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:
Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage
Am Loh 12, 32689 Kalletal – Hohenhausen
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 03.09.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 19.08.2026 ermittelt mit

288.000 Euro

Az.: 13 K 44/25

Beschreibung

Objektart:	**Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus**
Grundstücksadresse:	Am Loh 12 32689 Kalletal
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 2163
Kataster:	Gemarkung: Hohenhausen Flur: 6 Flurstück: 53 Größe (m²): 701
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX **und** XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX **-je zu ½-Anteil-**
Grund der Gutachtenerstellung:	**Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**
Verkehrswert:	**288.000 Euro**
je ½-Anteil	144.000 Euro
Wertermittlungsstichtag:	**19.08.2026**

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten 4
Objektdaten 6
Allgemeine Objektdaten 8
Ausführliche Objektbeschreibung 10
Gebäudebeschreibung Ein- bis Zweifamilienhaus 12
Energetische Eigenschaften (GEG) Ein- bis Zweifamilienhaus 14
Bodenwertermittlung 15
Sachwert Ein- bis Zweifamilienhaus 16
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude 18
Sachwert sonstiger Anlagen 18
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) 19
Ertragswert 20
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes 21
Haftungsausschluss 22
Anlage Bilder 23
Anlage Bilder 24
Anlage Bilder 25
Anlage Bilder 26
Anlage Bilder 27
Anlage: 28
Anlage: 29
Anlage: 30

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	19.08.2026
Wertermittlungsstichtag	19.08.2026

Gebäude: Ein- bis Zweifamilienhaus Baujahr: 1969	
Wohn- / Nutzungsfläche	170,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	293.800 Euro
Summe Ertragswert gesamt:	282.000 Euro
Sachwert: 50 %	146.900 Euro
Ertragswert: 50 %	141.000 Euro
Sach- und Ertragswert kombiniert:	**287.900 Euro**

Summe Ertragswert gesamt:	282.000 Euro
Rohertrag	12.000,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	2.887,20 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Kapitalisierungsfaktor	24,65
Restnutzungsdauer (EW)	31 Jahre

Baumängel und Schäden	keine
Rechte und Belastungen	keine

Summe Sachwert gesamt:	293.800 Euro
Sachwertfaktor	0,920
Restnutzungsdauer (SW)	31 Jahre

Bodenwert	**91.100 Euro**

Verkehrswert	**288.000 Euro**

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 44/25
Ortstermin:	19.08.2026
Wertermittlungsstichtag:	19.08.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX 6 XXXXXXXXXX **und** XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX I **-je zu ½-Anteil -**
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Am Loh 12 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	701 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	13.01.2026
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	2163

Grundbuch (Eintrag Nr: 3)

Gemarkung:	Hohenhausen
Flur:	6
Flur / Flurst.:	53
Größe (m²):	701
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Am Loh 12

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lemgo - 13 K 44/25). Eingetragen am 13.01.2026.

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs-fläche:	GF:	BGF:	BRI:
Ein- bis Zweifamilienhaus	1969	170	261	392	801
Summe gesamt:		**170 m²**	**261 m²**	**392 m²**	**801 m³**

Maß der baulichen Nutzung: **0,37**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoß in Massivbauweise bebaut. Durch die starke Hanglage erfolgt der Eingang ins Treppenhaus durch das Untergeschoss. Von dort aus sind die jeweils in sich abgeschlossenen Geschosse erreichbar.
Neben 3 Räumlichkeiten (Hobby-, Heizungs- und Vorratsraum) wird das Untergeschoss mit rd. 67 m² Wohnfläche (Raumhöhe 2,55 m) überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt. Im Erdgeschoss sind ausser dem Schlaf- und Badezimmer die Räumlichkeiten ungenutzt und teilweise leerstehend.
An Nebengebäuden ist eine Doppelgarage (ebenfalls in Massivbauweise aus Bj. 1969) vorhanden.
In den Jahren 2013 bis 2016 wurden umfangreiche werterhöhende Modernisierungs-massnahmen sowie Erstellung der Erdgeschossterrasse und seither auch die laufenden Instandhaltungsmassnahmen durchgeführt. Entsprechend befindet sich das Wohnhaus in gepflegtem Zustand ohne erkennbare Baumängel/Bauschäden.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 07.05.2026 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 und § 85a Abs. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG), in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. Der ursprünglich vorgesehene Ortstermin am 24.06.2026 wurde auf Wunsch der Antragstellerin und in Abstimmung mit den Beteiligten auf den 19.08.2026 verschoben. An dem Termin haben teilgenommen: XXXXXXXXXX als Miteigentümer und Bewohner sowie 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 des Miteigentümers zu Grunde.

