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:
Mehrfamilien-Wohnhaus bzw. „ehem. Pensionshaus“
Eichholz 1, 32699 Extertal – Bösingfeld
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 17.04.2024

Der Verkehrswert wurde,
nach äusserem Anschein,
zum Stichtag 18.03.2024 ermittelt mit

91.000 Euro

AG-Az.: 014 K 042/23

Beschreibung

Objektart:	**Mehrfamilien-Wohnhaus**
Grundstücksadresse:	Eichholz 1 32699 Extertal
Grundbuch von Extertal:	Blatt: 6424
Kataster:	Gemarkung: Bösingfeld Flur: 3 Flurstück: 833 Größe (m²): 2.499
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX **und** XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX -je zu ½- Anteil-
Grund der Gutachtenerstellung:	**Zwangsversteigerung**
Verkehrswert:	**91.000 Euro**
je ½-Anteil	**45.500 Euro**
Wertermittlungsstichtag:	**18.03.2024**

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten....4
Objektdaten....5
Allgemeine Objektdaten....7
Ausführliche Objektbeschreibung....9
Gebäudebeschreibung ehem. Pensionshaus....11
Bodenwertermittlung....13
Sachwert Mehrfamilienhaus - ehem. Pensionshaus....17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)....19
Ertragswert....20
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes....22
Haftungsausschluss....23
Anlage:....24
Anlage:....25
Anlage:....26
Anlage:....27

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	18.03.2024
Wertermittlungsstichtag	18.03.2024

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus - ehem. Pensionshaus Baujahr: fiktiv 1954 (Ursprungsbaujahr Hauptgebäude um 1800, Anbau 1959, Ausbaubeginn des ehem. Stallgebäudes zu Wohnzwecken 1984) – Ableitung erfolgt aus der angesetzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren.	
Wohn- / Nutzfläche	225,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	91.100 Euro
Rohertrag	11.400,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.762,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	8,53
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwertfaktor	0,950
Baumängel und Schäden	mangels ermöglichter Besichtigung -unbekannt-
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	404,44 Euro / m²

Bodenwert	**71.200 Euro**
Ertragswert	**83.800 Euro**

Verkehrswert	**91.000 Euro**

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	AG-Az.: 014 K 042/23
Ortstermin:	18.03.2024
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX und XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Mehrfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Eichholz 1 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	2.499 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	08.12.2023
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	6424

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Bösingfeld
Flur:	3
Flur / Flurst.:	833
Größe (m²):	2.499
Bestandsverzeichnis:	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Eichholz 1

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 gelöscht -keine weiteren Eintragungen-

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
ehem. Pensionshaus	1954	225	369	434	
Summe gesamt:		**225 m²**	**369 m²**	**434 m²**	

Maß der baulichen Nutzung: **0,15**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges, teilunterkellertes, freistehendes Mehrfamilienhaus. Das Hauptgebäude wurde um 1800 als Fachwerkhaus errichtet und 1959 durch Anbau in Massivbauweise erweitert. Mit dem Umbau des Stallanbaus zur wohnwirtschaftlichen Nutzung wurde 1984 begonnen. Der aktuelle Ausbaustand ist unbekannt.
Der 1984 zeitgleich geplante und baurechtlich genehmigte Ausbau des Dachgeschosses zu 4 Ferienwohnungen wurde nicht umgesetzt.

Das Objekt wurde bis 2009 als Pensionshaus und nun vermutlich von der Eigentümerfamilie wohnwirtschaftlich eigengenutzt.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 31.01.2024 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 Sachverständiger - weitere Beteiligte waren nicht anwesend und eine Innenbesichtigung nicht möglich.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem **äusserlich** sichtbarem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die vorliegenden Bau-, Grundbuch- und Katasterunterlagen.

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2024

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 08.12.2023
- Auszug aus der Flurkarte vom 15.04.2024
- Bauzeichnungen aus den mir vorliegenden Bauakten
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Aufgrund nicht erfolgter Kommunikation und nicht ermöglichter Innenbesichtigung sind Aussagen zum Energieausweis bzw. Objektnutzung / Abschluss von Miet-/Pachtverträgen nicht möglich.

