

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. 05235/9694-45) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Wohn- und Geschäftshaus mit Garage  
Neue Torstraße 85, 87, 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](mailto:korf@finanz-domicil.de)

am 09.10.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit

**314.000 Euro**

Az.: 21 K 4/25

## **Beschreibung**

<b>Objektart:</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Neue Torstraße 85, 87 32825 Blomberg
<b>Grundbuch von Blomberg:</b>	Blatt: 1455
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Blomberg Flur: 16 Flurstück: 1794 Größe (m²): 680
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Blomberg Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
<b>Eigentümer:</b>	unbekannte Erben nach XXXXXXXXX vertreten durch Nachlasspfleger XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>314.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>20.08.2025</b>

## 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 .....	17
Sachwert sonstiger Anlagen .....	17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	18
Ertragswert .....	19
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	21
Haftungsausschluss .....	22
Anlage Bilder .....	23
Anlage Bilder .....	24
Anlage Bilder .....	25
Anlage Bilder .....	26
Anlage Bilder .....	27
Anlage Bilder .....	28
Anlage Bilder .....	29
Anlage Bilder .....	30
Anlage: .....	31
bis	
Anlage: .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	20.08.2025
Wertermittlungsstichtag	20.08.2025

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Baujahr: 1950	
Wohn- / Nutzungsfläche	416 m² Wfl. / 295 m² Nfl. (711,00 m²)

Summe Sachwert gesamt:	432.800 Euro
Rohertrag	33.484,20 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 11.195,61 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,50 %
Vervielfältiger	12,59
Restnutzungsdauer	19 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	5.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche    /(Gesamtfläche)	754,80 €        /(441,63 €)

<b>Bodenwert</b>	<b>88.100 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>313.800 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>314.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	21 K 4/25
Ortstermin:	20.08.2025
Wertermittlungstichtag:	20.08.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	unbekannte Erben nach XXXXXXXXXX vertreten durch Nachlasspfleger XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Neue Torstraße 85, 87 32825 Blomberg
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	680 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	17.07.2025
Amtsgericht:	Blomberg
Grundbuch:	Blomberg
Blatt:	1455

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

Gemarkung:	Blomberg
Flur:	16
Flur / Flurst.:	1794
Größe (m <sup>2</sup> ):	680
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Neue Torstraße 85, 87

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

Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Wohnrecht gem. § 1093 BGB ..... (siehe nächste Seite)
Lfd. Nr. 3	Reallast mit Wertsicherungsklausel ..... (siehe nächste Seite)
Lfd. Nr. 4	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet ..... (siehe nächste Seite)
Lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 4/25). Eingetragen am 21.05.2025.

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäss unberücksichtigt-

Amtsgericht Blomberg		Grundbuch von Blomberg	Blatt 1455	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	2	Leibzucht für die Witwe [REDACTED] geborene [REDACTED] in Blomberg. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Juli 1971 eingetragen am 12. Oktober 1971. <i>Bilo</i> <i>Vog</i>		
2	3	Wohnrecht gemäß § 1093 BGB für [REDACTED], geboren am [REDACTED], und [REDACTED] geb. [REDACTED], geboren am [REDACTED], beide in Blomberg, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Löschung genügt die Vorlage der Sterbeurkunden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16.12.1996 - UR-Nr. 331 des Notars Mikliss in Blomberg - gleichrangig mit Abt. II Nr. 3 eingetragen am 20.02.1997. <i>Kuprewitz</i>		
3	3	Reallast mit Werthsicherungsklausel bestehend in einer monatlichen Rente von 1.500,00 DM (eintausendfünfhundert Deutsche Mark) für [REDACTED], geboren am [REDACTED] und [REDACTED] geb. [REDACTED], geboren am [REDACTED], beide in Blomberg, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Zur Löschung genügt die Vorlage der Sterbeurkunden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 16.12.1996 - UR-Nr. 331 des Notars Mikliss in Blomberg - gleichrangig mit Abt. II Nr. 2 eingetragen am 20.02.1997. <i>Kuprewitz</i>		
4	4	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 L 2/25). Eingetragen am 16.05.2025. Bergmann		

Blomberg Blomberg 1455 - Letzte Änderung 21.05.2025 - Ausdruck vom 17.07.2025 - Seite 5 von 14

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzungsfläche:	GF:	BGF:	
Wohn- und Geschäftshaus	1950	711	626	941	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>711 m²</b>	<b>626 m²</b>	<b>941 m²</b>	

Maß der baulichen Nutzung: **0,92**

Gemäß Anlage 8 bebaute Fläche  $375,41 \text{ m}^2 + \text{OG } (21,84 \text{ m} \times 11,65 \text{ m}) + (0,85 \text{ m} \times 4 \text{ m}) \cdot (1,50 \text{ m} \times 4,81 \text{ m}) = 626 \text{ m}^2$   
 $626 \text{ m}^2 + (375,41 \text{ m}^2 \cdot \text{Garagen } 60,42 \text{ m}^2) = 941 \text{ m}^2$

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Dieses ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, teilunterkellerten Anbau mit teilausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise und Garagenanbau bebaut.  
 Der Neubau erfolgte 1950 zum Betrieb einer Bäckerei mit Cafe und Kolonialwarenladen mit 3 Wohnungen. Lt. Bauakte erfolgte 1959 ein Erweiterungsbau, 1963 und 1967 Neubau einer Garage bzw. Garagenanbau, 1968 Erkervergrößerungen, 1974 Ausbau eines Aufenthaltsraumes, 1994 Anbau des Dachgeschossbalkones und 1996/1997 Umbau der Bäckerei mit baulichen Veränderungen der Nord- und Ostfassade.

