

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
Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo
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 16.04.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 05.03.2026 ermittelt mit

182.000 Euro

Az.: 13 K 34/25

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Eikermannsberg 8 32657 Lemgo
Grundbuch von Lemgo:	Blatt: 7202
Kataster:	Gemarkung: Brake Flur: 5 Flurstück: 257 Größe (m²): 670
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	BV Nr. 3.1 bis 3.27.2 29 Personen in Erbengemeinschaft
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	182.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus	10
Bodenwertermittlung.....	12
Sachwert Einfamilienhaus	13
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	14
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	15
Ertragswert	16
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	18
Haftungsausschluss	19
Anlage Bilder	20
Anlage Bilder	21
Anlage Bilder	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage:	28
Anlage:	29
Anlage:	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	05.03.2026
Wertermittlungsstichtag	05.03.2026

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: 1961	
Wohn- / Nutzungsfläche	152,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	182.200 Euro
Rohertrag	10.200,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.805,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Kapitalisierungsfaktor	12,85
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	30.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.197,36 Euro / m²

Bodenwert	152.600 Euro
Ertragswert	178.400 Euro

Verkehrswert	182.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 34/25
Ortstermin:	05.03.2026
Wertermittlungstichtag:	05.03.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	BV Nr. 3.1 bis 3.27.2 29 Personen in Erbengemeinschaft

Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
-----------------------	--

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Eikermannsberg 8 32657 Lemgo
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	670 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom	15.10.2025
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Lemgo
Blatt:	7202

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Brake
Flur:	5
Flur / Flurst.:	257
Größe (m ²):	670
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Hermannsberg 8

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 4 gelöscht - keine weiteren Eintragungen

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

- bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt -

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	
Einfamilienhaus	1961	152	83	237	
Summe gesamt:		152 m²	83 m²	237 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,12**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut.

Nach vorliegender Bauakte wurde das Haus 1961 erbaut und 1988 durch Anbau erweitert.

Wertrelevante Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren, mit Ausnahme der Gas-Zentralheizung in 2017, deren Funktionsfähigkeit nicht geprüft werden konnte, nicht durchgeführt.

Das Objekt ist leerstehend und seit ca. 5 Jahren unbewohnt. In dieser Zeit ist es überwiegend unbeheizt und ohne ausreichende Belüftung.

Die Bodenbeläge wurden mit Ausnahme der Fliesenbeläge entfernt.

Zur Ermöglichung der wohnwirtschaftlichen Nutzung bedarf es einer Komplettsanierung.

Die Aussenanlagen befinden sich mit zugewachsenen Wegeflächen im offensichtlich seit Jahren verwildertem Zustand.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 28.02.2026 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: XXXXXXXXXX als Miteigentümer innerhalb der Erbengemeinschaft und Detlef Korf als Sachverständiger.

Bemerkungen:

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

Wertermittlungstichtag: 05.03.2026

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

- Beglaubigte Kopie aus dem Grundbuch vom 15.10.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 14.04.2026
- Bauzeichnungen aus den Bauakten der Stadt Lemgo
- Mündliche Auskunft der Stadt Lemgo 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 ungenutzt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

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, 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):

Die Stadt Lemgo befindet sich mit knapp 41.000 Einwohnern auf 100 qkm zentral im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, ca. 13 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraßen 66 und 238. Busanbindungen, ein Busbahnhof und ein Bahnhof mit Zuganbindung sind in Lemgo vorhanden. Flughafenverbindungen befinden sich in Hannover, ca. 90 km und Paderborn, ca. 65 km entfernt.

Umgebung (kleinräumige Lage):

Brake ist mit rd. 4.900 Einwohnern einer von 14 Stadtteilen der Stadt Lemgo. Der Landesverband Lippe hat seinen Sitz im Braker Schloss. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus eingeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe:

670 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück mit annähernd rechteckigem Zuschnitt hat eine Straßenfrontlänge von rd. 17 m, bei einer mittleren Tiefe von rd. 39 m.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von Nord nach Süd abfallend.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Eikermannsberg“, 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 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. schriftlicher Mitteilung vom 09.02.2026 der Bauaufsicht Stadt Lemgo sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung **Einfamilienhaus**

