

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:
Wohngebäude (ehem. Schullandheim)
Rawaule 5, 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

am 22.12.2025



Der unbelastete Verkehrswert wurde zum Stichtag 24.09.2025
ermittelt mit

381.000 Euro

Az.: 13 K 11/25

Beschreibung

Objektart: Wohngebäude (ehem. Schullandheim)

Grundstücksadresse: Rawaule 5
32694 Dörentrup

Grundbuch von Dörentrup: Blatt: 529

Kataster:
Gemarkung: Hillentrup
Flur: 6
Flurstück: 4
Größe (m²): 4.980

Verkehrswert (unbelastet): 381.000 Euro

Erbbau-Grundbuch von Dörentrup: Blatt: 4219

Kataster:
Gemarkung: Hillentrup
Flur: 6
Flurstück: 4
Größe (m²): 4.980

Verkehrswert (unbelastet): 363.000 Euro
(Berechnungen gemäß Anlagen 8 und 9)

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo
Am Lindenhaus 2
32657 Lemgo

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert (unbelastet): 381.000 Euro
(also Grundstück mit aufstehenden
Gebäuden und Zubehör ohne
Berücksichtigung vorhandener
Grundbucheintragungen in Abt. II und III)

Wertermittlungstichtag: 24.09.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	8
Ausführliche Objektbeschreibung	10
Gebäudebeschreibung Wohngebäude (ehem. Schullandheim)	12
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Wohngebäude (ehem. Schullandheim).....	17
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	19
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	20
Sachwert sonstiger Anlagen	20
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	21
Ertragswert	22
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 Bilder	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35
Anlage:	36
Anlage:	37
Anlage:	38
Anlage:	39
Anlage:	40
Anlage:	41

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	24.09.2025
Wertermittlungsstichtag	24.09.2025

Gebäude: Wohngebäude (ehem. Schullandheim) Baujahr: 1838 als Dorfschule mit Anbauten von 2 Klassenzimmern um 1900 bzw. 1930 Umbau 1957 zum Schullandheim	
Wohnfläche	617,00 m ²

Summe Sachwert gesamt:	479.700 Euro
Rohertrag	36.000,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 10.260,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	4,25 %
Kapitalisierungsfaktor	10,93
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	vorhanden – in angesetzter Restnutzungsdauer berücksichtigt
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	617,50 Euro / m ²

Bodenwert	186.100 Euro
Ertragswert	381.000 Euro

Verkehrswert	381.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 11/25
Ortstermin:	24.09.2025
Wertermittlungstichtag:	24.09.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Wohngebäude (ehem. Schullandheim)
Erbbaurecht:	ja – bewertet werden hier jedoch beide
Grundbücher – also sowohl das Grundstücksgrundbuch als auch das Erbbaugrundbuch aufgrund vorhandener Eigentümeridentität	
Anschrift:	Rawaule 5 32694 Dörentrup
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	4.980 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1 (Grundstücksgrundbuch)

Grundbuchauszug vom	02.06.2025
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Dörentrup
Blatt:	529

Grundbuch (Eintrag Nr: 3)

Gemarkung:	Hillentrup
Flur:	6
Flur / Flurst.:	4
Größe (m ²):	4.980
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Rawaule 5

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Lemgo		Grundbuch von Dörentrup	Blatt 529	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	3	Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung für [REDACTED] , - Amtsgericht Bielefeld, HRB [REDACTED] -. Bezug: Eintragung im Erbbaugrundbuch Blatt 4219. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 26.01.2016. Kienapfel		
2	3	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten Blatt 4219. Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 26.01.2016. Kienapfel		

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):
 -bleiben mangels werteinfluss auftraggemäß unberücksichtigt-

Grundbuchauszug Nr. 2 (Erbbau-Grundbuch)

Grundbuchauszug vom 02.06.2025
 Amtsgericht: Lemgo
 Grundbuch: Dörentrup
 Blatt: 4219

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Amtsgericht Lemgo		Grundbuch von Dörentrup	Blatt 4219	Bestandsverzeichnis			
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c	ha	a	m ²
1	2	3			4		
1		Erbbaurecht an dem in Blatt 529 unter Nr. 3 im Bestandsverzeichnis verzeichneten Grundstück: Hillentrup 6 4 Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Rawaule 5 eingetragen in Abteilung II Nr. 1 auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung. Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur: Veräußerung des Erbbaurechts; Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Reallasten sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nebst deren Inhaltsänderung als weitere Belastung. Eigentümer des belasteten Grundstücks ist: [REDACTED] -Amtsgericht Bielefeld, HRB [REDACTED] -. Bezug: Bewilligungen vom 28.09.2015 (UR-Nrn. 1205/15, Notar Ulrich Hollenberg, Halle) und vom 25.01.2016 (UR-Nrn. 4/16, Notar Henning Hagerah, Halle). Eingetragen und hier vermerkt am 26.01.2016. Kienapfel			49	80	

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Lemgo		Grundbuch von Dörentrup	Blatt 4219	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Erbbauzins in Höhe von sechshundert Euro jährlich - mit Wertsicherungsklausel - für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 529. Es ist eine Vereinbarung über das Bestehenbleiben des Erbbauzinses in der Zwangsversteigerung gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 1 ErbbauRG getroffen. Bezug: Bewilligung vom 28.09.2015 (UR-Nr. 1205/15, Notar Ulrich Hollenberg, Halle). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 26.01.2016. Kienapfel		
2	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer in Blatt 529. Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 26.01.2016. Kienapfel		

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):
 -bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-
Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzungsfläche:	GF:	BGF:	
Wohngebäude (ehem. Schullandheim)	1838 / 1900 / 1930	617	387	1.027	
Summe gesamt:		617 m²	387 m²	1.027 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,08**

GF: (30,62 m x 8,25 m = 252,61 m²) + (11,60 m x 11,60 m = 134,56 m²) = 387,17 m²
 BGF: 387,17 m² + 252,61 m² = 1026,95 m²

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist vom Ursprung her (Einweihung 1838 als Dorfschule) mit einem eingeschossigen Gebäude mit Teilkeller und (mittlerweile) ausgebauten Dachgeschoß in Fachwerkbauweise bebaut. Daran angebaut wurden in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller in Massivbauweise zwei weitere Räume in den Jahren um 1900 bzw. 1930 (im EG zur Nutzung von zwei weiteren Klassenräumen nebst Treppenhaus).

