

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, Bodenrichtwert-karte etc.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 05261/257-268) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lemgo einsehen.

GUTACHTEN

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

Ferienhaus mit Pkw-Stellplatz

„Zum Grundberg 14, 32699 Extertal“

und

Baugrundstück „Zum Grundberg 15, 32699 Extertal“

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 25.04.2025



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.04.2025 ermittelt mit

117.000 Euro

Az.: 13 K 39/24

Beschreibung

Objektart 1:**Ferienhaus****Grundstücksadresse:**

Zum Grundberg 14, 32699 Extertal

Grundbuch von Extertal:

Blatt: 3347A

Kataster:

Gemarkung: Rott
 Flur: 1
 Flurstücke: 357 / 373
 Größe (m²): 11 / 611

Objektart 2:**Baugrundstück****Grundstücksadresse:**

Zum Grundberg 15, 32699 Extertal

Grundbuch von Extertal:

Blatt: 4573

Kataster:

Gemarkung: Rott
 Flur: 1
 Flurstücke: 374 / 356
 Größe (m²): 483 / 16

Auftraggeber:

Amtsgericht Lemgo
 Am Lindenhaus 2, 32657 Lemgo

Eigentümer je Grundbuch:

XXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXX
-zu ½-Anteil

XXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXX
und
 XXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXX
und
 XXXXXXXXXXXXX
-zu ½-Anteil

Grund der Gutachtenerstellung:

**Zwangsversteigerung
 zur Aufhebung der Gemeinschaft**

Verkehrswert:

117.000 Euro je ½-Anteil 58.500 Euro

Davon entfallen auf das

- Ferienhaus (GB-Blatt 3347A)	94.000 Euro	je ½-Anteil	47.000 Euro
- Baugrundstück (GB-Blatt 4573)	23.000 Euro	je ½-Anteil	11.500 Euro
davon auf Flurstück 374	22.262 Euro	je ½-Anteil	11.131 Euro
davon auf Flurstück 356	738 Euro	je ½-Anteil	369 Euro

Wertermittlungsstichtag:**03.04.2025**

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	8
Ausführliche Objektbeschreibung	10
Gebäudebeschreibung Ferienhaus	12
Bodenwertermittlung.....	13
Sachwert Ferienhaus.....	16
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	20
Sachwert sonstiger Anlagen	21
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	22
Ertragswert	23
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	24
Haftungsausschluss	25
Anlage Bilder	26
Anlage Bilder	27
Anlage Bilder	28
Anlage Bilder	29
Anlage Bilder	30
Anlage:	31
Anlage:	32
Anlage:	33
Anlage:	34
Anlage:	35
Anlage:	36
Anlage:	37
Anlage:	38
Anlage:	39

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	03.04.2025
Wertermittlungsstichtag	03.04.2025

Gebäude: Ferienhaus Baujahr: 1985	
Wohn- / Nutzfläche	84,50 m²

Summe Sachwert gesamt:	116.700 Euro
Rohertrag	7.750,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 4.650,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Vervielfältiger	16,44
Restnutzungsdauer	23 Jahre
Sachwertfaktor	1,000
Baumängel und Schäden	
Rechte und Belastungen	Zu den GB II-Eintragungen erfolgen gesonderte Wertermittlungen
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.112,43 Euro / m²

Bodenwert Hausgrundstück	29.900 Euro
Bodenwert Baugrundstück	23.000 Euro
Ertragswert	89.100 Euro

Verkehrswert	117.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 39/24
Ortstermin:	03.04.2025
Wertermittlungsstichtag:	03.04.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX zu ½-Anteil und XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX gemeinsam mit XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXXX zu ½-Anteil
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Objektangaben:

	<u>Objekt 1</u>	<u>Objekt 2</u>
Objektart:	Ferienhaus	Baugrundstück
Erbbaurecht:	nein	nein
Anschrift:	Zum Grundberg 14 32699 Extertal	Zum Grundberg 15 32699 Extertal
Anzahl Flurst.:	2	2
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	622 m²	499 m²
Denkmalschutz:	nein	

Grundbucheintragungen:**Grundbuchauszug zu Nr. 1**

Grundbuchauszug vom	05.02.2025
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	3347A

Grundbuch (Eintrag Nr: 2)

Gemarkung:	Rott
Flur:	1
Flur / Flurst.:	357
Größe (m²):	11
Bestandsverzeichnis:	Verkehrsfläche, Zum Grundberg

Gemarkung:	Rott
Flur:	1
Flur / Flurst.:	373
Größe (m²):	611
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Zum Grundberg 14

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 bis 2 gelöscht

Lfd. Nr. 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (jede gewerbliche Tätigkeit ist ohne vorherige Zustimmung untersagt) für die Ferienhaus Extertal GmbH & Co.KG in Extertal. Im übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1985 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 5. Juli 1985.

Lfd. Nr. 4 und 5 gelöscht

Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtgericht Lemgo, 13 K 39/24). Eingetragen am 02.12.2024.

