

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. 05235/9694-36) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Einfamilien-Reihenendhaus mit Garage
Birkenweg 31, 32676 Lüdge
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 21.11.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 26.09.2024 ermittelt mit

179.000 Euro

AG-Az. 006 K 007/24

Beschreibung

Objektart: Einfamilien-Reihenendhaus

Grundstücksadresse: Birkenweg 31
32676 Lügde

Grundbuch von Lügde: Blatt: 232

Kataster:
Gemarkung: Lügde
Flur: 10
Flurstück: 1135
Größe (m²): 1.170

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg
Kolberger Str. 1
32825 Blomberg

Eigentümer:
XXXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXXX
- zu 1/2-Anteil in Erbengemeinschaft-
und
XXXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXXX
- zu 1/2-Anteil in Erbengemeinschaft-

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Verkehrswert: 179.000 Euro
je 1/2-Anteil 89.500 Euro

Wertermittlungsstichtag: 26.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Reihenendhaus	10
Energetische Eigenschaften (GEG) Reihenendhaus.....	12
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Reihenendhaus.....	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	18
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	19
Sachwert sonstiger Anlagen	19
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	20
Ertragswert	21
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	23
Haftungsausschluss	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage Bilder	30
Anlage Bilder	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35
Anlage:	36
Anlage:	37

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	26.09.2024
Wertermittlungsstichtag	26.09.2024

Gebäude 1: Reihenedhaus Baujahr: 1962	
Wohn- / Nutzfläche	126,79 m ²

Summe Sachwert gesamt:	179.000 Euro
Rohertrag	8.400,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.184,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältiger	14,98
Restnutzungsdauer	19 Jahre
Sachwertfaktor	0,980
Baumängel und Schäden	3.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.411,78 Euro

Bodenwert	124.100 Euro
Ertragswert	160.700 Euro

Verkehrswert	179.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	AG-Az. 006 K 007/24
Ortstermin:	26.09.2024
Wertermittlungsstichtag:	26.09.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

in 2 ungeteilten Erbengemeinschaften

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Reihenendhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Birkenweg 31 32676 Lügde
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.170 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragen:

Grundbuchauszug vom	14.08.2024
Amtsgericht:	Blomberg
Grundbuch:	Lügde
Blatt:	232

Grundbuch (Eintrag Nr: 5)

Gemarkung:	Lügde
Flur:	10
Flur / Flurst.:	1135
Größe (m ²):	1.170
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Birkenweg 31

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
 Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 K 007/24). Eingetragen am 04.06.2024.

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

- bleiben auftragsgemäß mangels werteinfluß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Reihenendhaus	1962	127	122	242	
Summe gesamt:		127 m²	122 m²	242 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,10**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Es ist als Reihenendhaus einer Anlage mit 3 Häusern erstellt.

An wertrelevanten Modernisierungen wurden in den letzten 15 Jahren durchgeführt:

- 2010 Modernisierung Bad im Obergeschoss incl. Versorgungsleitungen
- 2013 Einbau Heizungsanlage
- 2018 Dachreinigung mit Kunststoffversiegelung
- 2018 Einbau elektr. Funkfernbedienung der Rollläden

Trotzdem das Objekt seit mehr als 4 Jahren unbewohnt ist macht es insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Aufgrund der Art und Ausstattung sowie der Objektlage mit fussläufiger Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen gehe ich von mittlerer bis guter Vermarktungsmöglichkeit aus.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 14.08.2024 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: XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX als Antragsteller und Miteigentümer in der Erbengemeinschaft und Detlef Korf als Gutachter.

Bemerkungen:

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

Wertermittlungstichtag: 26.09.2024

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 14.08.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 22.08.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Stadt Lügde 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 seit ca. 4 Jahren (Dachgeschossräume über 20 Jahre) unbewohnt.

Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Rechtliche Grundlagen:

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

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung).
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Die Stadt Lügde befindet sich mit 10 Ortschaften und insgesamt ca. 9.000 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, direkt angrenzend an Niedersachsen. Ca. 35 km von der Kreisstadt Detmold entfernt. Anbindungen über Bundesstraßen 239. Busanbindungen sind in Lügde vorhanden, der nächste Bahnhof mit Zusanbindungen befindet sich in ca. 3 km Entfernung in Bad Pyrmont. Flughafenverbindungen befinden sich in Hannover, ca. 90 km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Ortschaft Lügde ist mit ca. 5000 Einwohnern eines der Ortsteile der gleichnamigen Stadt Lügde, die einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen hat. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Industriefirmen sowie diverse andere Unternehmen befinden sich direkt vor Ort. Das zu bewertende Objekt befindet sich am Waldrand, in einer Wohnsiedlung. Zwei Bushaltestellen und der Bahnhof befinden sich in je ca. 100 m Entfernung.

