

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. 05235/9694-46) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
(auf dem Erbbaugrundstück)
Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg
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 28.03.2025



Der unbelastete Verkehrswert
(Erbbauzinseintragung gelöscht)
wurde zum Stichtag 26.02.2025 ermittelt mit

269.000 Euro

Az.: 21 K 10/24

Beschreibung

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus
Grundstücksadresse:	Brahmsstraße 17 32816 Schieder-Schwalenberg
Erbbau-Grundbuch von Schieder-Schwalenberg:	Blatt: 3429
Kataster:	Gemarkung: Brakelsiek Flur: 2 Flurstück: 372 Größe (m²): 821
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Rechtspfleger Bekiersch Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -je zu ½-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	269.000 Euro
je ½-Anteil	134.500 Euro
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Ergänzungen Erbbaurecht.....	6
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Zweifamilienhaus.....	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Zweifamilienhaus	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Zweifamilienhaus	15
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 Bilder	32
Anlage Bilder	33
Anlage Bilder	34
Anlage:	35
Anlage:	bis 47

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	26.02.2025
Wertermittlungsstichtag	26.02.2025

Gebäude 1: Zweifamilienhaus Baujahr: 1994	
Wohn- / Nutzfläche	193,50 m²

Summe Sachwert gesamt:	268.900 Euro
Rohertrag	14.400,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.744,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,41 %
Vervielfältiger	28,58
Restnutzungsdauer	49 Jahre
Sachwertfaktor	0,770
Baumängel und Schäden	10.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.390 Euro / m²

Bodenwert	74.220 Euro
Ertragswert	307.600 Euro

Verkehrswert	269.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	21 K 10/24
Ortstermin:	26.02.2025
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Rechtspfleger Bekiersch Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -je zu ½-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Zweifamilienwohnhaus
Erbbaurecht:	ja
Anschrift:	Brahmsstraße 17 32816 Schieder-Schwalenberg
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgroße lt. Grundbuch:	821 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragen:

Grundbuchauszug vom	14.01.2025
Amtsgericht:	Blomberg
Erbbau-Grundbuch:	Schieder-Schwalenberg
Blatt:	3429

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Brakelsiek
Flur:	2
Flur / Flurst.:	372
Größe (m²):	821
Bestandsverzeichnis:	1) Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Schieder-Schwalenberg Blatt 3428 Bestandsverzeichnis Nr. 1 verzeichneten Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Brahmsstraße 17 in Abteilung II unter Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung ab bis zum 31.12.2092. Der Erbbauberechtigte bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung des Erbbaurechts sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld, Grunddienstbarkeit oder einer Reallast. Als Eigentümer ist der <u>Landesverband Lippe in Lemgo</u> im Grundbuch

eingetragen. Unter Bezugnahme auf den Erbbauvertrag nebst Bewilligung vom 25.02.1993 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 21.07.1993.

2) Als Eigentümer des belasteten Grundstücks sind am 23.11.2001 XXXXXXXXXXXX geborener XXXXX, geboren am X.X.XX und XXXXXXXXXXXX, geboren am X.X.XX, beide Schieder-Schwalenberg, zu je 1/2 eingetragen worden. Hier vermerkt am 13.11.2001.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 und 2 gelöscht
keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzfläche:	GF:	BGF:	
Zweifamilienhaus	1994	194	138	314	
Summe gesamt:		194 m²	138 m²	314 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,17**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Zur Bewertung steht das Erbbaurecht an dem Grundstück „Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg“. Dieses ist mit einem eingeschossigen Zweifamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise bebaut. Die individuelle Bebauung mit Halbetagen, offenen Decken und vorhandener Empore verdient die Bezeichnung „Architektenhaus“.

Ergänzungen Erbbaurecht

Art der Erbbaurecht-Berechnung: Wert des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechtes: 1993

Ende des Erbbaurechtes: 2092

Dauer des Erbbaurechtes: unbefristet

Restlaufzeit des Erbbaurechtes: 67 Jahre

Entschädigungsregelung bei Ablauf: ja (70%)

Tatsächlich gezahlter Erbbauzins: 0,00 Euro pro Jahr, da Erbbauzinseintragung im Grundbuch, mit Umschreibung von Erbbaurechtsgeber auf Erbbaurechtsnehmer, gelöscht.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 27.12.2024 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 als Mit-Eigentümerin und Detlef Korf als Sachverständiger.

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-Eigentümerin zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 26.02.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 14.01.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 25.03.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Stadt Schieder-Schwalenberg über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Beide Wohnungen im Haus sind seit über 2 Jahren unbewohnt und leerstehend. Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

Die Versorgungsleitungen sind, mit Zwischenzählern für Warm- u. Kaltwasser, Wärmemengenzähler für Heizung und separaten Stromzählern, für beide Wohnungen getrennt 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, 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 Schieder-Schwalenberg befindet sich mit 7 Ortschaften und insgesamt ca. 8.000 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, ca. 30 km von der Kreisstadt Detmold entfernt. Diverse Anbindungen sind über die Bundesstraßen B1, B239 und B252 vorhanden. Ein Bahnhof mit Bus- und Zusanbindungen ist in Schieder vorhanden, die nächsten Flughafenverbindungen befinden sich in Paderborn, ca. 60 Km entfernt und in Hannover, ca. 100 Km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Ortschaft Schieder verfügt über eine solide Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, umgeben von land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Bildungseinrichtungen sind vorhanden. Schieder ist bekannt für sein Schloß und das Naherholungsgebiet rund um den Schiedersee/Emmerstausee. Zudem hat ein internationales Unternehmen seinen Sitz in Schieder, wodurch ein gutes Arbeitsplatzangebot gegeben ist. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Wohnsiedlung im Ortsteil Brakelsiek, unmittelbar angrenzend an Schieder.

