

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
Kalldorf Mitte 5, 32689 Kalletal – Kalldorf
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 26.09.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 23.08.2023 ermittelt mit

64.000 Euro

Az.: 014 K 015/23

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Kalldorf Mitte 5 32689 Kalletal
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 5093
Kataster:	Gemarkung: Kalldorf Flur: 9 Flurstück: 111 Größe (m²): 137
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Rechtspfleger Brand Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX - je zu ½-Anteil
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	64.000 Euro
je ½-Anteil	32.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus	10
Bodenwertermittlung.....	12
Sachwert Einfamilienhaus	13
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	17
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	18
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	19
Ertragswert	20
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	22
Haftungsausschluss	23
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Einfamilienhaus	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage:	27
Anlage:	28
Anlage:	29
Anlage:	30
Anlage:	31

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	23.08.2023
Wertermittlungsstichtag	23.08.2023

Gebäude: Einfamilienhaus Baujahr: geschätzt um 1900	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 92,22 m²
Bodenwert	10.300 Euro

Summe Sachwert gesamt:	64.500 Euro
------------------------	-------------

Rohertrag	4.800,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 1.536,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,00 %
Vervielfältiger	18,91
Restnutzungsdauer	24,00 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	9.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	693,99 Euro / m²
Ertragswert	57.100 Euro

Verkehrswert	64.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 015/23
Ortstermin:	23.08.2023
Wertermittlungstichtag:	23.08.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Kalldorf Mitte 5 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstückgröße lt. Grundbuch:	137 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	26.04.2023
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	5093

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Kalldorf
Flur:	9
Flur / Flurst.:	111
Größe (m²):	137
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Kalldorf Mitte 5

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 2 gelöscht Keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels Werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Einfamilienhaus	1900	92	69	138	465
Summe gesamt:		92 m²	69 m²	138 m²	465 m³

Maß der baulichen Nutzung: **0,50**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß in Fachwerkbauweise bebaut. Der ursprünglich vorhandene Teilkeller wurde durch Verfüllung geschlossen. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe im Dachgeschoß erreichbar.

Der Schuppenanbau in einfacher Holzbauweise (mit Garagentor) ist abgängig und mit Restinventar/Sperrmüll bestückt. Durch Starkregenereignis ist außerdem eine Verschlammung sowohl des Bodens als auch der gelagerten Gegenstände mit Lehm vorhanden.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 11.07.2023 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 Miteigentümerin und Detlef Korf als Gutachter.

Bemerkungen:

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

Wertermittlungsstichtag: 23.08.2023

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 26.04.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 09.08.2023
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

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

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten 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 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). 30 km bis Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Kalletal - Lemgo bzw. über Autobahn A2 Hannover - Dortmund. Bahnanbindung in Rinteln (17 km) bzw. Lemgo (20 km). Flughafenverbindungen in Hannover (85 km) bzw. Paderborn (95 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Kalldorf (ca. 1.100 Einwohner auf rd. 10 qkm) als Ortsteil der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) bietet entlang der Durchfahrtsstrasse (B514) eingeschränkte Infrastruktureinrichtungen. Die Grundschule ist im 6 km entfernten Ortsteil Langenholzhausen und Haupt- und Realschule befinden sich im 8 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dorfkern, an einer Nebenstraße (30er-Zone) umgeben von (ehem.) Hofstellen und eingeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe: 137 m²

Zuschnitt: Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 15 m, bei einer mittleren Tiefe von rd. 10 m. Der Zuschnitt ist schiefwinklig und für eine Bebauung nur eingeschränkt nutzbar.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Straße „Kalldorf Mitte“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Das Oberflächenwasser wird dem angrenzend verlaufendem „Pferdebach“ zugeführt. 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:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung **Einfamilienhaus**

Baujahr: geschätzt vor 1900
BGF: 138 m²
Wohn-/Nutzfläche: 92 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Fundamente unterhalb der Frosttiefe

Außenwände: Außenwände in Ziegelmauerwerk - Fassadenverkleidung in 2010 mit ISO-Klinker-Systemplatten

