

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. 05261/257-169) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:

**½-Miteigentumsanteil**

am Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude

Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup – Hillentrup

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 23.09.2025



Der Verkehrswert (**für den ½-Miteigentumsanteil**) wurde zum Stichtag  
10.09.2025 ermittelt mit

**116.000 Euro**

Az.: 13 K 9/25

## **Beschreibung**

<b>Objektart:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Brüderstraße 29 32694 Dörentrup
<b>Grundbuch von Dörentrup:</b>	Blatt: 4011
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Hillentrup Flur: 9 Flurstück: 682 Größe (m²): 1.006
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
<b>Eigentümer:</b>	1.1 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX und 1.2 XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Zwangsversteigerung des ½-Miteigentumsanteil des Eigentümers zu 1.1</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>232.000 Euro</b>
<b>Davon entfallen auf je ½-Miteigentumsanteil</b>	<b>116.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>10.09.2025</b>

## **Inhaltsverzeichnis**

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten .....	5
Allgemeine Objektdaten .....	7
Ausführliche Objektbeschreibung .....	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus .....	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Einfamilienhaus .....	14
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	18
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: .....	27
Anlage: .....	28
Anlage: .....	29
Anlage: .....	30
Anlage: .....	31
Anlage: .....	32
Anlage: .....	33

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	10.09.2025
Wertermittlungsstichtag	10.09.2025

Gebäude 1: Einfamilienhaus  
Baujahr: 1937 / Umbau und Erweiterung 2010 bis 2017

Wohn- / Nutzungsfläche	160,65 m <sup>2</sup> / KG 40,80 m <sup>2</sup>
------------------------	---

Summe Sachwert gesamt:	232.300 Euro
Rohertrag	13.200,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.432,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,15 %
Vervielfältiger	18,60
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	5.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.444,13 Euro

<b>Bodenwert</b>	<b>99.300 Euro</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>226.275 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>232.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 9/25
Ortstermin:	10.09.2025
Wertermittlungstichtag:	10.09.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

### Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Brüderstraße 29 32694 Dörentrup
Anzahl Flurst.:	1
Grundstückgröße lt. Grundbuch:	1.006 m²
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	24.04.2025
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	4011

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

Gemarkung:	Hillentrup
Flur:	9
Flur / Flurst.:	682
Größe (m²):	1.006
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Brüderstraße 29

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

-keine Eintragungen

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragegemäß unberücksichtigt

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
Einfamilienhaus	1937	161	126	290	847
<b>Summe gesamt:</b>		<b>161 m<sup>2</sup></b>	<b>126 m<sup>2</sup></b>	<b>290 m<sup>2</sup></b>	<b>847 m<sup>3</sup></b>

Maß der baulichen Nutzung: **0,12****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit Teilkeller und ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Vom Ursprung her handelt es sich um ein unterkellertes Siedlungshaus aus Baujahr 1937 in Ziegelsteinbauweise mit nördlichem nicht unterkellertem Stallanbau. Laut Bauakte und Aussage der Eigentümer erfolgte ab 2010 neben diversen Umbauarbeiten (auch Stallanbau zur Wohnnutzung) auch der südliche Anbau zur Erweiterung der Wohnfläche. Dieser Anbau erfolgte in eingeschossiger Massivbauweise ohne Keller.

## Allgemeine Objektdaten

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

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 21.07.2025 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: Der Eigentümer und zeitweise auch die Miteigentümerin und Detlef Korf als Sachverständiger.

#### Bemerkungen:

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

### **Wertermittlungsstichtag: 10.09.2025**

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 24.04.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 10.09.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Dörentrup über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

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

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

**Rechtliche Grundlagen:**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**Literatur:**

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2025
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 8. Auflage 2024
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010



## **Ausführliche Objektbeschreibung**

### **Lage:**

#### **Ort (großräumige Lage):**

Die Gemeinde Dörentrup befindet sich mit ca. 7700 Einwohnern im Landkreis Lippe, Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde ist in fünf Ortsteile gegliedert und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 50 km<sup>2</sup>. Die Kreisstadt Detmold befindet sich ca. 20 km entfernt. Busanbindungen sind in Dörentrup vorhanden, weitere Anbindungen über die Bundesstraße 66 möglich. Der nächste Bahnhof mit Zuganbindung befindet sich ca. 10 km Entfernung in Lemgo. Flughafenverbindungen sind in Paderborn (ca. 70 km) und Hannover (ca. 90 km) vorhanden.

