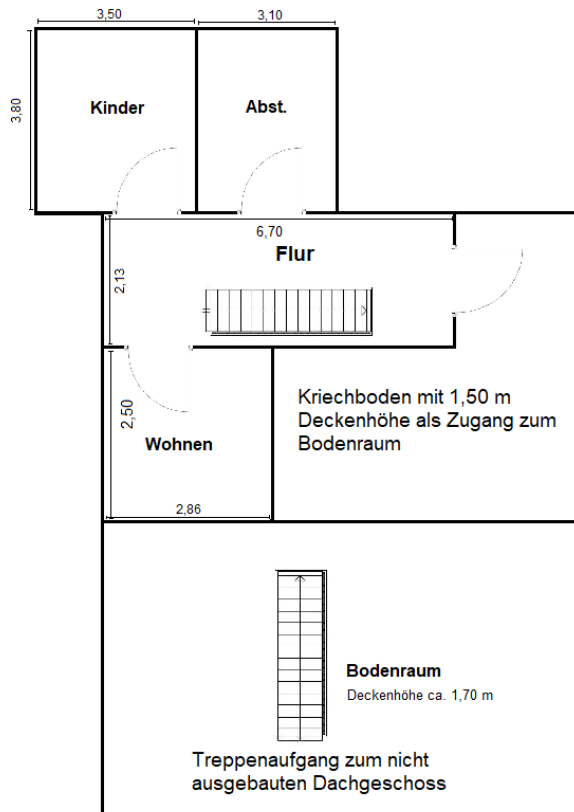
Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 3

Grundrisssskizze Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

Grundriss nicht maßstabsgetreu

Anlage:

Objekt: Fachwerkhaus, Im Tal 9, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: AG-Az.: 13 K 44/24

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 / 3

Wohnflächenberechnung

**Objekt: Im Tal 9
32689 Kalletal-Henstorf****Wohnflächenberechnung****WOHNFLÄCHE****Erdgeschoss:**

Küche	3,140 m	x	5,370 m	=	16,862 m ²
Diele	3,470 m	x	12,170 m	=	42,230 m ²
Abzgl. Treppe	2,000 m	x	2,000 m	=	4,000 m ²
Esszimmer	3,680 m	x	2,920 m	=	10,746 m ²
Abstellraum	1,970 m	x	2,920 m	=	5,752 m ²
Büro	2,860 m	x	5,450 m	=	15,587 m ²
Wohnen	3,700 m	x	4,100 m	=	15,170 m ²
Bad	1,630 m	x	2,150 m	=	3,505 m ²
Flur	2,130 m	x	6,700 m	=	14,271 m ²
Schlafen	3,500 m	x	3,800 m	=	13,300 m ²
Schlafen	3,100 m	x	3,800 m	=	11,780 m ²
Wohnfläche im Erdgeschoss					145,20 m²

Dachgeschoss:

Kinderzimmer	3,500 m	x	3,800 m	=	13,300 m ²
Abstellzimmer	3,100 m	x	3,800 m	=	11,780 m ²
Flur	2,130 m	x	6,700 m	=	14,271 m ²
Wohnen	2,860 m	x	2,500 m	=	7,150 m ²
Wohnfläche im Obergeschoss					46,50 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE 191,70 m²