

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-Reihenmittelhaus und Garage
(auf dem Erbbaugrundstück)
v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699 Extertal – Asmissen
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 06.11.2023



Der unbelastete Verkehrswert (ohne Berücksichtigung Erbbaurecht) wurde zum Stichtag 20.09.2023, **nach äusserem Anschein**, ermittelt mit

113.500 Euro

Az.: 014 K 024/23

Beschreibung

Objektart: Einfamilien-Reihenmittelhaus

Grundstücksadresse: v.-Bodelschwingh-Str. 6
32699 Extertal

Erbbau-Grundbuch Eintrag 1:
Blatt: 4153

Kataster:
Gemarkung: Asmissen
Flur: 2
Flurstück: 374
Größe (m²): 235

Teilerbbau-Grundbuch Eintrag 2:
Blatt: 4400

Kataster:
Gemarkung: Asmissen
Flur: 2
Flurstück: 371
Größe (m²): 339
(re. Ansatz mit 1/7-Anteil = 48 m²)

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo
Am Lindenhaus 2
32657 Lemgo

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

**Verkehrswert gesamt:
(unbelastet)** 113.500 Euro

davon entfallen auf
Reihenmittelhaus-Erbbau-GB-Blatt 4153 108.200 Euro
Garagen-Teilerbbau-GB-Blatt 4400 5.300 Euro

Verkehrswert (belastet): 99.200 Euro
(des mit Erbbaurecht belasteten
Reihenmittelhaus-Erbbau-GB-Blatt 4153)

Wertermittlungsstichtag: 20.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	6
Ergänzungen Erbbaurecht.....	8
Allgemeine Objektdaten	9
Ausführliche Objektbeschreibung	11
Gebäudebeschreibung Einfamilien-Reihenmittelhaus	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Einfamilien-Reihenmittelhaus	17
Sachwert sonstiger Anlagen	19
Wertanteil des Gebäudes bei Vertragsablauf	19
Zusammenstellung der Sachwerte	20
Ertragswert	21
Entschädigung bei Vertragsablauf.....	22
Ertragswertberechnung - Zu- und Abschläge	22
Haftungsausschluss	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage:	29
Anlage:	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35
Anlage:	36
Anlage:	37
Anlage:	38
Anlage:	39
Anlage:	40

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	20.09.2023
Wertermittlungsstichtag	20.09.2023

Gebäude 1: Einfamilien-Reihenmittelhaus Baujahr: 1978	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 145,02 m ²
Bodenwert	17.000 Euro

Wert des fiktiven Volleigentums:	141.888,00 Euro
Erbbaurechtskoeffizient:	x 1,000
Wert des fiktiven Volleigentums einschließlich der Erbbaurechtseinflüsse:	141.888,00 Euro
Wert des fiktiven Volleigentums einschließlich der Erbbaurechtseinflüsse unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 28.377 Euro 113.500 Euro
Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:	- 17.000,00 Euro (-14.100 € RMH / -2.900 € Garage)
Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins:	+ 6.100,00 Euro (+ 5.100 € RMH / + 1.000 € Garage)
Nicht zu entschädigender Wert der baulichen Anlagen, abgezinst:	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	130.988,00 Euro
Erbbaurechtsfaktor:	x 1,000
Marktanpassung:	x 1,000
Marktangepasster Vergleichswert des Erbbaurechts ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	130.988,00 Euro

Rohertrag	8.220,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.440,80 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,00 %
Vervielfältiger	25,00
Restnutzungsdauer	35,00 Jahre
Sachwertfaktor	0,960
Baumängel und Schäden	
Rechte und Belastungen	Erbbauzins im GB-Blatt 4153
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	746 Euro
20% Sachwertabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	28.000 Euro

Verkehrswert (belastet)	102.600 Euro
--------------------------------	---------------------

Die Ermittlung des belasteten Verkehrswertes basiert auf Berücksichtigung der gezahlten Erbbauzinsen von jährlich 153,54 € (Reihenmittelhaus-Erbbau-GB-Blatt 4153 mit 127,73 €/Jahr und Garagen-Teilerbbau-GB-Blatt 4400 mit 25,81 €/Jahr) und stellt sich wie folgt dar:

unbelasteter Verkehrswert	113.500 €
./. Bodenwert	17.000 €
+ kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins	<u>6.100 €</u>
	102.600 €

Da im Garagen-Teilerbbau-GB-Blatt 4400 in Abteilung II jedoch keine Erbbauzinseintragungen verzeichnet sind erfolgt hierzu kein Ausweis als belasteter Verkehrswert.

Für das Reihenmittelhaus-Erbbau-GB-Blatt 4153 errechnet sich der belastete Verkehrswert aus dem anteilig ausgewiesenen

unbelasteten Verkehrswert	108.200 €
./. Bodenwert	14.100 €
+ kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins	<u>5.100 €</u>
mit	99.200 €
	=====

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 024/23
Ortstermin:	20.09.2023
Wertermittlungstichtag:	20.09.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Erbbauberechtigter:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Reihenhaus
Erbbaurecht:	ja
Anschrift:	v.-Bodelschwingh-Str. 6 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	2
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	283 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	30.06.2023
Amtsgericht:	Lemgo
Erbbau-Grundbuch:	Extertal
Blatt:	4153

Erbbau-Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Asmissen
Flur:	2
Flur / Flurst.:	374
Größe (m ²):	235
Bestandsverzeichnis:	Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Extertal Blatt 4152 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück (s.o.) - in Abt. II Nr. 1, vom 14. April 1978 bis zum 31. Dezember 2077. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung des Erbbaurechtes sowie seiner Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Eigentümers.....

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Erbbauzins von 97,57 DM (siebenundneunzig 57/100 Deutsche Mark) jährlich vom 1. März 1978 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Extertal Blatt 4152 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Nach Teilung des Erbbaurechts in Blatt 4061 und Verteilung des Erbbauzinses Abt. II Nr. 1 in Blatt 4062 unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15. März 1978 / 29. August 1979 eingetragen am 26. Oktober 1979.

Lfd. Nr. 2 bis 5 gelöscht

Lfd. Nr. 6 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung eines weiteren erhöhten Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Extertal Blatt 4152 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. März 1997 (UR-Nr. 171/97 des Notars Knaup, Extertal) im Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 6 eingetragen am 14. Mai 1997.