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

-bleiben mangels Werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Grundbuchauszug zu Nr. 2

Grundbuchauszug vom	05.02.2025
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Extertal
Blatt:	4573

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Rott
Flur:	1
Flur / Flurst.:	374
Größe (m²):	483
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Zum Grundberg 15

Grundbuch (Eintrag Nr: 2)

Gemarkung:	Rott
Flur:	1
Flur / Flurst.:	356
Größe (m²):	16
Bestandsverzeichnis:	Verkehrsfläche, Zum Grundberg

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
- Lfd. Nr. 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Ferienhaus Extertal Bauträger GmbH & Co.KG in Extertal. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis zur Höhe von Einhunderttausend Deutsche Mark nebst bis zu zwanzig vom Hundert Jahreszinsen ab Eintragung der jeweiligen Grundpfandrechte und nebst einer einmaligen Nebenleistung von bis zu zehn vom Hundert. Gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 3.Dezember 1998.
- Lfd. Nr. 3 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für die Ferienhaus Extertal Bauträger GmbH & Co.KG in Extertal. Vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis zur Höhe von Einhunderttausend Deutsche Mark nebst bis zu zwanzig vom Hundert Jahreszinsen ab Eintragung der jeweiligen Grundpfandrechte und nebst einer einmaligen Nebenleistung von bis zu zehn vom Hundert. Gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 4 eingetragen am 3.Dezember 1998.
- Lfd. Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen gewerblicher Tätigkeit und der Änderung der Rahmenbepflanzung) für die Freizeitpark Extertal Betriebsgesellschaft mbH in Extertal. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Juni 1998 (Urk.R.Nr. 395/98 des Notars D. Grafflage, Emsdetten) gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nrn. 2 und 3 eingetragen am 3. Dezember 1998.
- Lfd. Nr. 5 gelöscht
- Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtgericht Lemgo, 13 K 39/24). Eingetragen am 02.12.2024.

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzfläche:	GF:	BGF:	BRI:
Ferienhaus	1985	85	91	91	235
Summe gesamt:		85 m²	91 m²	91 m²	235 m³

Kurzbeschreibung des Objektes:

Zur Bewertung stehen sowohl ein bebautes als auch ein unbebautes Grundstück. Beide Grundstücke bestehen jeweils aus 2 Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Das (bebaute) Bewertungsgrundstück ist mit einem Ferienhaus in eingeschossiger Bauweise, ohne Keller, mit flachgeneigtem (nicht ausbaufähigem) Dachgeschoß in Holzständerwerkbauweise sowie einem Holzgartenhaus bebaut.

Das (unbebaute) Bewertungsgrundstück ist mit einem abgängigen Holzgartenhaus nebst abgängiger Holzterrasse bebaut. Ein Grundstückszugang ist nicht angelegt und auf Grund der Hanglage nur erschwert möglich.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Lemgo hat mich mit Schreiben vom 04.02.2025 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:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen: XXXXXXXX als Bewohnerin und Miteigentümerin, XXXXXXXX als Miteigentümer und Detlef Korf als Sachverständiger.

Bemerkungen:

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

Wertermittlungstichtag: 03.04.2025

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

- Kopien der Auszüge aus den Grundbüchern vom 05.02.2025
- Auszug aus der Flurkarte vom 11.03.2025
- Bauzeichnungen aus den Bauakten der Gemeinde Extertal
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Extertal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

Die Vorlage eines **Energieausweises** ist aufgrund der Eigenschaft „Ferienhaus“ nicht vorgeschrieben.

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

Das Ferienhaus sowie das Baugrundstück sind zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Miet-/Pachtverträge wurden nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind in Form des Einzelofens (Holz) vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

Rechtliche Grundlagen:

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

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

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen (Kreis Lippe) unmittelbar angrenzend an Niedersachsen (Kreis Schaumburg). 35 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnanbindungen in Rinteln (12 km) bzw. Hameln oder Lemgo (je 20 km). Flughafenbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 70 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die Ortschaft Rott (ca. 340 Einwohner auf 7,3 km² Fläche) ist eine der 12 Ortsteile der Gemeinde Extertal (ca. 11.000 Einwohner). Rott liegt zentral zwischen der schaumburger Stadt Rinteln und Bösingfeld, dem Zentralort der Gemeinde Extertal mit Verwaltungssitz (je 10 km). Im Orts-/Nahbereich sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Ärzte u. Apotheken sind im Umkreis von 6 bis 10 km erreichbar. Der Ort zeichnet sich durch seine ländliche Höhenlage (180 bis 230 m ü.d.M.) mit einer Vielzahl ausgebauter Wanderwege und schönen Fernsichten aus. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ferienpark Extertal mit gleichartiger Umgebungsbebauung angrenzend an Land- u. Forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Grundstück:

Größe:

1.121 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück (Flurstücke 373 und 357) hat eine Straßenfrontlänge von ca. 21 m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 30 m.

Das Grundstück (Flurstücke 374 und 356) hat eine Straßenfrontlänge von ca. 19 m, bei einer mittleren Tiefe von ca. 26 m.

Der Zuschnitt ist jeweils annähernd rechteckig.