Innenwände: vermutlich Fachwerkbauweise; beidseitig beplankt mit Gipskartonplatten

Decken: Holzbalkendecken

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz; Eindeckung mit Braas-Betonpfannen auf Unterspannbahn (ohne Dämmung) in 1995

Treppen: Betontreppe gewandelt mit braunen Fliesenbelag ins Dachgeschoß / Holzeinschubtreppe vom Dachgeschoß zum Spitzboden

Dämmungen: Fassade mit Styropor-ISO-Klinker-Systemplatten / Dachkonstruktion/Dachboden ungedämmt

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Kunststofftüre (2010), aufgedoppelt, Sicherheitsbeschläge, Gummidichtung umlaufend / sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, ohne Glasausschnitt, Beschläge in Messing.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden in Kunststoff

Fußböden: Erdgeschoß mit Fliesen- nur Wohnbereich mit Laminat / Dachgeschoß-Flur mit PVC, 1 Zimmer mit Holzdielen und der Rest mit Textilbelägen.

Wände und Decken: Vorwandschalung gestrichen bzw. tapeziert / Decken teilweise mit Styroporplatten bzw. Holzverkleidung, Bad deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Toilette mit Boden-WC mit Spülkasten, ein Handwaschbecken, Duschkabine in Leichtmetall.

Elektroinstallation: Bei der Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche besteht ohne Stahlschrank (offen unter der Treppe) unter älterer FI-Absicherung Handlungsbedarf.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung des Herstellers Viessmann Typ Vitodens 200, Baujahr 2005, Heizkessel als wandhängender Brennwertkessel; Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen, Fußbodenheizung in der Küche. Zentrale Warmwasserversorgung,

Außenanlagen:	Die Hoffläche mit Hauszugang u. KFZ-Stellplatz ist mit Natursteinplatten befestigt. Die Freifläche westlich vom Haus ist mit Kies aufgefüllt und nördlich vom Haus unvollständig mit Betonsteinpflaster befestigt.
Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Infolgedessen treten zunehmend Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Erdgeschoß-Innenwände auf. Neben der einfachen Ausführung des Gebäudes besteht Instandhaltungsstau/Modernisierungsbedarf. Die Verwendungsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch eingeschränkt. Folgende Reparaturen/Instandsetzungen sind kurzfristig durchzuführen:
Barrierefreiheit:	Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

Baumängel und -schäden:

Mauerwerk:	Im Erdgeschoß sind umlaufend, am Innenwandbereich bis zur Höhe von ca. 80 cm, erhöhte Feuchtigkeitsschäden messbar.
Decken:	Holzbalkendecke mit Durchbiegungen / Absenkungen
Dach:	Die Dacheindeckung ist incl. der Dachschrägen vollständig ungedämmt. Die in Holz ausgeführten Dachüberstände sind abgängig.
Fußböden:	Die Dielenbretter des Spitzbodens weisen umfangreichen Holzwurmbefall auf.
Elektro:	Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
Sanitäre Einrichtungen:	Die Badverfließen ist unfachmännisch und unvollständig und die Sanitärabflüsse abgängig.
Schall- und Wärmeschutz:	- Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes: <ul style="list-style-type: none">- Decken- Dach- Isolierung von Zu- und Ableitungen

Bodenwertermittlung

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

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 4080022

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Dorfgebiet Geschosszahl I

Fläche 1000 m² Lagebeurteilung 64

Aufgrund des Zuschnitts des Bewertungsgrundstücks nehme ich trotz abweichender Grundstückgröße keine Anpassung vor.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	69,00 m ²	GFZ zul.:	0,50
Geschossfläche Bestand:	69,00 m ²	GFZ vorh.:	0,50
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 01.01.2023:	75,00 Euro / m ²
GFZ:	0,50
Faktor:	1
Bodenwert (75,00 Euro / m² x 1):	75,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	137 m ²

Bodenwert gesamt (137 m² x 75,00 Euro / m²):	10.275 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	10.300 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, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	berechnet

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 206,43 Euro

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	0,50

Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50

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

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

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 110,55 Euro

Beschreibung:	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 97,73 Euro

Beschreibung:	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	0,30
Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,40
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 99,83 Euro