Grundstück:

Größe:

821 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 36 m, bei einer Tiefe von rd. 21 m bzw. 25 m mit unregelmäßigem Zuschnitt.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück hat eine Hanglage, ist von der Straße in westlicher Richtung abfallend.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Brahmsstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit bitumierter Fahrbahn und gepflasterten abgeflachten Park- und Gehstreifen 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/11 „Sehberg“, der seit dem 10.05.1973 mit diversen Änderungen rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - Art der Nutzung | WR reines Wohngebiet |
| - Maß der Nutzung | Geschossflächenzahl 0,5 |
| - Überbaubare Grundfläche | Grundflächenzahl 0,4 |
| - Anzahl der Vollgeschosse | I |
| - und anderes | |

Die vorhandene Bebauung entspricht, mit Befreiungen für Überschreitung der westl. Baugrenze im Balkonbereich u. Balkonausbau zur Ostseite, den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Gemäß tel. eingeholter Auskunft sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden. Private Vereinbarungen sind mir im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

Gebäudebeschreibung **Zweifamilienhaus**

Baujahr: 1994
BGF: 314 m²
Wohn-/Nutzfläche: 194 m²

Bauweise und Konstruktion:

Baubeschreibung gem. Anlagen 6 bis 11 sowie beigefügter Fotodokumentation

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Kunststofftüre, aufgedoppelt, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Metallzargen, Ganzglastür vom Windfang/Flur, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Sprossen, Beschläge in Leichtmetall, Fensterbretter in Naturstein.

Fußböden: Wohn-/Schlafbereich mit Parkett, Laminat oder Kunststoffbelag. EG-Flur/Küche und sanitäre Räume mit Fliesen, Kellerräume mit Zementestrich, geglättet/mit Schutzanstrich.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitäre Räume deckenhoch gefliest bzw. EG und Souterain teilgefliest, Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: EG-Dusch-Bad mit Wand-WC, Waschbecken und Eckdusche mit Vorhang. DG-Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, zwei Handwaschbecken, Wand-WC, separate Dusche (abgemauert) mit Stange und Vorhang. Souterain-Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken und Wand-WC. Alle Sanitäröbjekte in weiß.

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, Leitungen weitgehend in Leerrohren verlegt. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr 1994, Heizkessel als Niedertemperaturkessel, mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

Außenanlagen: Die Hoffläche mit Stellplätzen und Hauszugang ist in Betonsteinpflaster, der Zugang zum Garten / Eingang Souterainwohnung in Betonsteinplatten hergestellt. Die Gartenanlage ist mit Rasen und Ziersträuchern angelegt. Unter der EG-Terrasse befindet sich eine Regenwasserzisterne mit Anschluß zur WC-Spülung und sep. Zwischenzähler.

Beurteilung: Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden jedoch nur unvollständig durchgeführt, es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß:	Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern / im Sockelbereich / aufsteigend im Souterrain-Esszimmer. Schimmelbildung im Innenwandbereich des AR.
Mauerwerk:	Teilweise notwendige Anstricherneuerung im Aussenbereich
Fußböden:	EG-Küche-Fliesen teilweise mit Rissen, EG-Schlafen-Kork mit offenen Fugen

Energetische Eigenschaften (GEG) **Zweifamilienhaus**

Baujahr: 1994
BGF: 314 m²
Wohn-/Nutzfläche: 194 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis, ausgestellt am 28.08.2017, auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht der Energieeffizienzklasse F mit ausgewiesenem Verbrauchswert von 175,6 kWh/(m²xa)

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 4140025

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 700 m² Lagebeurteilung 92

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 97,5.

Mit Ablauf des Erbbautrechtsvertrages ist kein Bodenwert mehr vorhanden. Entsprechend bringe ich den Rückfallwert des abgezinsten Bodenwertes - Erbbaurecht ohne Erbbauzinsbelastung – mit 5.780 € (gem. Berechnung in der Anlage 13) unter Pos. „Sonstiges“ in Abzug.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	138,00 m ²	GFZ zul.:	0,17
Geschossfläche Bestand:	138,00 m ²	GFZ vorh.:	0,17
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: -2,50 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: -7,28 %

Anpassungsfaktor: 0,90402

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025: 100,00 Euro / m²

GFZ: 0,17

Faktor: 0,90402

Bodenwert (100,00 Euro / m² x 0,90402): 90,40 Euro / m²

Grundstücksgröße: 821 m²

Bodenwert gesamt (821 m² x 90,40 Euro / m²): 74.218 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 2 Stellen): 74.220 Euro

Sachwert Zweifamilienhaus

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:	Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 166,75 Euro

Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 117,00 Euro

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50

Beschreibung:	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,50

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 79,75 Euro

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

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

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,50

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,50

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 91,85 Euro

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 40,38 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,25

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,75

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 75,15 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 75,15 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 50,10 Euro

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
 NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 68 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 2,5
NHK errechnet: 781,92 Euro

NHK gewählt: 781,92 Euro/m²

Zu-/Abschläge:
 Ausbau KG zur Wohnnutzung (15,00 %): 117,29 Euro pro m²

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: 17,00 %
 Ausgangswert: 796,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Basis: 2021 = 100
 Index zum Stichtag (Jahreswert 2024): 129,80
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709
 129,80 / 0,709 = 183,075

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1994
 Stichtag: 2025
 Alter zum Stichtag: 31 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach
 Restnutzungsdauer rechn.: 49 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 49 Jahre
 Berechnungsauswahl: linear
 Minderung / Alter: 38,8 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
314 m²	x	796,00 Euro/m²	x	1,8307	=	457.572,48 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	7.300,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	464.872,48 Euro
Alterswertminderung (38,8 %)	180.370,52 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	284.501,96 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	13.946,17 Euro
--	----------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (38,8 %):	5.411,11 Euro
--	---------------

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	8.000,00 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	16.535,06 Euro
--	----------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	301.037,02 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	301.000,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Zweifamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Balkone		2.000,00 Euro	2,00	4.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 4.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8307 7.322,80 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 7.300,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Zweifamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	2 Garagenstellplätze mit Lager im Spitzboden		1,00 Euro	8000,00	8.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 8.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 8.000,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen (gerundet auf 0 Stellen) : 8.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Zweifamilienhaus	301.000,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	301.000,00 Euro
	Bodenwert:	74.220,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	375.220,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,770 =	288.919,40 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	288.919,40 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	individuell	- 3,46 %	- 10.000,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung	allgemeiner Instandhaltungsstau (Anstrich Holzteile, Dehungsugen etc)-Ansatz über Alterswertminderung	- 3,46 %	- 10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -20.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 268.919,40 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 268.900,00 Euro

