

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 Amtsgericht Blomberg einsehen.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Einfamilien-Wohnhaus mit Garage  
Steindrift 3, 32683 Barntrup – Sonneborn  
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 02.10.2024



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.08.2024 ermittelt mit

**68.000 Euro**

Az.: 006 K 014/23

## **Beschreibung**

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Steindrift 3 32683 Barntrup
<b>Grundbuch von Barntrup:</b>	Blatt: 991
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Sonneborn Flur: 6 Flurstück: 169 Größe (m <sup>2</sup> ): 753
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Blomberg Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
<b>Eigentümer:</b>	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX <b>und</b> XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX <b>und</b> XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  - in Erbengemeinschaft -
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>68.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>28.08.2024</b>

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus .....	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Einfamilienhaus .....	14
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	18
Sachwert sonstiger Anlagen .....	18
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	19
Ertragswert .....	20
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	22
Haftungsausschluss .....	23
Anlage Bilder .....	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

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	28.08.2024
Wertermittlungsstichtag	28.08.2024

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: um 1900 (geschätzt)	
Wohn- / Nutzfläche	123,00 m <sup>2</sup> / 0,00 m <sup>2</sup>

Summe Sachwert gesamt:	67.600 Euro
Rohertrag	7.200,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.022,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Vervielfältiger	8,75
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Sachwertfaktor	0,800
Baumängel und Schäden	13.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	Abstandsflächenbaulast
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	552,85 Euro / m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert</b>	<b>47.500 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>62.400 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>68.000 Euro</b>
---------------------	--------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	006 K 014/23
Ortstermin:	28.08.2024
Wertermittlungstichtag:	28.08.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Straße 1 32825 Blomberg
Eigentümer:	- in Erbengemeinschaft - XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Steindrift 3 32683 Barntrup
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	753 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	16.07.2024
Amtsgericht:	Blomberg
Grundbuch:	Barntrup
Blatt:	991
<b>Grundbuch (Eintrag Nr: 4)</b>	
Gemarkung:	Sonneborn
Flur:	6
Flur / Flurst.:	169
Größe (m <sup>2</sup> ):	753
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Steindrift 3

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

- Lfd. Nr. 1 gelöscht  
 Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 K 14/23).  
 Eingetragen am 17.11.2023.  
 Lfd. Nr. 3 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 6 L 2/23).  
 Eingetragen am 17.11.2023.

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	
Einfamilienhaus	1900	123	374	374	
<b>Summe gesamt:</b>		<b>123 m<sup>2</sup></b>	<b>374 m<sup>2</sup></b>	<b>374 m<sup>2</sup></b>	

Maß der baulichen Nutzung: **0,50**

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit Teilkeller und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Zum Baujahr liegen keine konkreten Informationen vor. Die Bauart mit dem sichtbarem Fachwerk in der ehemaligen Diele und die Bauzeichnungen aus 1948 lassen eine historische Baustruktur erahnen. Augenscheinlich sind nach dokumentierten Umbaumaßnahmen im Jahr 1948 auch in den 1990er-Jahren Modernisierungen (Wand- u. Bodenbeläge) incl. Heizungserneuerung durchgeführt worden.

Das Gebäude befindet sich, trotz dessen es seit 2016 unbewohnt ist, in einem insgesamt altersentsprechendem Zustand.

Die Aussenanlage im Bereich des Hauszugangs ist gepflegt, der Rest der Aussenanlage ist stark verwildert.

## **Allgemeine Objektdaten**

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 16.07.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### **Ortsbesichtigung:**

#### Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: Detlef Korf als Sachverständiger - weitere Beteiligte waren nicht vor Ort - der Zugang wurde durch Schlüsselübergabe durch den Zwangsverwalter ermöglicht.

#### 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 zu Grunde.

### **Wertermittlungsstichtag: 28.08.2024**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 16.07.2024
- Auszug aus der Flurkarte vom 07.08.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Stadt Barntrup über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

Ein **Energieausweis** lag beim Ortstermin nicht vor.