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

Der Ort Hillentrup ist mit ca. 3600 Einwohnern und einer Fläche von ca. 13 km<sup>2</sup> der größte und höchst besiedeltste Ortsteil und gleichzeitig Verwaltungssitz Dörentrups. Hillentrup liegt umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Unternehmen befinden sich in unmittelbarer Nähe, zum Teil auch direkt vor Ort. Das zu bewertende Objekt befindet sich im Siedlungsgebiet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ca. 2,5 km entfernt.

### **Grundstück:**

Größe: 1.006 m<sup>2</sup>

#### **Zuschnitt:**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, das einseitig an öffentliche Parkplatzflächen angrenzt. Das Grundstück hat bei annähernd rechteckigem Zuschnitt eine Straßenfrontlänge von rd. 33 m, bei einer Tiefe von rd. 30 m.

#### **Bodenverhältnisse:**

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

#### **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt über die Brüderstraße, 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):**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/05A „Sporkholz“, der am 11.02.1985 veröffentlicht wurde. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung                      WA II
- Maß der Nutzung                    Einzel- oder Doppelhaus
- Überbaubare Grundfläche            0,4
- Geschossfläche                      0,8
- Dachneigung 35° - 50°            Sattel-/Walmdach
- und anderes

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

**Privates Recht:**

Nach schriftlicher Mitteilung vom 11.09.25 Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

## **Gebäudebeschreibung** **Einfamilienhaus**

Baujahr: 1937 / Umbau u. Erweiterung 2010 bis 2017  
BGF: 290 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 161 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Ziegelmauerwerk. Im Altbau und Anbau (Nord) 30 cm stark; Ausführung in Ziegelmauerwerk mit Leichtbausteinen als Vorwandmauerung. Anbau (Süd mit Wohnen im EG) in 17,5 cm bzw. 24 cm Kalksandsteinmauerwerk mit 18 cm Wärmedämmverbundsystem in Styropor.

Innenwände: Mauerwerk in Ziegel bzw. im Anbau (Süd) in Kalksandstein.

Decken: Kellerdecke als Kappendecke, alle weiteren als Holzbalkendecken mit Lehmfüllung. EG-Boden in Holzbalkenlage mit Rauspund und Anbau (Süd) mit Estrich.

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz / Altbauendeckung mit unterstrichener Hohlpfanne / Anbauendeckungen mit Creaton-Tondachziegel

Treppen: Treppen ins Dachgeschoss einläufig, gewandelt. Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwanen, Tritt- und Setzstufen in Holz. Treppen bzw. Stufen in die Anbauten in Beton mit Fliesenbelag.

Dämmungen: Fassade (nur Anbauten) mit Wärmedämmplatten, Styropor - Anbau Süd mit 18 cm / Anbau Nord mit 14 cm. Haupthaus ohne Dämmung.

### **Ausstattung:**

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre, aufgedoppelt, Sicherheitbeschläge. Sonstige Türen als glatte Türen (Röhrenspan) bzw. 2 Ganzglastüren (Wohnen u. Zwischentür Flur) in Holzzargen. Beschläge in Leichtmetall.

Fenster: Im Altbau sind Kunststofffenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall aus dem Ende der 1980er-Jahre verbaut. Die Anbauten verfügen über Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung aus 2010 und elektrischen Rollläden in Kunststoff.

