

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Eigentumswohnung Nr. 3 im Obergeschoß mit Carportstellplatz Nr. 3
Bentorfer Str. 5, 32689 Kalletal – Bentorf
durch

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

am 20.10.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 17.09.2025 ermittelt mit

68.000 Euro

Az.: 13 K 12/25

Beschreibung

Objektart: **Eigentumswohnung**

Grundstücksadresse: Bentorfer Str. 5
32689 Kalletal

Grundbuch von Kalletal: Blatt: 5000

Kataster:
Gemarkung: Bentorf
Flur: 6
Flurstück: 92
Größe (m²): 1.550

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo
Am Lindenhaus 2
32657 Lemgo

Eigentümer:
XXXXXXXXXXXX
vertreten durch XXXXXXXXXXXX
als Abwesenheitspfleger
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Grund der Gutachtenerstellung: **Zwangsvorsteigerung**

Verkehrswert: **68.000 Euro**

Wertermittlungsstichtag: **17.09.2025**

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Eigenumswohnung Nr. 3 im OG links.....	11
Energetische Eigenschaften (GEG) Eigenumswohnung Nr. 3 im OG links	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert Eigenumswohnung Nr. 3 im OG links	15
Von den NHK nicht erfasste Bauteile	17
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:	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	17.09.2025
Wertermittlungsstichtag	17.09.2025

Gebäude 1: Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links Baujahr: 1982 (Wiederaufbau nach Brandschaden)	
Wohn- / Nutzungsfläche (Eigentumswohnung)	110,80 m ²

Summe Sachwert gesamt:	69.100 Euro
Rohertrag	5.700,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 1.818,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	16,44
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	10.000,00 Euro
Rechte und Belastungen	begünstigende Schmutzwasserleitungsbaulast
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	613,71 Euro/m ²

Bodenwert (anteilig)	27.800 Euro
Ertragswert	67.900 Euro

Verkehrswert	68.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 12/25
Orstermin:	17.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	17.09.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
vertreten durch XXXXXXXXXXXX
als Abwesenheitspfleger
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Zweck des Gutachtens: Zwangsvorsteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Eigentumswohnung
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bentorfer Str. 5 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	1.550 m ²
Denkmalschutz:	nein
Miteigentumsanteil :	201 / 1000
Erläuterung: ETW 3 im OG links mit Kellerraum u. Carport-Stellplatz	
Summe der Miteigentumsanteile :	201 / 1000
Grundstücksanteil :	311,6 m ²

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom 15.05.2025
Amtsgericht: Lemgo
Grundbuch: Kalletal
Blatt: 5000

Grundbuch (Eintrag Nr: 1, 2 zu 1 und 3 zu 1)

Gemarkung: Bentorf
Flur: 6
Flur / Flurst.: 92
Größe (m²): 1.550
Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 5
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung im Obergeschoß, Nr. 3 des
Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 3 des
Aufteilungsplanes..... (s. Anlage 5)

Die Änderung der Miteigentumsanteile resultiert aus Teilung der WE 4 in WE 4 und WE 4a sowie dem späteren Dachgeschoßausbau im Haupthaus.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 7 gelöscht

Lfd. Nr. 8 Auflassungsvormerkung für XXXXXXXXXXXX, geboren am X.X.XXXX.
Bezug: Bewilligung vom 16.05.2023 (UVZ-Nr. 1022/2023, Notar Jürgen Drees, Paderborn). Eingetragen am 30.05.2023.**Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**

-bleiben mangels Werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche: (Anteil)	GF:	BGF:	
Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links	1982	111	703	135	
Summe gesamt:		111 m²	703 m²	135 m²	

Maß der baulichen Nutzung: **0,45****Kurzbeschreibung des Objektes:**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen, ohne Keller mit ausgebautem Dachgeschoß, in Massivbauweise bebaut. Im eingeschossigen Anbau, mit Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise, sind weitere 2 Eigentumswohnungen vorhanden.

In 1982 erfolgte der Wiederaufbau nach Brandschaden. Details zum Umfang des Brandschadens/Wiederaufbaus gehen aus der Bauakte nicht hervor.