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

Lt. Aussage des Zwangsverwalters, RA Stodolka in der Kanzlei Schafmeister & Partner in Detmold, sind Miet-/Pachtverträge 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):

Bartrup befindet sich mit ca. 8600 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, direkt angrenzend an dem niedersächsischen Landkreis Hameln-Pyrmont, ca. 20 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraßen 66 und 1. Busanbindungen und ein Busbahnhof sind in Bartrup vorhanden. Der nächste Bahnhof mit Zuganbindungen befindet sich in ca. 15 km Entfernung in Bad Pyrmont. Flughafenverbindungen befinden sich in Hannover (ca. 80 km) bzw. Paderborn (ca. 70 km).

#### Umgebung (kleinräumige Lage):

Sonneborn ist eines der 5 Ortsteile der Stadt Bartrup und liegt mit ca. 900 Einwohnern umgeben von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Industriefirmen sowie diverse andere Unternehmen befinden in naher Entfernung in Bartrup. Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt in einer Wohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zur B1. Ein Dorfladen ist fußläufig erreichbar und eine Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m entfernt.

### Grundstück:

Größe: 753 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist schiefwinklig.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von der Straße „Steindrift“ in südwestlicher Richtung stark abfallend.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Straße „Steindrift“, diese ist in ortsüblicher Weise allein mit der Bitum-Fahrbahn vollständig ausgebaut. Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt teilweise über das Flurstück 163, das im Eigentum der Stadt Bartrup steht. Die Pkw-Zufahrt zur Garage erfolgt über die Straße „Am Oberen Brunnen“ und von dort über das Flurstück 168, das sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Bartrup befindet. 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:

Im Baulastenverzeichnis ist, gemäß Auskunft vom 07.08.2024, eine Abstandsflächenbaulast in Größe von 10,5 m<sup>2</sup> zu Gunsten des Flurstücks 169 am 20.04.1989 eingetragen. Den Werteeinfluss beurteile ich als neutral.

## Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr: um 1900  
BGF: 374 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 123 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Außenwände: Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk. Fassade dreiseitig verkleidet mit Kunststoffpaneele.

Innenwände: Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk

Decken: Holzbalkendecken

Dächer: geneigtes Dach / Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Braas-Betonpfannen / Folie. Zinkrinnen und -fallrohre.

Treppen: Treppen einläufig in Holz

Dämmungen: nicht feststellbar

### **Ausstattung:**

Fenster: Holzfenster als Verbundfenster bzw. EG rechts 2 Kunststofffenster mit Verbundglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall.

Fußböden: Wohn-/Schlafbereich mit Textil- oder Kunststoffbelag, sanitäre Räume mit Fliesen. Heizungs- u. Hausanschlussraum mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

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

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause, ein Handwaschbecken, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Acryltüre, Boden-WC mit Spülkasten

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, Leitungen weitgehend in Leerrohren verlegt.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann Typ Litola L017, Baujahr 1990, Heizkessel als Niedertemperaturkessel; Flachheizkörper mit/ohne Thermostatventilen in fast allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung.

Sonstiges: Nach vorliegenden Informationen ist das Objekt teilunterkellert (Gewölbekeller). Der Zugang im EG-Boden war aufgrund vorhandenem PVC-Bodenbelag nicht zugänglich.

Außenanlagen: Hauszuwegung in Betonsteinpflaster mit angrenzender Rasenfläche und Heckeingrenzung. Die weitere Aussenanlage ist verwildert und nicht begehbar.

Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Die teilweise geringen Raumhöhen und der Grundriss mit teilweise vorhandenen Durchgangs- bzw. gefangenen Räumen schränken die Nutzungsmöglichkeit ein bzw. entsprechen nicht/nur bedingt den heutigen Wohnanforderungen.

### **Baumängel und -schäden:**

Kellergeschoß: Nach vorliegenden Informationen ist das Objekt seit 2016 unbewohnt. Entsprechend sind keine Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt worden. Die Funktionalität der Ver- und Entsorgungseinrichtungen konnte nicht überprüft werden.

