

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Wohn- und Geschäftshaus
Heutorstraße 21, 32825 Blomberg
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 25.08.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.05.2025 ermittelt mit

164.000 Euro

Az.: 21 K 1/25
Fertigung 3 von 3

Beschreibung

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksadresse:	Heutorstraße 21 32825 Blomberg
Grundbuch von Blomberg:	Blatt: 3284
Kataster:	Gemarkung: Blomberg Flur: 15 Flurstück: 1061 Größe (m²): 240
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	Ramazan Colak Pyrmonter Str. 139 32805 Horn-Bad Meinberg
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Verkehrswert:	164.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Wohn- und Geschäftshaus	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Wohn- und Geschäftshaus	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	16
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	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 Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage:	29
Anlage:	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	28.05.2025
Wertermittlungsstichtag	28.05.2025

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus
 Baujahr: 1920 (mangels vorliegender Informationen geschätzter Wert)

Wohn- / Nutzungsfläche	247,00 m²
------------------------	-----------

Summe Sachwert gesamt:	127.600 Euro
Rohertrag	19.980,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 5.494,50 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,92 %
Vervielfältiger	11,18
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	13.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohn-/Nutzfläche	664 Euro

Bodenwert	27.600 Euro
Ertragswert	164.500 Euro

Verkehrswert	164.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	21 K 1/25
Ortstermin:	28.05.2025
Wertermittlungsstichtag:	28.05.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	Ramazan Colak Pyrmonter Str. 139 32805 Horn-Bad Meinberg
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Heutorstraße 21 32825 Blomberg
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgroße lt. Grundbuch:	240 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	07.03.2025
Amtsgericht:	Blomberg
Grundbuch:	Blomberg
Blatt:	3284

Grundbuch (Eintrag Nr: 10)

Gemarkung:	Blomberg
Flur:	15
Flur / Flurst.:	1061
Größe (m²):	240
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Heutorstraße 21

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 5 gelöscht

Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 1/25).
Eingetragen am 07.03.2025

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzungsfläche:	GF:	BGF:	
Wohn- und Geschäftshaus	1920	247	252	378	
Summe gesamt:		247 m²	252 m²	378 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **1,05**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus, mit Teilkeller und nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Die Putzfassade weist schlichte Fassadenelemente (Fensterrahmen, Gesimse) auf.

Im Bewertungsobjekt sind 2 Wohn- und eine Gewerbeeinheit vorhanden. Die Gewerbeeinheit ist, lt. Angabe des Betreibers, seit Mai 2021 zu 850 € KM plus 200 € NK-Abschlag als 2-Jahresvertrag mit je 2-jähriger Prolongation angemietet. Er habe eine Kautions von 3.000 € erbracht und nennt das komplette Inventar als auch die Markisen sein Eigentum. Er betreibt dort einen Imbiss. Ab November 2021 habe er dann die EG-Wohnung zu 400 € KM plus 150 € NK-Abschlag (ohne Kautions) zusätzlich angemietet. Da er seit längerer Zeit niemanden mehr in die OG-Wohnung habe gehen sehen bzw. auch niemanden dort gehört habe vermutet er dessen Leerstand.

Eine Hausverwaltung ist nicht vorhanden.

Zur Vermeidung der Einstellung von Versorgungsleistungen des Objektes (Gas und Wasser) zahlt v.g. Mieter diese angeblich für das Gesamtobjekt.

Im Keller sind 2 Gaszähler (einer fürs Gewerbe und einer für die Wohnungen) sowie Wärmemengenzähler an der Heizungsanlage zur Ermöglichung der verbrauchsabhängigen Kosten vorhanden.

Im Flur der EG-Wohnung befinden sich die Stromzähler je Einheit.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 08.04.2025 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: Der Mieter der Erdgeschoss Gewerbe- und Wohneinheit und Sachverständiger Detlef Korf.

