

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es anonymisiert ist und keine Anlagen (Katasterplan, Bodenrichtwertkarte etc.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05261/257-273) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Einfamilien-Wohnhaus  
Bentorfer Straße 19, 32689 Kalletal – Harkemissen  
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 19.06.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 12.06.2024 ermittelt mit

**132.000 Euro**

Az.: 014 K 003/24

## Beschreibung

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Bentorfer Straße 19 32689 Kalletal
<b>Grundbuch von Kalletal:</b>	Blatt: 657
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Bentorf Flur: 5 Flurstück: 63 Größe (m <sup>2</sup> ): 1.607
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
<b>Eigentümer:</b>	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX <b>und</b> XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX <b>-je zu 1/2-Anteil-</b>
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>132.000 Euro</b>
<b>je 1/2-Anteil</b>	<b>66.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>12.06.2024</b>

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdatei .....	5
Allgemeine Objektdatei .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus .....	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Einfamilienhaus .....	16
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	20
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	21
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	22
Ertragswert .....	23
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	25
Haftungsausschluss .....	26
Anlage Bilder .....	27
Anlage Bilder .....	28
Anlage: .....	29
Anlage: .....	30
Anlage: .....	31
Anlage: .....	32
Anlage: .....	33

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	12.06.2024
Wertermittlungsstichtag	12.06.2024

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: 1933	
Wohn- / Nutzfläche	106,00 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	132.300 Euro
Rohertrag	7.440,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 1.780,80 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,25 %
Vervielfältiger	14,67
Restnutzungsdauer	18 Jahre
Sachwertfaktor	0,940
Baumängel und Schäden	3.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.245 Euro / m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert</b>	<b>85.500 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>130.300 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>132.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 003/24
Ortstermin:	12.06.2024
Wertermittlungstichtag:	12.06.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX zu ½-Anteil  und  XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX zu ½-Anteil
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bentorfer Straße 19 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.607 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	657

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 4)**

Gemarkung:	Bentorf
Flur:	5
Flur / Flurst.:	63
Größe (m <sup>2</sup> ):	1.607
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 19

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

Lfd. Nr. 1 bis 4 gelöscht -keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Einfamilienhaus	1933	106	94	239	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>106 m<sup>2</sup></b>	<b>94 m<sup>2</sup></b>	<b>239 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung: **0,06**

GF:  $8,5 \text{ m} \times 8,5 \text{ m} = 72,25 \text{ m}^2$  +  $5,5 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 22 \text{ m}^2$  =  $94,25 \text{ m}^2$

BGF:  $72,25 \text{ m}^2 \times 3 + 22 \text{ m}^2$  =  $238,75 \text{ m}^2$

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Der eingeschossige Anbau mit Nebeneingang ist ebenfalls in Massivbauweise vorhanden. Hierbei handelt es sich vermutlich um den ursprünglichen Stallbereich. Dazu bzw. auch zur wohnwirtschaftlichen Umnutzung liegen in der Bauakte des Kreises Lippe bzw. der Gemeinde Kalletal jedoch keine Unterlagen vor. Hier liegen ausschließlich Unterlagen zur Entwässerung mit Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung aus dem Jahr 1988 vor.

Nach Aussage der Eigentümerin ist das Objekt seit ca. 4 Jahren unbewohnt. Entsprechend sind keine Aussagen zur Funktion der Infrastruktur, insbesondere der Heizungsanlage und der wasserführenden Leitungen, möglich.

## Allgemeine Objektdaten

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 03.05.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### **Ortsbesichtigung:**

#### Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: Die Eigentümerin, Herr Sasse für die Sparkasse Lemgo als betreibender Gläubigerin und Detlef Korf als Sachverständiger.

#### Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümerin zu Grunde.

