

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:
Wohnungseigentum Nr. 1 bestehend aus
Gebäudekomplex 1 mit
Wohnhaus, Anbau mit Werkstatt, Scheune und Unterstand
Hauptstraße 8, 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 06.07.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 01.06.2026 ermittelt mit

80.000 Euro

Az.: 13 K 8/26

Beschreibung

Objektart:	Wohnungseigentum
Grundstücksadresse:	Hauptstraße 8 32699 Extertal
Grundbuch von Extertal:	Blatt: 4972
Kataster:	Gemarkung: Almena Flur: 1 Flurstück: 53 Größe (m²): 3.998
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX 21 XXXXXXXXXX -Wolfen -in Erbengemeinschaft-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	80.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	01.06.2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Wohnhaus (Sondereigentum 1).....	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Wohnhaus (Sondereigentum 1).....	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 Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage Bilder	30
Anlage Bilder	31
Anlage Bilder	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35
Anlage:	36
Anlage:	37
Anlage:	38
Anlage:	39

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	01.06.2026
Wertermittlungsstichtag	01.06.2026

Gebäude 1: Wohnhaus (Sondereigentum 1)
 Baujahr: um 1900 / Anbau (je 2 Zimmer im Erd- u. Obergeschoss) 1975

Wohn- / Nutzungsfläche (Wohnungseigentum)	(319 m ² Wfl. + 666,4 m ² Nfl.) 985,40 m ²
---	--

Summe Sachwert gesamt:	80.200 Euro
Rohertrag	11.700,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 4.680,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,69 %
Kapitalisierungsfaktor	10,78
Restnutzungsdauer	14 Jahre
Sachwertfaktor	0,910
Baumängel und Schäden	80.000 Euro im Ansatz über Alterswertminderung
Rechte und Belastungen	Begünstigende Abstandsflächenbaulast

Bodenwert (anteilig)	33.700 Euro
Ertragswert	16.000 Euro

Verkehrswert	80.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 8/26
Ortstermin:	01.06.2026
Wertermittlungstichtag:	01.06.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -in Erbengemeinschaft-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohnungseigentum
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Hauptstraße 8 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	3.998 m ²
Denkmalschutz:	nein
Miteigentumsanteil :	62 / 100
Erläuterung: Sondereigentum Nr. 1	
Summe der Miteigentumsanteile :	62 / 100
Grundstücksanteil :	2.478,8 m ²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	12.03.2026
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	4972

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Almena
Flur:	1
Flur / Flurst.:	53
Größe (m ²):	3.998
Bestandsverzeichnis:	62/100 Miteigentumsanteil am v.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum

Amtsgericht Lemgo		Grundbuch von Extertal				Blatt 4972 Bestandsverzeichnis		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Wohnungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Lagebuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c/d	e	ha	a	mq
1	-	62/100 (zweihundertsechzig Einhundertstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück				A		
		Almena	1	53	Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 8		39	98
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Sockelgeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplanes sowie an den Räumen in den Nebengebäuden ebenfalls Nr. 1 des Aufteilungsplanes und mit Kellerraum Nr. 1 des Aufteilungsplanes sowie Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche im Lageplan mit Nr. 1 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 4972 bis 4974) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungs- und Teileigentümer bedarf zur Veränderung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 12. Juni 1997 (Urk.Nr. 383/97 des Notars Krull in Lemgo) in Verbindung mit der Ergänzungserklärung vom 11. August 1997 (Urk.Nr. 468/97 des Notars Krull in Lemgo) Bezug genommen. Eingetragen am 29. August 1997.								
Wiener Linden								

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lemgo, 13 K 8/26). Eingetragen am 12.03.2026.

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

-keine Eintragungen-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzungsfläche: (Anteil)	GF:	BGF:	
Wohnhaus (Sondereigentum 1)	1900	985	404	635	
Summe gesamt:		985 m²	404 m²	635 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,10**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer ehem. Hofanlage bebaut. Diese ist mittels Teilungserklärung vom 12.6. und 11.8.1997 in Teileigentum (Sondereigentum an 3 Wohnungen mit Nebengebäuden) aufgeteilt und es sind Sondernutzungsrechte vereinbart worden. Das zur Bewertung stehende Sondereigentum Nr. 1 besteht aus einem zweigeschossigen, teilunterkellertem Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise. Im eingeschossigen Anbau in Massivbauweise, ohne Keller mit nicht ausgebautem Dachgeschoss befindet sich die Heizungsanlage nebst Öllager und Werkstattraum. Der daran angebaute Abstellraum (Scheune) ist in zweigeschossiger Massivbauweise mit Holzbalkenlage und Welleternitplatten mit Asbestgehalt ohne Keller erstellt.

Alle Gebäudeteile weisen einen umfangreichen Instandhaltungsstau und bauliche Mängel auf. Der als „Hühnerstall“ bezeichnete Anbau ist abgängig.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 14.04.2026 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: Der Mieter innerhalb des zur Bewertung stehenden Sondereigentums, der Antragsteller und Miteigentümer innerhalb des Gemeinschaftseigentums und Detlef Korf als Gutachter.

Bemerkungen:

Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung (nahezu aller Räume des zum Wohnungseigentum 1 gehörender Räumlichkeiten) 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 Mieters und des Miteigentümers zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 01.06.2026

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

- Beglaubigte Kopie aus dem Grundbuch vom 12.03.2026
- Auszug aus der Flurkarte vom ...
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Miteigentümers
- Teilungserklärung vom 12.06.97 und Ergänzung vom 11.08.97
- 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. Ein **Energieausweis** lag ebenfalls nicht vor.

