

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:  
Eigentumswohnung Nr. 1 im Ober- u. Dachgeschoss nebst Garage,  
Nordstraße 22, 32699 Extertal - Bösingfeld  
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](mailto:korf@finanz-domicil.de)

am 15.08.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 09.07.2025 ermittelt mit

**84.000 Euro**

Az.: 13 K 4/25

## **Beschreibung**

|                                        |                                                                       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart:</b>                      | <b>Eigentumswohnung</b>                                               |
| <b>Grundstücksadresse:</b>             | Nordstraße 22<br>32699 Extertal                                       |
| <b>Wohnungsgrundbuch von Extertal:</b> | Blatt: 6383                                                           |
| <b>Kataster:</b>                       | Gemarkung: Bösingfeld<br>Flur: 8<br>Flurstück: 436<br>Größe (m²): 674 |
| <b>Auftraggeber:</b>                   | Amtsgericht Lemgo<br>Am Lindenhaus 2<br>32657 Lemgo                   |
| <b>Eigentümer:</b>                     | XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX                                |
| <b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>  | <b>Zwangsversteigerung</b>                                            |
| <b>Verkehrswert:</b>                   | <b>84.000 Euro</b>                                                    |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>        | <b>09.07.2025</b>                                                     |

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Zusammenstellung wichtiger Daten.....                                 | 4  |
| Objektdaten .....                                                     | 5  |
| Allgemeine Objektdaten .....                                          | 7  |
| Ausführliche Objektbeschreibung .....                                 | 9  |
| Gebäudebeschreibung Eigentumswohnung Nr. 1 .....                      | 11 |
| Bodenwertermittlung.....                                              | 13 |
| Sachwert Eigentumswohnung Nr. 1 .....                                 | 14 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude ..... | 18 |
| Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....                             | 19 |
| Sachwert sonstiger Anlagen .....                                      | 19 |
| Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....                 | 20 |
| Ertragswert .....                                                     | 21 |
| Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....                       | 23 |
| Haftungsausschluss .....                                              | 24 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 25 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 26 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 27 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 28 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 29 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 30 |
| Anlage Bilder .....                                                   | 31 |
| Anlage: .....                                                         | 32 |
| Anlage: .....                                                         | 33 |
| Anlage: .....                                                         | 34 |
| Anlage: .....                                                         | 35 |
| Anlage: .....                                                         | 36 |
| Anlage: .....                                                         | 37 |
| Anlage: .....                                                         | 38 |

## Zusammenstellung wichtiger Daten

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ortstermin              | 09.07.2025 |
| Wertermittlungsstichtag | 09.07.2025 |

Gebäude 1: Eigentumswohnung Nr. 1  
Baujahr: 1961 / Umbauten 1986 / Modernisierungen 2018

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Wohn- / Nutzungsfläche (Eigentumswohnung) | 137,00 m² |
|-------------------------------------------|-----------|

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Summe Sachwert gesamt:              | 131.200 Euro           |
| Rohertrag                           | 9.300,00 Euro / Jahr   |
| Bewirtschaftungskosten              | - 4.185,00 Euro / Jahr |
| Liegenschaftszinssatz               | 3,00 %                 |
| Vervielfältiger                     | 19,60                  |
| Restnutzungsdauer                   | 30 Jahre               |
| Sachwertfaktor                      | 1,000                  |
| Baumängel und Schäden               | 30.000,00 Euro         |
| Rechte und Belastungen              | KEINE                  |
| relativer Verkehrswert / Wohnfläche | 613,14 Euro            |

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <b>Bodenwert (anteilig)</b> | <b>33.700 Euro</b> |
| <b>Ertragswert</b>          | <b>84.100 Euro</b> |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>84.000 Euro</b> |
|---------------------|--------------------|

## Objektdaten

### Auftrag:

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Aktenzeichen:           | 13 K 4/25                                           |
| Ortstermin:             | 09.07.2025                                          |
| Wertermittlungstichtag: | 09.07.2025                                          |
| Auftraggeber:           | Amtsgericht Lemgo<br>Am Lindenhaus 2<br>32657 Lemgo |
| Eigentümer:             | XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX              |
| Zweck des Gutachtens:   | Zwangsversteigerung                                 |

### Objektangaben:

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Objektart:                      | Eigentumswohnung                |
| Erbbaurecht:                    | nein                            |
| Anschrift:                      | Nordstraße 22<br>32699 Extertal |
| Anzahl Flurst.:                 | 1                               |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch: | 674 m <sup>2</sup>              |
| Denkmalschutz:                  | nein                            |
| Miteigentumsanteil :            | 500 / 1000                      |
| Summe der Miteigentumsanteile : | 500 / 1000                      |
| Grundstücksanteil :             | 337,0 m <sup>2</sup>            |

### Grundbucheintragungen:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Grundbuchauszug vom | 12.02.2025 |
| Amtsgericht:        | Lemgo      |
| Wohnungsgrundbuch:  | Extertal   |
| Blatt:              | 6383       |

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemarkung:               | Bösingfeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Flur:                    | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Flur / Flurst.:          | 436                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Größe (m <sup>2</sup> ): | 674                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bestandsverzeichnis:     | 500/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:<br>Gebäude- und Freifläche Nordstr. 22<br>verbunden mit dem Sondereigentum an der im<br>Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten<br>Räumen im Ober- und Dachgeschoss sowie dem<br>Spitzboden nebst Keller Nr. 1 und der Garage „G“<br>im Kellergeschoss.<br>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes<br>Grundbuchblatt angelegt (Blätter 6383 und 6384).<br>Das hier eingetragene Miteigentum ist durch<br>Einräumung der zu den anderen |

Miteigentumsanteilen gehörenden  
Sondereigentumsrechte beschränkt.  
Es sind Sondernutzungsrechte begründet und  
zugeordnet worden. Hier wurden folgendes  
Sondernutzungsrecht zugeordnet:  
- an der rot schraffierten Terrasse und  
Gartenfläche des Lageplans (Anlage 1).  
Bezug: Bewilligung vom 13.11.2014 (UR-Nr.  
274/2014), Notar Wolfgang Polduwe, Extertal).  
Von Blatt 1147 hierher übertragen am 24.11.2014.