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung).

4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.

5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.

6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).

7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.

9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019

- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016

- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018

- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen (Kreis Lippe) unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Kreis Schaumburg). 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). Flughafenanbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 70 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Bösingfeld (ca. 4500 Einwohner) ist einer der 12 Ortsteile, sowie der Verwaltungssitz, der Gemeinde Extertal (ca. 11.000 Einwohner). Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmärkte, Kindergärten, Schulen (Grund- u. Sekundarschule), Ärzte, Banken u. Apotheke sind innerhalb des Ortes bzw. dem angrenzenden Ort Asmissen, mit dem Hauptteil der gewerblichen Unternehmen innerhalb der Gemeinde, vorhanden. Der ÖPNV beschränkt sich vorrangig auf die Schulbusse. Eine Haltestellen befindet sich in ca. 50 Metern Entferung. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsrandbereich.

Grundstück:

Größe: 2.499 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück grenzt nördlich an Landwirtschaftsfläche (Bauerwartungsland) zur Hamelner Straße und östlich an die Erschließungsstraße Eichholz. Der Zuschnitt ist schiefwinkelig.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstückes ist nahezu eben (leichtes Nord-/Südgefälle) und liegt auf Niveau der angrenzenden Grundstücke.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße Eichholz, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn vollständig ausgebaut. Für das Hausgrundstück sind die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation durch Druckentwässerung) vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03/01 „Am Aschbach“ der seit 1984 rechtsverbindlich ist.
Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung sind mir private Vereinbarungen zum Grundstück nicht bekannt geworden. Lt. schriftlicher Bestätigung vom Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung
ehem. Pensionshaus

Baujahr:	1954
BGF:	434 m²
Wohn-/Nutzfläche:	225 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente:	Fundamente unterhalb der Frosttiefe
Außenwände:	Außenwände im Kellergeschoß in Naturstein. Wohnhaus in Fachwerkbauweise. Anbau in Massivbau 25 cm Kalksandstein.
Innenwände:	11,5 cm Holzständerwerk mit Rigipsverkleidung bzw. Kalksandleichtstein.
Decken:	Holzbalkendecken mit Fehlboden und Schüttung, Unterseite mit Putzträger aus Streckmetall bzw. Holzverschalung.
Dächer:	Geneigtes Dach: Satteldach; Konstruktion in Holz; Betonpfanne „Braas“ mit Folie
Treppen:	Treppen einläufig, geradläufig ohne Zwischenpodest. Treppenlauf betoniert bzw. Kunststein
Dämmungen:	Kellerumfassungen: ohne Feuchtigkeitsisolierung und ohne Drainage Aussenwände, Kellerdecke und Dach ohne Wärmeisolierung.

Ausstattung:

Türen:	Hauseingangstüre als Holztüre, sonstige Türen als glatte Türen mit Holzzargen, lackiert in Naturholz, mit / ohne Glasauschnitt.
Fenster:	Kunststofffenster (weiß) mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Fensterbrett innen in Naturstein, aussen in Naturstein bzw. giebelseitig ohne.
Fußböden:	Eingangsbereich / Flur mit Fliesen / Natursteinbelägen.
Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Holzverschalung.
Elektroinstallation:	Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum, alle Leitungen unter Putz gelegt.
Heizung:	Gebäude ausgestattet mit Einzelofenheizung in der Diele. Zur Warmwasserversorgung liegen keine Informationen vor.
Sonstiges:	Die Wohnung II im EG (1984 Umbau ehem. Stall) ist vermutlich weiterhin noch nicht ausgebaut - Rohbauzustand.
Außenanlagen:	Das Grundstück ist durch Hecken und Baumbewuchs eingefriedet. Die Hofanlage ist durch Betonpflaster, der Hauszugang sowie der Terrassenbereich mit Betonplatten, befestigt. Neben Ziersträuchern und Baumbestand ist die Aussenanlage ansonsten mit Rasenfläche angelegt. Am Bewertungsstichtag war die Aussenanlage ungepflegt und teilweise verwildert.

Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall- / Wärmeschutz.