Lfd. Nr. 7 gelöscht
-keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Grundbuchauszug Nr. 2

Grundbuchauszug vom	30.06.2023
Amtsgericht:	Lemgo
Teilerbbau-Grundbuch:	Extertal
Blatt:	4400

Teilerbbau-Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Asmissen
Flur:	2
Flur / Flurst.:	371
Größe (m²):	339 (rechnerischer 1/7-Anteil = 48 m²)
Bestandsverzeichnis:	1/7 -ein Siebtel - Anteil an dem Erbbaurecht, das im Grundbuch von Extertal Blatt 4146 als Belastung des im Bestandsverzeichnisses unter Nr. 1 verzeichneten Grundstücks (s.o.) - in Abt. II Nr. 1, vom 14. April 1978 bis zum 31. Dezember 2077 eingetragen ist. Mit dem Anteil an dem Erbbaurecht ist das Sondereigentum an der Stahlbeton-Fertigarage Nr. 7 des Aufteilungsplanes verbunden. Der Anteil ist durch die Einräumung der zu den anderen Anteilen (eingetragen in den Blättern 4394 bis 4400) beschränkt. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23. Dezember 1982 Bezug genommen. Ingetragen am 27. Mai 1983.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 5 gelöscht -keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Einfamilien-Reihenhaus	1978	145	136	272	637
Summe gesamt:		145 m²	136 m²	272 m²	637 m³

Maß der baulichen Nutzung: **0,48**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise bebaut.

Aus der Bauakte ergibt sich für 1980 der nachträgliche Dachgeschoßausbau mit 2 Kinderzimmern und Flur.

Die Aussenanlage ist sowohl Hauseingangsseitig als auch gartenseitig zugewachsen und verwildert.

Ergänzungen Erbbaurecht

Art der Erbbaurecht-Berechnung:	Wert des Erbbaurechts
Beginn des Erbbaurechtes:	1978
Ende des Erbbaurechtes:	2077
Dauer des Erbbaurechtes:	unbefristet
Restlaufzeit des Erbbaurechtes:	54 Jahre
Entschädigungsregelung bei Ablauf:	ja
Tatsächlich gezahlter Erbbauzins:	153,54 Euro pro Jahr
Davon entfallen auf das	
Reihenmittelhaus-Erbbau-GB-Blatt 4153	127,73 €/Jahr
Garagen-Teilerbbau-GB-Blatt 4400	25,81 €/Jahr

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 15.08.2023 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: Detlef Korf als Gutachter - weitere Beteiligte waren nicht anwesend und somit ein Zugang des Objektes nicht möglich.

Bemerkungen:

Bei der Ortsbesichtigung konnte das Wohngebäude nicht besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt nach Aktenlage und äusserem Anschein.

Wertermittlungsstichtag: 20.09.2023

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 30.06.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 23.10.2023
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal 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.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Das Wohnhaus wird nach vorliegenden Informationen vom Eigentümer eigengenutzt. Die Garage ist unbefristet für mtl. 35 € vermietet. Die Mieterdaten gebe ich dem Gericht bekannt.

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). 35 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnanbindungen in Rinteln (12 km) bzw. Lemgo (16 km). Flughafenbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 70 km)

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Asmissen (ca. 2.000 Einwohner) ist eine der 12 Ortsteile der Gemeinde Extertal (ca. 11.000 Einwohner). Neben Kirche, Kindergarten sowie Einkaufsmärkten ist der Hauptteil der gewerblichen Unternehmen der Gemeinde im Ort ansässig. Im angrenzenden Bösingfeld, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Extertal, sind weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Schulen, Ärzte u. Apotheken etc. vorhanden und fußläufig erreichbar. Der ÖPNV beschränkt sich vorrangig auf die Schulbusse. Die Umgebungsbebauung entspricht dem Bewertungsobjekt.

Grundstück:

Größe:

283 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat sowohl zur Erschließungsstraße „von-Bodelschwingh-Straße“ als auch zur „Sternberger Straße“ eine Straßen- bzw. Gehwegfrontlänge von rd. 7 m bei einer mittleren Tiefe von rd. 34 m. Der Zuschnitt ist rechteckig.

Bodenverhältnisse:

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

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Von-Bodelschwingh-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):

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes 02/02 Ortskern Linderbruch aus 1965 im Jahre 2015 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplanes, es befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Im Schreiben vom 22.09.2023 bestätigt der Kreis Lippe dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:

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

Gebäudebeschreibung **Einfamilien-Reihenmittelhaus**

Baujahr: 1978
BGF: 272 m²
Wohn-/Nutzfläche: 145 m²

Bauweise und Konstruktion:

siehe Anlagen 8 bis 12 „Baubeschreibung“

Ausstattung:

Heizung: Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung des Herstellers Wolf, Baujahr 1994 (lt. Bezirksschornsteinfegermeister).

Baumängel und -schäden:

Heizung und Warmwasser: Mangels ermöglichter Kontrollmessungen durch den Bezirksschornsteinfeger ist die Nutzung der Heizungsanlage untersagt.

Bodenwertermittlung

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

Teilfläche Hausgrundstück:

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 4060050

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I Fläche 900 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	136,00 m ²	GFZ zul.:	0,58
Geschossfläche Bestand:	136,00 m ²	GFZ vorh.:	0,58
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: 60,00 Euro / m²

GFZ: 0,24

Faktor: 1

Bodenwert (60,00 Euro / m² x 1): 60,00 Euro / m²

Grundstücksgröße: 235 m²

Bodenwert gesamt (235 m² x 60,00 Euro / m²): 14.100 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 14.100 Euro

Teilfläche Garagengrundstück (1/7-Anteil):

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 4060050

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl 1 Fläche 900 m²

Zur Bewertung habe ich lediglich 1/7tel der Grundstücksfläche (339 m²) als Berechnungsgrundlage berücksichtigt.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m ²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m ²	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert: 1,00

Bewertungsgrundstück: 1,00

Faktor: 1,00

Anpassung für

Zeit: 0,00 %

Lage: 0,00 %

Grundstücksgröße: 0,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023:	60,00 Euro / m ²
GFZ:	0,00
Faktor:	1
Bodenwert (60,00 Euro / m² x 1):	60,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	48 m ²

Bodenwert gesamt (48 m² x 60,00 Euro / m²): 2.880 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 2.900 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m²]	Wert Euro
1	Hausgrundstück	rentierliche Teilfläche	235	14.100
2	Garagengrundstück (1/7-Anteil von 339 m²)	rentierliche Teilfläche	48	2.900

Summe der Teilflächen: 283 m²
 Fläche aus Objektdaten: 283 m²

Summe: 17.000 Euro

davon rentierlich: 17.000 Euro

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:

Bodenwert des unbelasteten Objektes: 17.000,00 Euro

Marktüblicher Erbbauzinssatz: 2,00 %
 Berechnungsmethode: Wert des Erbbaurechts
 Marktübliche Verzinsung des Bodenwertes: 340,00 Euro
 Vertraglich erzielter Erbbauzins: 153,54 Euro*
 Differenz: 186,46 Euro
 Dauer: 54 Jahre
 Zins: 2 %
 Vervielfältiger: 32,84

**Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins
 (Bodenwert des Erbbaurechts)**

6.123,35 Euro

**Kapitalisierte Differenz
 gerundet auf 3 Stellen:**

6.100,00 Euro

*anteilig umgerechnet auf die 2 Erbbau-Grundstücke

Reihenmittelhaus-Erbbau-GB-Blatt 4153 127,73 €/Jahr 5.100 Euro
 Garagen-Teilerbbau-GB-Blatt 4400 25,81 €/Jahr 1.000 Euro

Sachwert Einfamilien-Reihenmittelhaus

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:	Reihenmittelhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	2
NHK gewählt:	640,00 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:	17,00 %
Ausgangswert:	596,00 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:	1978
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	45 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	35 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	35 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	56,3 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
272	x	596,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	285.900,72 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	285.900,72 Euro
Alterswertminderung (56,3 %)	160.962,11 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	124.938,61 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (1,50 % vom Sachwert):	4.288,51 Euro
--	---------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (56,3 %):	2.414,43 Euro
--	---------------

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	4.000,00 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	5.874,08 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	130.812,69 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	130.800,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilien-Reihenhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Beton-Fertigteलगarage Bj. 1978		4.000,00 Euro	1,00	4.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 4.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 4.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) : 4.000,00 Euro**

Wertanteil des Gebäudes bei Vertragsablauf

Gebäude: **Einfamilien-Reihenhaus**

Baujahr: 1978
 Fiktives Baujahr: entfällt
 Bewertungsstichtag: 2023
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Ende des Erbbaurechtes: 2077
 Restnutzungsdauer rechnerisch: 35 Jahre
 Alterswertminderung linear: 100,0 %

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
272	x	596,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	285.900,72 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 285.900,72 Euro
 Alterswertminderung (100,0 %) 285.900,72 Euro

Sachwert der baulichen Außenanlagen (1,50 % vom Verfahrenswert):
 Sachwert sonstiger Anlagen: 4.000,00 Euro
 Summe Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 4.000,00 Euro
 Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (100,0 %): 4.000,00 Euro

Sachwertfaktor: x 1,00

nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (rund):

Abzinsung zum Stichtag: 2023
 Dauer: 54 Jahre
 Zins: 2,00 %
 Faktor: 0,343

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
eigengenutzt	4,48	manuell	145,02	650,00	7.800,00	2,00

Zwischensumme: 7.800,00 Euro

Garage: 1 Stpl.
35,00 Euro / Stpl. → 420,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte/tatsächliche Miete: 8.220,00 Euro
Summe angemessene Miete: 8.220,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 23,00 % 12,37 Euro / W-/NFL 1.794,00 Euro
 Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 17,00 % 71,40 Euro / W-/NFL 71,40 Euro
 Verwaltungskosten: 5,00 % 2,83 Euro / W-/NFL 411,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,13 Euro / W-/NFL 164,40 Euro

Miet-Reinertrag: 39,85 Euro / W-/NFL 5.779,20 Euro

Miet-Reinertrag: 5.779,20 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
eigengenutzt	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (aus unbelastetem Bodenwert):
17.000,00 Euro 340,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 5.439,20 Euro

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Stichtag: 2023

Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre
Zinssatz: 2,00 %
Vervielfältiger: 25,00

Gebäudeertragswert: 135.980,00 Euro

zzgl. Bodenwert: 17.000,00 Euro
Wert des fiktiven Volleigentums: 152.980,00 Euro

Entschädigung bei Vertragsablauf

Ertragswertanteil der Gebäude bei Vertragsende:

Reinertrag:	5.779,20 Euro
abzgl. marktübliche Verzinsung des Bodenwertes:	340,00 Euro
Gebäudeertragsanteil:	5.439,20 Euro

Zins:	2,00 %
Vervielfältiger:	0,00

Abzinsung zum Stichtag	
Dauer:	54 Jahre
Zins:	2,00 %
Faktor:	0,343

Ertragswertberechnung - Zu- und Abschläge

Gebäudeertragswert:	135.980,00 Euro
zuzgl. Bodenwert:	17.000,00 Euro
Wert des fiktiven Volleigentums:	152.980,00 Euro
Erbbaurechtskoeffizient:	x 1,000 =
Volleigentum einschl. der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Einflüsse:	152.980,00 Euro
abzgl. Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks:	- 17.000,00 Euro
zuzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins):	6.100,00 Euro
abzgl. nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst):	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	142.080,00 Euro
Erbbaurechtsfaktor:	x 1,000 =
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechtes:	142.080,00 Euro
ggf. Marktanpassung:	x 1,000 =
Markangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechtes:	142.080,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Sonstiges:		
nicht ermöglichte Innenbesichtigung	-20,00 %	-30.596,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-30.596,00 Euro
--	--	-----------------

Vergleichswert des Erbbaurechtes:	111.484,00 Euro
-----------------------------------	-----------------

Vergleichswert des Erbbaurechtes (gerundet auf 3 Stellen):	111.500,00 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:

Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins (Bodenwert des Erbbaurechts, nachrichtlich): 6.100 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstückes: 130.988 Euro
Erbbaurechtsfaktor: x 1,000
ggf. Marktanpassung: x 1,000
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: 130.988,00 Euro
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ohne Rechte und Belastungen): -28.377,60 Euro

Verkehrswert des Erbbaurechtes: 102.610,40 Euro

Verkehrswert des Erbbaurechtes (gerundet auf 3 Stellen): 102.600 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 06.11.2023

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 0575196 68 0 - Fax 0575196 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-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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

Bild: 1 / 4

Beschreibung: Hauszugang mit überdachtem Eingangsbereich



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 2 / 4

Beschreibung: Ost-/Seiten-Ansicht



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: Erschließungsstraße als Sackgasse mit einseitigem Gehsteig



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 4 / 4

Beschreibung: Stahlbeton-Fertigarage Nr. 7 (geöffnetes Tor - ganz links)



Anlage:

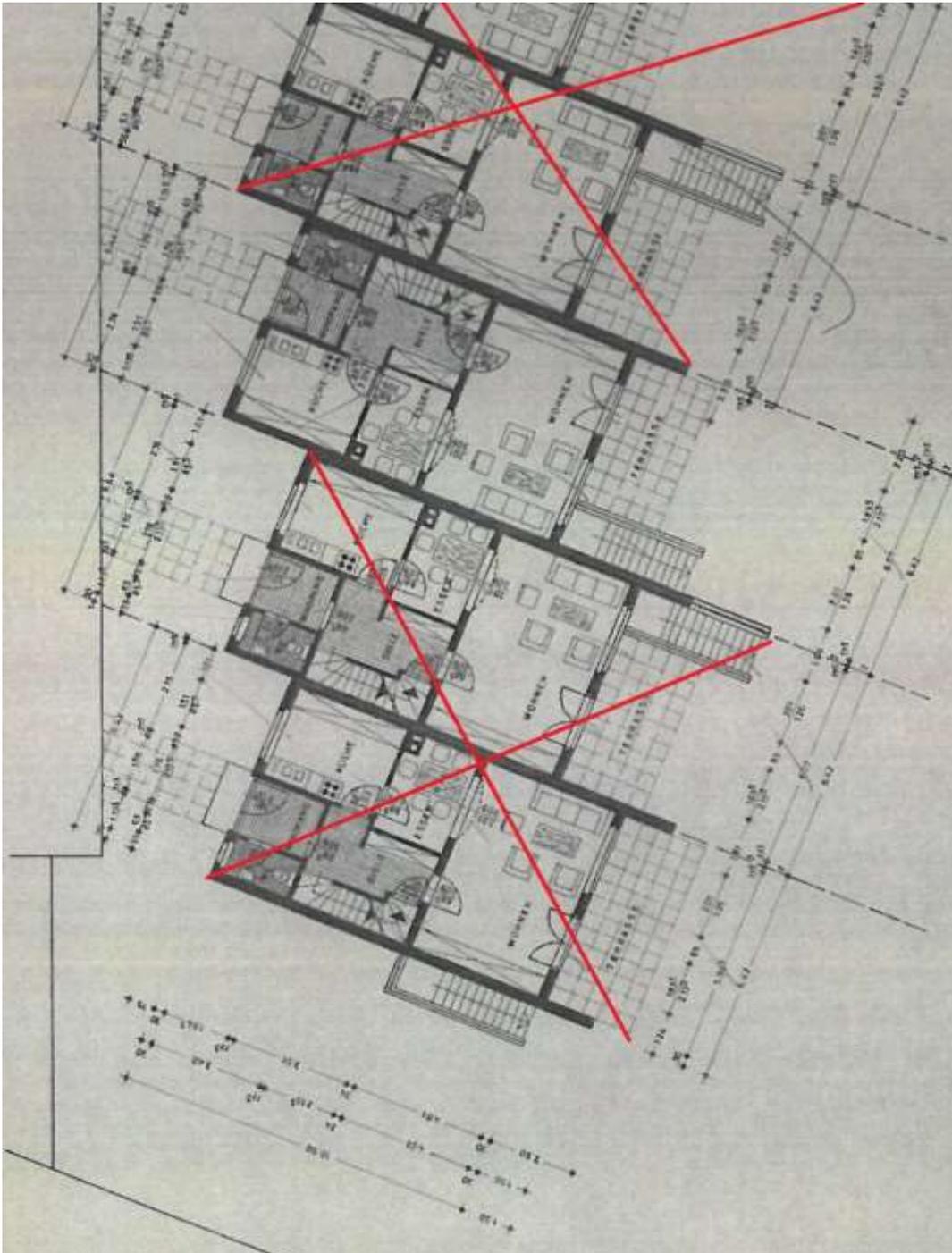
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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 / 12

Beschreibung: Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

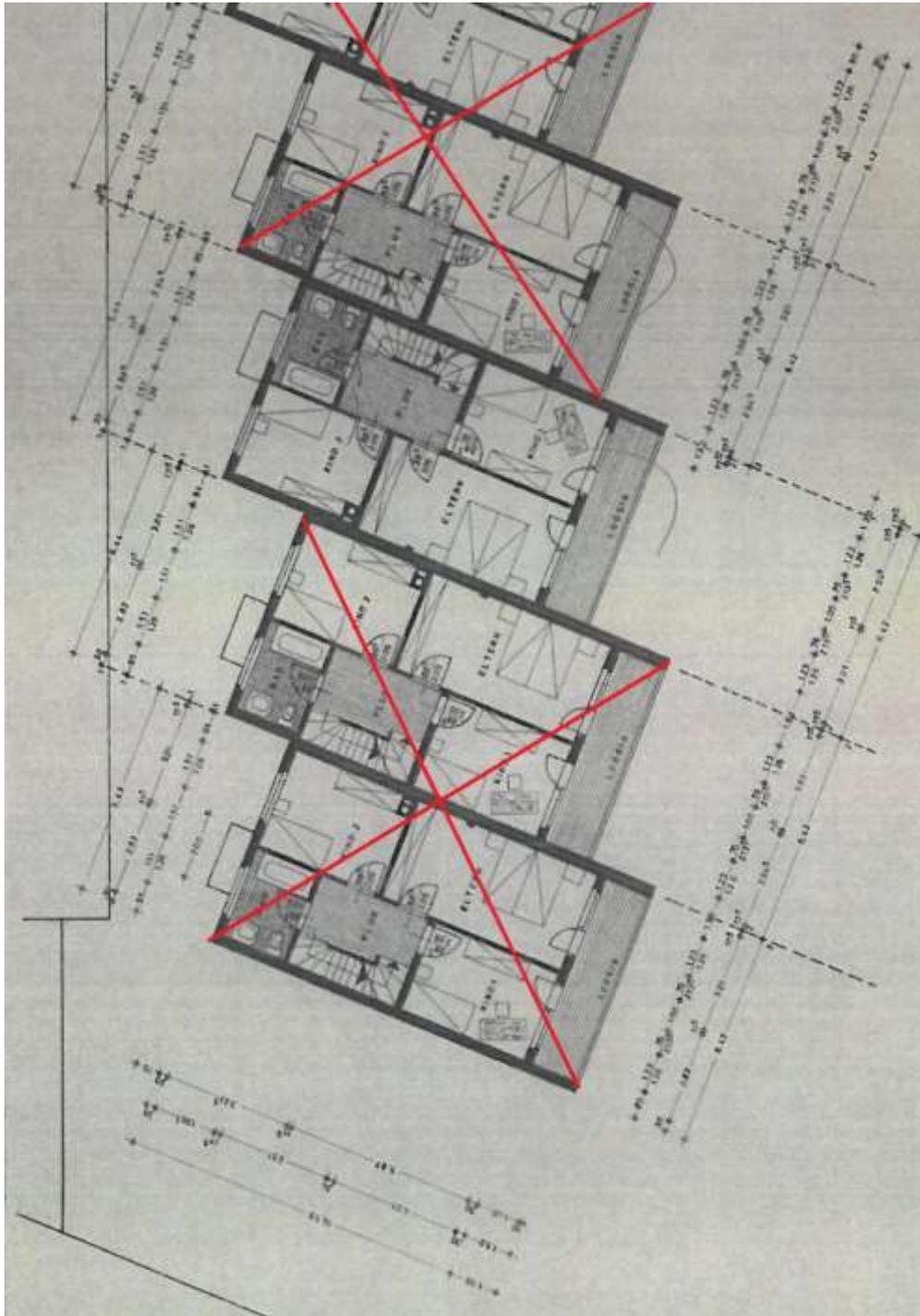
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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 / 12

