

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. 05235/9694-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Wohn- und Geschäftshaus
Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop
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 23.06.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.04.2025 ermittelt mit

318.000 Euro

Az.: 21 K 14-24
Fertigung 2 von 2

Beschreibung

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Grundstücksadresse: Bahnhofstraße 1
32683 Barntrop

Grundbuch von Barntrop: Blatt: 2088

Kataster:
Gemarkung: Barntrop
Flur: 15
Flurstück: 136
Größe (m²): 437

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg
Kolberger Str. 1
32825 Blomberg

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 318.000 Euro

Wertermittlungsstichtag: 08.04.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Wohn- und Geschäftshaus	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Wohn- und Geschäftshaus	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	16
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	17
Sachwert sonstiger Anlagen	17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	18
Ertragswert	19
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	21
Haftungsausschluss	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage Bilder	30
Anlage Bilder	31
Anlage Bilder	32
Anlage Bilder	33
Anlage:	34
Anlage:	bis 42

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	08.04.2025
Wertermittlungsstichtag	08.04.2025

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Baujahr: 1898	
Wohn- / Nutzfläche	261,00 m ² / 240,00 m ²

Summe Sachwert gesamt:	320.100 Euro
Summe Ertragswert gesamt:	314.900 Euro
Sachwert: 50 %	160.050 Euro
Ertragswert: 50 %	157.450 Euro
Sach- und Ertragswert kombiniert:	317.500 Euro
Rohertrag	28.800,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 7.596,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,57 %
Vervielfältiger	14,60
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Sachwertfaktor	0,920
Baumängel und Schäden	30.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	2 begünstigende Baulasten und eine Wegerechtsbelastung---
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.218,39 Euro / m ²

Bodenwert	78.000 Euro
------------------	--------------------

Verkehrswert	318.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	21 K 14-24
Ortstermin:	08.04.2025
Wertermittlungsstichtag:	08.04.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1, 32825 Blomberg
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bahnhofstraße 1 32683 Barntrup
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	437 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	20.02.2025
Amtsgericht:	Blomberg
Grundbuch:	Barntrup
Blatt:	2088

Grundbuch (Eintrag Nr: 5)

Gemarkung:	Barntrup
Flur:	15
Flur / Flurst.:	136
Größe (m²):	437
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bahnhofstraße 1

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 Dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 768/335 Kartenblatt 4 ist das Recht eingeräumt, den Raum, welcher zwischen den auf den Parzellen 768/335 und 769/335 Kartenblatt 4 errichteten Häusern liegt, gemeinschaftlich mit dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 769/335 bis zu den beiden Grenzsteinen zu benutzen. Eingetragen am 5. Dezember 1902 und umgeschrieben am 11. März 1974
- Lfd. Nr. 2 bis 7 gelöscht
- Lfd. Nr. 8 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 L 1/24). Eingetragen am 08.01.2025
- Lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 14/24). Eingetragen am 10.01.2025

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzfläche:	GF:	BGF:	
Wohn- und Geschäftshaus	1898	501	504	788	
Summe gesamt:		501 m²	504 m²	788 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **1,15**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Teilkeller, ausgebautem Dachgeschoss und ein- bis zweigeschossigen Anbau in Massivbauweise bebaut.

Für die gewerbliche Nutzung (ehem. Apotheke) stehen neben dem Ladenlokal mit sep. Zugang von der Bahnhofstraße auch Büroräume, ein Mitarbeiter-WC sowie Lagerräume im Erdgeschoss zur Verfügung.

Die großzügige Wohneinheit mit Zugang über den getrennten Hauseingang bzw. durch die Garage erstreckt sich über das innenliegende Treppenhaus vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss des Altbaus.

Nach Darstellungen aus der Bauakte vom Kreis Lippe bzw. der vom Zwangsverwalter verwalteten Objektunterlagen ergibt sich folgende Historie:

- Baujahr um 1898
- Wegerechtseintragung zwischen den Häusern am 05.12.1902
- Zeichnungen zur baulichen Erweiterung vom 10.03.1934
- Umbau Wohn- und Geschäftshaus vom 12.04.1979
(mit Austausch der Holzbalkendecken in Stahlträgerdecken)
- Einbau Apotheke mit entsprechender Nutzungsänderung vom 26.08.1981
(mit Einbau Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss)
- Umbau / Aufstockung Anbau vom 08.12.1992
- Letzte Modernisierungen mit EG-Grundrissänderung zur Erreichung der Trennungsmöglichkeit von Wohn- und Gewerbeinheit erfolgten 2007

Die Ausstattung des Gebäudes ist, insbesondere unter Berücksichtigung der Ausführungsjahre, als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Vermarktbarkeit ist aufgrund der geringen Nachfragesituation nach Gewerbefläche im Ortskern von Barntrup und der überdimensionierten Wohnfläche mindestens als eingeschränkt zu beurteilen.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 20.02.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen.
Anwesend waren: Detlef Korf als Gutachter. Der Objektzugang wurde durch das Büro des Zwangsverwalters ermöglicht.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigelegten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungstichtag: 08.04.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 20.02.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 26.03.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Zwangsverwalters
- Mündliche Auskunft der Stadt Barntrup über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist unbewohnt und es wird auch kein Gewerbebetrieb geführt.
Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

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

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden. Vorhandene bewegliche Gegenstände sind, so wie Bäumungskosten, in der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

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

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):

Barntrop befindet sich 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 Barntrop vorhanden. Der nächste Bahnhof mit Zuganbindungen befindet sich in ca. 15 km Entfernung in Bad Pyrmont. Flughafenverbindungen befinden sich in Hannover, ca. 80 km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Stadt Barntrop ist mit ca. 5700 Einwohnern eine der 5 Ortsteile der gleichnamigen Stadt Barntrop (insgesamt ca. 8600 Einwohner). Barntrop liegt umgeben von Landwirtschaftlichen Flächen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Industriefirmen sowie diverse andere Unternehmen befinden sich direkt vor Ort. Das zu bewertende Objekt befindet sich in zentraler Lage in Barntrop, an einer Hauptstraße nahe des Kreuzungsbereiches im Ortskern. Der Busbahnhof befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Grundstück:

Größe: 437 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist beinahe rechteckig und hat eine Straßenfrontlänge von ca. 13,50 m.