### **Wertermittlungstichtag: 12.06.2024**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 31.01.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 05.06.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten der Gemeinde Kalletal und der Sparkasse Lemgo
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Das Bewertungsobjekt ist, lt. Eigentümerin, seit ca. 4 Jahren unbewohnt.  
Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungstichtag 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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung).
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010



## Ausführliche Objektbeschreibung

### Lage:

#### Ort (großräumige Lage):

Im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen (Kreis Lippe) unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Kreis Schaumburg). 27 km bis Kreisstadt Detmold. Anbindung in 3 km über Bundesstraße 238 Kalletal - Lemgo bzw. über Autobahn A2 Hannover - Dortmund. Bahnanbindung in Rinteln (18 km) bzw. Lemgo (15 km). Flughafenverbindungen in Hannover (77 km) bzw. Paderborn (72 km).

#### Umgebung (kleinräumige Lage):

Der Ort Bentorf (ca. 950 Einwohner) als einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) bietet mit Sportplatz und Gaststätte sowie der letzten betriebsbereiten Windmühle im Originalzustand eine nur sehr eingeschränkte Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Apotheke sowie Infrastruktur für den täglichen befinden sich im 4 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal. Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Durchfahrtsstraße im Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehender eingeschossiger Wohnbebauung.

### Grundstück:

#### Größe:

1.607 m<sup>2</sup>

#### Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 22 m, bei einer Tiefe von rd. 73 m. Der Zuschnitt entspricht in etwa einem Parallelogramm.

#### Bodenverhältnisse:

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

#### Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Bentorfer Straße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation im Trennsystem) sind vorhanden. Auf dem Grundstück sind 2 Kontrollschächte 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:**

Nach tel. eingeholter Auskunft beim Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden. Weitere Vereinbarungen sind mir im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

## **Barrierefreiheit**

**Wohngebäude:**

**Rechtliche Anforderungen:**

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

## Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr: 1933  
BGF: 239 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 106 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein / Etagen als Massivbau in 25 cm Ziegelmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel, je nach Erfordernis 10-17cm stark, verputzt

Decken: Keller mit Ziegel-Kappendecke / Etage mit Holzbalkendecke

Dächer: geneigtes Dach mit Krüppel-Walmdach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit unterstrichener Hohlpfanne

Treppen: Etagentreppe einläufig in Holz, mit Tritt- und Setzstufen in Holz und Holzgeländer mit Zwischenpodest. Kellertreppe als offene Holzterasse.

Dämmungen: Hauseingangsveranda versehen mit Wärmedämmverbundsystem / vom Spitzboden aus sichtbar ist die Dachschräge bis Deckenhöhe Dachgeschoss mit 10 cm Dämmwolle versehen.

Sonstiges: Der Spitzboden ist über gedämmte Bodeneinschubtreppe vom DG-Flur aus erreichbar.

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre (Veranda) als Holztüre mit Glasausschnitt (Einfachglas) in Natur / Türeingang von Veranda ins Wohnhaus als zweiflügelige Vollholztür mit Glasausschnitt und Oberlicht in weiß gestrichen / EG-Küche, Büro und Wohnzimmer mit Vollholztüren in geschwungenen Holzzargen - weiß gestrichen / sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, Beschläge in Messing. Kellerzugang und Kellertüren als Brettertüren gestrichen.

Fenster: Holzfenster als Verbundfenster (geschätzt aus den 1960er-Jahren), Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Fensterbrett innen in Naturstein. Im Dachgeschoss sind in dem Kinder- u. Schlafzimmer 3-fach-Glas Kunststofffenster in 2015 eingebaut.

Fußböden: Hauseingangsbereich, Flur u. Teilbereich der Küche sowie der Anbau mit hellen rechteckigen Fliesenbelag - Rest Laminat. Im DG sind Flur und Bad gefliest - Schlafzimmer mit Textil und Kinderzimmer mit Korkbelag.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitäre Räume decken- bzw. drempelehoch gefliest. Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall, Wand-WC - Sanitärobjekte in weiß

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen. Zähler im Holzschrank - 10 Sicherung mit Kippschaltern und FI-Schutzschalter.

- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung, Marke Buderus Typ G115, Baujahr 1994, Heizkessel als Niedertemperaturkessel / Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserkessel mit 160 Litern. 4 Kunststoff-Öltanks im Gebäudekeller á 1.000 l.
- Außenanlagen:** Die Grundstückszufahrt/der Hauszugang sowie die Pkw-Stellplätze sind in Beton-Verbundsteinpflaster erstellt. Neben einem Obstbaum ist die Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt.
- Beurteilung:** Das Gebäude weist, trotz vernachlässigter Instandhaltung, einen dem Baujahr gemäßen, insgesamt gepflegten, Zustand auf. Es sind jedoch an einzelnen Bauteilen mittelfristig folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

### **Baumängel und -schäden:**

- Kellergeschoß:** Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern unter der Veranda
- Mauerwerk:** Putzschäden im Bereich der Fassade und den Kellerinnenwänden.
- Fenster/Türen:** Holzfenster mit mindestens erneuerungsbedürftigem Anstrich
- Schall- und Wärmeschutz:** - Folgende Bauteile genügen nicht den aktuellen Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:  
- Außenwände  
- Decken  
- Dach  
- Fenster und Türen  
- Isolierung von Zu- und Ableitungen

## Bodenwertermittlung

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

### Teilfläche Wohnbaufläche:

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 4080006

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I Fläche 900 m<sup>2</sup>

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	94,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,10
Geschossfläche Bestand:	94,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,10
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 %  
 Grundstückstiefe: 0,00 %  
 Grundstückszuschnitt: 0,00 %  
 Sonstiges: 0,00 %

**Anpassungsfaktor: 1**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	85,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,06
Faktor:	1
<b>Bodenwert (85,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1):</b>	<b>85,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstückgröße:	900 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (900 m<sup>2</sup> x 85,00 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>76.500 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>76.500 Euro</b>

**Teilfläche Gartenland:**

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.  
Nach sachverständiger Einschätzung mit 15% des BRW für Wohnbaufläche

**Maß der baulichen Ausnutzung:**

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

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

GFZ – Umrechnung: individuell

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

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

**Anpassungsfaktor: 1**

**Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.2024:	12,75 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,00
Faktor:	1
<b>Bodenwert (12,75 Euro / m<sup>2</sup> x 1):</b>	<b>12,75 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	707 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (707 m<sup>2</sup> x 12,75 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>9.014 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>9.000 Euro</b>

**Bodenwertermittlung Zusammenstellung:**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung:</b>	<b>Art:</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wert Euro</b>
1	Wohnbaufläche	rentierliche Teilfläche	900	76.500
2	Gartenland	unrentierliche Teilfläche	707	9.000

Summe der Teilflächen: 1.607 m<sup>2</sup>  
Fläche aus Objektdaten: 1.607 m<sup>2</sup>

**Summe: 85.500 Euro**

**davon rentierlich: 76.500 Euro**  
**davon unrentierlich: 9.000 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.

### Gebäudemix : Gebäudeteil 1

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

#### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 150,65 Euro**

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	655,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 108,75 Euro**

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 81,56 Euro**

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,85

Beschreibung:	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haus tür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,15



**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 80,96 Euro**

Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,90
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,10

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 82,17 Euro**

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 37,08 Euro**

Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,85
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,15

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 70,20 Euro**

Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 75,15 Euro**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,  
 Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  
 NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 45,48 Euro**

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  
 NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,70

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,  
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und  
 Kippsicherungen  
 NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,30

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 65 Jahre  
**Standardstufe, interpoliert: 2,1**  
**NHK errechnet: 732,00 Euro**

NHK gewählt: 732,00 Euro/m<sup>2</sup>  
 Gewichtung: prozentual: 90,00 %

### **Gebäudemix : Gebäudeteil 2**

Auswahl Bezugseinheit: BGF  
 Berechnungsgrundlage: NHK 2010  
 Typ: Einfamilienhäuser freistehend, Erdgeschoss,  
 nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht  
 ausgebaut  
 Gebäudestandards: 2

NHK gewählt: 650,00 Euro/m<sup>2</sup>  
 Gewichtung: prozentual: 10,00 %

### **Korrekturfaktoren:**

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

### **Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2024):**

Bundesland: Nordrhein-Westfalen  
 Stadt-/Landkreis: LK Lippe  
 → 0,925

### **Baunebenkosten:**

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %  
 Ausgangswert: 670,00 Euro/m<sup>2</sup>