Fußböden: Erdgeschoss mit Fliesenbelag ausser Küche und Wohnen mit Laminat bzw. Vinyl. Dachgeschoss mit Laminat. Kellerräume mit Zementestrich.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitäre Räume teilgefliest, Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: EG-Gäste-Toilette mit Wand-WC in Einbau-Ausführung, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss / Einhebel-Mischer. DG-Bad mit Handwaschbecken, Dusche und Wand-WC. Sanitäröbekte in weiss.

- Elektroinstallation:** Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, alle Leitungen unter Putz gelegt (erneuert 2004)
- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann, Baujahr 1990, Heizkessel als Niedertemperaturkessel; Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen, Anbau (Süd - EG Wohnen) mit Fußbodenheizung. Zentrale Warmwasserversorgung. 4 Öltanks im Keller mit je 750 Litern Fassungsvermögen, Ausführung als doppelwandige Kunststoff-Tanks.
- Außenanlagen:** Zufahrt über Kiesdecke, Terrasse mit Betonsteinpflaster hinter Sichtschutzmauer. Stellplätze gepflastert. Rabatte und Rasenfläche sowie Zierpflanzen. Teilfläche mit Mobilzaun eingezaunter Hühnerpferch.[Gebaeude.Aussen]
- Beurteilung:** Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden durchgeführt, es zeigen sich an jedoch einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

### **Baumängel und -schäden:**

- Mauerwerk:** Restarbeiten im Sockelbereich des Anbaus (Süd). Fassade Altbau mit Verfärbungen. Vereinzelt Putz-/Mauerwerksschäden mit Schimmelbildung durch Feuchteeinwirkung im Bereich der Kelleraussenwand.
- Fußböden:** EG-Essen Bodenfliesen mit Rissen / EG-Bodenfliesen insgesamt sichtbar in Eigenleistung verlegt mit unterschiedlichen Fugenabständen und Höhenversatz.
- Sanitäre Einrichtungen:** EG-Bad nach behobenen Wasserschaden im Rohbauzustand ohne Sanitärobjekte / ohne Wandfliesen.
- Heizung und Warmwasser:** EG-Gäste-WC: Heizkörper mit Rostbildung

## 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 4050008

Entwicklungszustand   Baureifes Land

Beitragszustand       beitragsfrei       Nutzungsart   Wohnbaufläche

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

Lagebeurteilung       111

### Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	126,00 m <sup>2</sup>	GFZ zul.:	0,12
Geschossfläche Bestand:	126,00 m <sup>2</sup>	GFZ vorh.:	0,12
Baurechtsreserve:	0,00 m <sup>2</sup>	Reserve:	0,00

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:   individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert:                               1,00

Bewertungsgrundstück:       1,00

Faktor:                                   1,00

Anpassung für

Zeit:                                   0,00 %

Lage:                                  0,00 %

Grundstücksgröße:       -6,00 %

Grundstückstiefe:       0,00 %

Grundstückszuschnitt:   0,00 %

Sonstiges:                       0,00 %

**Anpassungsfaktor:   0,94**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:   105,00 Euro / m<sup>2</sup>

GFZ:   0,12

Faktor:   0,94

**Bodenwert (105,00 Euro / m<sup>2</sup> x 0,94):                               98,70 Euro / m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße:                               1.006 m<sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (1.006 m<sup>2</sup> x 98,70 Euro / m<sup>2</sup>):                               99.292 Euro**

**Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):                               99.300 Euro**

## Sachwert Einfamilienhaus

### Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

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

### Gebäudemix : Gebäudeteil 1

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

### Gebäudestandards:

**Kostengruppe: Außenwände**  
**Wägungsanteil: 23 %**  
**NHK: 163,07 Euro/m<sup>2</sup>**

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

NHK: 655,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 1)  
Anteil: 0,70

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)  
Anteil: 0,30

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 113,70 Euro/m<sup>2</sup>**

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

Beschreibung: Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

NHK: 835,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 3)  
Anteil: 0,30

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 88,99 Euro/m²**

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)  
 NHK: 725,00 Euro/m² (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,70

Beschreibung: Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz  
 NHK: 1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 4)  
 Anteil: 0,30

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

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen  
 NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 83,38 Euro/m²**