Bodenverhältnisse:

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

Erschließung:

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

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/20 „Stadtkern Barntrop“, der seit dem 11.02.1991 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Kerngebiet
- und anderes

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Im Baulastenkataster beim Kreis Lippe sind 2 begünstigende Baulasteintragungen vorhanden:

Begünstigende Abstandsflächenbaulast Nr. 208

KREIS LIPPE **ALK-erfasst** **Aktenausfertigung**

Der Oberkreisdirektor 4930 Detmold, 17.05.1991
(PLZ, Ort, Datum)

Bauordnungs- und Hochbauamt

Az.: 63/30 BT 47/91

Baulastenverzeichnis von Barntrup

Baulastenblatt Nr. 208

Auf dem Baulastenblatt für das Grundstück

Gemarkung Barntrup Flur 15 Flurstück 227

(Barntrup) (Straße, Platz oder Weg und Hausnummer)

ist folgendes eingetragen worden:

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Die auf dem Flurstück 136, Flur 15 der Gemarkung Barntrup an der Grenze zum Flurstück 160 für den Umbau bzw. die Aufstockung des vorhandenen Anbaus der Stadtbibliothek fehlende Abstandsfläche in Größe von 22,90 m² wird - wie im vorliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt - auf das Flurstück 160 übernommen, auf dort vorgeschriebene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut.	

Begünstigende Wegerechtsbaulast Nr. 334

ALK-erfasst **Kreis Lippe Der Landrat**

Aktenausfertigung

Az.: 63 16 BT 10/18

Kreis Lippe Der Landrat
Felix-Fechenbach-Str. 5
D-32756 Detmold
fon 05231 82-0
www.lippe.de

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe **21.03.18**

BlattNr: **BTBT00334** **Seite 1**

Auf dem Baulastenblatt für das Grundstück

Gemarkung Barntrup, Flur 15, Flurstück 0227/000
Barntrup, Mittelstraße 2

ist folgendes eingetragen worden:

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Wegerecht Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Zuwegung zu dem Flurstück 136, Flur 15 der Gemarkung Barntrup wird die im Lageplan grün dargestellte Fläche auf dem Flurstück 227, Flur 15 der Gemarkung Barntrup zur Verfügung gestellt, nicht überbaut und von sonstigen Hindernissen freigehalten.	

Datum Eintragung: 21.03.2018

Begünstigte Flurstücke:

Gemarkung Barntrup, Flur 15, Flurstück 0136/000
Barntrup, Bahnhofstraße 1

Gebäudebeschreibung **Wohn- und Geschäftshaus**

Baujahr: 1898
BGF: 788 m²
Wohn-/Nutzfläche: 501 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein 50-60 cm, in den Geschossen 38 cm - teilweise gedämmt

Innenwände: Innenwände in Ziegelmauerwerk; Kellergeschoss 25 cm, in den Geschossen 12 bis 25 cm

Decken: Stahlbetondecke mit Estrich / Trittschalldämmung

Dächer: geneigte Dächer / Satteldächer / Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Doppelfalzziegel

Treppen: Treppen einläufig, mit Zwischenpodest / Treppenlauf massiv mit Marmorbelag

Dämmungen: Dachkonstruktion/Dachboden gedämmt

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre, aufgedoppelt, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt, Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

Fenster: Holzfenster als Kastenfenster mit Sprossen (überwiegend aus den 1980er-Jahren bzw. OG-Anbau 1992), ein- oder mehrflügelig, lackiert, Fensterbrett überwiegend in Naturstein, außen teilweise in Stahlblech verzinkt und gestrichen, Vorbau-Rollläden teilweise im OG-Anbau.

Fußböden: Kellergeschoss; mit Fliesenbelag / Erdgeschoss; Eingangsbereich und WC mit Fliesen, ansonsten Laminat (Ladenlokal teilweise Marmor sichtbar-Rest durch Laminat verdeckt) bzw. Flur zur Garage mit Parkett aus 2007 / Geschoße mit Marmor oder Parkett bzw. Bad mit Fliesen

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Holzverschalung. Sanitäre Räume überwiegend deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel

Sanitäre Einrichtungen: Insgesamt 4 Bäder und 2 WC's in unterschiedlichen Ausführungen - siehe Fotos in der Anlage

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 / in Wohn- und Schlafräumen, Gebäude mit Kabel- und DSL-Anschlüssen, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung:	Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung der Marke Buderus, Typ G224LP, Baujahr 1995, Fussbodenheizung im Erd- und Obergeschoss / Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Dachgeschoss bzw. Treppenhaus. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserkessel der Marke Sieger mit 500 Litern.
Sonstiges:	Nach Aktenlage sind 1992 sechs Flachkollektoren Typ SOL180 von Stiebel-Eltron zur Brauchwassererwärmung installiert worden. Das Vorhandensein sowie die Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden.
Außenanlagen:	Die Hoffläche ist vollständig mit Beton-Verbundsteinpflaster versiegelt.
Beurteilung:	Das Gebäude weist einen den Um- und Ausbaujahren überdurchschnittlichen Zustand auf. Die laufenden Instandhaltungen werden jedoch offensichtlich längerfristig nicht mehr durchgeführt. Entsprechend zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen und insbesondere im Obergeschossübergang zum Anbau Baumängel/Bauschäden - mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

Baumängel und -schäden:

Mauerwerk:	Putz-/Mauerwerksschäden durch Feuchte- oder Frosteinwirkung im 1.OG Zwischenflur zum Wohnbereich im Anbau und im Uassenwandbereich eines Kellerraumes
Fenster/Türen:	Holzfenster mit abblättrender Lackierung /Verwitterung, Verglasung teilweise gesprungen / Isolierglas teilweise mit schadhafter Abdichtung dadurch Glas mit Eintrübungen, Undichtigkeit der Lichtkuppel
Sanitäre Einrichtungen:	Korrosion an wasserführenden Leitungen
Schall- und Wärmeschutz:	Neben vorhandenem allgemeinen Instandhaltungsstau genügen folgende Bauteile nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes: - Außenwände (teilweise) - Dach - Fenster und Türen - Isolierung von Zu- und Ableitungen