Das Bewertungsobjekt ist, mit Ausnahme des Abstellraumes (Scheune) und Unterstandes für landwirtschaftliche Geräte, mittels unbefristeten Einheitsmietvertrages seit 15.12.2016 vermietet. Danach beträgt die Monatsmiete 350 € und der Mieter trägt zusätzlich die Kosten für Beheizung, Wasserversorgung und Strom. Aktuell zahlt der Mieter mtl. 375 € und zusätzlich die Heiz- und Stromkosten. Eine Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nicht. Eine Mietkaution wurde nicht vereinbart.

Eine Hausverwaltung im Sinne des WEG existiert nicht. Entsprechend finden keine Versammlungen statt, es erfolgen keine Hausgeldzahlungen und es wird keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Der Miteigentümer und Antragsteller der Zwangsversteigerung kümmert sich um die allgemeinen Belange und verwaltet die Mieteinnahme des Bewertungsobjektes.

Verdacht auf Altlasten und Hausschwamm bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Mietpreis- oder Wohnungsbindung bestehen nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungstichtag nicht rückständig.

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):

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). Flughafenbindungen 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, an der Ortsdurchfahrtsstraße gelegen, fußläufig erreichbar.

Grundstück:

Größe:

3.998 m²

Zuschnitt:

Der zum Sondereigentum gehörende Grundstücksanteil hat einen unregelmässigen Zuschnitt - nahezu L-Form und hat eine Straßenfrontlänge von ca. 17 m. Das Gemeinschaftsgrundstück (incl. Zufahrt) ist nahezu rechteckig und hat eine Straßenfrontlänge von ca. 10 m.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von der Zufahrtsstraße her bis zum Ende der Wohnhausbebauung ansteigend und fällt dann in nordöstlicher Richtung ab - hat eine abfallende Hanglage.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

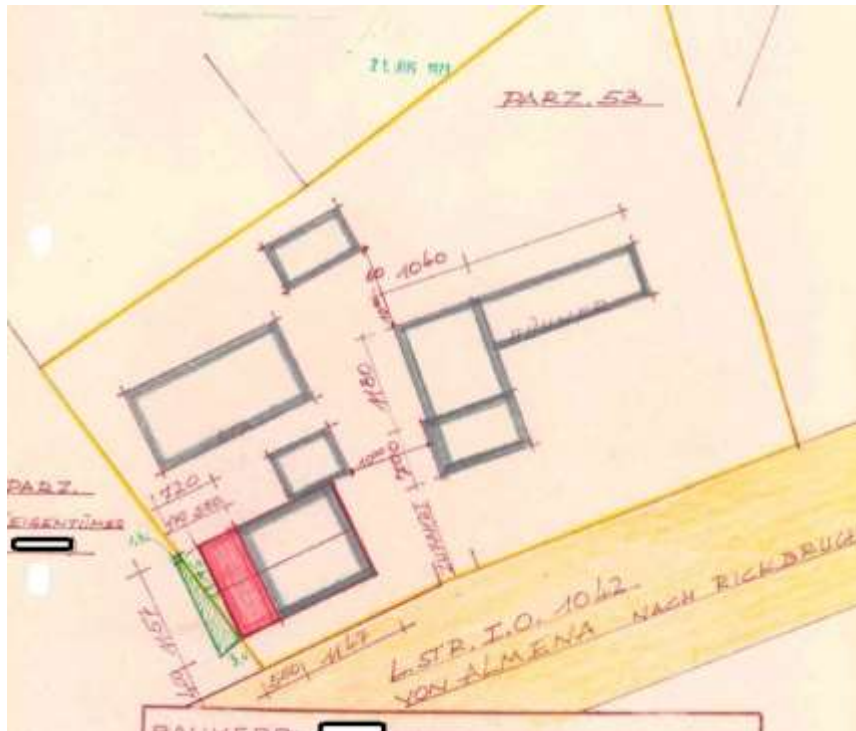
Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Für das Grundstück ist kein Siedlungszusammenhang gegeben. Es befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Es liegt keine privilegierte Nutzung vor. Das Gebäude hat Bestandsschutz, eine weitere Bebauung ist nicht zulässig.

Privates Recht:

Mit Schreiben vom 30.06.26 teilt der Kreis Lippe das Bestehen der begünstigenden Abstandsflächenbaulast (Baulastenblatt Nr. 9 vom 30.08.1973 zum Flurstück 142 - heute 255) mit:

Der auf Flurstück 53 für die Errichtung eines Zimmeranbaues fehlende Bauwich in Größe von ca. 24,60 m² wird - wie im Lageplan grün schraffiert angelegt - auf mein Flurstück 142 übernommen. Ich dulde insofern die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis.



Gebäudebeschreibung **Wohnhaus (Sondereigentum 1)**

Baujahr: um 1900
BGF: 635 m²
Wohn-/Nutzfläche: 985 m² (Eigentumswohnung)

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein / EG und OG 36,5 cm stark; Ausführung in Vollziegeln

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel, je nach Erfordernis 10-24 cm stark, verputzt

Decken: Holzbalkendecken mit Holzverschalung

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Braas-Betonpfannen ohne Folie/Dämmung

Treppen: Treppen einläufig, Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre mit Glasausschnitten, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, Beschläge in Leichtmetall

Fenster: Überwiegend Holzfenster als Verbundfenster (aus ca. 1978), je 1 Flügel mit Dreh- und Kippmechanik, der zweite Flügel nur Drehmechanik, Beschläge in Leichtmetall. EG-Bad und einzelne Fenster im OG mit Holzfenster-Einfachglas und 4 Fenster im Erd- und Obergeschoss in Kunststoff.