In v.g. Teilungserklärung ist unter §6 „Instandhaltung“ geregelt, dass abweichend von der Norm, die Instandhaltung und Instandsetzung des Daches, der Heizungsanlage und der Hausfassade ausschließlich dem Wohnungseigentümer der Einheit 1 obliegt. Entsprechend habe ich in der Ertragswertermittlung dieses gesondert berücksichtigt.

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

Lfd. Nr. 1 gelöscht - keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt

**Bebauung:**

| Gebäudeart:               | Baujahr: | Wohn-/<br>Nutzungs-<br>fläche:<br>(Anteil) | GF:           | BGF:          |  |
|---------------------------|----------|--------------------------------------------|---------------|---------------|--|
| Eigentumswohnung<br>Nr. 1 | 1961     | 137                                        | 280           | 230           |  |
| <b>Summe gesamt:</b>      |          | <b>137 m²</b>                              | <b>280 m²</b> | <b>230 m²</b> |  |

Maß der baulichen Nutzung: **0,42**

**GF (Grundfläche Gesamtobjekt)**

**EG 13,23 m x 12,48 m = 165,11 m² + OG 9,23 m x 12,48 m = 115,19 m²**

**BGF (Bruttogrundfläche der Einheit) OG sowie DG mit je 115,19 m²**

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Die Bewertungseinheit (Wohnung im Ober- u. Dachgeschoss) befindet sich in einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Vollkeller, ausgebautem Dachgeschoss und Anbau. Die zweite Einheit im Objekt wird als Gewerbeeinheit (Laden mit Verkaufsraum) genutzt.

Die Wohnung selbst entspricht durch erfolgte Umbauten und Modernisierungen bis 2018 heutigen Wohnansprüchen und befindet sich in gepflegtem Zustand.

Irritierend ist die in der Teilungserklärung erfolgte Ausweisung des gesamten Treppenhauses als Gemeinschaftsfläche. Damit ist die Wohnnutzung der Räumlichkeiten im Ober- u. Dachgeschoss quasi unterbrochen.

In der Praxis erfolgt seitens der Eigentümer der zweiten Einheit jedoch keinerlei Nutzung des Treppenhauses noch des Kellerbereiches.

Im Bereich der Gemeinschaftsflächen, insbesondere der Fassade und des Daches, ist Instandhaltungsstau sichtbar vorhanden.

## **Allgemeine Objektdaten**

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 29.04.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

### **Ortsbesichtigung:**

#### Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: die Eigentümerin XXXXXXXXXX und der Sachverständige Detlef Korf.

#### 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 Eigentümerin zu Grunde.

### **Wertermittlungstichtag: 09.07.2025**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 12.02.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 30.05.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- 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 beim Ortstermin nicht vor.

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehöerteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Die Hausverwaltung erfolgt in Eigenregie durch die Eigentümer, Hausgeldzahlungen werden nicht geleistet und eine Instandhaltungsrücklage wird nicht gebildet.

Für den Stromverbrauch sind getrennte Zähler vorhanden, alle weiteren Neben- und Verbrauchskosten werden nach Wohn- bzw. Nutzfläche abgerechnet.

**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). 35 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnanbindungen in Rinteln (12 km) bzw. Lemgo (16 km). Flughafenverbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 70 km).

#### **Umgebung (kleinräumige Lage):**

Die geschlossene Ortschaft Bösingfeld (ca. 4300 Einwohner) ist eine der 12 Ortsteile, sowie der Verwaltungssitz, der Gemeinde Extertal (ca. 11.000 Einwohner). Infrastruktureinrichtungen sowie Einkaufsmärkte, Kindergärten, Schulen (Grund- und Sekundarschule), Ärzte, Banken u. Apotheke sind innerhalb des Ortes bzw. dem angrenzenden Ortsteil Asmissen, mit dem Hauptteil der gewerblichen Unternehmen innerhalb der Gemeinde, vorhanden. Der ÖPNV beschränkt sich vorrangig auf die Schulbusse. Die Umgebungsbebauung entspricht dem Bewertungsobjekt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortskern von Bösingfeld in unmittelbarer Nähe zu Rathaus, Kirche sowie Infrastruktureinrichtungen

### **Grundstück:**

#### **Größe:**

674 m<sup>2</sup>

#### **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist weitgehend rechteckig.

#### **Bodenverhältnisse:**

Die Oberfläche des bebauten Grundstücks ist nahezu eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke. Der Gartenbereich hat eine leichte Hanglage - ist in Nordrichtung abfallend..

#### **Erschließung:**

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

#### **Lage an öffentlicher Straße:**

ja

#### **Erschließungsbeiträge bezahlt:**

ja

**Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/05, der seit dem 11.01.1980 rechtsverbindlich ist. Bei der aktuellen Fassung handelt es sich um die 21.Änderung der Ortsgestaltungssatzung. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen: MK II + Dg/o GRZ 1,0 GFZ 2,0 Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde

**Privates Recht:**

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.06.2025 des Kreises Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

## **Gebäudebeschreibung** **Eigentumswohnung Nr. 1**

Baujahr: 1961  
BGF: 230 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 137 m<sup>2</sup> (Eigentumswohnung)

### **Bauweise und Konstruktion:**

siehe Baubeschreibung in den Anlage 5 bis 7

### **Ausstattung:**

**Türen:** Hauseingangstüre als ALU-Türe (aus 2010), Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als Füllungstüren in Holzzargen, weiß lackiert, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

**Fenster:** Holzfenster als Verbundfenster (aus 2008), im Obergeschoss mit Sprossen, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, lackiert im Grauton. Rollläden (nur an 2 Fenstern im straßenseitigem Dachgeschoss-Giebelbereich) in Kunststoff.