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung  
 NHK: 725,00 Euro/m² (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,70

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz  
 NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,30

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

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  
 NHK: 835,00 Euro/m² (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 69,03 Euro/m²**

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest  
 NHK: 725,00 Euro/m² (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,85

Beschreibung: 1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität  
 NHK: 1.005,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 4)  
 Anteil: 0,15

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 69,03 Euro/m<sup>2</sup>**

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)  
 NHK: 725,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,85

Beschreibung: Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss  
 NHK: 1.005,00 Euro/m<sup>2</sup> (Standardstufe 4)  
 Anteil: 0,15

**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: 67 Jahre  
**Standardstufe, interpoliert: 2,4**  
**NHK errechnet: 771,00 Euro/m<sup>2</sup>**

NHK gewählt: 771,00 Euro/m<sup>2</sup>  
 Gewichtung: prozentual: 70,68 %

### **Gebäudemix : Gebäudeteil 2**

Auswahl Bezugseinheit: BGF  
 Berechnungsgrundlage: NHK 2010  
 Typ: Einfamilienhäuser freistehend, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut  
 Gebäudestandards: 2

NHK gewählt: 875,00 Euro/m<sup>2</sup>  
 Gewichtung: prozentual: 29,32 %

Zu-/Abschläge:  
 Anpassung auf Gebäudestandard 2,4 (52,00 %):  
 455,00 Euro pro 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: 828,00 Euro/m²

**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: 1937  
 Stichtag: 2025  
 Alter zum Stichtag: 88 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)  
 Restnutzungsdauer rechn.: 24 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 24 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 70,0 %

**Berechnung:**

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
290 m²	x	828,00 Euro/m²	x	1,8870	=	453.106,44 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile  
 Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 453.106,44 Euro  
 Alterswertminderung (70,0 %): 317.174,51 Euro  
 vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 135.931,93 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):  
 13.593,19 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (70,0 %):  
 9.515,23 Euro

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):  
 8.000,00 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:  
 12.077,96 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 148.009,89 Euro**  
**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert),**  
**gerundet auf 3 Stellen: 148.000,00 Euro**

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

### **Gebäude: Einfamilienhaus**

Baujahr:	1937
Bewertungstichtag:	2025
Gebäudealter:	88 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-8 Jahre

### **Modernisierungselemente:**

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

### **Modernisierungsgrad in Punkten: 5 von 20 kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahre
---------------------------------	----------

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Nebengebäude mit Garage und Lagerräumen		8.000,00 Euro	1,00	8.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 8.000,00 Euro

Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000

8.000,00 Euro

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

**8.000,00 Euro**

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

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilienhaus	148.000,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	148.000,00 Euro
	Bodenwert:	99.300,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	247.300,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	247.300,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	247.300,00 Euro

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Ansatz Bauschäden (Seite 12) mit Wert über Alterswertminderung	- 2,02 %	- 5.000,00 Euro
Sonstiges	EG-Bad nach behobenen Wasserschaden im Rohbauzustand	-4,04 %	-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -15.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 232.300,00 Euro  
**Summe Verfahrenswert gesamt**  
**(gerundet auf 0 Stellen): 232.300,00 Euro**

## Ertragswert

**Zahlenwerte:** jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
<b>EFH -eigengenutzt</b>	6,22	manuell	160,65	1.000,00	12.000,00	2,15

Zwischensumme: 12.000,00 Euro

Nebengebäude: 1 Stpl.  
80,00 Euro / Stpl. → 960,00 Euro

offene Stellplätze: 2 Stpl.  
10,00 Euro / Stpl. → 240,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 13.200,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 13.200,00 Euro**

### **Bewirtschaftungskosten:**

Instandhaltungskosten:	20,00 %	14,94 Euro / W-/NFL	2.400,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	20,00 %	80,00 Euro / W-/NFL	240,00 Euro
Verwaltungskosten:	4,00 %	3,29 Euro / W-/NFL	528,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,64 Euro / W-/NFL	264,00 Euro

