

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. 05261/257-273) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Einfamilien-Wohnhaus
Am Brink 24, 32699 Extertal – Almena
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 16.02.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 15.12.2025 ermittelt mit

286.000 Euro

Az.: 13 K 15/25

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Am Brink 24 32699 Extertal
Grundbuch von Extertal:	Blatt: 5256
Kataster:	Gemarkung: Almena Flur: 2 Flurstück: 896 Größe (m ²): 1.063
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Frau Sander Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -je zu 1/2-Anteil-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	286.000 Euro
je 1/2-Anteil	143.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	15.12.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdatei	5
Allgemeine Objektdatei	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Einfamilienhaus	14
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:	26
Anlage:	27
Anlage:	28
Anlage:	29
Anlage:	30

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	15.12.2025
Wertermittlungsstichtag	15.12.2025

Gebäude: Einfamilienhaus Baujahr: 2000	
Wohn- / Nutzungsfläche	138,16 m ²

Summe Sachwert gesamt:	286.500 Euro
Rohertrag	10.140,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.535,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Kapitalisierungsfaktor	33,17
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Sachwertfaktor	0,920
Baumängel und Schäden	KEINE
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	2.070,06 Euro / m ²

Bodenwert	55.200 Euro
Ertragswert	265.800 Euro

Verkehrswert	286.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 13 K 15/25
Ortstermin: 15.12.2025
Wertermittlungstichtag: 15.12.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo
Am Lindenhaus 2
32657 Lemgo

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
und
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
-je zu ½-Anteil-

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft

Objektangaben:

Objektart: Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht: nein
Anschrift: Am Brink 24
32699 Extertal
Anzahl Flurst.: 1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 1.063 m²
Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom 16.06.2025
Amtsgericht: Lemgo
Grundbuch: Extertal
Blatt: 5256

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung: Almena
Flur: 2
Flur / Flurst.: 896
Größe (m²): 1.063
Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche, Am Brink 24

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

KEINE EINTRAGUNGEN vorhanden

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

-bleiben mangels werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
Einfamilienhaus	2000	138	83	250	748
Summe gesamt:		138 m²	83 m²	250 m²	748 m³

Maß der baulichen Nutzung: **0,08****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Die Kellerräume sind beheizt und ein Kellerraum ist zur Wohnnutzung ausgebaut. An Wohnfläche stehen im Erd- und Dachgeschoss rd. 119,5 m² und im Kellergeschoss rd. 19 m² zur Verfügung. Durch die Nordhanglage ist der Kellerzugang gartenseitig ebenerdig begehbar. Art und Ausstattung entsprechen dem Baujahr und befinden sich in gepflegtem Zustand.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 28.10.2025 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:

Die Ortsbesichtigung wurde am 15.12.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: Eigentümer und Bewohner XXXXXXXXXXXX, Eigentümerin XXXXXXXXXXXX und Sachverständiger Detlef Korf.
Die Außenbesichtigung fand mit beiden Eigentümern statt. Die Innenbesichtigung wurde mit XXXXXXXXXXXX durchgeführt.

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 Eigentümer zu Grunde.

Wertermittlungsstichtag: 15.12.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 16.06.2025
- Auszug aus der tim-online-Flurkarte
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Eigentümers
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Das Bewertungsobjekt ist durch den Eigentümer, bzw. ein Raum im Kellergeschoss durch seine Tochter, eigengenutzt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungsstichtag nicht rückständig.
Aktuell erfolgt in der Straße der Einbau vom Kanaltrennsystem wodurch zusätzliche Kosten entstehen können.

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 - 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, 6. Auflage 2025
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 8. Auflage 2024
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen (Kreis Lippe) unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Kreis Schaumburg). 40 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnanbindungen in Rinteln (12 km) bzw. Lemgo (20 km). Flughafenverbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 70 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Almena (ca. 1.250 Einwohner) ist eine der 12 Ortsteile der Gemeinde Extertal (ca. 11.000 Einwohner). Neben Kirche, Kindergarten, Bankautomaten, Sportplatz, Sporthalle, Allgemeinarzt, Apotheke und Restaurant stehen den Bewohnern ein Café-Shop sowie verschiedene Kleingewerbe als Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung. Diese sowie die Bushaltestelle sind vom Bewertungsobjekt fußläufig erreichbar.