**Fußböden:** Wohn-/Schlafbereich mit Laminat. Sanitäre Räume, Küche und Flure / Treppen mit Fliesen. Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

**Wände und Decken:** Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitäre Räume teilgefließt.

**Sanitäre Einrichtungen:** Bad im DG mit Einbauwanne, Wanneneinlauf mit Schlauchbrause und Wandhalterung, ein Handwaschbecken, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall, Wand-WC. Duschbad im OG mit offener Dusche, Handwaschbecken und Wand-WC. Sanitärobjekte in weiß.

**Elektroinstallation:** Übliche Ausstattung mit Schaltern (erneuert 2004/2008), Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum, alle Leitungen unter Putz gelegt.

**Heizung:** Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann, Baujahr 2020, Heizkessel als Brennwertkessel, Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen bzw. als Handtuchtrockner in Küche und beiden Bädern. Zentrale Warmwasserversorgung über Wärmepumpe der Marke Stiebel Eltron, Baujahr 2020.

**Außenanlagen:** Wegeflächen sowie Hauszugangstreppe und Terrasse sind in Betonsteinpflaster und Hangbefestigungen in Natursteinen erstellt. Die Aussenanlage ist mit Raseneinsaat, Ziersträuchern und einzelnen Bäumen angelegt und durch Hecken eingefriedet.

**Beurteilung:** Das Gebäude weist äußerlich einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, allerdings mit sichtbarem Instandhaltungsstau im Bereich der Aussenfassade mit Putzabplatzungen und Rissbildungen. Mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:.

**Baumängel und -schäden:**

|                          |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellergeschoß:           | Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern                                                                                                                                            |
| Mauerwerk:               | Putz-/Mauerwerksschäden im Fassadenbereich                                                                                                                                         |
| Dach:                    | Dach mit unzureichender Wärmedämmung. Bitumeneindeckung des Anbaus mit Rissen im Bereich der Wandanschlüsse. Zinkrinnen teilweise undicht.                                         |
| Fenster/Türen:           | Anputzarbeiten Haustür sowie Fenster unvollständig. Elektrischer Rollladenmotor ohne Funktion. Terrassentür zum Bitum-Anbaudach ungesichert.                                       |
| Schall- und Wärmeschutz: | Folgende Bauteile genügen nicht den Anforderungen des Schall- und/oder Wärmeschutzes: <ul style="list-style-type: none"><li>- Außenwände</li><li>- Decken</li><li>- Dach</li></ul> |

## 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 4060012

Entwicklungszustand   Baureifes Land

Beitragszustand       beitragsfrei

Nutzungsart   Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II       Fläche       700 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße gesamt:   674 m<sup>2</sup>                               GFZ vorh.:                               0,42

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:                                                       individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert:                               1,00

Bewertungsgrundstück:   1,00

Faktor:                               1,00

Anpassung für

Zeit:                               0,00 %

Lage:                               0,00 %

Grundstücksgröße:   0,00 %

Grundstückstiefe:   0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges:                       0,00 %

**Anpassungsfaktor:**                                                       **1**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:                                               100,00 Euro / m<sup>2</sup>

GFZ:                                                       0,42

Faktor:                                                       1

**Bodenwert (100,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1):**                                       **100,00 Euro / m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße:                                               674 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil:                                                       500 / 1000

Bodenwertanteil (674 m<sup>2</sup> x 500 / 1000 x 100,00 Euro / m<sup>2</sup>):                               33.700,00 Euro

**Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):**                                               **33.700 Euro**

## Sachwert Eigentumswohnung Nr. 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.

|                        |                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Auswahl Bezugseinheit: | BGF                                                                                     |
| Berechnungsgrundlage:  | NHK 2010                                                                                |
| Typ:                   | Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut |
| Gebäudestandards:      | berechnet                                                                               |

### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 166,75 Euro/m<sup>2</sup>**

|               |                                                                                                                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung: | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| NHK:          | 725,00 Euro/m <sup>2</sup> (Standardstufe 2)                                                                                                                      |
| Anteil:       | 1,00                                                                                                                                                              |

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 105,60 Euro/m<sup>2</sup>**

|               |                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung: | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung |
| NHK:          | 655,00 Euro/m <sup>2</sup> (Standardstufe 1)                             |
| Anteil:       | 0,30                                                                     |

|               |                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung: | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| NHK:          | 725,00 Euro/m <sup>2</sup> (Standardstufe 2)                                                               |
| Anteil:       | 0,70                                                                                                       |

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 91,85 Euro/m<sup>2</sup>**

|               |                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschreibung: | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| NHK:          | 835,00 Euro/m <sup>2</sup> (Standardstufe 3)                                                                 |
| Anteil:       | 1,00                                                                                                         |

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 88,22 Euro/m<sup>2</sup>**

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

NHK: 725,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 2)

Anteil: 0,30

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

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)

Anteil: 0,70

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 91,85 Euro/m<sup>2</sup>**

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

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)

Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 41,75 Euro/m<sup>2</sup>**

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

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)

Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 72,18 Euro/m<sup>2</sup>**

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

NHK: 725,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 2)

Anteil: 0,30

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

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)

Anteil: 0,70

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 75,15 Euro/m<sup>2</sup>**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)