Die Fertigteil-Carportanlage, bestehend aus 4 Doppel- und einem Einfach-Carport der Fa. OSMO/GARD, wurde 1996 erstellt.

Die MAEKER Hausverwaltung GmbH, Bad Salzuflen hat am 23.09.25 die Protokolle der Eigentüerversammlungen 2024 und 2025 per Mail zur Verfügung gestellt. Im Protokoll vom 11.12.24 ist unter Top 3 beschlossen worden, dass jeder Wohnungseigentümer künftig die Kosten aller Maßnahmen zur Erhaltung/ Instandsetzung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster / Balkon-/ Wohnungseingangstüren einschließlich derjenigen für einen Austausch trägt.

Im Protokoll vom 17.09.25 ist unter Top 2 ausgewiesen, dass von den 8 Wohneinheiten seit Monaten nur von 2 Wohneinheiten das geforderte Hausgeld eingeht, die Eigentümer von 3 Wohneinheiten unbekannt verzogen sind und die Gebäudeversicherung durch den Versicherer mangels Beitragszahlung gekündigt worden ist.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 25.08.2025 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 zeitweise, die Mieterin der Bewertungseinheit und Detlef Korf als Sachverständiger.

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Wertermittlungsstichtag: 17.09.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 15.05.2025
- Kopien der Teilungserklärungsurkunden 243/1988 u. 328/1988
- Auszug aus der Flurkarte vom 09.08.2023
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulisten-Verzeichnis

Ein **Energieausweis** lag beim Ortstermin nicht vor, wurde von der Hausverwaltung am 23.09.25 per Mail zur Verfügung gestellt.

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

Die Bewertungseinheit ist mittels unbefristetem Einheitsmietvertrag seit 10.2018 für 475 € (Kaltmiete incl. Carport-Stellplatz **Nr. 8**) zzgl. Nebenkostenabschlag 175 € (für Allgemeinstrom, Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung) vermietet. Auf Basis getrennter Zähler für Strom und Wasser erfolgt hier die direkte Abrechnung mit dem Versorger. Lt. Mieterin wurde eine Kaution in Höhe von 1.425 € gestellt.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

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 - 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). 27 km bis Kreisstadt Detmold. Anbindung in 3 km über Bundesstraße 238 Kalletal - Lemgo bzw. über Autobahn A2 Hannover - Dortmund. Bahnansbindung in Rinteln (18 km) bzw. Lemgo (15 km). Flughafenansbindungen in Hannover (77 km) bzw. Paderborn (72 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Der Ort Bentorf (ca. 950 Einwohner) als einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) bietet mit Sportplatz und Gaststätte sowie der letzten betriebsbereiten Windmühle im Originalzustand eine nur sehr eingeschränkte Infrastruktur. Schulen, Ärzte, Apotheke sowie Infrastruktur für den täglichen befinden sich im 4 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dorfgebiet mit Bushaltestelle vor dem Haus. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehender eingeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe: 1.550 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt ist schieiwinklig, nahezu dreieckig und dreiseitig von Straßen umschlossen.

Bodenverhältnisse:

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

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die „Bentorfer Straße“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen 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:

Es besteht die begünstigende Baulast zum Anschluß an den Schmutzwasserkanal (Anlage 7). Es erfolgt meinerseits keine gesonderte Wertberechnung.

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:

Für das Bewertungsobjekt bestehen keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Gebäudebeschreibung

Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links

Baujahr: 1982 (Wiederaufbau nach Brandschaden)
 BGF: 135 m²
 Wohn-/Nutzfläche: 111 m² (Eigentumswohnung)

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände: Außenwände im Kellergeschoß in Naturstein / Kalksandstein. Alle weiteren Außenwände in Massivbauweise bis 50 cm Wandstärke.

Innenwände: tragend: Kalksandstein MG II
 nicht tragend: Kalksandstein MG II
 Wohnungstrennwand: Kalksandstein MG II

Decken: PVC- bzw. Textilbelag auf schwimm. Estrich und Stahlbeton.

