

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es anonymisiert ist und keine Anlagen (Katasterplan, Bodenrichtwertkarte etc.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05261/257-273) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Einfamilien-Wohnhaus mit Doppel- u. Einzelgarage
Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal – Hummerbruch
durch

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

am 19.08.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.07.2026 ermittelt mit

143.000 Euro

Az.: AG-Az. 13 K 10/26

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Grundstücksadresse:	Hummerbrucher Str. 33 32699 Extertal
Grundbuch von Extertal:	Blatt: 1405
Kataster:	Gemarkung: Bösingfeld Flur: 6 Flurstück: 175 Größe (m²): 1.338
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
Eigentümer:	und XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX -je zu 1/2-Anteil-
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Verkehrswert:	143.000 Euro
je ½-Anteil	71.500 Euro
Wertermittlungsstichtag:	08.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Einfamilienhaus	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Einfamilienhaus	15
Sachwert sonstiger Anlagen	17
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	18
Ertragswert	19
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	21
Haftungsausschluss	22
Anlage Bilder	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage Bilder	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	08.07.2026
Wertermittlungsstichtag	08.07.2026

Gebäude: Einfamilienhaus Baujahr: 1920	
Wohn- / Nutzungsfläche	193,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	143.400 Euro
Sachwertfaktor	0,940
Restnutzungsdauer (SW)	14 Jahre

Baumängel und Schäden	5.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	keine

informell (Ertragswert):	142.200 Euro
Rohertrag	12.000,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	3.240,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Kapitalisierungsfaktor	12,11
Restnutzungsdauer (EW)	14 Jahre

Bodenwert	54.200 Euro
Ertragswert	142.200 Euro
Sachwert	143.400 Euro

Verkehrswert	143.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	AG-Az. 13 K 10/26
Ortstermin:	08.07.2026
Wertermittlungstichtag:	08.07.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX -je zu 1/2-Anteil-
Eigentümer:	
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Hummerbrucher Str. 33 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgroße lt. Grundbuch:	1.338 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	06.05.2026
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	1405

Grundbuch (Eintrag Nr: 3)

Gemarkung:	Bösingfeld
Flur:	6
Flur / Flurst.:	175
Größe (m ²):	1.338
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Hummerbrucher Str. 33

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 21.04.2023

Eigentümer 1:	
Name:	XXXXXXXXXXXXXX
Geb.-Datum:	X.X.XX
zu 1/2-Anteil	

Eigentümer 2:
Name: XXXXXXXXXXXXX
Geb.-Datum: X.X.XX
zu ½-Anteil

Erläuterung: Auf Grund Auflassung vom 10.02.2023

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 10 gelöscht

Lfd. Nr. 11 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lemgo, 13 K 10/26). Eingetragen am 06.05.2026

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

- bleibt mangels Werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt -

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
Einfamilienhaus	1920	193	269	460	
Summe gesamt:		193 m²	269 m²	460 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,20**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit eingeschossigem Anbau in Massivbauweise (Natursteinmauerwerk) bebaut. Das Haupthaus verfügt über einen Vollkeller und ein nicht ausgebautem Dachgeschoss. Der Anbau ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es stehen rd. 193 m² Wohnfläche zur Verfügung. An Nebengebäuden sind eine Doppelgarage mit Geräteraum und eine am Haupthaus angebaute Einzelgarage vorhanden.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 22.05.2026 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen.
An dem Termin haben teilgenommen: Eigentümer XXXXXXXXXXXXX und Sachverständiger Detlef Korf mit Mitarbeiterin Milena 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 des Eigentümers zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 08.07.2026

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

- Beglaubigte Kopie aus dem Grundbuch vom 06.05.2026
- Auszug aus Flurkarte vom 08.07.2026
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Eigentümers
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal über planungsrechtliche Gegebenheiten

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

Das Bewertungsobjekt ist durch den Eigentümer wohnwirtschaftlich eigengenutzt. Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sowie Grenzüberbauten bestehen nicht.

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

Rechtliche Grundlagen:

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

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

Literatur:

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

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen (Kreis Lippe) unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Kreis Schaumburg). 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). Flughafenbindungen 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 Ort Asmissen, mit dem Hauptteil der gewerblichen Unternehmen innerhalb der Gemeinde, vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Ortslage „Hummerbruch“ in Höhenlage oberhalb des Ortskernes von Bösingfeld. Der ÖPNV beschränkt sich vorrangig auf die Schulbusse. Die Umgebungsbebauung entspricht dem Bewertungsobjekt.

Grundstück:

Größe: 1.338 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist annähernd rechteckig und hat eine Straßenfrontlänge von rd. 30 m, bei einer Tiefe von rd. 45 m.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von der Hummerbrucher Straße in östlicher Richtung leicht ansteigend und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Erschließung:

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

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

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

Privates Recht:

Lt. schriftlicher Mitteilung vom 09.07.2026 durch Kreis Lippe sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden und lt. Eigentümer auch keine gesonderten Vereinbarungen getroffen.

Gebäudebeschreibung **Einfamilienhaus**

Baujahr: 1920
BGF: 460 m²
Wohn-/Nutzfläche: 193 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: massives Außenmauerwerk mit Bruchstein / straßenseitiger Giebel mit Fassadenplatten verkleidet und rückseitiger Giebel verputzt

Innenwände: massives Mauerwerk / Putz / tapeziert oder gestrichen

Decken: Ziegelgewölbe über KG / Holzbalkendecke über EG und OG

Dächer: Haupthaus: Krüppelwalmdach, Konstruktion in Holz, mit unterstrichenen Hohlziegel ohne Folie/Dämmung
Anbau: Satteldach, Konstruktion in Holz, mit Doppelfalzziegeln

Treppen: Keller: Holztreppe mit Handlauf
EG/OG: Holztreppe mit Holzgeländer
OG/DG: Holztreppe mit Handlauf

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre, aufgedoppelt, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt, Beschläge in Leichtmetall. Kellertüren soweit erforderlich in Stahl.

Fenster: Haupthaus mit Kunststofffenster (innen weiß-aussen braun) mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall. Anbau mit Holzverbundfenstern aus den 1960er-Jahren.

Fußböden: Wohnbereich mit Klick-Laminat bzw. PVC / EG-Flur in Terrazzobelag bzw. Anbau EG u. DG mit Fliesen / sanitäre Räume mit Fliesen / Kinderzimmer im OG mit Vinyl, ansonsten ohne Belag. Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

Wände und Decken: Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / Sanitäre Räume teilgefließt

Sanitäre Einrichtungen: EG-Toilette (ehem. Duschbad) mit Boden-WC mit Spülkasten und Handwaschbecken. EG-Bad mit Badewanne und Waschbecken. DG-Bad mit Einbauwanne, Handwaschbecken, separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Wand-WC

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit dem Stand der 1970er-Jahre mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherungen mit Kippschaltern. Sat-Antenne und Telefonanschluß.

- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann Typ Vitola biferral , Baujahr 1990, Heizkessel als Tieftemperaturkessel, mit Flachheizkörper mit Thermostatventilen - jedoch nicht in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage. 4 Öltanks in Kunststoff á 2.000 l im KG.
- Außenanlagen:** Die Grundstückszufahrt und Stellplätze vor der Doppelgarage sind in Betonsteinpflaster und die giebelseitige Freifläche mit Zufahrt zur Einzelgarage als Asphaltüberfahrt befestigt. Die Freifläche ist straßenseitig mit einer Grenzmauer, ansonsten mit einem Maschendrahtzaun an Betonpfählen versehen und mit einzelnen Bäumen und Rasenfläche angelegt.
- Beurteilung:** Das Gebäude weist insgesamt einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf. In den letzten gut drei Jahren sind Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen mit Rückbau von Sanitäreinrichtungen (Armaturen, Dusche), Wand- und Bodenbelägen sowie Heizkörpern begonnen. Diese schränken insbesondere im Sanitärbereich und Küche die Nutzungsmöglichkeit stark ein. Die laufenden Instandhaltungen werden nur unvollständig durchgeführt, es zeigen sich an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel. Es sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

Baumängel und -schäden:

- Kellergeschoß:** Putzschäden mit abplatzenden Farb-/Putzschichten. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich aufsteigend.
- Mauerwerk:** Mauerrisse im DG-Giebelbereich senkrecht verlaufend / Schimmelbildungen im Aussenwandbereich vom EG-Bad und der EG-Küche / Schonsteinversottung im DG sichtbar - Verrohrung für Heizung in Metall vorhanden.
- Fenster/Türen:** Einbruchsspuren an Nebeneingangstür (Anbau) mit Beschädigungen an Tür und Zarge.
- Fußböden:** Wand- u. Bodenbeläge unvollständig vorhanden bzw. unfachmännisch verlegt.
- Sanitäre Einrichtungen:** Sanitärobjekte/Armaturen sind teilweise nicht vorhanden bzw. mit starken Abnutzungen und Verschmutzungen, nur noch eingeschränkt bis nicht mehr gebrauchsfähig.
- Heizung und Warmwasser:** Heizkörper/-leitungen mit schadhafter Lackierung / Rostbildung.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Einfamilienhaus**

Baujahr: 1920
BGF: 460 m²
Wohn-/Nutzfläche: 193 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis, ausgestellt am 03.11.2022, auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis) vor.

Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht der Energieeffizienzklasse H mit ausgewiesenem Bedarf von 278,14 kWh/(m² x a).

Anlagentechnik:

Heizkessel: Der Heizkessel wurde im Jahr 1990 ausgetauscht.

Nachrüstverpflichtungen: Nachrüstverpflichtungen gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der Anlagentechnik bestehen nicht.

Gebäudehülle:

Nachrüstverpflichtungen: Es bestehen Nachrüstverpflichtungen gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der Gebäudehülle.

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 4060019

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Dorfgebiet

Geschosszahl I-II Fläche 1000 m²

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich, in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht, mit dem Umrechnungskoeffizienten 90.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	269,00 m ²	GFZ zul.:	0,20
Geschossfläche Bestand:	269,00 m ²	GFZ vorh.:	0,20
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für

Richtwert: 1,00

Bewertungsgrundstück: 1,00

Faktor: 1,00

Anpassung für

Zeit: 0,00 %

Lage: 0,00 %

Grundstücksgröße: -10,00 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,9

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2026: 45,00 Euro / m²

GFZ: 0,20

Faktor: 0,9

Bodenwert (45,00 Euro / m² x 0,9): 40,50 Euro / m²

Grundstücksgröße: 1.338 m²

Bodenwert gesamt (1.338 m² x 40,50 Euro / m²): 54.189 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 54.200 Euro

Sachwert Einfamilienhaus

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

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

Gebäudemix : Gebäudeteil 1

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	2
NHK gewählt:	725,00 Euro/m ²
Gewichtung:	prozentual: 80,00 %
Zu-/Abschläge:	
Restarbeiten (u.a. fehlende Boden- und Wandbeläge) (-20,00 %):	-145,00 Euro pro m ²

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 ²
Gewichtung:	prozentual: 20,00 %
Zu-/Abschläge:	
Restarbeiten (u.a. fehlende Boden- und Wandbeläge) (-20,00 %):	-175,00 Euro pro m ²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2026):

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

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	546,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Mai 2026):	140,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
140,30 / 0,708 =	198,164

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1920
Jahr des Stichtags:	2026
Alter zum Stichtag:	106 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-26 Jahre
erhöht/verkürzt um:	40 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	14 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	82,5 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
460 m²	x	546,00 Euro/m²	x	1,9816	=	497.698,66 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	497.698,66 Euro
Alterswertminderung (82,5 %)	410.601,39 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	87.097,27 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	14.930,96 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (82,5 %):	12.318,04 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	14.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	16.612,92 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	103.710,19 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	103.700,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Doppelgarage (Bj. 1977) mit Sektionaltoren (1 x elektrisch) u. Geräteraum		10.000,00 Euro	1,00	10.000,00 Euro
	Einzelgaragenanbau mit Schwingtor		4.000,00 Euro	1,00	4.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 14.000,00 Euro

Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 14.000,00 Euro

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

14.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilienhaus	103.700,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	103.700,00 Euro
	Bodenwert:	54.200,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	157.900,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,940 =	148.426,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	148.426,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individuell – pauschaler Ansatz	- 3,37 %	- 5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -5.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 143.426,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 143.400,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schafts- zinssatz (%)
- eigengenutzt -	4,79	manuell	193,00	925,00	11.100,00	2,00

Zwischensumme: 11.100,00 Euro

Garagen-Stellplätze: 3 Stpl.
25,00 Euro / Stpl. → 900,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 12.000,00 Euro
Summe angemessene Miete: 12.000,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	22,00 %	12,65 Euro / W-/NFL	2.442,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	22,00 %	66,00 Euro / W-/NFL	198,00 Euro
Verwaltungskosten:	3,00 %	1,87 Euro / W-/NFL	360,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,24 Euro / W-/NFL	240,00 Euro

Miet-Reinertrag: 45,39 Euro / W-/NFL 8.760,00 Euro

Miet-Reinertrag: 8.760,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
- eigengenutzt -	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
54.200,00 Euro 1.084,00 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 7.676,00 Euro

Restnutzungsdauer: 14 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %
Kapitalisierungsfaktor: 12,11

Gebäudeertragswert: 92.956,36 Euro

zzgl. Bodenwert: 54.200,00 Euro
Ertragswert: 147.156,36 Euro
 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 147.156,36 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individuell - pauschaler Ansatz	- 3,40 %	- 5.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -5.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 142.200,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 12,00 144.000,00 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

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

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	54.200 Euro
Sachwert:	143.400 Euro
Ertragswert:	142.200 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	143.400 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	143.000 Euro

Ergebnis:

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

Hinweis zum Verkehrswert:

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet ist.

Rinteln, den 19.08.2026

finanz-domicil

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

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 1 / 16

Straßenansicht (Westansicht) mit Einzelgarage



Bild: 2 / 16

Südostansicht mit Anbau



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 3 / 16

Doppelgarage



Bild: 4 / 16

Südwestansicht mit Freifläche und Grenzmauer zum Bürgersteig



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 5 / 16

Hauseingangsbereich mit Flur



Bild: 6 / 16

EG-Wohnen



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 7 / 16
EG-Küche



Bild: 8 / 16
EG-Bad



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 9 / 16

EG-Duschbad (nach erfolgtem Rückbau ohne Dusche)



Bild: 10 / 16

OG-Flur



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 11 / 16

Bad im Anbau-DG (Wanne ohne Funktion bzw. dient als Abfluss für Waschmaschine)



Bild: 12 / 16

Bad im Anbau-DG



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

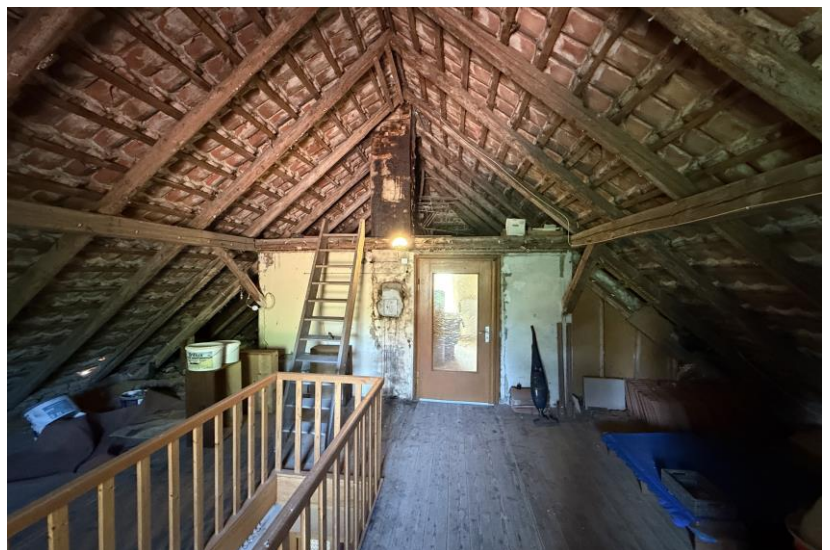
Bild: 13 / 16

OG-Flur mit Treppe ins DG



Bild: 14 / 16

Dachgeschoss



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Bild: 15 / 16

Keller-Flur mit Tür zum Heizungsraum



Bild: 16 / 16

Kellerraum mit Hausanschlüssen (Strom u. Wasser) und Heizungsanlage



Anlage:

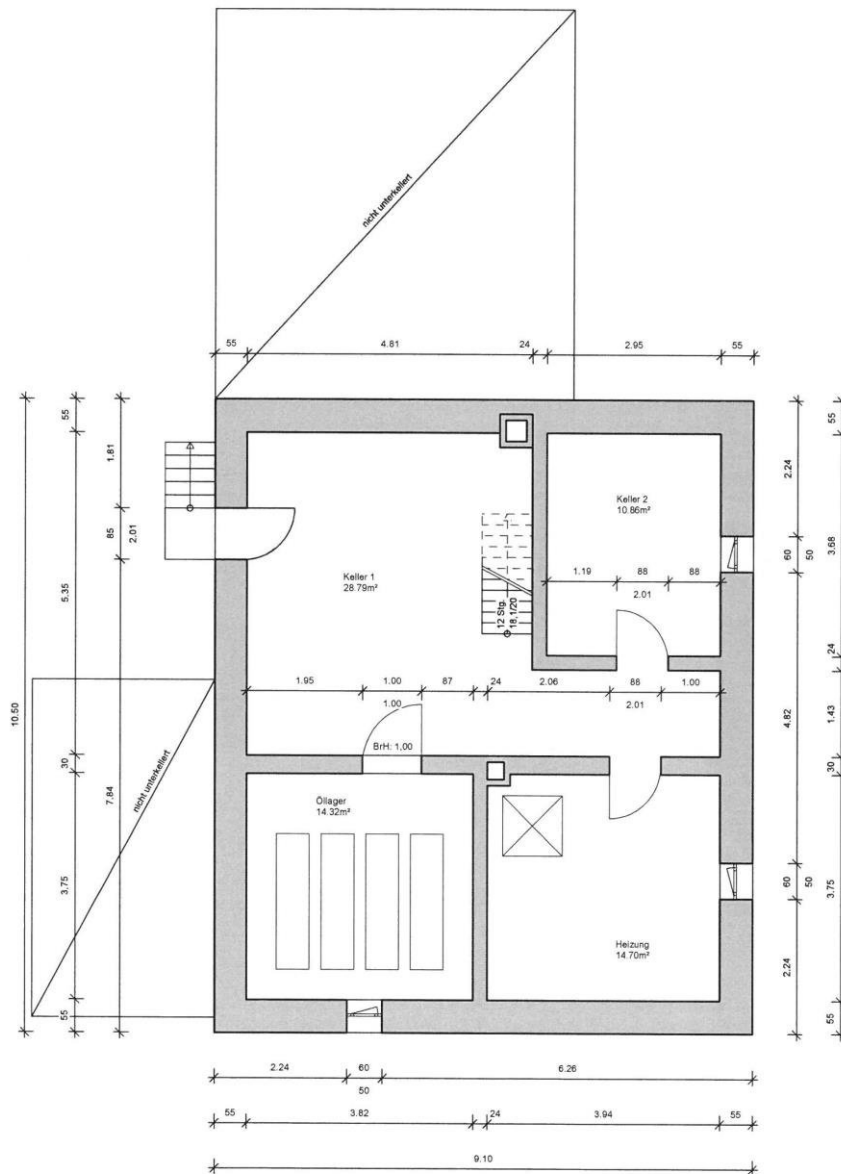
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Anlage: 1 / 4

Grundriss Kellergeschoss



Die Pläne sind auf Grundlage eines örtlichen und händischen Aufmaß erstellt.
Einzelne Abweichungen der Maße sind möglich!

Anlage:

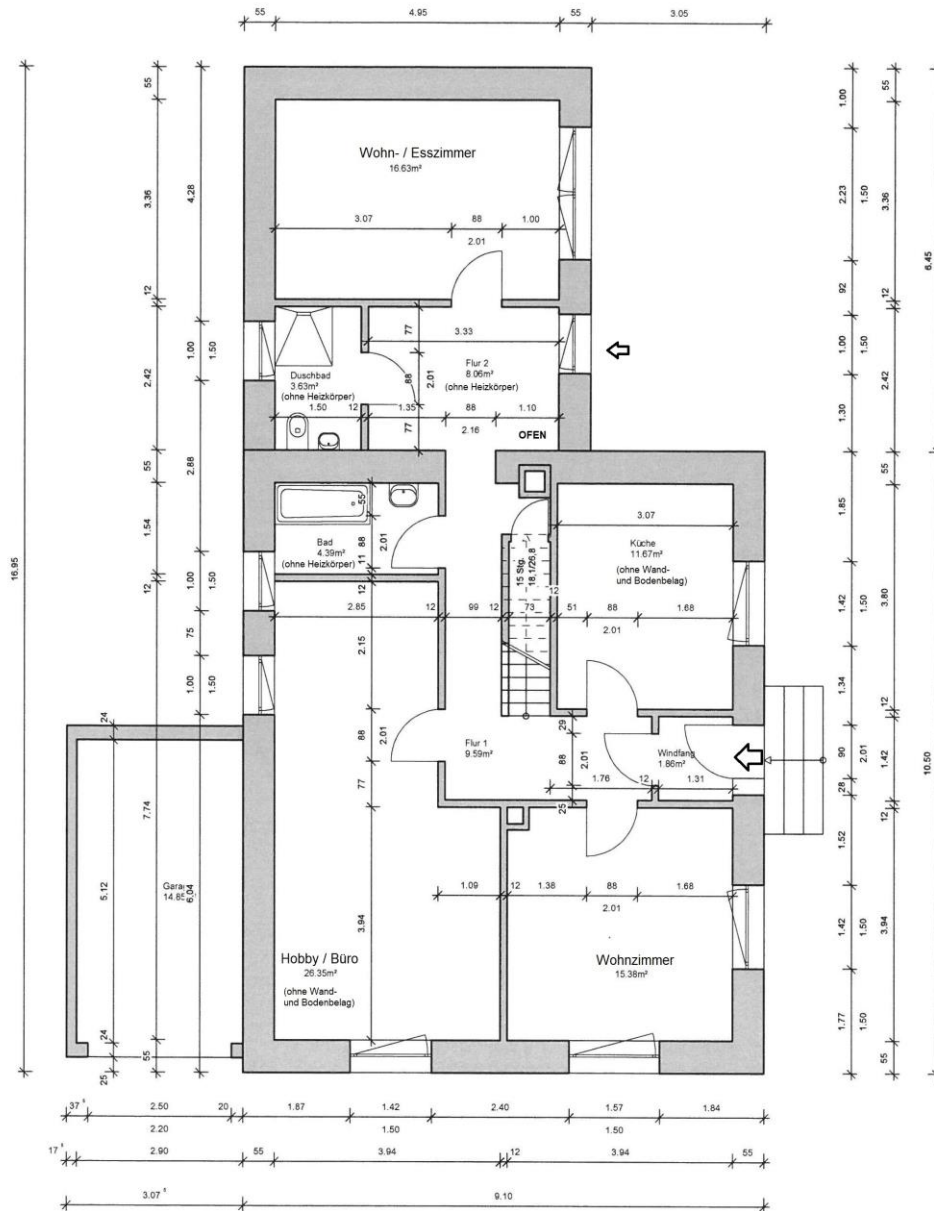
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Anlage: 2 / 4

Grundriss Erdgeschoss



Die Pläne sind auf Grundlage eines örtlichen und händischen Aufmaß erstellt.
Einzelne Abweichungen der Maße sind möglich!

Anlage:

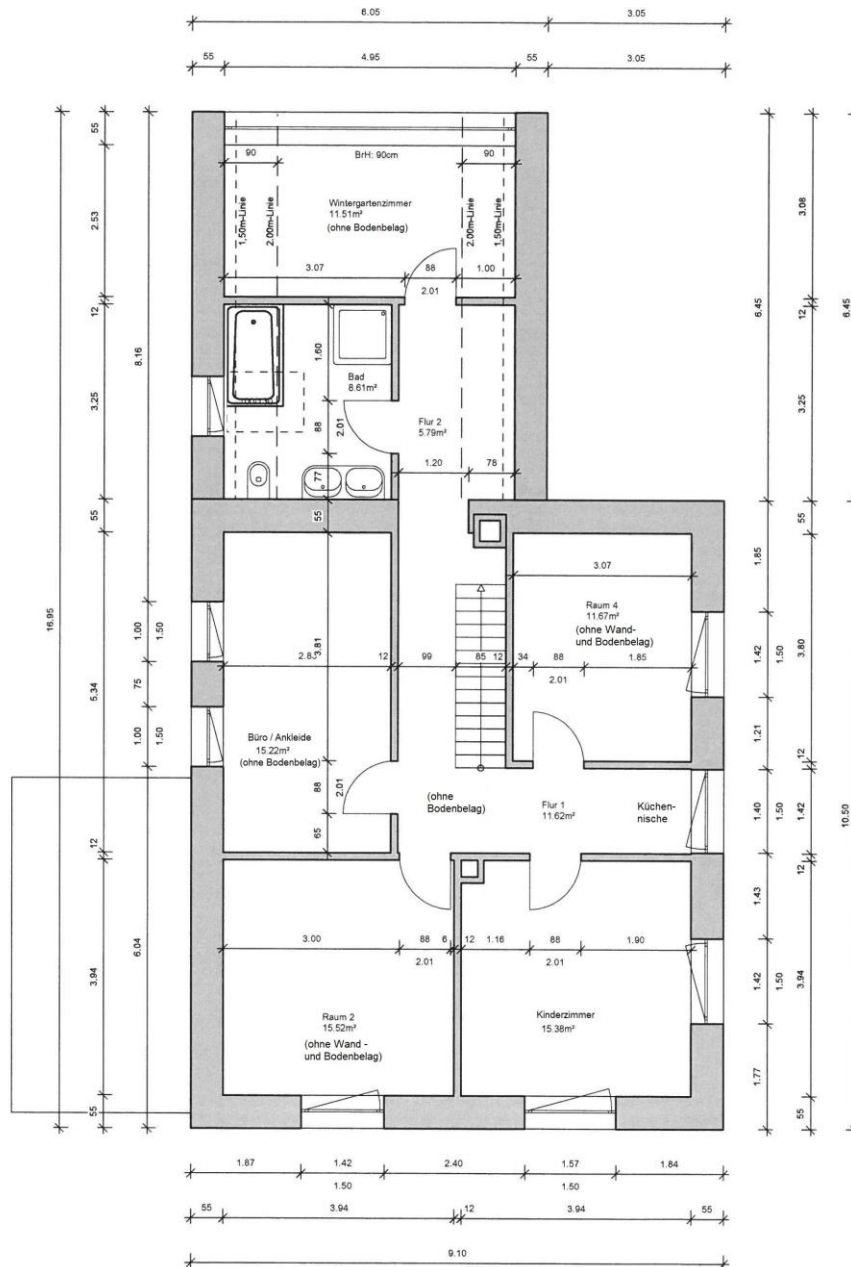
Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Anlage: 3 / 4

Grundriss Obergeschoss bzw. Dachgeschoss im Anbau



Die Pläne sind auf Grundlage eines örtlichen und händischen Aufmaß erstellt.
Einzelne Abweichungen der Maße sind möglich!

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Hummerbrucher Str. 33, 32699 Extertal

Aktenzeichen: 13 K 10/26

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

Anlage: 4 / 4

Wohnflächenberechnung



finanz-domicil Vermittlungsgesellschaft mbH & Co. KG

Tel.: 05751/9668-0

Krankenhäger Straße 11

Fax: 05751/9668-66

31737 Rinteln

E-Mail: info@finanz-domicil.de

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss		
Raum	WoFIV Formel	Fläche [m²]
Bad	2.850*1.540	4,39
Duschbad	2.420*1.500	3,63
Wohnzimmer	3.940*3.560 + 3.560*0.380	15,38
Flur 1	3.600*1.420 + 3.920*0.990 + 0.850*0.620 + 0.300*0.240	9,59
Flur 2	3.330*2.420	8,06
Küche	3.800*3.070	11,67
Windfang	1.420*1.310	1,86
Hobby / Büro	3.940*3.940 + 3.800*2.850	26,35
Wohn - / Esszimmer	4.950*3.360	16,63
		97,56
Obergeschoss		
Raum	WoFIV Formel	Fläche [m²]
Bad	3.250*2.650	8,61
Flur 1	5.030*1.420 + 3.920*0.990 + 0.850*0.620 + 0.300*0.240	11,62
Flur 2	3.250*1.780	5,79
Büro / Ankleide	5.340*2.850	15,22
Raum 2	3.940*3.940	15,52
Kinderzimmer	3.940*3.560 + 3.560*0.380	15,38
Raum 4	3.800*3.070	11,67
Wintergartenzimmer	4.550*2.530	11,51
		95,32
Zusammenfassung Wohnflächen		
Erdgeschoss		97,56
Obergeschoss		95,32
Gesamt		192,88

Die Maße sind auf Grundlage eines händischen Aufmaßes entstanden. Einzelne Maßabweichungen sind möglich!