

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:
Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG
mit Carportstellplatz Nr. 4a
Bentorfer Str. 5, 32689 Kalletal – Bentorf
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 16.10.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 13.09.2023 ermittelt mit

62.000 Euro

Az.: 014 K 022/23

Beschreibung

Objektart:	Eigentumswohnung
Grundstücksadresse:	Bentorfer Str. 5 32689 Kalletal
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 5108
Kataster:	Gemarkung: Bentorf Flur: 6 Flurstück: 92 Größe (m ²): 1.550
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	62.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG.....	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG.....	15
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	17
Sachwert sonstiger Anlagen	17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	18
Ertragswert	19
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	21
Haftungsausschluss	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage Bilder	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	13.09.2023
Wertermittlungsstichtag	13.09.2023

Gebäude: Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG Baujahr: 1982 (Wiederaufbau nach Brandschaden)	
Wohn- / Nutzfläche (Eigentumswohnung)	rd. 92,90 m ²
Bodenwert (anteilig)	13.100 Euro

Summe Sachwert gesamt:	55.000 Euro
------------------------	-------------

Rohertrag	5.400,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 1.616,40 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	3,00 %
Vervielfältiger	17,41
Restnutzungsdauer	25,00 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	10.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	begünstigende Schmutzwasserleitungsbauast
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	667 Euro
Ertragswert	62.100 Euro

Verkehrswert	62.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 022/23
Ortstermin:	13.09.2023
Wertermittlungstichtag:	13.09.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Eigentumswohnung
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bentorfer Str. 5 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.550 m ²
Denkmalschutz:	nein
Miteigentumsanteil :	100 / 1000
Erläuterung: ETW 4a im Anbau-DG mit Kellerraum u. Carport-Stellplatz	
Summe der Miteigentumsanteile :	100 / 1000
Gundstücksanteil :	155,0 m ²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	27.06.2023
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	5108

Grundbuch (Eintrag Nr: 1, 2/zu 1)

Gemarkung:	Bentorf
Flur:	6
Flur / Flurst.:	92
Größe (m ²):	1.550
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß, Nr. 4a des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 4a des Aufteilungsplanes..... (s. Anlage 5)

Die Änderung der Miteigentumsanteile resultiert aus Teilung der WE 4 in WE 4 und WE 4a sowie dem späteren Dachgeschoßausbaus im Haupthaus.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Lemgo - 014 L 001/23).
Eingetragen am 06.03.2023.**Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**

-bleiben mangels Werteeinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf: (Anteil)	GF:	BGF:	
Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG	1982	93	703	127	
Summe gesamt:		93 m²	703 m²	127 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,45****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen, ohne Keller mit ausgebautem Dachgeschoß, in Massivbauweise bebaut. Im eingeschossigen Anbau, mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise, sind weitere 2 Eigentumswohnungen vorhanden.

In 1982 erfolgte der Wiederaufbau nach Brandschaden. Details zum Umfang des Brandschadens/Wiederaufbaus gehen aus der Bauakte nicht hervor.

Die Fertigteil-Carportanlage, bestehend aus 4 Doppel- und einem Einfach-Carport der Fa. OSMO/GARD, wurde 1996 erstellt.

Der Ausbau des Anbau-Dachgeschosses zur Wohneinheit Nr. 4a erfolgte 1991. Für die Strom- und Wasserversorgung sind getrennte Verbrauchszähler der Versorgungsunternehmen vorhanden.

Die Hausverwaltung hat am 4.10.23 die Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020 bis 2022 per Mail zur Verfügung gestellt. Im Protokoll vom 26.10.22 ist unter Top 8 (Diskussion über div. Instandsetzungsmaßnahmen) die Prioritätenliste mit

1. Dachsanierung
2. Zwischendeckendämmung
3. Carport

beschlossen worden.

Zu den Pos. 1 und 2 ist die Verwaltung mit der Beauftragung eines Architekten / Sachverständigen beauftragt.

Zu der Pos. 3 soll der Auftrag zur Dacherneuerung (Trapezprofil klar – höhere Qualität) mit Höchstpreisgrenze 2.000 € erteilt werden. Der Kostenausgleich soll über Sonderumlage erfolgen.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 03.08.2023 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: Eine vom Zwangsverwalter Golücke beauftragte Miteigentümerin und Detlef Korf als Gutachter.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 27.06.2023
- Kopien der Teilungserklärungsurkunden 243/1988 u. 328/1988
- 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
- Altlasten-Verzeichnis

Ein **Energieausweis** lag beim Ortstermin nicht vor, wurde von der Hausverwaltung am 4.10.23 per Mail zur Verfügung gestellt.