Dächer: Satteldach mit 30° Neigung, Holzkonstruktion mit dunkler Betondachziegeleindeckung.

Treppen: Natursteinbelag auf Stahlbeton, 90 cm hohes Brüstungsgeländer aus Stahl.

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüren (Haupt- und Nebeneingang): aus Holz mit Glasfüllung, einflügelig.
 Innen türen aus Holz in Stahlzarge

Fenster: Holz-Verbundfenster aus 1983 mit Doppelfalz und Isolierverglasung, Rollläden in Kunststoff

Fußböden: Flur, Küche und Bäder: Fliesen
 Rest Wohnung: Laminat auf schwimm. Estrich und Stahlbeton.
 Keller: Beton

Wände und Decken: Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Holzverschalung, Sanitäre Räume deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.

Sanitäre Einrichtungen: Toilette mit Boden-WC und Spülkasten, Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss (über Durchlauferhitzer). Separate Dusche mit Duschkabine in Leichtmetall und Acryltüre

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen.

Heizung: Elektrische Deckenheizung.

Außenanlagen: Sowohl der Zugang zum Haupt- als auch zum Nebeneingang sind mit Waschbetonplatten (50 x 50) befestigt. Die Pkw-Stellplatzflächen sowie die Carportstellplätze sind geschottert. Ansonsten ist die Außenanlage mit Rasenfläche und Lebensbaumhecken angelegt.

Beurteilung: Das Gebäude weist insgesamt einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden jedoch nicht mehr bzw. nur eingeschränkt durchgeführt. Es zeigen sich an einzelnen Bauteilen neben altersbedingten Abnutzungen auch bauliche Schäden, die mittelfristig nachfolgende Reparaturen/Instandsetzungen erfordern:

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß: Putzschäden mit abplatzenden / hohl aufliegenden Putzschichten.

Mauerwerk: Putz-/Mauerwerksschäden durch Feuchte- oder Frosteinwirkung.

Dach: Undichtigkeiten im Dachbereich mit einzelnen Wasserschäden.
Carportabdeckung überwiegend abgängig.

Fenster/Türen: Holzfenster mit abblätternder Lackierung / Anstrich erneuerungsbedürftig.
Undicht schließend teilweise mit Wassereintritt.

Elektro: Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.

Heizung und Warmwasser: Lt. Mieteraussage ist die elektrische Deckenheizung ohne Funktion. Die einzige vorhandene Wärmequelle ist ein mobiles E-Gerät im Eigentum der Mieterin.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links**

Baujahr: 1982
BGF: 135 m²
Wohn-/Nutzfläche: 111 m² (Eigentumswohnung)

Energetische Qualität:

- Energieausweis: Für das Gebäude liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs (Energiebedarfsausweis), ausgestellt am 23.08.2014 (**gültig bis 22.08.2024**) durch Schornsteinfegermeister Marco Sorhage aus Vlotho, vor. Eine Aktualisierung ist lt. Hausverwaltung bisher nicht erfolgt.
- Energieeffizienzklasse: Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht bzgl. des Endenergiebedarfes der Energieeffizienzklasse E (138,9 kWh/m² x a) und des Primärenergiebedarfes der Klasse H (333,4 kWh/m² x a)

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 4080008

Entwicklungsstand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Dorfgebiet

Geschosszahl I-II Fläche 900 m²

Die zum Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksgröße und den Zuschnitt berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 94.

Grundstücksgröße gesamt: 1.550 m² GFZ vorh.: 0,45

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: 95,00 Euro / m²

GFZ: 0,06

Faktor: 0,94

Bodenwert (95,00 Euro / m² x 0,94): **89,30 Euro / m²**

Grundstücksgröße: 1.550 m²

Miteigentumsanteil: 201 / 1000

Bodenwertanteil (1.550 m² x 201 / 1000 x 89,30 Euro / m²): 27.821,41 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): **27.800 Euro**

Sachwert **Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links**

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:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	765,00 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:	19,00 %
Ausgangswert:	677,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Februar 2025):	132,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
132,60 / 0,708 =	187,288

