

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. 05261/257-268) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Einfamilien-Reihenhaus mit Hallenanbau  
Almenaer Str. 4 b, 32689 Kalletal – Lüdenhausen  
durch

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

am 02.02.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.01.2024 ermittelt mit

**98.000 Euro**

Az.: 014 K 036/23

## Beschreibung

**Objektart:** **Einfamilien-Reihenhaus**

**Grundstücksadresse:** Almenaer Str. 4 b  
32689 Kalletal

**Grundbuch von Kalletal:** Blatt: 5689

**Kataster:** Gemarkung: Lüdenhausen  
Flur: 7  
Flurstücke: 436 / 512  
Größe (m<sup>2</sup>): 67 / 683

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lemgo  
Am Lindenhaus 2  
32657 Lemgo

**Eigentümer:** XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

**Grund der Gutachtenerstellung:** **Zwangsversteigerung**

**Verkehrswert:** **98.000 Euro**

davon entfallen auf  
**Flurstück 436** **4.000 Euro**  
(67 m<sup>2</sup> x 70 € x 0,86)  
(Größe x Bodenrichtwert x Sachwertfaktor)  
**Flurstück 512** **94.000 Euro**

**Wertermittlungsstichtag:** **08.01.2024**

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Reihenmittelhaus.....	10
Gebäudebeschreibung Hallenanbau (ehem. Stall) .....	12
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Reihenmittelhaus .....	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	16
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	16
Sachwert Hallenanbau (ehem. Stall) .....	17
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	19
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	20
Ertragswert .....	21
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	23
Haftungsausschluss .....	24
Anlage Bilder .....	25
Anlage Bilder .....	26
Anlage Bilder .....	27
Anlage: .....	28
Anlage: .....	29
Anlage: .....	30
Anlage: .....	31
Anlage: .....	32

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	08.01.2024
Wertermittlungsstichtag	08.01.2024

<p>Gebäude 1: Reihenmittelhaus Baujahr: 1966      Ausbau zur Wohnnutzung 1976</p> <p>Gebäude 2: Hallenanbau (ehem. Stall) Baujahr: 1966</p>	
Wohn- / Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup> 100,00 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	97.600 Euro
Rohertrag	7.800,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.496,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,55 %
Vervielfältiger	20,65
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Sachwertfaktor	0,860
Baumängel und Schäden	2.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	Wege- u. Leitungsrechte zur Sicherstellung der Grundstückserschließung
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	790 Euro / m <sup>2</sup> -Wohnfläche

<b>Bodenwert</b>	<b>52.500 Euro</b>
<b>Sachwert</b>	<b>97.600 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>98.000 Euro</b>
---------------------	--------------------

## Objektdaten

### **Auftrag:**

Aktenzeichen: 014 K 036/23  
 Ortstermin: 08.01.2024  
 Wertermittlungsstichtag: 08.01.2024  
  
 Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo  
                   Am Lindenhaus 2  
                   32657 Lemgo  
  
 Eigentümer: XXXXXXXXXXXX  
                   XXXXXXXXXXXX  
                   XXXXXXXXXXXX  
  
 Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

### **Objektangaben:**

Objektart: Einfamilien-Reihenhaus  
 Erbbaurecht: nein  
  
 Anschrift: Almenaer Str. 4 b  
                   32689 Kalletal  
  
 Anzahl Flurst.: 2  
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 750 m<sup>2</sup>  
  
 Denkmalschutz: nein

### **Grundbucheintragungen:**

Grundbuchauszug vom 19.10.2023  
 Amtsgericht: Lemgo  
 Grundbuch: Kalletal  
 Blatt: 5689

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 2)**

Gemarkung: Lüdenhausen  
 Flur: 7  
 Flur / Flurst.: 436  
 Größe (m<sup>2</sup>): 67  
 Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche, Almenaer Str. 4 B

#### **Eintrag 3/zu 1 und 2**

Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht)  
 eingetragen im Grundbuch von Kalletal Blatt 5667  
 an den Grundstücken lfd. Nr. 1 und 3 in  
 Abt. II Nr. 1.