Bodenverhältnisse:

Die bebaute Oberfläche des Grundstücks (Flurstücke 373 und 357) ist eben, in südöstlicher Richtung stark abfallend und liegt ca. 3,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße „Zum Grundberg“. Das unbebaute, bzw. nur mit einem abgängigen Holzgartenhaus bebaute, Grundstück (Flurstücke 374 und 356) ist im oberen Teil geneigt in südöstlicher Richtung stark abfallend und liegt ca. 2,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Grundberg“. Diese ist in ortsüblicher Weise mit Bitum-Fahrbahn vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telefon und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „10/01 Feriengebiet Rott“. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende

Festsetzungen:

SW I o S mit GRZ 0,3 und GFZ 0,2

- und anderes

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

Aufgrund des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondernutzungsgebietes „Erholung“ ist die künftige Nutzung als Dauerwohnsitz ausgeschlossen.

Privates Recht:

Im Baulastenverzeichnis ist, gemäß tel. eingeholter Auskunft, keine Eintragung vorhanden.

Gebäudebeschreibung **Ferienhaus**

Baujahr: 1985
BGF: 91 m²
Wohn-/Nutzfläche: 85 m²

Bauweise und Konstruktion:

Gebäudebeschreibung gemäß Anlagen 3 bis 7

Ausstattung:

Türen:	Haustüre und Innentüren in Holz
Fenster:	Holzfenster überwiegend mit Dreifachverglasung / Terrassentüren, Küchenfenster (Verbundfenster 1996), Wintergarten (Isolierglas 2002).
Fußböden:	Schlafräume mit Textilbelag (Sisal), das Bad mit Fliesen und der Wohn-/Essbereich sowie Küche mit Laminat
Wände und Decken:	Holz vertäfelt in Naturholz
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Waschbecken, Stand-WC und Dusche
Elektroinstallation:	Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum.
Heizung:	Gebäude ausgestattet mit Einzelofenheizung (Holz - Bj. 2012), Bad mit E-Infrarothzg. (Bj. 2021), Warmwasserversorgung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer (Bj. 2011)
Außenanlagen:	Die Haus-Zugangstreppe in Basalt-Kopfsteinpflaster wurde als gemeinsamer Zugang zu den Hausnummern 13 und 14 auf der Grundstücksgrenze erbaut. Der Zugang zum Ferienhaus ist in Betonplatten, die Terrasse vorm Hauseingang in Holz und die weiteren Terrassen (vorm Wintergarten und gartenseitig) in Ziegelsteinen befestigt.
Beurteilung:	Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden überwiegend durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau. Es stehen Malerarbeiten im Innenanstrichbereich der Fenster und Türen an.

Baumängel und -schäden:

Bodenwertermittlung

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

Teilfläche Hausgrundstück (Flurst. 357 u. 373):

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 4060037
 Entwicklungszustand Baureifes Land
 Beitragszustand beitragsfrei
 Nutzungsart Sonderbaufläche
 Geschosszahl I-II Fläche 100 - 10000 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	74,00 m ²	GFZ zul.:	0,12
Geschossfläche Bestand:	74,00 m ²	GFZ vorh.:	0,12
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:	48,00 Euro / m ²
GFZ:	0,15
Faktor:	1
Bodenwert (48,00 Euro / m² x 1):	48,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	622 m ²

Bodenwert gesamt (622 m² x 48,00 Euro / m²):	29.856 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	29.900 Euro

Teilfläche Baugrundstück (Flurst. 374 u. 356):

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 4060037

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Sonderbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 100 - 10000 m²

Die Rückbau- und Entsorgungskosten des vorhandenen abgängigen Holzgartenhauses mit Holzterrasse berücksichtige ich mit einem Abschlag von 1.000 € unter Pos. „Sonstiges“.

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: -4,00 %

Anpassungsfaktor: 0,96

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2025: 48,00 Euro / m²

GFZ: 0,00

Faktor: 0,96

Bodenwert (48,00 Euro / m² x 0,96): 46,08 Euro / m²

Grundstücksgröße: 499 m²

Bodenwert gesamt (499 m² x 46,08 Euro / m²): 22.994 Euro

Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 23.000 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m²]	Wert Euro
1	Hausgrundstück (Flurst. 357 u. 373)	rentierliche Teilfläche	622	29.900
2	Baugrundstück (Flurst. 374 u. 356)	unrentierliche Teilfläche	499	23.000

Summe der Teilflächen: 1.121 m²
Fläche aus Objektdaten: 1.121 m²

Summe: 52.900 Euro

davon rentierlich: 29.900 Euro
davon unrentierlich: 23.000 Euro

Sachwert Ferienhaus

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:	Einfamilienhäuser freistehend, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 211,60 Euro

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 138,00 Euro

Beschreibung:	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 106,97 Euro

Beschreibung:	Einfachverglasung; einfache Holztüren
NHK:	920,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil:	0,50

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil:	0,50

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 106,97 Euro

Beschreibung: Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen

NHK: 920,00 Euro (Standardstufe 1)

Anteil: 0,50

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

NHK: 1.025,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 0,50

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 101,20 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

NHK: 920,00 Euro (Standardstufe 1)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 51,25 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

NHK: 1.025,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 87,52 Euro

Beschreibung: einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge

NHK: 920,00 Euro (Standardstufe 1)