Grundstück:

Größe:

1.063 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist trapezförmig.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist nördlich abfallend.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Brink“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Versorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Der aktuell anstehende Einbau der Abwassertrennkanäle durch die Gemeinde Extertal könnte für den Hausanschluss mit notwendigen Kontrollschächten zusätzliche Erschließungskosten verursachen. Da die Leitungen bereits getrennt und ein Kontrollschacht vorhanden ist bringe ich für weitere Massnahmen vorsorglich den Betrag von 5.000 € unter der Pos. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Ansatz.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans, es befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Lt. tel. eingeholter Auskunft vom Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr: 2000
BGF: 250 m²
Wohn-/Nutzfläche: 138 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Streifenfundamente
Außenwände: Massivbau 24 cm, Porotonstein, Kellergeschoss Kalksandstein
Innenwände: Trennwände Kalksandstein
Decken: Stahlbetondecke
Dächer: Pfettendach / Krüppelwalm, Dachhaut Betondachsteine
Treppen: Geschwungene Holzterasse mit Handlauf und Geländerstäben
Dämmungen: Außenwandverkleidung 8 cm-Wärmedämmputz

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre einflügelig aus Holz mit Glasausschnitt, Seitenteil Holz mit Glasausschnitt. Beschlag in Messing.
Innentüre als Holztüren mit Futter und Bekleidung, Türzargen aus Holz.
Beschlüge in Leichtmetall.

Fenster: Kunststoff-Verbundfenster, Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen. Rollläden in Kunststoff, elektrisch.

Fußböden: Schwimmender Estrich mit Belag. Erdgeschoss sowie DG-Flur und Bad mit 30x30 cm Fliesen (Küche in grau - alle weiteren Räume in Terracottaoptik). Dachgeschoss mit Laminat (Kind) und Teppich (Kind und Schlafen). Kellergeschoss mit Fliesen (HAR, Flur u. Waschkeller), Laminat (Wohnraum) und Estrich ohne Belag (Heizraum vor der Heizungsanlage und Öllager).

Wände und Decken: Wände verputzt und tapeziert.
Decken mit Kunststoffpaneele, 1 Raum im Dachgeschoss tapeziert.
Sanitäre Räume: Bad im Erdgeschoss teilgefließt, Bad im Dachgeschoss deckenhoch gefliest.
Küche mit Fliesenspiegel

Sanitäre Einrichtungen: EG: Toilette Wand-WC und Einbau-Ausführung, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Glas.
DG: Bad mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Glas, Toilette Wand-WC und Einbau-Ausführung.

- Elektroinstallation:** Neben der üblichen Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche sind alle Elektroleitungen als Einzelverdrahtungen zum Sicherungskasten (ohne Abzweigdosen) in Leerrohren gelegt. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum. Alle Leitungen unter Putz gelegt.
- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung, Baujahr 2000. Fußbodenheizung in Erdgeschoss und Bad Dachgeschoss. Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Dachgeschoss. Zentrale Warmwasserversorgung. Öltank im Gebäude als Bodentank mit 4 x 1000 Litern Fassungsvermögen.
- Außenanlagen:** Die Grundstückszufahrt mit Hauszugang und Eingangsstufe sowie Gartenwege sind mit Beton-Verbundsteinen (rot) befestigt. Die Freifläche ist überwiegend als Rasenfläche angelegt. Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich Heckenpflanzungen als Sichtschutz. Vereinzelt ist Laubholz platziert. Im Bereich der Zufahrt/Hauszugang sind 2 Pkw-Stellplätze und an der südlichen Grundstücksgrenze 1 Pkw-Stellplatz vorhanden.
- Beurteilung:** Das Gebäude nach Niedrigenergiehaus-Standard 2000 weist einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau.

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 4060002

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 700 m²

Die Abweichung der Grundstücksgröße zum Richtwertgrundstück berücksichtige ich gem.