Anteil: 1,00

**Kostengruppe:** Sonstige technische Ausstattung  
**Wägungsanteil:** 6 %  
**NHK:** 50,10 Euro/m<sup>2</sup>

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen,  
 Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und  
 Kippsicherungen  
 NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 68 Jahre  
**Standardstufe, interpoliert:** 2,5  
**NHK errechnet:** 783,00 Euro/m<sup>2</sup>

NHK gewählt: 783,00 Euro/m<sup>2</sup>

### 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: 693,00 Euro/m<sup>2</sup>

### Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude  
 Basis: 2021 = 100  
 Index zum Stichtag (Mai 2025): 133,60  
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708  
 133,60 / 0,708 = 188,701

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1961  
 Stichtag: 2025  
 Alter zum Stichtag: 64 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)  
 Restnutzungsdauer rechn.: 30 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 30 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 62,5 %

**Berechnung:**

|                     |   |                |   |        |   |                 |
|---------------------|---|----------------|---|--------|---|-----------------|
| BGF (m²) / BRI (m³) | x | NHK            | x | Index  | = | Summe           |
| 230 m²              | x | 693,00 Euro/m² | x | 1,8870 | = | 300.768,93 Euro |

|                                                                                    |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Von den NHK nicht erfasste Bauteile<br>(Auswahl für individuelle Kostenerfassung): | 19.000,00 Euro  |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen:                                          | 319.768,93 Euro |
| Alterswertminderung (62,5 %)                                                       | 199.855,58 Euro |
| vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:                                  | 119.913,35 Euro |

|                                                                  |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert): | 9.593,07 Euro |
|------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (62,5 %): | 5.995,67 Euro |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|

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

|                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: | 7.597,40 Euro |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                                 |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>                   | <b>127.510,75 Euro</b> |
| <b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert),<br/>gerundet auf 3 Stellen:</b> | <b>127.500,00 Euro</b> |

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte  
Wohngebäude**  
**(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)**

**Gebäude: Eigentumswohnung Nr. 1**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Baujahr:             | 1961     |
| Bewertungsstichtag:  | 2025     |
| Gebäudealter:        | 64 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer:   | 16 Jahre |

**Modernisierungselemente:**

| <u>Bezeichnung</u>                                                   | <u>maximal</u> | <u>Ansatz</u> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                            | 2 Punkte       | 1 Punkt       |
| Modernisierung der Leitungssysteme<br>(Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 Punkte       | 1 Punkt       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                    | 2 Punkte       | 2 Punkte      |
| Modernisierung von Bädern                                            | 2 Punkte       | 1 Punkt       |
| Modernisierung des Innenausbaus,<br>z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2 Punkte       | 1 Punkt       |

**Modernisierungsgrad in Punkten: 6 von 20**  
**mittlerer Modernisierungsgrad (6-10 Punkte)**

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Modifizierte Restnutzungsdauer: | 30 Jahre |
|---------------------------------|----------|

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 1**

| Kategorie | Bezeichnung | Werte | Ansatz         | Menge | Wert           |
|-----------|-------------|-------|----------------|-------|----------------|
|           | Dachgaube   |       | 10.000,00 Euro | 1,00  | 10.000,00 Euro |

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 10.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8870 18.870,00 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 4 Stellen) : 19.000,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 1**

| Kategorie | Bezeichnung                                          | Werte | Ansatz        | Menge | Wert          |
|-----------|------------------------------------------------------|-------|---------------|-------|---------------|
|           | Kellergarage (für<br>Gartengeräte/Fahrräder<br>etc.) |       | 4.000,00 Euro | 1,00  | 4.000,00 Euro |

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 4.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 4.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen  
 (gerundet auf 0 Stellen) : 4.000,00 Euro**

## **Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)**

| Nr. | Bezeichnung                                                  | Wert            |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | Eigentumswohnung Nr. 1                                       | 127.500,00 Euro |
|     | Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet: | 127.500,00 Euro |
|     | Bodenwert:                                                   | 33.700,00 Euro  |
|     | vorläufiger Verfahrenswert:                                  | 161.200,00 Euro |
|     | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =       | 161.200,00 Euro |
|     | marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:                 | 161.200,00 Euro |

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

| BOG                               | Bezeichnung                                                          | Prozentualer Wert | Betrag           |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Minderung / Baumängel und Schäden | Pauschaler Ansatz mit rd. 100 € pro Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche | - 18,61 %         | - 30.000,00 Euro |

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -30.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 131.200,00 Euro  
**Summe Verfahrenswert gesamt**  
**(gerundet auf 0 Stellen): 131.200,00 Euro**

## Ertragswert

### Zahlenwerte: jährlich

| Nutzungsart    | durchschn.<br>Miete / m <sup>2</sup><br>(Euro) | manuell/<br>berechnet | Wohn/<br>Nutzungs-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Mietertrag /<br>Monat<br>(Euro) | Mietertrag /<br>Jahr<br>(Euro) | Liegen-<br>schaftszins<br>(%) |
|----------------|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| -eigengenutzt- | 5,47                                           | manuell               | 137,00                                            | 750,00                          | 9.000,00                       | 3,00                          |

Zwischensumme: 9.000,00 Euro

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

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 9.300,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 9.300,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten \*: 40,00 % 26,28 Euro / W-/NFL 3.600,00 Euro  
 Instandhaltungskosten \*  
 (Garagen / Stellplätze): 40,00 % 120,00 Euro / W-/NFL 120,00 Euro  
 Verwaltungskosten: 3,00 % 2,04 Euro / W-/NFL 279,00 Euro  
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,36 Euro / W-/NFL 186,00 Euro