Miet-Reinertrag: 60,80 Euro / W-/NFL 9.768,00 Euro

**Miet-Reinertrag: 9.768,00 Euro**

### **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:**

<b>Nutzung</b>	<b>Zins [%]</b>
EFH -eigengenutzt	2,15 %

### **Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):**

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,15 %

#### **Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021**

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
99.300,00 Euro 2.134,95 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 7.633,05 Euro**

Restnutzungsdauer: 24 Jahre  
Zinssatz: 2,15 %  
Vervielfältiger: 18,60

**Gebäudeertragswert: 141.974,73 Euro**

zzgl. Bodenwert: 99.300,00 Euro

**Ertragswert: 241.274,73 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 241.274,73 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Ansatz Bauschäden (Seite 12) mit Wert über Alterswertminderung	- 2,07 %	- 5.000,00 Euro
Sonstiges	EG-Bad nach Wasserschaden im Rohbauzustand	-4,14 %	-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -15.000,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 226.274,73 Euro**

**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor: 18,00 237.600,00 Euro

## Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

### Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

### Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	99.300 Euro
Sachwert:	232.300 Euro
Ertragswert:	226.275 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

<b>Verkehrswert:</b>	<b>232.300 Euro</b>
<b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b>	<b>232.000 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:

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 23.09.2025

**finanz-domicil**

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

Unterschrift Gutachter

## **Haftungsausschluss**

### **Baumängel:**

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

### **Baubeschreibung:**

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

### **Angaben des Auftraggebers:**

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

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

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

### **Verwendungszweck:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Haftung gegenüber Dritten:**

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



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

Bild: 1 / 4

Ostansicht



Bild: 2 / 4

Nordansicht



## Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

Bild: 3 / 4

Grundstückszufahrt mit Südansicht u.  
Nebengebäude



Bild: 4 / 4

Nebengebäude mit Garage u. Lagerräumen





**Anlage:**

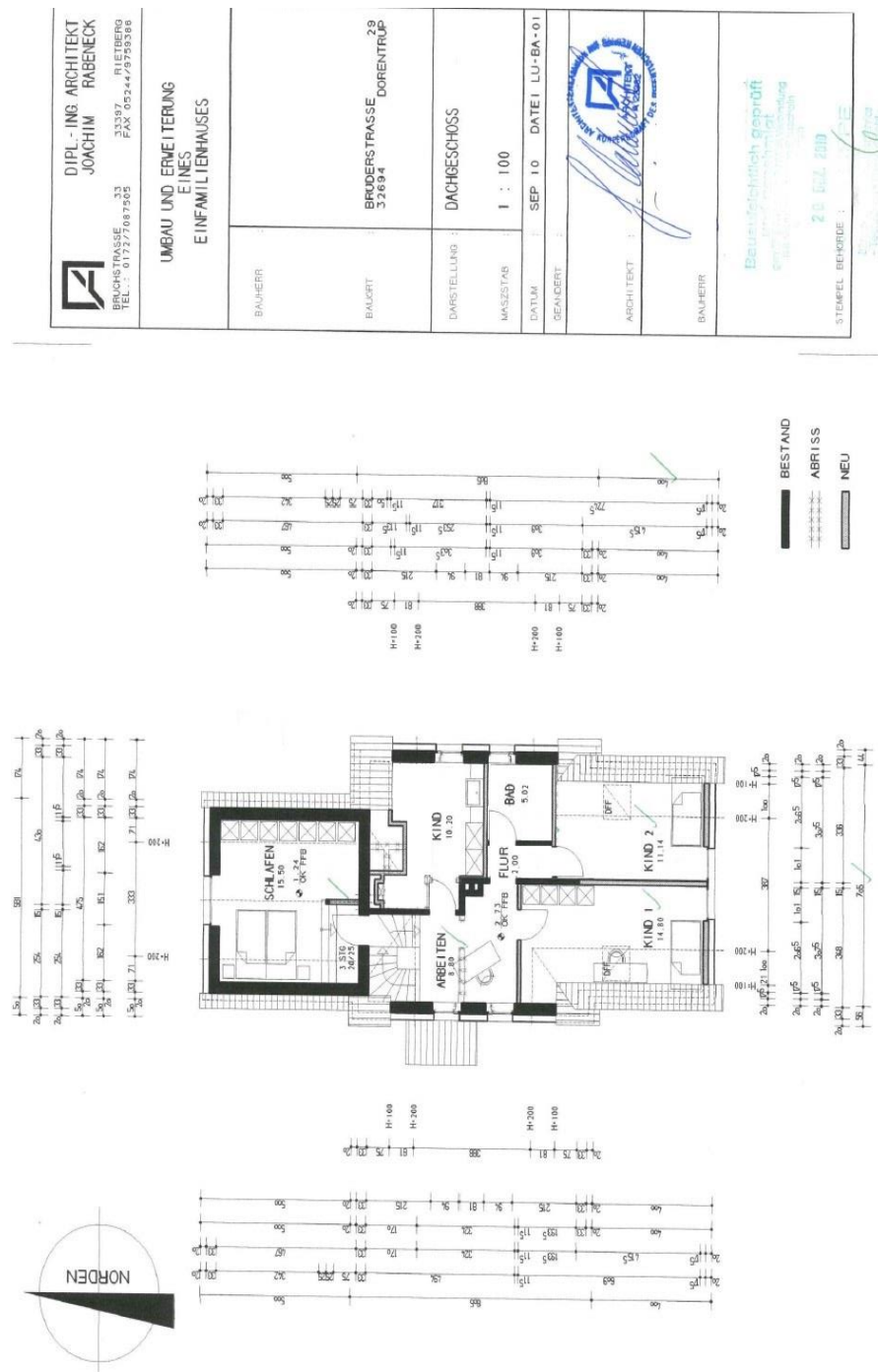
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