## 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 4030028  
 Entwicklungszustand Baureifes Land  
 Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Dorfgebiet  
 Geschosshöhe I Fläche 600 m<sup>2</sup>  
 Die zum Richtwert abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 97.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	374,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,50
Geschossfläche Bestand:	374,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,50
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:	-3,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor: 0,97**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	65,00 Euro / m <sup>2</sup>
GFZ:	0,33
Faktor:	0,97
<b>Bodenwert (65,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,97):</b>	<b>63,05 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	753 m <sup>2</sup>

<b>Bodenwert gesamt (753 m<sup>2</sup> x 63,05 Euro / m<sup>2</sup>):</b>	<b>47.477 Euro</b>
<b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>47.500 Euro</b>

# Sachwert Einfamilienhaus

## 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, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 158,70 Euro**

Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 103,50 Euro**

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,90 Euro**

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 78,10 Euro**

Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,90 Euro**

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 34,50 Euro**

Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 63,90 Euro**

Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	790,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 62,10 Euro**

Beschreibung:	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 44,40 Euro**

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  
 NHK: 690,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,  
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und  
 Kippsicherungen  
 NHK: 790,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 65 Jahre  
**Standardstufe, interpoliert: 2,1**  
**NHK errechnet: 697,00 Euro**

NHK gewählt: 697,00 Euro/m<sup>2</sup>

### 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: 645,00 Euro/m<sup>2</sup>

### Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude  
 Basis: 2015 = 100  
 Index zum Stichtag (Februar 2024): 163,30  
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901  
 163,30 / 0,901 = 181,243

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1900  
 Stichtag: 2024  
 Alter zum Stichtag: 124 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach  
 Restnutzungsdauer rechn.: -44 Jahre  
 erhöht/verkürzt um: 54 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 10 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 87,5 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
374	x	645,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,8124	=	437.205,25 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):  
18.000,00 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 455.205,25 Euro

Alterswertminderung (87,5 %) 398.304,59 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 56.900,66 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):  
9.104,11 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (87,5 %):  
7.966,10 Euro

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

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:  
5.138,01 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 62.038,67 Euro**

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert),  
gerundet auf 3 Stellen: 62.000,00 Euro**

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Teilkeller		1,00 Euro	10000,00	10.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 10.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8124 18.124,00 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 4 Stellen) : 18.000,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Fertigarage		1,00 Euro	4000,00	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)

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Wert</b>
1	Einfamilienhaus	62.000,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	62.000,00 Euro
	Bodenwert:	47.500,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	109.500,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,800 =	87.600,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	87.600,00 Euro
	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>	
	Minderung / Baumängel und Schäden: individuell (-14,8 %) allgemeiner Instandhaltungsstau	- 13.000,00 Euro
	Sonstiges: Beräumungskosten -7,99 %	-7.000,00 Euro
	Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-20.000,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt:	67.600,00 Euro
	<b>Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>	<b>67.600,00 Euro</b>

## Ertragswert

### Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)
- unbewohnt-	4,67	manuell	123,03	575,00	6.900,00	2,50

Zwischensumme: 6.900,00 Euro

Garagen: 1 Stpl.  
25,00 Euro / Stpl. → 300,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 7.200,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 7.200,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 21,00 % 11,78 Euro / W-/NFL 1.449,00 Euro  
Instandhaltungskosten  
(Garagen / Stellplätze): 23,00 % 69,00 Euro / W-/NFL 69,00 Euro  
Verwaltungskosten: 5,00 % 2,93 Euro / W-/NFL 360,00 Euro  
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,17 Euro / W-/NFL 144,00 Euro

Miet-Reinertrag: 42,10 Euro / W-/NFL 5.178,00 Euro

**Miet-Reinertrag: 5.178,00 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

**Nutzung** **Zins [%]**  
- eigengenutzt - 2,50 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,50 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
47.500,00 Euro 1.187,50 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 3.990,50 Euro**