Grundstücksmarktbericht mit dem Umrechnungskoeffizienten 94,44.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	83,00 m ²	GFZ zul.:	0,08
Geschossfläche Bestand:	83,00 m ²	GFZ vorh.:	0,08
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:	-5,56 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,9444

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	55,00 Euro / m ²
GFZ:	0,08
Faktor:	0,9444
Bodenwert (55,00 Euro / m² x 0,9444):	51,94 Euro / m²
Grundstücksgröße:	1.063 m ²

Bodenwert gesamt (1.063 m² x 51,94 Euro / m²):	55.212 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	55.200 Euro

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

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 192,05 Euro/m²

Beschreibung:	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro/m ² (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 127,80 Euro/m²

Beschreibung:	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
NHK:	835,00 Euro/m ² (Standardstufe 3)
Anteil:	0,90
Beschreibung:	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
NHK:	1.005,00 Euro/m ² (Standardstufe 4)
Anteil:	0,10

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 93,72 Euro/m²

Beschreibung: Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haus tür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,90

Beschreibung: Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

NHK: 1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 4)
 Anteil: 0,10

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 91,85 Euro/m²

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

NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 95,59 Euro/m²

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

NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,80

Beschreibung: Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung

NHK: 1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 4)
 Anteil: 0,20

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 41,75 Euro/m²

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

NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 75,15 Euro/m²

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

NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 78,21 Euro/m²

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,
 Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
 NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,80

Beschreibung: Fußbodenheizung, Solarkollektoren für
 Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
 NHK: 1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 4)
 Anteil: 0,20

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 50,10 Euro/m²

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und
 Kippsicherungen
 NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 70 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 3,1
NHK errechnet: 846,00 Euro/m²

NHK gewählt: 846,00 Euro/m²

Zu-/Abschläge:
 Ein Kellerraum zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ausgebaut (3,00 %):
 25,38 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: 772,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Basis: 2021 = 100
 Index zum Stichtag (August 2025): 134,30
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708
 134,30 / 0,708 = 189,689

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	2000
Jahr des Stichtags:	2025
Alter zum Stichtag:	25 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	55 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	55 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	31,3 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK		x	Index	=	Summe
250 m ²	x	772,00 Euro/m ²		x	1,8969	=	366.101,70 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	366.101,70 Euro
Alterswertminderung (31,3 %)	114.589,83 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	251.511,87 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	10.983,05 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (31,3 %):	3.437,69 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	2.500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	10.045,36 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	261.557,23 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	261.600,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Holzgartenhaus		1.000,00 Euro	1,00	1.000,00 Euro
	Holz-Freisitz überdacht aus 2012		1.500,00 Euro	1,00	1.500,00 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	Einfamilienhaus	261.600,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	261.600,00 Euro
	Bodenwert:	55.200,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	316.800,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,920 =	291.456,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	291.456,00 Euro

Erläuterung/Begründung:

Der Sachwertfaktor basiert auf den Ausführungen im Grundstücksmarktbericht und berücksichtigt die aktuelle Nachfragesituation nach sachverständiger Einschätzung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Der aktuell anstehende Einbau der Abwassertrennkanäle durch die Gemeinde Extertal könnte für den Hausanschluss mit notwendigen Kontrollschächten zusätzliche Erschließungskosten verursachen. Da die Leitungen bereits getrennt und ein Kontrollschacht vorhanden ist bringe ich für weitere Massnahmen vorsorglich den Betrag von 5.000 € in Ansatz.	-1,72 %	-5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -5.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:	286.456,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	286.500,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungsfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszinssatz (%)
-EFH eigengenutzt-	5,86	manuell	119,46	700,00	8.400,00	2,00
KG-Raum-Familie	5,35	manuell	18,70	100,00	1.200,00	2,00

Zwischensumme: 9.600,00 Euro

offene Stellplätze: 3 Stpl.
15,00 Euro / Stpl. → 540,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 10.140,00 Euro
Summe angemessene Miete: 10.140,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 20,00 % 13,90 Euro / W-/NFL 1.920,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 20,00 % 36,00 Euro / W-/NFL 108,00 Euro
Verwaltungskosten: 3,00 % 2,20 Euro / W-/NFL 304,20 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,47 Euro / W-/NFL 202,80 Euro