**Indexermittlung:**

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2023):	160,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
160,30 / 0,901 =	177,913

**Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr:	1933
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	91 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	18 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	18 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	77,5 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
239	x	670,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,7791	=	284.887,28 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	10.700,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	295.587,28 Euro
Alterswertminderung (77,5 %)	229.080,14 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	66.507,14 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	8.867,62 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (77,5 %):	6.872,41 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.995,21 Euro

<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>68.502,35 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:</b>	<b>68.500,00 Euro</b>

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

**Gebäude: Einfamilienhaus**

Baujahr:	1933
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	91 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-11 Jahre

**Modernisierungselemente:**

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

---

**Modernisierungsgrad in Punkten: 3 von 20**  
**kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	18 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	18 Jahre

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Eingangsveranda mit Wärmedämmverbundsystem		3.500,00 Euro	1,00	3.500,00 Euro
	Kellerausseneingang		2.500,00 Euro	1,00	2.500,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 6.000,00 Euro  
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7791 10.674,60 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 10.700,00 Euro**

## Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Wert</b>
1	Einfamilienhaus	68.500,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	68.500,00 Euro
	Bodenwert (rentierlicher Anteil):	76.500,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	145.000,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,940 =
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	136.300,00 Euro
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
	Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-2,2 %) Putz- u. Mauerwerksschäden	- 3.000,00 Euro
	Sonstiges: Allgemeiner Instandhaltungsstau (über Alterswertminderung) u. Beräumungskosten / Rückbau u. Entsorgung abgängiges Holzgartenhaus -7,34 %	-10.000,00 Euro
	Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-13.000,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt:	123.300,00 Euro
	zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	9.000,00 Euro
	<b>Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>132.300,00 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)	Liegen- schaftszins (%)
EFH -unbewohnt-	5,66	manuell	106,00	600,00	7.200,00	2,25

Zwischensumme: 7.200,00 Euro

offene Stellplätze: 2 Stpl.  
10,00 Euro / Stpl. → 240,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 7.440,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 7.440,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 18,00 % 12,23 Euro / W-/NFL 1.296,00 Euro  
Instandhaltungskosten  
(Garagen / Stellplätze): 16,00 % 19,20 Euro / W-/NFL 38,40 Euro  
Verwaltungskosten: 4,00 % 2,81 Euro / W-/NFL 297,60 Euro  
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,40 Euro / W-/NFL 148,80 Euro

Miet-Reinertrag: 53,39 Euro / W-/NFL 5.659,20 Euro

**Miet-Reinertrag: 5.659,20 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EFH -unbewohnt-	2,25 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,25 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
76.500,00 Euro 1.721,25 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 3.937,95 Euro**

Restnutzungsdauer: 18 Jahre  
Zinssatz: 2,25 %  
Vervielfältiger: 14,67

**Gebäudeertragswert: 57.769,73 Euro**

zzgl. Bodenwert: 85.500,00 Euro  
**Ertragswert: 143.269,73 Euro**  
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 143.269,73 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-2,1 %)	
Putz- u. Mauerwerksschäden	- 3.000,00 Euro
Sonstiges:	
Allgemeiner Instandhaltungsstau (über Alterswertminderung) u. Beräumungskosten / Rückbau u. Entsorgung abgängiges Holzgartenhaus	
-6,98 %	-10.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-13.000,00 Euro
<b>Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>130.300,00 Euro</b>

**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor:	17,00	126.480,00 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:	85.500 Euro
Sachwert:	132.300 Euro
Ertragswert:	130.300 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>132.300 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>132.000 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 19.06.2024