Zubehörteile sind in Form von Backöfen der Firma MIWE (Typen ideal 1000/5R, klima und roll-in aus Baujahr 1998) sowie Kühlräumen (einer im Keller einer in der Garage links) vorhanden. Alle Geräte sind seit mindestens 7 Jahren ausser Betrieb. Am Markt ist ein Überangebot vorhanden und unter Berücksichtigung des Schadstoffrisikos insbesondere bei den Kühlräumen und anfallender Rückbaukosten der Öfen (Risiko ISO-Wolle) bewerte ich dieses Zubehör als wertneutral mit 0 € (Null EURO).

## **Allgemeine Objektdaten**

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 16.07.2025 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: Die jeweiligen Mieter in ihren Einheiten, RA Stodolka als Zwangsverwalter zeitweise in der EG-Ladeneinheit und Detlef Korf als Sachverständiger.

#### Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Es konnten nicht alle Räumlichkeiten/Bauteile wegen fehlender Zugänglichkeit besichtigt werden. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der anwesenden Beteiligten zu Grunde.

### **Wertermittlungsstichtag: 20.08.2025**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 17.07.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 23.07.2025...
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Stadt Barntrup über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet (4 Einheiten) bzw. leerstehend/unbewohnt. Es sind für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Gesamtmieta mtl. 730 € seit 01.03.22) und die Wohnung im Obergeschoss rechts (Warmmiete 400 € seit 01.04.14) sowie den beiden Dachgeschosswohnungen (links 450 € KM + 100 NK seit 15.11.22 und rechts 330 € Warmmiete seit 01.11.18) unbefristete Einheitsmietverträge geschlossen. Kautionen wurden nicht vereinbart. Nebenkostenabrechnungen in den letzten Jahren nicht erstellt.

Die Verwaltung erfolgt über Zwangsverwalter RA Stodolka, Auguste-Bracht-Weg 1, 32758 Detmold.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Ein Energieausweis lag beim Ortstermin nicht vor.

Es sind getrennte Versorgungsleitungen für Strom zu den abgeschlossenen Wohn- und der Gewerbeeinheit und für Wasser (warm/kalt) mindestens für die Wohnungen im Ober- u. Dachgeschoss vorhanden. Für die Heizkosten sind keine Zwischenzähler vorhanden.

#### 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 in zentraler Ortslage. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar und zwei Bushaltestellen befinden sich ca. 100 m entfernt.

### **Grundstück:**

Größe: 680 m<sup>2</sup>

#### **Zuschnitt:**

Es handelt sich um ein Eckgrundstück (Neue Torstraße / Jahnstraße) und hat eine Straßenfrontlänge von 25 m an der „Neue Torstraße“ und eine Straßenfrontlänge von 29 m an der „Jahnstraße“. Der Zuschnitt ist unregelmäßig - annähernd rechteckig

#### **Bodenverhältnisse:**

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück hat eine Hanglage, ist von der „Neue Torstraße“ (in südlicher Richtung) ansteigend und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

#### **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt sowohl über die „Neue Torstraße“ als auch über die „Jahnstraße“, beide sind in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon 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. schriftlicher Mitteilung vom 24.07.25 des Kreises Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

## **Gebäudebeschreibung** **Wohn- und Geschäftshaus**

Baujahr: 1950  
BGF: 941 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 711 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Außenwände: Außenwände in Ziegelmauerwerk bzw. Hochlochziegel

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel / Bimsstein, je nach Erfordernis 10-24 cm stark, verputzt

Decken: Stahlbeton- bzw. Rippendecke mit Estrich

Dächer: geneigtes Dach Walmdach bzw. Anbau als Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Hohl- bzw. Tonziegeln

Treppen: Wohnhaustreppen einläufig, mit Zwischenpodest - Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre zu den Wohnungen als Holztüre, zum Laden als elektrische Glas-Schiebetür, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, lackiert in Naturholz, Beschläge in Leichtmetall.

Fenster: Holzfenster als Verbundfenster, Dreh- und Kippmechanik (bzw. im Laden feststehende Schaufenster in Kunststoff) Beschläge in Leichtmetall, lackiert / in Naturholz, im OG teilweise mit Rollläden in Kunststoff.

Fußböden: Wohn-/Schlafbereiche überwiegend mit Laminat bzw. Textilbelag, sanitäre Räume mit Fliesen / Küchen mit Kunststoff / Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich. Laden mit Fliesen und Ausstellung mit PVC-Belag.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitäre Räume überwiegend deckenhoch gefliest, Küchen überwiegend mit Fliesenspiegel

Sanitäre Einrichtungen: Die Bäder sind ausgestattet mit Toilette Wand-WC in Einbau-Ausführung, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss / Einhebel-Mischer, Dusche. Nur die beiden großen Wohnungen im Ober- u. Dachgeschoss verfügen zusätzlich über eine Badewanne. Die Erdgeschosswohnung verfügt über kein Bad sondern nur ein WC mit Waschbecken.