Grundstück:

Größe: 1.170 m²

Zuschnitt: Der Zuschnitt des zu bewertenden Objekts ist schiefwinklig.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von der Straße her in südlicher Richtung ansteigend.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Straße „Birkenweg“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Bitum-Fahrbahn 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. am 27.08.24 beim Kreis Lippe tel. eingeholter Auskunft sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung Reihenendhaus

Baujahr: 1962
BGF: 242 m²
Wohn-/Nutzfläche: 127 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände Massivbau: EG und OG sowie KG-Trennwand 24 cm / KG Aussenwand 30 cm stark; Ausführung in Vollziegeln

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel KG 24 cm / Geschose 11,5 cm stark / verputzt

Decken: Stahlbetondecken/ mit Estrich

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Braas-Betonpfannen - ca. 2018 gereinigt u. Kunststoffversiegelung aufgebracht. Dachrinnen und Fallrohre in Zink.

Treppen: Einläufige Treppen mit gewandeltem Antritt - Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz. Kellertreppe massiv mit Fliesenbelag.

Dämmungen: Giebel-Fassade mit 4 cm Dämmwolle und Verkleidung in Eternitplatten.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Metalltüre mit Glasfüllung Einfachglas, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, teilweise mit Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren in Massivholz.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas (Bj. 1981), Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden in Kunststoff elektrisch mit Funkfernbedienung (Dachgeschoss ohne Rollläden). Gäste-WC im EG mit Holz-Einfachglasfenster ohne Rollläden.

Fußböden: EG-Flur und Sanitärbereiche mit Fliesen. Wohn- u. Schlafbereich mit Laminat oder Textilbelag. Küche mit Kunststoffbelag. Kellerräume mit Zementestrich, geglättet und im Heizungsraum mit Schutzanstrich.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Holzverschalung (Wohnzimmer- u. Baddecke). Bad deckenhoch gefliest / Gäste-WC bis ca. 1,80 m teilgefließt, Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Dusche, Handwaschbecken und Wand-WC. Sanitärobjekte in weiß. Handtuchrockner-Heizkörper.

Elektroinstallation: Altersentsprechende Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung der Marke Buderus, Baujahr 2013, Heizkessel als Brennwertkessel, Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung.

Zur Reaktivierung des im Wohnzimmer vorhandenen Kachelofens ist die Erneuerung des Heizeinsatzes erforderlich.

- Außenanlagen:** Hauszuwegung/Garagenzufahrt sowie Terrasse in Betonsteinplatten. Gartenanlage mit Ziersträuchern und Raseneinsaat.
- Beurteilung:** Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden durchgeführt, es zeigen sich an jedoch einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

Baumängel und -schäden:

- Mauerwerk:** Garagenaussenwände mit Mauerrissen senkrecht / waagrecht verlaufend. Giebelseitiger Aussenwandbereich im Dachgeschoss mit Feuchtigkeitsschäden/Schimmelbildung (unzureichende Lüftung / Beheizung - seit mehr als 20 Jahren ungenutzt).
- Dach:** Dach mit unzureichender Wärmedämmung.
- Fenster/Türen:** Haustür und Fenster im Gäste-WC mit unzureichendem Wärmeschutz.
- Fußböden:** Insbesondere die Textilbeläge mit starken Abnutzungen.
- Elektro:** Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nicht mehr den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Reihenendhaus**

Baujahr: 1962
BGF: 242 m²
Wohn-/Nutzfläche: 127 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis, ausgestellt am 05.05.2022 von Energie Konzept Frede, Lügde, auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht der Energieeffizienzklasse H mit ausgewiesenem Energiebedarfswert von 433,5 kWh/(m²xa).

Anlagentechnik:

Heizkessel: Der Heizkessel wurde im Jahr 2013 ausgetauscht.

Leitungen, Armaturen: Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen heizungstechnischer Anlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind nach Anlage 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gedämmt.

Nachrüstverpflichtungen: Nachrüstverpflichtungen gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der Anlagentechnik bestehen nicht.