Beschreibung: Grundriss Obergeschoss



Anlage:

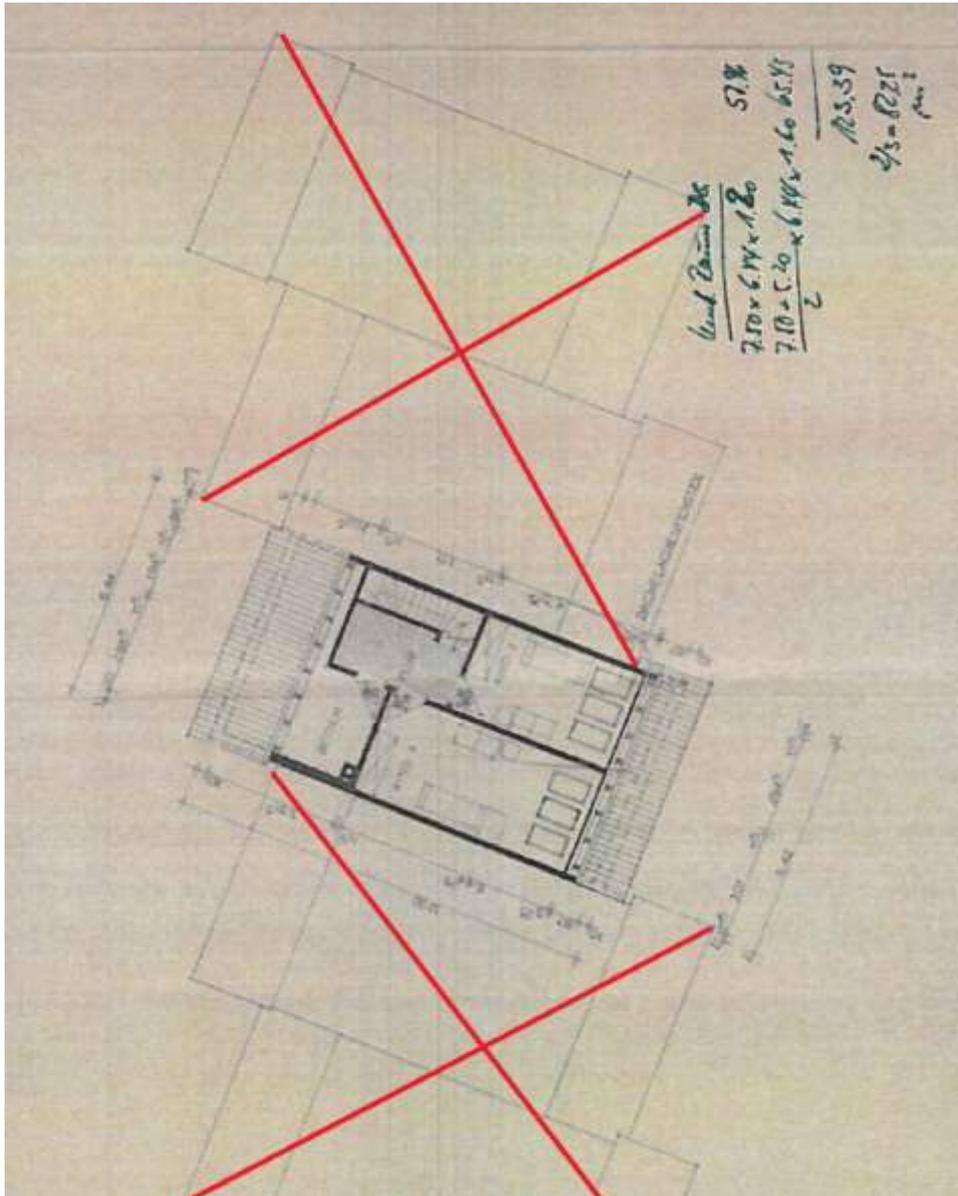
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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 / 12

Beschreibung: Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

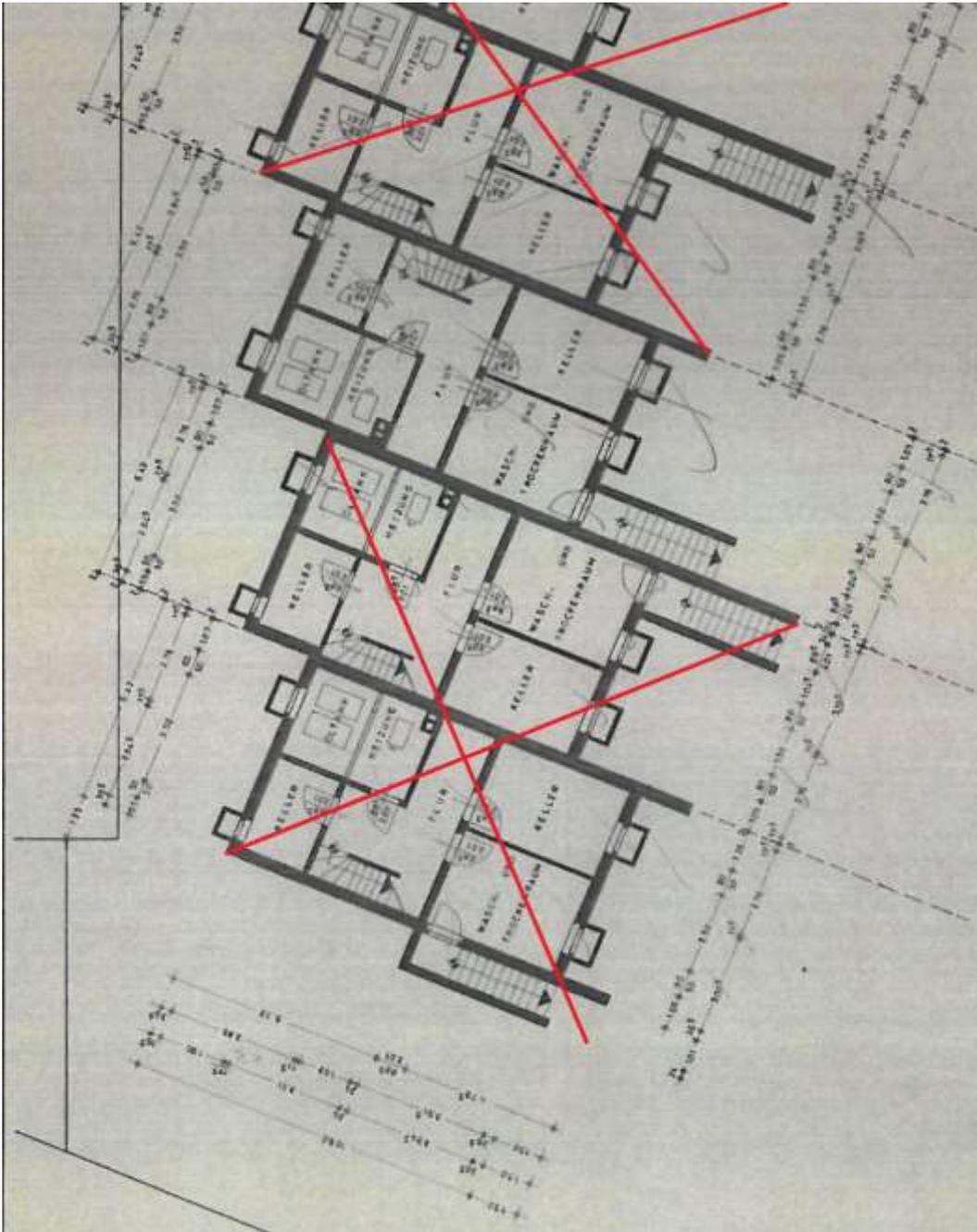
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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 / 12