Restnutzungsdauer: 10 Jahre  
Zinssatz: 2,50 %  
Vervielfältiger: 8,75

**Gebäudeertragswert: 34.916,88 Euro**

zzgl. Bodenwert: 47.500,00 Euro

**Ertragswert: 82.416,88 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 82.416,88 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Minderung / Baumängel und Schäden:		
individuell (-15,8 %)		
allgemeiner Instandhaltungsstau		- 13.000,00 Euro
Sonstiges:		
Beräumungskosten	-8,49 %	-7.000,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-20.000,00 Euro
<b>Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>		<b>62.400,00 Euro</b>

**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor:	9,00	64.800,00 Euro
---------	------	----------------

## Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

### Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

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

### Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	47.500 Euro
Sachwert:	67.600 Euro
Ertragswert:	62.400 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>67.600 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>68.000 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 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 02.10.2024

**finanz-domicil**

Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln  
Tel. 0575196 68 0 - Fax 0575196 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-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: Nordansicht



Bild: 2 / 16

Beschreibung: Einzelgarage mit Erreichbarkeit über das städtische Flurstück 168 - im Hintergrund das Wohnhaus in Hanglage



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: Hauseingangsdiele



Bild: 4 / 16

Beschreibung: EG-Wohnen



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: EG Diele mit Hinterausgang



Bild: 6 / 16

Beschreibung: Viessmann-Zentralheizung



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: EG-Bad



Bild: 8 / 16

Beschreibung: EG-Küche



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: EG-Zimmer (2,30 h)



Bild: 10 / 16

Beschreibung: OG-Flur mit Treppenaufgang



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Bartrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: OG-Flur



Bild: 12 / 16

Beschreibung: OG-Wohnzimmer



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: OG-Zimmer



Bild: 14 / 16

Beschreibung: OG-Zimmer



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Bartrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Beschreibung: OG-Bodenraum mit Zugang zum DG



Bild: 16 / 16

Beschreibung: Dachboden



## Anlage:

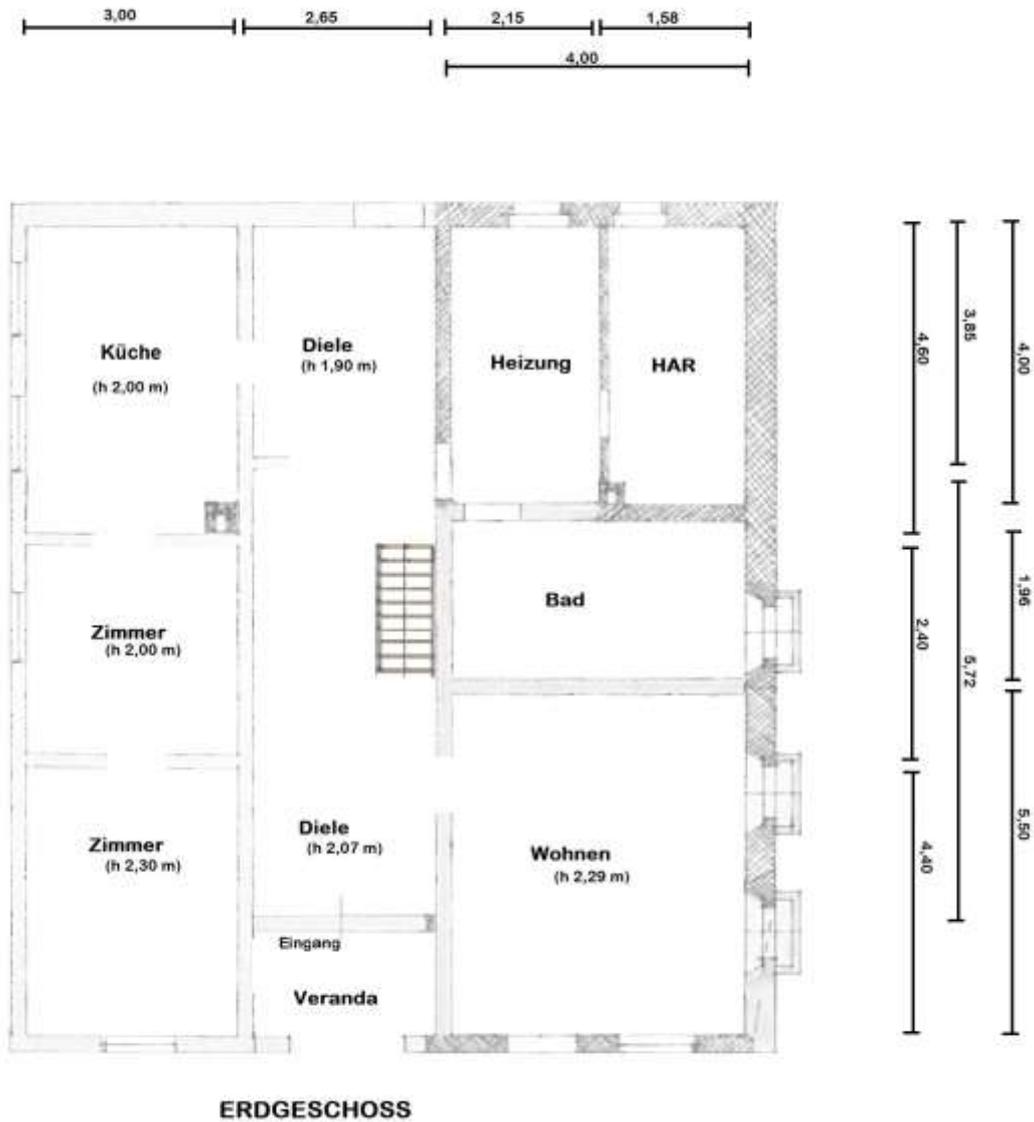
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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 / 5