**finanz-domicil**

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

Unterschrift Gutachter



## **Haftungsausschluss**

### **Baumängel:**

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

### **Baubeschreibung:**

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

### **Angaben des Auftraggebers:**

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

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

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

### **Verwendungszweck:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Haftung gegenüber Dritten:**

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

## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 003/24

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 / 4

Beschreibung: Nordansicht



Bild: 2 / 4

Beschreibung: Ansicht Südseite



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 003/24

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 / 4

Beschreibung: Holzgartenhaus / Ständerwerk für  
Terrassenüberdachung / Carport



Bild: 4 / 4

Beschreibung: Pkw-Stellplatz und Gartenfläche



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

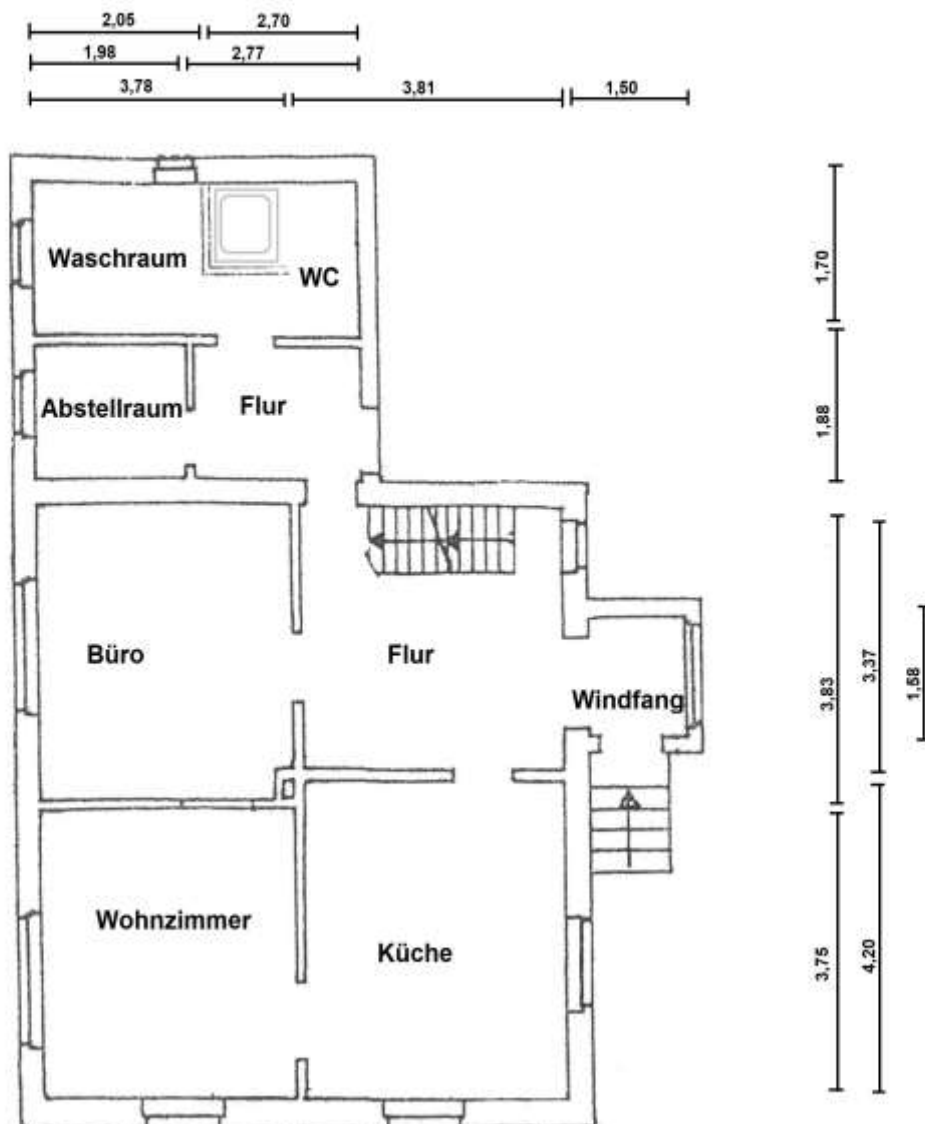
Aktenzeichen: 014 K 003/24

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 / 5

Beschreibung: Grundrisssskizze Erdgeschoss (Raumhöhen ca. 2,50 m)