Ermittlung Sachwertfaktor (SWF)			2025		
Merkmale	Norm-objekt	Objekt-wert	Differenz	Korrekturwert	Rechenwerte
Gemeinde	Lage	Schieder-S			90
Bauweise	1	1	0	2,356	0
Optik	5	5	0	-3,3744	0
Lagewert	130	92	-38	-0,0208	0,7904
Baugrundstücksfläche [1 m²]	650	821	171	-0,0106	-1,8126
Baujahr [1 Jahr]	1975	1994	19	-0,2545	-4,8355
Wohnfläche [1m²]	150	204,5	54,5	-0,0775	-4,22375
Anzahl der Einheiten	1	2	1	-3,8162	-3,8162
Ausstattungsstandard GKZ	2,7	2,5	-0,2	-3,9369	0,78738
KG-Anteil [%]	100	100	0	-0,0365	0
ausgebauter DG-Anteil [%]	100	100	0	0,0391	0
Anzahl der Vollgeschosse	1	1	0	3,3116	0
Summe [%]					76,88973
Sachwertfaktor [SWF]					0,77

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
EFH mit EG/DG	6,09	manuell	110,00	670,00	8.040,00	2,00
Whg. im Souterain	5,63	manuell	83,50	470,00	5.640,00	3,00

Zwischensumme: 13.680,00 Euro

Garagen / Stellplätze: 2 Stpl.
30,00 Euro / Stpl. → 720,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 14.400,00 Euro
Summe angemessene Miete: 14.400,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 20,00 % 14,14 Euro / W-/NFL 2.736,00 Euro
 Instandhaltungskosten
 (Garagen / Stellplätze): 20,00 % 72,00 Euro / W-/NFL 144,00 Euro
 Verwaltungskosten: 4,00 % 2,98 Euro / W-/NFL 576,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,49 Euro / W-/NFL 288,00 Euro

Miet-Reinertrag: 55,07 Euro / W-/NFL 10.656,00 Euro

Miet-Reinertrag: 10.656,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
EFH mit EG/DG	2,00 %
ELW im Souterain	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,41 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
74.220,00 Euro 1.788,70 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 8.867,30 Euro

Restnutzungsdauer: 49 Jahre
 Zinssatz: 2,41 %
 Vervielfältiger: 28,58

Gebäudeertragswert: 253.427,43 Euro

zzgl. Bodenwert: 74.220,00 Euro

Ertragswert: 327.647,43 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 327.647,43 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	individuell	- 3,05 %	- 10.000,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung	allgemeiner Instandhaltungsstau (Anstrich Holzteile, Dehungsugen etc)- Ansatz über Alterswertminderung	- 3,05 %	- 10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -20.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 307.600,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 16,00 230.400,00 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:	74.220 Euro
Sachwert:	268.900 Euro
Ertragswert:	307.600 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	268.900 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	269.000 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 28.03.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenbäger 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/Eigentümers 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: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 1 / 20

West- bzw. Gartenansicht



Bild: 2 / 20

Südansicht mit EG-Terrasse und Stahltreppe auf Souterrainniveau



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 20

Eingangsbereich mit Diele



Bild: 4 / 20

EG-Bad mit Dusche, WC und Waschbecken



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 20

EG-Schlafen mit Trennwand zur „Ankleide“



Bild: 6 / 20

EG-Küche mit offenem Treppenhaus



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 7 / 20

EG-Halbetage Wohnen



Bild: 8 / 20

DG-Kind mit Balkonzugang



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 20

Balkon vor DG-Kind



Bild: 10 / 20

DG-Bad mit Dusche, Badewanne, 2 Waschbecken und WC



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 20

DG-Treppe - dahinter Empore und rechts hinten
Kinderzimmer mit Balkonzugang / rechts vorne
Abstellraum



Bild: 12 / 20

KG-Gas-Zentralheizung mit Warmwasser der Marke
Viessmann, Bj. 1994



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 20

Keller 1



Bild: 14 / 20

Zugang zur Souterrainwohnung



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 15 / 20

Souterain-Wohnen



Bild: 16 / 20

Souterain Essen/Küche



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 17 / 20
Souterain-Bad



Bild: 18 / 20
Souterain-AR mit Schimmelbildung im Wandbereich



Anlage Bilder

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 19 / 20

Souterrain Essen - Fensterfront zum Garten
(Westseite) mit aufsteigender Feuchtigkeit



Bild: 20 / 20

überdachte Pkw-Stellplätze mit nachträglichem
Einbau von 2 Garagentoren



Anlage:

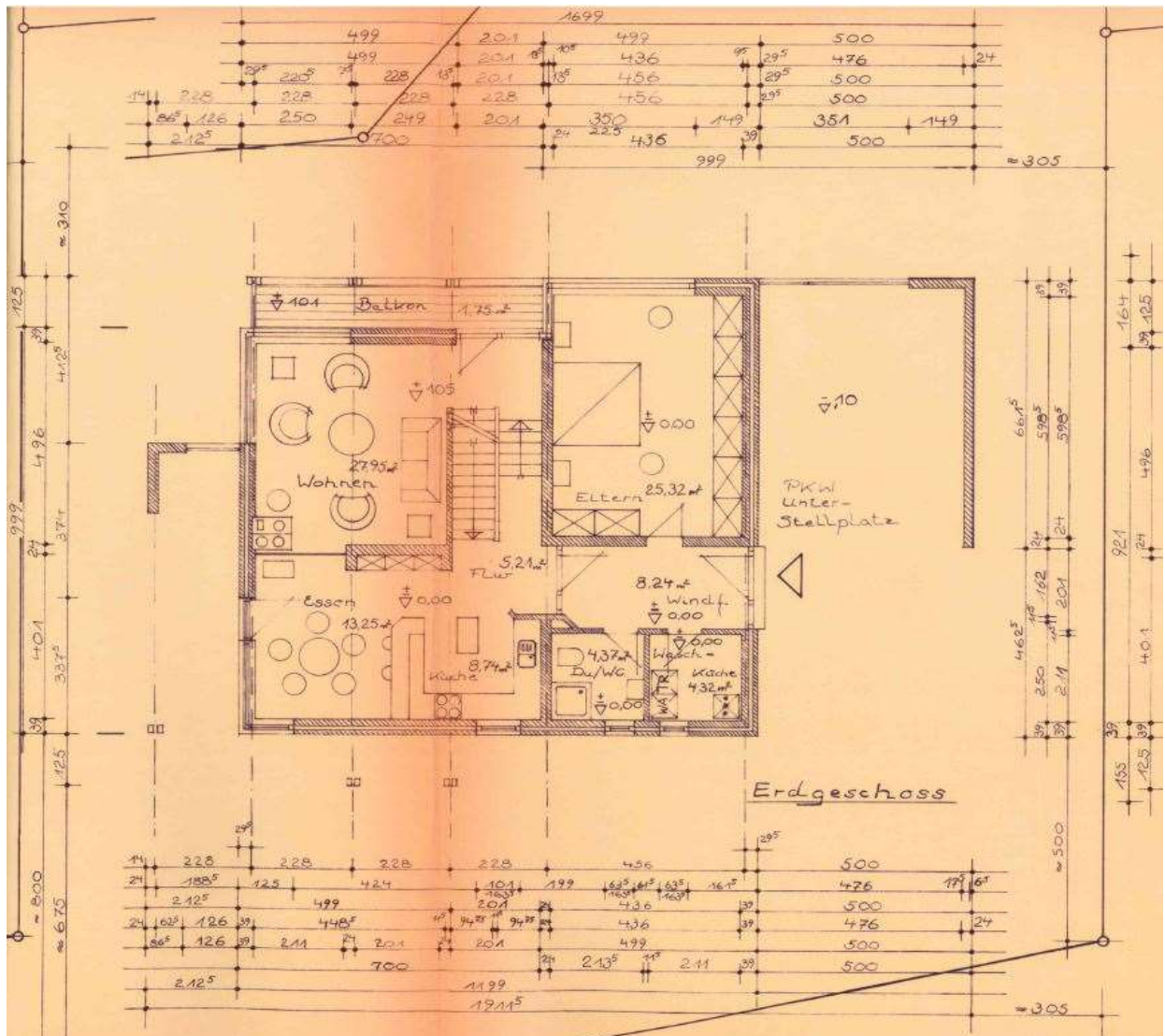
Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 13

Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

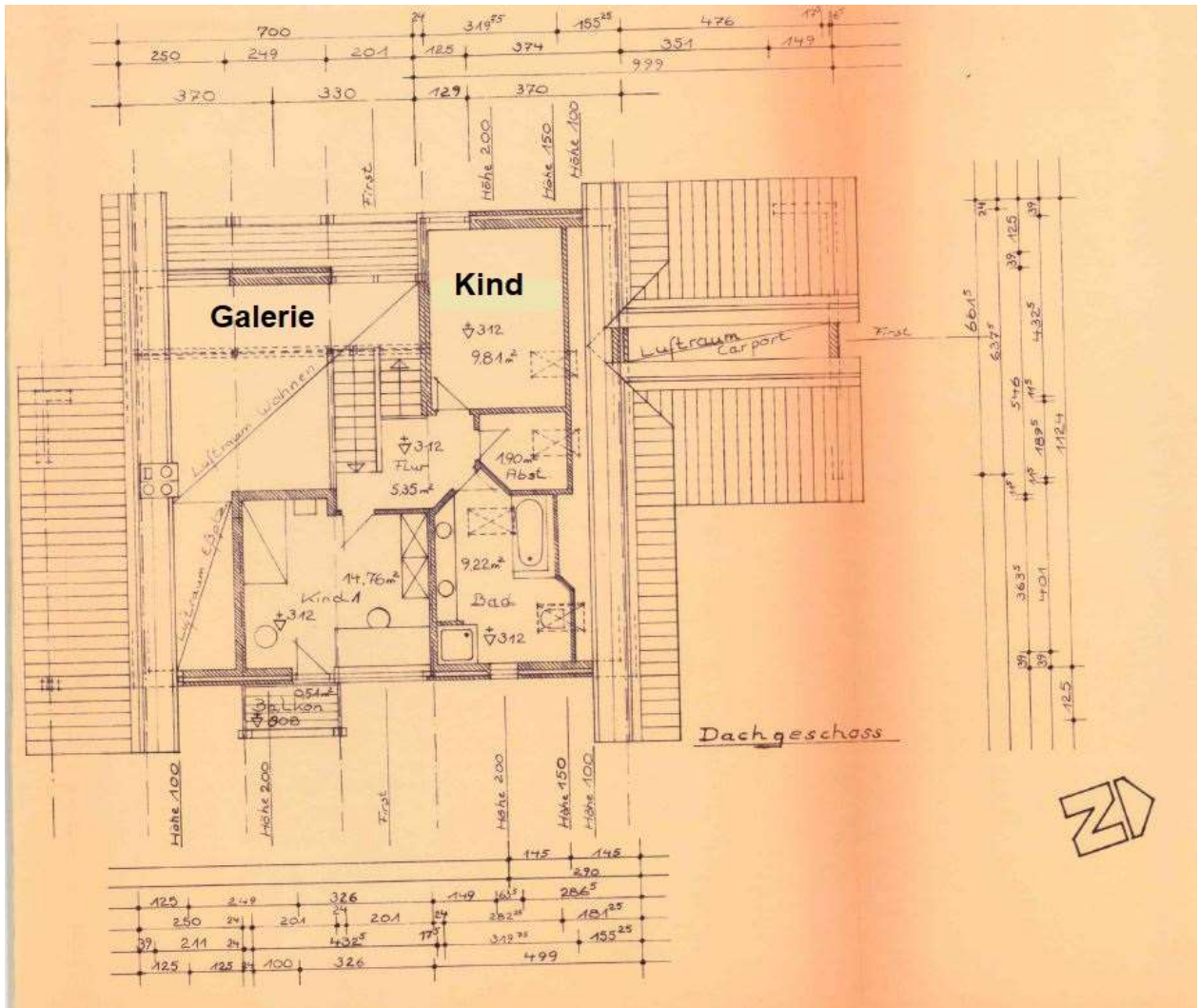
Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 13

Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

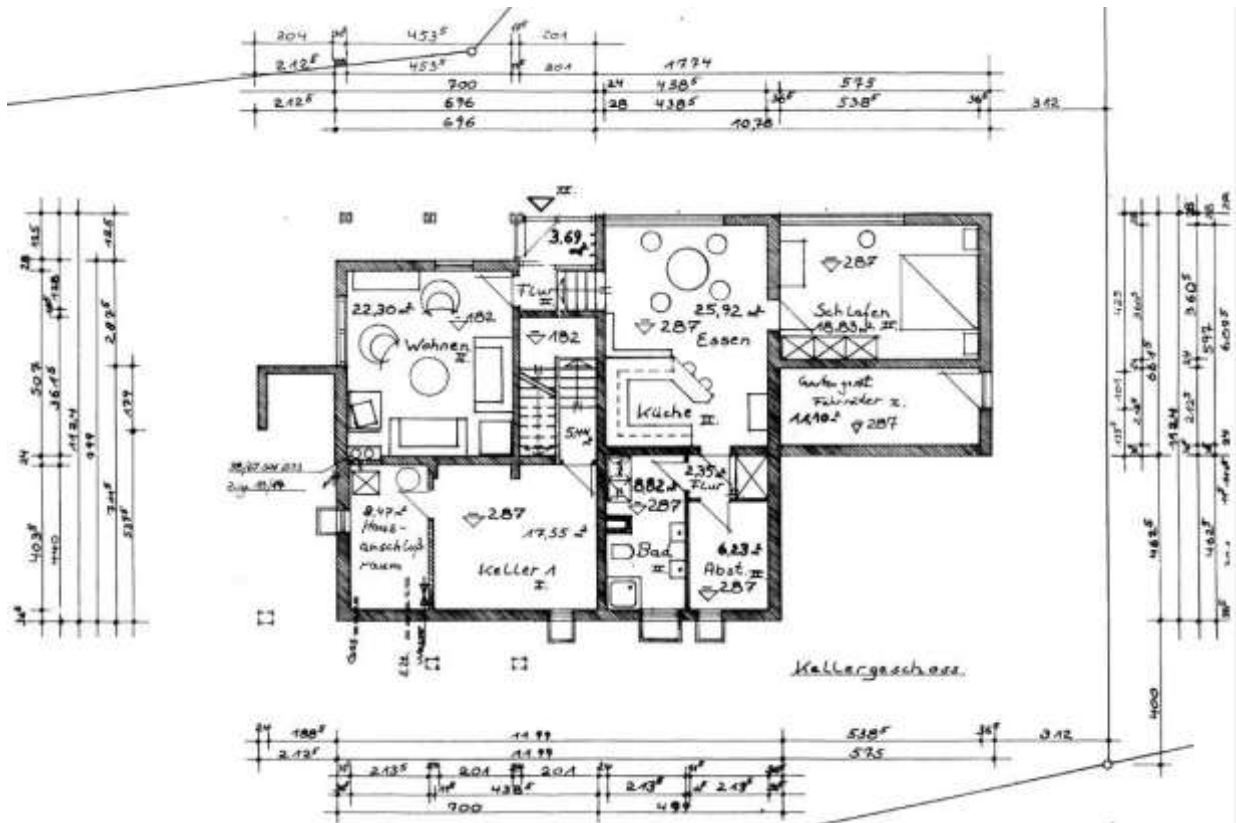
Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 13

Grundriss Kellergeschoss



Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 13

Wohnflächenberechnung Hauptwohnung 122,67 m² ./. Keller (Kind 2) 15,02 m² + Balkone 2,25 m² = gerundet 110 m²

BAUMEISTER BAU Bauunternehmung GmbH	Falkenhagen Nr. 62 32676 Lügde-Falkenhagen ☎ 05283 - 1583
---	---

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und ausgebaut. Dachgeschoß
 Bauherr: 
 32816 Schieder-Schwalenberg
 Bauort: Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg
 Gemarkung: Brakelsiek, Flur 2, Flurstück 372

4.: Wohnfläche Dachgeschoß

Seite 2

Kind 1:	(3,90*4,01)+(4,0*0,425*0,5)-(2,075*0,615)	*0,97 =	14,76 m ²
Bad:	(1,50*1,1 M 4,20)+(1,60*4,01*0,5)	*0,97 =	9,22 m ²
Abstellraum:	(0,4*1,1)+(0,4*0,4/2)+(1,80*1,60*0,5)	*0,97 =	1,90 m ²
Flur:	(0,92*2,25)+(1,35*1,19)+(0,99*1,35)+(1,0*1,0/2)	*0,97 =	5,35 m ²
Balkon:	(1,76*1,05)+(0,56*1,05*0,5)	*0,25 =	0,51 m ²
			<u>31,74 m²</u>
			31,23

Zusammenstellung der Flächen:

	Wohnfläche	Nutzfläche
1.: Keller:	15,02 m ²	67,76 m ²
2.: Erdgeschoß:	94,83 m ²	4,32 m ²
3.: Dachgeschoß:	31,74 m ²	0,00 m ²
Gesamt	<u>141,59 m²</u>	<u>72,08 m²</u>

Aufstellung der Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung:

1.: Keller:			
Kind 2:	3,50 x 4,425	x 0,97	15,02 m ²
2.: Erdgeschoß:			24,19
Wohnen:			27,95 m ²
Essen:			13,98 m ²
Küche:			8,74 m ²
Eltern:			25,32 m ²
Du/WC:			4,37 m ²
Flur:			5,21 m ²
Windfang:			8,24 m ²
Balkon:			4,79 m ²
3.: Dachgeschoß:			
Kind 1:			14,76 m ²
Bad:			9,22 m ²
Abstellraum:			1,90 m ²
Flur:			5,35 m ²
Balkon:			0,51 m ²
Gesamt Wohnfläche:			136,30
abzüglich 4-2 %	10%		141,59 m ²
ansprechbare Wohnfläche nach II. Berechnungsverordnung:			<u>122,67 m²</u>

Gepflicht
 Detmold, den 9. Mai 1994
 KREIS LIPPE
 Der Oberkreisdirektor
 Amt für Wohnungswesen
 In-Auftrag:
 techn. Abw. Steller

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 13

Wohnflächenberechnung Souterainwohnung

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche DIN 283

Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus mit Keller und ausgeb. DG, 1. Nachtrag Nutzungsänderung
 Bauort: Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg
 Bauherr: Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg
 Entwurfsverfasser BAUMEISTER BAU Planungs- und SF-Bau GmbH, Falkenhagen 70, 32678 Lügde