Beschreibung: Grundrisssskizze Erdgeschoss



## Anlage:

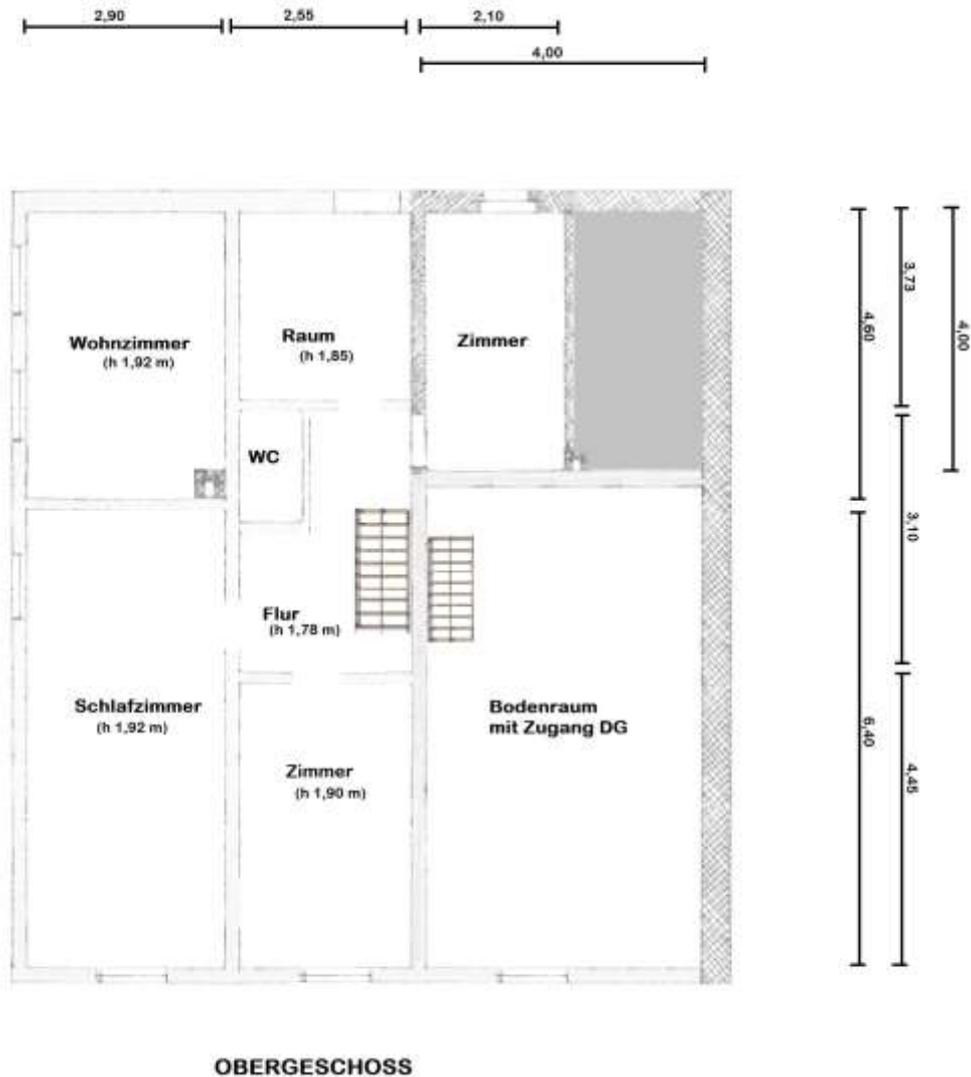
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Bartrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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 / 5