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein
Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 4030008

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Kerngebiet

Geschosszahl I-II Geschossflächenzahl 0,8

Die nahezu 3-seitige Grenzbebauung mit eingeschränkter Hauszugangsmöglichkeit berücksichtige ich nach sachverständiger Einschätzung mit dem Umrechnungskoeffizienten 0,85 unter Pos. „Sonstiges“.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	504,00 m ²	GFZ zul.:	1,15
Geschossfläche Bestand:	504,00 m ²	GFZ vorh.:	1,15
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert: 1,00

Bewertungsgrundstück: 1,00

Faktor: 1,00

Anpassung für

Zeit: 0,00 %

Lage: 0,00 %

Grundstücksgröße: 0,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: -15,00 %

Anpassungsfaktor: 0,85

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025: 210,00 Euro / m²

GFZ: 0,58

Faktor: 0,85

Bodenwert (210,00 Euro / m² x 0,85): 178,50 Euro / m²

Grundstücksgröße: 437 m²

Bodenwert gesamt (437 m² x 178,50 Euro / m²): 78.005 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 78.000 Euro

Sachwert Wohn- und Geschäftshaus

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	860,00 Euro/m ²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

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

Baunebenkosten:

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

Indexermittlung:

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

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1898
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	127 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	21 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	21 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	73,8 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
788 m²	x	762,00 Euro/m²	x	1,8307	=	1.099.254,80 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	37.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	1.136.254,80 Euro
Alterswertminderung (73,8 %)	838.556,04 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	297.698,76 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (1,50 % vom Sachwert):	17.043,82 Euro
--	----------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (73,8 %):	12.578,34 Euro
--	----------------

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	2.500,00 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	6.965,48 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	304.664,24 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	304.700,00 Euro

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:	1898
Bewertungstichtag:	2025
Gebäudealter:	127 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-47 Jahre

Modernisierungselemente:

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

Modernisierungsgrad in Punkten: 4 von 20

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

Modifizierte Restnutzungsdauer:	21 Jahre
---------------------------------	----------

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Wohn- und Geschäftshaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Gaiben, Balkon, Dachterrasse		20.000,00 Euro	1,00	20.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 20.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8307 36.614,00 Euro

Neubauwert (gerundet auf 4 Stellen) : 37.000,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Wohn- und Geschäftshaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Sauna		1.000,00 Euro	1,00	1.000,00 Euro
	Einbauküche im Obergeschoss		1.200,00 Euro	1,00	1.200,00 Euro
	Bürotische, diverse Regale im KG und EG, Betten im DG, Leitern		300,00 Euro	1,00	300,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 2.500,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 2.500,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) : 2.500,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohn- und Geschäftshaus	304.700,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	304.700,00 Euro
	Bodenwert:	78.000,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	382.700,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,920 =	352.084,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	352.084,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individueller Ansatz über Alterswertminderung	- 8,52 %	- 30.000,00 Euro
Sonstiges	Beräumungskosten	-0,57 %	-2.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -32.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 320.084,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 320.100,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
Ladenlokal -leerstehend-	5,95	manuell	168,00	1.000,00	12.000,00	5,00
Wohnung -leerstehend-	4,96	manuell	262,00	1.300,00	15.600,00	2,50
Kellergeschoss/Lagerfläche -ungenutzt-	0,70	manuell	71,00	50,00	600,00	3,00

Zwischensumme: 28.200,00 Euro

Garagen-Stellplätze: 1 Stpl.
50,00 Euro / Stpl. → 600,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 28.800,00 Euro
Summe angemessene Miete: 28.800,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	21,00 %	11,82 Euro / W-/NFL	5.922,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	15,00 %	90,00 Euro / W-/NFL	90,00 Euro
Verwaltungskosten:	3,00 %	1,72 Euro / W-/NFL	864,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,50 %	1,44 Euro / W-/NFL	720,00 Euro

Miet-Reinertrag: 42,32 Euro / W-/NFL 21.204,00 Euro

Miet-Reinertrag: 21.204,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Ladenlokal -leerstehend-	5,00 %
Wohnung -leerstehend-	2,50 %
Kellergeschoss/Lagerfläche	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,57 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
78.000,00 Euro 2.784,60 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 18.419,40 Euro

Restnutzungsdauer: 21 Jahre
Zinssatz: 3,57 %
Vervielfältiger: 14,60

Gebäudeertragswert: 268.923,24 Euro

zzgl. Bodenwert: 78.000,00 Euro

Ertragswert: 346.923,24 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 346.923,24 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	individuell	- 8,65 %	- 30.000,00 Euro
Sonstiges	Beräumungskosten	-0,58 %	-2.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -32.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 314.900,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 12,00 345.600,00 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:	78.000 Euro
Sachwert:	320.100 Euro
Ertragswert:	314.900 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sach- und Ertragswert kombiniert:**

Sachwert:	50 %	160.050 Euro
Ertragswert:	50 %	157.450 Euro
Sach- und Ertragswert kombiniert:		317.500 Euro

Verkehrswert:	317.500 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	318.000 Euro

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- u. Geschäftshaus dessen Zuschnitt auf die Nutzung durch eine Partei schließen lässt, so dass der Mittelwert aus Sach- und Ertragswert für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Rinteln, den 23.06.2025

finanz-domicil

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

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

Nordwestansicht - Die über Baulastbegünstigung geregelte Grundstücks-/Garagenzufahrt ist aufgrund vorhandenem Fahnenmast mit Betonsockel nur eingeschränkt nutzbar.