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 ölbetriebener Zentralheizung der Marke Vaillant über 30 Jahre alt, ohne Wärmerückgewinnung; überwiegend Stahlradiatoren - teilweise in Nischen mit/ohne Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserkessel mit 200 Litern der Marke Viessmann aus Bj. 1972. Öltank im Gebäude als geschweißter Stahltank mit 11.500 Litern Fassungsvermögen aus Bj. 1972.
- Außenanlagen:** Die Garagenzufahrt und die Hoffläche sind in Betonverbundsteinen erstellt daneben gibt's nur einige Ziepfanlagen entlang der Westfassade und neben den Garagen (Kühlraum).
- Beurteilung:** Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden jedoch seit Jahren nicht mehr durchgeführt, entsprechend zeigen sich an jenzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

### **Baumängel und -schäden:**

- Mauerwerk:** Putz-/Mauerwerksschäden im Fassadenbereich durch Feuchte- oder Frosteinwirkung
- Fenster/Türen:** Holzfenster teilweise mit abblättrnder Lackierung / Anstrich erneuerungsbedürftig
- Fußböden:** Beläge teilweise uneben bzw. mit starken / mittleren Abnutzungen
- Elektro:** Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht teilweise nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
- Heizung und Warmwasser:** Die Heizungsanlage ist aufgrund regelmässig auftretenden Störungen mindestens reparaturbedürftig, aufgrund des Alters und der Dimensionierung für Schwerkraftheizung sowie fehlender Isolierung erneuerungsbedürftig.
- Schall- und Wärmeschutz:** - Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:  
- Decken  
- Trennwände  
- Dach  
- Fenster und Türen  
- Isolierung von Zu- und Ableitungen

## 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 4040004

Entwicklungszustand   Baureifes Land

Beitragszustand       beitragsfrei   Nutzungsart   Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II   Fläche       300 m<sup>2</sup>

Lagebeurteilung   111

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich gem. GMB mit dem Umrechnungskoeffizienten 96.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	626,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,92
Geschossfläche Bestand:	626,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,92
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:   -4,00 %

Grundstückstiefe:   0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges:                           0,00 %

**Anpassungsfaktor:   0,96**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	135,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	1,10
Faktor:	0,96
<b>Bodenwert (135,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,96):</b>	<b>129,60 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	680 m <sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (680 m<sup>2</sup> x 129,60 Euro / m<sup>2</sup>):                               88.128 Euro**

**Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):                               88.100 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 <sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup>

### 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:	1950
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	75 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	19 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	19 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	76,3 %

**Berechnung:**

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
941 m²	x	762,00 Euro/m²	x	1,8870	=	1.353.058,25 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	77.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	1.430.058,25 Euro
Alterswertminderung (76,3 %)	1.091.134,44 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	338.923,81 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	28.601,17 Euro
--	----------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (76,3 %):	21.822,69 Euro
--	----------------

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

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	10.778,48 Euro
--	----------------

<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>	<b>349.702,29 Euro</b>
<b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:</b>	<b>349.700,00 Euro</b>

## **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude**

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

### **Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

Baujahr:	1950
Bewertungstichtag:	2025
Gebäudealter:	75 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	5 Jahre

### **Modernisierungselemente:**

<b><u>Bezeichnung</u></b>	<b><u>maximal</u></b>	<b><u>Ansatz</u></b>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 3 von 20**

**kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahre
---------------------------------	----------



## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Wohn- und Geschäftshaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Teilkeller		20.000,00 Euro	1,00	20.000,00 Euro
	Gauben		16.000,00 Euro	1,00	16.000,00 Euro
	Balkone		5.000,00 Euro	1,00	5.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 41.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8870 77.367,00 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 4 Stellen) : 77.000,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Wohn- und Geschäftshaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Einzelgarage		4.000,00 Euro	1,00	4.000,00 Euro

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

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

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

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohn- und Geschäftshaus	349.700,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	349.700,00 Euro
	Bodenwert:	88.100,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	437.800,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	437.800,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	437.800,00 Euro

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Unmittelbar bevorstehender Reparaturbedarf der Heizungsanlage nach diversen Störungen (Ansatz über Alterswertminderung)	- 1,14 %	- 5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -5.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 432.800,00 Euro  
**Summe Verfahrenswert gesamt**  
**(gerundet auf 0 Stellen): 432.800,00 Euro**

## Ertragswert

**Zahlenwerte:** jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
EG - Ladenfläche/Lager	2,50	manuell	216,00	540,00	6.480,00	4,50
EG-Lagerflächen mit Kühlraum	1,25	manuell	79,00	98,75	1.185,00	4,50
Wohnungen / Zimmer	5,10	manuell	416,00	2.121,60	25.459,20	4,50