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

Die Bewertungseinheit ist unbewohnt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Als Verwalter ist die Maeker Hausverwaltung GmbH, Bad Salzuflen bestellt. Das AG Lemgo hat Jörg Golücke aus Gütersloh als Zwangsverwalter eingesetzt.

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 - 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):

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 im Dorfgebiet mit Bushaltestelle vor dem Haus. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehender eingeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe: 1.550 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt ist schiefwinklig, nahezu dreieckig und dreiseitig von Straßen umschlossen.

Bodenverhältnisse:

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

Erschließung:

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

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

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:

Es besteht die begünstigende Baulast zum Anschluß an den Schmutzwasserkanal (Anlage 6 u. 7). Es erfolgt meinerseits keine gesonderte Wertberechnung.

Gebäudebeschreibung **Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG**

Baujahr: 1982 (Wiederaufbau nach Brandschaden)
BGF: 127 m²
Wohn-/Nutzfläche: 93 m² (Eigentumswohnung)

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein / Kalksandstein. Alle weiteren Außenwände in Massivbauweise bis 50 cm Wandstärke.

Innenwände: tragend: Kalksandstein MG II
nicht tragend: Kalksandleichtstein MG II
Wohnungstrennwand: Kalksandstein MG II

Decken: PVC- bzw. Textilbelag auf schwimm. Estrich und Stahlbeton.

Dächer: Satteldach mit 30° Neigung, Holzkonstruktion mit dunkler Betondachziegeleindeckung.

Treppen: Natursteinbelag auf Stahlbeton, 90 cm hohes Brüstungsgeländer aus Stahl.

Dämmungen: Dachschrägen: 10 cm Mineralwollisolierung und Gipskartonverkleidung

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüren (Haupt- und Nebeneingang): aus Holz mit Glasfüllung, einflügelig.
Innentüren aus Holz in Holzzarge

Fenster: Holz-Verbundfenster aus 1983 mit Doppelfalz und Isolierverglasung, Rollläden in Kunststoff

Fußböden: Flur, Küche und Bäder: Fliesen
Rest Wohnung: Laminat auf schwimm. Estrich und Stahlbeton.
Keller: Beton

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / Küche teilweise mit Holzverschalung, Sanitäre Räume deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: Toilette mit Boden-WC und Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss (über Durchlauferhitzer). Separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Acryltüre

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen.

Heizung: Elektro-Konvektoren bzw. im Bad E-Handtuchtrockner.
Warmwasserversorgung dezentral über Durchlauferhitzer (Bad u. Küche).

- Außenanlagen:** Sowohl der Zugang zum Haupt- als auch zum Nebeneingang sind mit Waschbetonplatten (50 x 50) befestigt. Die Pkw-Stellplatzflächen sowie die Carportstellplätze sind geschottert. Ansonsten ist die Außenanlage mit Rasenfläche und Lebensbaumhecken angelegt.
- Beurteilung:** Das Gebäude weist insgesamt einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden jedoch nicht mehr bzw. nur eingeschränkt durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen neben altersbedingten Abnutzungen auch bauliche Schäden, die mittelfristig nachfolgende Reparaturen/Instandsetzungen erfordern:
- Barrierefreiheit:** Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

Baumängel und -schäden:

- Kellergeschoß:** Putzschäden mit abplatzenden / hohl aufliegenden Putzschichten.
- Mauerwerk:** Putz-/Mauerwerksschäden durch Feuchte- oder Frosteinwirkung.
- Elektro:** Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
- Heizung und Warmwasser:** Die wandhängenden Elektro-Konvektoren verfügen nur teilweise über die Anschlußmöglichkeit an eine unmittelbar vorhandene Steckdose.

Im Bad sind noch notwendige Restarbeiten zur Wiederherstellung der Wand- und Bodenbeläge nach Behebung eines Wasserschadens erforderlich.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG**

Baujahr: 1982
BGF: 127 m²
Wohn-/Nutzfläche: 93 m² (Eigentumswohnung)

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis), ausgestellt am 23.08.2014 durch Schornsteinfegermeister Marco Sorhage aus Vlotho, vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht bzgl. des Endenergiebedarfes der Energieeffizienzklasse E (138,9 kWh/m² x a) und des Primärenergiebedarfes der Klasse H (333,4 kWh/m² x a)

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 4080008

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Dorfgebiet

Geschosszahl I Fläche 900 m²

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße und den Zuschnitt berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 94.