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 4120060

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I Fläche 800 m²

Aufgrund extremer Hanglage im südlichen Bereich ist dieser Grundstücksteil nur stark eingeschränkt nutzbar. Diesen Umstand berücksichtige ich mit einem Abschlag von 5% unter Pos. „Sonstiges“ und die zum Richtwertgrundstück abweichende Größe mit einem Abschlag von 6,95% in Ableitung aus dem Grundstücksmarktbericht 2024.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	122,00 m ²	GFZ zul.:	0,10
Geschossfläche Bestand:	122,00 m ²	GFZ vorh.:	0,10
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: -6,95 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: -5,00 %

Anpassungsfaktor: 0,883975

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	120,00 Euro / m ²
GFZ:	0,24
Faktor:	0,883975
Bodenwert (120,00 Euro / m² x 0,883975):	106,08 Euro / m²
Grundstücksgröße:	1.170 m ²

Bodenwert gesamt (1.170 m² x 106,08 Euro / m²): 124.114 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 124.100 Euro

Sachwert Reihenendhaus

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:	Doppel- und Reihenendhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 141,45 Euro

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	615,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 102,75 Euro

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 78,21 Euro

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,90
Beschreibung:	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
NHK:	945,00 Euro (Standardstufe 4)
Anteil:	0,10

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 80,85 Euro

Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 75,35 Euro

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 34,25 Euro

Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 63,45 Euro

Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	685,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 70,65 Euro

Beschreibung:	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK:	785,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 44,10 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
 NHK: 685,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,50

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und
 Kippsicherungen
 NHK: 785,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,50

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 65 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 2,1
NHK errechnet: 691,06 Euro

NHK gewählt: 691,06 Euro/m²

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: 639,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Basis: 2021 = 100
 Index zum Stichtag (Mai 2024): 129,40
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709
 129,40 / 0,709 = 182,511

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1962
 Stichtag: 2024
 Alter zum Stichtag: 62 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(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
242	x	639,00 Euro/m ²	x	1,8251	=	282.229,81 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	1.800,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	284.029,81 Euro
Alterswertminderung (76,3 %)	216.714,75 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	67.315,06 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	5.680,60 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (76,3 %):	4.334,30 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.846,30 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	69.161,36 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	69.200,00 Euro

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte
Wohngebäude**
(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Reihenendhaus

Baujahr:	1962
Bewertungsstichtag:	2024
Gebäudealter:	62 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	18 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 1 von 20
nicht modernisiert (0-1 Punkt)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	19 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : Reihenendhaus

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Kelleraußeneingang		1.000,00 Euro	1,00	1.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 1.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8251 1.825,10 Euro

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

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : Reihenendhaus

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Garage, Bj. 1978 mit E-Tor (Abschlag wegen extremer Rissbildungen)		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 500,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 500,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
(gerundet auf 0 Stellen) : 500,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Reihenendhaus	69.200,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	69.200,00 Euro
	Bodenwert:	124.100,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	193.300,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,980 = (in Ableitung aus dem Grundstücksmarktbericht 2024)	189.434,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	189.434,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Koppelung mit Ertragswertverfahren aufgehoben)

Minderung / Baumängel und Schäden:	
individuell (-1,6 %)	- 3.000,00 Euro
Feuchtigkeit / Schimmelbildung im Aussenwandbereich der Räumlichkeiten im Dachgeschoss – mangelnde Belüftung / Beheizung	
Kellerboden ohne Schutzanstrich / 1 Keller-Türdurchgang ohne Zarge/Türblatt	
- <i>Ansatz über Alterswertminderung-</i>	
Sonstiges:	
Kosten der Objektberäumung	
-3,70 %	-7.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:	179.434,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 4 Stellen):	179.000,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
Wohnwirtschaftlich -leerstehend	5,28	manuell	126,80	670,00	8.040,00	2,50

Zwischensumme: 8.040,00 Euro

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

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 8.400,00 Euro
Summe angemessene Miete: 8.400,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	20,00 %	12,68 Euro / W-/NFL	1.608,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	20,00 %	72,00 Euro / W-/NFL	72,00 Euro
Verwaltungskosten:	4,00 %	2,65 Euro / W-/NFL	336,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,32 Euro / W-/NFL	168,00 Euro

Miet-Reinertrag: 49,03 Euro / W-/NFL 6.216,00 Euro

Miet-Reinertrag: 6.216,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Leerstehend	2,50 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,50 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
124.100,00 Euro 3.102,50 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 3.113,50 Euro

Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Zinssatz:	2,50 %
Vervielfältiger:	14,98

Gebäudeertragswert: 46.640,23 Euro

zzgl. Bodenwert: 124.100,00 Euro

Ertragswert: 170.740,23 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 170.740,23 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Koppelung mit Ertragswertverfahren aufgehoben)