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,75
Beschreibung:	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,25

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 46,35 Euro

Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,60
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,40

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 78,75 Euro

Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	875,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

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

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

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 56,40 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
 NHK: 875,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,50

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und
 Kippsicherungen
 NHK: 1.005,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,50

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 67 Jahre
NHK errechnet: 917,74 Euro

NHK gewählt: 917,74 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
 Stadt-/Landkreis: LK Lippe
 → 0,931

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
 Ausgangswert: 854,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Basis: 2015 = 100
 Index zum Stichtag (Februar 2023): 158,90
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901
 158,90 / 0,901 = 176,360

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1900
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	123 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	24 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	24 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	70,0 %

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
138	x	854,00 Euro/m²	x	1,7636	=	207.843,79 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):

5.290,80 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

213.134,59 Euro

Alterswertminderung (70,0 %)

149.194,21 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:

63.940,38 Euro

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

4.262,69 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (70,0 %):

2.983,88 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

1.278,81 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:

65.219,19 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:

65.200,00 Euro

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Baujahr:	1900
Bewertungstichtag:	2023
Gebäudealter:	123 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-43 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	1 Punkt

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

Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Dachgaube		3.000,00 Euro	1,00	3.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 3.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7636 5.290,80 Euro

Neubauwert (gerundet auf 0 Stellen) : 5.290,80 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	65.200,00 Euro
Bodenwert:	10.300,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	75.500,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,000 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	75.500,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:	
individuell (-11,9 %)	
pauschaler Wertansatz von rd. 100 €/m²-Wohnfläche	
über Alterswertminderung	- 9.000,00 Euro
Liquidationsobjekte:	
Rückbaukosten Schuppen incl. Entsorgung Vermüllung nach Starkregen-	
Schlammeinbruch	
- 2,65 %	- 2.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-11.000,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt:	64.500,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):	64.500,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
EFH -eigengenutzt-	4,34	manuell	92,22	400,00	4.800,00	2,00

Zwischensumme: 4.800,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 4.800,00 Euro
Summe angemessene Miete: 4.800,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 24,00 % 12,49 Euro / W-/NFL 1.152,00 Euro
 Verwaltungskosten: 6,00 % 3,12 Euro / W-/NFL 288,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,04 Euro / W-/NFL 96,00 Euro

Miet-Reinertrag: 35,39 Euro / W-/NFL 3.264,00 Euro

Miet-Reinertrag: 3.264,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung **Zins [%]**
 EFH -eigengenutzt- 2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
 10.300,00 Euro 206,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 3.058,00 Euro

Restnutzungsdauer: 24 Jahre
 Zinssatz: 2,00 %
 Vervielfältiger: 18,91

Gebäudeertragswert: 57.826,78 Euro

zzgl. Bodenwert: 10.300,00 Euro

Ertragswert: 68.126,78 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 68.126,78 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:

individuell (-13,2 %)

pauschaler Wertansatz von rd. 100 €/m²-Wohnfläche

über Alterswertminderung - 9.000,00 Euro

Liquidationsobjekte:

Rückbaukosten Schuppen incl. Entsorgung Vermüllung nach Starkregen-Schlammeinbruch

- 2,94 %

- 2.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -11.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 57.100,00 Euro**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor: 14,00 67.200,00 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:	10.300 Euro
Sachwert:	64.500 Euro
Ertragswert:	57.100 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	64.500 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	64.000 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 26.09.2023

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 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 Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Einfamilienhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m³)
Erdgeschoß									
Erdgeschoß		7,810	8,850	1,000	ja	69,118	2,400	1,000	
Dachgeschoß									
Dachgeschoß		7,810	8,850	1,000	nein	69,118	2,000	1,000	

Summe KG	0,000
Summe EG	69,118
Summe OG	0,000
Summe DG	69,118

Summe Gebäude:	BGF:	138,237	BRI:
----------------	------	---------	------

Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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: Westgiebel / Südansicht
(Straßenseite)