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Bei der Ortsbesichtigung konnte die **Wohnung im Obergeschoss nicht besichtigt werden**. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte des Mieters der anderen Einheiten zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 28.05.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 07.03.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 24.04.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Stadt Blomberg über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Ein Energieausweis lag beim Ortstermin nicht vor.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehöerteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) 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, 6. Auflage 2025
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 8. Auflage 2024
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Die Stadt Blomberg befindet sich mit 19 Ortschaften und insgesamt ca. 15.000 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, ca. 45 km von Bielefeld und ca. 20 km von der Kreisstadt Detmold entfernt. Angrenzend an den Gemeinden Barntrup und Horn-Bad Meinberg. Anbindungen über Bundesstraßen 252 und 1. Busanbindungen sind in Blomberg vorhanden, der nächste Bahnhof mit Zuganbindungen befindet sich in ca. 15 km Entfernung in Bad Pyrmont. Flughafenverbindungen befinden sich in Paderborn, ca. 60 km und Hannover, ca. 90 km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Ortschaft Blomberg ist mit ca. 7600 Einwohnern eine der Ortsteile der gleichnamigen Stadt Blomberg, die einem hohen Anteil an Landwirtschaftlichen und Forstwirtschaftlichen Flächen hat. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Industriefirmen sowie diverse andere Unternehmen befinden sich zudem direkt vor Ort. Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt an der B1, zentral in Blomberg. Zur Ostseite umgeben von Grünflächen und zur Westseite befindet sich das Zentrum von Blomberg. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und zwei Bushaltestellen befinden sich ca. 100 m entfernt.

Grundstück:

Größe: 240 m²

Zuschnitt: Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist schiefwinklig.

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

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

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans, es befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Lt. tel. beim Kreis Lippe eingeholter Auskunft am 23.04.25
sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung **Wohn- und Geschäftshaus**

Baujahr: 1920 (geschätzt)
BGF: 378 m²
Wohn-/Nutzfläche: 247 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Mauerwerk in Ziegel

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel

Decken: Das Kellergeschoss verfügt, soweit sichtbar, über eine Kappendecke. Die Geschossdecken sind in Holzbalkenlage ausgeführt.

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Hohlpfannen / Zinkdachrinnen / Fallrohre in Kunststoff

Treppen: Kellertreppe in Beton mit Fliesenbelag

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Kunststofftüre mit Glasfüllung bzw. zur Gewerbeeinheit mit großflächiger Glasfüllung, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, Beschläge in Leichtmetall.

Fenster: Kunststofffenster (weiß) mit Isolierglas (Bj. 2015), Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden (in den Wohnungen) in Kunststoff;

Fußböden: Wohnbereich mit Laminat, Flur und sanitäre Räume mit Fliesen. Kellerräume mit Fliesen bzw. Laminat. Gewerberäume mit Fliesen.

Wände und Decken: Verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und gestrichen bzw. tapeziert./ teilweise mit Holzverschalung, Sanitäre Räume teilgefliest.

Sanitäre Einrichtungen: Gewerbe-Mitarbeiter-Toilette im KG mit Boden-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Durchlauferhitzer. EG-Wohnen rechts mit Dusche, Boden-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken.

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

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann Typ. Litola, Baujahr 1997, Heizkessel als Niedertemperaturkessel / Flachheizkörper mit Thermostatventilen in den besichtigten Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserkessel der Marke Viessmann Bj. 2023.

Außenanlagen: Straßenseitig ist die Grundstücksfläche durch Verbundsteinpflaster befestigt. Hinter dem Haus befindet sich eine unbefestigte Gartenfläche mit Wildwuchs.

Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Neben der einfachen Ausführung des Gebäudes besteht allgemeiner Instandhaltungsstau.

Baumängel und -schäden:

Mauerwerk: Putzabplatzungen an der Eingangsveranda / Absenkungen und Rissbildungen der Haus- Zugangsstufen

Decken: Feuchtigkeitsschaden an der EG-Bad-Decke

Fenster/Türen: Wohnungseingangstür zur OG-Wohnung mit Aufbruchspuren und abgerissenem Türgriff.