Nach Bauakte erfolgten 1956/1957 Umbauarbeiten zur Nutzung als Schullandheim, 1965 der Einbau einer Ölheizung, 1977 weitere Umbauarbeiten im Schullandheim, 1999 teilweise Dachgeschossausbau sowie Ausbau zus. Aufenthaltsräume und 2017 die Nutzungsänderung zum Wohngebäude.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 18.08.2025 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: XXXXXXXXXXXX als Bewohner und nach seiner Aussage Mitgesellschafter der Eigentümerin, Detlef Korf als Sachverständiger mit seinem Mitarbeiter Philipp Fischer.

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 Eigentümerversetzers zu Grunde.

Wertermittlungstichtag: 24.09.2025

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

- Beglaubigte Kopie aus dem Grundbuch sowie dem Erbbaugrundbuch vom 02.06.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom ...
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Dörentrup über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis
- Altlasten-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.

Im Bewertungsobjekt sind an 4 Personen einzelne Wohnräume zu einer Gesamtmiete von jeweils 500 € vermietet. Darin enthalten sind die jeweiligen Nebenkosten sowie die Mitbenutzungsmöglichkeiten sowohl der Gemeinschaftsräume (Küche, Waschräume, WC's, Musikzimmer etc.) als auch der Aussenanlagen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind in Form von 7 PV-Balkonkraftwerk-Kollektoren und 3 Solarthermie-Kollektoren vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Rechtliche Grundlagen:

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

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

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 km². 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 Zugsanbindung 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 km² 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 in Dorfrandlage.

Grundstück:

Größe:

4.980 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt grenzt nur mit der Zufahrt (ca. 8 m) an die Erschließungsstraße an.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist von der Erschließungsstraße her ansteigend. Die bebaute Fläche ist nahezu eben.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Rawaule“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Bitum-Fahrbahn vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas, 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 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). Plan-Nummer 03 Name Ortsteil Hillentrup Art Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen (§§ 86/39 BauGB) Gemeinde Dörentrup Gemarkung Hillentrup Datum der Bekanntmachung 10.04.1996
Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Lt. schriftlicher Mitteilung des Kreises Lippe vom 20.11.2025 sind Eintragungen im Baulastenverzeichnis nicht vorhanden.

Gebäudebeschreibung Wohngebäude (ehem. Schullandheim)

Baujahr: 1838 bzw. Anbauten um 1900 / 1930
BGF: 1.027 m²
Wohn-/Nutzfläche: 617 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoss in Naturstein und den Geschossen in Ziegelstein (verputzt) bzw. Fachwerkbauweise.

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

Decken: Kellergeschoss und Anbau mit Stahlbetondecken ansonsten Geschosse mit Holzbalkendecken.

Dächer: geneigtes Dach: Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach und Anbau mit Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Ton-Hohlpfanne

Treppen: Naturstiebtreppten einläufig

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als zweiflügelige Holztüre, aufgedoppelt, Sicherheitbeschläge, Gummidichtung umlaufend, sonstige Türen als glatte Türen / als Füllungstüren in Holzzargen, lackiert in weiß (Wohnräume in den Geschossen) bzw. Naturholz, mit/ohne Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall.

Fenster: Holzfenster als Verbundfenster, mit/ohne Sprossen, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, weiß lackiert unterschiedlicher Baujahre bis 2017. EG-Raum 1 mit Schallschutzfenstern Bj. 2000 und Be- und Entlüftungsanlage. Essraum und Raum 3 mit Einfachglasfenstern.

Fußböden: Wohn-/Schlafbereiche überwiegend mit Kork oder Laminat, Flure mit Kunststoffbelag, Sanitäre Räume / Küche Fliesen, Kellerräume mit Zementestrich.

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitäre Räume teilgefließt (EG-Bad deckenhoch gefließt), Küche mit Fliesenspiegel. Nach Aussage des anwesenden Beteiligten erfolgte ab 2015 eine 15 cm-Schurwoll-dämmung über den Wohnräumen.

Sanitäre Einrichtungen: Waschräume mit Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss / Einhebel-Mischer. Duschen mit Duschwannen und Duschvorhang. WC-Räume mit Boden-WC mit Spülkasten. Sanitäröbjekte in weiß. Das EG-Bad verfügt über Wanne (grün), Wachbecken und Stand-WC mit Spülkasten.

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefonanschluss in der Eingangsdiele.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr 2003; Stahlradiatoren / Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage (vorhandene Solarthermieanlage nicht angeschlossen).

Außenanlagen: Befestigte (Bitum) Grundstückszufahrt bis zur Carportanlage. Hauszugang mit 50er-Betonplatten. Gartengrundstück teilweise eingezäunt, befestigte Freifläche, teilweise ungepflegt. Waldähnlicher Baumbewuchs.

Beurteilung: Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden überwiegend durchgeführt, es zeigen sich an jedoch einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

Baumängel und -schäden:

Mauerwerk: Gelöste Aussenwandgefache in der südlichen Fachwerkfassade

Fußböden: Beläge teilweise uneben / mit mittleren bis starken Abnutzungen

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: ja
 Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Teilfläche Wohnbaugrundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)
 Einfluss auf Berechnung: rentierliche Teilfläche
 Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte: ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 4050021

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Dorfgebiet

Geschosszahl I-II Fläche 600 m²

Lagebeurteilung 81

Die abweichende Grundstücksgröße berücksichtige ich gem. Grundstücksmarktbericht mit dem Umrechnungskoeffizienten 78,2

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	387,00 m ²	GFZ zul.:	0,16
Geschossfläche Bestand:	387,00 m ²	GFZ vorh.:	0,16
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: -21,80 %
 Grundstückstiefe: 0,00 %
 Grundstückszuschnitt: 0,00 %
 Sonstiges: 0,00 %