Minderung / Baumängel und Schäden:	
individuell (-1,6 %)	- 3.000,00 Euro
Feuchtigkeit / Schimmelbildung im Aussenwandbereich der Räumlichkeiten im Dachgeschoss – mangelnde Belüftung / Beheizung	
Kellerboden ohne Schutzanstrich / 1 Keller-Türdurchgang ohne Zarge/Türblatt	
- <i>Ansatz über Alterswertminderung</i> -	
Sonstiges:	
Kosten der Objektberäumung	
-3,70 %	-7.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-10.000,00 Euro
Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	160.700,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor:	18,00	151.200,00 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:	124.100 Euro
Sachwert:	179.000 Euro
Ertragswert:	160.700 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	179.000 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	179.000 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 21.11.2024

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankebhäger 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 Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Bild: 1 / 14

Beschreibung: Giebelseite (Westansicht)



Bild: 2 / 14

Beschreibung: Hausrückseite (Südansicht)



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Beschreibung: EG-Flur



Bild: 4 / 14

Beschreibung: EG-Gäste-WC



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Beschreibung: EG-Küche



Bild: 6 / 14

Beschreibung: OG-Schlafen



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Bild: 7 / 14

Beschreibung: OG-Treppenhaus



Bild: 8 / 14

Beschreibung: OG-Bad



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Beschreibung: OG-Balkon



Bild: 10 / 14

Beschreibung: DG-Zimmer



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Beschreibung: E-Zählerschrank im Innenwandbereich der Kellertreppe



Bild: 12 / 14

Beschreibung: Heizungsanlage im Keller



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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

Beschreibung: Garage mit elektr. Tor



Bild: 14 / 14

Beschreibung: Rissbildungen (sowohl senkrecht als auch waagrecht) im Aussenwandbereich der Garage



Anlage:

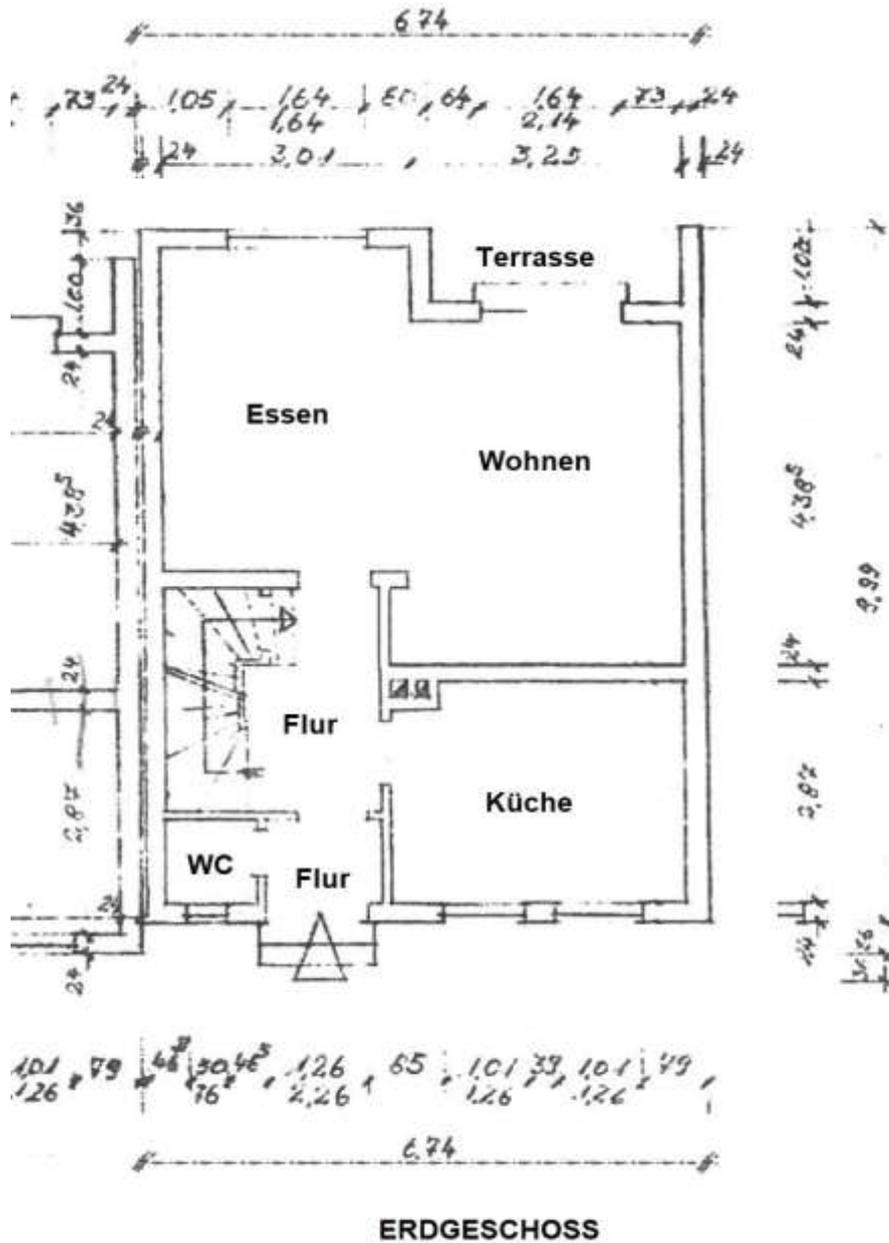
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