Fußböden: Die Bodenfliesen in der Gewerbeeinheit sind erneuerungsbedürftig: offene Fugen, hohl oder lose aufliegend, Rissbildungen

Daneben besteht allgemeiner Instandhaltungsstau

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 4040009

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 300 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	252,00 m ²	GFZ zul.:	1,05
Geschossfläche Bestand:	252,00 m ²	GFZ vorh.:	1,05
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:

individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert: 1,00

Bewertungsgrundstück: 1,00

Faktor: 1,00

Anpassung für

Zeit: 0,00 %

Lage: 0,00 %

Grundstücksgröße: 0,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor:

1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025: 115,00 Euro / m²

GFZ: 1,05

Faktor: 1

Bodenwert (115,00 Euro / m² x 1): 115,00 Euro / m²

Grundstücksgröße: 240 m²

Bodenwert gesamt (240 m² x 115,00 Euro / m²): 27.600 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 27.600 Euro

Sachwert Wohn- und Geschäftshaus

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:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	860,00 Euro/m ²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe
	→ 0,886

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	18,00 %
Ausgangswert:	762,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Mai 2025):	133,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
133,60 / 0,708 =	188,701

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1920
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	105 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	15 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	15 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	81,3 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
378 m²	x	762,00 Euro/m²	x	1,8870	=	543.523,93 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	43.400,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	586.923,93 Euro
Alterswertminderung (81,3 %)	477.169,16 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	109.754,77 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	17.607,72 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (81,3 %):	14.315,08 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	3.292,64 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	113.047,41 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	113.000,00 Euro

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:	1920
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	105 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-25 Jahre

Gesamtpunktzahl nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades:

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

2 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : Wohn- und Geschäftshaus

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Veranda		3.000,00 Euro	1,00	3.000,00 Euro
	(Hauseingangsbereich) mit Stufen		17.000,00 Euro	1,00	17.000,00 Euro
	Teilkeller		20.000,00 Euro	1,00	20.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:	23.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8870	43.401,00 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 43.400,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohn- und Geschäftshaus	113.000,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	113.000,00 Euro
	Bodenwert:	27.600,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	140.600,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	140.600,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	140.600,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	pausachaliertes Ansatz für Instandhaltungsschaden über Alterswertminderung mit 247 m ² Wohn-/Nutzfläche x rd.50 €	- 9,25 %	- 13.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -13.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 127.600,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 127.600,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
EG-Gewerbe -vermietet-	9,44	manuell	90,00	850,00	10.200,00	5,00
EG-Wohnen - vermietet-	7,02	manuell	57,00	400,00	4.800,00	3,00
OG-Wohnen - unbekannt	6,00	manuell	100,00	600,00	7.200,00	3,00

Zwischensumme: 22.200,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche bzw. kalkulierte Miete: 22.200,00 Euro

Marktmiete Ab-/Zuschlag: -10,00 % -2.220,00 Euro
(Mietpreisanpassung zum Ausstattungsstand)

Summe angemessene Miete: 19.980,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 20,00 % 16,18 Euro / W-/NFL 3.996,00 Euro
Verwaltungskosten: 5,00 % 4,04 Euro / W-/NFL 999,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,50 % 2,02 Euro / W-/NFL 499,50 Euro

Miet-Reinertrag: 58,65 Euro / W-/NFL 14.485,50 Euro

Miet-Reinertrag: 14.485,50 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EG-Gewerbe -vermietet-	5,00 %
EG-Wohnen - vermietet-	3,00 %
OG-Wohnen - unbekannt	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,92 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
27.600,00 Euro 1.081,92 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 13.403,58 Euro

Restnutzungsdauer: 15 Jahre
Zinssatz: 3,92 %
Vervielfältiger: 11,18

Gebäudeertragswert: 149.852,02 Euro

zzgl. Bodenwert: 27.600,00 Euro

Ertragswert: 177.452,02 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 177.452,02 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	pausachaliertes Ansatz für Instandhaltungsstau über Alterswertminderung mit 247 m ² Wohn-/Nutzfläche x rd.50 €	- 7,33 %	- 13.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -13.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 164.500,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 10,00 199.800,00 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

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

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	27.600 Euro
Sachwert:	127.600 Euro
Ertragswert:	164.500 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	164.500 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	164.000 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:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- u. Geschäftshaus, so dass der Ertragswert für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Rinteln, den 25.08.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 60

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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