Anpassungsfaktor: 0,782

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	85,00 Euro / m ²
GFZ:	0,08
Faktor:	0,782
Bodenwert (85,00 Euro / m² x 0,782):	66,47 Euro / m²
Grundstücksgröße:	2.479 m ²

Bodenwert gesamt (2.479 m² x 66,47 Euro / m²):	164.779 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	164.800 Euro

Teilfläche Gartengrundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.
Die Wertableitung erfolgt mit 10% aus dem Richtwert von 85 €

Maß der baulichen Ausnutzung:

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	0,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	8,50 Euro / m ²
GFZ:	0,00
Faktor:	1
Bodenwert (8,50 Euro / m² x 1):	8,50 Euro / m²
Grundstücksgröße:	2.501 m ²

Bodenwert gesamt (2.501 m² x 8,50 Euro / m²):	21.259 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	21.300 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m²]	Wert Euro
1	Wohnbaugrundstück	rentierliche Teilfläche	2.479	164.800
2	Gartengrundstück	rentierliche Teilfläche	2.501	21.300

Summe der Teilflächen: 4.980 m²
Fläche aus Objektdaten: 4.980 m²

Summe: 186.100 Euro

davon rentierlich: 186.100 Euro

Sachwert Wohngebäude (ehem. Schullandheim)

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:	Wohnhäuser mit Mischnutzung
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	860,00 Euro/m ²

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:	18,00 %
Ausgangswert:	762,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (August 2025):	134,30
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
134,30 / 0,708 =	189,689

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1838
Jahr des Stichtags:	2025
Alter zum Stichtag:	187 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	15 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	15 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	81,3 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
1027 m ²	x	762,00 Euro/m ²	x	1,8969	=	1.484.464,62 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	47.000,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	1.531.464,62 Euro
Alterswertminderung (81,3 %)	1.245.080,74 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	286.383,88 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):
30.629,29 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (81,3 %):
24.901,61 Euro

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):
1.500,00 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:
7.227,68 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 293.611,56 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 293.600,00 Euro

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

Gebäude: Wohngebäude (ehem. Schullandheim)

Baujahr:	1838
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	187 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-107 Jahre

**Gesamtpunktzahl nach sachverständiger Einschätzung des
Modernisierungsgrades:**

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

2 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Wohngebäude (ehem. Schullandheim)**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Gaubenaufbauten		25.000,00 Euro	1,00	25.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 25.000,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8969 47.422,50 Euro

Neubauwert (gerundet auf 4 Stellen) : 47.000,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Wohngebäude (ehem. Schullandheim)**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Holzunterstand/Gartenhaus		1.000,00 Euro	1,00	1.000,00 Euro
	Balkonkraftwerk		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 1.500,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 1.500,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) : 1.500,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohngebäude (ehem. Schullandheim)	293.600,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	293.600,00 Euro
	Bodenwert (rentierlicher Anteil):	186.100,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	479.700,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	479.700,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	479.700,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt:	479.700,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):	479.700,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungsfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszinssatz (%)
Wohn- u. Nebenräume - teilweise vermietet	4,86	manuell	617,00	3.000,00	36.000,00	4,25

Abweichend zu der gelebten Praxis mit Vermietung von Räumlichkeiten zur monatlichen Gesamtmiete (incl. aller Nebenkosten) habe ich für die Wertermittlung den Ansatz der Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche gewählt. Bei der durchschnittlichen Miete habe ich neben der einfachen Ausstattung mit gemeinsamer Nutzung von Wasch- und WC-Räumen auch die Mitbenutzungsmöglichkeiten der weiteren Gemeinschaftsräume berücksichtigt.

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 36.000,00 Euro
Summe angemessene Miete: 36.000,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	22,50 %	13,13 Euro / W-/NFL	8.100,00 Euro
Verwaltungskosten:	4,00 %	2,33 Euro / W-/NFL	1.440,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,17 Euro / W-/NFL	720,00 Euro
Miet-Reinertrag:		41,72 Euro / W-/NFL	25.740,00 Euro
Miet-Reinertrag:			25.740,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
Wohn- u. Nebenräume -teilweise vermietet	4,25 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 4,25 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
 186.100,00 Euro 7.909,25 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 17.830,75 Euro

Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	4,25 %
Kapitalisierungsfaktor:	10,93
Gebäudeertragswert:	194.890,10 Euro

zzgl. Bodenwert: 186.100,00 Euro
Ertragswert: 380.990,10 Euro
 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 380.990,10 Euro
Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 381.000,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor (Ansatz 10 bis 12-fach): 11,00 396.000,00 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:	186.100 Euro
Sachwert:	479.700 Euro
Ertragswert:	381.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	381.000 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	381.000 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 Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrags geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Rinteln, den 22.12.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 0575196 68 0 - Fax 0575196 68 68

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: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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
Südansicht



Bild: 2 / 16
West-Ansicht des Fachwerkgebäudes (ursprgl. Schule) mit Aussentreppe zur Küche



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 3 / 16

Südansicht mit PV-Balkonkraftwerk und nicht angeschlossenen Solarthermie-Kollektoren



Bild: 4 / 16
Ost-Ansicht



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 5 / 16

Nord-Ansicht



Bild: 6 / 16

Westgiebel und Südseite mit Kellerzugang zur Werkstatt



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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