Baujahr: 1961
BGF: 237 m²
Wohn-/Nutzfläche: 152 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außen- und Innenwände in Ziegelmauerwerk
Decken: Stahlbetondecken in Keller- und Erdgeschoss
Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz -Eindeckung mit Hohlziegeln
Treppen: Kellertreppe in Beton / Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz.
Dämmungen: Dachkonstruktion/Dachboden gedämmt - Alukaschierte Glaswolle 100 mm

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre mit Glasausschnitten, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen
Fenster: Metallfenster (ALU) in braun Bj. 1979 bzw. im Bereich der Erweiterung 1987 mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden im Erdgeschoss in Holz und im Dachgeschoss in Kunststoff. Dachflächenfenster Marke Velux in Kunststoff. Kellerfenster Einfachglas mit Gitter bzw. der Kellerraum mit Ausseneingang Kunststofffenster weiß.
Fußböden: Eingangsbereich, EG-Gäste-WC sowie EG-Erweiterung Wohnzimmer mit Fliesenbelag ansonsten ohne Beläge.
Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel.
Sanitäre Einrichtungen: EG-Gäste-WC und DG-Dusche.
Elektroinstallation: Altersentsprechende Ausstattung im Holz-Zählerschrank.
Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Niedertemperatur-Zentralheizung der Marke Viessmann, Typ Vitodens 222, Baujahr 2017; Stahlradiatoren in Fensternischen.
Außenanlagen: Hauszuwegung und Terrasse in Betonsteinplatten (50 x 50 cm) ansonsten Grünfläche und Buschwerk
Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Infolgedessen treten zunehmend Feuchtigkeitsschäden auf. Neben der einfachen Ausführung des Gebäudes bestehen Bauschäden, die auf eine unterlassenen Instandhaltung zurückzuführen sind. Die Verwendungsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch eingeschränkt. Folgende Reparaturen/Instandsetzungen sind kurzfristig durchzuführen: ...

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß:	Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenmauern
Mauerwerk:	Graffiti Spuren im Bereich der Außenfassade
Decken:	Decke mit Feuchtigkeitsschaden im DG-Wohn-/Essbereich
Dach:	Dach mit unzureichender / fehlender Wärmedämmung
Fenster/Türen:	Undicht schließend / schwer gängig infolge Abnutzung. Abgebrochene Griffe/Scharniere. Haustür mit Aufbruchspuren.
Heizung und Warmwasser:	Geplatzte Rippenheizkörper
Elektro:	Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nicht mehr den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
Sanitäre Einrichtungen:	Sanitäröbekte mit starken Abnutzungen und Verschmutzungen, nicht mehr gebrauchsfähig

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.

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 600 m²

Lagebeurteilung 229

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich gemäß
 Grundstücksmarktbericht 2026 mit dem Umrechnungskoeffizienten 99.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	83,00 m ²	GFZ zul.:	0,12
Geschossfläche Bestand:	83,00 m ²	GFZ vorh.:	0,12
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: -0,98 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,9902

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2026:	230,00 Euro / m ²
GFZ:	0,12
Faktor:	0,9902
Bodenwert (230,00 Euro / m² x 0,9902):	227,75 Euro / m²
Grundstücksgröße:	670 m ²

Bodenwert gesamt (670 m² x 227,75 Euro / m²): 152.593 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 152.600 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:	2
NHK gewählt:	725,00 Euro/m ²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2026):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe
	→ 0,903

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	655,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2025):	133,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
133,90 / 0,708 =	189,124

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1961
Jahr des Stichtags:	2026
Alter zum Stichtag:	65 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	15 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	15 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	81,3 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
237 m ²	x	655,00 Euro/m ²	x	1,8912	=	293.580,43 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	18.900,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	312.480,43 Euro
Alterswertminderung (81,3 %)	254.046,59 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	58.433,84 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	6.249,61 Euro
--	---------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (81,3 %):	5.080,93 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.168,68 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	59.602,52 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	59.600,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste BauteileGebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Kellerhals mit Überdachung/umlaufender Verglasung		10.000,00 Euro	1,00	10.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:	10.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8912	18.912,00 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) :	18.900,00 Euro
--	-----------------------