Fußböden: Wohnbereich im EG mit Holzdielen, Flur im EG und sanitäre Räume mit Fliesenbelag ansonsten überwiegend Textil- oder Kunststoffbelag bzw. im OG teilweise ohne Belag. Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

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

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Einbauwanne und Handwaschbecken, Toilette mit Boden-WC mit Druckspülung.

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Wolf, Baujahr 1992; Stahlradiatoren mit Thermostatventilen in nahezu allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung, Warmwasserkessel aus Baujahr 2026. 2 Kunststoff-Öltanks im Gebäudeanbau mit 4.000 Litern Fassungsvermögen.

Die Hauptwasseruhr für die gesamte Wohnanlage befindet sich im Teilkeller des Wohnungseigentums Nr. 1. Zwischenzähler zu den einzelnen Einheiten sind nicht vorhanden.

Der Elektro-Zählerschrank mit getrennten Stromzählern für die gesamte Wohnanlage befindet sich im Eingangsflur des Wohnungseigentums Nr. 1.

Beurteilung: Das Gebäude wurde in einfacher Bauweise errichtet, es genügt nicht den Anforderungen an Schall-/Wärmeschutzes. Infolgedessen treten zunehmend Feuchtigkeitsschäden auf. Neben der mangelhaften Ausführung des Gebäudes bestehen erhebliche Bauschäden, die teilweise auf eine unterlassene Instandhaltung zurückzuführen sind. Die Verwendungsfähigkeit des Gebäudes ist dadurch eingeschränkt. Folgende Reparaturen/Instandsetzungen sind kurzfristig durchzuführen:

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß: Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern mit großflächigen Putzablösungen.

Mauerwerk: Mauerrisse senkrecht / waagrecht verlaufend. Ausserdem fehlt zum Wohnhausanbau aus 1975 in südwestlicher Richtung die Verbindung - es ist ein Mauerspalt vorhanden, der sich nach oben hin vergrößert. Durch das davor verlaufende Fallrohr sind zusätzlich Feuchtigkeitsschäden sichtbar.

Decken: EG-Schlafzimmer mit Feuchtigkeitsschäden/Schimmelbefall im Bereich der Aussenwand/Zimmerdecke

Fenster/Türen: Undicht schließend / schwer gängig infolge Abnutzung.

Fußböden: Beläge uneben / mit starken Abnutzungen

Schall- und Wärmeschutz: - Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes:
- Außenwände
- Decken
- Trennwände
- 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 5505

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart gewerbliche Baufläche

Ergänzende Nutzung Bebaute Flächen im Außenbereich

Fläche 100-10000 m²

Der überwiegende Grundstücksanteil der zum Sondereigentum 1 gehörenden Fläche wird als Garten-, Obstbaum- oder Wiesenfläche genutzt. Entsprechend nehme ich dafür eine Anpassung mit dem Umrechnungskoeffizienten 85 nach sachverständiger Einschätzung vor.

Grundstücksgröße gesamt: 3.998 m² GFZ vorh.: 0,10

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: -15,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,85

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2026: 16,00 Euro / m²

GFZ: 0,10

Faktor: 0,85

Bodenwert (16,00 Euro / m² x 0,85): 13,60 Euro / m²

Grundstücksgröße: 3.998 m²

Miteigentumsanteil: 62 / 100

Bodenwertanteil (3.998 m² x 62 / 100 x 13,60 Euro / m²): 33.711,14 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 33.700 Euro

Sachwert Wohnhaus (Sondereigentum 1)

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.

Gebäudemix : Gebäudeteil 1

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut berechnet
Gebäudestandards:	

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 142,60 Euro/m²

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	620,00 Euro/m² (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 100,35 Euro/m²

Beschreibung:	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
NHK:	620,00 Euro/m² (Standardstufe 1)
Anteil:	0,30

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	0,70

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 74,36 Euro/m²

Beschreibung:	Einfachverglasung; einfache Holztüren
NHK:	620,00 Euro/m² (Standardstufe 1)
Anteil:	0,20

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,80

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 78,10 Euro/m²

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,80

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
 NHK: 790,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,20

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 75,90 Euro/m²

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 34,50 Euro/m²

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 62,10 Euro/m²

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 62,10 Euro/m²

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 41,40 Euro/m²

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
 NHK: 690,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 64 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 1,7
NHK errechnet: 671,00 Euro/m²

NHK gewählt: 671,00 Euro/m²
 Gewichtung: prozentual: 71,00 %

Gebäudemix : Gebäudeteil 2

Auswahl Bezugseinheit: BGF
 Berechnungsgrundlage: NHK 2010
 Typ: Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erd-,
 Obergeschoss, Dachgeschoss nicht
 ausgebaut
 Gebäudestandards: 1

NHK gewählt: 570,00 Euro/m²
 Gewichtung: prozentual: 29,00 %

Zu-/Abschläge:
 Anpassung auf Gebäudestandard 1,7 gem. Gebäudeteil 1 (7,98 %):
 45,50 Euro pro m²

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: 592,00 Euro/m²

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:	1900
Jahr des Stichtags:	2026
Alter zum Stichtag:	126 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-46 Jahre
erhöht/verkürzt um:	60 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	14 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	82,5 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
635 m ²	x	592,00 Euro/m ²	x	1,8912	=	710.939,90 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	710.939,90 Euro
Alterswertminderung (82,5 %)	586.525,42 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	124.414,48 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert): 14.218,80 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (82,5 %): 11.730,51 Euro

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung): 35.000,00 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 37.488,29 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 161.902,77 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 161.900,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Wohnhaus (Sondereigentum 1)**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Nebengebäude mit Heizungsraum/Werkstatt, Scheune und Unterstand landw. Geräte		35.000,00 Euro	1,00	35.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 35.000,00 Euro

Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 35.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
(gerundet auf 0 Stellen) :**

35.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohnhaus (Sondereigentum 1)	161.900,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	161.900,00 Euro
	Bodenwert:	33.700,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	195.600,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,910 =	177.996,00 Euro
	zusätzliche Marktanpassung:	
	vorhandener Mietvertrag	-10,00 % = -17.799,60 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	160.196,40 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Pauschaler Ansatz für Instandhaltungsstau/Sanierungsaufwand 319 m² Wfl. x 250 €	-49,94 %	-80.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -80.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 80.196,40 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 80.200,00 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 (%)
Wohnhaus -vermietet-	1,00	Anteilig aus Mietvertrag	319,00	319,00	3.828,00	3,00
Nebengebäude -vermietet-	0,10	Anteilig aus Mietvertrag	411,40	41,00	492,00	5,00
Abstellraum (Scheune)- Unterstand f. landw. Geräte	0,50	manuell	255,00	127,50	1.530,00	5,00

Zwischensumme: 5.850,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 5.850,00 Euro
Marktmiete Ab-/Zuschlag: 100,00 % 5.850,00 Euro

Summe angemessene Miete: 11.700,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten:	10,00 %	1,19 Euro / W-/NFL	1.170,00 Euro
Instandhaltungskosten:	25,00 %	2,97 Euro / W-/NFL	2.925,00 Euro
Verwaltungskosten:	3,00 %	0,36 Euro / W-/NFL	351,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	0,24 Euro / W-/NFL	234,00 Euro

Miet-Reinertrag: 7,12 Euro / W-/NFL 7.020,00 Euro

Miet-Reinertrag: 7.020,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
Wohnhaus -vermietet-	3,00 %
Nebengebäude -vermietet-	5,00 %
Abstellraum (Scheune)-Unterstand	5,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 3,69 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 33.700,00 Euro 1.243,53 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 5.776,47 Euro

Restnutzungsdauer: 14 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 3,69 %
Kapitalisierungsfaktor: 10,78

Gebäudeertragswert: 62.270,35 Euro

zzgl. Bodenwert: 33.700,00 Euro

Ertragswert: 95.970,35 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 95.970,35 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Pauschaler Ansatz für Instandhaltungsstau/Sanierungsaufwand 319 m ² Wfl. x 250 €	-83,36 %	-80.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -80.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 16.000,00 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:	33.700 Euro
Sachwert:	80.200 Euro
Ertragswert:	16.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	80.200 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	80.000 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 06.07.2026

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenbäcker 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: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

Wohnhausanbau mit Heizung/Öllager und
Werkstatt – Abstellraum (Scheune)



Bild: 2 / 18

Unterstand für landwirtschaftliche Geräte /
Abstellraum (Scheune)



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

Südansicht Wohnhaus



Bild: 4 / 18

Südostseite mit Rissbildung/Feuchtigkeitsschäden
am Wohnhaus zum Anbau aus 1975



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

EG-Wohnhausflur mit Treppe ins Ober- bzw. Kellergeschoss



Bild: 6 / 18

E-Zählerschrank im Hauseingangsbereich für alle 3 Wohneinheiten der Anlage



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

Teilkeller mit Massivdecke (1 Raum

Betondecke, 1 Raum Kappendecke)



Bild: 8 / 18

EG-Abstellraum 2



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

EG-Wohnen (Deckenhöhe ca. 2,30 m)



Bild: 10 / 18

OG-Flur (Deckenhöhe ca. 2,10m)



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18
OG-Bad



Bild: 12 / 18
OG-Zimmer 4



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

OG-Zimmer 1 mit Feuchtigkeitsschäden und
Zugang zum abgängigen Balkon



Bild: 14 / 18

nicht verschlossene Wandöffnung vom Wohnhaus
zum Wohnhausanbau (OG-Zimmer 1 zu OG-
Zimmer 2)



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

Holzschuppen / Werkstatt



Bild: 16 / 18

Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher



Anlage Bilder

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 / 18

Abstellraum (Scheune) - Erdgeschoss



Bild: 18 / 18

Aussenanlage mit Obsthof zur Wohneinheit 1



Anlage:

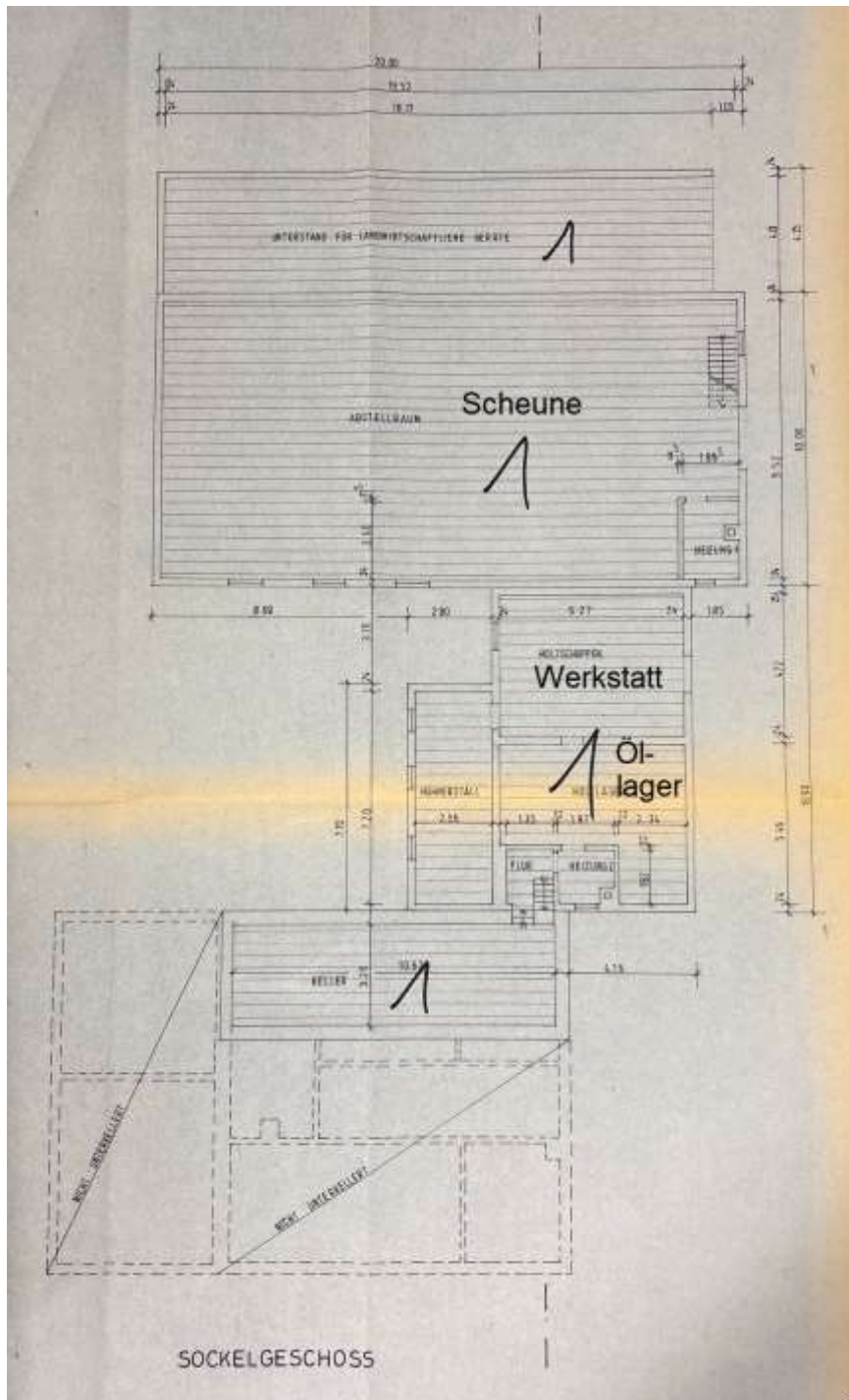
Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 Keller-/Sockelgeschoss der Wohneinheit 1 (Auszug aus der Teilungserklärung)



Anlage:

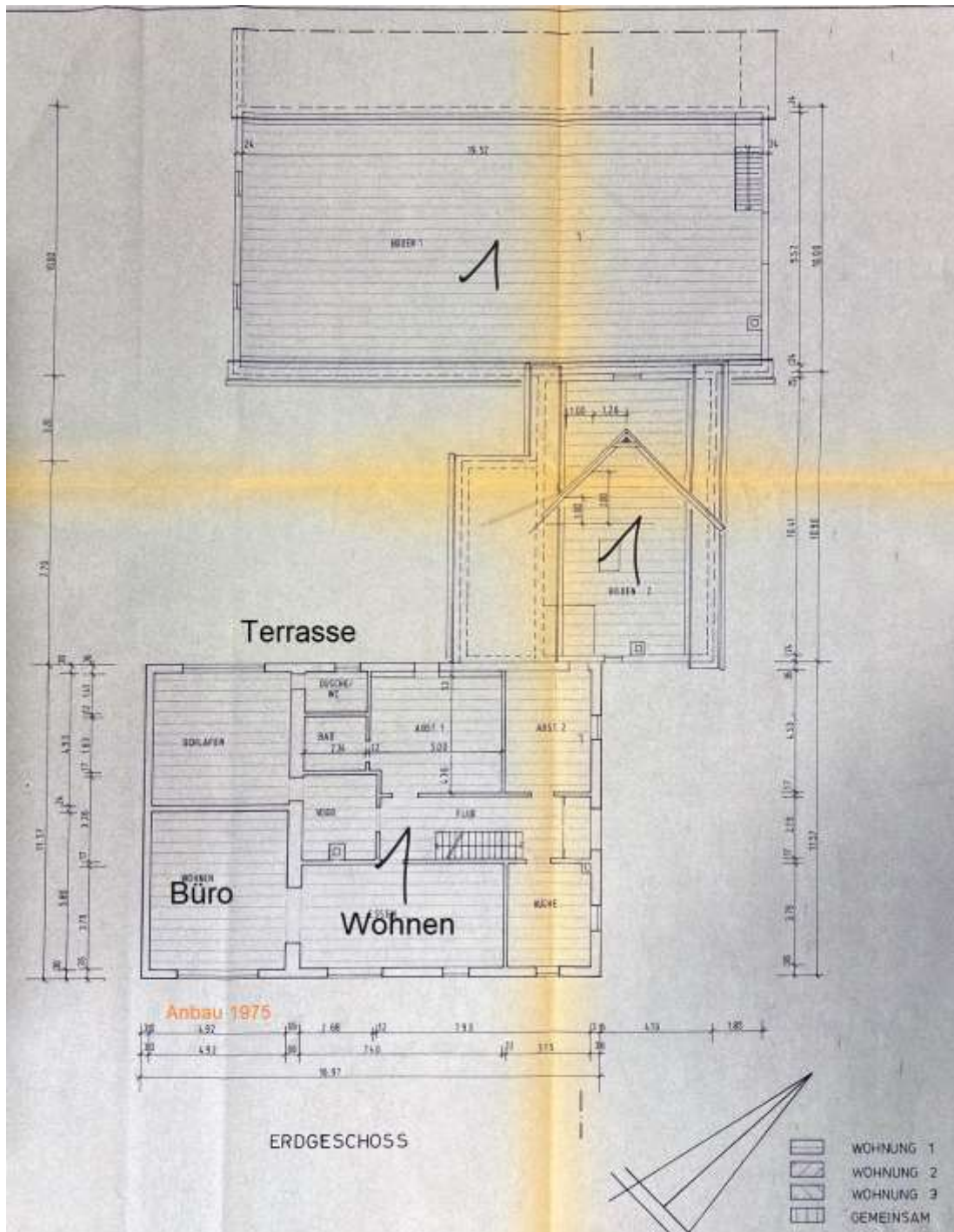
Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 Erdgeschoss der Wohneinheit 1 (Auszug aus der Teilungserklärung)