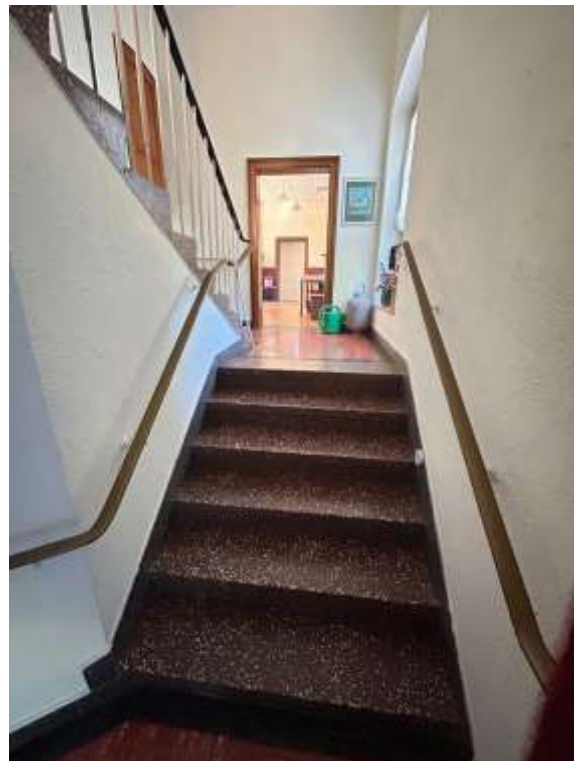
Bild: 7 / 16

Hauseingangsbereich mit Sandsteintreppe in die Erdgeschoss-Etage (rechts zur Küche - geradeaus der Raum 3 - links Treppe zum EG-Anbau und dann weiter ins DG)



Bild: 8 / 16

über weitere Halbetage ins Anbau-Erdgeschoss - geradeaus Raum 2



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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

Bild: 9 / 16

Wachraum Herren mit Duschen



Bild: 10 / 16

OG-Flur mit Treppenhaus und WC (links)



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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

Bild: 11 / 16
DG-Flur



Bild: 12 / 16
Beispiel für Zimmer



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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

Bild: 13 / 16

Gas-Zentralheizung (Bj. 2003) mit Warmwasser-Speicher



Bild: 14 / 16

E-Zählerschrank



Anlage Bilder

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 15 / 16

Fachwerk mit Sanierungsbedarf



Bild: 16 / 16

befestigte Grundstückszufahrt bis zur Carportanlage und waldähnlicher Aussenanlage



Anlage:

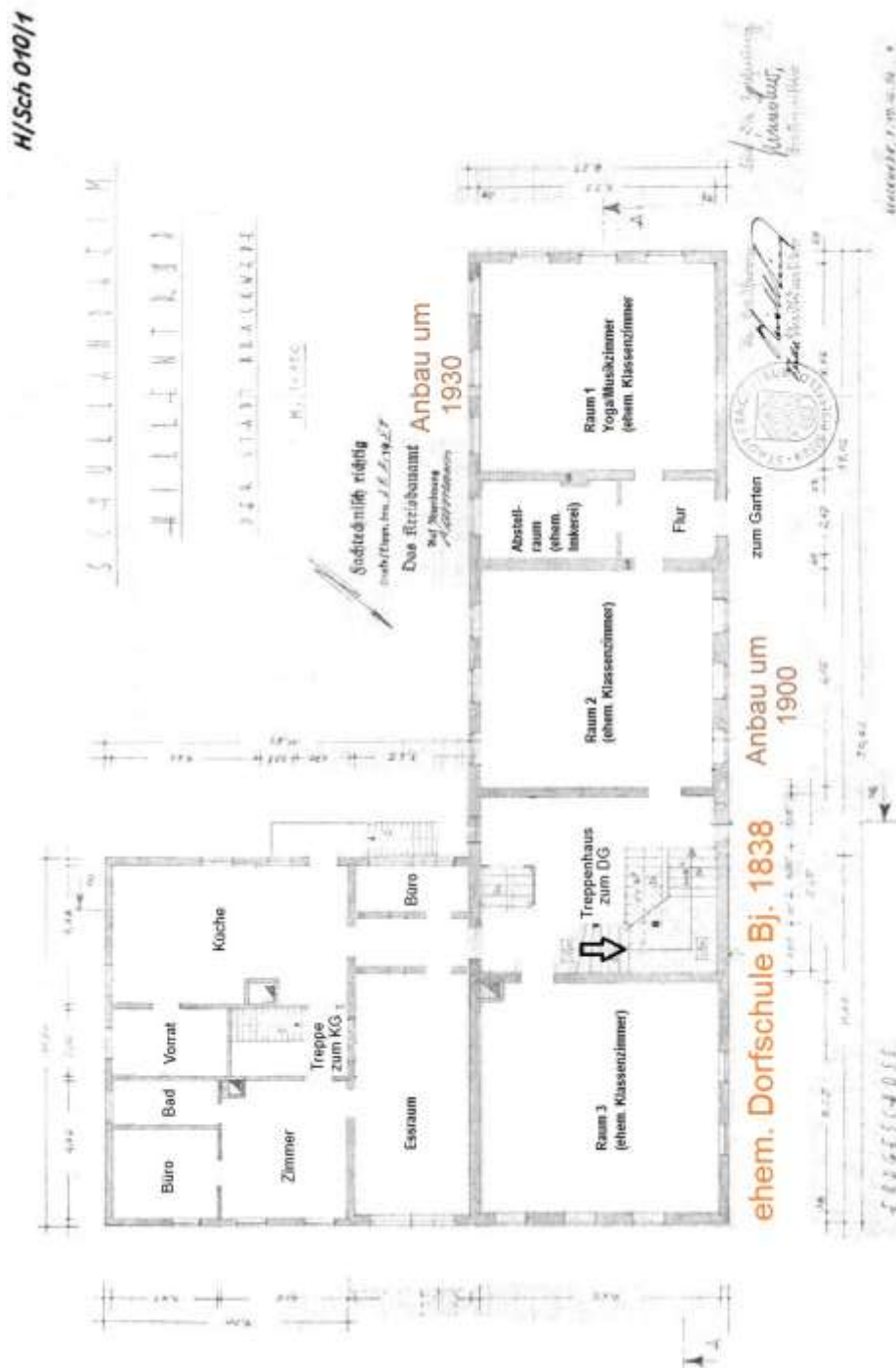
Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

Sachverständiger: Dettlef 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 / 9

Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

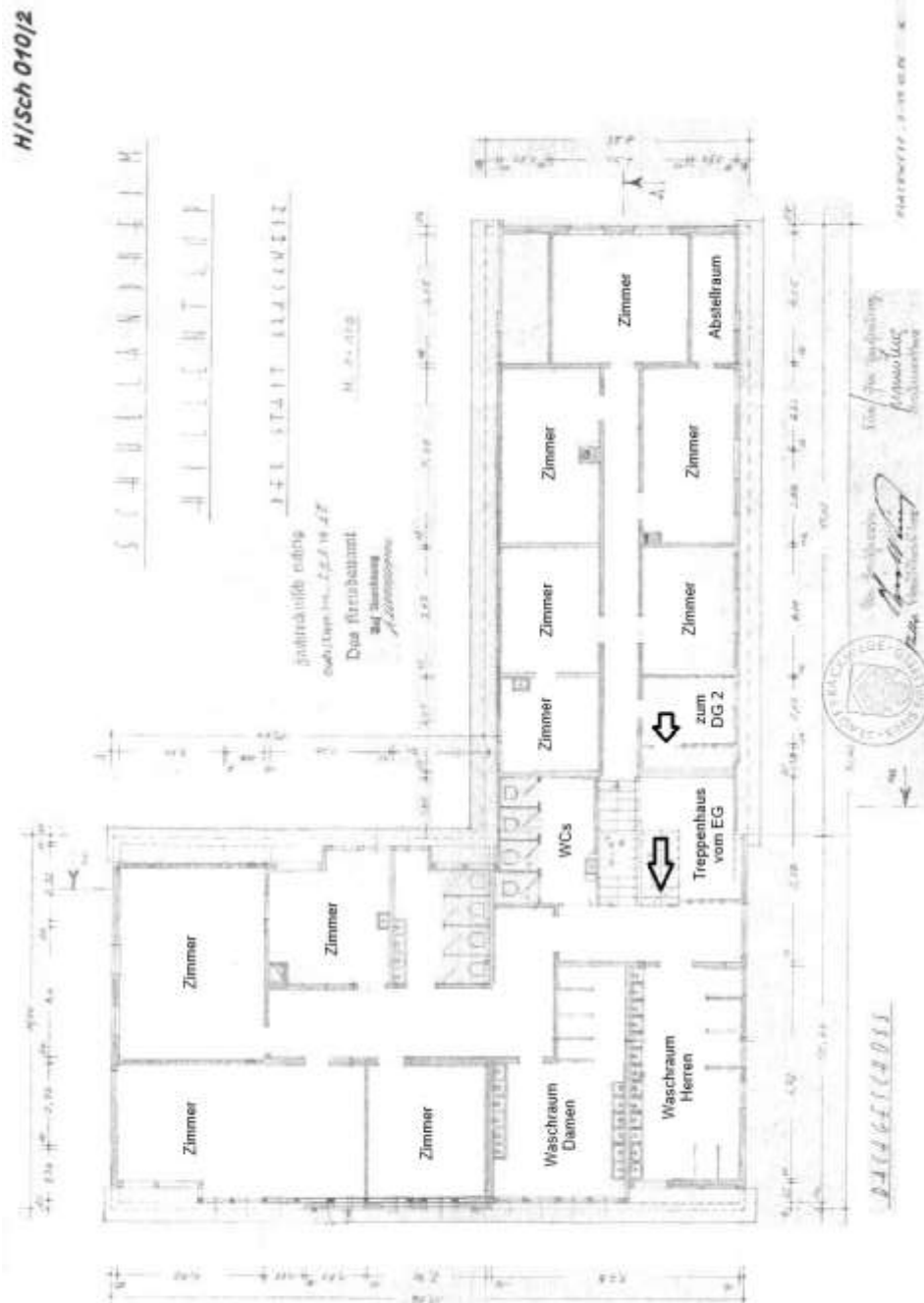
Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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 / 9

Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

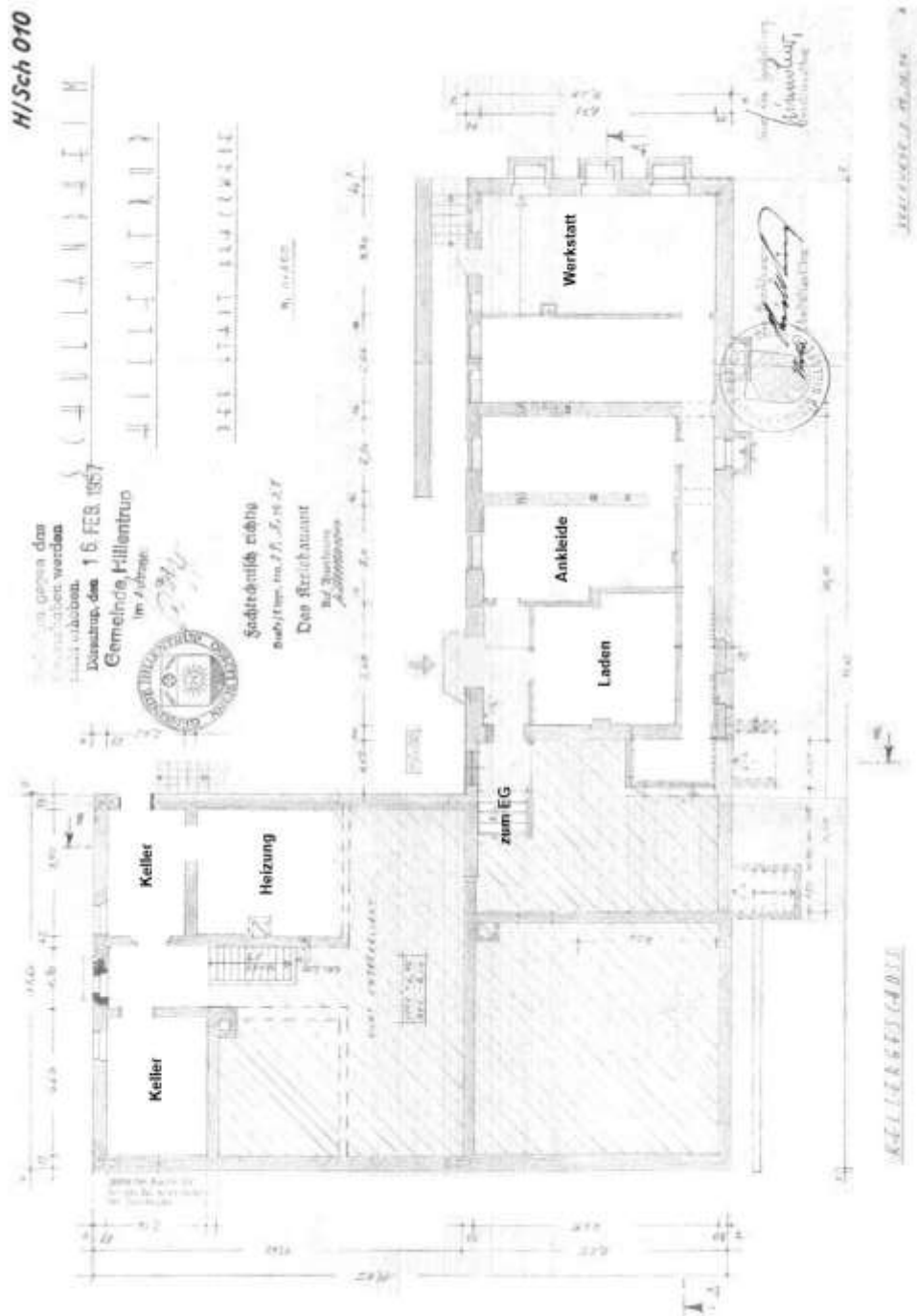
Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