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

Gemarkung: Lüdenhausen  
 Flur: 7  
 Flur / Flurst.: 512  
 Größe (m<sup>2</sup>): 683  
 Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche, Almenaer Str. 4 b

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

Eintragung lt. Grundbuch vom 19.10.2023

Eigentümer:

Name: XXXXXXXXXXXX

Geb.-Datum: XX.XX.XXXX

Erläuterung: Auf Grund des rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses des Amtsgericht Lemgo vom 30.05.2018 (Az.: 16 K 24/17) eingetragen am 01.08.2018

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

Lfd. Nr. 1 bis 2 gelöscht -keine weiteren Eintragungen

**Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**  
bleiben auftragsgemäß, mangels Wertbeeinflussung, unberücksichtigt**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Reihenmittelhaus	1966	100	125	125	
Hallenbau (ehem. Stall)	1966	100	118	118	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>200 m<sup>2</sup></b>	<b>243 m<sup>2</sup></b>	<b>243 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung: **0,32****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei, wirtschaftlich miteinander verbundenen, Flurstücken und ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten, Einfamilienreihenhaus mit Hallenanbau in Massivbauweise bebaut. Das flach geneigte Satteldach bildet unterseitig die Raumdecke.

Aus der Bauakte der Gemeinde Kalletal ergeben sich das ursprüngliche Baujahr 1966 zur Errichtung eines Stallgebäudes sowie der 1976 erfolgte Umbau des jetzigen Reihenhauses zur Wohnnutzung.

Die gemeinsame Erschließung des Bewertungsgrundstückes über Nachbargrundstücke (siehe Vereinigungsbaulast gem. Anlagen 5 u. 6, insbesondere Haus-Nrn. 2, 4, 4a u. 4b) resultiert aus der Teilung der ehemaligen Gesamteinheit (Pensionsbetrieb mit Tierhaltung).

Im Objekt befindet sich die Stromunterverteilung (Zähler im Haus Nr. 2), die Wasseruhr und der Wärmemengenzähler für die Fernwärmebeheizung. Des Weiteren ist ein Wasser-Zwischenzähler für Haus Nr. 4a vorhanden.

Seit 2019 wurde mit grundlegender Sanierung (Dach incl. Dachstuhl und Dämmung, Fenster, Haustür, teilweise Innenausbau) des Wohnhauses begonnen. Es sind jedoch, insbesondere mit dem Bad, des darin vorgesehenen Durchlauferhitzers und der vollständig fehlenden Heizkörper, noch nicht alle zur wohnwirtschaftlichen Nutzung notwendigen Maßnahmen umgesetzt/fertiggestellt.

## Allgemeine Objektdaten

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Lemgo hat mich mit Schreiben vom 13.11.2023 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 Eigentümerin und Detlef Korf als Gutachter.

#### Bemerkungen:

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

### **Wertermittlungsstichtag: 08.01.2024**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 19.10.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 01.02.2023
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulisten-Verzeichnis gem. beigefügter Auskunft vom 09.08.2017 u. tel. Aktualisierung vom 31.01.2024

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 Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

**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). Ca. 28 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Rinteln-Detmold bzw. 514 Bad Oeynhausen-Kalletal, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnbindungen in Rinteln (20 km) bzw. Lemgo (13 km). Flughafenbindungen in Hannover (80 km) bzw. Paderborn (60 km).

#### Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Lüdenhausen (ca. 930 Einwohner auf 7,3 qkm) als einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) bietet entlang der Ortsdurchfahrtsstraße eingeschränkte Infrastruktur für den täglichen Bedarf, einen Kindergarten sowie Bushaltestellen, die fußläufig erreichbar sind. Weitere Infrastruktureinrichtungen mit Schulen, Ärzten, Apotheke und Einkaufsmärkten befinden sich im 7 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung besteht aus dem angrenzenden Altenpflegeheim sowie eingeschossigen Einfamilienhäusern.