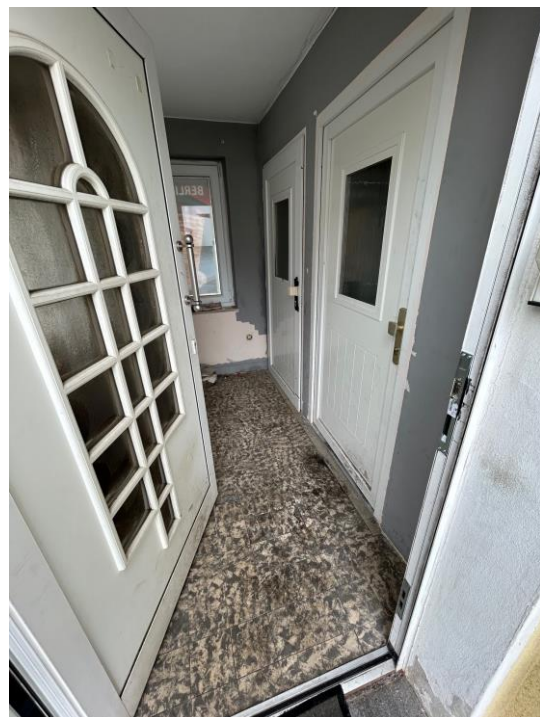
Bild: 1 / 14

Verandavorbau mit Hauseingang und
Eingangsstufen



Bild: 2 / 14

Hauseingang zu den 2 Wohnungen (links Ober-
und rechts Erdgeschoss)



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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 / 14

Flur zur Wohnung rechts im Erdgeschoss



Bild: 4 / 14

E-Zählerschrank im Flur der EG-Wohnung rechts



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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 / 14

Duschbad in der Wohnung im EG rechts



Bild: 6 / 14

Wohnzimmer EG rechts



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 7 / 14

Gewerbe im EG links - Ladenlokal



Bild: 8 / 14

Kellertreppe



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

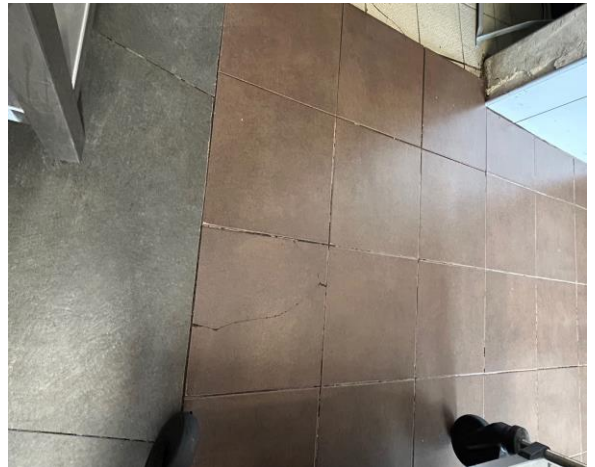
Bild: 9 / 14

Heizungskeller



Bild: 10 / 14

Beispiel für Fliesenauswahl/Rissbildungen/offene Fugen im Bereich der Gewerbe-Bodenfliesen



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 11 / 14

Feuchtigkeitsschaden im Deckenbereich des
Duschbades der EG-rechts-Wohnung



Bild: 12 / 14

Absenkungen u. Risbildungen im Stufenbereich
des Hauszugangs sowie Putzabplatzungen am
Mauerwerk



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

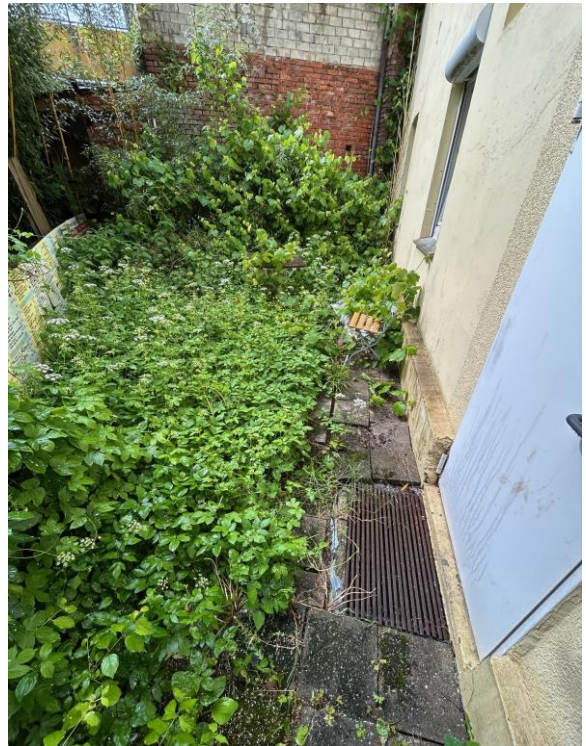
Bild: 13 / 14

Südansicht - Hausrückseite



Bild: 14 / 14

Aussenanlage hinterm Haus mit Wildwuchs



Anlage:

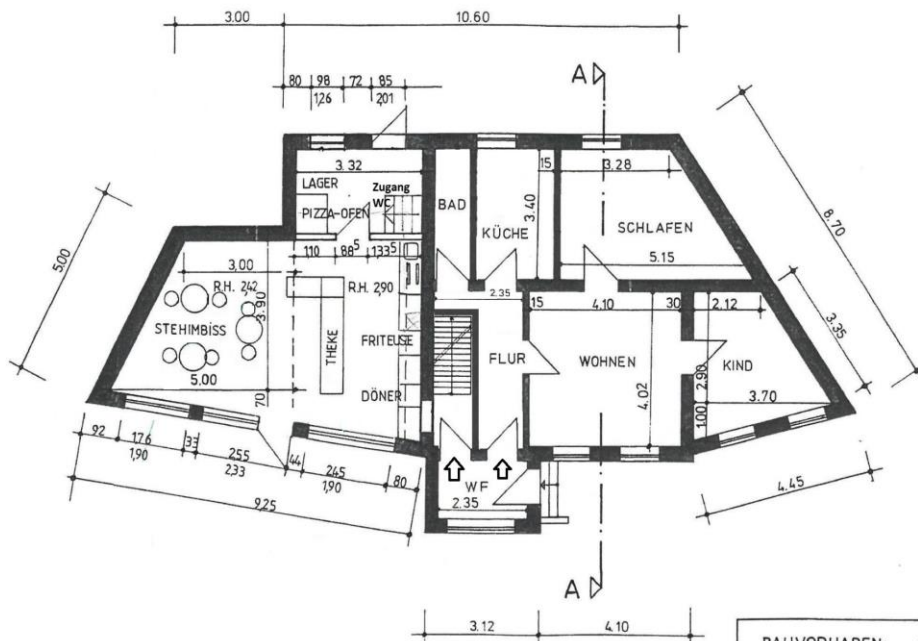
Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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 / 7

Grundriss Erdgeschoss



ERDGESCHOSSGRUNDRISS

Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt
(gemäß § 63a BauO NW im Vorhinein
mit dem neuesten Stand der Technik)

30. Juni 1998
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
Bauaufsicht
im Auftrage:
A. Z. Korf

Brandschutztechnisch geprüft
Dietmold den 29.6.98
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage:
A. Z. Korf
(Brandschutzingenieur)



hochbauplanung & innenarchitektur
konstruktive bauphysik
dipl. ing. bärbel sommerkamp
büro: oedl-meyer-str. 25
32758 Dietmold tel./fax 05231-63933
post: süchholzstr. 38
32756 Dietmold tel./fax 05231-32221

BAUVORHABEN:				NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEBÄUDES	
				HEUTOSTRASSE 21, 32825 BLOMBERG	
BAUHERR					
PLAN		GRUNDRISS EG		MAßSTAB 1:100	
				DA 5.11.1999 16.02.99	
DER BAUHERR			DER ENTWURFSVERFASSER:		

Anlage:

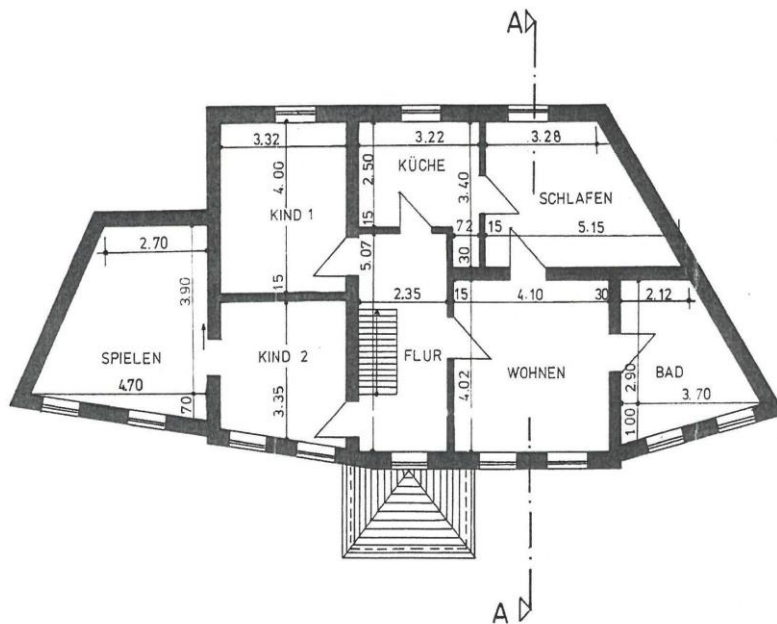
Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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 / 7