### ERDGESCHOSS



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 003/24

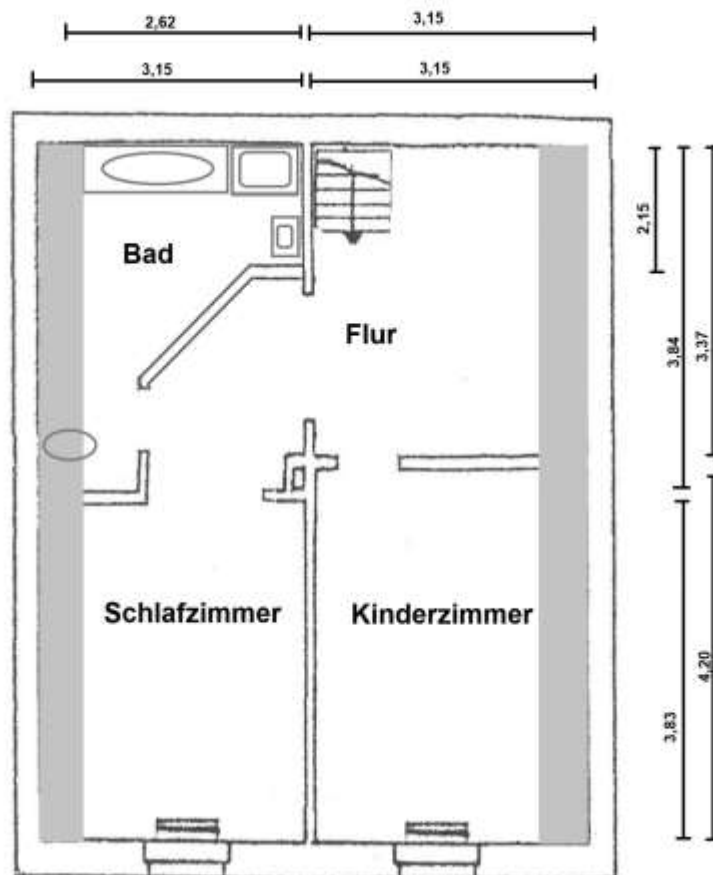
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 2 / 5

Beschreibung: Grundriss-skizze Dachgeschoss

(Raumhöhen ca. 2,20 m bzw. im Bad unter der Balkenlage 2,05 m)