Grundstücksgröße gesamt: 1.550 m² GFZ vorh.: 0,45

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: -6,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,94

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023: 90,00 Euro / m²

GFZ: 0,06

Faktor: 0,94

Bodenwert (90,00 Euro / m² x 0,94): 84,60 Euro / m²

Grundstücksgröße: 1.550 m²

Miteigentumsanteil: 100 / 1000

Bodenwertanteil (1.550 m² x 100 / 1000 x 84,60 Euro / m²): 13.113,00 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 13.100 Euro

Sachwert Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG

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:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Ausstattung:	3
NHK gewählt:	765,00 Euro/m ²

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:	19,00 %
Ausgangswert:	712,00 Euro/m ²

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:	1982
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	41 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	39 Jahre
erhöht/verkürzt um:	-14 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	25 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	68,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
127	x	712,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	159.471,77 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	500,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	159.971,77 Euro
Alterswertminderung (68,8 %)	110.060,58 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	49.911,19 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	4.799,15 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (68,8 %):	3.301,82 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.997,33 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	51.908,52 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen):	51.900,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Eingangsüberdachung / - podest -anteilig		300,00 Euro	1,00	300,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 300,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7636 529,08 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 500,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 4a im Anbau-DG**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Carportstellplatz Nr. 4a		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 500,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 500,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) : 500,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	51.900,00 Euro
Bodenwert:	13.100,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	65.000,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,000 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	65.000,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-15,4 %)	
sowie geplante Sonderumlage für die Carportdachsanierung	- 10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -10.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 55.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):
55.000,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miet / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
UNBEWOHNT	4,68	manuell	92,90	435,00	5.220,00	3,00

Zwischensumme: 5.220,00 Euro

offene Stellplätze: 1 Stpl.
15,00 Euro / Stpl. → 180,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 5.400,00 Euro
Summe angemessene Miete: 5.400,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 22,00 % 12,36 Euro / W-/NFL 1.148,40 Euro
 Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 20,00 % 36,00 Euro / W-/NFL 36,00 Euro
 Verwaltungskosten: 6,00 % 3,49 Euro / W-/NFL 324,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,16 Euro / W-/NFL 108,00 Euro

Miet-Reinertrag: 40,73 Euro / W-/NFL 3.783,60 Euro

Miet-Reinertrag: 3.783,60 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
eigengenutzt	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
13.100,00 Euro 393,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 3.390,60 Euro

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
erhöht / verkürzt um: -14 Jahre
Stichtag: 2023

Restnutzungsdauer: 25 Jahre
Zinssatz: 3,00 %
Vervielfältiger: 17,41

Gebäudeertragswert: 59.030,35 Euro

zzgl. Bodenwert: 13.100,00 Euro

Ertragswert: 72.130,35 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 72.130,35 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-13,9 %)	
sowie geplante Sonderumlage für die Carportdachsanierung	- 10.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10.000,00 Euro
Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	62.100,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor:	12,00	64.800,00 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:	13.100 Euro
Sachwert:	55.000 Euro
Ertragswert:	62.100 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert:**

Verkehrswert:	62.100 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	62.000 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 Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrags geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Rinteln, den 16.10.2023

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 66

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: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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 / 16

Beschreibung: Seitenansicht mit Hauseingang



Bild: 2 / 16

Beschreibung: Hauseingangsbereich mit Treppenhaus



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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 / 16

Beschreibung: Südansicht der Wohnanlage



Bild: 4 / 16

Beschreibung: Westansicht der Wohnanlage



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: 5 / 16

Beschreibung: Ansicht mit Carportanlage



Bild: 6 / 16

Beschreibung: Südwestansicht mit Grundstücksverlauf entlang der „Harkemisser Straße“ (rechts) und „Bentorfer Straße“ (links)



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: 7 / 16

Beschreibung: E-Zählerschrank



Bild: 8 / 16

Beschreibung: Waschküche mit den einzelnen Wasseruhren pro Wohneinheit



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: 9 / 16

Beschreibung: Kelleraufgang mit großflächigen Putzabplatzungen im Wandbereich und um die Treppenstufen