Beschreibung: Grundriss Kellergeschoss



Anlage:

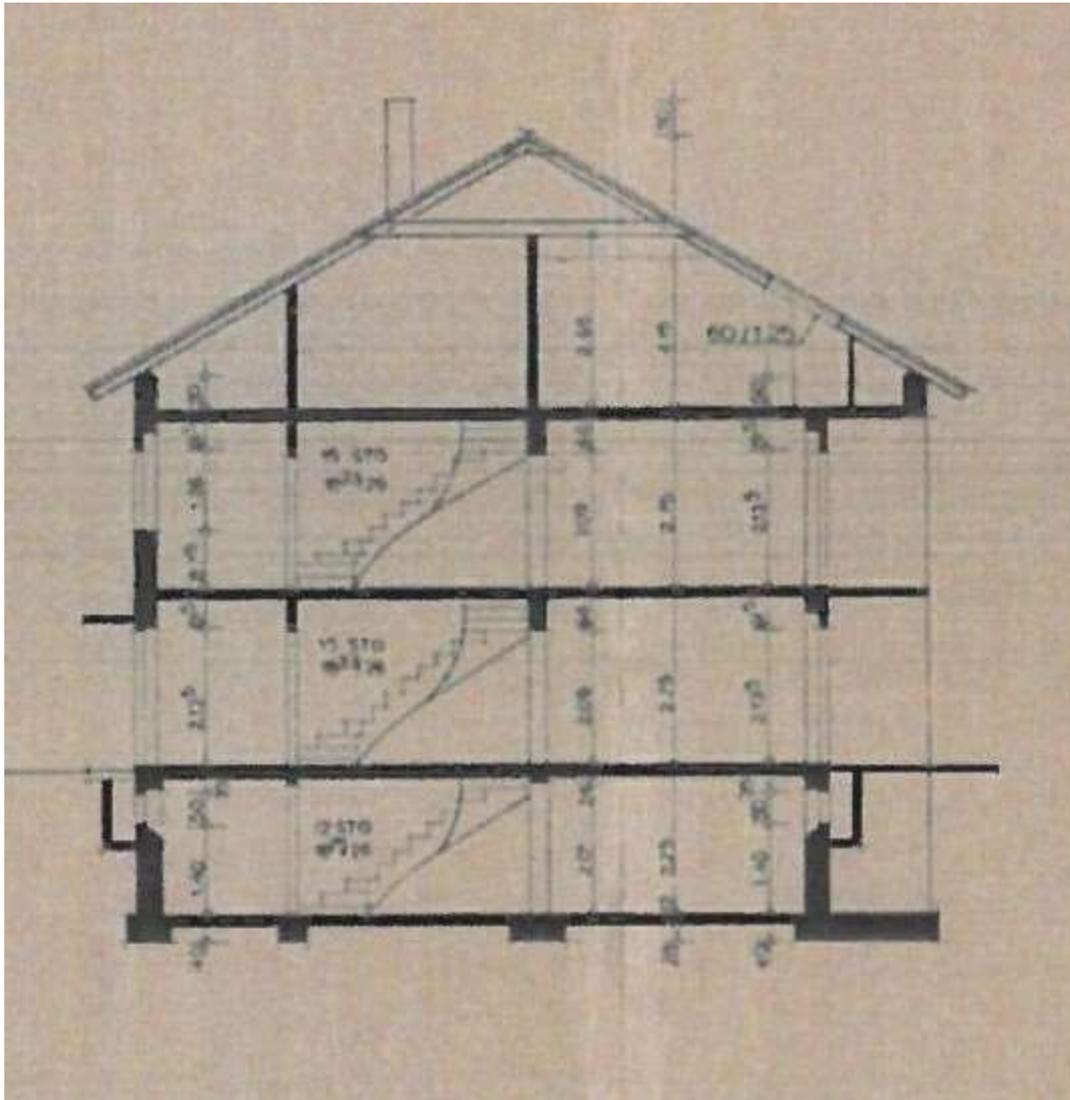
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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 / 12

Beschreibung: Schnitt



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 6 / 12

Beschreibung: Wohnflächenberechnung für Erd- und Obergeschoss

<u>Haus 3</u>						
<u>Erdgeschoß:</u>						
Wohnzimmer	6,07	x	4,01	x	0,97	= 23,61 qm
Beszimmer	2,13 ⁵	x	5,13 ⁵	-	0,40 x 0,56 x 0,97	= 6,28 qm
Küche	2,76	x	3,40	x	0,97	= 9,10 qm
Windfang	1,76	x	1,96 ⁵	x	0,97	= 3,35 qm
WC	1,13 ⁵	x	1,96 ⁵	x	0,97	= 2,16 qm
Diele	2,13 ⁵	x	1,72	+	1,26 x 1,97 +	= 6,11 qm
Terrasse	0,11 ⁵	x	1,22	x	0,97	= 2,93 qm
	4,68	x	2,50	x	0,25	=
						= 53,54 qm
						=====
<u>Obergeschoß:</u>						
Eltern	3,01	x	5,87	-	0,24 x 0,06 ⁵ x 0,97	= 17,12 qm
Kind 1	2,94 ⁵	x	4,01	x	0,97	= 11,46 qm
Kind 2	2,88 ⁵	x	3,91 ⁵	-	0,40 x 0,56 x 0,97	= 10,74 qm
Bad	2,94 ⁵	x	1,96 ⁵	x	0,97	= 5,61 qm
Flur	3,51	x	1,84 ⁵	x	0,97	= 6,28 qm
Loggia	6,07	x	1,40	x	0,25	= 2,13 qm
						= 53,34 qm
						=====
<u>Haus 3</u>						
Erdgeschoß	=					53,54 qm
Obergeschoß	=					53,34 qm
Gesamtwohnfläche	=					106,88 qm
						=====