Miet-Reinertrag: 55,04 Euro / W-/NFL 7.605,00 Euro

Miet-Reinertrag: 7.605,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
-EFH eigengenutzt-	2,00 %
KG-Raum-Familie	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 55.200,00 Euro 1.104,00 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 6.501,00 Euro

Restnutzungsdauer: 55 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Kapitalisierungsfaktor: 33,17

Gebäudeertragswert: 215.638,17 Euro

zzgl. Bodenwert: 55.200,00 Euro

Ertragswert: 270.838,17 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 270.838,17 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Der aktuell anstehende Einbau der Abwassertrennkanäle durch die Gemeinde Extertal könnte für den Hausanschluss mit notwendigen Kontrollschächten zusätzliche Erschließungskosten verursachen. Da die Leitungen bereits getrennt und ein Kontrollschacht vorhanden ist bringe ich für weitere Massnahmen vorsorglich den Betrag von 5.000 € in Ansatz.	-1,85 %	-5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -5.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 265.800,00 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:	55.200 Euro
Sachwert:	286.500 Euro
Ertragswert:	265.800 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	286.500 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	286.000 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 16.02.2026

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 60

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Am Brink 24, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 15/25

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

Bild: 1 / 4

Terrassenseite (Westansicht)



Bild: 2 / 4

Nordansicht mit ebenerdigen Kellerauseneingang



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Am Brink 24, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 15/25

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

Bild: 3 / 4

Holzgartenhaus



Bild: 4 / 4

überdachter Freisitz



Anlage:

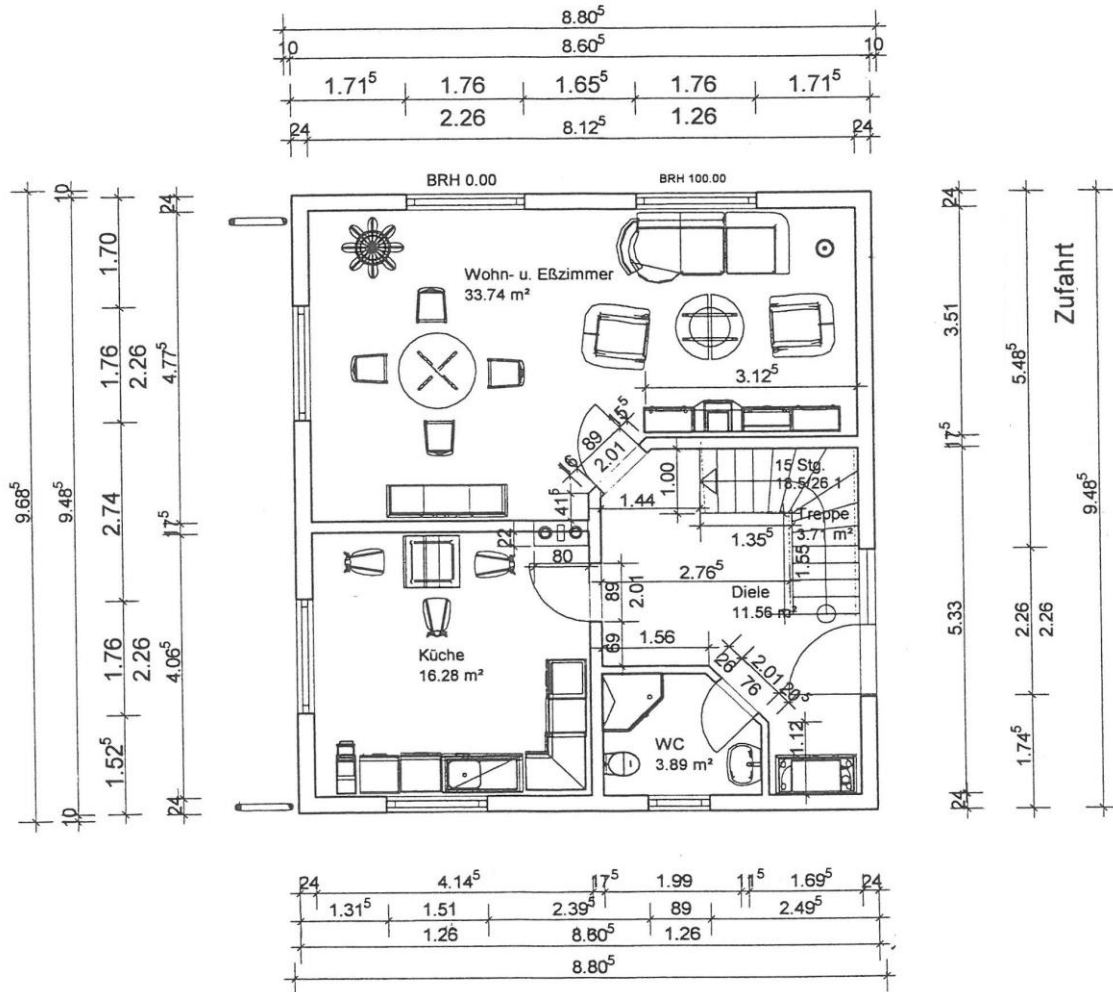
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Am Brink 24, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 15/25