Anlage: 2 / 7

Grundriss Dachgeschoss







## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

Wohnflächenberechnung Erdgeschoss

JOACHIM RABENCK - DPL BAU ING ARCHITEKT - BRUCHSTRASSE 33 - 33397 RIETBERG - TEL.: 0172 / 709 75 05	
BAUVORHABEN :	UMBau UND ERWEITERUNG EINES EINFAMILIENHAUSES
BAUHERR :	
BAUORT :	BRÜDERSTRASSE 29 , 32694 DÖRENTUP
BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE	
ERDGESCHOSS BESTAND (NACH ÖRTLICHEM AUFMASSZ)	
FLUR	4,75 x 1,99 = 9,45 m²
WC	1,12 x 1,00 = 1,12 m²
BAD	4,75 x 2,53 = 12,02
	1,27 x 1,15 = 1,46
WINDFANG	1,22 x 1,80 = 2,20 m²
DIELE	2,54 x 3,02 = 7,67
	4,18 x 0,95 = 3,97
KOCHEN	4,30 x 3,02 = 12,99 m²
ESSEN	3,35 x 3,82 = 12,84 m²
KAMIN	3,48 x 3,82 = 13,29
	0,36 x 0,60 = 0,22
WOHNFLÄCHE ERDGESCHOSS BESTAND	= 65,93 m²
ERDGESCHOSS ERWEITERUNG (NACH WOHNFLÄCHEN VERRORTUNG)	
WOHNEN	6,27 x 3,795 = 23,80 m²
WOHNFLÄCHE ERDGESCHOSS GESAMT	= 89,73 m²
RIETBERG / DÖRENTUP IM SEPTEMBER 2010	
DER ARCHITEKT	
DER BAUHERR	

**Anlage:**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

## Wohnflächenberechnung Dachgeschoss

JOACHIM RABENCK - DIPL. LAU. ING. ARCHITECT - BRUCHSTRASSE 33 - 33387 RIETBERG - TEL. 0172 / 730 75 05

BAUVORHABEN : UMBAU UND ERWEITERUNG EINES EINFAMILIENHAUSES

BAUHERR : [REDACTED]