Sachverständiger: Dettel 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 / 9

Grundriss Kellergeschoss



Anlage:

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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 / 9

überschlägige Ermittlung der Wohnfläche

Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss:

Raum 1	6,56 m	x	7,59 m	=	49,790 m ²
Abstellraum	4,46 m	x	2,50 m	=	11,150 m ²
Flur	3,00 m	x	2,50 m	=	7,500 m ²
Raum 2	7,59 m	x	7,00 m	=	53,130 m ²
Treppenhaus	1,60 m	x	3,10 m		
	+ 4,10 m	x	2,30 m		
	+ 5,70 m	x	2,30 m		
	- 1,60 m	x	2,30 m	=	23,820 m ²
Raum 3	7,25 m	x	7,65 m	=	55,463 m ²
Flur	1,60 m	x	3,65 m	=	5,840 m ²
Büro	1,60 m	x	3,65 m	=	5,840 m ²
Speisekammer	3,65 m	x	8,00 m	=	29,200 m ²
Küche	4,38 m	x	7,65 m	=	33,507 m ²
Flur	1,00 m	x	3,65 m	=	3,650 m ²
Zimmer	4,46 m	x	4,05 m	=	18,063 m ²
Büro	2,85 m	x	3,41 m	=	9,719 m ²
Bad	1,40 m	x	3,41 m	=	4,774 m ²
Vorrat	2,10 m	x	3,41 m	=	7,161 m ²

Wohnfläche Erdgeschoss:

318,606 m²

Dachgeschoss:

Zimmer	4,30 m	x	4,00 m	=	17,200 m ²
Zimmer	5,50 m	x	2,75 m	=	15,125 m ²
Zimmer	5,50 m	x	3,00 m	=	16,500 m ²
Zimmer	4,00 m	x	2,75 m	=	11,000 m ²
Zimmer	4,00 m	x	3,00 m	=	12,000 m ²
Zimmer	2,80 m	x	3,00 m	=	8,400 m ²
Flur	12,90 m	x	1,00 m	=	12,900 m ²
zum Dachboden	2,75 m	x	2,00 m	=	5,500 m ²
Treppenhaus	3,80 m	x	2,00 m	=	7,600 m ²
Flur	1,70 m	x	5,70 m	=	9,690 m ²
Waschraum Herren	6,72 m	x	3,35 m	=	22,512 m ²
Waschraum Damen	7,30 m	x	2,30 m		
	+ 4,10 m	x	2,00 m	=	24,990 m ²
WC's	2,90 m	x	4,00 m	=	11,600 m ²
Flur	1,80 m	x	4,70 m	=	8,460 m ²
Flur	7,10 m	x	2,00 m	=	14,200 m ²
Zimmer	3,70 m	x	4,10 m	=	15,170 m ²
WC's	2,00 m	x	3,70 m		
	+ 1,00 m	x	4,10 m	=	11,500 m ²
Zimmer	2,00 m	x	4,10 m		
	+ 2,00 m	x	3,50 m	=	15,200 m ²
Zimmer	4,60 m	x	6,10 m	=	28,060 m ²
Zimmer	2,60 m	x	3,70 m		
	+ 5,20 m	x	4,10 m	=	30,940 m ²

Wohnfläche Dachgeschoss

298,547 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE

617,153 m²

Anlage:

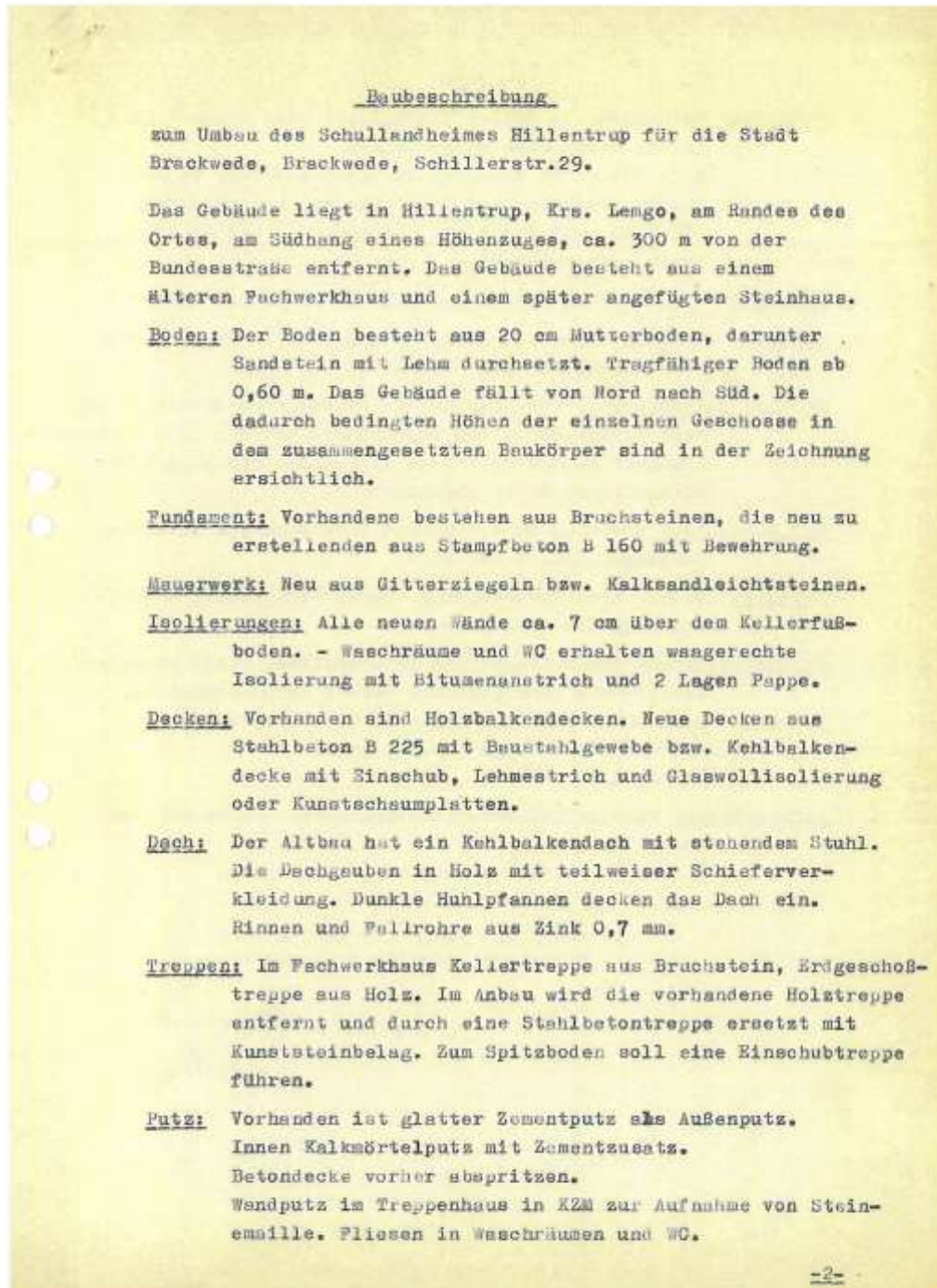
Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 5 / 9

Baubeschreibung zum Umbau ins Schullandheim 1956/1957 (Seite 1 von 2)



Anlage:

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 6 / 9

Baubeschreibung zum Umbau ins Schullandheim 1956/1957 (Seite 2 von 2)

- 2 -

Fußböden: Vorhanden: Im Keller Flachziegel bzw. Bruchsteine;
in den Geschossen Holzfußböden.

Neu: Keller in Stampfbeton mit Z-Estrich; in den
Räumen PVC-Belag auf Holzfußboden, im Speiseraum
PVC-Belag auf Z-Estrich; Treppenhaus und Windfang
Kunststeinplatten.

Fenster: Aus Holz, im Speiseraum Einbau von Blumenfenstern.

Türen: Pällungstüren aus Holz. Eingangstür stark verglast.
Windfangtür als Pendeltür.

Be- und Entwässerung: Anschluß an die öffentliche Wasserleitung.
Neue Leitungen zu den Waschräumen und den WC erforderlich.
Abwasser laufen über eine Kläranlage und werden dem
öffentlichen Kanal zugeführt.

El.-Anschluß: Anschluß an die öffentliche Versorgungsleitung.
Leitungen liegen auf Putz.

Heizung: Bisher Einzelofenheizung. Wasserwärmheizung mit Öl-
feuerung ist vorgesehen.

Anstriche: Wohn- und Schlafräume in Leimfarbe, teils tapeziert.
Treppenhaus Leimfarbe mit Sockel in Steinemalle.
Waschräume und WC in Fliesen bzw. Leimfarbe.
Fenster: Ölfarbe bzw. Naturlacke.
Türen: Ölfarbe.

Außenanlagen: Wege in gefärbten Betonplatten, ebenso auf dem
Freisitz.
Gärtnerische Anlagen um das gesamte Haus.

Brackwede, den 19. Dezember 1956.