Beschreibung: Grundrisssskizze Obergeschoss



**Anlage:**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Anlage: 3 / 5

Beschreibung: Wohnflächenberechnung

**Objekt: Steindrift 3**  
**32683 Barntrup-Sonneborn**

**Wohnflächenberechnung****Erdgeschoss:**

Zimmer	4,40 m	x	3,00 m	=	13,200 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,40 m	x	3,00 m	=	7,200 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,60 m	x	3,00 m	=	13,800 m <sup>2</sup>
Wohnen	5,50 m	x	4,00 m	=	22,000 m <sup>2</sup>
Bad	1,96 m	x	4,00 m	=	7,840 m <sup>2</sup>
Diele	5,72 m	x	2,65 m	=	15,158 m <sup>2</sup>
Diele	3,85 m	x	2,65 m	x 50%	= 5,101 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Erdgeschoss:****84,299 m<sup>2</sup>****Obergeschoss:**

Zimmer (Höhe 1,90 m)	4,45 m	x	2,55 m	x 50%	= 5,674 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer (Höhe 1,92 m)	6,40 m	x	2,90 m	x 50%	= 9,280 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer (Höhe 1,92 m)	4,60 m	x	2,90 m	x 50%	= 6,670 m <sup>2</sup>
Raum (Höhe 1,85 m)	3,73 m	x	2,55 m	x 50%	= 4,756 m <sup>2</sup>
Flur mit WC (Höhe 1,78 m)	3,10 m	x	2,55 m	x 50%	= 3,953 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,00 m	x	2,10 m	=	8,400 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Obergeschoss:****38,732 m<sup>2</sup>****GESAMTWOHNFLÄCHE****123,031 m<sup>2</sup>**