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 7 / 12

Beschreibung: Kubikmeter-umbauter-Raum-Berechnung und Wohnflächenberechnung

Dachgeschoss

HEINRICH BUNTEN
ARCHITEKT4923 EXTERTAL 1
ORTSTEIL BOSINGFELD
MITTELSTRASSE 28
RUF 05752-2716
PRIVAT FALKENWEG 1
RUF 05752-808

Betr.: Az.: 63 20 10 - Ex 72/14-78

Berechnung des umbauten Raumes und der Wohnflächenzum Nutzungsänderungsantrag vom 24.06.80 für das Reihenhaus in
4923 Extertal, v. Bodelschwingh Str. 6 -früher: In alten Feld-

Rauberr:

Berechnung des umbauten Raumes

Kellergeschoß:	67,52 x 2,25	= 152,145 cbm
Erdgeschoß:	77,28 x 2,75	= 212,520 cbm
Obergeschoß:	77,28 x 2,75	= 212,520 cbm
Dachgeschoß:	5,44 x 12,00 x 0,50 x 1/3	= 12,880 cbm
	5,44 x 12,00 x 3,65 x 1/2 x 1/2	= 47,012 cbm
	umbauter Raum	= 637,077 cbm

Berechnung der Wohnflächen

Erdgeschoß:	- keine Änderung -	= 53,54 qm
Obergeschoß:	- keine Änderung -	= 53,34 qm
Dachgeschoß:	- neu -	
Kind 3	2,945 x 4,7125 = 0,97	= 13,40 qm
Kind 4	3,01 x 5,4475 = 0,97	= 18,02 qm
Flur	3,51 x 1,72 x 0,07	= 5,88 qm
	Dachgeschoß	= 38,14 qm

Zusammenstellung:

Erdgeschoß	= 53,54 qm
Obergeschoß	= 53,34 qm
Dachgeschoß	= 38,14 qm
Gesamtwohnfläche	= 145,02 qm

4923 Extertal, den 24.06.80

Der Architekt:

Polberechnung 82,25 + 125,- = 207,25 m³

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 8 / 12

Beschreibung: Baubeschreibung Seite 1 / 5

H E I N R I C H B Ü N T E N	A R C H I T E K T
4923 EXTERTAL - BÖSINGFELD, MITTELSTRASSE 36	RUF 05262/ 2716

<u>B a u b e s c h r e i b u n g</u>	
für den Neubau von Einfamilien-Reihenhäuser und Einfamilien-Doppelhäuser in 4923 Extertal 1 Assissen	
Bauherr:	
Lage des Grundstücks:	In Extertal-Assissen entstehen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 * Ortskern Linderbruch, mehrere Einfamilienhäuser in Doppel- und Reihenhausbauung. Das Baugebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an der Kreuzung der Landstraße L I Nr. 1023 (Sternberger Straße) und der L I Nr. 1024 von Bartrup nach Rinteln
Bauweise:	Die Einfamilienhäuser werden in zweigeschossiger Bauweise mit ca. 30° Dachneigung ausgeführt, und sind voll unterkellert.
Nutzungsbeschreibung:	Die Einfamilienhäuser sind voll unterkellert und haben im Kellergeschoss den Heizraum, Wasch- und Trockenraum und Lagerkeller. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, WC, Windfang, Diele und Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad mit WC und Loggia. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Bodenräume die als Abstellräume verwendet werden.
Ausführung:	
Bodenart:	Der Boden ist als bindiger mittelschwerer Boden zu bezeichnen, die Tragfähigkeit wird mit 2,5 kg/qcm angegeben.
Fundamente:	Die Fundamente werden entsprechend der statischen Berechnung in Beton Bn 150 ausgeführt.
Entwässerung:	Mit den Gründungsarbeiten werden die erforderlichen Abflußleitungen in PVC verlegt.
Kellersohle:	Die Kellersohle wird aus Beton d = 12 cm, mit Verbundestrich und Feuchtigkeitsbrechender Schicht ausgeführt.
- 2 -	

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 9 / 12

Beschreibung: Baubeschreibung Seite 2 / 5

- 2 -	
Kellerwände:	Kelleraußenmauerwerk wird 36,5 cm stark, aus Kalksandstein in Mörtelgruppe II ausgeführt. Die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Kalksandstein hergestellt.
Kellerdecke:	Die Kellerdecke wird aus Stahlbeton Bn 250 nach Statik hergestellt.
Abdichtung:	Die Horizontalisolierung erfolgt durch Bitumenpappe nach DIN 4117, Vertikalisolierung durch Isolierputz mit Isolieranstrich.
Kellertreppen:	Kelleraußentreppe in Beton als Blockstufen, mit geputzter Absauerung. Als Geschostreppen wird eine offene Treppe (UNIBAU) mit Trittstufen aus Buchenholz einschl. seitlicher Stabverkleidung und Handlauf eingebaut.
Geschosswände:	Alle Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden aus Hochlochziegeln hergestellt. Alle Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen aus Hochlochziegeln ausgeführt.
Geschosdecken:	Alle Geschosdecken werden in Stahlbeton Bn 250 nach statischen Erfordernissen ausgeführt.
Geschostreppen:	Als Geschostreppe wird eine offene Treppe (UNIBAU) mit Trittstufen aus Buchenholz einschl. seitlicher Stabverkleidung und Handlauf eingebaut.
Dachkonstruktion:	Der Dachstuhl besteht aus Nadelholz der Güteklasse II, Schnittklasse AB, als Kahlbalkendach.
Dacheindeckung:	Die Dacheindeckung erfolgt mit Falzpfeifen auf Lattung.
Dachrinnen:	Dachrinnen werden als halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus Kunststoff mit allen erforderlichen Forsteilen und Fallrohren ausgeführt.
Innenputz:	Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen Kalkmörtelputz.
Außenwände:	Außenwände werden mit einem Edel-Kratzputz versehen.
Fenster:	Im Keller Normal-Kellerfenster mit Schutzgitter. Im Erd- und Obergeschoss Kunststofffenster mit Drehkippschlägen. Im Dachgeschoss werden Dachfenster eingebaut.
- 3 -	