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1982
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	43 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	37 Jahre
erhöht/verkürzt um:	-14 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	23 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	71,3 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
135 m ²	x	677,00 Euro/m ²	x	1,8729	=	171.173,70 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	600,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	171.773,70 Euro
Alterswertminderung (71,3 %)	122.474,65 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	49.299,05 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	5.153,21 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (71,3 %):	3.674,24 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	1.978,97 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	51.278,02 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	51.300,00 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Eingangsüberdachung / -podest -anteilig		300,00 Euro	1,00	300,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 300,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8729 561,87 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : **600,00 Euro**

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Eigentumswohnung Nr. 3 im OG links**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Carportstellplatz Nr. 3		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 500,00 Euro
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 500,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen
 (gerundet auf 0 Stellen) :** **500,00 Euro**

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Eigenumswohnung Nr. 3 im OG links	51.300,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	51.300,00 Euro
	Bodenwert:	27.800,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	79.100,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	79.100,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	79.100,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individueller Ansatz mit Hinweis auf das Kostenrisiko zu unbezahlten Hausgeldern zu 6 Wohneinheiten	- 12,64 %	- 10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -10.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 69.100,00 Euro

**Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 0 Stellen): 69.100,00 Euro**

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
ETW - vermiert	4,20	lt. Mietvertrag	110,80	465,00	5.580,00	3,00

Zwischensumme: 5.580,00 Euro

Carport-Stellplätze: 1 Stpl.
10,00 Euro / Stpl. → 120,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 5.700,00 Euro
Summe angemessene Miete: 5.700,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	25,00 %	12,59 Euro / W-/NFL	1.395,00 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	20,00 %	24,00 Euro / W-/NFL	24,00 Euro
Verwaltungskosten:	5,00 %	2,57 Euro / W-/NFL	285,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,03 Euro / W-/NFL	114,00 Euro
 Miet-Reinertrag:	 35,04 Euro / W-/NFL	 3.882,00 Euro	
Miet-Reinertrag:			3.882,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
eigengenutzt	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	27.800,00 Euro	834,00 Euro
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		3.048,00 Euro
Restnutzungsdauer:	23 Jahre	
Zinssatz:	3,00 %	
Vervielfältiger:	16,44	
Gebäudeertragswert:		50.109,12 Euro
zzgl. Bodenwert:	27.800,00 Euro	
Ertragswert:		77.909,12 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		77.909,12 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	Individueller Ansatz mit Hinweis auf das Kostenrisiko zu unbezahlten Hausgeldern zu 6 Wohneinheiten	- 12,84 %	- 10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -10.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 67.900,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 12,00 68.400,00 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:	27.800 Euro
Sachwert:	69.100 Euro
Ertragswert:	67.900 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	67.900 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	68.000 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 20.10.2025

finanz-domicil

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

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

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

Baubeschreibung:

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

Angaben des Auftraggebers:

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

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

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

Verwendungszweck:

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

Urheberrecht:

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

Haftung gegenüber Dritten:

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

Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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 / 14

Seitenansicht mit Hauseingang



Bild: 2 / 14

Treppenhaus mit Wohnungseingangstür



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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 / 14

Bad



Bild: 4 / 14

Gäste-WC



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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 / 14

Küche



Bild: 6 / 14

E-Unterverteilung im Wohnungsflur



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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 / 14

Waschraum im EG mit separaten Wasseruhren /
WE



Bild: 8 / 14

Kellerflur mit Putzabplatzungen



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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: 9 / 14

Südansicht

(Balkonkraftwerk im Eigentum der Mieterin)



Bild: 10 / 14

Südansicht mit Carportanlage



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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: 11 / 14

Beispiel für Putzabplatzungen im Fassadenbereich



Bild: 12 / 14

Putzabplatzungen im Fassadenbereich zur Eingangstreppe



Anlage Bilder

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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: 13 / 14

Aussenanlage - Stellplatzfläche vorm Haus



Bild: 14 / 14

Aussenanlage - Gartenfläche / rechts Carportanlage mit Schäden im Bereich der Dacheindeckungen