Bild: 2 / 22

Ansicht von der Bahnhofstraße auf den Weg zwischen den Häusern (Bahnhofstraße 1 und 3)



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

Hauseingangsbereich



Bild: 4 / 22

Flur / Treppenhaus mit E-Zählerschrank



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

Kellerraum



Bild: 6 / 22

Heizungskeller



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

Kellerraum mit aufsteigender Feuchtigkeit im Aussenwandeckbereich



Bild: 8 / 22

EG-Laden



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22
EG-Garage

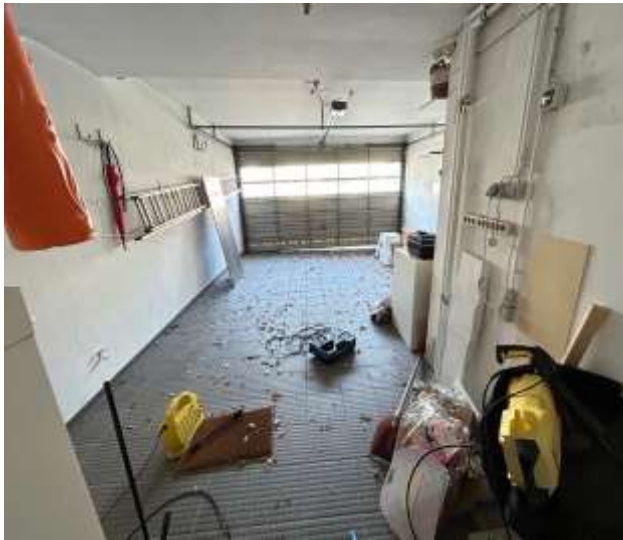


Bild: 10 / 22
OG-Essen mit Zugang zur Küche



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

OG-Zwischenflur mit Lichtkuppel zum Wohnbereich
im OG-Anbau



Bild: 12 / 22

OG-Bad im Anbau



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

OG-Zimmer im Anbau



Bild: 14 / 22

Treppenhaus vom OG ins DG



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

DG-Kinderzimmer



Bild: 16 / 22

DG-Bad



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22

DG-Flur zum Schlafzimmer (rechts Ankleide / links erst Wirtschaftsraum dann Bad)



Bild: 18 / 22
DG-Schlafen



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 22
DG-Bad



Bild: 20 / 22
DG-Bad mit BD / WC (links Dusche)



Anlage Bilder

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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: 21 / 22

Aussenwand im Zwischenflur des 1.OG zum Anbau
- starke Feuchtigkeitsschäden zur Dachterrasse



Bild: 22 / 22

Beispiel für Verwitterungsschäden der Holzfenster



Anlage:

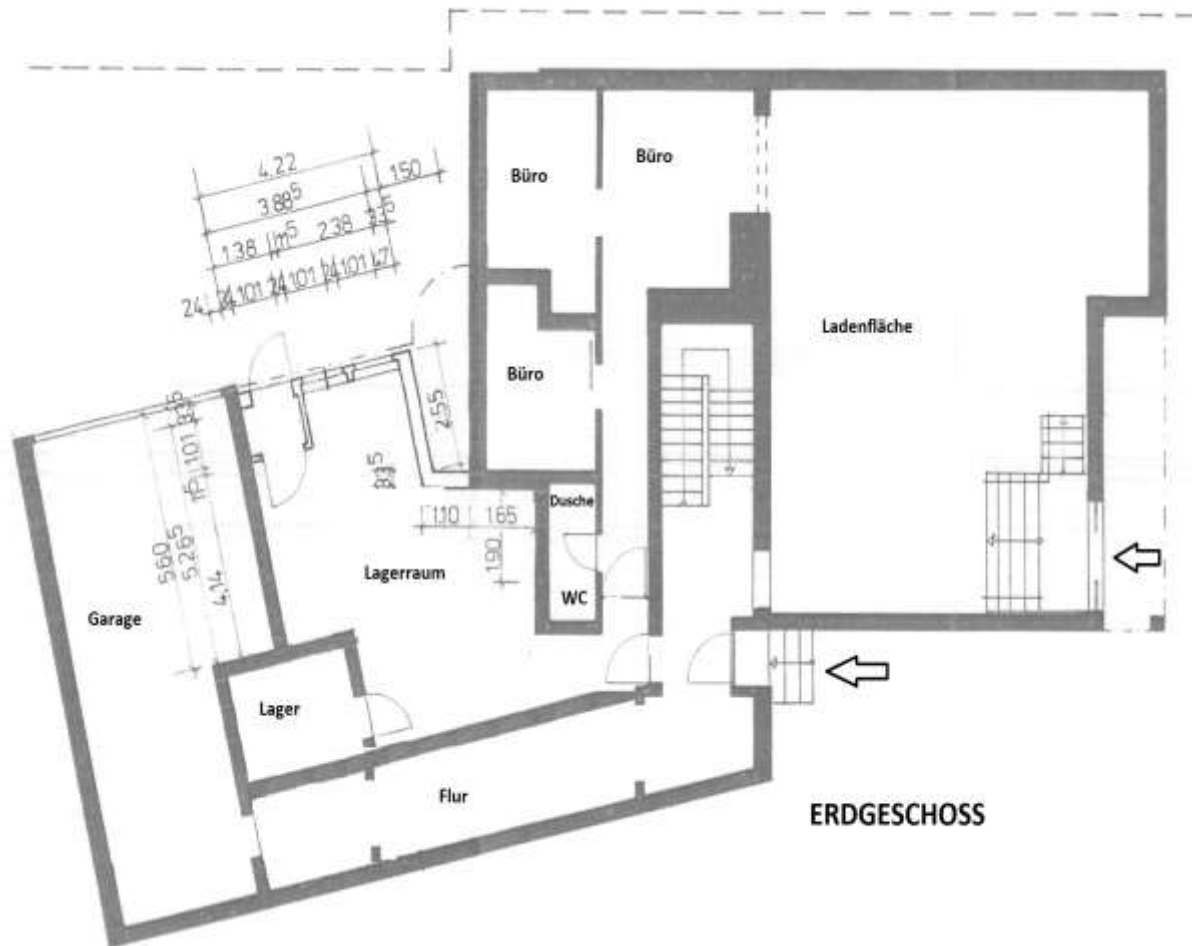
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