### **Grundstück:**

Größe: 750 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist unregelmässig. Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Grundstücke und des Zufahrtsweges.

Erschließung: Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt auf den Nachbargrundstücken. Die Zufahrt ist über die Vereinigungsbaulast (s. Anlage) gesichert.

Lage an öffentlicher Straße: nein  
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

#### Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

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:

Vereinigungsbaulast BL 28 gem. in der Anlage beigefügtem Auszug.  
Strom- u. Fernwärmeanschluss (incl. Zähler) im Haus Almenaer Str. 2.

## Gebäudebeschreibung Reihenmittelhaus

Baujahr: 1966  
BGF: 125 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 100 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente: Streifenfundamente in Stampfbeton

Außenwände: Außenwände Massivbau; Ausführung in 30 cm Bimshohlblocksteinen, beidseitig verputzt

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

Decken: Es sind keine Zwischendecken vorhanden so dass die Unterseite der Dachkonstruktion den Raumabschluss nach oben bildet.

Dächer: geneigtes Dach: Satteldach; Konstruktion in Holz -Eindeckung mit Flachdachziegel der Firma CREATON aus der Serie Magnum in Nuance schwarz (Neueindeckung 2019)

Dämmungen: Dachkonstruktion im Wohnbereich mit 26 cm (100 mm + 160 mm) Klemmfilz-Dämmung (Einbau 2019)

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre als Kunststofftüre, aufgedoppelt, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Metallzargen, lackiert ohne Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall (Einbau 2019).

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall sowie 2 Dachflächenfenstern (Bad u. Flur mitten im Haus) der Marke Velux Typ Integra mit elektr. Fensteröffner, Regensor und Fernbedienung (alle Einbau 2019)

Fußböden: Alle Wohn-/Schlafräume ohne Beläge. Küche mit Fliesenbelag - Bad begonnener Rückbau vorhandener Fliesen

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. in den eingangsseitig ersten 2 Zimmern (flurseitig rechts und links) lfd. Ablösung alter Tapeten. Im Bad ist unfachmännisch begonnen auf die vorhandene ca. 2 m hohe Wandverfliesung Fliesen aufzubringen. Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: Das Bad besteht nach Rückbau der Badewanne aus Wand-WC, Handwaschbecken und Duschwanne mit Kaltwasseranschluß . Sanitärobjekte in weiß.

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung:	Anschluss an Fernwärmeleitung eines örtlichen Landwirtes mit Verteilung über das Objekt „Almenaer Str. 2“. Aufgrund nicht angebrachter Radiatoren (Heizkörper) erfolgt aktuell keine Wärmeabnahme. Zur Aufbereitung von Warmwasser ist im Bad der Einbau eines Durchlauferhitzers geplant.
Außenanlagen:	Hauszufahrt in Betonsteinen, Hauszugang u. Terrasse in 50er-Betonsteinplatten, Raseneinsaat u. Ziersträucher. Ca. 2,5 m hohe Zypressenhecke als Grundstückseinfriedung zu den Flurstücken 480 u. 511.
Beurteilung:	Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt im Bereich der Außenwände nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz. Nach erfolgter Erneuerung des kompletten Dachstuhles incl. Eindeckung, Dämmung und Folie sowie sämtlicher Fensterelemente und der Haustür wurde mit Sanierung des Innenausbaus begonnen. Zur wohnwirtschaftlichen Nutzung sind neben restlichen Wand- u. Bodenbelagsarbeiten noch die Komplettsanierung des Bades mit Einbau eines Durchlauferhitzers sowie der Einbau von Heizkörpern in allen Räumen notwendig.

