

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 Amtsgericht Lemgo einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Zweifamilien-Wohnhaus mit Garagen u. Nebengebäude
Finkenweg 8, 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 06.12.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.11.2023 ermittelt mit

94.000 Euro

Az.: 014 K 029/23

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Finkenweg 8 32699 Extertal
Grundbuch von Extertal:	Blatt: 818
Kataster:	Gemarkung: Asmissen Flur: 5 Flurstück: 352 Größe (m ²): 725
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	94.000 Euro
je ½-Anteil	47.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	03.11.2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdatei	5
Allgemeine Objektdatei	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Zweifamilienwohnhaus	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Zweifamilienwohnhaus	14
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	16
Sachwert sonstiger Anlagen	16
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	17
Ertragswert	18
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	20
Haftungsausschluss	21
Anlage Bilder	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage:	25
Anlage:	26
Anlage:	27
Anlage:	28
Anlage:	29

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	03.11.2023
Wertermittlungsstichtag	03.11.2023

Gebäude 1: Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß Baujahr: 1962	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 175,00 m ²
Bodenwert	50.200 Euro

Summe Sachwert gesamt:	93.800 Euro
------------------------	-------------

Rohertrag	10.260,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.078,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,00 %
Vervielfältiger	8,98
Restnutzungsdauer	10,00 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden / Erschließungskosten	20.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	Begünstigende Abstandsflächenbaulast u. Leitungsrecht (Belastung)
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	537 Euro / m ²
Ertragswert	85.700 Euro

Verkehrswert	94.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	014 K 029/23
Ortstermin:	03.11.2023
Wertermittlungstichtag:	03.11.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Finkenweg 8 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstückgröße lt. Grundbuch:	725 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragen:

Grundbuchauszug vom	01.09.2023
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	818

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Asmissen
Flur:	5
Flur / Flurst.:	352
Größe (m ²):	725
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Finkenweg 8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 19.12.2008

Eigentümer 1:	
Name:	XXXXXXXXXX
Geb.-Datum:	X.X.XX

Eigentümer 2:
 Name: XXXXXXXXXXXX
 Geb.-Datum: X.X.XX

Erläuterung: -je zu 1/2-Anteil- Auf Grund Auflassung vom 22.07.2008
 eingetragen am 19.12.2008

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 gelöscht
 Lfd. Nr. 2 Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen von Röhren zur Kanalisation und Wasserleitung und Unterhaltung der Anlagen) für die Gemeinde Extertal. Im übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 18.Mai 1961 eingetragen am 29.Juni 1961 und umgeschrieben am 4.September 1969.
 Lfd. Nr. 3 bis 7 gelöscht -keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels Werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Zweifamilienwohnhaus	1962	175	177	354	750
Summe gesamt:		175 m²	177 m²	354 m²	750 m³

Maß der baulichen Nutzung: **0,24**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut.

Die Baugenehmigung datiert auf den 10.11.1961 und beinhaltet das ehemals als Stall genutzte Nebengebäude. Die Einzelplatzgarage in Grenzbebauung wurde 1967 in Massivbauweise mit den Massen 4,50 m x 6,50 m errichtet.

Am 04.09.1973 wurde die Baugenehmigung für den Ausbau eines Zimmers mit WC im Dachgeschoss erteilt. Die darin enthaltenen Bedingungen der Bauausführung (z.B. selbständig schließende mindestens feuerhemmende Türen zum Treppenhaus sowie nicht ausgebauten Räumen im Dachgeschoss) wurden nicht erfüllt.

Diese Räumlichkeiten wurden der Erdgeschosswohnung, mit Hinweis auf die Abgeschlossenheit der seinerzeit vermieteten Obergeschosswohnung, zugeordnet.

Aktuell wird das Gesamtobjekt ausschließlich von der Eigentümerfamilie zu Wohnzwecken genutzt.

Wertrelevante Modernisierungen/Instandhaltungsmassnahmen wurden in den letzten 15 Jahren nicht durchgeführt.