Bild: 10 / 16

Beschreibung: Kellerflur



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: 11 / 16

Beschreibung: Putzabplatzungen im Fassadenbereich



Bild: 12 / 16

Beschreibung: Putzabplatzungen im Fassadenbereich



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: 13 / 16

Beschreibung: ETW 4a – Bad



Bild: 14 / 16

Beschreibung: ETW 4a – Bad



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: 15 / 16

Beschreibung: ETW 4a – Flur



Bild: 16 / 16

Beschreibung: ETW 4a – Wohnen



Anlage:

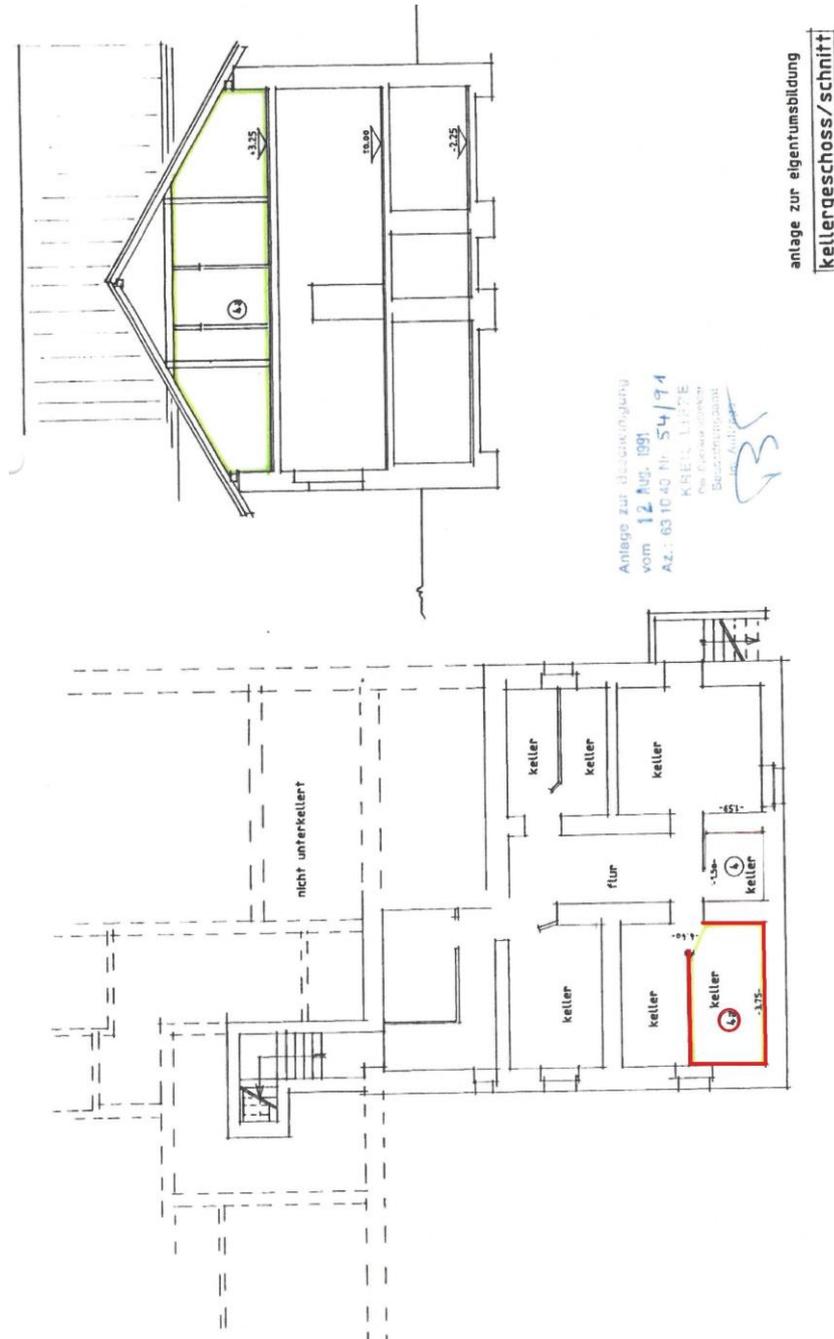
Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: Keller Nr. 4a / Schnitt Anbau



Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: Flächenberechnungen zum Haus

Baukostenberechnung

I. Bebaute Fläche:

Hauptgebäude = Bauteil A		
Anbau	= " B	
A	= $23,63 \times 12,05 + 11,0 \times 1,87 - 6,88 \times 2,75$	= 286,35 m ²
B	= $11,40 \times 11,43$	= 130,30 "
		416,65 m ²
Keller A	= $3,875 \times 1,49 + 1,25 \times 1,49$	= 7,63 m ²
" B	= $11,58 \times 11,47 - 6,10 \times 3,40$	= 112,08 "
		119,71 m ²

II. Geschosshöhen:

Kellergeschoß	= 2,25 m	
Auffüllung A	= 0,50 m	
	A	B
Erdgeschoß	= 2,75 m	= 3,25 m
Obergeschoß	= 2,75 m	= 0,90 m (Drempel)
Dachgeschoß	= 0,90 m (Drempel)	
	6,40 m	4,15 m
" - Rest	= $2,75 - 0,90 = 1,85$ m	
Spitzboden A	= 1,60 m	
" B	= 1,30 m	

III. Umbauter Raum:

Kellergeschoß	= $119,71 \times 2,25$	= 269,35 m ³
Auffüllung A	= $286,35 \times 0,50 - 7,63 \times 0,50$	= 139,36 "
EG+DG+Drempel (A)	= $286,35 \times 6,40$	= 1832,64 "
EG+Drempel (B)	= $130,30 \times 4,15$	= 540,75 "
DG A	= $286,35 \times (1,85 + 1,60) / 6$	= 164,65 "
DG A ausgebaut	= $(11,4 + 4,7) / 2 \times 1,85 \times 1,85$	= 201,05 "
DG A Gaube	= $5,5 \times 3,9 \times 1,85 / 2$	= 19,84 "
DG B	= $130,30 \times (1,85 + 1,60) / 6$	= 64,06 "
		3231,70 m ³

Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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

Objekt: Bentorfer Str. 5 32689 Kalletal-Harkemissen

Wohnflächenberechnung

Wohnfläche - Dachgeschoss:

Flur	1,40 m	x	1,51 m		
	+	1,51 m	x	1,40 m	
	+	1,51 m	x	6,23 m	
	+	1,26 m	x	0,60 m	= 14,33 m ²
Wohnen	3,00 m	x	2,63 m		
	+	4,04 m	x	6,36 m	= 33,58 m ²
Schlafen	4,50 m	x	0,87 m x0,97		
	+	4,50 m	x	1,26 m	= 9,47 m ²
Küche	2,97 m	x	2,27 m x0,97		
	+	2,97 m	x	0,87 m x0,97	= 9,05 m ²
Bad	1,50 m	x	1,48 m		
	+	3,00 m	x	0,75 m x0,97	
	+	3,00 m	x	0,87 m x0,97	= 6,93 m ²
Kind	4,00 m	x	4,04 m		
	+	4,00 m	x	0,87 m x0,97	= 19,54 m ²
Gesamtwohnfläche					92,90 m²

Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 022/23

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: Grundbuch-Bestandsverzeichnis - ergänzend ist in der Urkunde vom 24.09.1991 die Zuordnung des Carportstellplatzes Nr. 4a erfolgt

Amtsgericht Lemgo		Grundbuch von Kalletal				Blatt 5108				Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		ha	a	m ²	3	2	1
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha						
1	2	89/1.000 (Neunundachtzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück											
		Bentorf	6	92					15	50			
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoß, Nr. 4a des Aufteilungsplanes mit Kellerraum Nr. 4a des Aufteilungsplanes. Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4997 bis 5002) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 6. September/1. Dezember 1988 und 24. September 1991 Bezug genommen. Eingetragen am 12. November 1994. <i>Wölkel</i> Wölkel											
2/zu 1		Die Teilungserklärungen vom 06. September / 01. Dezember 1988 und 24. September 1991 sind geändert. Der Miteigentumsanteil beträgt nur noch 100/1000 Anteil. Der hier eingetragene veränderte Miteigentumsanteil ist weiter beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 5248. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 18. Mai 1993 eingetragen am 09. Dezember 1993. <i>Pfeil</i> Pfeil											

Lemgo Kalletal 5108 · letzte Änderung 03.02.2023 · Abdruck vom 27.06.2023 · Seite 2/3