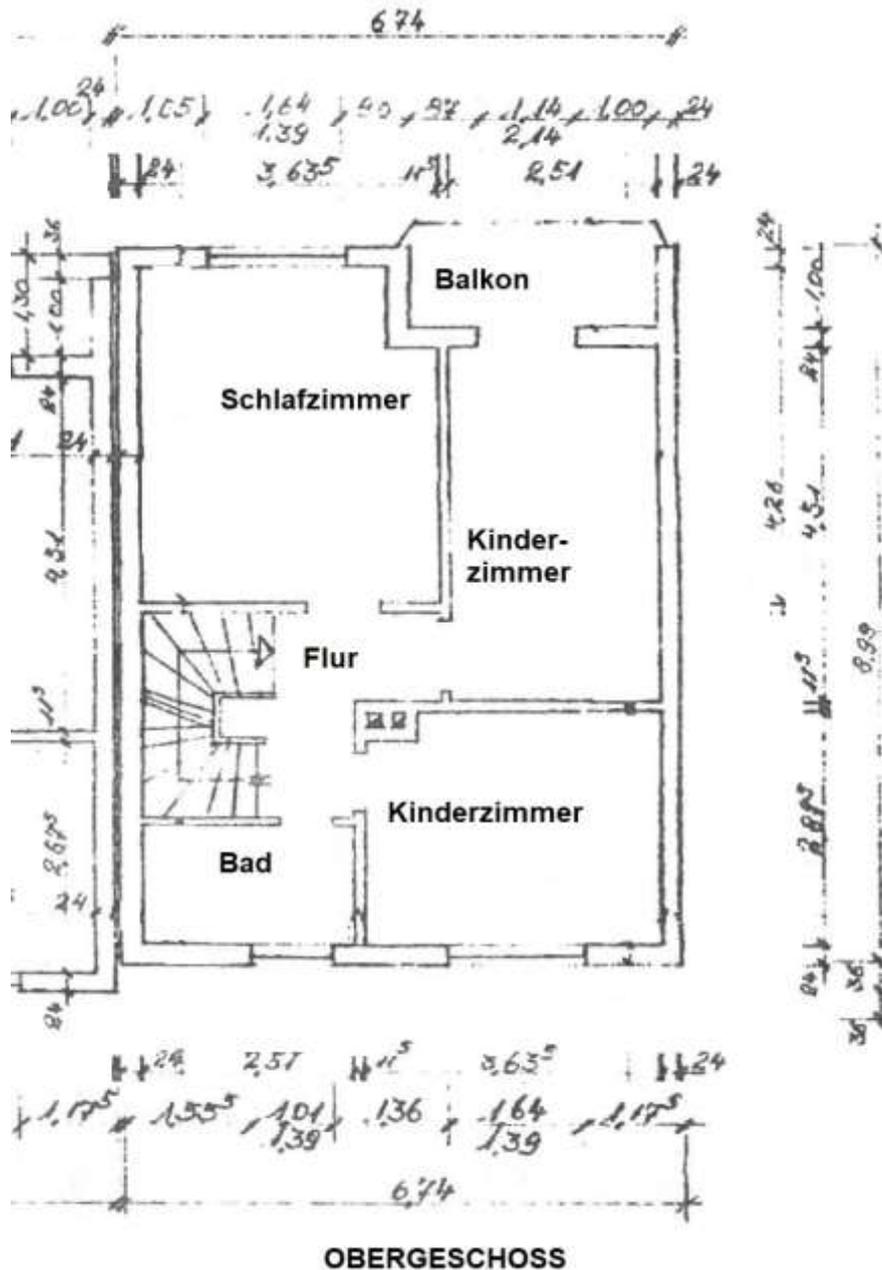
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss Obergeschoss



Anlage:

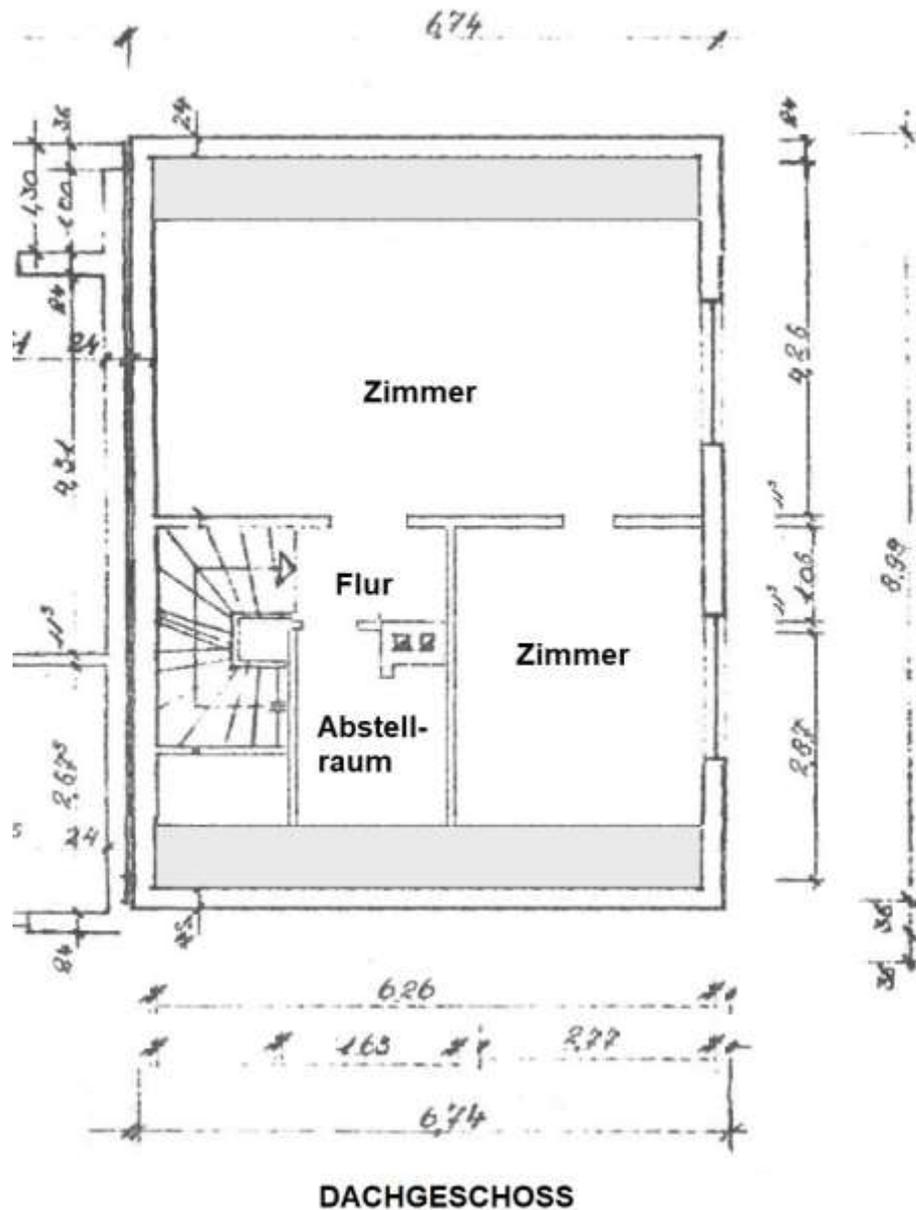
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