Zwischensumme: 33.124,20 Euro

Garagen-Stellplätze: 1 Stpl.  
30,00 Euro / Stpl. → 360,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 33.484,20 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 33.484,20 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	26,00 %	12,11 Euro / W-/NFL	8.612,29 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	20,00 %	72,00 Euro / W-/NFL	72,00 Euro
Verwaltungskosten:	5,00 %	2,35 Euro / W-/NFL	1.674,21 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,50 %	1,18 Euro / W-/NFL	837,10 Euro

Miet-Reinertrag: 31,35 Euro / W-/NFL 22.288,59 Euro

**Miet-Reinertrag: 22.288,59 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EG - Ladenfläche/Lager	4,50 %
EG-Lagerflächen mit Kühlraum	4,50 %
Wohnungen / Zimmer	4,50 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 4,50 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
88.100,00 Euro 3.964,50 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 18.324,09 Euro**

Restnutzungsdauer: 19 Jahre  
 Zinssatz: 4,50 %  
 Vervielfältiger: 12,59

**Gebäudeertragswert: 230.700,29 Euro**

zzgl. Bodenwert: 88.100,00 Euro

**Ertragswert: 318.800,29 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 318.800,29 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

<b>BOG</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Prozentualer Wert</b>	<b>Betrag</b>
Minderung / Baumängel und Schäden	Unmittelbar bevorstehender Reparaturbedarf der Heizungsanlage nach diversen Störungen (Ansatz über Alterswertminderung)	- 1,57 %	- 5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -5.000,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 313.800,00 Euro**

**Vergle****ich nach Maklermethode:**

Faktor: 10,00 334.842,00 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:	88.100 Euro
Sachwert:	432.800 Euro
Ertragswert:	313.800 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>313.800 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>314.000 Euro</b>

### **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 Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrags geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Rinteln, den 09.10.2025

**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, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Ansicht von der „Neue Torstraße“ - Nordwestansicht



Bild: 2 / 16

Ansicht von der „Jahnstraße“ - Ostansicht



## **Anlage Bilder**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Garagenanbau aus 1963 (Nutzung als Kühlraum)



Bild: 4 / 16

Westansicht mit Einzelgarage in Grenzbebauung





## **Anlage Bilder**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Teil der Ladenfläche (Ausstellung) mit Nebeneingang  
und Tür zum Lager



Bild: 6 / 16

Einer der zwei E-Zählerschränke im EG-Flur von  
Ausstellung zum Lager



## Anlage Bilder

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Lager (ehemalige Backstube mit gefliesten Wänden)



Bild: 8 / 16

Zubehör: Backöfen der Firma MIWE (Michael Wenz, Arnstein) aus Bj. 1998



## **Anlage Bilder**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Hauseingangsbereich zu den Wohnungen



Bild: 10 / 16

Zimmer 1 der Einheit im Erdgeschoss mit prov. auf der Wand verlegtem Abwasserrohr aus der Wohnung im OG rechts



## **Anlage Bilder**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Wohnungszugang mit Flur in die Wohnung OG rechts



Bild: 12 / 16

Schlafen im OG rechts mit Zugang zum Balkon  
(rechts das verkleidete Abwasserrohr aus der Küche  
das durch Zimmer 1 im EG geführt wird)





## **Anlage Bilder**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 16

Flur im Dachgeschoss des Anbaus mit Tür zum nicht ausgebauten Bodenbereich



Bild: 14 / 16

Eingang zur Wohnung im Dachgeschoss rechts



## **Anlage Bilder**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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: 15 / 16

Bad im DG rechts



Bild: 16 / 16

Beispiel für teilweise vorhandene Gebrauchsspuren  
/Fugen im Laminatfußboden / fehlende Fußleisten