Anteil: 0,50

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

NHK: 1.025,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 0,50

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 82,80 Euro

Beschreibung: Einzelöfen, Schwerkraftheizung

NHK: 920,00 Euro (Standardstufe 1)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 58,35 Euro

Beschreibung: sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein
Fehlers tromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen
teilweise auf Putz

NHK: 920,00 Euro (Standardstufe 1)
 Anteil: 0,50

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
 NHK: 1.025,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,50

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 61 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 1,2
NHK errechnet: 944,68 Euro

NHK gewählt: 944,68 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

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

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
 Ausgangswert: 837,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Basis: 2021 = 100
 Index zum Stichtag (Jahreswert 2024): 129,80
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709
 129,80 / 0,709 = 183,075

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1985
 Stichtag: 2025
 Alter zum Stichtag: 40 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 60 Jahre
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
 Restnutzungsdauer rechn.: 23 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 23 Jahre
 Berechnungsauswahl: linear
 Minderung / Alter: 61,7 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
91 m²	x	837,00 Euro/m²	x	1,8307	=	139.438,93 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	139.438,93 Euro
Alterswertminderung (61,7 %)	86.033,82 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	53.405,11 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (6,00 % vom Sachwert):	8.366,34 Euro
--	---------------

Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	2.000,00 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	10.366,34 Euro
--	----------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	63.771,45 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	63.800,00 Euro

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

Gebäude: Ferienhaus

Baujahr:	1985
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	40 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 4 von 20**kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	23 Jahre
---------------------------------	----------

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Ferienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	KFZ-Stellplatz		1.000,00 Euro	1,00	1.000,00 Euro
	Holz-Gartenhaus		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro
	Einzelofen		500,00 Euro	1,00	500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 2.000,00 Euro

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

2.000,00 Euro

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

2.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Ferienhaus	63.800,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	63.800,00 Euro
	Bodenwert (rentierlicher Anteil):	29.900,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	93.700,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =	93.700,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	93.700,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt:	93.700,00 Euro
	zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):	23.000,00 Euro
	Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	116.700,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)
Ferienhaus -eigengenutzt-	7,64	manuell	84,50	645,83	7.750,00	3,00

Die Kalkulation der Mieteinkünfte nehme ich auf Basis nachfolgender Schätzung vor:

90 Tage-Vermietung in der Nebensaison á 50 €/Tag = 4.500 €/Jahr

50 Tage-Vermietung in der Hauptsaison á 65 €/Tag = 3.250 €/Jahr

Zwischensumme: 7.750,00 Euro

Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 7.750,00 Euro

Summe angemessene Miete: 7.750,00 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten: 20,00 % 18,34 Euro / W-/NFL 1.550,00 Euro

Instandhaltungskosten: 20,00 % 18,34 Euro / W-/NFL 1.550,00 Euro

Verwaltungskosten: 20,00 % 18,34 Euro / W-/NFL 1.550,00 Euro

Miet-Reinertrag: 36,69 Euro / W-/NFL 3.100,00 Euro

Miet-Reinertrag: 3.100,00 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Ferienhaus -eigengenutzt-	3,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
29.900,00 Euro 897,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 2.203,00 Euro

Restnutzungsdauer: 23 Jahre

Zinssatz: 3,00 %

Vervielfältiger: 16,44

Gebäudeertragswert: 36.217,32 Euro

zzgl. Bodenwert: 52.900,00 Euro

Ertragswert: 89.117,32 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 89.117,32 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 89.100,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 12,00 93.000,00 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 Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	52.900 Euro
Sachwert:	116.700 Euro
Ertragswert:	89.100 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	116.700 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	117.000 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:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

Rinteln, den 25.04.2025

finanz-domicil

Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenlager Str. 11, 31737 Rinteln
Tel. 05751/96 68 0 - Fax 05751/96 68 66

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 Bilder

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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 / 9

Westansicht mit Terrasse vorm Wintergarten



Bild: 2 / 9

Nordansicht



Anlage Bilder

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Bild: 3 / 9

Aussenanlage



Bild: 4 / 9

Ost-/Südostansicht mit Zuwegung zum Hauseingang



Anlage Bilder

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Bild: 5 / 9

gemeinsame Zugangstreppe als Grenzüberbauung
mit Haus-Nr. 13 (grenzverlauf in Mitte der Treppe)
zum Haus Nr. 14



Bild: 6 / 9

Blick von der Erschließungsstraße - gemeinsame
Zugangstreppe als Grenzüberbauung mit Haus-Nr. 13
und Pkw-Stellplatz auf Flurstück 373



Anlage Bilder

Objekt: Baugrundstück, Zum Grundberg 15, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Bild: 7 / 9