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

Anlage: 1 / 5

Erdgeschoss-Grundriss (mit zus. Kaminanschlussmöglichkeit)



ERDGESCHOSS

Anlage:

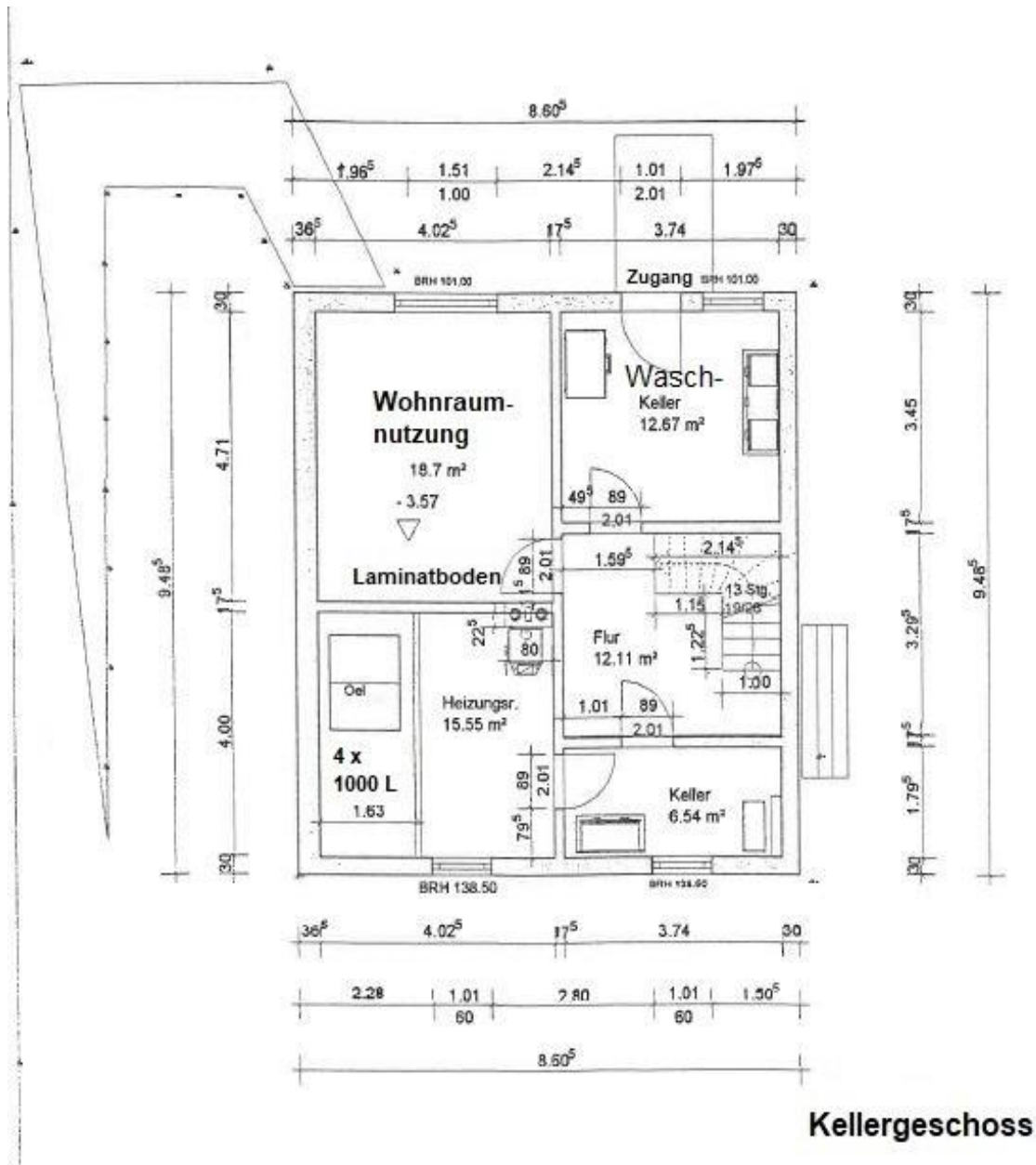
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Am Brink 24, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 15/25