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283

1.: Wohnfläche Keller: Einliegerwohnung:

	Länge:	Breite:	Faktor:	Teilsumme:	Faktor:	Summe:
Wohnen:	4,535	5,070	1,00	22,99		
				22,99	0,97	22,30 m²
Flur:	1,010	1,280	1,00	1,29		
	2,010	1,250	1,00	2,51		
				3,81	0,97	3,69 m²
Essen/Küche:	4,385	6,095	1,00	26,73		
				26,73	0,97	25,92 m²
Schlafen:	5,385	3,605	1,00	19,41		
				19,41	0,97	18,83 m²
Bad:	4,260	2,135	1,00	9,10		
				9,10	0,97	8,82 m²
Flur: (vor Bad)	1,135	2,135	1,00	2,42		
				2,42	0,97	2,35 m²
Abstellraum:	3,010	2,135	1,00	6,43		
				6,43	0,25	1,61 m²
Wohnfläche Keller:						83,53 m²

2.: Nutzfläche Keller:

	Länge:	Breite:	Faktor:	Teilsumme:	Faktor:	Summe:
Gartengeräte:	2,125	5,385	1,00	11,44		
				11,44	0,97	11,10 m²
Nutzfläche Keller:						11,10 m²

Zusammenstellung der Flächen: (Änderung durch Nutzungsänderung)

	Keller:	Erdgesch.:	1. OG gesch.:	Gesamt:	Alles:
Wohnfläche:	83,53	0,00	0,00	<u>83,53</u>	
Nutzfläche:	11,10	0,00	0,00	<u>11,10</u>	94,63 m²

Gegenüber dem Bauantrag ändert sich die überbaute Fläche im Keller. Die Räume: Bad, Flur vor Bad, Abstellraum und Gartengeräte sind zusätzlich entstanden.
Die übrigen Räume im Keller sind vorhanden und werden umgenutzt.

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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 / 13

Baubeschreibung Seite 1 / 6

Blatt 1

BAUBESCHREIBUNG (gemäß §4 BauVorlVO)

Zum Bauantrag vom 17.12.1993

Zutreffendes bitte ankreuzen, in übrigen Beschreibung nur, soweit aus den übrigen Bauvorlagen nicht erkennbar.

Bauherr: _____ _____ 32816 Schieder-Schwalenberg
Baugrundstück: (Gemeinde, Straße, Hausnummer) Gemeinde: Schieder ; Straße: Brahmsstraße 17 , Flur 2; Flurstück 372
Vorhaben, Art, Nutzung: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und ausgebautem Dachgeschoß

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
1.	Grundstück	
1.1.	Grundstücksbeschaffenheit, Oberfläche, Nutzung	Hanglage, erschlossen, keine Nutzung liegt brach
1.2.	Baugrund (DIN 1045)	Mutterboden, bindiger Boden
1.3.	Sonstige Angabe zur Lage, z.B. Schutzzonen, Immissionen	Das Grundstück liegt im Ortsgebiet der Gemeinde Schieder

	Erschließung	
1.	Zuwegung zum Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	Bundestr.Nr. ☒ Unmittelbar angr. Landstr.Nr. ☐ über fr. Grundst. Kreisstr.Nr. ☒ öff.-rechtl. ges. ☒ Gemeindestr. ☐ priv.-rechtl. ges. sonst. Wege, Str. ☒ befahrbar Privatweg ☐ Befahrbar. ges.
2.2.	Grundstücksentwässerung	☒ Sammelkanalisation ☒ vorhanden ☐ Kleinkläranlage ☐ fertige. bis Entwässerungskanäle im Weg vorh. Entw Schächte auf dem Grundst. nicht vorh.
2.3.	Trinkwasserversorgung	☒ zentr. Wasservers. ☒ vorhanden ☐ Brunnen ☐ fertige. bis
2.4.	Löschwasserversorgung, Art und Entnahme zur Entnahmest.	---

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 7 / 13

Baubeschreibung Seite 2 / 6 - anstelle Klinker wurde Putz- bzw. Holzfassade erstellt

Baubeschreibung Blatt 2

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
3.	Besonderheiten der Baustelleneinrichtung (z.B. Bauzaun, Sicherung, vorh. bauliche Anlagen, Bäume, öffentl. Verflähen)	Das Baugelände wurde landwirtschaftl. genutzt, liegt z.Z. brach und ist mit Gras bewachsen, Hanglage ca. 14,5%
4.	Gebäudeausführung	
4.1.	Gründung (Streifen-Einzelfundament, Platte, Pfahlgr., Bodenwanne, Grundwasser)	Streifenfundamente bzw. Plattengründ. B 15 bzw. B 25 nach stat. Berechnung
4.2.	Wände (Baustoff, Brandverh., Wandaufbau innen, außen, Feuerwiderstandsklasse)	
	Kellergeschoß Außenwände	36,5 cm KSV-Mauerwerk nach stat. Berechnung, innen Putz, außen Abdicht. 2-K System; Porosit 50 mm
	Innenw. tragend	24,0 cm KS-Mauerwerk, nach stat. Berechnung, beidseitig Putz
	Innenw. nicht trag.	11,5 cm KS Mauerwerk, beids. Putz
	Erdgeschoß Außenwände	17,5cm LHLZ MW, 6 cm WD, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Klinker, KZ-Innenputz
	Innenw. tragend	24,0 cm LHLZ Mauerwerk, nach stat. Berechnung, beidseitig KZ-Putz
	Innenw. nicht trag.	11,5 cm LHLZ Mauerwerk, beids. Putz
	Wohnungstrennwand	---
	Obergeschoß Außenwände	---
	Innenw. tragend	---
	Innenw. nicht trag.	---
	Dachgeschoß Außenwände	wie Erdgeschoß
	Innenw. tragend	wie Erdgeschoß, bzw. 17,5 cm LHLZ MW
	Innenw. nicht trag.	wie Erdgeschoß
	Treppenraum Außenwände	---
	Innenwände EG	---
	Innenwände OG	---