Ansicht Baugrundstück von der Erschließungsstraße



Bild: 8 / 9

Baugrundstück mit Aussicht



Anlage Bilder

Objekt: Baugrundstück, Zum Grundberg 15, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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 / 9

abgängiges Holzghartenhaus mit abgängiger Holzterrasse auf dem Baugrundstück



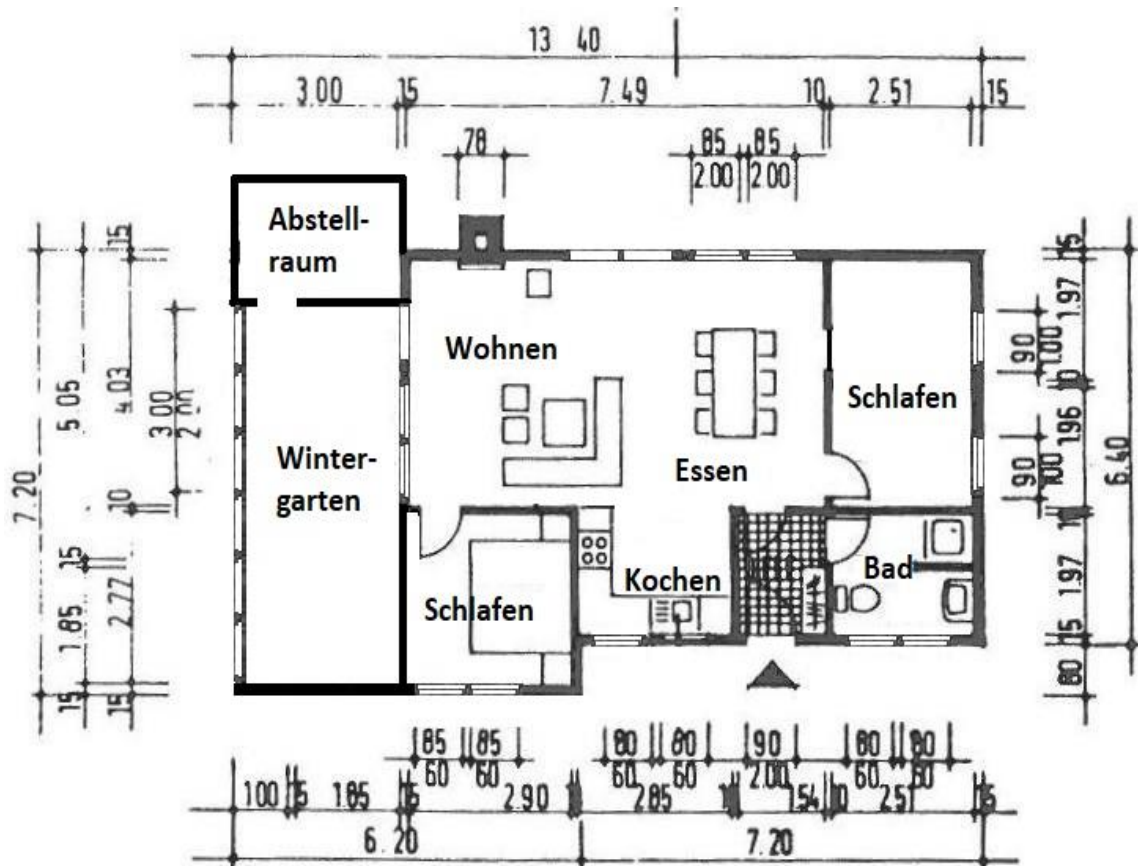
Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Anlage: 1 / 9
Grundriss



Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Wohnflächenberechnung

Objekt: Ferienhaus Rott Typ "Venus" 32699 Extertal-Rott

WOHNFLÄCHE

Wohn/Esszimmer	7,490 m	x	4,030 m	=	30,185 m ²
Schlafzimmer	2,900 m	x	2,770 m	=	8,033 m ²
Kochen	2,070 m	x	2,850 m	=	5,900 m ²
Diele	1,540 m	x	1,970 m	=	3,034 m ²
Bad	2,510 m	x	1,970 m	=	4,945 m ²
Schlafzimmer	2,510 m	x	4,030 m	=	10,115 m ²
Wintergarten	2,850 m	x	6,000 m	=	17,100 m ²
Abstellraum	2,850 m	x	1,850 m	=	5,273 m ²
GESAMTWOHNFLÄCHE					84,58 m²

Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Anlage: 3 / 9

Baubeschreibung Seite 1

Blatt 1

Baubeschreibung (gemäß § 4 BauVorVO)

☒ zum Bauantrag vom ☐ zur Bauanzeige vom

Zutreffendes bitte ankreuzen; im übrigen Beschreibung nur, soweit aus den sonstigen Bauvorlagen nicht erkennbar.