Das Gesamtobjekt entspricht im Wesentlichen dem Baujahr und bedarf zur Anpassung an heutige Wohnansprüche sowie dem GEG umfangreicher Modernisierungsmassnahmen.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Lemgo hat mich mit Schreiben vom 27.09.2023 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 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:

Bei der Ortsbesichtigung konnten lediglich im Erdgeschoß der Flur und ein Zimmer besichtigt werden. Laut Auskunft der Miteigentümerin befinden sich die nicht besichtigten Räume in einem ähnlichen Zustand wie die besichtigten Räume und beim Ortstermin am 06.09.2018. Hiervon wird bei der Wertermittlung ausgegangen.

Wertermittlungstichtag: 03.11.2023

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 01.09.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 23.10.2023
- vorliegende Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe aus 2018
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis (Eintrag gem. Anlage)

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 zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt.
Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungstichtag nicht rückständig, allerdings sind für 2024/2025 eine grundlegende Sanierung der Straße incl. Ver- und Entsorgungsleitungen geplant. Möglicherweise durch Schachtsetzungen oder ähnliches entstehende Kosten habe ich vorsorglich mit 5.000 € berücksichtigt.

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:

725 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von 20 m, bei einer Tiefe von 36 m mit rechteckigem Zuschnitt.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstückes ist geneigt und von der Erschließungsstraße her abfallend. Es liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Finkenweg“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Aufgrund der für 2024/2025 geplanten grundhaften Erneuerung der Straße incl. Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Einbau von mindestens einem weiteren Kontrollschacht zu erwarten.

Lage an öffentlicher Straße:

ja

Erschließungsbeiträge bezahlt:

ja

Kosten:

5.000,00 Euro (gewählter Ansatz ohne Gewähr)

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt 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:

Abstandsflächenbaulast zu Gunsten Flurstück 353 in Größe von 14,25 m² gem. Anlage.
Weitere private Vereinbarungen sind mir im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

Für die begünstigende Abstandsflächenbaulast nehme ich keine gesonderte Bewertung vor.
Das Leitungsrecht im GB II Nr. 2 zu Gunsten der Gemeinde Extertal bewerte ich als wertneutral.

Gebäudebeschreibung Zweifamilienwohnhaus

Baujahr: 1962
BGF: 354 m²
Wohn-/Nutzfläche: 175 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Fundamente in Beton unterhalb der Frosttiefe

Außenwände: Außenwände Massivbau: Kellergeschoss in Kalksandstein mit 36 cm. EG und OG in Ziegelgittersteinen mit 30 cm.

Innenwände: Kellergeschoss in Kalksandstein mit 24 cm, EG und OG in Vollziegeln mit 24 cm bzw. 11,5 cm.

Decken: Kellergeschoss mit Betondecke / Wohngeschosse mit Holzbalkendecken.

Dächer: geneigtes Dach: Satteldach; Konstruktion in Holz mit Hohlpfannen.

Treppen: Kellertreppe in Beton mit Fliesenbelag. Wohngeschosse - Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz / geschlossene Treppenkonstruktion in Holz mit aufgesetztem Holzhandlauf.

Dämmungen: Dachkonstruktion / Dachboden ungedämmt

Sonstiges: Wohngebäude: Abmessungen des Gebäudes ca. 10,74 m auf 8,24 m, vollunterkellert, zweigeschossig mit Satteldach. Bauweise dem Baujahr gemäß, Massivbau, Keller in Kalksandstein, Erd- und Obergeschoß mit Ziegelmauerwerk. Decke über Kellergeschoß massiv / Stahlträgerdecke. Sonstige Decken als Holzbalkendecke.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Metalltüre mit Glasfüllung, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, lackiert in Naturholz, mit / ohne Glasausschnitt, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall (innen u. aussen in weiß) Bj. Anfang der 1980er Jahre ohne Rollläden.

Fußböden: Wohnbereich mit Laminat oder Kork / Schlafbereich mit Textilbelägen oder Kork / sanitäre Räume mit Fliesen / Küche mit Laminat / Kellerflur u. Kellerräume mit Fliesen / Heizungsraum mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Holzverschalung. Sanitäre Räume deckenhoch (bzw. OG bis 1,70 m teilgefließt) gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: Bäder mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall u. Wand-WC.

- Elektroinstallation:** Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherungen überwiegend mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum.
- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Wolf, Baujahr 1999, mit Flachheizkörper mit Thermostatventilen in fast allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung über Heizungsanlage.
- Außenanlagen:** Die Zuwegung zum Hauseingang ist in Betonsteinplatten und die Zufahrt zur Einzelgarage in Betonsteinpflaster dargestellt. Die Aussenanlage ist mit Rasenfläche, Rabatte u. Ziersträuchern angelegt.