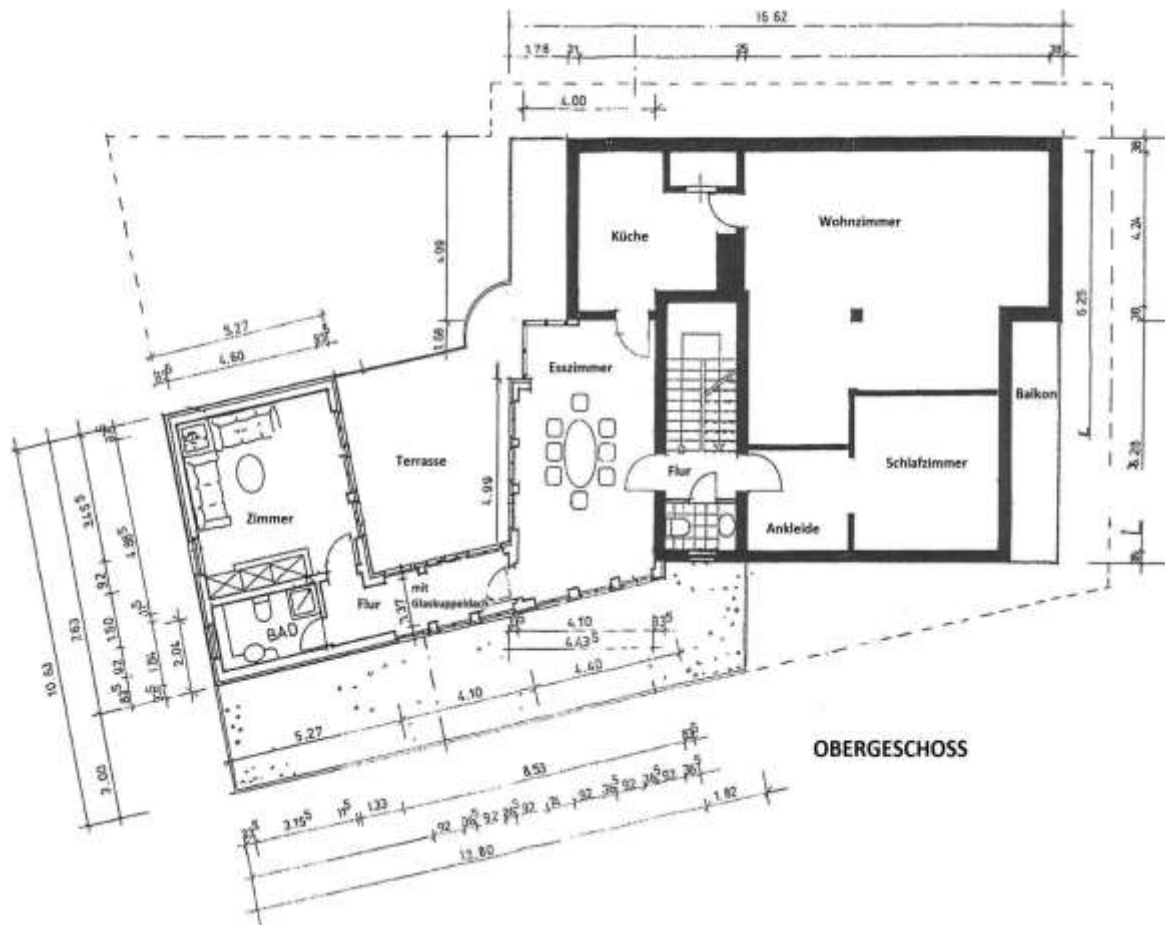
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Grundriss Obergeschoss



Anlage:

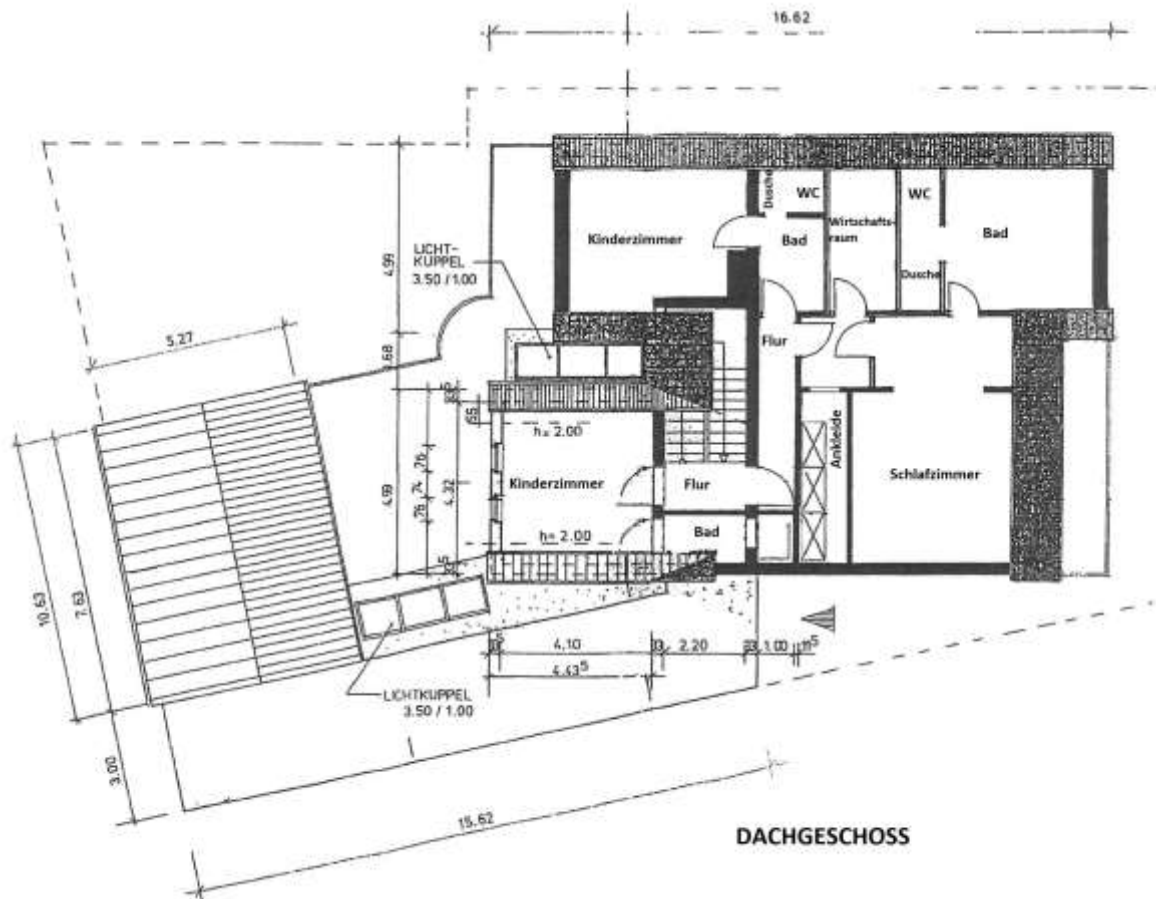
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