Bauherr	
Baugrundstück (Gemeinde, Straße, Hausnummer) Extertal, Sonnenbrink	
Vorhaben, Art und Nutzung Neubau eines Ferienhauses Typ " Venus "	

Nr.	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
1.	Grundstück	
1.1.	Grundstückbeschaffenheit, Oberfläche und bisherige Nutzung	Ackerfläche
1.2.	Baugrund (DIN 1054)	Mergel / Sandboden
1.3.	Sonstige Angaben zur Lage, z. B. Schutzzonen, Immissionen	/
2.	Erschließung	
2.1.	Zuwegung zum Grundstück und Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche	☐ Bundesstraße Nr. _____ ☐ Landstraße Nr. _____ ☐ Kreisstraße Nr. _____ ☐ Gemeindestraße ☐ sonst. öffentl. Straße/Weg ☒ Privatweg ☐ unmittelbar angrenzend ☐ über fremdes Grundstück ☐ öffentl.-rechtlich gesichert ☐ privatrechtlich gesichert ☐ befahrbar ☒ Befahrbarkeit bis _____ gesichert
2.2.	Grundstücksentwässerung	☐ Sammelkanalisation ☐ Kleinkläranlage ☒ sonstige Anlage ☐ vorhanden ☐ fertiggestellt bis _____
2.3.	Trinkwasserversorgung	☒ zentrale Wasserversorgung ☐ Brunnen ☒ vorhanden ☐ fertiggestellt bis _____
2.4.	Löschwasserversorgung, Art und Entfernung zur Entnahmestelle	Hydrant, ca. 500 m
3.	Besonderheiten der Baustelleneinrichtung (z. B. Bauzaun, Sicherung vorhandener baulicher Anlagen und Bäume, Inanspruchnahme öffentl. Verkehrsflächen)	/
4.	Gebäudeausführung	
4.1.	Gründung (z. B. Streifenfundament, Einzelfundament, Platte, Pfahlgründung, Bodenvanne, Angaben zum Grundwasser, falls von Bedeutung)	Streifenfundamente B 15

Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Anlage: 4 / 9

Baubeschreibung Seite 2

Baubeschreibung Blatt 2

Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.2. Wände (Baustoffe und ihr Brandverhalten, Wandaufbau einschl. Putz und Bekleidung - von innen nach außen - Feuerwiderstandsklasse)	
Kellergeschoß	
Außenwände	/
Innenw. tragend	/
Innenw. nicht trag.	/
Erdgeschoß	23 mm Kieferprofilbretter, Bitumenpappe, 100 mm Dämmung mit Dampfsperre im Holzständerwerk Folie, 16 mm Kiefernprofilbretter
Außenwände	
Innenw. tragend	Holzständerwerk mit 50 mm
Innenw. nicht trag.	Dämmung beidseitig
Wohnungstrennw.	16 mm Kiefernprofilbretter
— Obergeschoß	
Außenwände	
Innenw. tragend	
Innenw. nicht trag.	/
Wohnungstrennw.	
— Obergeschoß	
Außenwände	
Innenw. tragend	/
Innenw. nicht trag.	
Wohnungstrennw.	
Dachgeschoß	
Außenwände	
Innenw. tragend	/
Innenw. nicht trag.	
Wohnungstrennw.	
Treppenraum	
Außenwände	
Innenwände EG	/
Innenwände OG	
Innenwände DG	/
Brandwände	/
Wände von Schächten (z. B. für Aufzüge, Müllabwurfanlagen, Installationen)	/

NW 680 0305 B - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 9/79

Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Anlage: 5 / 9

Baubeschreibung Seite 3

Baubeschreibung Blatt 3

	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.3.	Decken und Böden (Baustoffe und ihr Brandverhalten, Deckenaufbau einschl. Belag und Bekleidung - von oben nach unten - Feuerwiderstandsklasse)	
	über: Erdreich	Teppichboden, Spanplatten, Holzbalken mit 100 mm Dämmung, Stahlbetonschleplatte
	Kellergeschoß	
	Erdgeschoß	Holzbalken + Profilbretter
	Obergeschoß	/
	oberstem Vollgeschoß	/
	ausgeb. Dachgeschoß	/
	Treppenraum	/
		/
4.4.	Dach	
4.41.	Form und Neigung, Baustoffe und ihr Brandverhalten, konstruktiver Aufbau, Art und Farbe der Dachhaut, Feuerwiderstandsklasse	Satteldach 25° Well-Asbest-Zement dunkel Lattung, Holzsparren und 100 mm Dämmung mit Dampfsperre
4.42.	Dachaufbauten und Oberlichter	/
4.43.	Dachschrägen ausgebauter Räume	/
4.5.	Vorbauten (Balkone, Erker, Loggien, Laubengänge, Vordächer) Baustoffe und ihr Brandverhalten, Konstruktion und Feuerwiderstandsklasse, Art und Höhe der Umwehrungen	/
4.6.	Treppen Baustoffe und ihr Brandverhalten, Konstruktion und Feuerwiderstandsklasse, Art und Höhe der Handläufe und Umwehrungen	
	Kellergeschoß	/
	Erdgeschoß	/
	Obergeschosse	/
	Dachgeschoß	/
	Außentreppen	/

Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Anlage: 6 / 9

Baubeschreibung Seite 4

Baubeschreibung Blatt 4		
	Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
4.6.	Rampen	
4.7.	Feuchtigkeitsschutz (gegen Bodenfeuchtigkeit bzw. drückendes Wasser)	Bitumenpappe
4.8.	Sonstiger Bautenschutz (z. B. gegen Witterung, Korrosion, Schädlinge)	Holzimprägnierung
4.9.	Besondere Maßnahmen des Brandschutzes (z. B. Feuermelde- und Feuerlöschrichtungen, Blitzschutzanlagen)	/
5.	Fenster (Art und Konstruktion, Baustoffe, Feuerwiderstandsklasse)	Holz
6.	Türen (Art und Konstruktion, Baustoffe, Verglasung)	
6.1.	Treppenraumbtüren	
	zum Kellergeschoß	/
	zu Vollgeschossen	/
	zum Dachgeschoß	/
6.2.	Türen zu besonderen Räumen (z. B. zu gewerblichen Räumen, Heizräumen, Garagen)	/
6.3.	Türen in Brandwänden	/
6.4.	Sonstige Brandschutzabschlüsse	/
7.	Maßnahmen zugunsten von Behinderten, alten Menschen und Müttern mit Kleinkindern	/
8.	Besondere Angaben zur äußeren Gestaltung des Gebäudes (Baustoffe, Struktur, Farben, ggfs. Angaben zur Nachbarbebauung)	Wände: Profilbretter Senkrecht grün Dach: Well-Asbest-Zement dunkel
9.	Haustechnik	
9.1.	Lüftungsanlage	☐ Schwerkraftlüftung mit Schächten ☐ Klimaanlage ☐ Lüftung mit Ventilatoren
9.1.1.	Angeschlossene Räume	/
9.1.2.	Baustoffe der Lüftungsleitungen	/
	Brandverhalten	☐ schwer entflammbar ☒ nicht brennbar
	Feuerwiderstandsklasse nach DIN 4102	☐ L _____ / ☐ Brandschutzklappen

Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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

Baubeschreibung Seite 5

Baubeschreibung Blatt 5	
Gegenstand	Beschreibung oder Hinweis auf zeichnerische Darstellung
9.2. Angaben zur Beheizung (nähere Beschreibung s. besonderes Blatt)	Gesamt-Nennheizleistung kW <u>10</u>
9.2.1. Art der Anlage	☐ Einzelfeuerstätten ☐ Einzelfeuerstätten mit zentraler Brennstoffversorgung ☒ Einzelnachtsstromspeicher ☐ Fußbodenheizung ☐ Stockwerksheizung ☐ Zentralheizung ☐ sonstige Anlage
9.2.2. Energieart	☐ fester Brennstoff ☐ Heizöl ☒ Elektrischer Strom ☐ Gas ☐ Flüssiggas ☐ Fernwärme
9.3. Schallschutz bei Hausinstallationen	nach DIN 4109
9.3.1. bei Wasserleitungen	"
9.3.2. bei Abwasserleitungen	"
9.3.3. Armaturen der Gruppe I in folgenden Räumen:	/
9.4. Besondere Einrichtungen (z. B. Aufzüge, Müllabwurfanlagen, Wasserdruckerhöhungsanlagen, Notstromanlagen)	/
9.5. Standplatz für Abfall(Müll-)behälter	☐ innerhalb des Gebäudes ☒ außerhalb des Gebäudes
10. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge	
10.1. Anzahl auf dem Baugrundstück	in Garagen: im Freien: <u>1</u>
10.2. ggfs. Nachweis weiterer Stellplätze (Lage, Anzahl, Sicherung)	/
10.3. Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten	nach Gartenplan
- der Stellplätze im Freien	" "
11. Außenanlagen	
11.1. Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)	/
11.2. Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr (Art der Befestigung, Tragfähigkeit)	/
11.3. Standplatz für Abfall(Müll-)behälter (Art, Befestigung, Sichtschutz)	lt. Bebauungsplan an Gemeindestraße
11.4. Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	siehe Gartenplan
11.5. Sonstige Anlagen, z. B. Grundstückseinfriedigung	" "

NW 630 0305 E - Deutscher Gemeindeverlag GmbH - 12/78

Diplom-Kaufmann
LUDWIG HARTMANN
Steuerberater
4460 NORDHORN
Bauherr (Datum, Unterschrift)

ARCHITEKTENBÜRO
ENGELHARTSMA
4460 NORDHORN POSTDAHM 15
FERNRUUF (05921) 2755
Entwurfsverfasser (Datum, Unterschrift)

Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt
in Verbindung mit dem
eingetragten Bauschein