## Anlage:

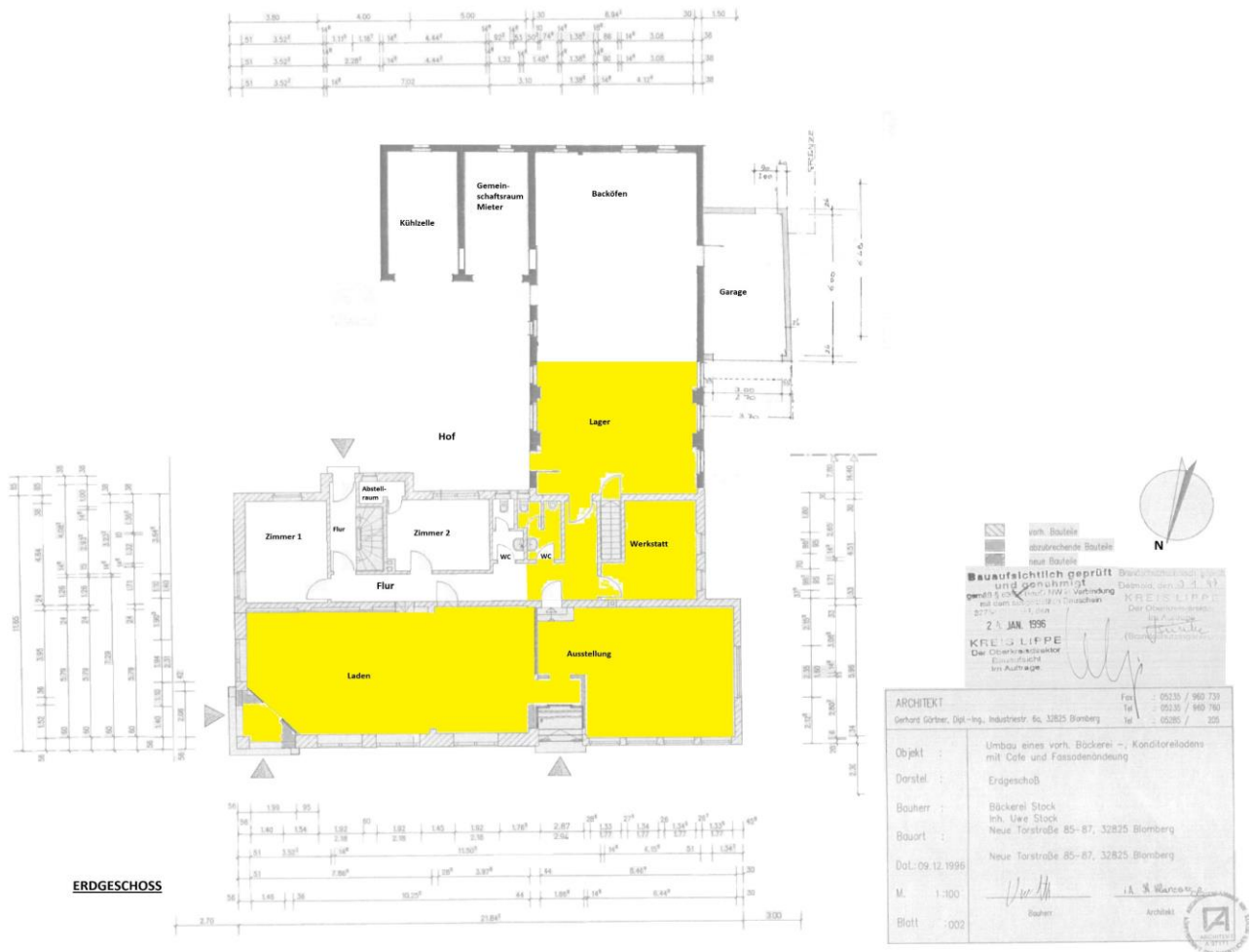
Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

Grundriss Erdgeschoss mit gelb markierter Mietfläche der Gewerbeeinheit



## Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

Grundriss Obergeschoss mit den farblich markierten abgeschlossenen Wohneinheiten und den weiteren Wohnräumen



2.6.1957  
M. Müller

DER BAUHERR

6. Müller

Genehmigt  
In Verbindung mit dem heute  
angestellten Baubau  
Dethold d. 16. 1. 1957  
Kreis Detmold, Kreisbauamt  
In Vertretung:  
H. Müller

DER ARCHITEKT  
DIPL.-ING. H. S. FLÜGER  
ARCHIT. BÜRO  
DETMOID, DETMOLD 1957

DETHOLD DEN 16. 1. 57



## Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

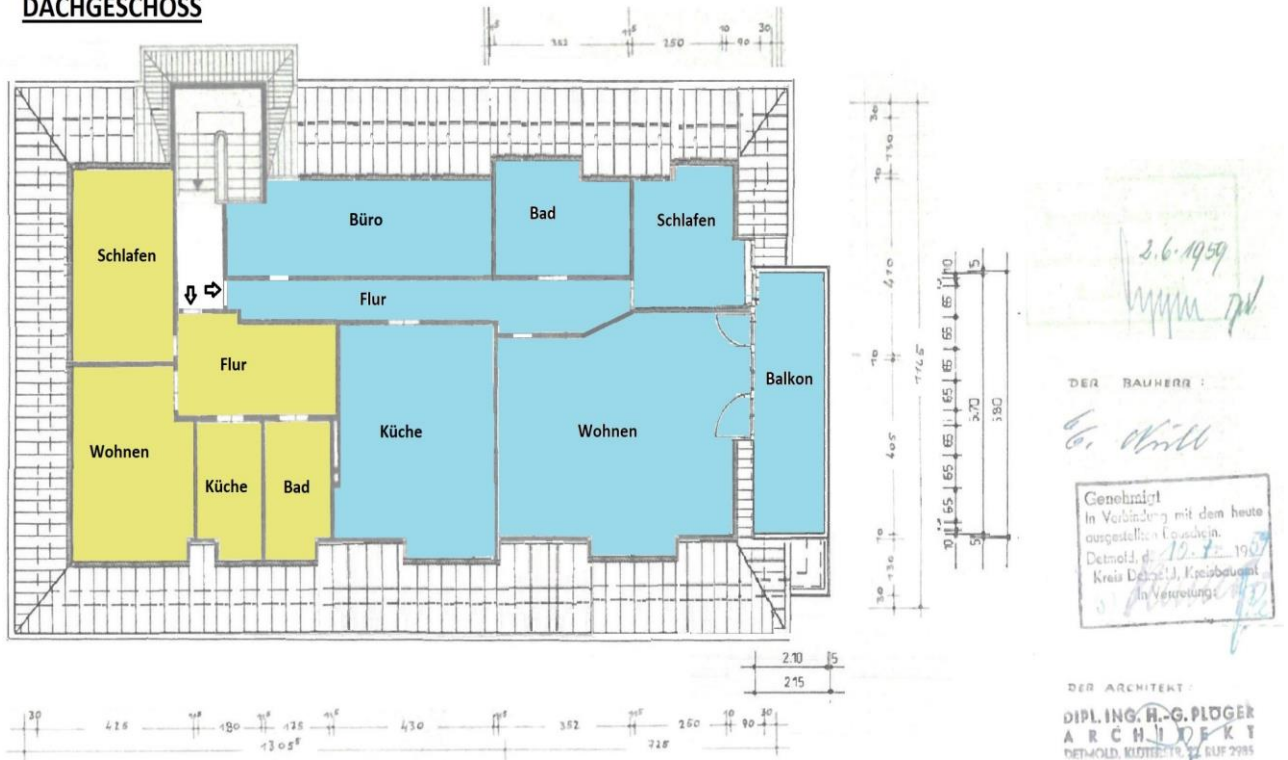
Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