Anlage:

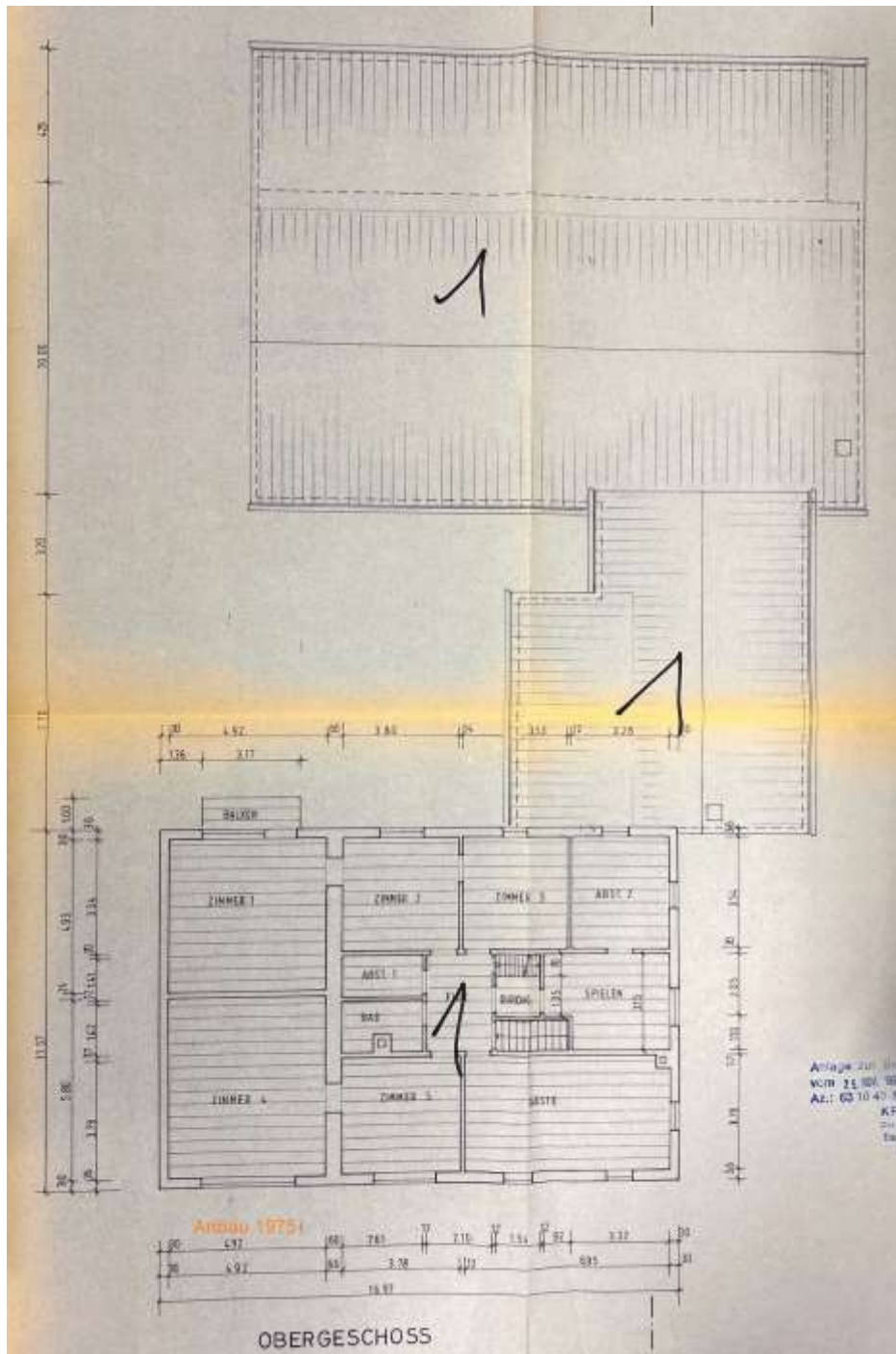
Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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 Obergeschoss der Wohneinheit 1 (Auszug aus der Teilungserklärung)



Anlage:

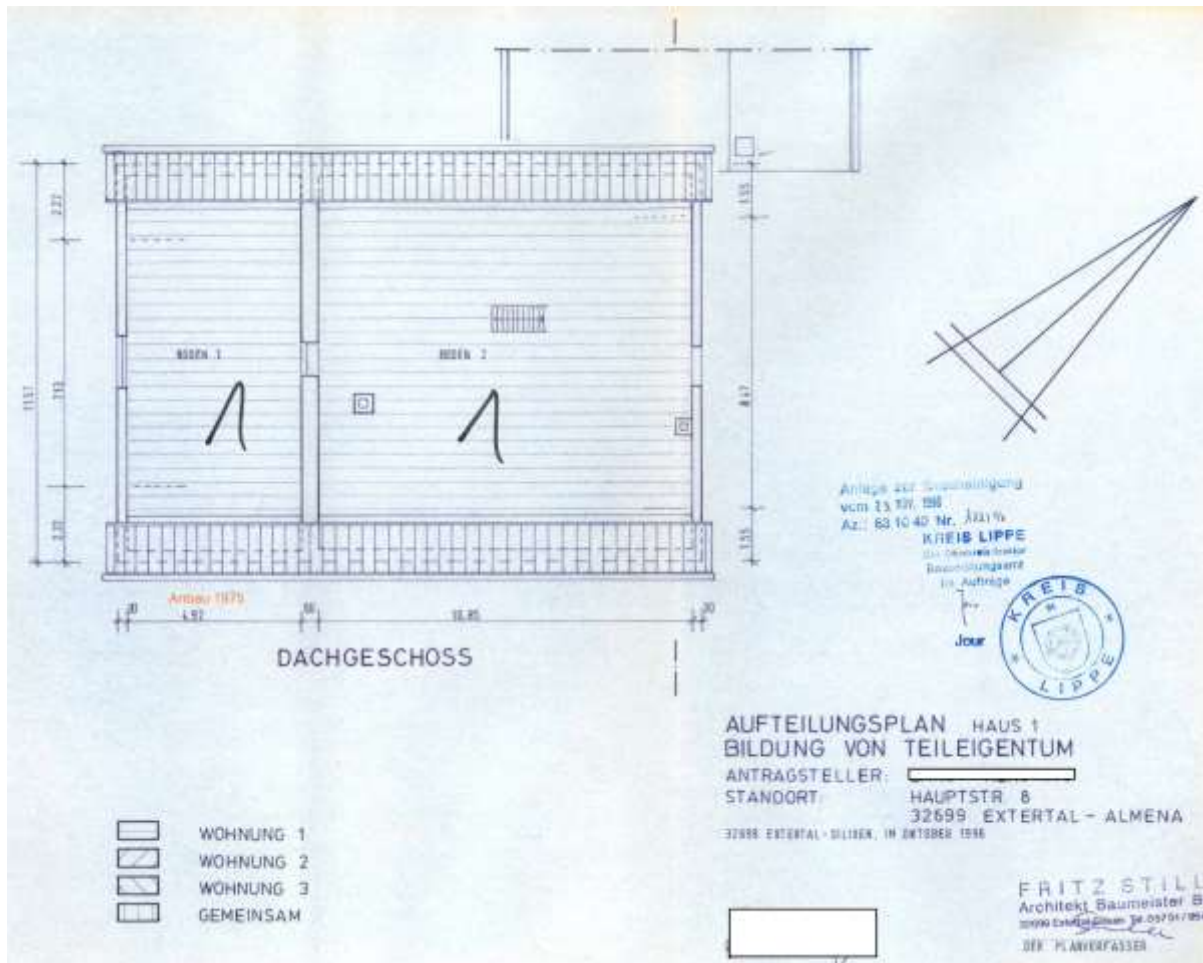
Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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

Grundriss Dachgeschoss der Wohneinheit 1 (Auszug aus der Teilungserklärung)



Anlage:

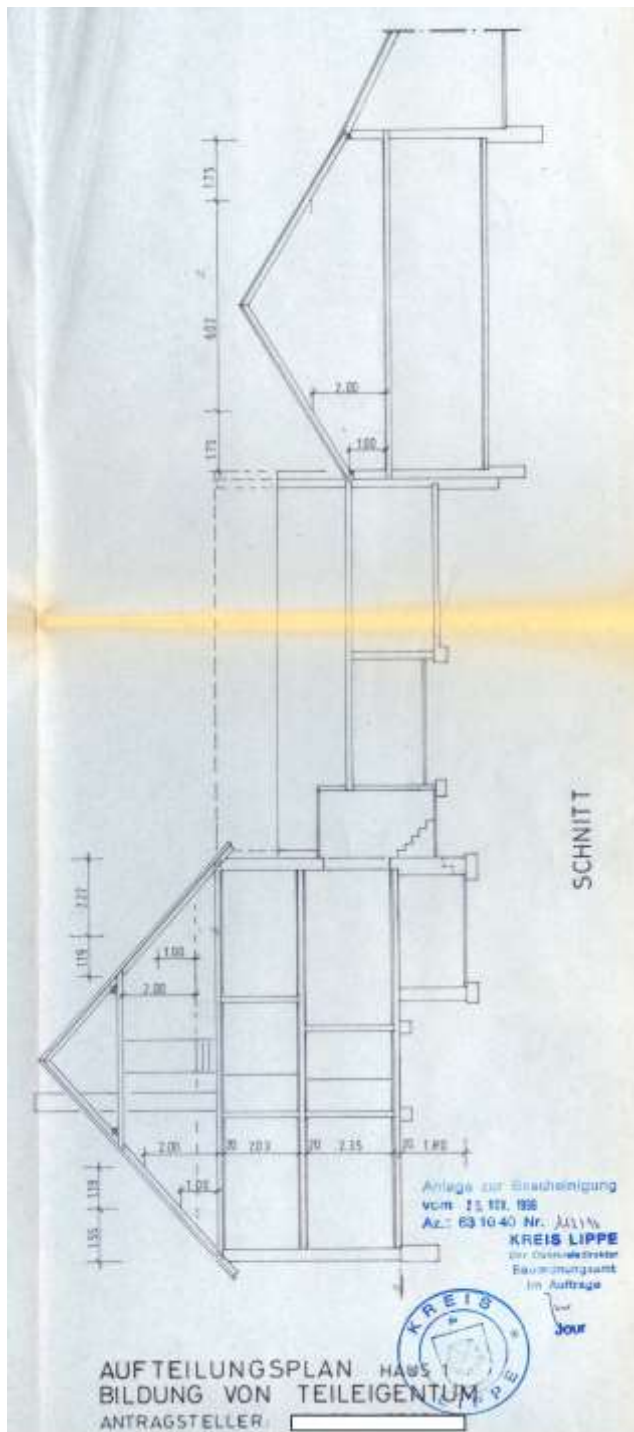
Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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

Schnitt zur Wohneinheit 1 – zum Gebäudekomplex 1



Anlage:

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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

Wohnflächenberechnung (Auszug aus der Teilungserklärung)

Berechnung der Wohnfläche zur Bildung von Teileigentum für
 Hauptstraße 8, 32699 Extertal-Almena.