Miet-Reinertrag: 37,34 Euro / W-/NFL 5.115,00 Euro

**Miet-Reinertrag: 5.115,00 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

| Nutzung        | Zins [%] |
|----------------|----------|
| -eigengenutzt- | 3,00 %   |

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
33.700,00 Euro 1.011,00 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 4.104,00 Euro**

Restnutzungsdauer: 30 Jahre  
 Zinssatz: 3,00 %  
 Vervielfältiger: 19,60

**Gebäudeertragswert: 80.438,40 Euro**

zzgl. Bodenwert: 33.700,00 Euro  
**Ertragswert: 114.138,40 Euro**  
 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 114.138,40 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

| <b>BOG</b>                        | <b>Bezeichnung</b>                                                   | <b>Prozentualer Wert</b> | <b>Betrag</b>    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| Minderung / Baumängel und Schäden | Pauschaler Ansatz mit rd. 100 € pro Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche | - 26,28 %                | - 30.000,00 Euro |

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -30.000,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 84.100,00 Euro**

**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor: 15,00 139.500,00 Euro

- Doppelter Ansatz für Instandhaltungskosten mit Bezug auf Ausführungen in der Teilungserklärung (siehe dazu meinen Hinweis auf Seite 6) aufgrund nahezu gleicher Flächen der beiden Einheiten mit jeweils 500/1000-Miteigentumsanteil.

## **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:             | 131.200 Euro |
| Ertragswert:          | 84.100 Euro  |

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert:</b>                          | <b>84.100 Euro</b> |
| <b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b> | <b>84.000 Euro</b> |

### **Ergebnis:**

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

### **Hinweis zum Verkehrswert:**

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, so dass der Ertragswert für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Rinteln, den 15.08.2025

**finanz-domicil**

Vermittlungs-GmbH & Co. KG  
Krankenhäger 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: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 / 14

Nordansicht mit Hauszugang und Zugang zur Garage



Bild: 2 / 14

Gartengrundstück



## **Anlage Bilder**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 / 14

Hauseingang mit Treppenhaus



Bild: 4 / 14

Wohnungsflur im Obergeschoss



## **Anlage Bilder**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 / 14

Bad im Obergeschoss



Bild: 6 / 14

Treppenhaus im Dachgeschoss



## **Anlage Bilder**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 / 14

Dachgeschoss-Bad



Bild: 8 / 14

E-Zählerschrank im Keller



## **Anlage Bilder**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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