Grundriss Dachgeschoss mit den 2 vorhandenen abgeschlossenen Wohneinheiten

### DACHGESCHOSS



**Anlage:**

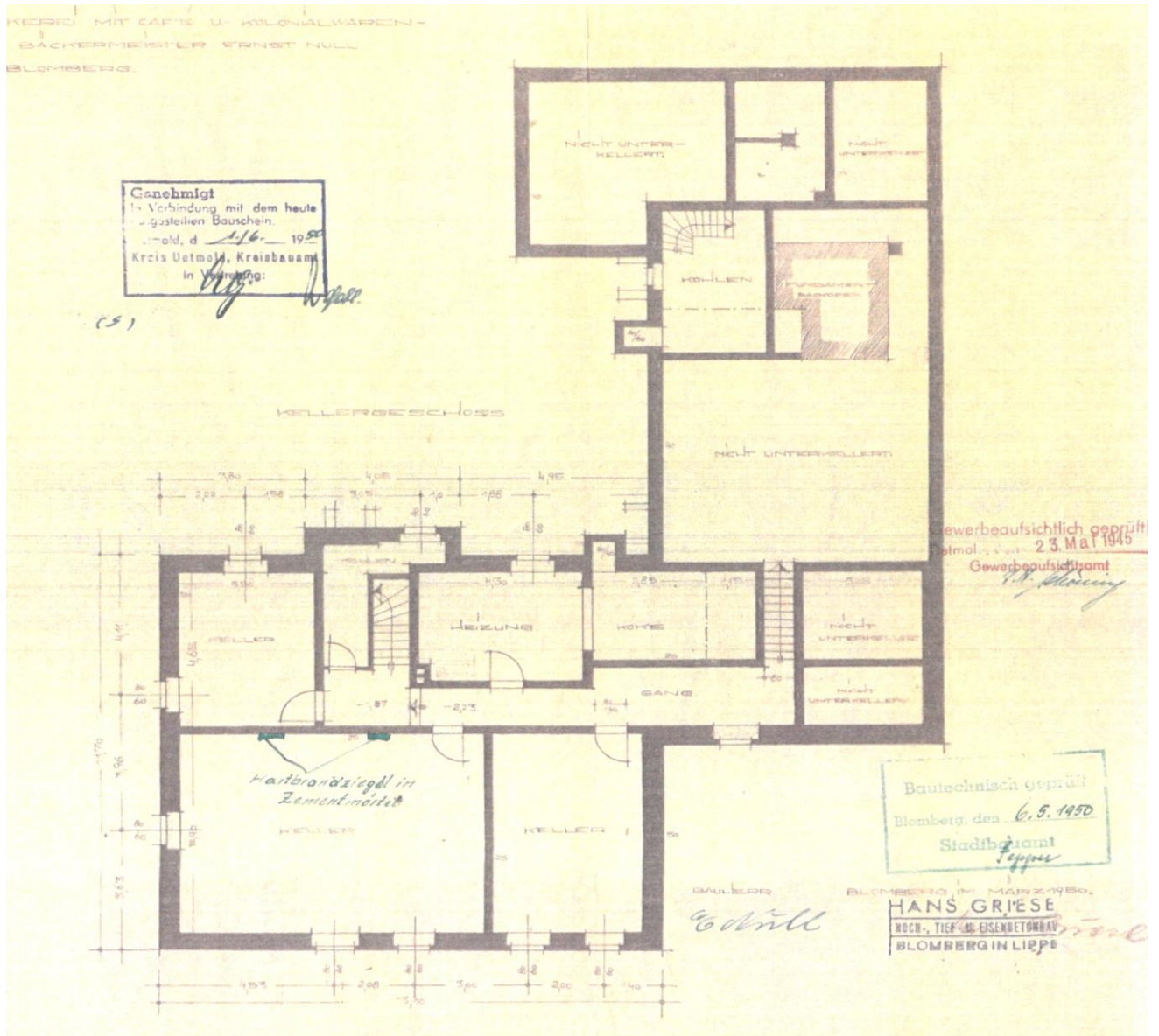
Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