Wertermittlungsstichtag: 19.08.2026

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

- Beglaubigte Kopie aus dem Grundbuch vom 13.01.2026
- Auszug aus der Flurkarte vom 27.08.2026
- Bauzeichnungen aus den Bauakten vom Kreis Lippe
- Mündliche Auskunft der Gemeinde Kalletal über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis

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

Das Bewertungsobjekt ist durch den Miteigentümer eigengenutzt.
Miet-/Pachtverträge sind nicht geschlossen.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt und 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 - 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, 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). 24 km bis zur Kreisstadt Detmold. Anbindung über Bundesstraße 238 Lemgo-Rinteln bzw. 514 Bad Oeynhausen-Kalletal, über Autobahn A2 Hannover-Dortmund. Bahnanbindungen in Rinteln (18 km) bzw. Lemgo (11 km). Flughafenanbindungen in Hannover bzw. Paderborn (je 75 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

Die geschlossene Ortschaft Hohenhausen (ca. 3.500 Einwohner) ist der Zentralort mit Verwaltungssitz der Gemeinde Kalletal. Hohenhausen ist einer der 16 Ortsteile der Gemeinde Kalletal (ca. 13.000 Einwohner) und bietet entlang der Ortsdurchfahrtsstraße Infrastruktur für den täglichen Bedarf sowie Bushaltestellen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten, Grund-, Haupt- u. Realschule sowie ärztliche Einrichtungen und Apotheke sind neben Banken im Ort vorhanden. Im angrenzenden Echternhagen befindet sich das größte Gewerbegebiet der Gemeinde Kalletal. Freizeitmöglichkeiten befinden sich u.a. am im Nachbarort befindlichem Stemmer See mit dem Weserfreizeitzentrum (Sandstrand, Wasserskianlage und weiteren Wassersportmöglichkeiten). Das Bewertungsobjekt befindet sich in Siedlungsrandlage mit überwiegendem Anliegerverkehr. Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung.

Grundstück:

Größe: 701 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat einen viereckigen Zuschnitt bei einer Straßenfrontlänge von rd. 31,5 m und einer einer Tiefe von rd. 18 m bzw. rd. 30 m.

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche ist geneigt, das Grundstück hat eine Hanglage, ist von der Straße her ansteigend (Südhanglage).

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Loh“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Bitum-Fahrbahn vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden, Glasfaser bereits in der Straße verlegt. 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 Bebauungsplans 08/02 „Auf dem Loh“, der seit dem 26.03.1964 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück u.a. folgende Festsetzungen:
WR II o
Reines Wohngebiet
2 Volgeschosse
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,7
offene Bauweise

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

Privates Recht:

Gemäß schriftlicher Mitteilung vom 28.08.2026 durch Kreis Lippe sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Gebäudebeschreibung
Ein- bis Zweifamilienhaus

Baujahr:	1969
BGF:	392 m²
Wohn-/Nutzfläche:	170 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente:	Streifenfundamente in Stampfbeton B 160
Außenwände:	Außenwände im Kellergeschoss in Kalksandstein und in den Geschossen in Hochlochziegel
Innenwände:	Hochlochziegel
Decken:	Stahlbeton-Massivdecken
Dächer:	geneigtes Dach mit Satteldach (35°); Konstruktion in Holz als Pfettendach; Eindeckung mit Braas-Betonpfannen; Zwischensparrendämmung mit Folie; Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Marmorbelag

Ausstattung:

Türen:	Hauseingangstüre einflügelig in Aluminium mit Glasausschnitt und feststehendem Ganzglasseitenteil mit Sicherheitsglas (Bj. 2013), sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen,teilweise mit Glasauschnitt, Beschläge in Edelstahl.
Fenster:	Kunststofffenster (aussen braun/innen weiß) mit Dreifachverglasung. Kellerräume mit Kunststofffenster-Isolierglas (weiß).Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden in Kunststoff (Wohnen im EG elektrisch-Rest manuel).
Fußböden:	Räume im Untergeschoß mit Laminatfussböden bzw. Bad, Treppenhaus und Kellerräume mit Fliesenbelag.
Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitäre Räume im Untergeschoss deckenhoch bzw. im Erdgeschoss teilgefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im UG mit Dusche (zweiseitiger Echtglasabtrennung), Waschbecken, Wand-Bidet und -WC / Bad im EG mit Eckwanne, Waschbecken, Wand-Bidet und -WC; alle Sanitärobjekte in weiß
Elektroinstallation:	Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, Klingel mit Gegensprechanlage, alle Leitungen unter Putz gelegt (2013 erneuert).

Heizung:	Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr 2013, Heizkessel als Brennwertkessel; Flachheizkörper mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung in den Wohnräumen im Untergeschoss (Souterrain) und im Erdgeschoss-Flur und Bad. Zentrale Warmwasserversorgung mit Solarthermie-Unterstützung und 1.000 l-Speicher (Bj. 2013).
Außenanlagen:	Die Hauszuwegung ist in Betonsteinplatten und die Garagenzufahrt in Betonsteinpflaster und die EG-Terrasse in Natursteinplatten hergestellt. Die Aussentreppe zur EG-Terrasse ist in Edelstahl mit einseitigem Geländer gesichert. Die Gartenfläche ist mit Obstbäumen, Ziersträuchern und Rasenfläche angelegt.
Beurteilung:	Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau. Das Gebäude wurde in den Jahren 2013 bis 2016, incl. Ver- u. Entsorgungsleitungen sowie Estrich im Souterrain sowie EG-Flur u. Bad, umfassend modernisiert.

Energetische Eigenschaften (GEG)
Ein- bis Zweifamilienhaus

Baujahr:	1969
BGF:	392 m²
Wohn-/Nutzfläche:	170 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis:	Für das Gebäude liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs (Energieverbrauchsausweis) vor, ausgestellt am 05.05.2023 durch Dr. Johannes Liess, Altkalen.
Einhaltung GEG:	Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).
Energieeffizienzklasse:	Die energetische Qualität des Gebäudes entspricht der Energieeffizienzklasse D mit ausgewiesem Verbrauch von 121,2 kWh/(m²xa).

Anlagentechnik:

Heizkessel:	Der Heizkessel wurde im Jahr 2013 ausgetauscht.
Leitungen, Armaturen:	Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen heizungstechnischer Anlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind nach Anlage 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gedämmt.

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 4080015
Entwicklungszustand Baureifes Land
Beitragszustand beitragsfrei
Nutzungsart Wohnbaufläche
Geschosszahl I-II Fläche 700 m²

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	261,00 m²	GFZ zul.:	0,37
Geschossfläche Bestand:	261,00 m²	GFZ vorh.:	0,37
Baurechtsreserve:	0,00 m²	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 01.01.2026:	130,00 Euro / m²
GFZ:	0,37
Faktor:	1
Bodenwert (130,00 Euro / m² x 1):	**130,00 Euro / m²**
Grundstücksgröße:	701 m²

Bodenwert gesamt (701 m² x 130,00 Euro / m²): 91.130 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 91.100 Euro

Sachwert
Ein- bis Zweifamilienhaus

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, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe	**Anteil**	**Standardstufen**					**NHK**
		1	2	3	4	5	
Gebäudetyp 1.32		620	690	790	955	1.190	[Euro /m²]
Außenwände	23%		100%				158,70
Dach	15%		50%	50%			111,00
Fenster und Außentüren	11%			30%	70%		99,61
Innenwände und -türen	11%			100%			86,90
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			86,90
Fußböden	5%			100%			39,50
Sanitäreinrichtungen	9%			50%	50%		78,52
Heizung	9%			50%	50%		78,52
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			47,40
	100%					rund:	787,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert:	70 Jahre
Standardstufe, interpoliert:	**3,0**
NHK errechnet:	**787,00 Euro/m²**
NHK gewählt:	787,00 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2026):

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

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	711,00 Euro/m²

Indexermittlung:

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

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1969
Jahr des Stichtags:	2026
Alter zum Stichtag:	57 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	31 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	31 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	61,3 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
392 m²	x	711,00 Euro/m²	x	1,9816	=	552.295,70 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	552.295,70 Euro
Alterswertminderung (61,3 %)	338.557,26 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	213.738,44 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (3,00 % vom Sachwert):	16.568,87 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (61,3 %):	10.156,72 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	8.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	14.412,15 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	**228.150,59 Euro**
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	**228.200,00 Euro**

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Ein- bis Zweifamilienhaus

Baujahr:	1969
Bewertungsstichtag:	2026
Gebäudealter:	57 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Modernisierungselemente:

Bezeichnung	maximal	Ansatz
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 5,00 von 20
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer: 31 Jahre

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Ein- bis Zweifamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Doppelgarage		8.000,00 Euro	1,00	8.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 8.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 8.000,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen
(gerundet auf 0 Stellen) : 8.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Ein- bis Zweifamilienhaus	228.200,00 Euro
Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:		228.200,00 Euro
Bodenwert:		91.100,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:		319.300,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,920 =		293.756,00 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		293.756,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt:		293.756,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):		**293.800,00 Euro**

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs-fläche (m²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen-schafts-zinssatz (%)
-Whs - eigengenutzt-	5,53	manuell	170,00	940,00	11.280,00	1,50

Zwischensumme:		11.280,00 Euro
Garagen-Stellplätze:	2 Stpl. 30,00 Euro / Stpl. →	720,00 Euro
Mieteinnahmen / kalkulierte Miete:		**12.000,00 Euro**
Summe angemessene Miete:		**12.000,00 Euro**

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	19,00 %	12,61 Euro / W-/NFL	2.143,20 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	20,00 %	72,00 Euro / W-/NFL	144,00 Euro
Verwaltungskosten:	3,00 %	2,12 Euro / W-/NFL	360,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,41 Euro / W-/NFL	240,00 Euro
Miet-Reinertrag:		53,60 Euro / W-/NFL	9.112,80 Euro
Miet-Reinertrag:			**9.112,80 Euro**

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
-eigengenutzt-	1,50 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 1,50 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	91.100,00 Euro	1.366,50 Euro
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage:		**7.746,30 Euro**
Restnutzungsdauer:	31 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	1,50 %	
Kapitalisierungsfaktor:	24,65	
Gebäudeertragswert:		**190.946,29 Euro**
zzgl. Bodenwert:		91.100,00 Euro
Ertragswert:		**282.046,29 Euro**
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		282.046,29 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 282.000,00 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

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

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	91.100 Euro
Sachwert:	293.800 Euro
Ertragswert:	282.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sach- und Ertragswert kombiniert**:

Sachwert:	50 %	146.900 Euro
Ertragswert:	50 %	141.000 Euro
Sach- und Ertragswert kombiniert:		287.900 Euro

Verkehrswert:	**287.900 Euro**
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	**288.000 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:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilienhaus, so dass der Mittelwert aus Sach- und Ertragswert für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Rinteln, den 03.09.2026

finanz-domicil
Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Krankenhäger 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 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: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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 / 10
Straßenansicht (Südwest)



Bild: 2 / 10
Straßenansicht (Südost) mit der Doppelgarage



Anlage Bilder

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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 / 10
Hauseingangsbereich im Souterrain mit Treppe ins Erdgeschoss

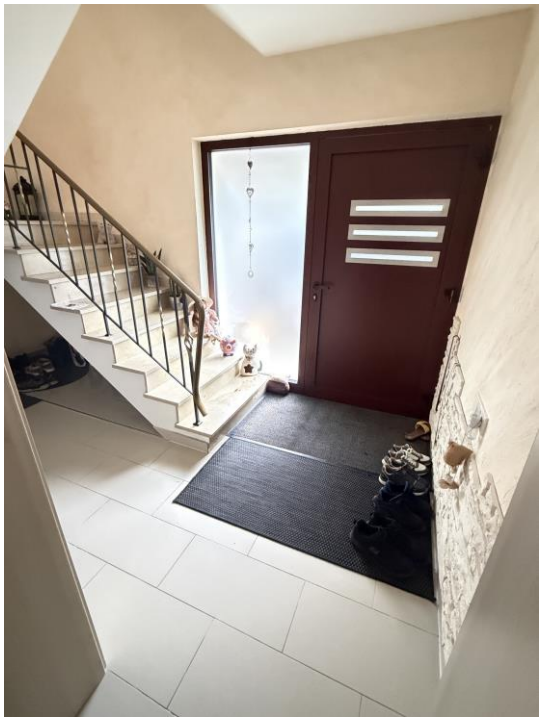


Bild: 4 / 10
Wohnungsflur im Souterrain



Anlage Bilder

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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 / 10
Bad im Souterrain