Grundriss Obergeschoss (hierzu konnte mangels ermöglichter Innenbes. kein Abgleich vorgenommen werden)



OBERGESCHOSSGRUNDRISS

Brand- und Statik geprüft
Detmold, den 13.12.96
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
im Auftrag
Detlef Korf

Bausaufsichtlich geprüft
und genehmigt
gemäß § 6 Abs. 1 BauO NW in Verbindung
mit dem ausgestellten Bescheinigung
32754 Detmold, den
07. MAI 1997
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
im Auftrag
A/B

BAUVRHABEN		NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEBÄUDES	
		HEUTOSTRASSE 21, 32825 BLOMBERG	
BAUHERR			
PLAN	GRUNDRISS OG	MAßSTAB 1:100	DA 5. 11. 1996

Anlage:

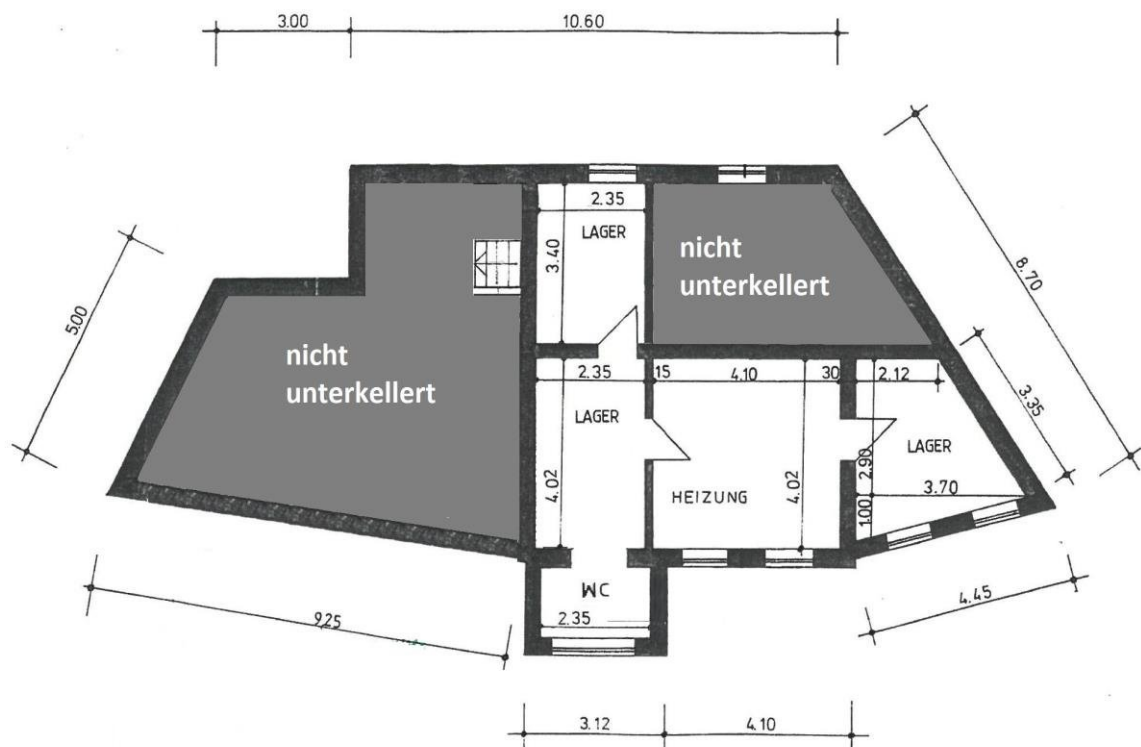
Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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 / 7

Grundriss Kellergeschoss



KELLERGECHOSSGRUNDRISS

Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

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 / 7

Nutzungsänderung mit Beschreibung geplanter baul. Veränderungen

Bauvorhaben: NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEBÄUDES
Heutorstraße 31 32825 BLOMBERG

Bauherr:

1- Beschreibung der Baumaßnahme

Geplant ist eine Errichtung eines Lebensmittelgeschäftes im Erdgeschoß des Hauses Heutorstraße 31 in Blomberg.