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 10 / 12

Beschreibung: Baubeschreibung Seite 3 / 5

- 3 -	
Rolläden:	Alle Wohnfenster erhalten Rolläden aus Kunststoff.
Fensterbänke:	Die äußeren Fensterbänke werden aus Fertigelementen hergestellt. Innere Fensterbänke aus Marmor.
Verglasung:	Die Verglasung der Haustür erfolgt mit ornamentiertem Isolierglas. Alle Fenster und Fenstertüren werden mit Isolierglas verglast.
Türen:	Haustür als Alu-Türe mit Kältebrücke und Griffband, Innentüren, bestehend aus Stahlzargen mit Gummidichtung und Naturholzstüren, Wohnzimmertüren mit Lichtöffnung. Die Terrassen- und Balkontüren werden in Kunststoff ausgeführt.
Fliesenarbeiten:	Farbige Majolikafiesen, in Bad bis Türhöhe, im WC ca. 1,50 m hoch, in der Küche Fliesenschild an der Objektwand. Mittermosaik als Bodenbelag in Bad und WC.
Bodenbelag:	Im Erd-, Ober- und Dachgeschoß, außer Bad und WC schwimmender Estrich; Wohnzimmer Teppichbodenbelag; alle anderen Räume erhalten einen Kunststoffmarkenbelag und Fußleisten aus Kunststoff.
Anstrich:	Alle Holzteile werden naturlasiert, vorhandene Eisenteile erhalten einen Rostschutzanstrich und werden farbig lackiert. Die Wände der Wohnräume werden tapeziert. Wandflächen im Bad, WC und Küche erhalten einen Strukturanstrich.
Elektro-Installation:	Die elektrischen Anlagen entsprechen den VDE Vorschriften, Anschluß 380/220 Volt. Im Keller sind Feuchträumleitungen auf Putz, sonst sind Leitungen unter Putz verlegt. Die Zählertafel mit Unterverteilung ist in der Diele untergebracht. Alle Räume sind ausreichend mit Anschlüssen für Beleuchtung und mit Steckdosen ausgestattet. Leerrohr im Wohnzimmer für einen Fernsehanschluß. Beleuchtete Klingeldruckplatte; Deckenleuchten im Keller; Außenleuchte an der Haustür; Telefonleerrohr in der Diele.
Sanitär-Installation:	Das Badezimmer erhält eine 170 cm lange Stahleinbauwanne mit Wannenfall- und Brausebatterie mit Handbrause, Porzellan-Waschbecken mit Porzellan-Ablage, Kristallspiegel und Handtuchhalter, Porzellan-WC-Becken mit tiefhängendem Spülkasten, Papierrollenhalter. Das WC erhält ein Porzellan-Waschbecken, eine Porzellan-Ablage, einen Kristallspiegel und Handtuchhalter, ein Porzellan-WC-Becken mit tiefhängendem Spülkasten und einen Papierrollenhalter.

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 11 / 12

Beschreibung: Baubeschreibung Seite 4 / 5

- 4 -

Heizungs-Installation:	Die Objekte sind weiß, die Armaturen verchromt. Die Küche erhält eine Chromnickel-Spüle mit einem Becken, einer Abtropffläche und einer Einlaufmischbatterie.
Bewässerung:	Der Wärmebedarf wird nach DIN 4701 ermittelt. Als Wärmeerzeuger dient ein Stahlheizkessel mit einer ausreichend berechneten Wärmeleistung. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen boiler der in den Heizkessel integriert ist. Der vollautomatische Ölbröner, erhält Brennstoff aus Kunststoff-Öltanks, welche mit allen sicherheitstechnischen Armaturen versehen sind. Der Heizraum wird nach den gültigen Bestimmungen erstellt, und mit einer feuerhemmenden Tür versehen. Die Ölwanne zur Aufnahme der Kunststoff-Öltanks wird mit einem ölabweisendem Anstrich versehen.
Entwässerung:	Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde.
Elektrifizierung:	Anschluß an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde.
Außenanlagen:	Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Wesertal.
	Die Terrassenfläche und der Hauszugang werden mit Betonplatten ausgelegt. Ein Holzspiegelzaun ca. 60 cm hoch wird als Abgrenzung des Grundstücks angebracht. Die Vorgärten erhalten eine Raseneinsaat.
	VORHER GENEHMIGUNG BEANTRAGEN
	<i>hr</i> 31. MAI 1978
	4923 Extertal 1, den 28.2.1978
Der Architekt:	<i>Heinrich Borten</i>
	 <p>HEINRICH BORTEN, ARCHITEKT Tel. 05751 9668-15 Miltzstraße 36 4923 EXTERTAL 1</p>

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, v.-Bodelschwingh-Str. 6, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 024/23

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: 12 / 12

Beschreibung: Baubeschreibung Seite 5 / 5

HEINRICH BUNTEN
ARCHITEKT

4923 EXTERTAL 1
ORTSTEIL ROSINGFELD
MITTELSTRASSE 38
RUF 03202-2718
PRIVAT FALKENWEG 1
RUF 03282-808

Betr.: Az.: 63 20 10 - Ex 72/14-78

Baubeschreibung

zum Nutzungskinderungsantrag vom 24.06.80 für das Reihenhaus in
4923 Extertal, v. Bodelschwingh Str. 6 -früher: Im alten Felde-

Bauherr: [REDACTED]

In dem aus den Plänen ersichtlichen Reihenhaus sollen im Dachgeschoß zwei Kinderzimmer ausgebaut werden.

Der Ausbau ist wie folgt vorgesehen:

Der große Bodenraum soll durch Einziehen einer 11,5 cm starken Leichtbauwand in zwei Räume unterteilt werden.

Der Zugang zu dem zweiten Raum -Kind 3- soll durch Durchbruch der vorhandenen Wand und Einsetzen einer Türe geschaffen werden.

Die Auskleidung der Pfetten soll mit Wärmedämmung und Verkleidung mit Rigipsplatten vorgenommen werden.

Die Abtrennung der Dachkniege soll durch eine Leichtbauwand bzw. Verkleidung mit Profilbälzern erfolgen.

Jeder Raum erhält drei Wohnraumdachfenster in Doppelverglasung, 0,80 m x 1,25 m groß.

Extertal, den 24.06.80

der Architekt:



Heinrich Buntens

12. JULI 2000
Korf