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 8 / 13

Baubeschreibung Seite 3 / 6

Baubeschreibung Blatt 3

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
	Innenwände DG	---
	Brandwände	---
	Wände von Schächten (Aufzug, Installation, Müllabwurfanl.)	---
4.3.	Decken und Böden (Baustoffe, Brandverhalten, Aufbau, Beläge, Feuerwiderstandsklasse)	
	über: Erdreich	Kiesschicht 15 cm, Folie, Sohlplatte 25 cm nach stat. Berechnung, TS-Däm. 33/30 mm, 50 mm WD-Pl., 50 mm Estrich
	Kellergeschoß	16 cm Stahlbetonfertigteildecke mit Aufbeton nach stat. Berechnung, Trittschalldämmung 33/30 mm, 30 mm PS-WD, 50 mm Estrich, Oberbodenbelag 10 mm
	Erdgeschoß	wie Kellergeschoß
	Obergeschoß	---
	oberstem Vollgeschoß	---
	ausgeb. Dachgeschoß	---
	Treppenraum	---
4.	Dach	
4.41	Form, Neigung, Baustoffe und Brandverhalten, konstr. Aufbau, Art, Farbe der Dachhaut, Feuerwiderstandsklasse	Satteldach 25°, Pfettendach, Sparren-Balken aus Nadelholz Güteklasse II, nach stat. Berechnung, Dachdeckung mit Betondachsteinen Farbton rot
4.42	Dachaufbauten, Oberlichter	---
4.43	Dachschrägen ausgeb. Räume	sichtbare Sparren, Schalung, Abdicht. Aufdachdämmung 16 cm 040, Konterlatt. Lattung, Unterspannbahn, Dachdeckung wie vor
4.5.	Vorbauten (Balkone, Erker, Loggien, Laubengänge) Baustoffe, Brandverh., Konst. und Feuerwiderstandsklasse	Holzbalkon nach stat. Berechnung, Holzgüte wie Dach, gehobelt

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 9 / 13

Baubeschreibung Seite 4 / 6 -anstelle Holz- wurden Kunststofffenster eingebaut

Baubeschreibung Blatt 4

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.6.	Treppen (Baustoffe, Brandverhalten, Konst. und Feuerwiderstandsklasse, Art und Höhe d. Handläufe, Geländer)	
4.6.	Kellergeschoß	Stahlbetonlaufplatte mit Stufenkernen nach stat. Berechnung, Fliesenbelag
	Erdgeschoß	Holztreppe massiv ein-läufig mit Geländer
	Obergeschoß	---
	Dachgeschoß	---
	Außentreppen	---
	Rampen	---
5.	Fenster (Art, Konstr., Baustoffe, Verglasung)	Holzfenster, Farbton natur, mit Wärmeschutzisolierverglasung I-Plus, (4/12/4)
6.	Türen (Art, Konstr., Baustoffe, Feuerwiderstandsklassen)	
6.1.	Treppenraumbtüren	---
	Türen - allgemein -	Holzinnentüren mit Futter und Bekleidung
	zum Dachgeschoß	---
6.2.	Türen zu besonderen Räumen (Heizung, Garage, etc.)	---
6.3.	Türen in Brandwänden	---
6.4.	Sonstige Brandschutzabschl.	---
7.	Maßnahmen zugunsten von Behinderten, alten Menschen und Müttern mit Kleinkindern	---
8.	Besondere Angaben zur äußeren Gestaltung des Gebäudes (Baustoffe, Struktur, Farben, Angaben über Nachbarbebauung)	---

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 10 / 13

Baubeschreibung Seite 5 / 6

Baubeschreibung Blatt 5

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
9.	Haustechnik	
9.1.	Lüftungsanlage	☐ Schwerkraftlüftung in Schächten ☐ Klimaanlage ☐ Lüftung mit Ventilatoren
9.11	Angeschlossene Räume	---
9.12	Baustoffe der Lüftungsleitungen	---
	Brandverhalten	☐ schw. entflammbar ☐ nicht brennb.
	Feuerwiderstandsklasse nach DIN 4102	☐ L..... ☐ Brandschutzklappen
9.2.	Angaben der Beheizung	Gesamt-Nennwärmeleistung KW. ca. 21
21	Art der Anlage	☐ Einzelfeuerst. ☐ Fußbodenheizung ☐ Einzelfeuerst. ☐ Stockwerksheizung mit zentr. Vers. ☒ Zentralheizung ☐ sonstige Anl. ☐ Einzelnachtstr.Sp. z.T. Fußbodenheizung, in übrigen Räumen Plattenheizkörper
9.22	Energieart	☐ fester Brennstoff ☐ Flüssiggas ☐ Heizöl ☐ Fernwärme ☐ Elektrischer Strom ☒ Gas
9.3.	Schallschutz bei Hausinstallation	DIN 4109
9.31	bei Wasserleitungen	DIN 1988 (Montage), sowie DIN 4109
32	bei Abwasserleitungen	DIN 1986 (Montage), sowie DIN 4109
33	Armaturen der Gruppe I in folgenden Räumen:	---
9.4.	Besondere Einrichtungen (Aufzüge, Müllabwurfanlagen, Notstrom, Wasserdruckanlagen)	Regenwasserspeicher mit nachgesch. Verrieselung auf dem Grundstück
9.5.	Standplatz für Müll-Abfallbehälter	☐ innerhalb des Gebäudes ☒ außerhalb des Gebäudes
10.	Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge	
10.1	Anzahl auf dem Grundstück	in Garagen: _ Im Freien: <u>2</u>
10.2	ggfs. Nachweis weiterer Stellplätze (Lage, Anzahl, Sicherung)	---

Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 11 / 13

Baubeschreibung Seite 6 / 6

Baubeschreibung Blatt 6

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
10.3	Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten	Betonpflaster mit Schotterunterbau, Entwässerungsrinne vor dem Garage, Anschluß an Entwässerungsleitung
	- der Stellplätze im Freien	---
11.	Außenanlagen	
11.1	Spielplatz für Kinder (Größe und Ausstattung)	---
11.2	Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (Art, Tragfähigkeit)	---
11.3	Standplatz für Abfall- Müllbehälter (Art, Befestigung, Sichtschutz)	---
11.4	Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	Rasenfläche, Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Sträuchern
11.5	Sonstige Anlagen, z.B. Grundstückseinfriedigung	---