Dazu wird die Trennwand zwischen ehemaliger Waschküche und Schuppe herausgebrochen und der Raum entsprechend renoviert

Im Obergeschoß des Hauses findet lediglich eine Funktionsänderung einiger Räume statt. Dazu wird die Wand zwischen bestehendem Bad und zu kleinem Wohnraum herausgebrochen und es entsteht ein großzügiger Wohnraum. Die ehemalige Küche wird zum Badezimmer, sowie das ehemalige zweite Kinderzimmer zur Küche umfunktioniert. Die Anschlüsse werden wieder übernommen, so daß keine weiteren Baumaßnahmen erforderlich sind.

2- Betriebsbeschreibung

Es wird beabsichtigt ein kleines Lebensmittelgeschäft zu eröffnen, was zu Deckung des täglichen Bedarf ausgerichtet ist. Der Besitzer ist alleiniger Betreiber des Geschäftes. Öffnungszeiten sind die allgemein üblichen: 7.30 - 13.00 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr.

3- NACHWEIS DER ERFORDERLICHEN STELLPLÄTZE

Es handelt sich um ein kleines Lebensmittelgeschäft mit geringem Kundenaufkommen. Der erforderliche Stellplatz ist von der Stadt Blomberg erworben worden.

4- BERECHNUNG DER GEWERBLICHEN NUTZFLÄCHE

Ladenfläche: $(7,50 * 3,32) + (4,00 * 3,90) + 0,5 * (0,70 * 5,00) = \underline{42,25 \text{ qm}}$

5- BERECHNUNG DER BAUKOSTEN

Geschätzte Kosten für den Ladenausbau belaufen sich auf 70.000 DM.

Rohbau und Herstellungskosten lassen sich in diesem Fall nicht trennen, da der Rohbau im Prinzip vorhanden ist und lediglich eine Wand herausgenommen wird.

Rohbaukosten ~ 35.000,-

17. MAI 1997

Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 5 / 7

Berechnung Wohn- / Nutzfläche

**Objekt: Heutorstraße 31
32825 Blomberg**

Wohn- & Nutzflächenberechnung

WOHNFLÄCHE

Erdgeschosswohnung:

Flur	1,100 m	x	3,740 m	=	4,114 m ²	
	0,500 m	x	2,350 m	=	1,175 m ²	5,289 m ²
Bad/WC	3,400 m	x	1,000 m	=		3,400 m ²
Küche	3,400 m	x	2,100 m	=		7,140 m ²
Schlafzimmer	3,280 m	x	3,400 m	=	11,152 m ²	
50%	1,870 m	x	3,400 m	=	3,179 m ²	14,331 m ²
Kind	2,120 m	x	2,900 m	=	6,148 m ²	
50%	1,580 m	x	2,900 m	=	2,291 m ²	
50%	3,700 m	x	1,000 m	=	1,850 m ²	10,289 m ²
Wohnen	4,020 m	x	4,100 m	=		16,482 m ²
Wohnfläche Erdgeschosswohnung						56,93 m²

Obergeschoss:

Flur	2,350 m	x	1,300 m	=	3,055 m ²	
	2,350 m	x	1,770 m	=	4,160 m ²	
	1,400 m	x	2,000 m	=	2,800 m ²	10,015 m ²
Küche	3,220 m	x	2,500 m	=	8,050 m ²	
	0,720 m	x	0,900 m	=	0,648 m ²	8,698 m ²
Kind 1	4,000 m	x	3,320 m	=		13,280 m ²
Kind 2	3,350 m	x	3,320 m	=		11,122 m ²
Spülen	3,700 m	x	3,900 m	=	14,430 m ²	
50%	4,700 m	x	0,700 m	=	1,645 m ²	16,075 m ²
Wohnen	4,020 m	x	4,100 m	=		16,482 m ²
Bad	2,120 m	x	2,900 m	=	6,148 m ²	
50%	1,580 m	x	2,900 m	=	2,291 m ²	
50%	3,700 m	x	1,000 m	=	1,850 m ²	10,289 m ²
Schlafzimmer	3,280 m	x	3,400 m	=	11,152 m ²	
50%	1,870 m	x	3,400 m	=	3,179 m ²	14,331 m ²
Wohnfläche Obergeschoss						100,29 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE						157,22 m²