### **Baumängel und -schäden:**

Mauerwerk:	Putz- / Mauerwerksschäden durch Feuchte- oder Frosteinwirkung.
Fenster/Türen:	Anputzarbeiten Haustür und Fenster notwendig
Schall- und Wärmeschutz:	Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und / oder Wärmeschutzes: - Außenwände

## **Gebäudebeschreibung** **Hallenbau (ehem. Stall)**

Baujahr: 1966  
BGF: 118 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 100 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Fundamente: Streifenfundamente in Stampfbeton  
Außenwände: Außenwände Massivbau; Ausführung in 30 cm Bimshohlblocksteinen, beidseitig verputzt  
Dächer: geneigtes Dach: Satteldach; Konstruktion in Holz -Eindeckung mit Flachdachziegel der Firma CREATON aus der Serie Magnum in Nuance schwarz (Neueindeckung 2019)  
Dämmungen: ungedämmt - Folie

### **Ausstattung:**

Türen: Stahltür zum Wohntrakt, elektrisches Sektionaltor im Giebelbereich mit 3,40 m b x 2,70 m h, seitlich angebrachtes Holztor 2,50 m x 2,50 m  
Fenster: Betonfenster mit Einfachglas.  
Fußböden: Betonfussboden ohne Schutzanstrich  
Wände und Decken: Aussenwände gstrichen - offen sichtbare Dachsparren mit aufgebrachter Folie - Raumhöhe bis unter Mittelpfette 3,45 m  
Elektroinstallation: Ausstattung mit Licht, Steckdosen u. Kraftstromsteckdose (teilweise erneuert) vorhanden.

### **Baumängel und -schäden:**

Fenster/Türen: seitliches Holztor funktionslos - lässt sich nicht öffnen, verwittert  
Fußböden: Betonfussboden uneben

## 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 4080028

Entwicklungsstand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Dorfgebiet

Geschosszahl I Fläche 800 m<sup>2</sup>

### **Maß der baulichen Ausnutzung:**

Geschossfläche zulässig:	243,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,32
Geschossfläche Bestand:	243,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,32
Baurechtsreserve:	0,00 m <sup>2</sup>	Reserve:	0,00

### **Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für

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

Anpassungsfaktor: 1

### **Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.2023:	70,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,33
Faktor:	1
<b>Bodenwert (70,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1):</b>	<b>70,00 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	750 m <sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (750 m<sup>2</sup> x 70,00 Euro / m<sup>2</sup>):** 52.500 Euro  
**Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):** 52.500 Euro

## **Sachwert** **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, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	900,00 Euro/m <sup>2</sup>

### **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:	838,00 Euro/m <sup>2</sup>

### **Indexermittlung:**

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (August 2023):	160,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
160,60 / 0,901 =	178,246

### **Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr:	1966
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	58 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	33 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	33 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	58,8 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
125	x	838,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,7825	=	186.716,87 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):  
1.800,00 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 188.516,87 Euro

Alterswertminderung (58,8 %) 110.847,92 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 77.668,95 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert): 3.770,34 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (58,8 %): 2.216,96 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 1.553,38 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 79.222,33 Euro**

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 79.200,00 Euro**

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

### **Gebäude: Reihenmittelhaus**

Baujahr:	1966
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	58 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre

### **Modernisierungselemente:**

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	4 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	2 Punkte

**Modernisierungsgrad in Punkten: 6 von 20  
mittlerer Modernisierungsgrad (6-10 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer: 33 Jahre  
Modifizierte Restnutzungsdauer: 33 Jahre

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

### **Gebäude : Reihenmittelhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Überdachung Hauseingang mit Windschutz		1.000,00 Euro	1,00	1.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 1.000,00 Euro  
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,7825 1.782,50 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) :** **1.800,00 Euro**

## **Sachwert** **Hallenbau (ehem. Stall)**

### **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:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	350,00 Euro/m <sup>2</sup>