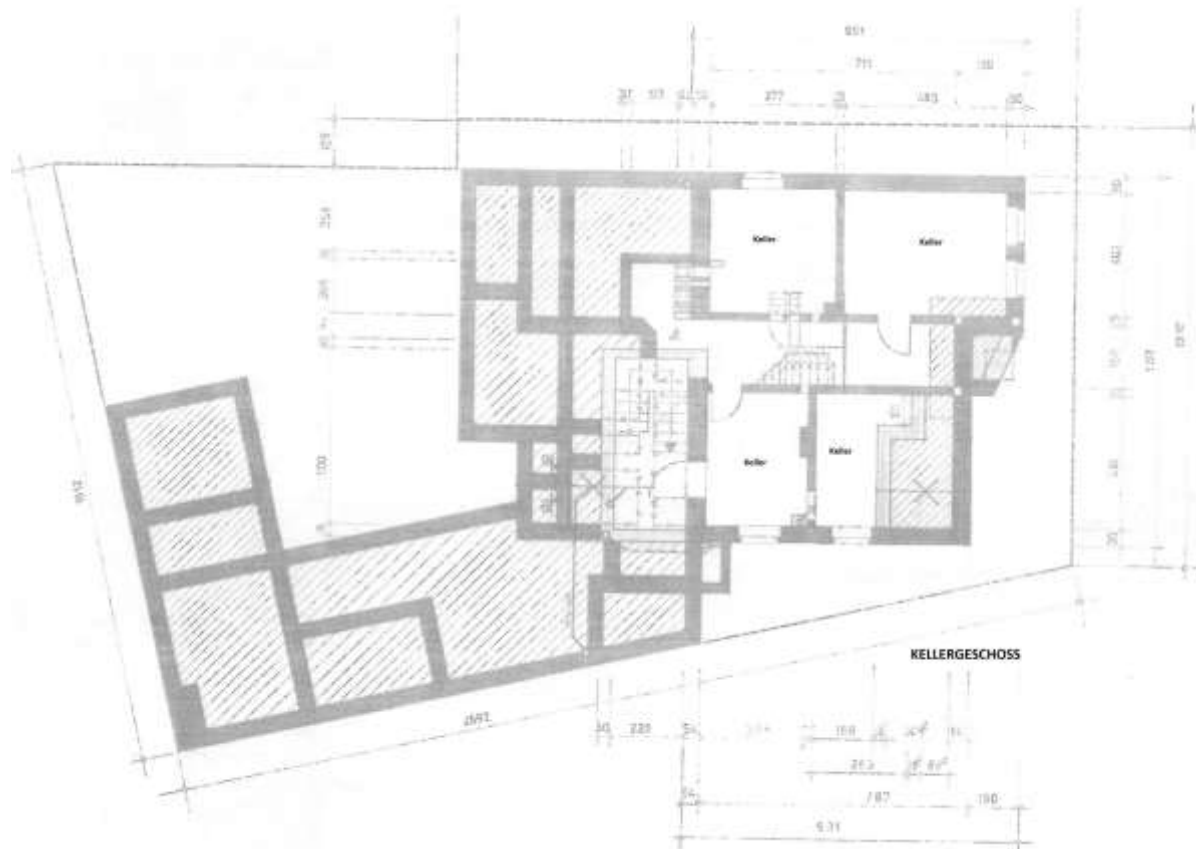
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Grundriss Kellergeschoss



Anlage:

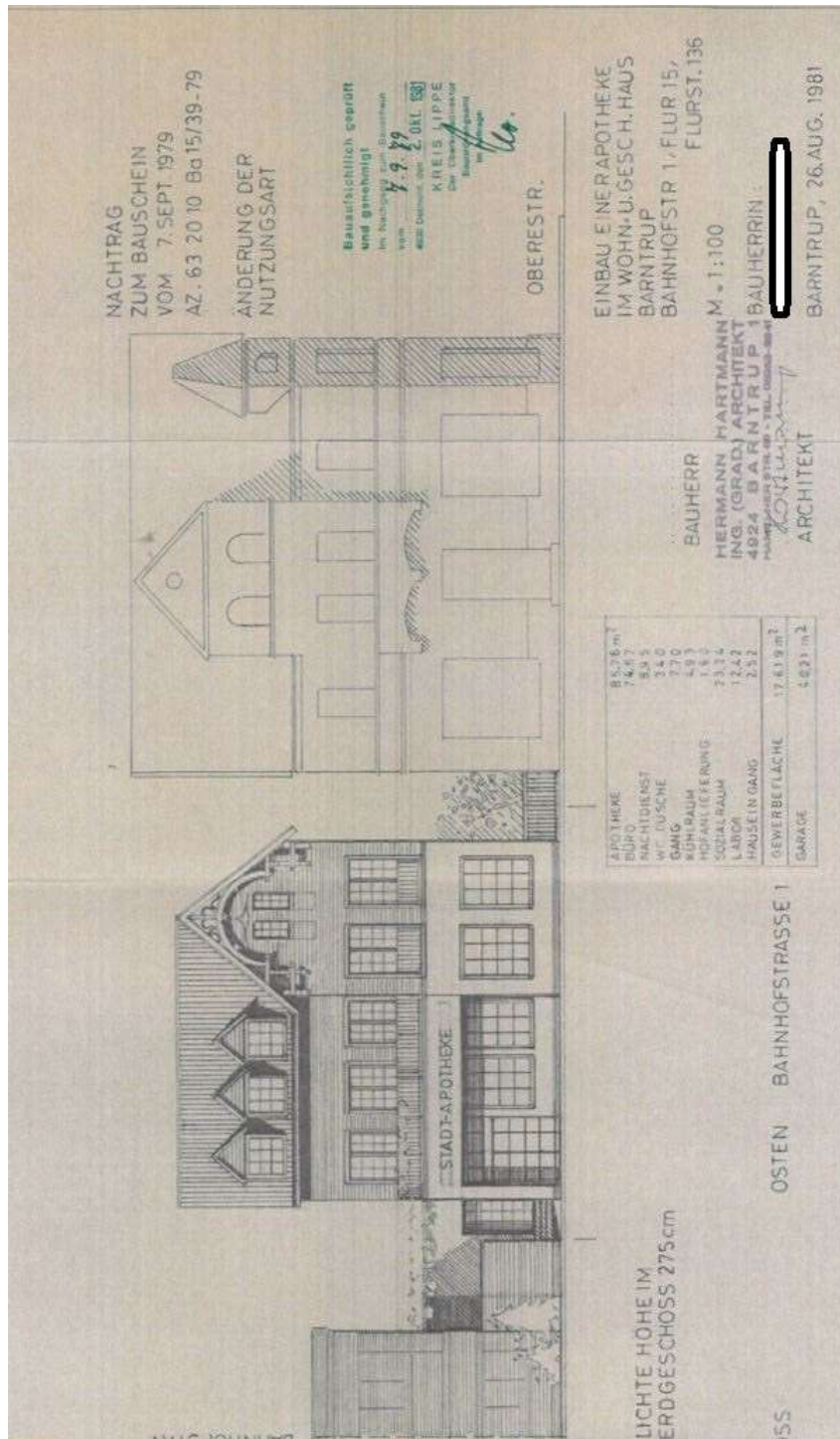
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Ansicht 1981 mit Einbau der Apotheke