Anlage:

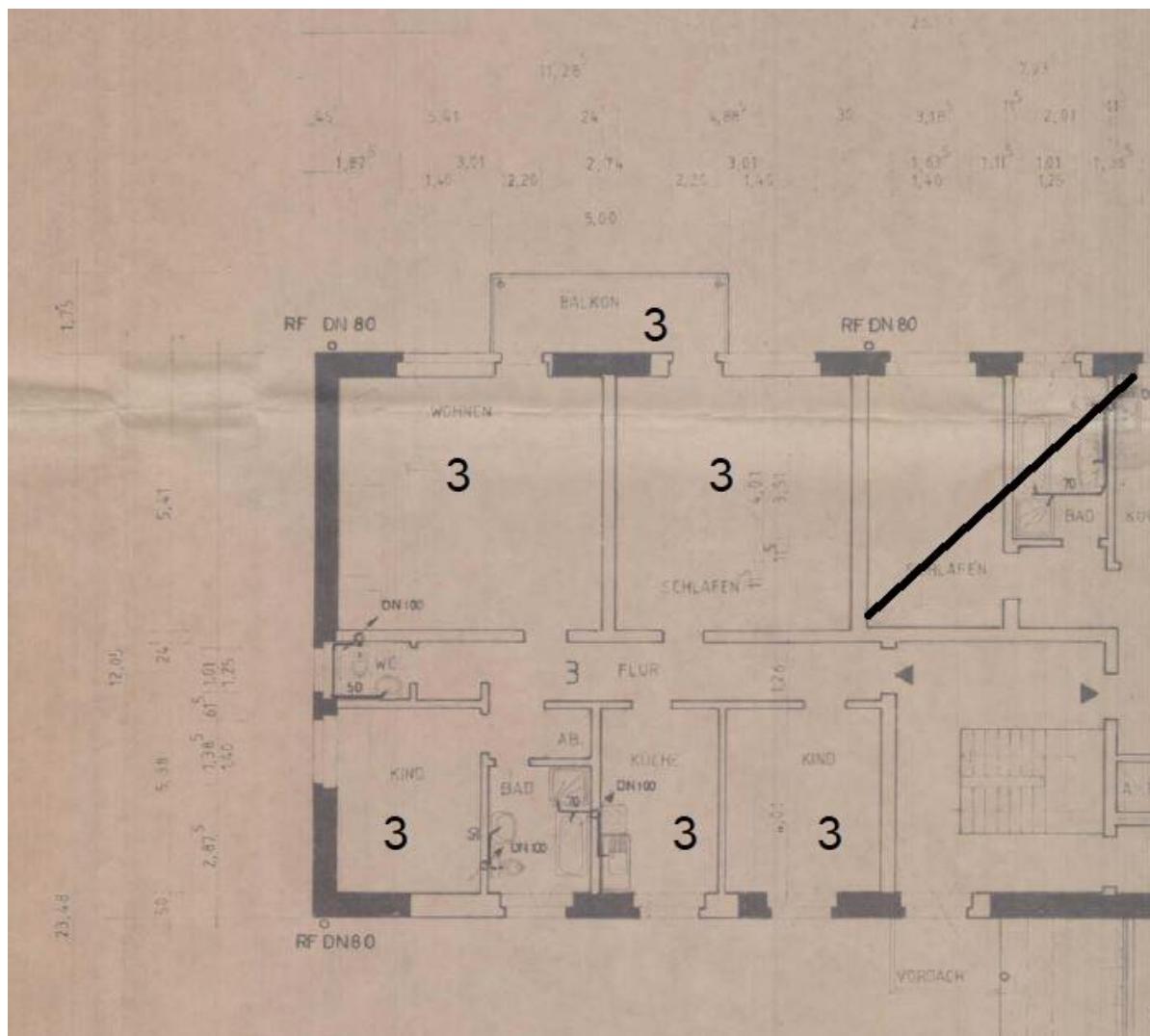
Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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: 1 / 5

ETW Nr. 3 im Obergeschoss (links)