Haus 1 (Wohnung 1)

Erdgeschoß

Flur u. Windf.	7,93 x 2,19 - 3,15 x 1,00	=	14,22 m ²
Küche	3,15 x 3,79 - 0,50 x 0,50	=	11,69 m ²
Essen	7,46 x 3,79	=	28,27 m ²
Wohnen	4,92 x 5,80	=	28,54 m ²
Schlafen	4,92 x 4,93	=	24,26 m ²
Dusche/WC	2,34 x 1,41	=	3,30 m ²
Bad	2,34 x 1,83	=	4,28 m ²
Vorr.	2,68 x 3,36 - 0,60 x 0,60	=	8,64 m ²
Abst. 1	5,00 x 4,36 - 0,34 x 1,17	=	21,40 m ²
Abst. 2	3,15 x 4,53	=	14,27 m ²
			<u>158,87 m²</u>

Obergeschoß

Balkon	3,17 x 1,00	x 0,25 =	0,79 m ²
Zimmer 1	4,92 x 4,93	=	24,26 m ²
Zimmer 2	3,80 x 3,54	=	13,45 m ²
Zimmer 3	3,53 x 3,54	=	12,50 m ²
Abst. 2	3,26 x 3,54	=	11,54 m ²
Spielen	3,32 x 3,15 + 0,92 x 2,05	=	12,34 m ²
Durchg.	1,54 x 1,35	=	2,08 m ²
Flur	2,10 x 3,15	=	6,62 m ²
Abst. 1	2,61 x 1,41	=	3,68 m ²
Bad	2,61 x 1,62 - 0,60 x 0,60	=	3,87 m ²
Zimmer 4	4,92 x 5,80	=	28,54 m ²
Zimmer 5	3,78 x 3,79	=	14,33 m ²
Gäste	6,95 x 3,79 - 0,50 x 0,50	=	26,09 m ²
			<u>160,09 m²</u>

Erdgeschoß	(Wohnung 1)	=	158,87 m ²
Obergeschoß	(Wohnung 1)	=	160,09 m ²
Erd- u. Obergeschoß	(Wohnung 1)	=	<u>318,96 m²</u>

Extertal-Silixen, im Oktober 1996

Silixen

Anlage:

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 1 (Gebäudekomplex 1), Hauptstraße 8, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 8/26

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

Nutzflächenberechnung (Auszug aus der Teilungserklärung)

Berechnung der Nutzfläche zur Bildung von Teileigentum für , Hauptstraße 8, 32699 Extertal-Almena.

Haus 1 (Wohnung 1)

Sockelgeschoß

Unterstand für landw. Geräte	$18,71 \times 4,01$	=	$75,03 \text{ m}^2$
Abstellraum	$19,52 \times 9,52 - 0,115 + 1,885 \times 2,60 + 0,115$	=	$180,40 \text{ m}^2$
Heizung 1	$1,885 \times 2,60 - 0,52 \times 0,52$	=	$4,63 \text{ m}^2$
Holzschuppen	$6,27 \times 4,72$	=	$29,59 \text{ m}^2$
Hühnerstall	$2,56 \times 7,20$	=	$18,43 \text{ m}^2$
Holzlagerr	$6,27 \times (5,46 - 1,82 - 0,12) + 2,34 \times (1,82 + 0,12)$	=	$26,61 \text{ m}^2$
Heizung 2	$1,87 \times 1,82 - 0,52 \times 0,52$	=	$3,13 \text{ m}^2$
Flur	$1,35 \times 1,82$	=	$2,46 \text{ m}^2$
Keller	$10,67 \times 3,26$	=	$34,78 \text{ m}^2$
			<u>$375,06 \text{ m}^2$</u>

Erdgeschoß

Boden 1	$19,52 \times 9,52 - 0,52 \times 0,52 - 1,00 \times 3,70$	=	$148,58 \text{ m}^2$
	$-(19,52 + 19,52 - 1,00) \times 1,75 \times 0,5$		
Boden 2	$1,00 + 1,26 \times 2 \times 10,41 - 0,52 \times 0,52$	=	$36,37 \text{ m}^2$
	$- 10,41 \times 1,00 \times 0,5 \times 2$		
			<u>$184,95 \text{ m}^2$</u>

Dachgeschoß

Boden 1	$4,92 \times 7,13 - 4,92 \times 1,19 \times 0,5 \times 2$	=	$29,22 \text{ m}^2$
Boden 2	$10,85 \times 8,47 - 10,85 \times 1,19 \times 0,5 \times 2$		
	$- 0,52 \times 0,52 - 0,62 \times 0,62 - 1,50 \times 0,75$	=	$77,21 \text{ m}^2$
			<u>$106,43 \text{ m}^2$</u>

Gesamtnutzfläche Haus 1 (Wohnung 1)

Sockelgeschoß	$375,06 \text{ m}^2$
Erdgeschoß	$184,95 \text{ m}^2$
Dachgeschoß	$106,43 \text{ m}^2$
	<u>$666,44 \text{ m}^2$</u>

Extertal-Silixen, im Oktober 1996