4830 Detmold, den 1.7.2003
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
Bauaufsichtsamt
im Auftrage:

Prüfvermerk der Behörde

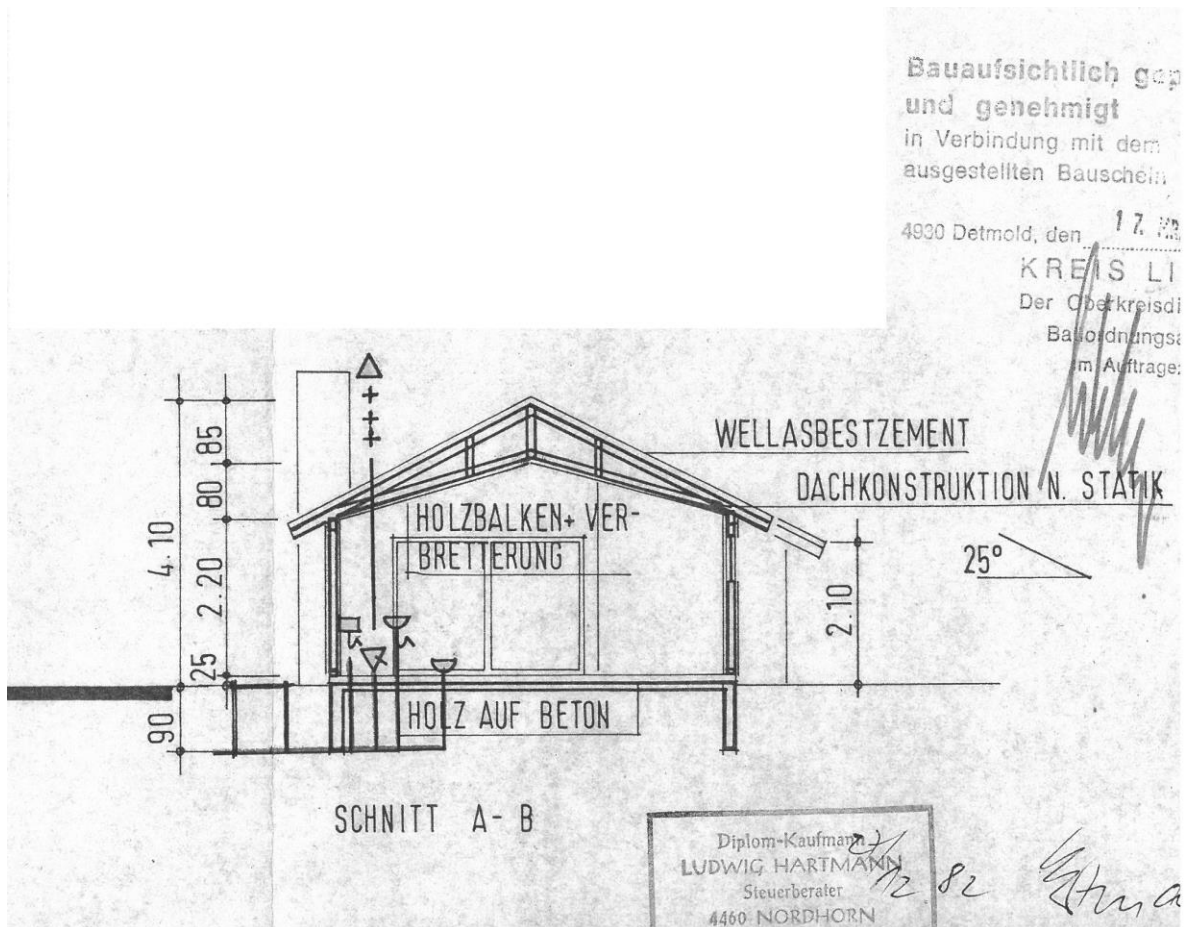
Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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: 8 / 9
Schnitt



Anlage:

Objekt: Ferienhaus, Zum Grundberg 14, 32699, Extertal

Aktenzeichen: 13 K 39/24

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: 9 / 9

Entwässerungsbeschreibung zur Baugenehmigung

**ENGELS + FEITSMA
ARCHITEKTEN**

BERTHOLD ENGELS
HEINRICH FEITSMA
HANS GÜNTHER JUNGE
HUBERT KNUTOWSKI

TELEFON (05921) 27 55
P O S T D A M M 6
4 4 6 0 N O R D H O R N

Bauvorhaben: Neubau eines Ferienhauses Typ: Venus

Bauherr :

Bauort : Extertal, Kreis Lemgo
Flurstück

Entwässerungsbeschreibung (Schmutzwasser)

1.0 Rohrleitungen im Gebäude

- 1.1 Anschlußleitungen mit Entlüftung aus PVC LKA Rotstrichrohr nach DIN 4102
- 1.2 Grundleitungen aus PVC hart Rohre ND 5 DIN 1986 Blatt 1,2u.3 sowie DIN 16.929 mit Steckmuffe, Gefälle 1 : 50
- 2.0 Rohrleitungen außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück bis zum Grenzschant

Grundleitungen wie im Gebäude, Anschlüsse an Schächte mit Eternitschachtfutter im Bereich von Abstürzten Betonummantelung.
Leistungsquerschnitt allgemein: Ø 100 mm

3.0 Rohrleitungen im Straßenbereich

- 3.1 Verlängerung des vorhandenen Straßenkanals mit Steinzeugrohren nach DIN 1230; Gefälle 1 : 100 bis 1 : 33
- 3.2 Anschlußleitungen zum Grundstück mit Steinzeugrohren nach DIN 1230; Gefälle 1 : 50

4.0 Schächte auf dem Grundstück

als Fertigschächte nach DIN 1986 Blatt 1,2u.3 mit offenem Durchfluß

5.0 Regenentwässerung

Durch Versickerung auf dem Grundstück

Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt

in Verbindung mit dem
assessierten Hauptplan

4930 Detmold, den 17. MRZ. 1983

KREIS LIPPE

Der Oberkreisdirektor
Bauordnungsamt
im Auftrage:

ARCHITEKTENBÜRO
ENGELS + FEITSMA
4460 NORDHORN POSTZIMM 15
FERNRUUF (05691) 2755