Stadtbauamt/Brackwede

K. Korf

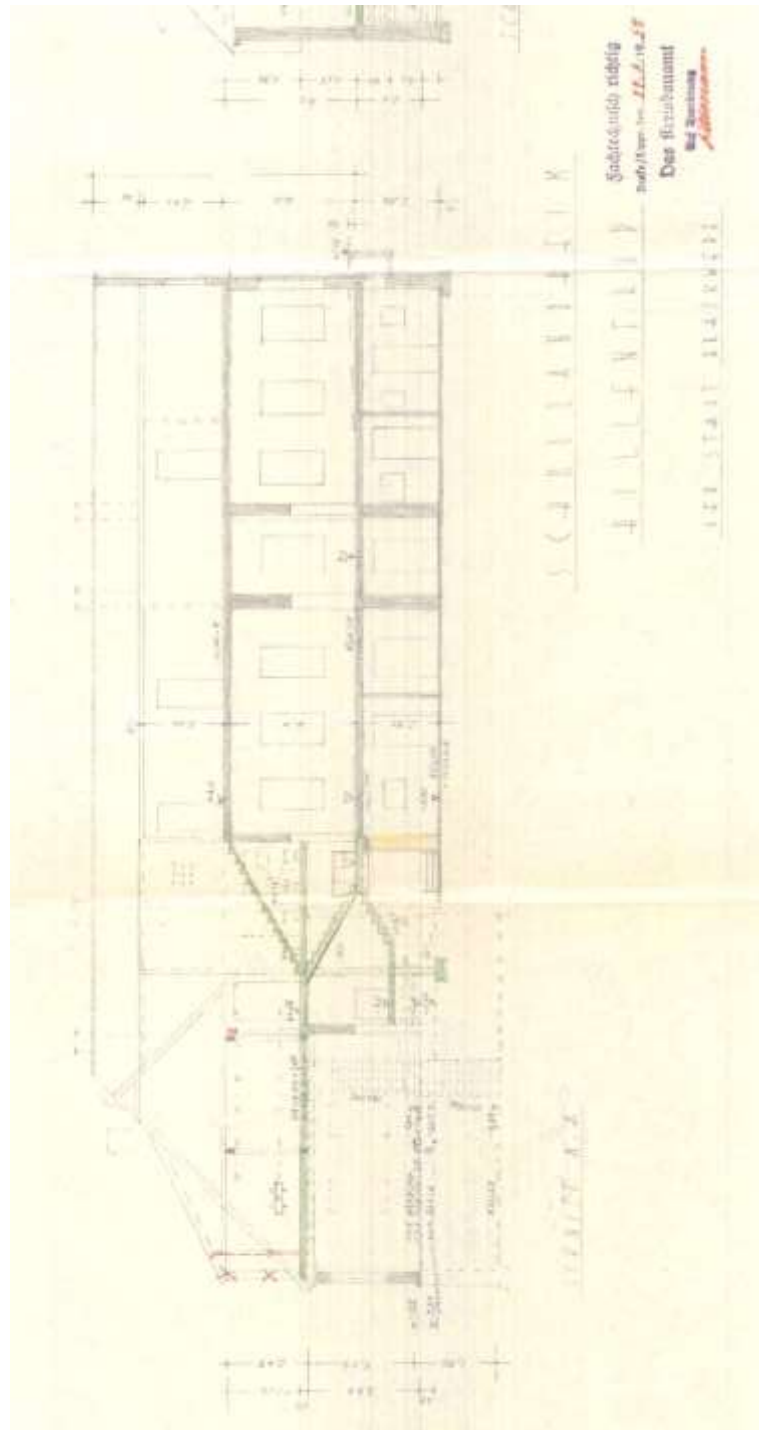
Anlage:

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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 / 9
Schnitt



Anlage:

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 8 / 9

Wertermittlung GB von Dörentrup Blatt 4219 (Erbbaurecht) Seite 1 von 2

Objektdaten

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	02.06.2025
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Dörentrup
Blatt:	4219

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Hillentrup
Flur:	6
Flur / Flurst.:	4
Größe (m²):	4.980
Bestandsverzeichnis:	Details zum Erbbaurecht s. Auszug auf Seite 6

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1	Erbbauzins in Höhe von 600 Euro jährlich .. (Details Auf Seite 7)
Lfd. Nr. 2	Vorkaufsrecht (Details Auf Seite 7)

Ergänzungen Erbbaurecht

Art der Erbbaurecht-Berechnung: Wert des Erbbaurechts

Beginn des Erbbaurechtes:	2016
Ende des Erbbaurechtes:	2115
Dauer des Erbbaurechtes:	unbefristet
Restlaufzeit des Erbbaurechtes:	90 Jahre
Entschädigungsregelung bei Ablauf:	ja in §9 – es ist keine Entschädigung zu zahlen
Tatsächlich gezahlter oder vertraglich geschuldeter Erbbauzins: 600,00 Euro pro Jahr	
<i>(Lt. beim Ortstermin anwesendem Beteiligten ist bisher keine Anpassung erfolgt)</i>	

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes:

Bodenwert des unbelasteten Objektes: 186.100,00 Euro

Marktüblicher Erbbauzinssatz:	4,25 %
Berechnungsmethode:	Wert des Erbbaurechts
Marktübliche Verzinsung des Bodenwertes:	7.909,25 Euro
Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins:	600,00 Euro
Differenz:	7.309,25 Euro
Dauer:	90 Jahre
Zins:	4,25 %
Kapitalisierungsfaktor:	22,97

Kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins (Bodenwert des Erbbaurechts)

167.893,47 Euro

Kapitalisierte Differenz gerundet auf 4 Stellen:

168.000,00 Euro

Anlage:

Objekt: Wohngebäude, Rawaule 5, 32694 Dörentrup

Aktenzeichen: 13 K 11/25

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: 9 / 9

Wertermittlung GB von Dörentrup Blatt 4219 (Erbbaurecht) Seite 2 von 2

Entschädigung bei Vertragsablauf

Ertragswertanteil der Gebäude bei Vertragsende:

Reinertrag:	25.740,00 Euro
abzgl. marktübliche Verzinsung des Bodenwertes:	7.909,25 Euro
Gebäudeertragsanteil:	17.830,75 Euro

Berechnung entfällt, da gemäß nachstehendem Auszug aus dem Erbbaurechtsvertrag im Heimfall keine Entschädigungsleistung fällig wird:

§ 9

Beendigung und Entschädigung

Macht die Grundstückseigentümerin bei einem Erbbaurecht, das überwiegend Wohnzwecken dient, von ihrem Heimfallanspruch gemäß § 8 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, ist von ihr keine Entschädigung für den Wert des Wohnhauses und der baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Übertragung bzw. des Ablaufs zu zahlen.

Ertragswertberechnung - Zu- und Abschläge

Gebäudeertragswert:	194.890,10 Euro
zuzgl. Bodenwert:	186.100,00 Euro
Wert des fiktiven Volleigentums:	380.990,10 Euro
Erbbaurechtskoeffizient:	x 1,000 =
Volleigentum einschl. der dem Erbbaurecht allg. beizumessenden Einflüsse:	380.990,10 Euro
abzgl. Bodenwert des fiktiven unbelasteten Grundstücks:	- 186.100,00 Euro
zuzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts (kapitalisierte Differenz aus marktüblichem und erzielbarem Erbbauzins):	168.000,00 Euro
abzgl. nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen (abgezinst):	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	362.890,10 Euro
Erbbaurechtsfaktor:	x 1,000 =
Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechtes:	362.890,10 Euro
ggf. Marktanpassung:	x 1,000 =
Markangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechtes:	362.890,10 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag

Vergleichswert des Erbbaurechtes:	362.890,10 Euro
Vergleichswert des Erbbaurechtes (gerundet auf 3 Stellen):	363.000,00 Euro