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilienhaus	59.600,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	59.600,00 Euro
	Bodenwert:	152.600,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	212.200,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	212.200,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	212.200,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Ansatz über Alterswertminderung, nach sachverständiger Einschätzung, pauschaliert mit 200 €/m ² -Wfl.	- 14,14 %	- 30.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -30.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 182.200,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 182.200,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schafts- zinssatz (%)
EFH - unbewohnt -	5,46	manuell	152,00	830,00	9.960,00	2,00

Zwischensumme: 9.960,00 Euro

Keller-Garagenstellplatz: 1 Stpl.
20,00 Euro / Stpl. → 240,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 10.200,00 Euro
Summe angemessene Miete: 10.200,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	22,00 %	14,42 Euro / W-/NFL	2.191,20 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	22,00 %	52,80 Euro / W-/NFL	52,80 Euro
Verwaltungskosten:	3,50 %	2,35 Euro / W-/NFL	357,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,34 Euro / W-/NFL	204,00 Euro

Miet-Reinertrag: 48,65 Euro / W-/NFL 7.395,00 Euro

Miet-Reinertrag: 7.395,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
EFH - unbewohnt -	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
152.600,00 Euro 3.052,00 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 4.343,00 Euro

Restnutzungsdauer: 15 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
Kapitalisierungsfaktor: 12,85

Gebäudeertragswert: 55.807,55 Euro

zzgl. Bodenwert: 152.600,00 Euro
Ertragswert: 208.407,55 Euro
 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 208.407,55 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Ansatz über Alterswertminderung, nach sachverständiger Einschätzung, pauschaliert mit 200 €/m ² -Wfl.	- 14,39 %	- 30.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -30.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 178.400,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 18,00 183.600,00 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:	152.600 Euro
Sachwert:	182.200 Euro
Ertragswert:	178.400 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	182.200 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	182.000 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 16.04.2026

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, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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 / 16

Ansicht Straßenseite (Westansicht) mit verwilderter Aussenanlage



Bild: 2 / 16

Hauseingang (Nordseite)



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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 / 16

Südseite mit verwilderter Aussenanlage



Bild: 4 / 16

Hauseingang mit Flur/Treppe zum Dachgeschoss



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 5 / 16

EG-Gäste-WC



Bild: 6 / 16

E-Zählerschrank im EG-Flur



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 7 / 16

Wohndiele - Erweiterung / Wohnzimmer



Bild: 8 / 16

Küche (links zur Wohndiele / geradeaus in Vorratsraum)



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 9 / 16

Dachgeschoss-Schlafen mit Zugang zur Dusche



Bild: 10 / 16

Dachgeschoss - Dusche



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 11 / 16

DG-Küche/Essplatz



Bild: 12 / 16

DG-Wand vom Wohnzimmer zum Essplatz/Küche
mit starken Feuchtigkeitsschäden -
Decke/Wandabwärts



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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

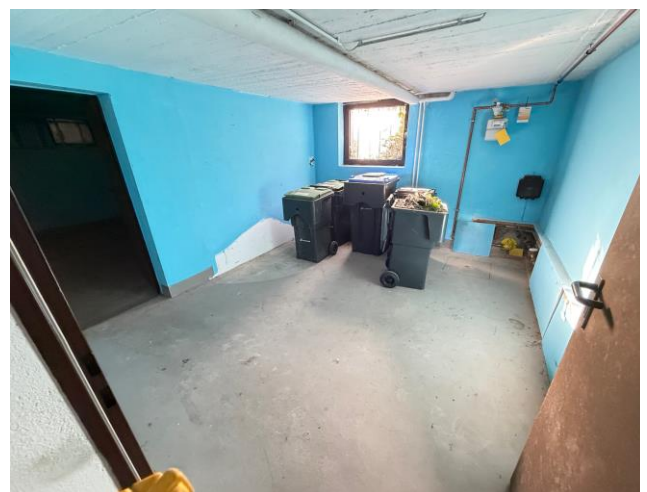
Bild: 13 / 16

Kellerflur mit starken Feuchtigkeitsschäden im Aussenwandbereich



Bild: 14 / 16

Kellerraum mit Zugang zur Garage



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 15 / 16

Gas-Zentralheizung



Bild: 16 / 16

Kellerraum (beheizt) mit Ausseneingang



Anlage:

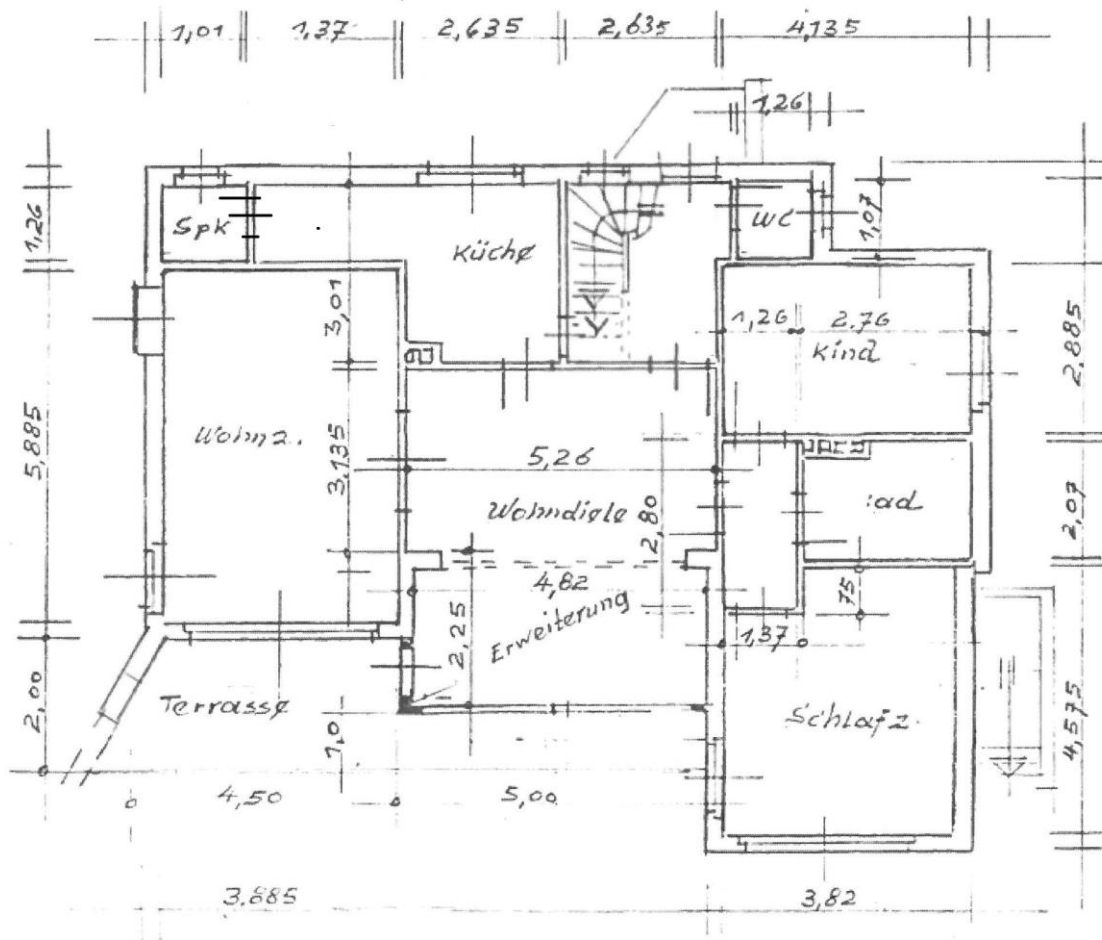
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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 / 7

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Anlage:

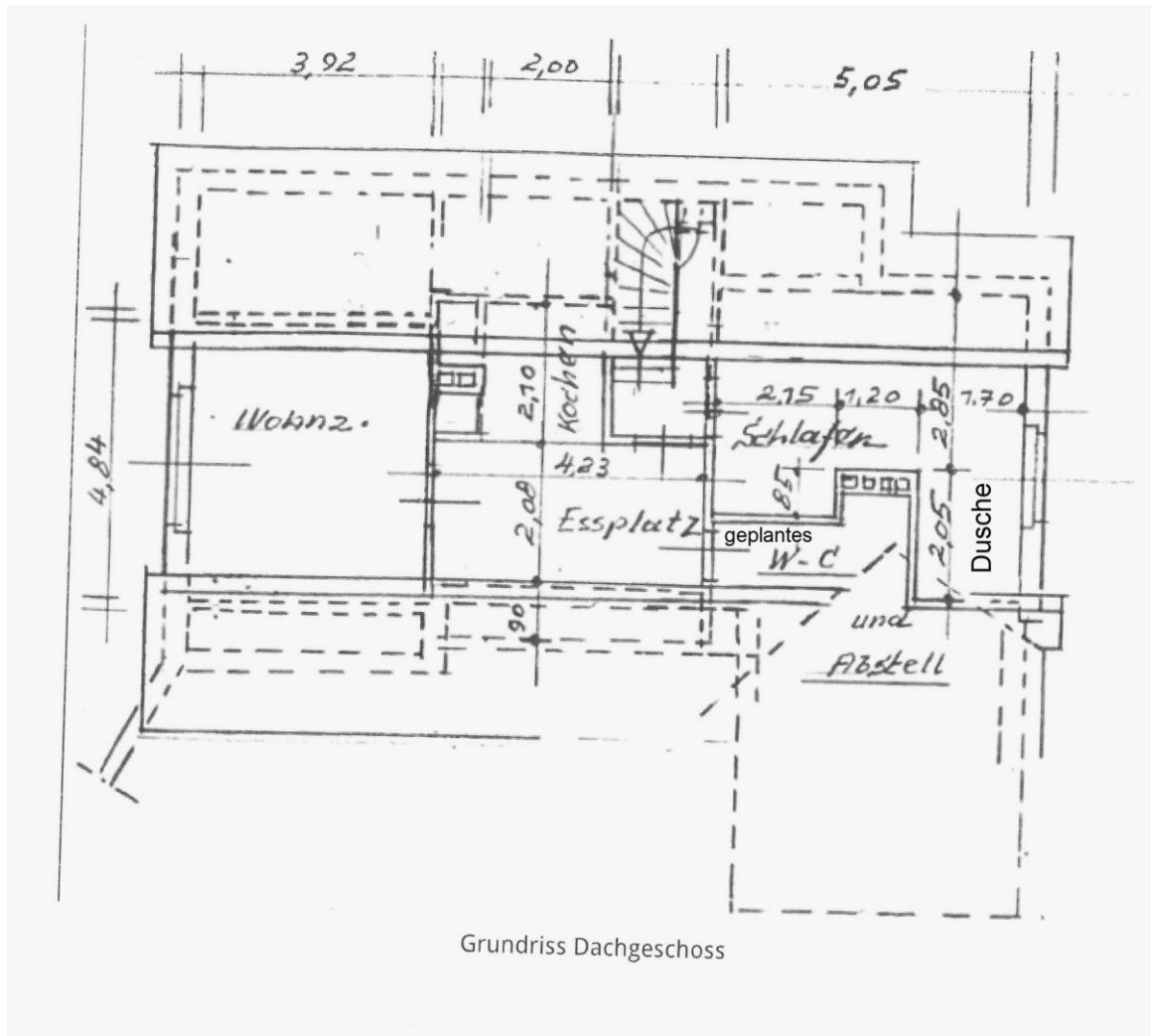
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 2 / 7

Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

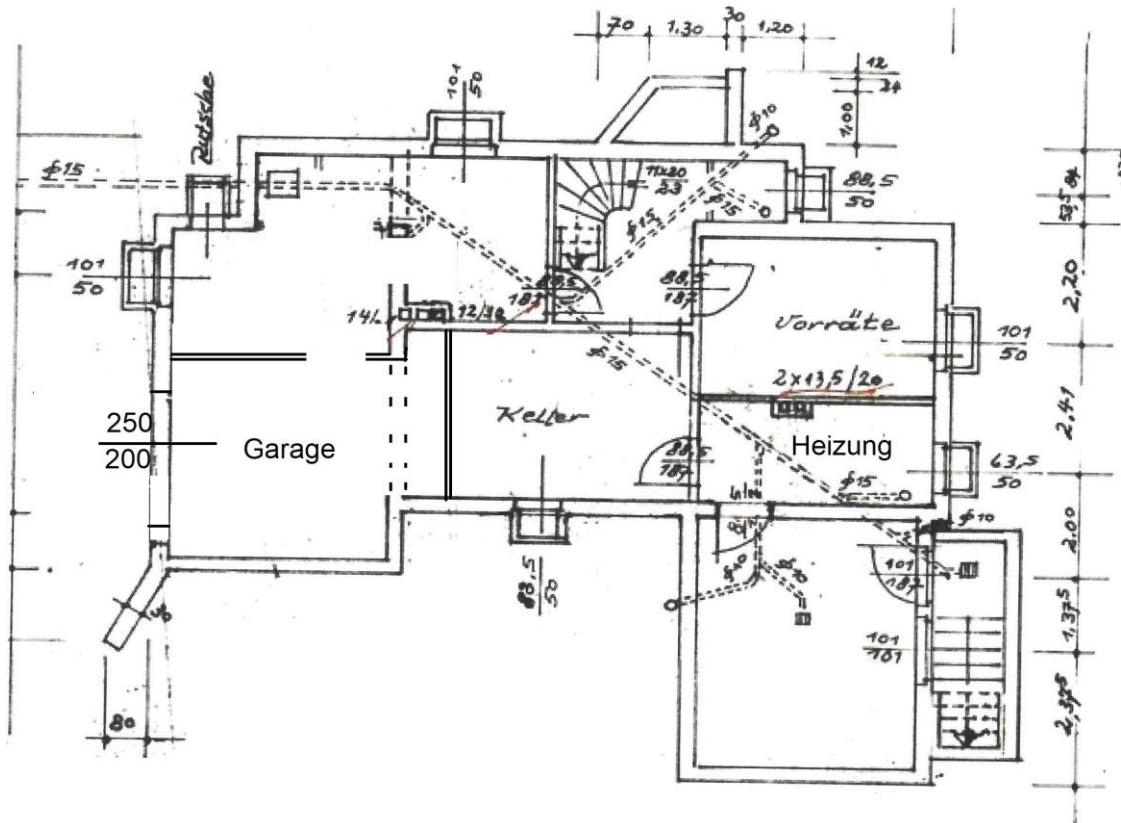
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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 / 7

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Keller

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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 / 7

Berechnung Wohnfläche Erdgeschoss

5. Berechnung der geförderten Wohnflächen nach Rohbaumaßen einschl. der mitbenutzten gewerblichen Räume
(Ziffer 44 NBB, 39 WAB.)

Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (x) besonders zu kennzeichnen.

Bau- Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge x Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3% für Putzstärke)	x 0,97 =	je Raum m²	je Wohnung m²
	Berechnung der Wohnfläche im Erdgeschoß des				
	Hauses des Herrn				
	Lemgo, Brake, Eikermannsberg 8				
1	Küche	2,635 x 3,01 3 1,26 x 1,375		9,66	
	Sp.Kam.	1,26 x 1,01		1,27	
	Wohnz.	3,885 x 5,885		22,86	
	Wohndiele	5,26 x 3,135 = 16,49			
	Erweiterg.	2,25 x 4,82 = 10,82		27,34	
	Kinderz.	4,135 x 2,86		11,93	
	Bad	2,76 x 2,07 - 1,07 x 0,40		5,28	
	Schlafz.	3,82 x 4,575 - 1,37 x 0,75		16,45	
	Flur	1,26 x 2,80		3,53	
	WC	1,26 x 1,075		1,36	
	Terrasse	(4,50 x 2,00 + 5,0 x 1,00) x 1/4		3,12	
			0,97 x	103,18	100,02
	Lichte Höhe der Räume = 2,50 m				
	Treppenh.	2,635 x 3,01 + 0,85 x 1,07		8,20	
		8,20 x 0,97		7,95	
	zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzter“ Gewerberäume				
	Sonderabzüge für:				

6. Berechnung a) der nicht geförderten, frei finanzierten Wohnflächen, b) der Gewerbeflächen und des Wirtschaftsteiles bei KS

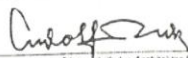
6. a) + b) zusammen nicht geförderte Wohnflächen und Gewerbeflächen

7. geförderte Wohnfläche (5) m² % 8. Baukosten (gef. Teil) DM
freie Wohnflächen (6a) m² % gef. Wohnflächen (5) m²