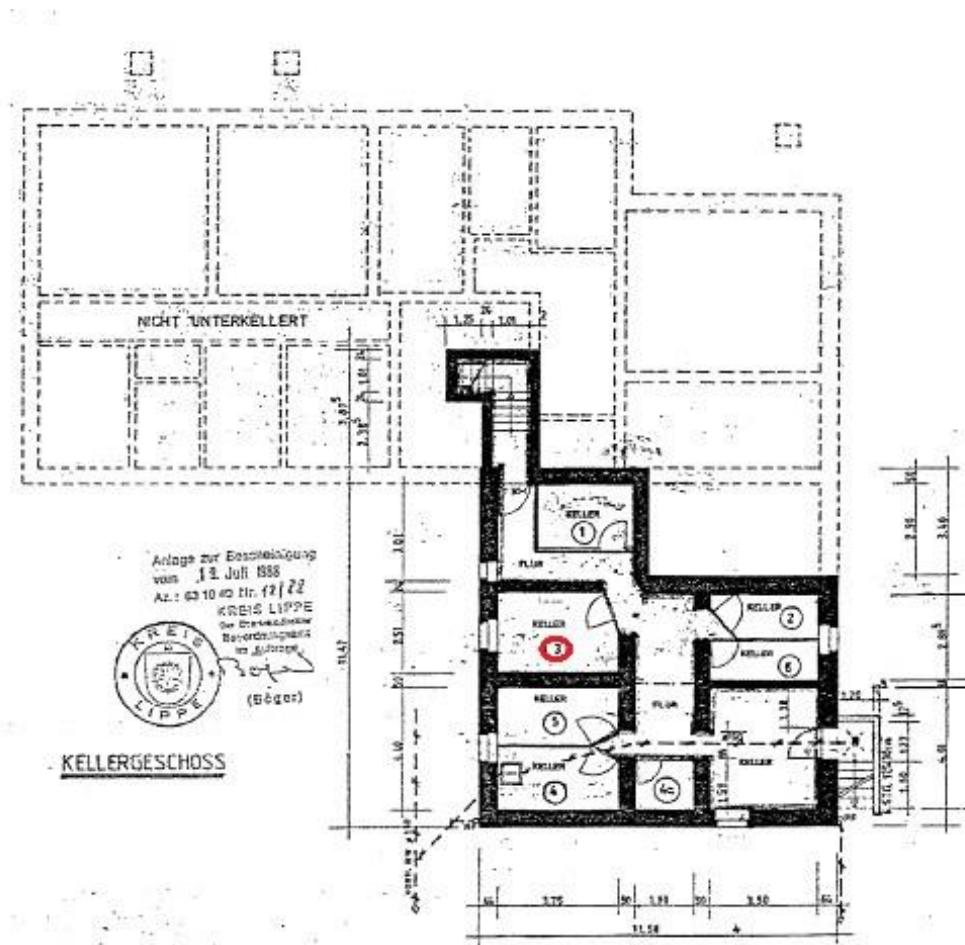
Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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: 2 / 5
Keller Nr. 3



Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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: 3 / 5

Flächenberechnungen zum Haus

Baukostenberechnung

I. Bebaute Fläche:

Hauptgebäude = Bauteil A

Anbau = " B

$$\begin{array}{rcl}
 A = 23,63 \times 12,05 + 11,0 \times 1,87 - 6,88 \times 2,75 & & = 286,35 \text{ m}^2 \\
 B = 11,40 \times 11,43 & & = 130,30 " \\
 \hline
 & & 416,65 \text{ m}^2
 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Keller A/B} = 3,875 \times 1,49 + 1,25 \times 1,49 & = & 7,63 \text{ m}^2 \\
 " B = 11,58 \times 11,47 - 6,10 \times 3,40 & = & 112,08 " \\
 \hline
 & & 119,71 \text{ m}^2
 \end{array}$$

II. Geschosshöhen:

Kellergeschoß = 2,25 m

Auffüllung A = 0,50 m

$$\begin{array}{rcl}
 & \text{A} & \text{B} \\
 \text{Erdgeschoß} & = 2,75 \text{ m} & = 3,25 \text{ m} \\
 \text{Obergeschoß} & = 2,75 \text{ m} & = 0,90 \text{ m (DrempeL)} \\
 \text{Dachgeschoß} & = 0,90 \text{ m (DrempeL)} & \hline
 & 6,40 \text{ m} & 4,15 \text{ m} \\
 " - \text{Rest} & = 2,75 - 0,90 = 1,85 \text{ m} & \\
 \text{Spitzboden A} & = 1,60 \text{ m} & \\
 " B & = 1,30 \text{ m} &
 \end{array}$$

III. Umbauter Raum:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Kellergeschoß} & = 119,71 \times 2,25 & = 269,35 \text{ m}^3 \\
 \text{Auffüllung A} & = 286,35 \times 0,50 - 7,63 \times 0,50 & = 139,36 " \\
 \text{EG+DG+DrempeL (A)} & = 286,35 \times 6,40 & = 1832,64 " \\
 \text{EG+DrempeL (B)} & = 130,30 \times 4,15 & = 540,75 " \\
 \text{DG A} & = 286,35 \times (1,85 + 1,60) / 6 & = 164,65 " \\
 \text{DG A ausgebaut} & = (11,4 + 4,7) / 2 \times \text{i. M. } 13,5 \times 1,85 & = 201,05 " \\
 \text{DG A Gaube} & = 5,5 \times 3,9 \times 1,85 / 2 & = 19,84 " \\
 \text{DG B} & = 130,30 \times (1,85 + 1,60) / 6 & = 64,06 " \\
 \hline
 & & 3231,70 \text{ m}^3
 \end{array}$$

Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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 / 5

Wohnflächenberechnung

Planung · Beratung · Erstellung und Vertrieb von Bauleistungen

R T S GmbH. - An der Kronprinzenbrücke 5 - 4972 Löhne 1 - Telefon 05732/5506

Bauvorhaben : Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses

Bauherr : Bauherriegemeinschaft

Lemann

Bauort : 4925 Kalletal-Harkemissen, Bentorfer Str. 5

Ans 2. P. 82

Wohn- und Nutzflächenberechnung

me

ERDGESCHOSS

Wohnung 1 : analog Wohnung 3 im Obergeschoss

Kinderzimmer	3,26 x 4,01 x 0,97	= 12,68 m ²
"	3,01 x 4,01 x 0,97	= 11,71 "
Küche	2,51 x 4,01 x 0,97	= 9,76 "
Bad	2,01 x 2,76 x 0,97	= 5,38 "
WC	1,51 x 1,26 x 0,97	= 1,22 "
Abstellraum	2,01 x 1,135 x 0,97	= 2,21 "
Schlafzimmer	5,41 x 4,885 x 0,97	= 25,64 "
Wohnzimmer	5,41 x 5,41 x 0,97	= 28,39 "
Terrasse	5,00 x 1,75 x 0,25	= 2,19 "
<u>110,82 m²</u>		

Wohnung 2 :

Wohnzimmer	6,64 x 5,165 x 0,97	= 33,27 m ²
Küche	2,51 x 4,01 x 0,97	= 9,76 "
Bad	2,01 x 3,51 x 0,97	= 6,84 "
Kinderzimmer	6,64 x 2,885 x 0,97	= 18,58 "
Schlafzimmer	(2,385 x 5,29 + 2,135 x 1,785) x 0,97 (Flur)	= 15,93 "
Schlafzimmer	5,41 x 3,185 x 0,97	= 16,71 "
Abstellraum	1,51 x 2,385 x 0,97	= 3,49 "
Terrasse	5,25 x 2,20 x 0,25	= 2,89 "

Anlage:

Objekt: Eigentumswohnung, Bentorfer Str. 5, 32689, Kalletal

Aktenzeichen: 13 K 12/25

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 / 5

Grundbuch-Bestandsverzeichnis - ergänzend ist in der Urkunde vom 24.09.1991 die Stellplatzzuordnung erfolgt