Baumängel und -schäden:

Fenster/Türen: Holz-Hauseingangstür mit abblätternder Farbe und Einfachverglasung.

Bodenwertermittlung

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

Teilfläche Wohnbaufläche:

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 4060055
Entwicklungszustand Baureifes Land
Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche
Geschosszahl I Fläche 1000 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	369,00 m²	GFZ zul.:	0,37
Geschossfläche Bestand:	369,00 m²	GFZ vorh.:	0,37
Baurechtsreserve:	0,00 m²	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 01.01.2024:	65,00 Euro / m²
GFZ:	0,15
Faktor:	1
Bodenwert (65,00 Euro / m² x 1):	**65,00 Euro / m²**
Grundstücksgröße:	1.000 m²

Bodenwert gesamt (1.000 m² x 65,00 Euro / m²):	**65.000 Euro**
Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):	**65.000 Euro**

Teilfläche Hinter-/Gartenland:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	unrentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.
Ansatz 10% des Bodenrichtwertes für Wohnbaufläche (65 €)

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m²	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m²	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 01.01.2024:	6,50 Euro / m²
GFZ:	0,00
Faktor:	1
Bodenwert (6,50 Euro / m² x 1):	**6,50 Euro / m²**
Grundstücksgröße:	789 m²

Bodenwert gesamt (789 m² x 6,50 Euro / m²):	**5.129 Euro**
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	**5.100 Euro**

Teilfläche Grünland:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	unrentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.
Bodenrichtwertnummer 5502
Entwicklungszustand Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart Grünland Fläche 7500 m²
Grünlandzahl 50
Die Abweichungen zum Richtwertgrundstück bzgl. Größe und Grünlandzahl berücksichtige ich nach sachverständiger Einschätzung.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	0,00 m²	GFZ zul.:	0,00
Geschossfläche Bestand:	0,00 m²	GFZ vorh.:	0,00
Baurechtsreserve:	0,00 m²	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:	-14,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	-4,50 %

Anpassungsfaktor: 0,8213

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	1,80 Euro / m²
GFZ:	0,00
Faktor:	0,8213
Bodenwert (1,80 Euro / m² x 0,8213):	**1,48 Euro / m²**
Grundstücksgröße:	710 m²

Bodenwert gesamt (710 m² x 1,48 Euro / m²):	**1.051 Euro**
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	**1.100 Euro**

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m²]	Wert Euro
1	Wohnbaufläche	rentierliche Teilfläche	1.000	65.000
2	Hinter-/Gartenland	unrentierliche Teilfläche	789	5.100
3	Grünland	unrentierliche Teilfläche	710	1.100

Summe der Teilflächen: 2.499 m²
Fläche aus Objektdaten: 2.499 m²

Summe: 71.200 Euro

davon rentierlich: 65.000 Euro
davon unrentierlich: 6.200 Euro

Sachwert
Mehrfamilienhaus - ehem. Pensionshaus

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.

Gebäudemix : Gebäudeteil 1

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	690,00 Euro/m²
Gewichtung:	prozentual: 85,00 %

Gebäudemix : Gebäudeteil 2

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	635,00 Euro/m²
Gewichtung:	prozentual: 15,00 %

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2024):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe		
		→	0,925

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	631,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2023):	160,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
160,30 / 0,901 =	177,913

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1954
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	70 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	10 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	10 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	87,5 %

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
434	x	631,00 Euro/m²	x	1,7791	=	487.213,65 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	487.213,65 Euro
Alterswertminderung (87,5 %)	426.311,94 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	60.901,71 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	14.616,41 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (87,5 %):	12.789,36 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.827,05 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	**62.728,76 Euro**
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	**62.700,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Mehrfamilienhaus - ehem. Pensionshaus	62.700,00 Euro

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	62.700,00 Euro
Bodenwert (rentierlicher Anteil):	65.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	127.700,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,950 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	121.315,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere Sondernutzungsrechte:

Sonstiges:

Im Rahmen einer früheren Begutachtung des Objektes waren umfangreiche Mängel und Bauschäden vorhanden. Inwieweit diese behoben sind bzw. weiter vorangeschritten sind kann mangels ermöglichter Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Entsprechend halte ich einen erhöhten Sicherheitsabschlag für notwendig.
-30,00 % -36.394,50 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -36.394,50 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:	84.920,50 Euro
zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	6.200,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	**91.100,00 Euro**

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen-schaftszins (%)
EG-Whg. I mit 3 Z/K/B	4,45	manuell	60,74	270,00	3.240,00	3,00
EG/OG-Whg. II mit 3 Z/K/2B	4,04	manuell	103,84	420,00	5.040,00	3,00
OG-Whg. III mit 3 Z/K/B	4,30	manuell	60,50	260,00	3.120,00	3,00

Zwischensumme:	11.400,00 Euro
Mieteinnahmen / kalkulierte Miete:	**11.400,00 Euro**
Summe angemessene Miete:	**11.400,00 Euro**

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	25,00 %	12,66 Euro / W-/NFL	2.850,00 Euro
Verwaltungskosten:	6,00 %	3,04 Euro / W-/NFL	684,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,01 Euro / W-/NFL	228,00 Euro
Miet-Reinertrag:		33,95 Euro / W-/NFL	7.638,00 Euro
Miet-Reinertrag:			**7.638,00 Euro**

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	**Zins [%]**
EG-Whg. I mit 3 Z/K/B	3,00 %
EG/OG-Whg. II mit 3 Z/K/2B	3,00 %
OG-Whg. III mit 3 Z/K/B	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	65.000,00 Euro	1.950,00 Euro
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		**5.688,00 Euro**
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Stichtag:	2024	
Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
Zinssatz:	3,00 %	
Vervielfältiger:	8,53	
Gebäudeertragswert:		**48.518,64 Euro**
zzgl. Bodenwert:		71.200,00 Euro
Ertragswert:		**119.718,64 Euro**
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		119.718,64 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Sonstiges:

Im Rahmen einer früheren Begutachtung des Objektes waren umfangreiche Mängel und Bauschäden vorhanden. Inwieweit diese behoben sind bzw. weiter vorangeschritten sind kann mangels ermöglichter Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Entsprechend halte ich einen erhöhten Sicherheitsabschlag für notwendig.

-30,00 % -35.915,59 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -35.915,59 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 83.800,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 10,00 114.000,00 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	71.200 Euro
Sachwert:	91.100 Euro
Ertragswert:	83.800 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	**91.100 Euro**
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	**91.000 Euro**

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet ist.

Rinteln, den 17.04.2024

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

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestands und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