Ort/Datum: Lügde-Falkenhagen/Schieder-Schwalenberg, den 17.12.1993	
BAUMEISTER BAU Planungs- u. Schlüsselfertigbau GmbH Falkenberg, Tel. 052 63 / 15 83 32676 Lügde-Falkenhagen	Prüfvermerk der Behörde

GESEHEN
 32754 Detmold, den 22. März 1994
KREIS LIPPE
 Der Oberkreisdirektor
 Bauordnungsamt
 Im Auftrage:



Anlage:

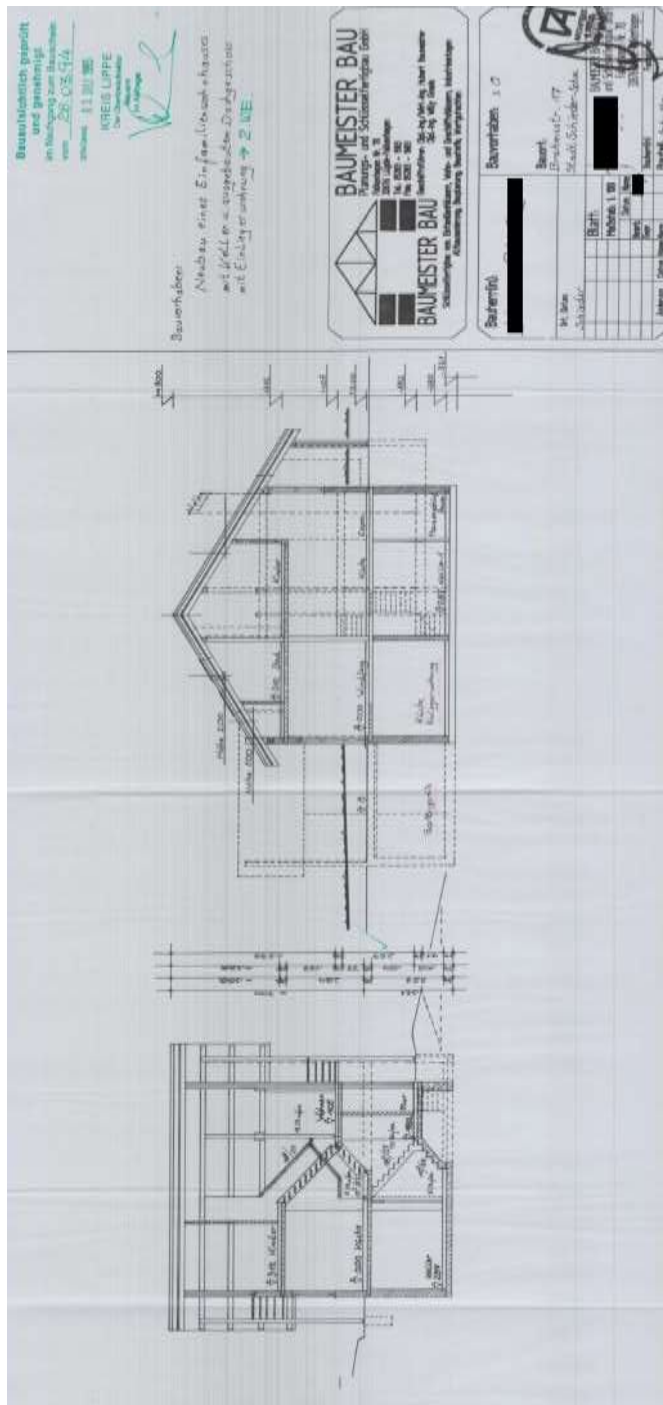
Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 12 / 13

Schnitte



Anlage:

Objekt: Zweifamilienhaus, Brahmsstraße 17, 32816 Schieder-Schwalenberg

Aktenzeichen: 21 K 12 / 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: 13 / 13

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechtes ist, mangels eingetragenem Erbbauzins, der Rückfallwert gem. Berechnung vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen.

Bewertung der im Grundbuch von Schieder-Schwalenberg Blatt 3428 eingetragenen Erbbaurechtsvereinbarung

Zu dem in Abt. II unter Nr. 1 eingetragenen Erbbaurecht sind im Erbbaugrundbuch von Schieder-Schwalenberg Blatt 3429 in Abt. II unter Nrn. 1 und 2 sowohl der Erbbauzins- als auch die Anpassungsvereinbarung gelöscht. Das bedeutet, dass kein Erbbauzinsanspruch mehr geltend gemacht werden kann.

Das Erbbaurecht besteht noch, aber ohne Erbbauzins. Damit bleibt das Grundstück weiterhin belastet.

Der Wert des Grundstücks wäre in diesem Fall niedriger als ein unbelastetes Grundstück. Die Bewertung orientiert sich am zukünftigen Rückfallwert, da nach Ablauf der Restlaufzeit (bis zum 31.12.2092) das Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden an den Eigentümer zurückfällt.

Der Grundstückswert setzt sich aus dem abgezinsten Rückfallwert zusammen:

$$R = \text{Bodenwert} / (1 + i)^t$$

wobei:

- Bodenwert = Wert des unbebauten Grundstücks
- i = Kapitalisierungszinssatz
- t = Restlaufzeit des Erbbaurechts
- Da kein Erbbauzins mehr gezahlt wird, fällt dieser Faktor aus der Bewertung weg.

Gegeben:

- Bodenwert = 80.000 €
- Laufzeit bis 31.12.2092 → heutiges Jahr = 2025, also $t = 2092 - 2025 = 67$ Jahre
- Kapitalisierungszinssatz $i = 4,0 \% = 0,04$ (Ansatz gemäß Erbbaurechtsvertrag §13 Ziffer 1)

Daraus berechnet sich der abgezinsten Rückfallwert:

$$R = 80.000 / (1,04)^{67}$$

Der abgezinste Rückfallwert beträgt 5.779 €.

Damit ergibt sich die **Bewertung** der eingetragenen **Erbbaurechtsbelastung** mit Bodenwert aktuell 80.000 € abzüglich Rückfallwert von 5.779 € im Ergebnis mit rd. **74.220 €**.

Das bedeutet: Obwohl das Grundstück im Jahr 2092 einen **Bodenwert** von 80.000 € haben könnte, entspricht dieser Wert aus heutiger Sicht – unter Berücksichtigung des 4 % Abzinsungssatzes – nur etwa rd. **5.780 €**.