Bild: 2 / 4

Beschreibung: Hausrückseite mit unvollständig befestigter Wegefläche



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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: ISO-Klinkersystemplatten - maroder Dachüberstand



Bild: 4 / 4

Beschreibung: Zufahrt von der Erschließungsstraße „Kalldorf Mitte“ über die Nebenstraße zum Bewertungsgrundstück



Anlage:

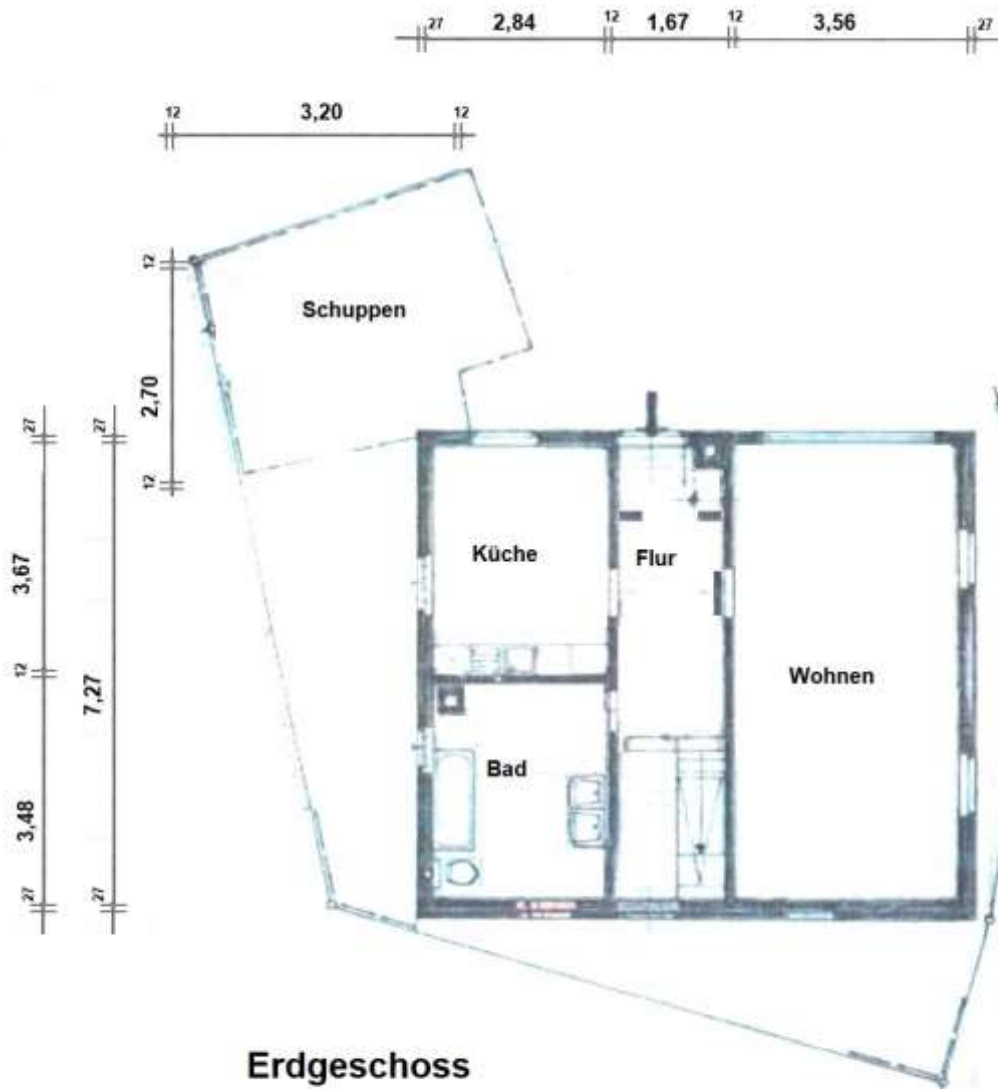
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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: Grundriss Erdgeschoß



Anlage:

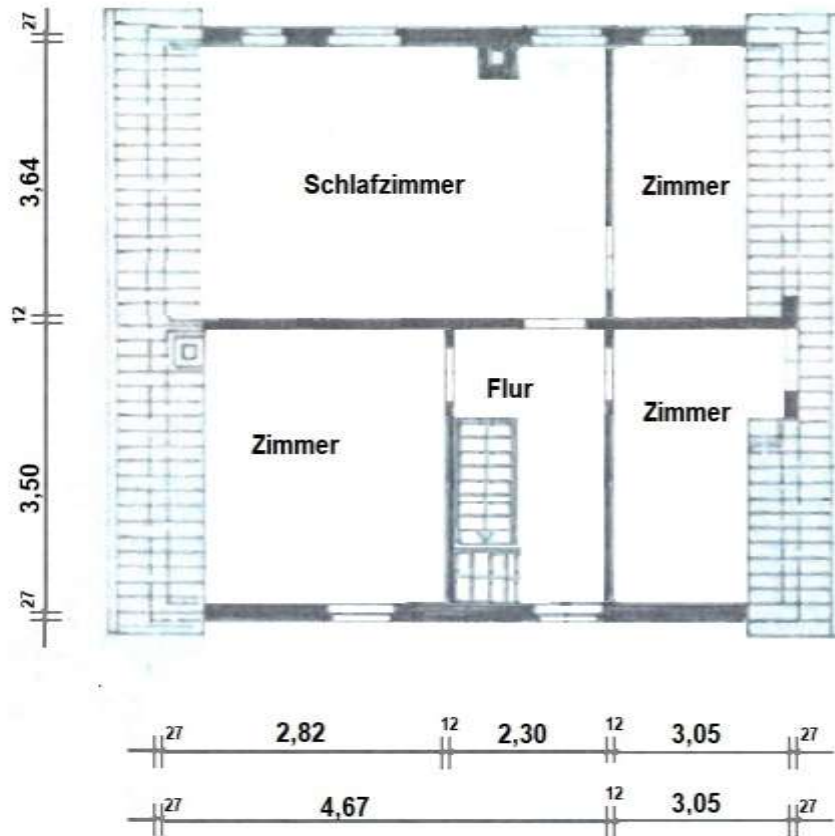
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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 Dachgeschoß



Dachgeschoss

Anlage:

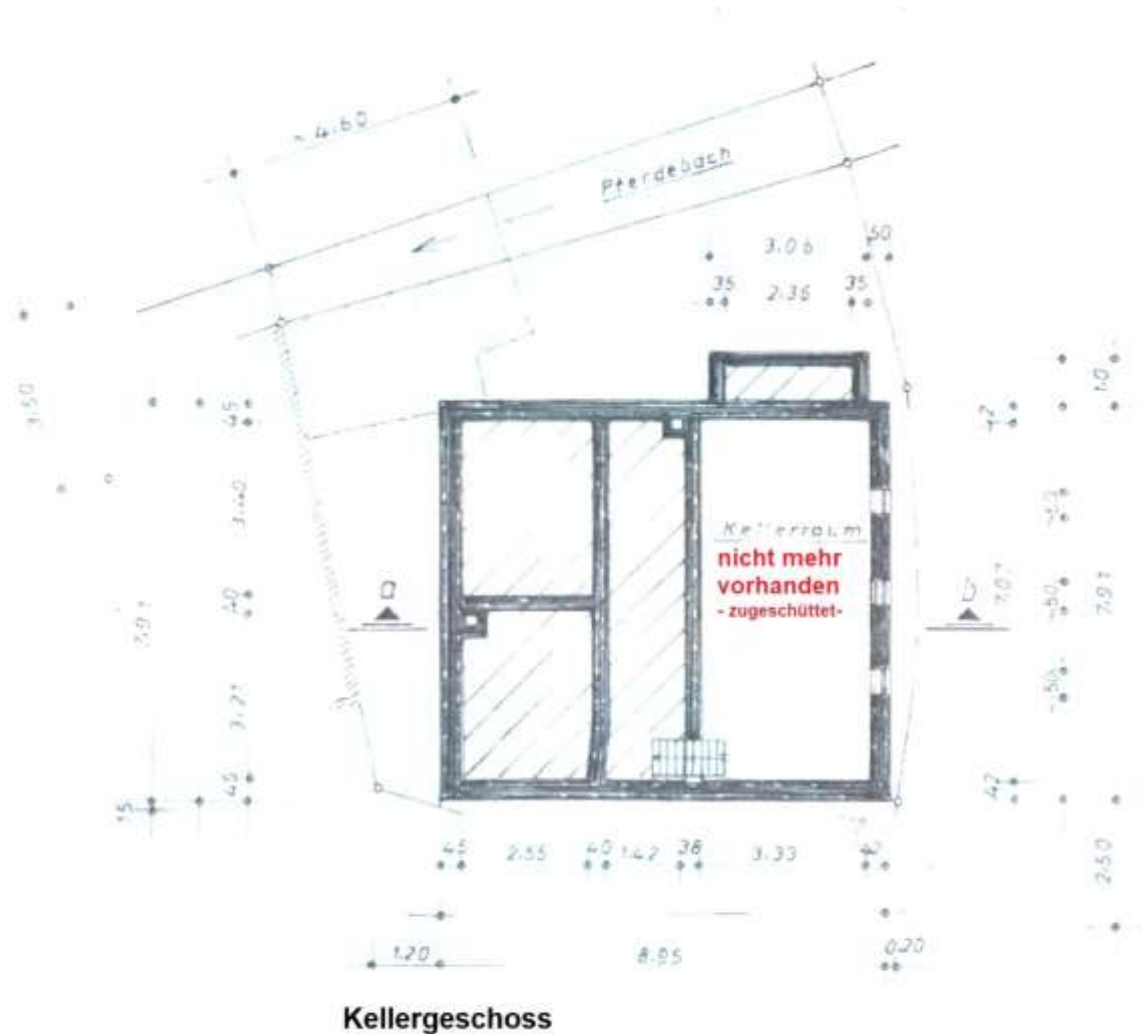
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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: Der ehem. vorhandene Teilkeller ist durch Verfüllung nicht mehr vorhanden.



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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 / 5

Beschreibung: Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

4. Berechnung der Wohnfläche

im Erdgeschoss

Wohnraum $7,22 \cdot 3,56 \cdot 0,97 = 25,10 \text{ m}^2$

Küche $2,84 \cdot 3,67 \cdot 0,97 = 10,11 \text{ "}$

Bad+Wc $(2,71 \cdot 3,48 - 0,46 \cdot 1,50) \cdot 0,97 = 8,92 \text{ "}$

Flur $(7,22 \cdot 1,67 - 0,80 \cdot 2,50 - 0,38 \cdot 0,32) \cdot 0,97 = 9,70 \text{ "}$

53,83 m²

im Dachgeschoss

Schlafzimmer $(3,67 \cdot 6,02 - 0,38 \cdot 0,50 - 3,67 \cdot 0,50) \cdot 0,97 = 19,46 \text{ m}^2$

Wc $(2,17 \cdot 3,67 - 0,50 \cdot 3,67) \cdot 0,97 = 5,94 \text{ "}$

Kammer $\frac{3,20 + 2,88 \cdot 3,48 - 0,50 \cdot 3,48}{2} \cdot 0,97 = 8,57 \text{ "}$

Absstellr. $(2,71 \cdot 2,01 - 0,50 \cdot 2,01) \cdot 0,97 = 3,34 \text{ "}$

Flur $\frac{(4,99 \cdot 1,42 + 2,73 + 3,05 \cdot 2,06 - 0,80 \cdot 1,70)}{2} \cdot 0,97 = 11,33 \text{ "}$

102,47 m²

$\cdot 10 \%$

- 10,25 m²

92,22 m²

5. Nutzfläche

Kellerraum $\sim 7,07 \cdot 3,33 \cdot 0,97 = 22,84 \text{ m}^2$

3. JUL 1999

Me

Kalletal im Dezember 1989 Dankeworth

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Kalldorf Mitte 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 015/23

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 / 5

Beschreibung: Entwässerungsplan mit Schnitt