## Grundriss Teilkeller



## Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

Wohn-/Nutzflächenberechnung 1/3

**Objekt: Neue Torstraße 85, 87  
32825 Blomberg**

**Wohn- & Nutzflächenberechnung**

**WOHNFLÄCHE**

**Erdgeschoss:**

Zimmer 1	4,640 m	x	3,500 m	=	16,240 m <sup>2</sup>
Flur	8,400 m	x	1,260 m	=	10,584 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,440 m	x	3,200 m	=	14,208 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,000 m	x	1,130 m	=	1,130 m <sup>2</sup>
	0,700 m	x	0,800 m	=	0,560 m <sup>2</sup>
WC	1,300 m	x	1,300 m	=	1,690 m <sup>2</sup>
	0,900 m	x	1,350 m	=	1,215 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss

45,63 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:**

**Wohnung Eingang geradeaus**

Flur	1,770 m	x	3,000 m	=	5,310 m <sup>2</sup>	
	2,750 m	x	0,600 m	=	1,650 m <sup>2</sup>	6,960 m <sup>2</sup>
Bad	1,770 m	x	2,750 m	=		4,868 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	4,250 m	x	4,000 m	=		17,000 m <sup>2</sup>
Küche	3,400 m	x	3,800 m	=		12,920 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,400 m	x	3,800 m	=		12,920 m <sup>2</sup>
Balkon	50 %	0,900 m	x	2,900 m	=	1,305 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Obergeschosswohnung Eingang geradeaus

55,97 m<sup>2</sup>

**Wohnung über Flur Eingang rechts**

Flur	3,335 m	x	1,800 m	=	6,003 m²	
Schlafzimmer	4,300 m	x	6,150 m	=	26,445 m²	
Bad	1,770 m	x	6,150 m	=	10,886 m²	
Wohnzimmer	6,835 m	x	4,150 m	=	28,365 m²	
Küche	6,700 m	x	3,500 m	=	23,450 m²	
Balkon	50 %	1,500 m	x	6,900 m	=	5,175 m²

Wohnfläche Obergeschosswohnung über Flur Eingang rechts

100,32 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss - weitere Zimmer, etc**

Flur		9,800 m	x	1,100 m	=	10,780 m²	
		1,200 m	x	3,400 m	=	4,080 m²	14,860 m²
Zimmer 1		3,400 m	x	2,900 m	=	9,860 m²	
Zimmer 2		3,400 m	x	2,900 m	=	9,860 m²	
Balkon	50 %	4,450 m	x	0,900 m	=	2,003 m²	
Abstellraum		2,000 m	x	1,700 m	=	3,400 m²	
WC		2,000 m	x	1,400 m	=	2,800 m²	
Flur		1,000 m	x	8,600 m	=	8,600 m²	
	50%	1,000 m	x	8,600 m	=	4,300 m²	12,900 m²
Wohnen		1,150 m	x	4,150 m	=	4,773 m²	
	50%	1,150 m	x	4,150 m	=	2,386 m²	7,159 m²
Küche		1,150 m	x	4,450 m	=	5,118 m²	
	50%	1,150 m	x	4,450 m	=	2,559 m²	7,676 m²

Wohnfläche Obergeschoss weitere Zimmer

70,52 m<sup>2</sup>

## Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

Wohn-/Nutzflächenberechnung 2/3

### Dachgeschoss:

#### Wohnung Eingang geradeaus

Küche	1,750 m	x	3,400 m	=	5,950 m <sup>2</sup>	
	1,100 m	x	0,500 m	=	0,550 m <sup>2</sup>	6,500 m <sup>2</sup>
Bad	1,800 m	x	3,400 m	=	6,120 m <sup>2</sup>	
	1,000 m	x	0,500 m	=	0,500 m <sup>2</sup>	6,620 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,000 m	x	3,900 m	=	15,600 m <sup>2</sup>	
	3,400 m	x	0,250 m	=	0,850 m <sup>2</sup>	
	- 1,240 m	x	0,620 m	=	0,769 m <sup>2</sup>	
	- 2,000 m	x	0,600 m	=	1,200 m <sup>2</sup>	14,481 m <sup>2</sup>
Schlafen	3,430 m	x	3,880 m	=	13,308 m <sup>2</sup>	
	- 2,080 m	x	0,600 m	=	1,248 m <sup>2</sup>	12,060 m <sup>2</sup>
Flur	1,200 m	x	2,500 m	=	3,000 m <sup>2</sup>	
	2,900 m	x	1,130 m	=	3,277 m <sup>2</sup>	6,277 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Dachgeschosswohnung Eingang geradeaus 45,94 m<sup>2</sup>