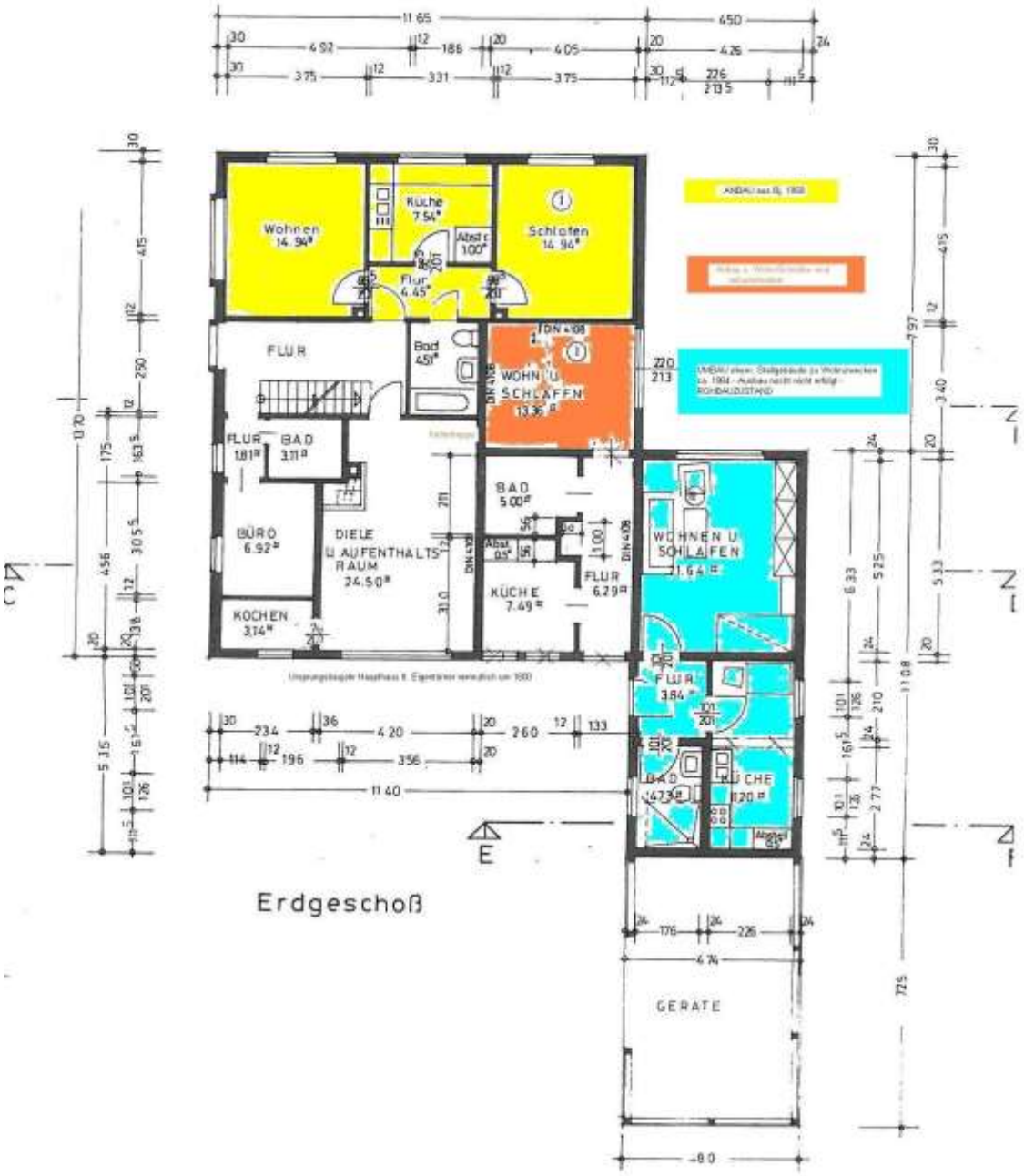
Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage:

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Eichholz 1, 32699, Extertal
Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 042/23
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