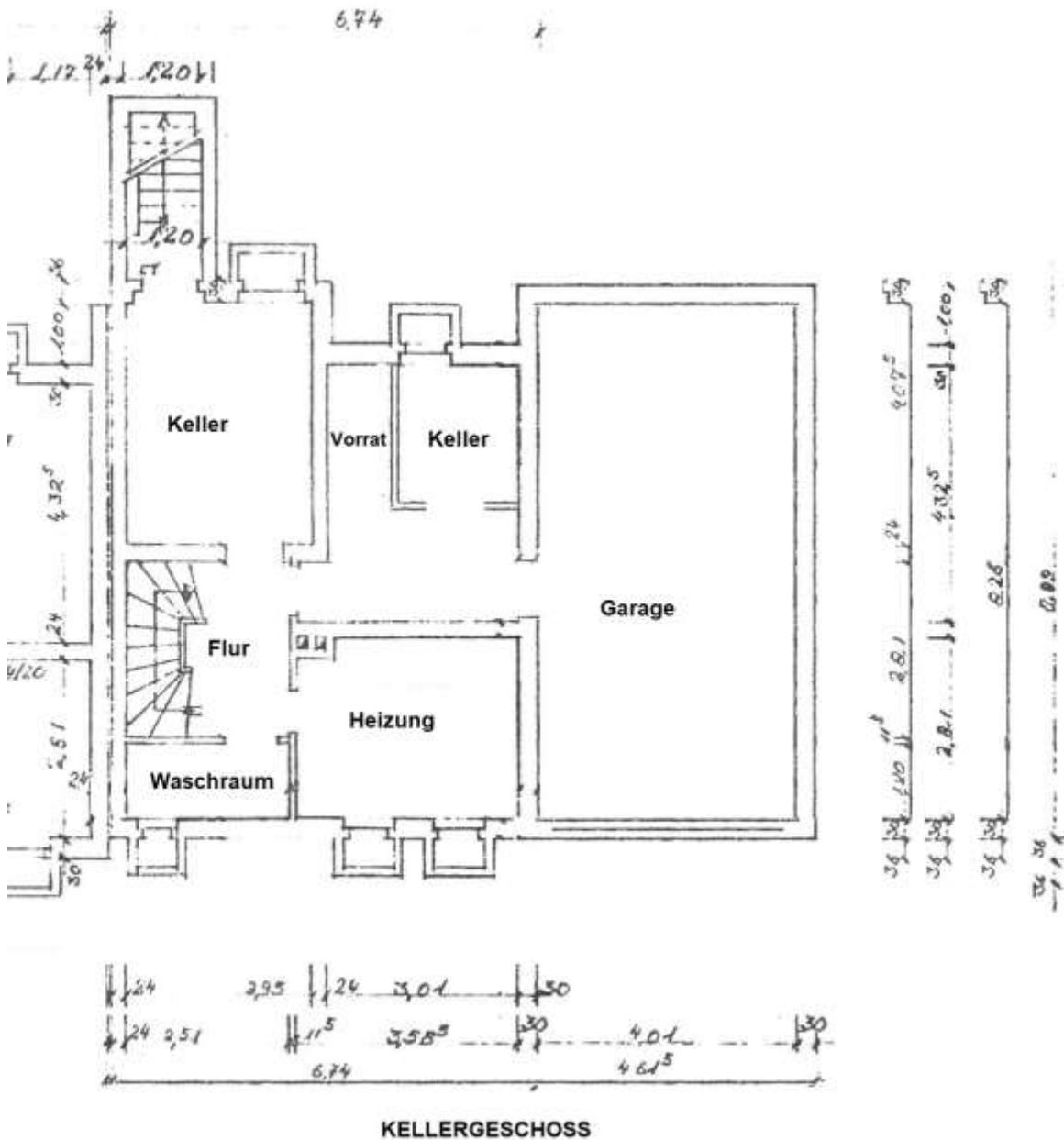
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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 / 6

Beschreibung: Grundriss Kellergeschoss



Anlage:

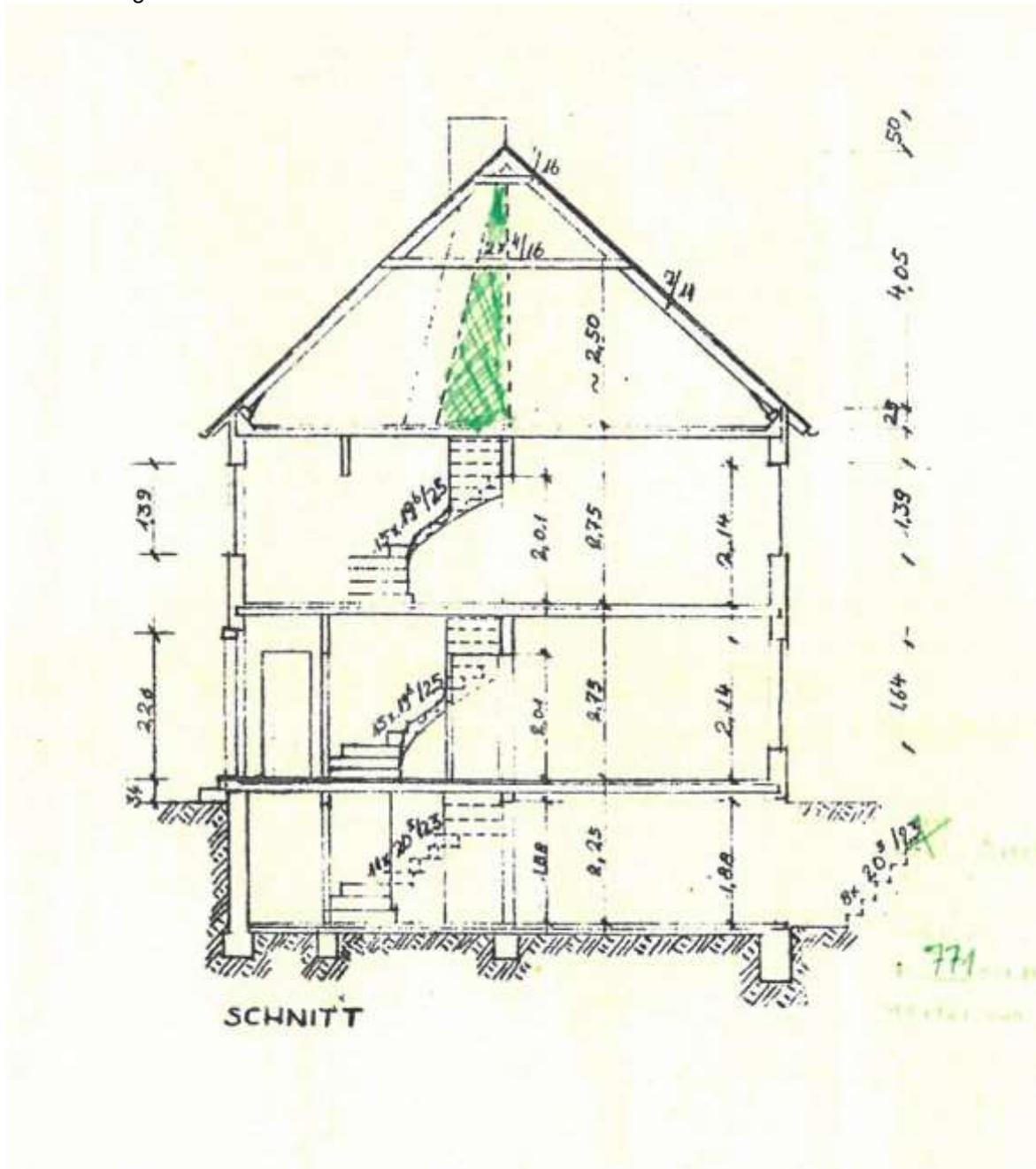
Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lüdge

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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 / 6

Beschreibung: Wohnhaus-Schnitt



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenhaus, Birkenweg 31, 32676, Lügde

Aktenzeichen: AG-Az. 006 K 007/24

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 / 6

Beschreibung: Ermittlung der Wohnfläche

**Objekt: Reihenendhaus
Birkenweg 31, 32676 Lügde**

Wohn- & Nutzflächenberechnung

WOHNFLÄCHE

Erdgeschoss:

Küche	2,870 m	x	3,635 m	=	10,432 m ²
Essen/Wohnen	4,385 m	x	3,250 m	=	14,251 m ²
	4,260 m	x	3,010 m	=	12,823 m ²
Flur	2,810 m	x	1,270 m	=	3,569 m ²
Flur	1,400 m	x	1,080 m	=	1,512 m ²
WC	1,140 m	x	1,080 m	=	1,231 m ²
Terrasse (anteilig)	3,000 m	x	1,080 m	=	1,620 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss 45,44 m²

Obergeschoss:

Kinderzimmer	2,870 m	x	3,635 m	=	10,432 m ²
Kinderzimmer	2,510 m	x	4,510 m	=	11,320 m ²
Schlafzimmer	3,635 m	x	4,260 m	=	15,485 m ²
Flur	2,810 m	x	1,270 m	=	
	1,050 m	x	1,110 m	=	4,734 m ²
Bad	1,500 m	x	2,510 m	=	3,765 m ²
Balkon	3,000 m	x	1,080 m	=	1,620 m ²

Wohnfläche Obergeschoss 47,36 m²

Dachgeschoss:

Zimmer	3,260 m	x	6,260 m	=	20,408 m ²
Zimmer	3,160 m	x	2,770 m	=	8,753 m ²
Abstellraum	1,870 m	x	1,650 m	=	3,086 m ²
Flur	1,650 m	x	1,060 m	=	1,749 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss 34,00 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE 126,79 m²

NUTZFLÄCHE

Waschraum	2,510 m	x	1,200 m	=	3,012 m ²
Heizungskeller	3,585 m	x	2,810 m	=	10,074 m ²
Keller mit Außeneingang	3,950 m	x	4,075 m	=	16,096 m ²
Vorratskeller	1,000 m	x	2,250 m	=	2,250 m ²
Keller	1,900 m	x	2,250 m	=	4,275 m ²
Garage	4,010 m	x	8,260 m	=	33,123 m ²
Flur	3,010 m	x	1,750 m	=	5,268 m ²
Flur	2,810 m	x	1,300 m	=	3,653 m ²

Nutzfläche 77,75 m²

GESAMTNUTZFLÄCHE 77,75 m²