## Anlage:

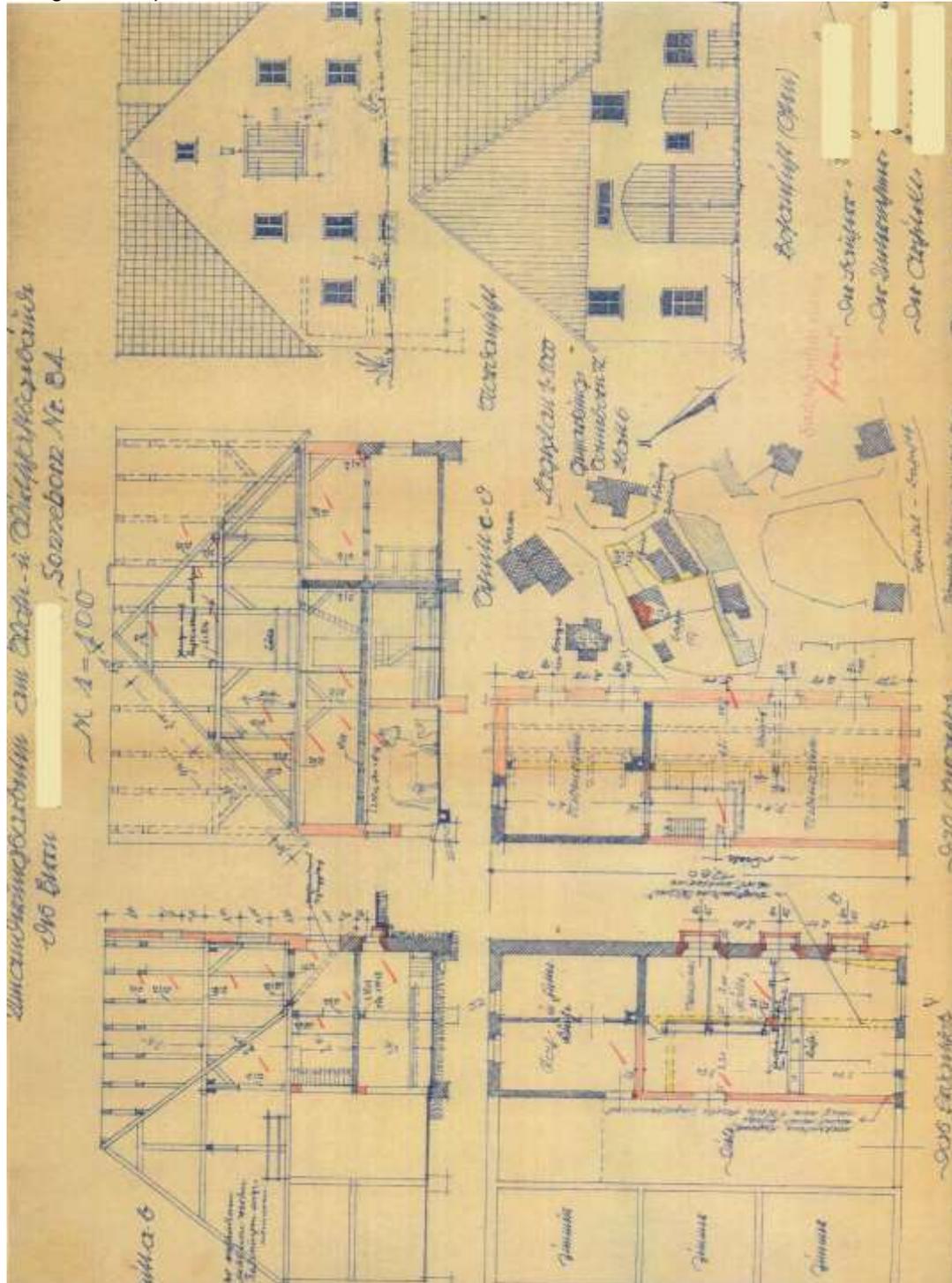
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrop

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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 / 5

Beschreibung: Umbauplan aus 1948



**Anlage:**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Steindrift 3, 32683, Barntrup

Aktenzeichen: 006 K 014/23

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

Anlage: 5 / 5

Beschreibung: Baulast-Text

<b>Baulastenverzeichnis Kreis Lippe</b>		BlattNr: BTSO00037	
07. Aug. 24		Seite 1	
Steindrift	<b>Haus-Nr.: 3</b>	<b>Haus-Nr. bis:</b>	
Gemarkung: Sonneborn		Flur: 6	Flurstück: 0169/000
Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung	
I	Die auf dem Flurstück 167, Flur 6 der Gemarkung Sonneborn an der Grenze zum Flurstück 169 für die Errichtung eines Abstellraumes fehlende Abstandsfläche in Größe von 10,50 m <sup>2</sup> wird - wie im vorliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt - auf das Flurstück 169 übernommen, auf dort vorgeschriebene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut.		
	<b>Datum Eintragung:</b> 20.04.1989		
	<b>Begünstigte Flurstücke:</b>		
	Gemarkung: Sonneborn	Flur: 6	Flurstück: 0167/00