Anlage:

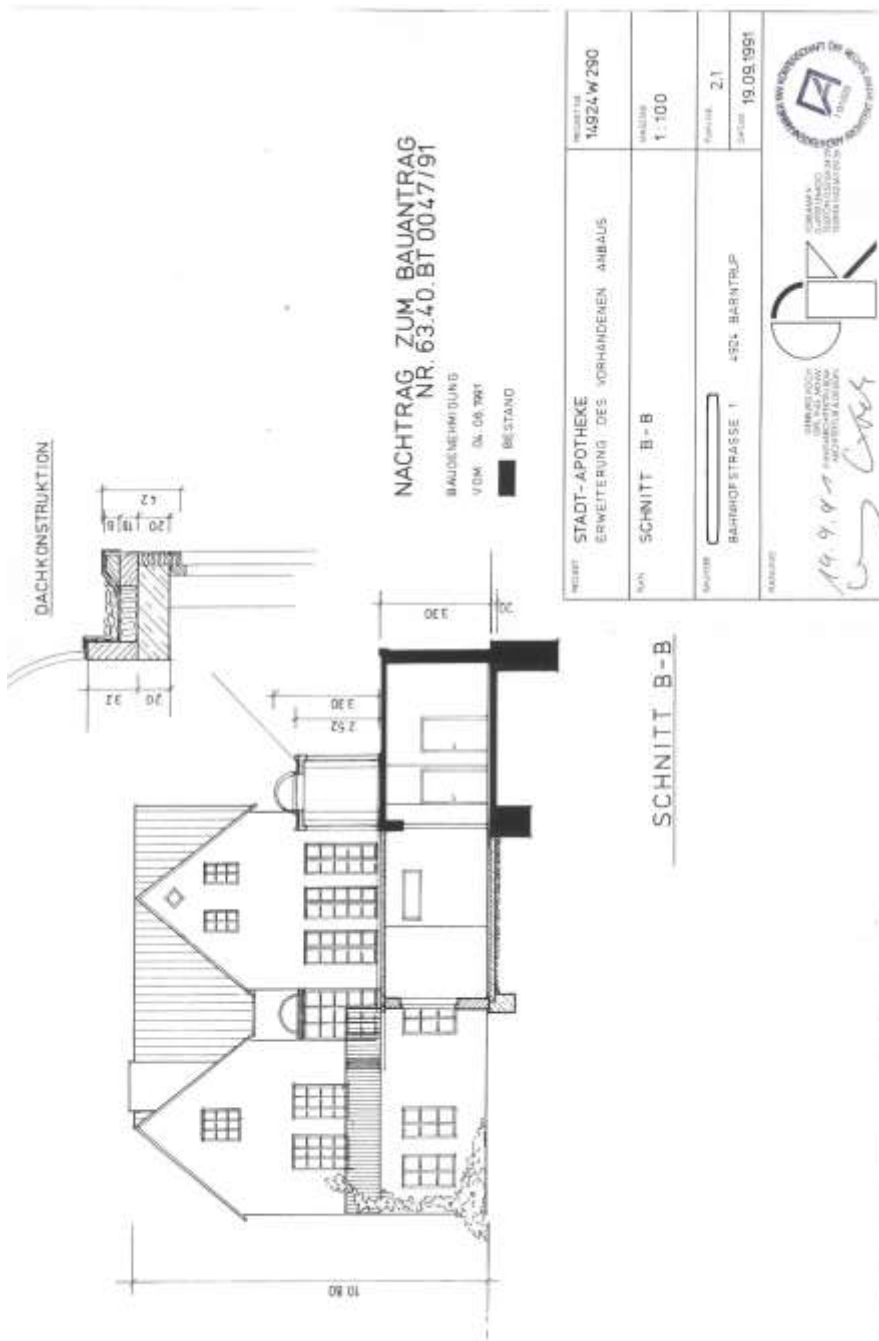
Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Schnitt 1991 mit Durchführung von Umbauarbeiten und Aufstockung des Anbaus



Anlage:

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Zusammenstellung der Wohnfläche

WOHNFLÄCHE

Obergeschoss:

WC	1,260 m	x	1,760 m	=	2,218 m ²
Ankleide	3,000 m	x	2,750 m	=	8,250 m ²
Schlafzimmer	4,350 m	x	4,250 m	=	18,488 m ²
Balkon (anteilig 1/4)	1,500 m	x	6,500 m	=	2,438 m ²
Wohnzimmer	9,100 m	x	4,240 m	=	38,584 m ²
	2,300 m	x	7,500 m	=	17,250 m ²
	3,000 m	x	1,500 m	=	4,500 m ²
					60,334 m ²
Küche	5,030 m	x	4,280 m	=	21,528 m ²
	2,530 m	x	1,920 m	=	4,858 m ²
					16,671 m ²
Esszimmer	4,100 m	x	4,990 m	=	20,459 m ²
	4,000 m	x	1,400 m	=	5,600 m ²
(:2)	4,100 m	x	1,500 m	=	3,075 m ²
					33,992 m ²
Flur	1,370 m	x	2,500 m	=	3,425 m ²
Bad	3,155 m	x	1,840 m	=	5,805 m ²
Zimmer	4,600 m	x	4,885 m	=	22,471 m ²
Terrasse (anteilig 1/4)	5,300 m	x	4,800 m	=	6,360 m ²
Wohnfläche Obergeschoss					178,23 m²

Dachgeschoss:

Kinderzimmer	3,220 m	x	4,100 m	=	13,202 m ²
Bad	1,250 m	x	3,530 m	=	4,413 m ²
Flur	1,250 m	x	2,200 m	=	2,750 m ²
Flur	1,000 m	x	5,250 m	=	5,250 m ²
Bad	4,240 m	x	1,750 m	=	7,420 m ²
Kinderzimmer	4,600 m	x	2,650 m	=	12,190 m ²
Flur	1,900 m	x	1,900 m	=	3,610 m ²
Wirtschaftsraum	3,300 m	x	1,800 m	=	5,940 m ²
Ankleide	4,600 m	x	1,250 m	=	5,750 m ²
Schlafzimmer	4,600 m	x	3,800 m	=	17,480 m ²
	1,900 m	x	3,200 m	=	6,080 m ²
					23,560 m ²
Bad	3,300 m	x	3,760 m	=	12,408 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss					83,29 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE					261,52 m²
GESAMTWOHNFLÄCHE					261,52 m²
GESAMTNUTZFLÄCHE					301,63 m²

Anlage:

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrup

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Zusammenstellung der Nutzflächen

Wohn- & Nutzflächenberechnung

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss - Gewerbe:

Ladenfläche	9,030 m	x	4,170 m	=	37,655 m ²	
	6,330 m	x	6,600 m	=	41,778 m ²	79,433 m ²
Büro	3,740 m	x	4,200 m	=		15,708 m ²
Büro	3,230 m	x	2,600 m	=	8,398 m ²	
	0,950 m	x	0,880 m	=	0,836 m ²	9,234 m ²
Büro	1,020 m	x	1,300 m	=	1,326 m ²	
	2,600 m	x	2,950 m	=	7,670 m ²	8,996 m ²
Flur	6,280 m	x	1,100 m	=		6,908 m ²
Duschbad	2,960 m	x	1,150 m	=		3,404 m ²
Lagerfläche	3,885 m	x	5,265 m	=	20,455 m ²	
	4,000 m	x	2,500 m	=	10,000 m ²	
	2,250 m	x	1,900 m	=	4,275 m ²	
	1,500 m	x	1,350 m	=	2,025 m ²	
	1,100 m	x	1,800 m	=	1,980 m ²	38,735 m ²
Lager	2,750 m	x	2,200 m	=		6,050 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss - Gewerbeeinheit:						168,47 m²

Erdgeschoss

Garage	4,740 m	x	3,040 m	=	14,410 m ²	
	4,720 m	x	5,600 m	=	26,432 m ²	40,842 m ²
Flur	1,500 m	x	1,650 m	=	2,475 m ²	
	2,150 m	x	2,500 m	=	5,375 m ²	7,850 m ²
Flur	3,000 m	x	1,100 m	=	3,300 m ²	
Flur	5,960 m	x	1,100 m	=	6,556 m ²	
Flur	2,740 m	x	1,100 m	=	3,014 m ²	12,870 m ²
Nutzfläche Erdgeschoss:						61,56 m²

Kellergeschoss:

Kellerraum	4,020 m	x	3,770 m	=	15,155 m ²	
Kellerraum	4,020 m	x	4,850 m	=	19,497 m ²	
Flur	1,900 m	x	8,870 m	=		16,853 m ²
Kellerraum	1,690 m	x	3,090 m	=	5,222 m ²	
	1,010 m	x	2,630 m	=	2,656 m ²	7,878 m ²
Kellerraum	4,100 m	x	2,980 m	=		12,218 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss						71,60 m²
GESAMTNUTZFLÄCHE						301,63 m²

Anlage:

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstraße 1, 32683 Barntrop

Aktenzeichen: 21 K 14 / 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 / 9

Flächenberechnungen

Flächenberechnung

BGF

Kellergeschoss:

	9,910 m	x	11,520 m	=	114,163 m ²
Abzgl.	1,500 m	x	4,600 m	=	6,900 m ²
Gesamtfläche KG					107,263 m²

Erdgeschoss

	7,630 m	x	5,270 m	=	40,210 m ²
	2,040 m	x	4,100 m	=	8,364 m ²
	4,430 m	x	6,280 m	=	27,820 m ²
	11,660 m	x	16,620 m	=	193,789 m ²
Abzgl.	6,670 m	x	1,800 m	=	-12,006 m ²
Abzgl.	2,000 m	x	2,000 m	=	-4,000 m ²
Abzgl.					-2,000 m ²
					252,178 m²

Obergeschoss

	7,630 m	x	5,270 m	=	40,210 m ²
	2,040 m	x	4,100 m	=	8,364 m ²
	4,430 m	x	6,280 m	=	27,820 m ²
	11,660 m	x	16,620 m	=	193,789 m ²
Abzgl.	6,670 m	x	1,800 m	=	-12,006 m ²
Abzgl.	2,000 m	x	2,000 m	=	-4,000 m ²
Abzgl.					-2,000 m ²
					252,178 m²

Dachgeschoss:

	16,620 m	x	11,660 m	=	193,789 m ²
Abzgl.	4,990 m	x	1,500 m	=	-7,485 m ²
Abzgl.	6,670 m	x	1,500 m	=	-10,005 m ²
Gesamtfläche DG					176,299 m²

BGF Gesamt					787,92 m²
GF Gesamt					504,36 m²