#### Wohnung Eingang links

Büro	5,700 m	x	2,400 m	=		13,680 m <sup>2</sup>
Küche	4,300 m	x	3,800 m	=	16,340 m <sup>2</sup>	
	2,300 m	x	0,500 m	=	1,150 m <sup>2</sup>	17,490 m <sup>2</sup>
Bad	2,250 m	x	3,520 m	=	7,920 m <sup>2</sup>	
	1,270 m	x	3,000 m	=	3,810 m <sup>2</sup>	11,730 m <sup>2</sup>
Schlafen	0,600 m	x	1,700 m	=	1,020 m <sup>2</sup>	
	4,250 m	x	1,580 m	=	6,715 m <sup>2</sup>	
	1,100 m	x	4,000 m	=	4,400 m <sup>2</sup>	12,135 m <sup>2</sup>
Wohnen	2,200 m	x	3,400 m	=	7,480 m <sup>2</sup>	
	3,150 m	x	0,600 m	=	1,890 m <sup>2</sup>	
	3,400 m	x	1,600 m	=	5,440 m <sup>2</sup>	
	3,750 m	x	2,300 m	=	8,625 m <sup>2</sup>	
	0,600 m	x	0,600 m	=	0,360 m <sup>2</sup>	
50% Flur	1,200 m	x	0,600 m	=	0,360 m <sup>2</sup>	24,155 m <sup>2</sup>
	8,100 m	x	1,000 m	=	8,100 m <sup>2</sup>	
	2,300 m	x	1,460 m	=	3,358 m <sup>2</sup>	
	0,850 m	x	1,200 m	=	1,020 m <sup>2</sup>	
	- 0,350 m	x	0,350 m	=	0,123 m <sup>2</sup>	
50% Balkon	1,200 m	x	0,500 m	=	0,300 m <sup>2</sup>	12,656 m <sup>2</sup>
	2,100 m	x	5,700 m	=		5,985 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Dachgeschosswohnung Eingang links 97,83 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss	45,63 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss	226,81 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss	143,77 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>416,21 m<sup>2</sup></b>



## Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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 / 9

Wohn-/Nutzflächenberechnung 3/3

### NUTZFLÄCHE

#### Erdgeschoss - Laden mit Werkstatt und Lager

Laden/Ausstellung	20,980 m	x	5,790 m	=	121,474 m <sup>2</sup>	
-	1,950 m	x	1,500 m	=	2,925 m <sup>2</sup>	
50 %	-	1,990 m	x	2,000 m	=	1,990 m <sup>2</sup> 116,559 m <sup>2</sup>
Flur	1,650 m	x	3,000 m	=	4,950 m <sup>2</sup>	
	2,765 m	x	1,350 m	=	3,733 m <sup>2</sup>	8,683 m <sup>2</sup>
WC	1,450 m	x	1,300 m	=	1,885 m <sup>2</sup>	
	1,000 m	x	1,320 m	=	1,320 m <sup>2</sup>	
	0,730 m	x	1,300 m	=	0,949 m <sup>2</sup>	4,154 m <sup>2</sup>
Werkstatt	3,000 m	x	4,500 m	=	13,500 m <sup>2</sup>	
	1,000 m	x	1,700 m	=	1,700 m <sup>2</sup>	15,200 m <sup>2</sup>
Lager	6,940 m	x	6,200 m	=	43,028 m <sup>2</sup>	71,065 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Erdgeschoss Laden mit Werkstatt und Lager</b>						<b>215,66 m<sup>2</sup></b>

#### Erdgeschoss - Abstellräume etc.

Lager mit Backöfen	6,940 m	x	6,750 m	=	46,845 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsraum Miet	2,700 m	x	5,600 m	=	15,120 m <sup>2</sup>
Kühlzelle	3,000 m	x	5,600 m	=	16,800 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Erdgeschoss</b>					<b>78,77 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE</b>					<b>294,43 m<sup>2</sup></b>

<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>416,21 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE</b>	<b>294,43 m<sup>2</sup></b>
	710,64 m <sup>2</sup>

## Anlage:

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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: 8 / 9

Ermittlung der bebauten Flächen incl. Anbau aus 1959

DIPL. ING. H.-G. PLOGER  
ARCHITEKT

DETMOLD, den 21. 5. 1959  
KLUTER STRASSE 24 - RUF 2985  
P/V

Berechnung der bebauten Fläche zum Erweiterungsbau  
des Herrn [REDACTED], Blomberg, Neue Torstrasse 85

Bebaute Fläche:

11,65 x 13,05	152,03 m <sup>2</sup>	/
19,95 x 7,50	149,63 m <sup>2</sup>	/
3,10 x 5,70	17,67 m <sup>2</sup>	/
	322,53 m <sup>2</sup>	/
- 0,25 x 5,50	1,38 m <sup>2</sup>	/
	321,15 m <sup>2</sup>	/
	=====	

Durch den Anbau würde sich die Fläche wie folgt vergrößern:

$$6,15 \times 8,75 + 1,50 \times 0,30 = 53,81 + 0,45 = 54,26 \text{ m}^2$$

so dass die gesamte bebaute Fläche 375,41 m<sup>2</sup> beträgt

Dieses entspricht bei einer Grundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup> einem Bebauungsgrad von ungf. 55 %.

Landtechnisch genehmigt  
 2. 6. 1959  
 Stadt Blomberg

Der Architekt:  
 DIPL. ING. H.-G. PLOGER  
 ARCHITEKT  
 [Signature]

**Anlage:**

Objekt: Wohn- u. Geschäftshaus, Neue Torstraße 85-87, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 4/25

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: 9 / 9

### Schnitt zur Baugenehmigung 1996