Baumängel und -schäden:

(auf Basis äusserem Anscheins bzw. der Besichtigung vom 06.09.2018)

- Kellergeschoß:** Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern / im Sockelbereich / aufsteigend bis ca. 1,00 m Höhe / im gesamten Kellerbereich und im Innenwandbereich des Heizungskellers. Ausserdem unfachmännisch verlegte bzw. unbefestigte Elektrokabel.
- Mauerwerk:** Aussenputzrisse senkrecht / waagrecht verlaufend. Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung innenseitig über der Hauseingangstür (vermutlich ausgehend vom darüberliegenden Balkonanbau).
- Fenster/Türen:** Im OG-Wohnzimmer Isolierglas mit schadhafter Abdichtung dadurch Glas mit Eintrübungen. Weitere Fenster teilweise undicht schließend / schwer gängig infolge Abnutzung. Innentüren teilweise mit starken Abnutzungen / Gebrauchsspuren. OG-Bad-Tür ohne Zarge - lose eingestellt.
- Fußböden:** Sämtliche Bodenbeläge sowie Wandverkleidungen/Anstrich mit starken Verschmutzungen- Beläge uneben mit starken Abnutzungen. OG-Bad nur teilgefliest. Im Treppenhaus Tapete teilweise von der Wand entfernt und nicht weiter bearbeitet. Naturholztreppe mit schwarz verfärbter Lauffläche.

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 4060007

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschoszahl I Fläche 700 m²

Die abweichende Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück berücksichtige ich mit einem Abschlag von 1%.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	177,00 m ²	GFZ zul.:	0,24
Geschossfläche Bestand:	177,00 m ²	GFZ vorh.:	0,24
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:	-1,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,99

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023:	70,00 Euro / m ²
GFZ:	0,24
Faktor:	0,99
Bodenwert (70,00 Euro / m² x 0,99):	69,30 Euro / m²
Grundstücksgröße:	725 m ²

Bodenwert gesamt (725 m² x 69,30 Euro / m²):	50.243 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	50.200 Euro

Sachwert Zweifamilienwohnhaus

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, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Ausstattung:	2
NHK gewählt:	725,00 Euro/m ²

Korrekturfaktoren:

für freistehende Zweifamilienhäuser:	1,05
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:	709,00 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:	1962
Stichtag:	2023
Alter zum Stichtag:	61 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	19 Jahre
erhöht/verkürzt um:	-9 Jahre (unterlassene Instandhaltung)
Restnutzungsdauer angen.:	10 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	87,5 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
354	x	709,00 Euro/m ²	x	1,7636	=	442.638,91 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	12.300,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	454.938,91 Euro
Alterswertminderung (87,5 %)	398.071,55 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	56.867,36 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	13.648,17 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (87,5 %):	11.942,15 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	5.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	6.706,02 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	63.573,38 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen):	63.600,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Zweifamilienwohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Kellerausseneingang, Balkon, Gaube		7.000,00 Euro	1,00	7.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 7.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7636 12.345,20 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 12.300,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Zweifamilienwohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Nebengebäude / Garage		5.000,00 Euro	1,00	5.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 5.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 5.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) : 5.000,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	63.600,00 Euro
Bodenwert:	50.200,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	113.800,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,000 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	113.800,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:
individuell
Ansatz über Alterswertminderung zu
Aufstellung Seite 12 - 15.000,00 Euro

Erschließungsmassnahmen
kalkulierter Ansatz ohne Gewähr für Vollständigkeit - 5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -20.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 93.800,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):

93.800,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
EG -eigengenutzt	4,41	manuell	68,00	300,00	3.600,00	2,00
OG -eigengenutzt	4,41	manuell	68,00	300,00	3.600,00	2,00
DG -eigengenutzt	4,62	manuell	39,00	180,00	2.160,00	2,00

Zwischensumme: 9.360,00 Euro

Garagen-Stellplätze: 3 Stpl.
25,00 Euro / Stpl. → 900,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 10.260,00 Euro
Summe angemessene Miete: 10.260,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 23,00 % 12,30 Euro / W-/NFL 2.152,80 Euro
 Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 23,00 % 69,00 Euro / W-/NFL 207,00 Euro
 Verwaltungskosten: 5,00 % 2,93 Euro / W-/NFL 513,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,17 Euro / W-/NFL 205,20 Euro