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss:

Ladenfläche	7,500 m	x	3,320 m	=	24,900 m ²	
	4,000 m	x	3,900 m	=	15,600 m ²	
50%	0,700 m	x	5,000 m	=	1,750 m ²	42,250 m ²
Nutzfläche Laden Erdgeschoss						42,25 m²

Kellergeschoss:

Lager	2,350 m	x	3,400 m	=	7,990 m ²	
Lager	2,350 m	x	4,020 m	=	9,447 m ²	
WC	2,350 m	x	1,500 m	=	3,525 m ²	
Heizung	4,100 m	x	4,020 m	=	16,482 m ²	
Lager	2,120 m	x	2,900 m	=	6,148 m ²	
50%	1,580 m	x	2,900 m	=	2,291 m ²	
50%	3,700 m	x	1,000 m	=	1,850 m ²	10,289 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss						47,73 m²
GESAMTNUTZFLÄCHE						89,98 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE						157,22 m²
GESAMTNUTZFLÄCHE						89,98 m²

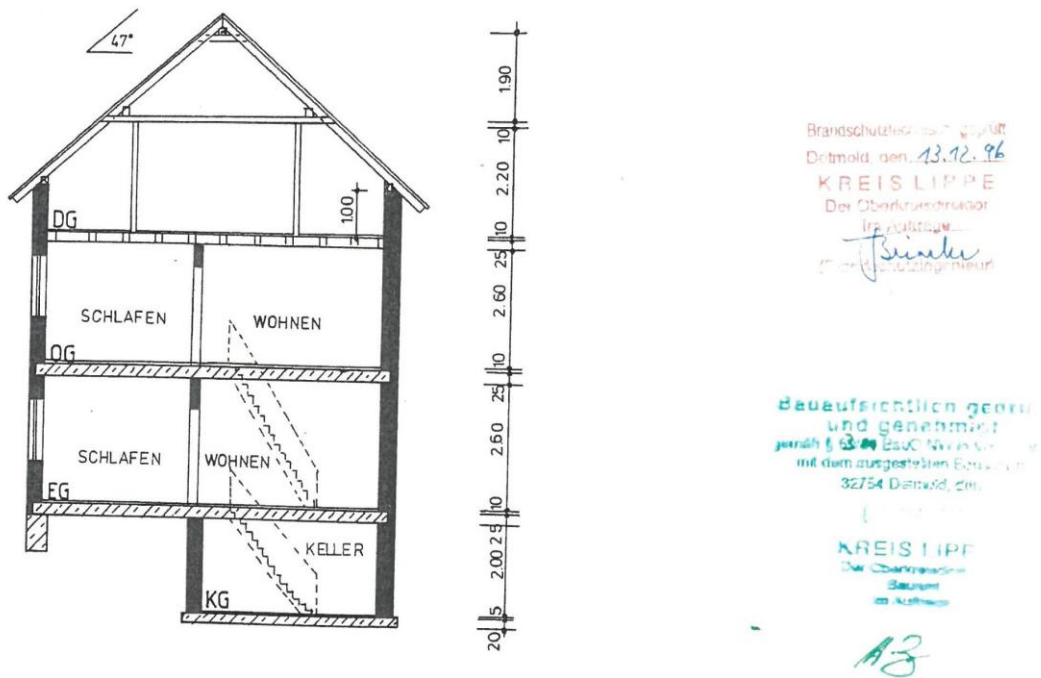
Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 6 / 7
Schnitt



SNITT A-A

BAUVORHABEN		NUTZUNGSÄNDERUNG EINES GEBÄUDES	
		HEUTOSTRASSE 21, 32 825 BLOMBERG	
BAUHERR			
PLAN	SNITT	MAßSTAB 1:100	DATUM 5.11. 1996

Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Heutorstraße 21, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 1/25

Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 7 / 7

Auszug aus der Flurkarte



**Kreis Lippe
Katasteramt**

Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Flurstück: 1061
Flur: 15
Gemarkung: Blomberg
Heutorstraße 21, Blomberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 24.04.2025
Zeichen:

