

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 im geschlossenen Rohbauzustand
(und Ackerland-Grundstück)
Mittelstr. 30, 32689 Kalletal – Lüdenhausen
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 14.01.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 16.12.2025 ermittelt mit

30.000 Euro

Az.: 13 K 36/25

Beschreibung

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus		
Grundstücksadresse:	Mittelstr. 30 32689 Kalletal		
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 3167		
Kataster:	Gemarkung:	Lüdenhausen	
	Flur:	7	/ 6
	Flurstück:	94	/ 89
	Größe (m ²):	165	/ 2.064
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo		
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX -je zu ½-Anteil-		
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung		
Verkehrswert:	30.000 Euro	je zu ½-Anteil	15.000 Euro
Davon entfallen auf Flurstück 94 (Wohnhaus)	23.700 Euro	je zu ½-Anteil	11.850 Euro
und auf Flurstück 89 (Acker)	6.300 Euro	je zu ½-Anteil	3.150 Euro
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2025		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung Wohnhaus	11
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Wohnhaus	16
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	18
Ertragswert	19
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	21
Haftungsausschluss	22
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Wohnhaus	23
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzungsfläche Wohnhaus.....	23
Anlage Bilder	24
Anlage Bilder	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage:	30
Anlage:	31

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	16.12.2025
Wertermittlungsstichtag	16.12.2025

Gebäude: Wohnhaus Baujahr: geschätzt um 1900	
Wohn- / Nutzungsfläche	108,00 m ² / 0,00 m ²

Summe Sachwert gesamt:	30.400 Euro
Rohertrag	2.692,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 726,84 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Kapitalisierungsfaktor	4,58
Restnutzungsdauer	5 Jahre
Sachwertfaktor	0,915
Baumängel und Schäden	unbewohnbar im geschlossenen Rohbauzustand
Rechte und Belastungen	KEINE
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	277,78 Euro / m ²

Bodenwert	18.700 Euro
Ertragswert	26.000 Euro

Verkehrswert	30.000 Euro
---------------------	--------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 36/25
Ortstermin:	16.12.2025
Wertermittlungstichtag:	16.12.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX -je zu 1/2-Anteil-
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Mittelstr. 30 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	2
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	2.229 m ² (2 Flurstücke in räumlicher Trennung)
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom Amtsgericht:	21.10.2025 Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	3167
Grundbuch (Eintrag Nr: 3)	
Gemarkung:	Lüdenhausen
Flur:	7
Flur / Flurst.:	94
Größe (m ²):	165
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Mittelstr. 30
Gemarkung:	Lüdenhausen
Flur:	6
Flur / Flurst.:	89
Größe (m ²):	2.064
Bestandsverzeichnis:	Acker, Die Kirchbreite

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 21.10.2025

Eigentümer 10.1:

Name: XXXXXXXXX

Geb.-Datum: XX.XX.XX

Eigentümer 10.2:

Name: XXXXXXXXX

Geb.-Datum: XX.XX.XX

Erläuterung: Auf Grund Auflassung vom 12.11.2019 eingetragen am
28.05.2020.**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nr. 1 bis 7 gelöscht -keine weiteren Eintragungen

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

-bleiben mangels Werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
Wohnhaus	1900	108	151	278	646
Summe gesamt:		108 m²	151 m²	278 m²	646 m³

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das zur Bewertung stehende Flurstück 94 ist mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise bebaut. Nach offensichtlich erfolgtem Rückbau sämtlicher Innenwände und Decken wurde mit Einbau der Kellerdecke und Aufstellung von Innenwänden im Erdgeschoss mit dem Wiederaufbau begonnen. Die Erdgeschossdecke sowie die Treppe ins Obergeschoss sind eingeschalt und mit Bewehrung versehen. Von der Obergeschossdecke ist die Holzbalkenlage nur unvollständig vorhanden.

Das Objekt befindet sich in geschlossenem Rohbauzustand und ist damit derzeit nicht bewohnbar. Zum seinerzeit erfolgtem Dachgeschossausbau liegen in der Bauakte keine Unterlagen vor.

Das ebenfalls zur Bewertung stehende Ackerlandgrundstück befindet sich in Ortsrandlage zwischen Friedhof und Sportplatz. Es wird bewirtschaftet – Details zu getroffenen Vereinbarungen sind nicht bekannt.



Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichtes Lemgo hat mich mit Schreiben vom 11.11.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Die Ortsbesichtigung wurde am 16.12.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: Martin Krause von der DB-Immo im Auftrag der Gläubigerin sowie tel. Abstimmung mit dem Eigentümer und Detlef Korf als Sachverständiger

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen, den Ausführungen des anwesenden Vertreters von Eigentümer und Gläubigerin, auf die vorliegenden Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen bzw. vorliegenden Bauunterlagen.

Wertermittlungstichtag: 16.12.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 21.10.2025
- Auszug aus den tim-online-Flurkarten vom 13.01.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

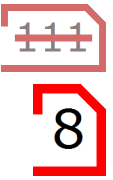
Ein **Energieausweis** lag beim Ortstermin nicht vor.

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

Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt und **Zubehörteile** sind nicht vorhanden.

Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.

Miet- und/oder Pachtverträge wurden nicht geschlossen. Die Landwirtschaftsfläche wird von einem Landwirt aus der Gegend bewirtschaftet – Details zu möglichen Absprachen sind nicht bekannt.



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). Ca. 28 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Rinteln-Detmold bzw. 514 Bad Oeynhausen-Kalletal, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnverbindungen in Rinteln (20 km) bzw. Lemgo (13 km). Flughafenverbindungen in Hannover (80 km) bzw. Paderborn (60 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Lüdenhausen (ca. 1.000 Einwohner auf 7,3 qkm) als einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) bietet entlang der Ortsdurchfahrtsstraße eingeschränkte Infrastruktur für den täglichen Bedarf, einen Kindergarten sowie Bushaltestellen, die fußläufig erreichbar sind. Weitere Infrastruktureinrichtungen mit Schulen, Ärzten, Apotheke und Einkaufsmärkten befinden sich im 7 km entfernten Hohenhausen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal. Das Bewertungsobjekt befindet sich, im ausgewiesenen Mischgebiet, an der Ortsdurchfahrtsstraße. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe: 2.229 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt des Hausgrundstückes ist annähernd dreieckig - eine Bebauung ist erschwert / eingeschränkt dargestellt (zweiseitige Grenzbebauung und eine Seite annähernd Grenzbebauung).

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück ist zur Mittelstraße abfallend.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Mittelstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation mit Trennsystem für Ab- u. Regenwasser) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Die Zufahrt erfolgt über einen von der „Mittelstraße“ (L861) abgehenden und als „Mittelstraße“ weiterführenden Stichweg.

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (11.02 Lüdenhausen-Mitte), der seit 1985 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen: MD (Mischgebiet/Dorfgebiet) II (zweigeschossige Bauweise) 0,4 (GFZ) 0,8 (GRZ) o (offene Bauweise) SD 40-52 Grad (Satteldach mit Neigungswinkel) Drempelhöhe 60 cm / Dacheindeckung rot.

Privates Recht:

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen verzeichnet.

Private Vereinbarungen zum Grundstück sind nach Aussage des Voreigentümers mit dem Eigentümer des östlich gelegenen Flurstückes Nr. 93 getroffen worden. Danach besteht ein unentgeltliches zeitlich unbefristetes Überfahrrecht zu Gunsten des Flurstücks Nr. 93 vom Stichweg „Mittelstrasse“ vorm Haus zur Nutzung als Grundstückszufahrt. Zu Lasten des Flurstückes Nr. 93 ist die unentgeltliche, zeitlich unbefristete Aufstellung des Flüssigas-Miettankes über die östliche Grundstücksgrenze hinaus, im Bereich der angelegten Terrasse, vereinbart.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Baujahr: geschätzt um 1900
BGF: 278 m²
Wohn-/Nutzfläche: 108 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Gebäude aufgrund des Baujahres und der erkennbaren Bauweise vermutlich ohne Fundamentierung

Außenwände: Außenwände in Naturstein

Innenwände: im Erdgeschoss teilweise begonnener Aufbau mit Porotonsteinen

Decken: Kellergeschoss mit Stahlbetondecke / Erdgeschossdecke ist eingeschalt und mit Bewehrung versehen und durch Drehstützen gesichert / Obergeschoss ohne Decke mit unvollständiger Holzbalkenlage.

Dächer: geneigtes Dach: Satteldach ; Konstruktion in Holz ; Eindeckung 1987 mit Betonpfanne

Treppen: Kellertreppe in Beton mit Spaltklinker / Geschosstreppe eingeschalt und mit Bewehrung versehen

Dämmungen: Kellerumfassungen: ohne Feuchtigkeitsisolierung / DG-Isolierung mit 10 cm ALU-Glaswolle aus 1987 / Spitzboden ohne Isolierung

Ausstattung:

Türen: Hauseingangstüre als Holztüre mit Glasausschnitt, keine weiteren Türen vorhanden.

Fenster: Holz- bzw. Kunststofffenster (Aussenfarbe braun) mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Fensterbrett aussen in Naturstein. 2 Fenster im OG sind Holzfenster mit Einfachverglasung.

Fußböden: Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit Gastherme, Baujahr 1994, Typ Vaillant VCW 180 XE 9-18 kw. Zentrale Warmwasserversorgung. Mit Einbau dieser Anlage erfolgte die Querschnittsverminderung eines Schornsteines (Raab EW Einsatzrohr). Der zweite Schornstein war vom Voreigentümer stillgelegt und zur Verlegung von Versorgungsleitungen umgenutzt worden.

Außenanlagen: Grundstückszufahrt und Carportstellplätze sind in Betonsteinen und Hauszugang sowie Terrassenfläche mit Ziegelsteinen befestigt. Die Gartenanlage ist mit Ziersträuchern, einzelnen Bäumen und Rasenfläche angelegt.

Beurteilung: Das Gebäude befindet sich im geschlossenen Rohbauzustand mit begonnener Raumaufteilung im Erdgeschoss und Vorbereitung zur Betonierung der Erdgeschossdecke.

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß:	Feuchtigkeitsschäden mit Putzabplatzungen an den Außenmauern im gesamten Kellerbereich
Mauerwerk:	Außenputz großflächig abplatzend / Putzrisse senkrecht verlaufend

Bodenwertermittlung

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

Teilfläche Hausgrundstück (Flur 7 Flurst. 94):

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 4080028
 Entwicklungszustand Baureifes Land
 Beitragszustand beitragsfrei Nutzungsart Dorfgebiet
 Geschosszahl I-II Fläche 800 m²
 Ich verzichte auf den Zuschlag aufgrund der zum Richtwertgrundstück abweichenden
 Grundstücksgröße wegen des Zuschnittes mit eingeschränkter Bebauungs-/Nutzungsmöglichkeit.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	151,00 m ²	GFZ zul.:	0,92
Geschossfläche Bestand:	151,00 m ²	GFZ vorh.:	0,92
Baurechtsreserve:	0,00 m ²	Reserve:	0,00

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung: individuell

Umrechnungskoeffizient für
 Richtwert: 1,68
 Bewertungsgrundstück: 1,68
 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:	75,00 Euro / m ²
GFZ:	1,68
Faktor:	1
Bodenwert (75,00 Euro / m² x 1):	75,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	165 m ²

Bodenwert gesamt (165 m² x 75,00 Euro / m²):	12.375 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	12.400 Euro

Teilfläche Ackerland (Flur 6 Flurst. 89):

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

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Bodenrichtwertnummer 5301

Entwicklungszustand Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart Acker

Fläche 20000 m² Ackerzahl 55

Die abweichende Bodenqualität (Ackerzahl) und Grundstücksgröße berücksichtige ich mit den Umrechnungskoeffizienten 96 bzw. 93,5.

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: -6,50 %
 Grundstückstiefe: 0,00 %
 Grundstückszuschnitt: 0,00 %
 Sonstiges: -4,00 %

Anpassungsfaktor: 0,8976

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025:	3,40 Euro / m ²
GFZ:	0,00
Faktor:	0,8976
Bodenwert (3,40 Euro / m² x 0,8976):	3,05 Euro / m²
Grundstücksgröße:	2.064 m ²

Bodenwert gesamt (2.064 m² x 3,05 Euro / m²):	6.295 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	6.300 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m ²]	Wert Euro
1	Hausgrundstück (Flur 7 Flurst. 94)	rentierliche Teilfläche	165	12.400
2	Ackerland (Flur 6 Flurst. 89)	unrentierliche Teilfläche	2.064	6.300

Summe der Teilflächen: 2.229 m²
Fläche aus Objektdaten: 2.229 m²

Summe: 18.700 Euro

davon rentierlich: 12.400 Euro

davon unrentierlich: 6.300 Euro

Sachwert Wohnhaus

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 2000
Typ:	EINFAMILIEN- UND WOHNHÄUSER, Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Gebäudestandards:	einfach
Baujahr:	vor 1925
Berechnung:	Minimum
NHK gewählt:	400,00 Euro/m ²
Gewichtung:	prozentual: 74,00 %

Gebäudemix : Gebäudeteil 2

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2000
Typ:	EINFAMILIEN- UND WOHNHÄUSER, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Gebäudestandards:	einfach
Baujahr:	vor 1925
Berechnung:	Minimum
NHK gewählt:	410,00 Euro/m ²
Gewichtung:	prozentual: 26,00 %

Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen (0,90 - 1,00)	→	1,00
Ortsgröße:	keine Angabe	→	1,00
MFH:	keine Angabe	→	1,00
Ø-Wohnungsgröße:	keine Angabe	→	1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Stadt-/Landkreis:	LK Lippe	
		→ 0,886

Baunebenkosten:

zzgl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert:	414,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Index zum Stichtag (August 2025):	134,30
Umbasierungsfaktor 2000 / 2010: 0,708	
134,30 / 0,708 =	189,689

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1900
Jahr des Stichtags:	2025
Alter zum Stichtag:	125 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-45 Jahre
erhöht/verkürzt um:	50 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	5 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	93,8 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
278 m ²	x	414,00 Euro/m ²	x	1,8969	=	218.318,01 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	218.318,01 Euro
Alterswertminderung (93,8 %)	204.782,29 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	13.535,72 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	6.549,54 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (93,8 %):	6.143,47 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	406,07 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	13.941,79 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	13.900,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Wohnhaus	13.900,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	13.900,00 Euro
	Bodenwert (rentierlicher Anteil):	12.400,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	26.300,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: $\times 0,915 =$	24.064,50 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	24.064,50 Euro

Die Berücksichtigung der Restbaukosten und Kosten zur Mängelbeseitigung habe ich über die angesetzte Restnutzungsdauer mit 5 Jahren vorgenommen.

Summe Verfahrenswert gesamt:	24.064,50 Euro
zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	6.300,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	30.400,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungsfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszinssatz (%)
Wohnhaus - unbewohnbar - Ansatz Lagernutzung	2,00	manuell	108,00	216,00	2.592,00	3,00
Pachteinnahme Acker	0,00	manuell	0,00	8,33	100,00	3,00

Zwischensumme: 2.692,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete/Pacht: 2.692,00 Euro
Summe angemessene Miete: 2.692,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	20,00 %	4,99 Euro / W-/NFL	538,40 Euro
Verwaltungskosten:	5,00 %	1,25 Euro / W-/NFL	134,60 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	0,50 Euro / W-/NFL	53,84 Euro

Miet-Reinertrag: 18,20 Euro / W-/NFL 1.965,16 Euro

Miet-Reinertrag: 1.965,16 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
Wohnhaus - unbewohnbar / Ansatz Lagernutzung	3,00 %
Pachteinnahme Acker	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
 12.400,00 Euro 372,00 Euro

Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 1.593,16 Euro

Restnutzungsdauer:	5 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	3,00 %
Kapitalisierungsfaktor:	4,58

Gebäudeertragswert: 7.296,67 Euro

zzgl. Bodenwert: 18.700,00 Euro

Ertragswert: 25.996,67 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 25.996,67 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 Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	18.700 Euro
Sachwert:	30.400 Euro
Ertragswert:	26.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	30.400 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	30.000 Euro

Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

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 Ertrages gerichtet ist.

Rinteln, den 14.01.2026

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenhäuser Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 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 Bestandes 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 Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Wohnhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Geschoss 1 Keller									
Geschoss 1		6,200	8,300	1,000	nein	51,460	2,150	1,000	110,639
Geschoss 2 Erdgeschoß									
Geschoss 2		9,100	8,300	1,000	ja	75,530	2,650	1,000	200,154
Geschoss 3 Obergesch.									
Geschoss 3		9,100	8,300	1,000	ja	75,530	2,350	1,000	177,496
Geschoss 4 Dachgesch.									
Geschoss 4		9,100	8,300	1,000	nein	75,530	4,180	0,500	157,858

Summe KG	51,460
Summe EG	75,530
Summe OG	75,530
Summe DG	75,530

Summe Gebäude:	BGF:	278,050	BRI:	646,147
----------------	------	---------	------	---------

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzungsfläche Wohnhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Nutzungs- fläche (m ²)	Fläche (m ²)
Geschoss 1		
Summe Geschoss 1	ja	0,000
Geschoss 2		
Summe Geschoss 2	nein	54,000
Geschoss 3		
Summe Geschoss 3	nein	54,000
Geschoss 4		
Summe Geschoss 4	ja	0,000

Summe gesamt:	Sonstige Flächen	108,000
	Wohn-/Nutzungsfläche	0,000
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>108,000</u>