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

Anlage: 3 / 5

Grundriss Kellergeschoss mit ebenerdigem Kellerausseneingang durch den Waschkeller



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Am Brink 24, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 15/25

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

Anlage: 4 / 5

Ermittlung der Wohnfläche

Software

mb Software AG

Datei \\Rechner1\ld_adolff\Bauvorhaben Rechner 1\B\ [REDACTED] .acp Datum 29.03.2000

Wohnung

Küche	$4,06 \times 4,15 - 0,8 \times 0,4 - 3\%$	=	16,03 m ²
Wohn- u. Esszimmer	$0,854 \times 4,36 - \frac{1}{2} \times 0,854 \times 0,854 + 4,15 \times 4,77 + 3,12 \times 3,51 - 3\%$	=	33,10 m ²
Diele	$(1,59 \times 0,996 - \frac{1}{2} \times 0,397 \times 0,302 - \frac{1}{2} \times 0,517 \times 0,996 + \frac{1}{2} \times 0,453 \times 0,598) \times 0,5 + \frac{1}{2} \times 1,56 \times 1,56 + 0,915 \times 1,56 + \frac{1}{2} \times 0,866 \times 0,866 + \frac{1}{2} \times 0,866 \times 0,866 + 2,48 \times 0,866 + \frac{1}{2} \times 1,18 \times 1,18 + \frac{1}{2} \times 1,18 \times 1,18 + 1,06 \times 1,18 + 1,38 \times 5,33 - 1,36 \times 0,995 + 0,995 \times 2,55 - 1,15 \times 0,995 + 0,995 \times 2,22 - 0,198 \times 1 + 1,28 \times 0,996 - \frac{1}{2} \times 0,517 \times 0,996 - 3\%$	=	9,51 m ²
WC	$2,31 \times 1,87 - \frac{1}{2} \times 2,31 \times 0,00138 - \frac{1}{2} \times 0,799 \times 0,799 - 3\%$	=	3,89 m ²
Kinderz.	$(1 \times 4,12) \times 0,5 + 2,33 \times 4,12 + 0,69 \times 3,84 - 3\%$	=	13,88 m ²
Bad	$(0,721 \times 2,65) \times 0,5 + 2,65 \times 2,98 - 3\%$	=	8,59 m ²
Flur	$(1 \times 0,0102 + 0,0156 \times 1,56 - \frac{1}{2} \times 0,00136 \times 1,56) \times 0,5 + 1,34 \times 1,56 - \frac{1}{2} \times 0,00137 \times 1,56 + 1,64 \times 2,56 - 3\%$	=	6,13 m ²
Kinderz.	$(1 \times 3,57) \times 0,5 + 3,57 \times 2,99 - 3\%$	=	12,07 m ²
Elternz.	$(1,01 \times 4,77 - \frac{1}{2} \times 0,009 \times 4,77 - \frac{1}{2} \times 0,00416 \times 4,77) \times 0,5 + 4,77 \times 3,02 - 3\%$	=	16,28 m ²
Wohnung Gesamt:		=	119,46 m ²
Zusätzlicher Wohnraum Keller		=	18,7 m²
Gesamt		=	138,16 m²

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Am Brink 24, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 15/25

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

Anlage: 5 / 5

Wohnhaus-Schnitt A-A