### **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:	16,00 %
Ausgangswert:	326,00 Euro/m <sup>2</sup>

### **Indexermittlung:**

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (August 2023):	163,00
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,897	
163,00 / 0,897 =	181,717

### **Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr:	1966
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	58 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	60 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	16 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	16 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	73,3 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
118	x	326,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,8172	=	69.904,05 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 69.904,05 Euro

Alterswertminderung (73,3 %) 51.239,67 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 18.664,38 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert): 1.398,08 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (73,3 %): 1.024,79 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 373,29 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 19.037,67 Euro**

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 19.000,00 Euro**

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

**(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)**

### **Gebäude: Hallenanbau (ehem. Stall)**

Baujahr:	1966
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	58 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	2 Jahre

### **Modernisierungselemente:**

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

**Modernisierungsgrad in Punkten: 4 von 20  
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	16 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	16 Jahre

## **Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)**

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	98.200,00 Euro
Bodenwert:	52.500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	150.700,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,860 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	129.602,00 Euro
Erläuterung/Begründung:	

Anpassungsfaktor 0,86 bei Lagewert 75 gem. Gutachterausschuß - veröffentlicht im Geoportal des Kreises Lippe

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Minderung / Baumängel und Schäden:	-2.000,00 Euro
Sonstiges:	
Restarbeiten zur Fertigstellung	
-23,15 %	-30.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-32.000,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt:	97.602,00 Euro
<b>Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>97.600,00 Euro</b>

## Ertragswert

**Zahlenwerte:** jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
RH -eigengenutzt	5,00	manuell	100,00	500,00	6.000,00	2,00
Hallenbau -eigengenutzt	1,50	manuell	100,00	150,00	1.800,00	4,40

Zwischensumme: 7.800,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete:** 7.800,00 Euro

**Summe angemessene Miete:** 7.800,00 Euro

### **Bewirtschaftungskosten:**

Instandhaltungskosten: 25,00 % 9,75 Euro / W-/NFL 1.950,00 Euro

Verwaltungskosten: 5,00 % 1,95 Euro / W-/NFL 390,00 Euro

Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 0,78 Euro / W-/NFL 156,00 Euro

Miet-Reinertrag: 26,52 Euro / W-/NFL 5.304,00 Euro

**Miet-Reinertrag:** 5.304,00 Euro

### **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:**

Nutzung	Zins [%]
RH -eigengenutzt	2,00 %
Hallenbau -eigengenutzt	4,40 %

### **Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):**

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,55 %

#### **Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021**

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 52.500,00 Euro 1.338,75 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)** 3.965,25 Euro

mittlere Restnutzungsdauer: 30 Jahre

Zinssatz: 2,55 %

Vervielfältiger: 20,65

**Gebäudeertragswert:** 81.882,41 Euro

zzgl. Bodenwert: 52.500,00 Euro

**Ertragswert:** 134.382,41 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 134.382,41 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-1,5 %)	- 2.000,00 Euro
Sonstiges: Restarbeiten zur Fertigstellung	-22,32 %
	-30.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-32.000,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):** **102.400,00 Euro**

**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor:	16,00	124.800,00 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 Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

### Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	52.500 Euro
Sachwert:	97.600 Euro
Ertragswert:	102.400 Euro

### Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>97.600 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>98.000 Euro</b>

### Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies 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 Ertrages gerichtet ist.

Rinteln, den 02.02.2024

**finanz-domicil**  
  
 Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
 Krankenbäger 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 äußerlichen 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-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 036/23

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 / 6

Beschreibung: Südansicht (Hallenbau)



Bild: 2 / 6

Beschreibung: Nordansicht



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: 3 / 6

Beschreibung: Wohnhausrückseite (Nordseite) mit Terrasse



Bild: 4 / 6

Beschreibung: Hauseingangsbereich mit Überdachung



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: 5 / 6

Beschreibung: Putzschäden mit Rissbildung im Bereich der Aussenfassade



Bild: 6 / 6

Beschreibung: Zufahrtsweg über Nachbargrundstück



## Anlage:

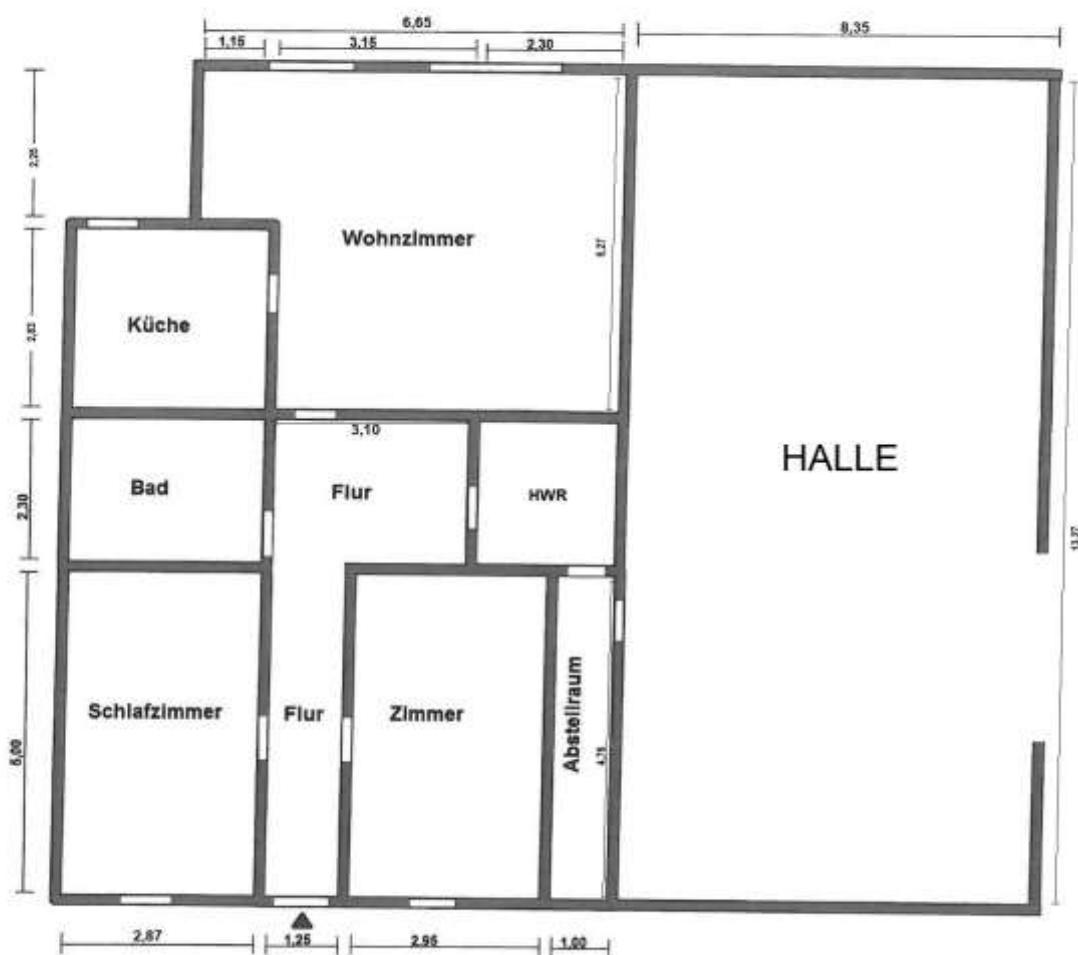
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal  
Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: 1 / 5

Beschreibung: Grundriss-Skizze ohne Massstab

### Grundriss-Skizze:



## Anlage:

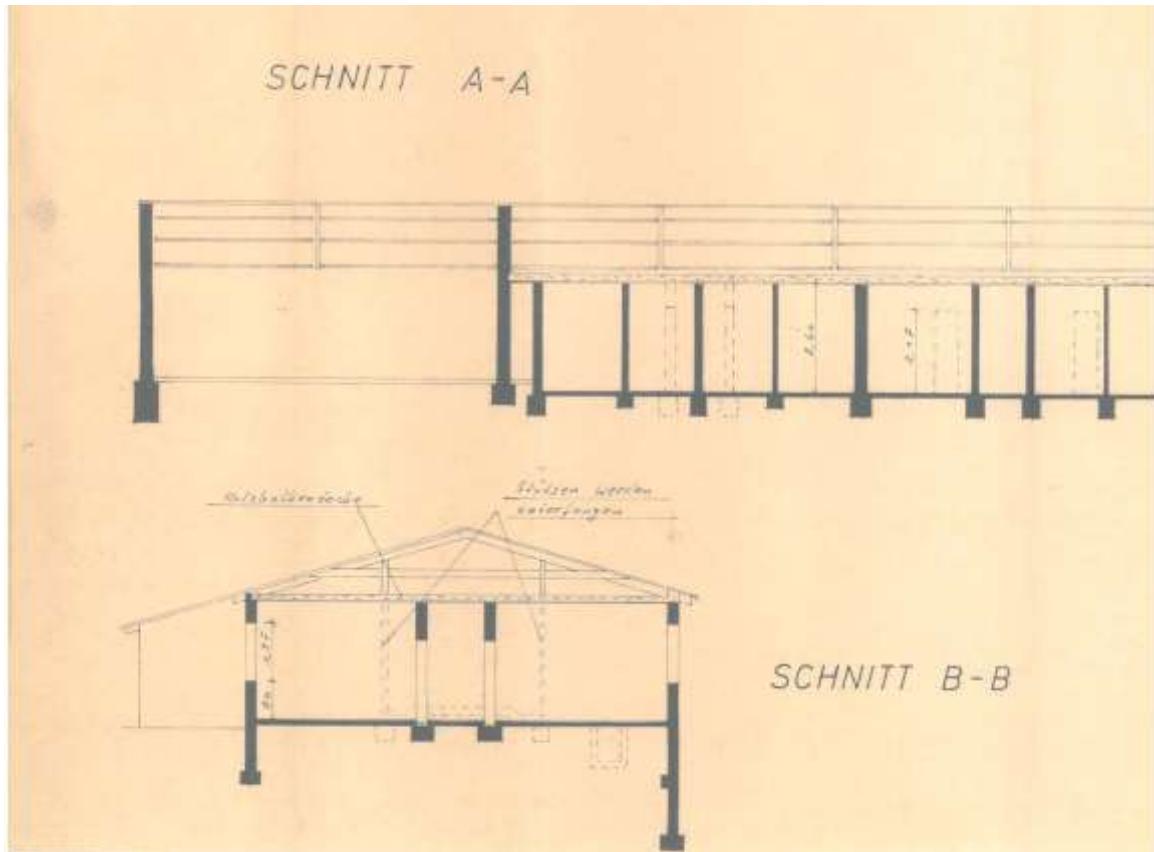
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: 2 / 5

Beschreibung: Schnitt



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal  
 Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: 3 / 5

Beschreibung: Baubeschreibung 1966

*Horst Austermann*  
 Architekt  
 4971 Harkemissen  
 Post Bentorf üb. Bad Oeynhausen

Harkemissen, den 4. September 1966  
 Bankverbindungen:  
 Spar- u. Darlehnskasse Holzenhausen, Volksbank Barsingfeld  
 Telefon Nr. 05264-639 Amt Harkemissen

B a u b e s c h r e i b u n g  
 zum Neubau eines Stallgebäudes auf dem Hofe des  
 Landwirts [REDACTED], Lüdenhausen

Baugrundstück: Lüdenhausen, Flur 7 Flurstück 40  
Bauleiter: Architekt Horst Austermann, wohnhaft in  
 Harkemissen / L.