### DACHGESCHOSS



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

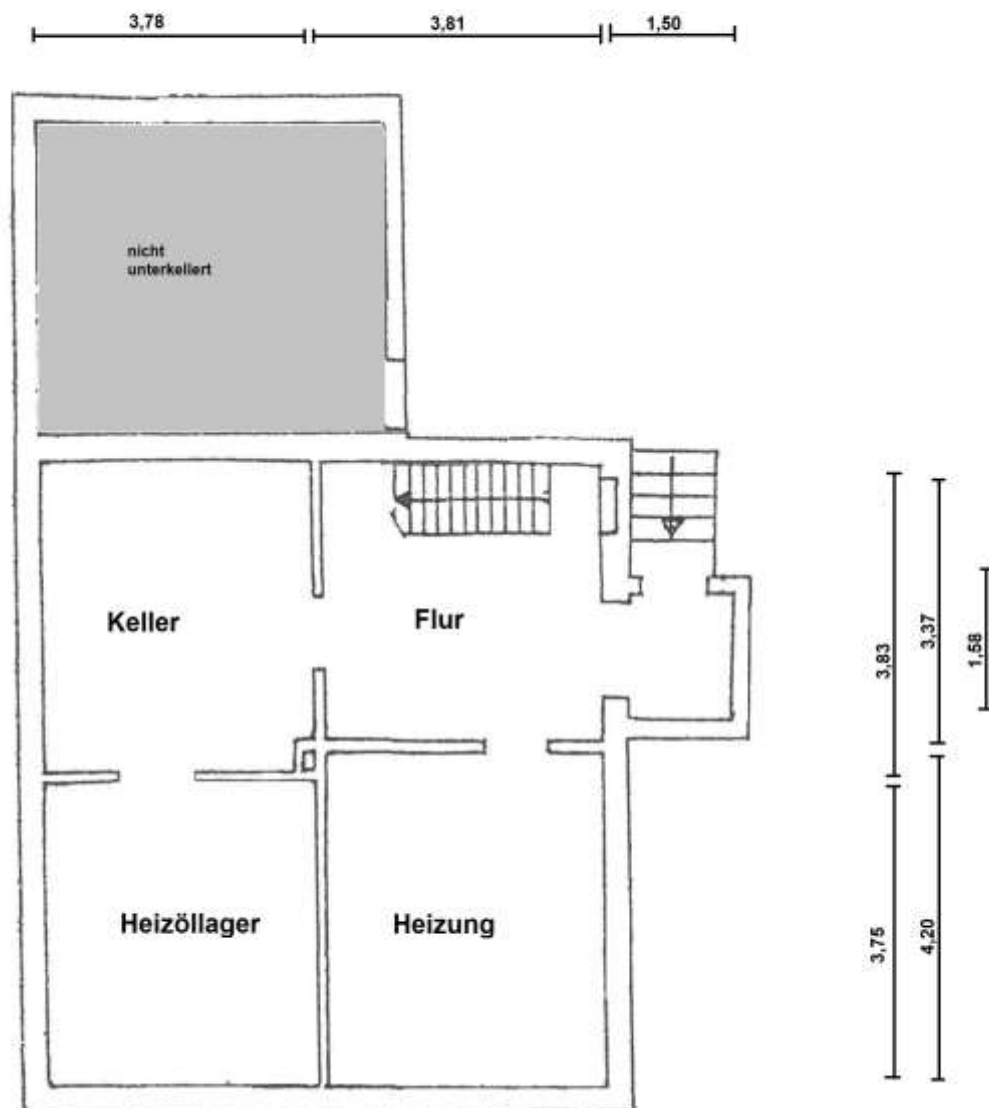
Aktenzeichen: 014 K 003/24

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 / 5

Beschreibung: Grundrisssskizze Kellergeschoss

### KELLERGESCHOSS



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 003/24

Sachverständiger: 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

Anlage: 4 / 5

Beschreibung: Ermittlung Wohnfläche

### Objekt:     **Bentorfer Str. 19**                   **32689 Kalletal**

#### Wohnflächenberechnung

##### Erdgeschoss:

Windfang	1,50 m	x	1,58 m	=	2,370 m <sup>2</sup>
Flur	3,37 m	x	3,81 m	=	12,840 m <sup>2</sup>
Küche	4,20 m	x	3,78	=	15,876 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,78 m	x	3,75 m	=	14,175 m <sup>2</sup>
Büro	3,83 m	x	3,78 m	=	14,477 m <sup>2</sup>
(abzgl. Schornstein)	0,50 m	x	0,50 m		-0,250 m <sup>2</sup>
Flur	1,88 m	x	2,77 m	=	5,208 m <sup>2</sup>
(abzgl. Treppenhaus)	2,00 m	x	1,00 m		-2,000 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,98 m	x	1,88 m	=	3,722 m <sup>2</sup>
Waschraum	1,70 m	x	4,75 m	=	8,075 m <sup>2</sup>

**ERDGESCHOSSWOHNFLÄCHE**

**74,493 m<sup>2</sup>**

##### Dachgeschoss

Bad	2,42 m	x	2,15 m		
	1,00 m	x	1,91 m	:2	= 6,158 m <sup>2</sup>
(abzgl. Schornstein)	0,50 m	x	0,50 m		-0,250 m <sup>2</sup>
Schlafen	2,15 m	x	3,82 m	=	8,213 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	2,15 m	x	4,20 m	=	9,030 m <sup>2</sup>
Flur	2,78 m	x	3,37 m		
	1,91 m	x	1,50 m	:2	= 10,801 m <sup>2</sup>
(abzgl. Treppenhaus)	2,00 m	x	1,00 m		-2,000 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSSWOHNFLÄCHE**

**31,952 m<sup>2</sup>**

**GESAMTWOHNFLÄCHE**

**106,445 m<sup>2</sup>**



# Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 19, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 003/24

Sachverständiger: Dettlef 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 / 5

Beschreibung: Entwässerungsplan / Schnitt