Miet-Reinertrag: 41,04 Euro / W-/NFL 7.182,00 Euro

Miet-Reinertrag: 7.182,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EG -eigengenutzt	2,00 %
OG -eigengenutzt	2,00 %
DG -eigengenutzt	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
50.200,00 Euro 1.004,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 6.178,00 Euro

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

Gebäudeertragswert: 55.478,44 Euro

zzgl. Bodenwert: 50.200,00 Euro

Ertragswert: 105.678,44 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 105.678,44 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden: individuell Ansatz über Alterswertminderung zu Aufstellung Seite 12	- 15.000,00 Euro
Erschließungsmassnahmen kalkulierter Ansatz ohne Gewähr für Vollständigkeit	- 5.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-20.000,00 Euro
Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	85.700,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor:	10,00	102.600,00 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 Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	50.200 Euro
Sachwert:	93.800 Euro
Ertragswert:	85.700 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	93.800 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	94.000 Euro

Ergebnis: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein alllastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

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 06.12.2023

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 Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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 / 6

Beschreibung: Südansicht mit Nebengebäude
(ehem. Stall – jetzt Heizöllager)



Bild: 2 / 6

Beschreibung: Nord-/Westansicht mit Doppelgarage
u. Wohnhaus



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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 / 6

Beschreibung: Doppelgarage (mit Öllager im ehem. Stallbereich)



Bild: 4 / 6

Beschreibung: Einzelgarage in Grenzbebauung (Bj. 1967 mit 4,50 m x 6,50 m)



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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 / 6

Beschreibung: Grundstückszufahrt mit einem
Kontrollschacht und unebener Pflasterung



Bild: 6 / 6

Beschreibung: Aussenanlage (Garten)



Anlage:

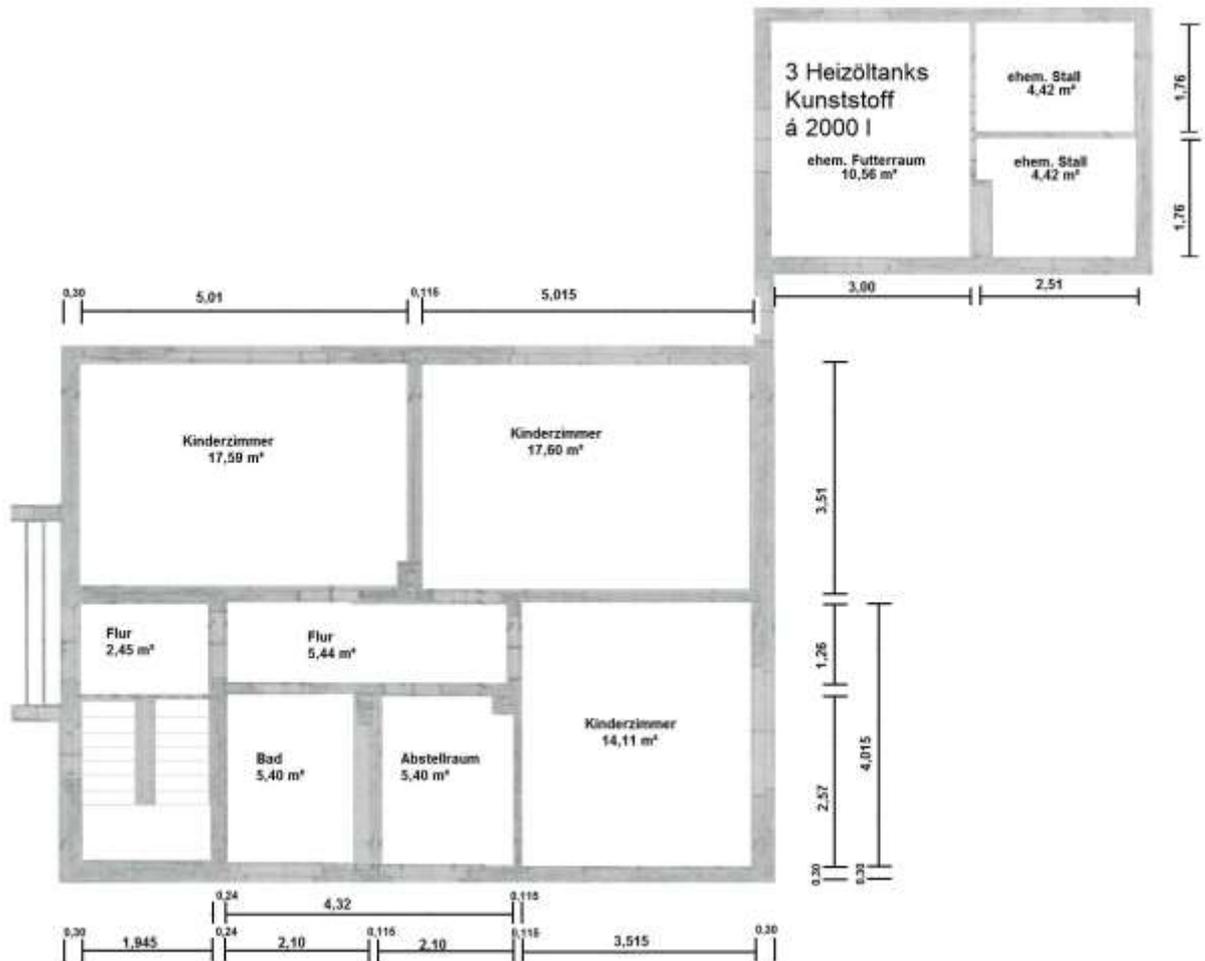
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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-Skizze Erdgeschoss



Anlage:

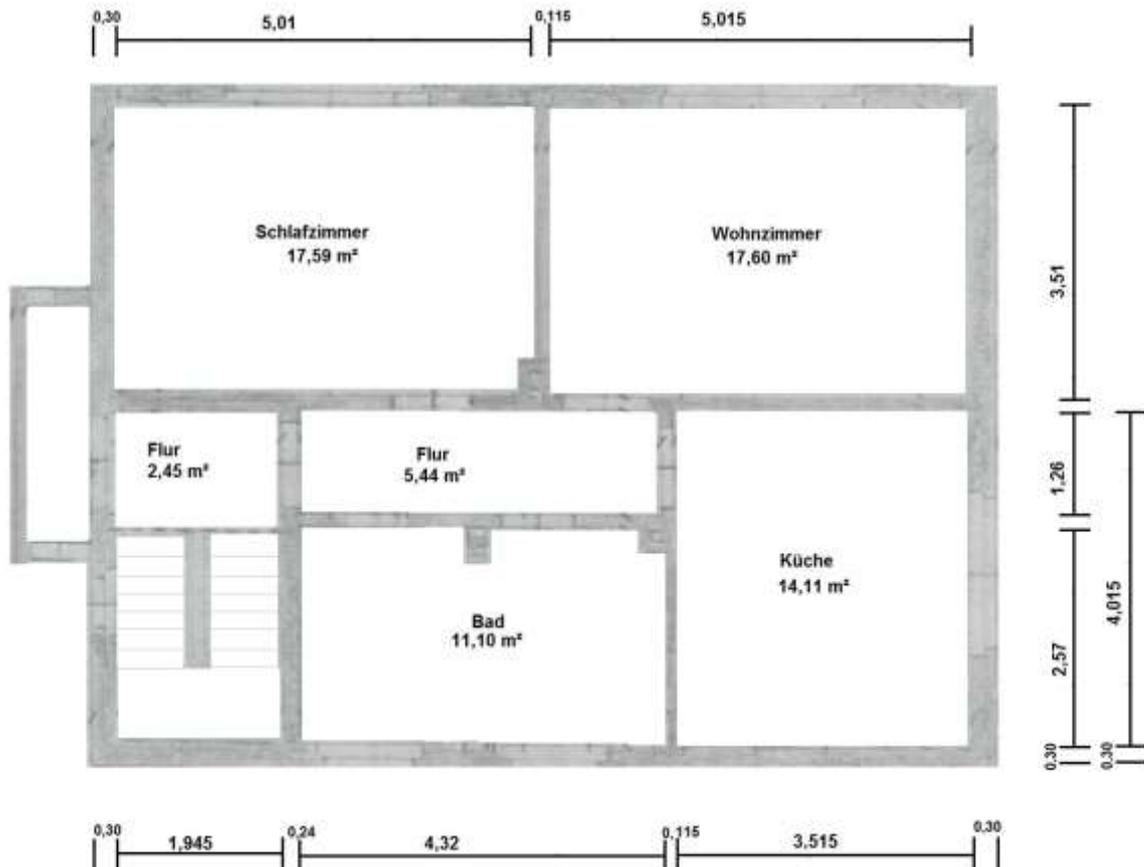
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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-Skizze Obergeschoss



Anlage:

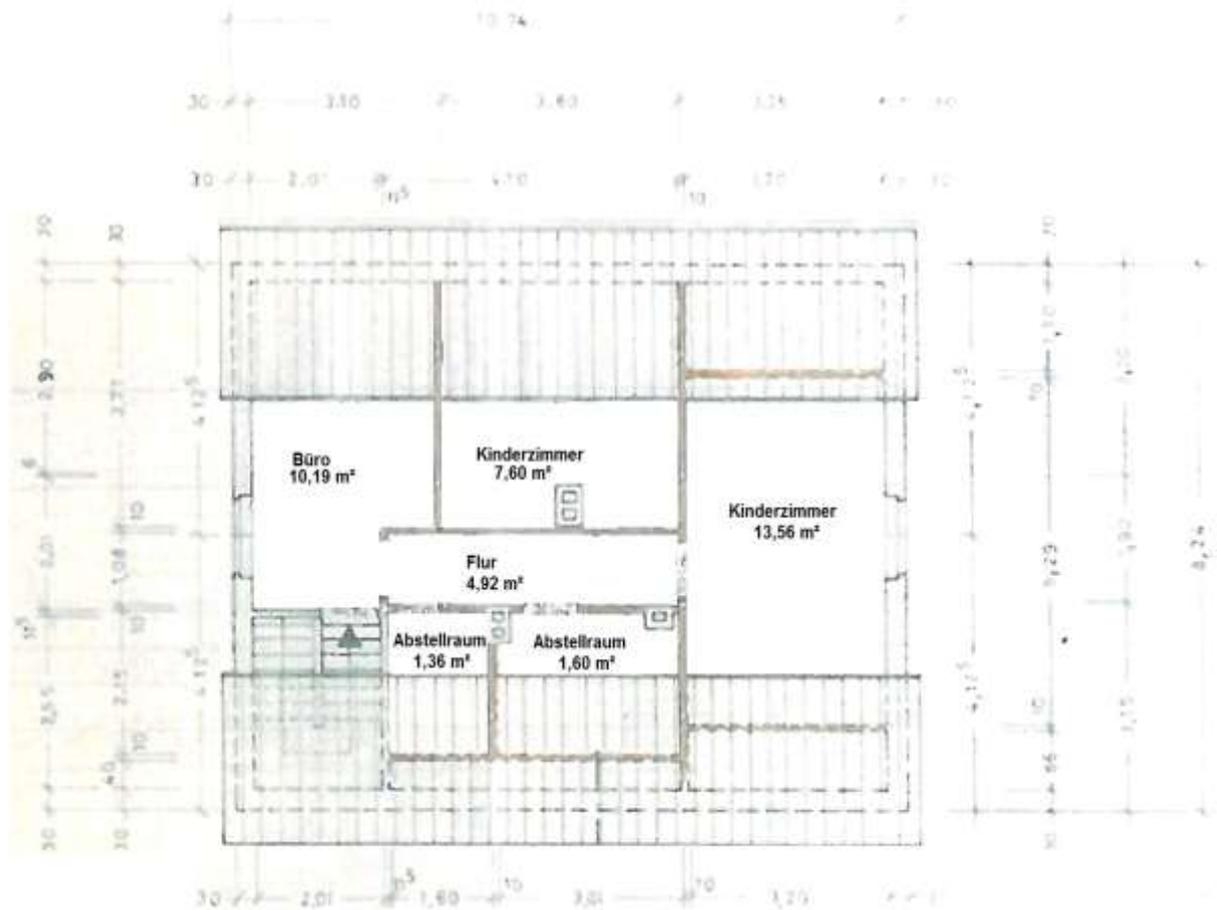
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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: Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Anlage:

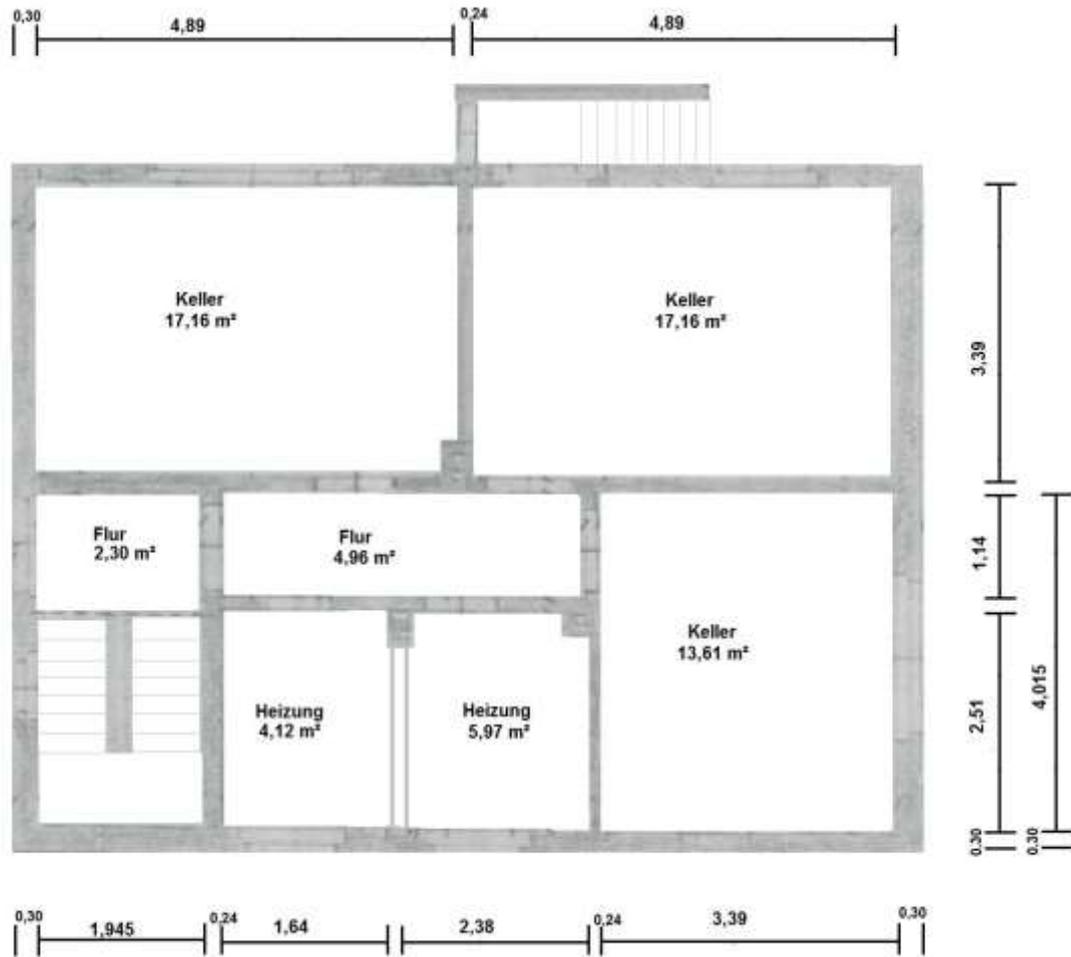
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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: Grundriss-Skizze Kellergeschoss



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Finkenweg 8, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 014 K 029/23

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

Anlage: 5 / 5

Beschreibung: Text-Auszug zur eingetragenen Baulastvereinbarung

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe		BlattNr: ETAS00026	
28. Aug. 18		Seite 1	
Finkenweg	Haus-Nr.: 8	Haus-Nr. bis:	
Gemarkung: Asmissen		Flur: 5	Flurstück: 0352/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
1	Der auf dem Flurstück 353, Flur 5 der Gemarkung Asmissen an der Grenze zum Flurstück 352 für den Umbau des Abstellplatzes zur Gartenlaube fehlende Bauwich in Größe von 14,25 m ² wird -wie im vorliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt- auf das Flurstück 352 übernommen, auf dort vorgeschriebene Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut. Datum Eintragung: 17.11.1977 Begünstigte Flurstücke: Gemarkung: Asmissen	Flur: 5	Flurstück: 0353/00