BAUORT : BRÜDERSTRASSE 29, 32894 DÖRENTROP

**BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE**

**DACHGESCHOSS ERWEITERUNG (NACH WOHNFLÄCHEN VERRÖRTUNG)**

KIND 1 TLW	3,075 x 0,71	4,155 = 2,96	12,78	9,82 m²
KIND 2 TLW	3,075 x 0,71	4,155 = 2,96	12,78	9,82 m²
				19,64 m²

**WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS ERWEITERUNG**

**WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS GESAMT**

**RIETBERG / DÖRENTROP IM SEPTEMBER 2010**

**DER ARCHITECT**

**DER BAUHERR**

JOACHIM RAUBECK - DIPL.-ING. ARCHITECT - BRUCHSTRASSE 33 - 33297 RIETBERG - TEL. - 0177 / 749 75 05

# BAUVORHABEN : UNBAU UND ERWEITERUNG EINES EINFAMILIENHAUSES

BAUHERR :

BAUORT :

BRÜDERSTRASSE 29 , 32694 DÖRENTUP

## BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

### DACHGESCHOSS BESTAND (NACH ÖRTLICHEM AUFMASZ)

SCHLAFEN	4,75 x - -	4,67 = 9,34 = 2,085 x	22,18 3,32 = 2,61	= 16,25 m²
ARBEITEN	2,54 x + -	3,24 = 0,94 x 0,36 x	8,23 1,66 0,32	= 9,67 m²
BAD	4,30 x + +	1,84 = 3,30 x 1,75 x	7,91 2,51 0,88	= 10,69 m²
KIND 1 TLW	-	0,50 = 1,00 x - - -	0,75 = 0,75 0,156 = 0,405 = 1,06 =	= 5,44 m²
KIND 2 TLW	-	3,09 = 1,00 x	10,38 1,15	= 9,23 m²
WOHNFLÄCHE DACHGESCHOSS BESTAND				= 51,28 m²

RIETBERG/DÖRENTUP IM SEPTEMBER 2010

JOACHIM RAUBECK  
DIPL.-ING. ARCHITECT  
BRUCHSTRASSE 33  
33297 RIETBERG  
TEL. 0177 749 75 05

DER ARCHITEKT

DER BAUHERR

## Anlage:

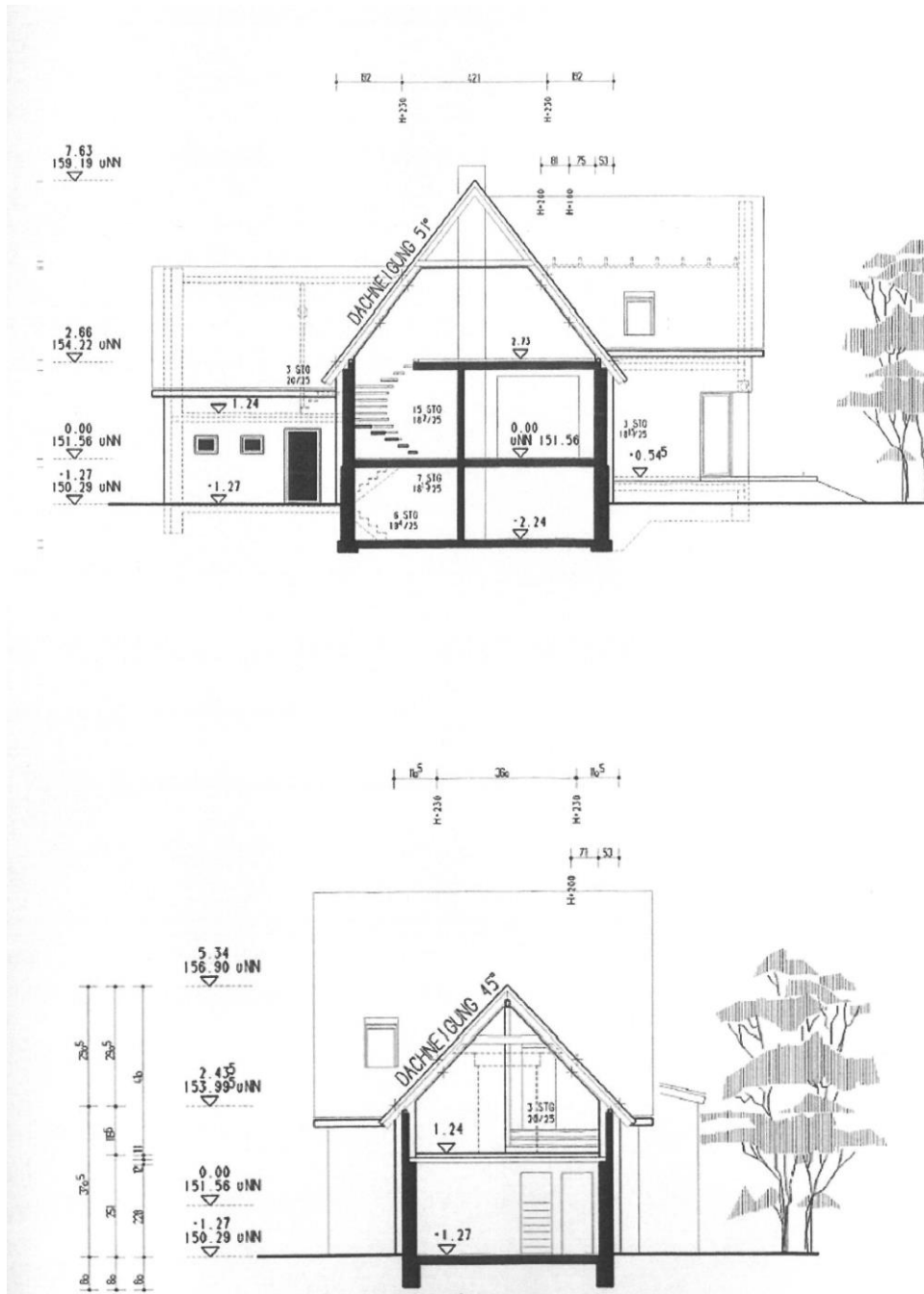
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

Wohnhaus-Schnitte





**Anlage:**

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Brüderstraße 29, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 9/25

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

Anlage: 7 / 7

Berechnungen zu Grund- und Geschossflächenzahl

JOACHIM RABENECK - DIPL.BAU ING. ARCHITEKT - BRUCHSTRASSE 33 - 33397 RIETBERG - TEL. : 0172 / 708 75 05

BAUVORHABEN : UMBAU UND ERWEITERUNG EINES EINFAMILIENHAUSES

BAUHERR :

BAUORT : BRÜDERSTRASSE 29 , 32694 DÖRENTROP

**BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ**

ANBAU ERWEITERUNG	7.05	x	4.00	=	28.20		
HAUPTHAUS BESTAND	8.05	x	8.05	=	64.80		
		+	1.49	x	2.34	=	3.49
ANBAU BESTAND	5.81	x	5.00	=	29.05		
					<u>125.54</u>	:	1125.00 = 0.11
							<u>=====</u> ✓

**BERECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ****ERDGESCHOSS**

ANBAU ERWEITERUNG	7.05	x	4.00	=	28.20	
HAUPTHAUS BESTAND	8.05	x	8.05	=	64.80	
	+	1.49	x	2.34	=	3.49
ANBAU BESTAND	5.81	x	5.00	=	29.05	

**DACHGESCHOSS**

ANBAU ERWEITERUNG	5.63	x	4.00	=	22.52
HAUPTHAUS BESTAND	5.74	x	8.05	=	46.21
ANBAU BESTAND	5.455	x	5.00	=	27.28

221.55 : 1125.00 = 0.20  
 ===== ✓

RIETBERG, DÖRENTROP IM SEPTEMBER 2010



DER ARCHITEKT

GEHEBEN  
 22701 Dörentrop, den  
 23. SEP 2010  
 K. K. K. K. K.  
 K. K. K. K. K.

DER BAUHERR