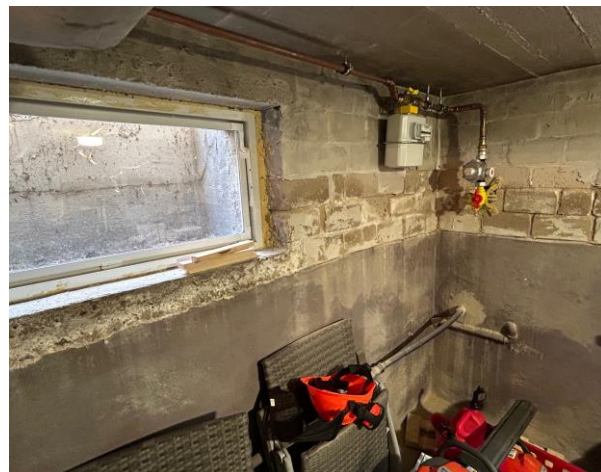
Bild: 9 / 14

Gas-Zentralheizung und Warmwasser-  
Wärmepumpe



Bild: 10 / 14

Hauswasser- und -gasanschluss /  
Feuchtigkeitsschäden im Aussenwandbereich



## **Anlage Bilder**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 / 14

Putzschäden/waagerechte Rissbildungen im Fassadenbereich



Bild: 12 / 14

Anbau mit Kellergarage / Putzschäden im Fassadenbereich des EG-Anbaus



## **Anlage Bilder**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 / 14

Putzschaden und offener Wandanschluß zum  
Bitumdach des Anbaus



Bild: 14 / 14

ungesicherter Terrassentürzugang zum Bitumdach  
des Anbaus



**Anlage:**

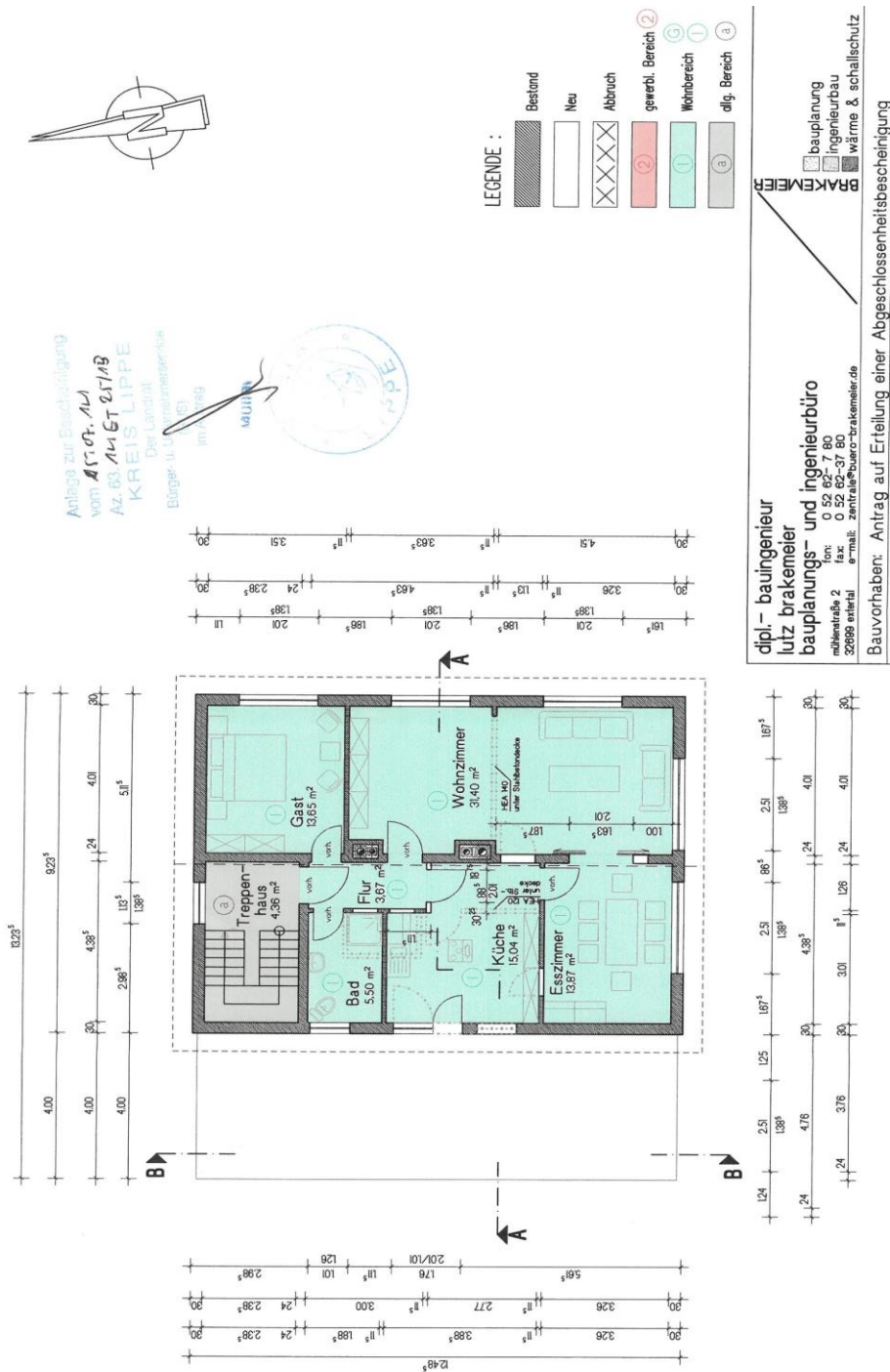
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 Obergeschoss aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung



## Anlage:

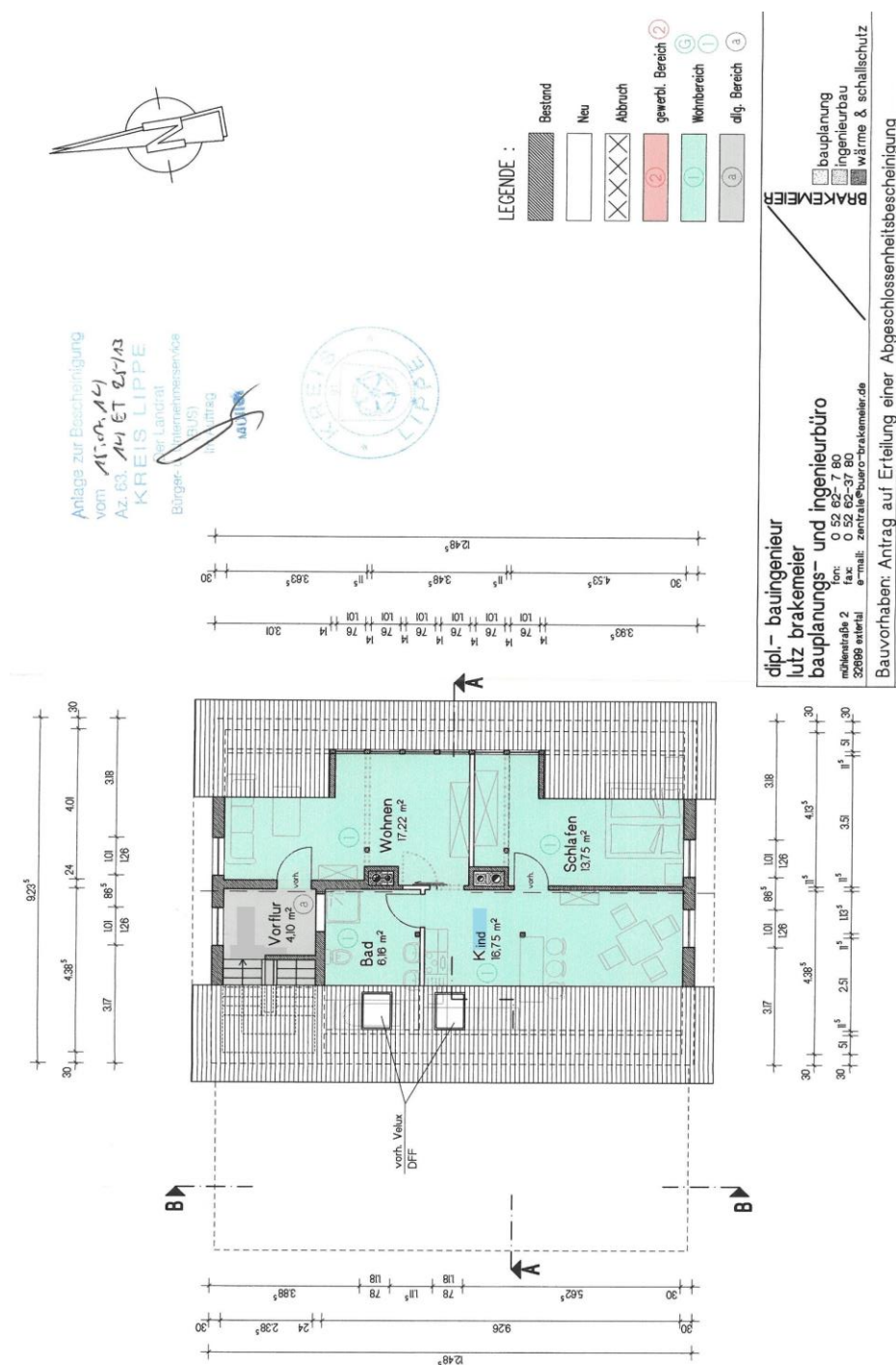
Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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 mit Abweichungen in der Natur



## Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extetal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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



**Anlage:**

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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  
Schnitt



## Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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

Baubeschreibung aus der Bauakte Seite 1 von 3

Anlage 6 c WFB 1957

### Baubeschreibung

zum Darlehnsantrag vom 27.12. 1961

Gemeinde: Bösingfeld Kreis: Lemgo

Bauvorhaben: \_\_\_\_\_

| Bauherr        | Betreuer / Beauftragter | Planverfasser          | Bauleiter              |
|----------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| Name: _____    | <u>Kurt Brakemeier</u>  | <u>Kurt Brakemeier</u> | <u>Kurt Brakemeier</u> |
| Wohnort: _____ | <u>Linderbruch 39</u>   | <u>Linderbruch 39</u>  | <u>Linderbruch 39</u>  |
| Straße: _____  | <u>Post Bösingfeld</u>  | <u>Post Bösingfeld</u> | <u>Post Bösingfeld</u> |

**1. Baugelände**

1.1 Oberflächenbeschaffenheit, Nutzung: Gartenland

1.2 Bodenart (Angaben nach DIN 1054, Abschn. 2.11 bis 2.13)  
Mutterboden 30 cm stark mit  
darunter liegende Lehmsohle.  
Tragfähigkeit des Bodens in 1,20 m Tiefe 2,0 kg/qcm

1.3 Höchststand des Grundwassers 2,6 m unter Geländeoberkante

1.4 Das Baugrundstück liegt an/nicht/ausgebauter Straße;  
der Ausbau ist bis zum \_\_\_\_\_ vorgesehen.

1.5 Es liegt/nicht/im Bergsenkungsgebiet.

**2. Planung**

2.1 Bauweise, Geschözzahl, Spännerform: massiv  
zweigeschoßig

2.2 Zur räumlichen Ausstattung der Wohnungen gehörende  
Keller- und Speicherräume: ja  
Zur gemeinsamen Benutzung verfügbar:  
1 Waschküche/n  
1 Wäschetrockenraum/räume, Größe: XXXX  
1 Abstellraum/räume für Fahrräder  
1 Abstellraum/räume für Kinderwagen  
1 Garage/n für \_\_\_\_\_

2.3 Zentrale Anlagen (Blockheizung, Fernheizung, Zentralwaschanlage, Sammelgarage): \_\_\_\_\_

**3. Rohbau \*)**

3.1 Es wird durch Stichproben überwacht, daß normengerechte Baustoffe verwendet werden.

3.2 Bauart der Wände (die Wanddicken sind in der Zeichnung eingetragen):  
Fundamente: Stammbeton B 30  
Außenwände des Kellergeschosses: 30 cm  
Kalksandsteinmauerwerk m. Beton  
Außenwände der Wohngeschosse  
a) Erdgeschoß: 30 cm Gitterziegelhohlmauerwerk  
b) 1 Obergeschoß: \_\_\_\_\_  
c) \_\_\_\_\_ Obergeschoß: \_\_\_\_\_  
d) Dachgeschoß (Giebel): 30 cm Gitterziegelhohlmauerwerk  
Brandwände: \_\_\_\_\_  
Wohnungstrennwände, Treppenhausewände: \_\_\_\_\_  
24 cm stark  
Zwischenwände  
a) tragende: Gitterziegelmauerwerk  
b) nicht tragende: \_\_\_\_\_  
Schornsteine: \_\_\_\_\_  
Schornsteinköpfe: Hartbrandsteine

3.3 Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit,  
Art und Ort: 10 cm über Kellerfußboden  
10 cm über Terrain und unter Keller  
decke

\*) Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in der für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblichen bauaufsichtlich geprüften Festigkeitsberechnung übereinstimmen.

Baubeschreibung Anlage 6 c WFB 1957

## Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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