Fundamente	Stampfbeton
Aussenmauerwerk	90 cm Bimslohlblockmauerwerk
Aussenmauerwerk im Erdreich	90 cm Ziegelmauerwerk
Dachkonstruktion	Pfettensparrendach
Dacheindeckung	Wellasbest-Zementplatten
Fenster	Betonfenster
Türen	Holz, Brettertüren
Fussboden	in den Gängen, Zementestrich Liegeplätze: Ziegelpflaster auf Sand- schüttung
	Kotgänge: Klinkerpflaster in Zement- mörtel
Aufstellung	Kurzstand für Rindvieh
Stalldecke	Leichtbauplatten unter Pfettensparren
Aussenputz	Schlemmputz, weiß
Entwässerung	alle Abwässer des Stalles werden in einer Jauchegrube gesammelt und im landwirtschaftlichen Betrieb verwandt

*Detlef Korf*  
 (H. Austermann)  
 Architekt

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal  
 Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: 4 / 5

Beschreibung: Baubeschreibung Ausbau Wohnhaus 1975

### B A U B E S C H R E I B U N G :

Bauherr :  C/  
 4925 Kalletal Lüdenhausen

Grundstück : Gemeinde Kalletal Lüdenhausen  
 Flur 7  
 Parzelle 40

Bauvorhaben : Ausbau des vord. Stallgebäudes zur  
 Erweiterung des Pensionsbetriebes.

bebaute Fläche = 217,80 qm, umbauter Raum = 773,90 cbm

### Bauwerk :

Gründung : lt. statischen Berechnungen.  
 Wände : 24er Bimsbetonblocksteine  
 17er u. 12er Gitterziegel  
 10er u. 5er Leichtsteinwände

Decken. Holzbalkendecke vertäfelt

Isolierung : Steinwolle in der Holzbalkendecke

Treppen : ./.  
 Dach : ./.  
 Türen : Holztüren m. Futter  
 Fenster : Holzfenster  
 Fußböden : schw. Estrich mit Teppichboden  
 in den WC Anlagen verkachelt

San. Installation: in den W&B Kabinen, Handwaschbecken  
 1 Duschbecken und 1 WC  
 in den WC Kabinen der Aufenthaltsräumen  
 Handwaschbecken, WC und Urinbecken.

Heizung : Anschluss an die vord. Zentralheizung.

Gebäudeentwässerung: die Entwässerung erfolgt durch Steinzeug-  
 rohre in die vord. Kanalisation. lt. bei-  
 gefügten Entwässerungsplan.

29. April 1975

Kalletal 3 im September 1975

Der Bauherr :

Die Planung :

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Almenaer Str. 4 b, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 014 K 036/23

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: Baulasteintragung

<b>Baulastenverzeichnis Kreis Lippe</b>		BlattNr: KALN00028
09. Aug. 17		Seite 1
Almenaer Straße	Haus-Nr.:	Haus-Nr. bis:
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0296/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0297/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0433/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0436/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0441/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0479/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0480/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0505/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0511/000
Gemarkung: Lüdenhausen	Flur: 7	Flurstück: 0512/000

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	<p>Die Flurstücke 296, 297, 324, 325, 326 und 327, Flur 7 der Gemarkung Lüdenhausen sollen -wie im Lageplan dargestellt- geteilt werden.</p> <p>Hiermit wird die Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf den Teilstücken "1" bis "4" übernommen, das öffentliche Baurecht auch nach der Teilung so einzuhalten, als ob die vier durch die Teilung neu entstehenden Flurstücksparzellen weiterhin ein einziges Grundstück bilden.</p> <p><b>Datum Eintragung:</b> 06.10.1997</p>	

**Begünstigte Flurstücke:**