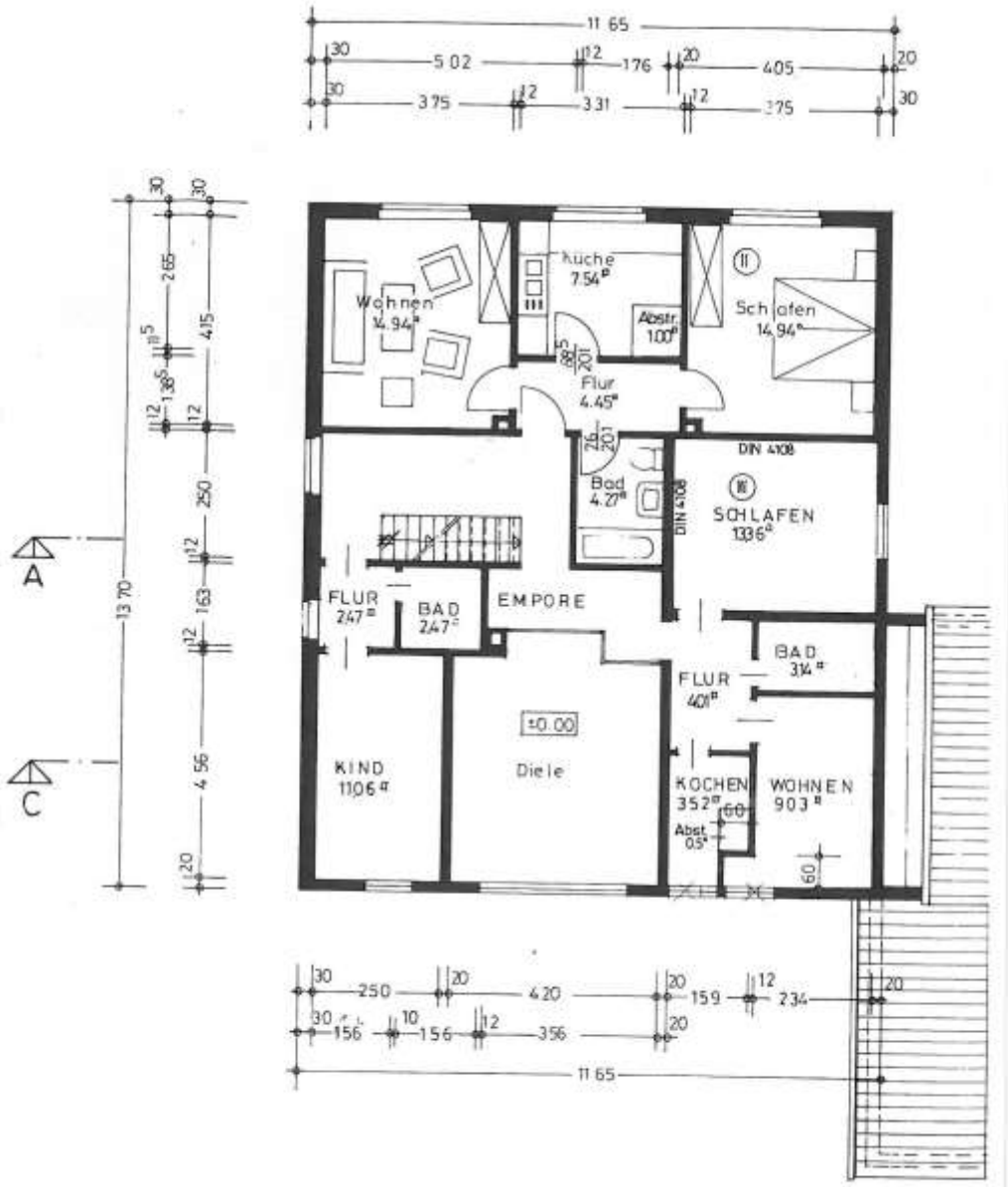
Anlage: 1 / 4
Beschreibung: Grundriss Erdgeschos: mit gelb markiertem Anbau aus Bj. 1959 - dieser und der orange markierte Raum sind unterkellert. Der blau markierte Bereich stellt den ehem. Stallbereich dar, der nach Bauantrag aus 1983 in der Folgezeit begonnen wurde zu Wohnzwecken auszubauen. Aktueller Ausbaustand unbekannt.



Anlage:

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Eichholz 1, 32699, Extertal
Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 042/23
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 / 4
Beschreibung: Grundriss Obergeschoss



Obergeschoß

Anlage:

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Eichholz 1, 32699, Extertal
Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 042/23
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 / 4
Beschreibung: Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag 1983 für den geplanten Dachgeschossausbau

Wohnflächenberechnung

Bauvorhaben:	Wohnhausumbau und Dachgeschoßausbau		
Bauherr:	4923 Extertal		
Bauort:	Im Eichholz, 4923 Extertal Gemarkung Bösingfeld, Flur 3, Flurstück 91		

Erdgeschoß:

Wohnung I

WOHNEN:	3,75 x 4,15 - o,4 x o,4	x o,97 =	14,94 qm
Küche:	3,31 x 2,65 - 1,oo x 1,oo	x o,97 =	7,54 "
Abstellr.:	1,oo x 1,oo	=	1,oo "
Schlafen:	3,75 x 4,15 - o,4 x o,4	x o,97 =	14,94 "
Kind:	4,o5 x 3,4o	x o,97 =	13,36 "
Bad:	1,86 x 2,5o	x o,97 =	4,51 "
Flur:	3,31 x 1,385	x o,97 =	4,45 "
			6o,74 qm

Wohnung II

Wohnen:	4,o5 x 5,33	x o,97 =	2o,94 qm
Diele:	(4,2o x 4,56 + 3,56 x 1,76 - o,4o x o,45 - 1,oo x o,42)	x o,97 =	24,o7 "
Küche:	2,5o x 3,435	x o,97 =	8,33 "
WC:	2,5o x 1,o1	x o,97 =	2,45 "
Bad:	3,22 x 1,63	x o,97 =	5,o9 "
			6o,88 qm

Obergeschoß:

Wohnung II

Empore:	(3,56 x (1,63 + o,12) - o,4 x o,45)	x o,97 =	5,87 qm
Schlafen:	4,o5 x 5,33	x o,97 =	2o,94 "
Bad:	3,22 x 1,63	x o,97 =	5,o9 "
Abstellr.:	2,5o x 4,56	x o,97 =	11,o6 "
			42,96 qm

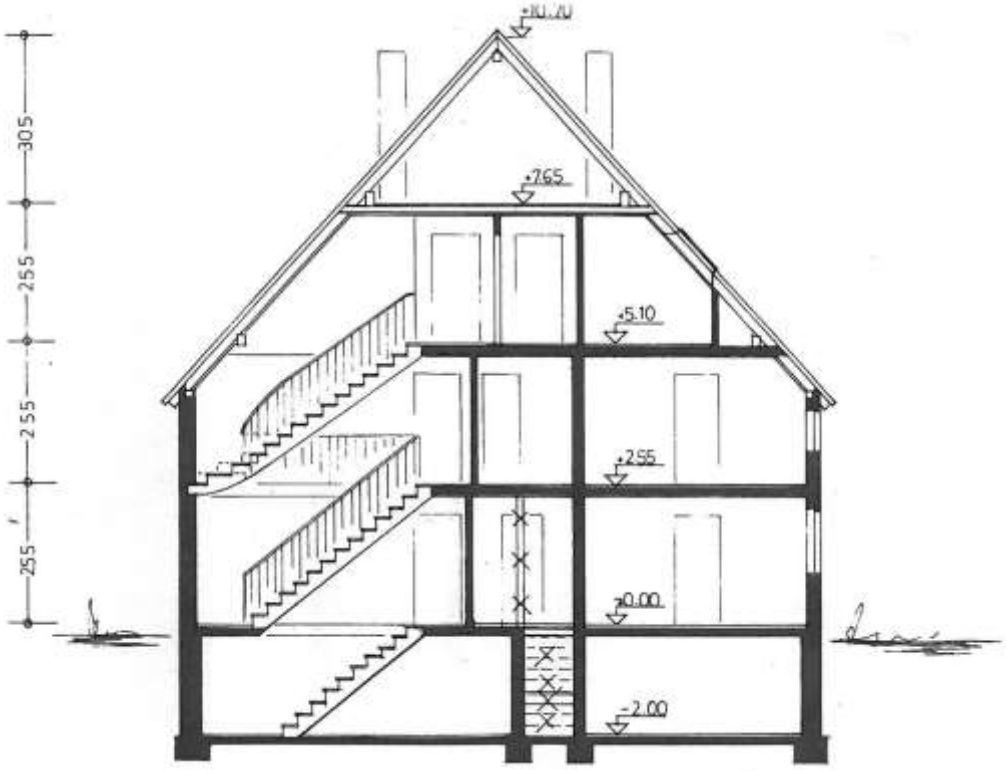
Wohnung III

Flur:	3,91 x 1,385	x o,97 =	4,45 qm
Wohnen:	3,75 x 4,15 - o,4 x o,4	x o,97 =	14,94 "
Küche:	3,31 x 2,65 - 1,oo x 1,oo	x o,97 =	7,54 "
Schlafen:	3,75 x 4,15 - o,4 x o,4	x o,97 =	14,94 "
Kind:	4,o5 x 3,4o	x o,97 =	13,36 "
Bad:	1,76 x 2,5o	x o,97 =	4,27 "
Abstellr.:	1,oo x 1,oo	=	1,oo "
			6o,5o qm

Anlage:

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Eichholz 1, 32699, Extertal
Aktenzeichen: AG-Az.: 014 K 042/23
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 / 4
Beschreibung: Wohnhaus-Schnitt



Schnitt A-B