Baubeschreibung aus der Bauakte Seite 2 von 3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>3.4 Bauart der Decken</b></p> <p>über dem Kellergeschoß: <u>Betondecke B 225 St IV b</u></p> <p>über den Wohngeschossen: <u>-dto-</u></p> <p>über dem ausgebauten Dachgeschoß: <u>/</u></p> <p><b>3.5 Bauart der Treppen</b></p> <p>Außentreppe: <u>Beton</u></p> <p>Kellertreppe: <u>Beton</u></p> <p>Geschoßtreppen: <u>Holztreppe mit Treppengeländer</u></p> <p>Bodentreppe: <u>Holztreppe</u></p> <p>Treppengeländer: <u>Holz</u></p> <p><b>3.6 Balkone, Loggien</b></p> <p>Entwässerung: <u>/</u></p> <p>Brüstungsgeländer: <u>/</u></p> <p><b>3.7 Dach</b></p> <p>Dachneigung: <u>32°</u></p> <p>Dachkonstruktion: <u>Pfettendach</u></p> <p>Dachdeckung: <u>Hohlpfannen</u></p> <p>Dachgaupen (Konstr., Wärmedämmung, Eindeckung): <u>/</u></p> <p>Dachrinnen: <u>Zinkblech 7-teilig</u></p> <p>Abfallrohre: <u>Zinkblech</u></p> <p><b>4. Ausbau</b></p> <p><b>4.1 Putz, Wandfliesen (mit Flächenangabe) Außenputz (ggf.)</b></p> <p>Verblendung, Bekleidung: <u>Winkelratzputz</u></p> <p>Kellerräume: <u>verl. Zementmörtel</u></p> <p>Waschküche: <u>/</u></p> <p>Treppenhaus: <u>/</u></p> <p>Wohnräume, Flure: <u>/</u></p> <p>Küchen: <u>Malkmörtel</u></p> <p>Bäder, Aborte: <u>/</u></p> <p><u>1 m Fliesen</u></p> | <p><b>4.2 Fußböden (Ausbildung oberhalb der Rohdecke unter Berücksichtigung des Schallschutzes und der Wärmedämmung)</b></p> <p>Kellergeschoß: <u>Zementestrich</u></p> <p>Wohnräume über Kellern: <u>schwimmender Zementestrich mit PVC-Belag</u></p> <p>Wohnräume über nicht unterkellerten oder nicht bewohnten Räumen, Durchfahrten usw.: <u>/</u></p> <p>übrige Wohnräume: <u>schwimmender Zementestrich mit PVC-Belag</u></p> <p>Flure, Dielen: <u>Solemhofer Bodenplatten</u></p> <p>Balkone, Loggien: <u>Steingutfliesen</u></p> <p>Bäder, Aborte: <u>/</u></p> <p>Dachboden: <u>Zementestrich</u></p> <p><b>4.3 Fenster (Material, Konstruktion, Beschlag, Verglasung)</b></p> <p>Kellergeschoß: <u>Stahlfenster</u></p> <p>Treppenhaus: <u>Blendrahmenfenster aus nord. Kiefer mit Roto</u></p> <p>Wohnräume: <u>wie Treppenhaus</u></p> <p>Küchen und Nebenräume: <u>wie Treppenhaus</u></p> <p>Rolläden / Schlagläden: <u>/</u></p> <p>Fenstergitter: <u>/</u></p> <p>Lüftungsfügel: <u>in Küche</u></p> <p><b>4.4 Türen (Material, Konstruktion, Beschlag)</b></p> <p>Kellergeschoß: <u>Blendrahmen-Spangentüre</u></p> <p>Haustüren: <u>Blendrahmentür-Eiche</u></p> <p>Wohnungsabschlußtüren: <u>Futtertür mit glatten Türblatt</u></p> <p>Zimmertüren: <u>Futtertür mit glatten</u></p> <p>Balkontüren, Fenstertüren: <u>Blatt</u></p> <p><b>4.5 Einbaumöbel (Größe, Material, Behandlung)</b></p> <p>Speiseschrank / Speisekammerregal: <u>/</u></p> <p>andere Einbaumöbel: <u>/</u></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 1 im OG/DG, Nordstraße 22, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 4/25

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

Baubeschreibung aus der Bauakte Seite 3 von 3

### 4.6 Anstriche und Tapeten

Außenanstrich: .....  
 Kellergeschoß: Kalkmilch  
 Treppenhaus: Tapeten  
 Sockel: Blattikanstrich  
 Wohnräume: Tapeten  
 Küchen: Binderanstrich  
 Sockel: .....  
 Bäder: Binderanstrich  
 Sockel: Fliesen  
 Türen: Seidenlack  
 Fenster: Ducolux

### 5. Haustechnische Anlagen

#### 5.1 Wasserversorgungsanlagen

Art der Versorgung: Zentralwasserleitung  
der Gemeinde  
 Zapfstellen in Küche, Bad und Waschküche  
 Schallschutzmaßnahmen: Auflagerisolierung

#### 5.2 Gasanlagen

Art der Versorgung: .....  
 Anschlußstellen in: .....

#### 5.3 Elektrische Anlagen

Anschluß an das öffentliche Netz mit Freileitung / Kabel  
 Art der Leitungen XXXXXX  
 Keller, Waschküche: Feuchtraumkabel  
 Treppenhaus: Unterputzleitungen  
 Wohnräume: .....  
 Brennstellen, Schalter, Steckdosen und Schuko-Steckdosen  
 sind in der Zeichnung eingetragen.  
 Elektrische Klingel- und Haustüröffneranlage je Wohnung:  
1 Stck vorgesehen  
 Gemeinsame Rundfunkantenne (mit/ohne UKW)/Fern-  
 sehantenne mit Anschlußstecker je Wohnung: .....  
 Fernsprechanlage: .....  
 Blitzschutzanlage: .....

### 5.4 Heizung und Warmwasserbereitungsanlagen

Art der Heizung: .....  
Warmwasser-Zentralheizung  
 Art der Warmwasserbereitung: Badeofen  
 5.5 Ausstattungsstücke (genauere Bezeichnung der Becken,  
 Wannen, Warmwasserbereiter, Herde usw.)  
 Küche: Doppelspülbecken  
 Bad: Badewanne 170 cm, Becken 63 cm  
 WC: Flachspülchale  
 Waschküche: Steingutbecken

### 5.6 Andere haustechnische Anlagen (Müllschlucker, Aufzüge, oder dgl.):

### 6. Entwässerung und Beseitigung der Abfallstoffe

Anschluß an die öffentliche Kanalisation / Kleinkläranlage:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Trockenabortanlage: .....

### 7. Außenanlagen

Wohnwege: Sandsteinplatten in  
Sandbettung verlegt  
 Vorgärten: .....  
 Einfriedung: Hainebuchenhecke  
 Hofplätze: .....  
 1 Teppichklopfstangen  
 4 Wäschepfähle  
 1 Hausgarten: .....

andere Außenanlagen (Grünanlagen, Kinderspielflächen,  
 Parkplätze usw.): .....