Bei der Bewilligungsbehörde geprüft:

Ort: Lemgo

Datum: 25.4.88



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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 / 7

Berechnung Wohnfläche Dachgeschoss

5. Berechnung der geförderten Wohnflächen nach Rohbaumaßen einschl. der mitbenutzten gewerblichen Räume (Ziffer 44 NBB, 39 WAB) Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (K) besonders zu kennzeichnen.					
Bau- Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge x Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3% für Putzstärke)	x 0,97 =	je Raum m²	je Wohnung m²
	Berechnung der Wohnfläche im Dachgeschoß des Hauses des Herrn Lemgo, Brake, Eikermannsberg 8				
2	Wohnz.	4,84 - (2 x 0,92) x 1/2 x 3,92		15,37	
	Kochnische	2,10 - (1,04 x 0,5) x 2,00		3,16	
	Essplatz	2,08 x (0,55 x 0,5) x 5,23 = 9,47			
	Podest	5,23 x 0,90 x 0,5	2,35	11,82	
	Schlafz.	2,05 x 1,70	3,49		
	mit Dusche	0,85 x 2,15	1,83		
		5,05 x (2,85 - 1,60 x 0,5)	10,35	15,67	
	WC und			4,00	
	Abstell			2,00	
				52,02	
	(Für vorstehende Maße gilt: alle Maße sind lichte Putzmaße)				
	Lichte Höhe der Räume = 2,30 m				
zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzter“ Gewerberäume					
Sonderabzüge für: = m² =					
6. Berechnung a) der nicht geförderten, frei finanzierten Wohnflächen, b) der Gewerbflächen und des Wirtschaftsteiles bei KS					
6. a) + b) zusammen nicht geförderte Wohnflächen und Gewerbflächen					
7. geförderte Wohnfläche (5) m² = % 8. Baukosten (gef. Teil) DM = freie Wohnflächen (6a) m² % gef. Wohnflächen (5)					
Bei der Bewilligungsbehörde geprüft:			Ort: Lemgo Datum: 25.4.88		

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 6 / 7

Berechnung Nutzfläche Kellergeschoss

5. Berechnung der geförderten Wohnflächen nach Rohbaumaßen einschl. der mitbenutzten gewerblichen Räume (Ziffer 44 NBB, 39 WAB.)

Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (x) besonders zu kennzeichnen.

Bau- Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge x Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3% für Putzstärke)	x 0,97 =	je Raum m²	je Wohnung m²
	Berechnung der Nutzfläche im Keller des Hauses des Herrn Lemgo, Brake, Eikermannsberg 8.				
	Garage	3,80 x 2,82 + 0,88 x 3,01		17,69	
	Keller	3,82 x 3,35		12,80	
	Kellef	2,51 x 3,01		7,56	
	Gerätekl.	2,95 x 3,01		8,88	
	Arb.Bügelr.	2,885 x 4,135		11,93	
	Heizk.	2,07 x 2,76		5,71	
	Gang	1,17 x 3,01 + 1,26 x 1,88		5,89	
	Arb. Abst.	3,82 x 4,575		17,48	
			0,97x	87,94	85,30
	Trppenr.	2,88 x 3,01 + 1,63 x 1,07	0,97 x	10,41	10,10
	Höhe des Kellers = 2,00 m				
zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzter“ Gewerberäume					
Sonderabzüge für: = m² =					
6. Berechnung a) der nicht geförderten, frei finanzierten Wohnflächen, b) der Gewerbflächen und des Wirtschaftsteiles bei KS					
6. a) + b) zusammen nicht geförderte Wohnflächen und Gewerbflächen					
7. geförderte Wohnfläche (5)		m²	%	8. Baukosten (gef. Teil)	
freie Wohnflächen (6a)		m²	%	gef. Wohnflächen (5)	
Bei der Bewilligungsbehörde geprüft:		Ort: Lemgo			
		Datum: 25.4.88			

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Eikermannsberg 8, 32657 Lemgo

Aktenzeichen: 13 K 34/25

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: 7 / 7

Ansicht mit Vermerk zur geänderten Baugenehmigung 1961 (Einbau Kellergarage)