Bild: 6 / 10
Gas-Brennwerttherme und Solarthermie-Pufferspeicher



Anlage Bilder

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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 / 10
EG-Wohnungsflur



Bild: 8 / 10
EG-Bad



Anlage Bilder

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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 / 10
Treppenhaus im EG mit Zugang zum DG



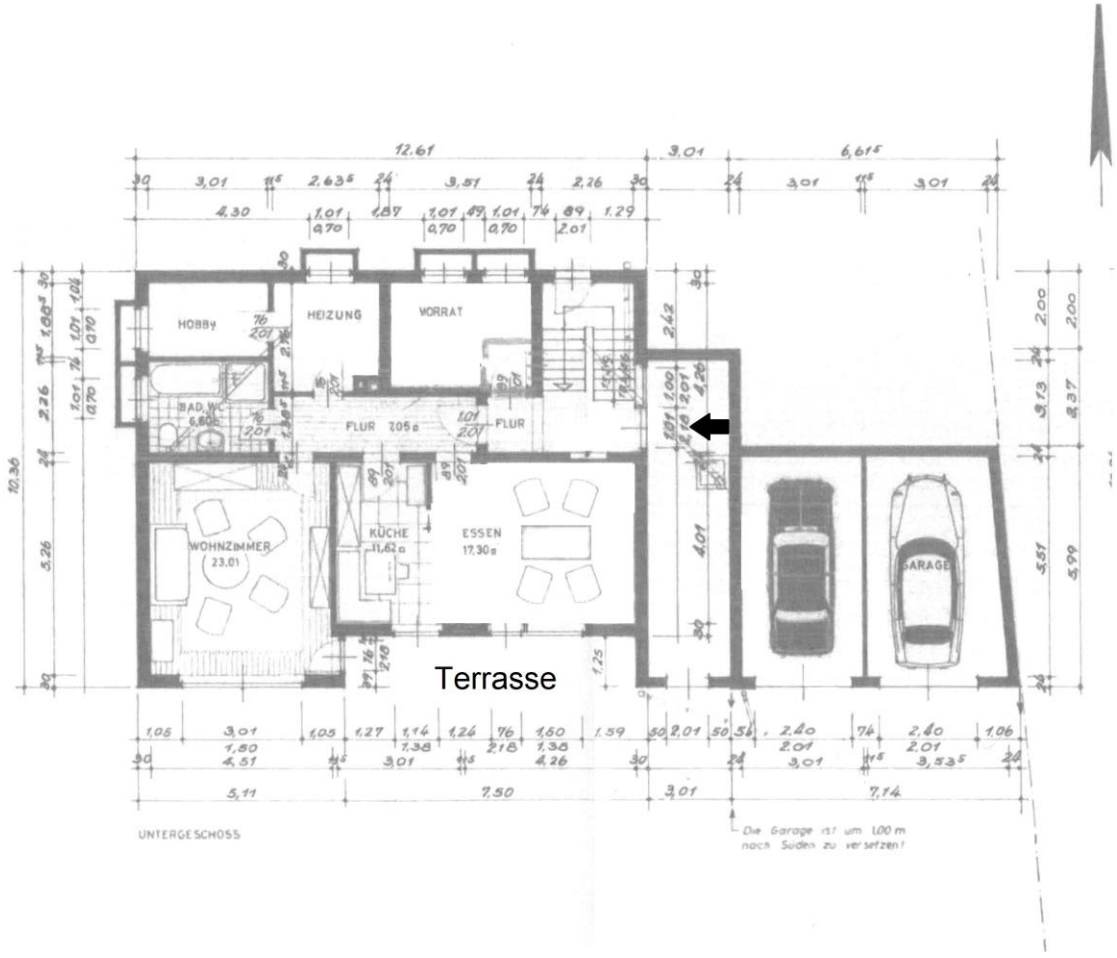
Bild: 10 / 10
Dachgeschoss



Anlage:

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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

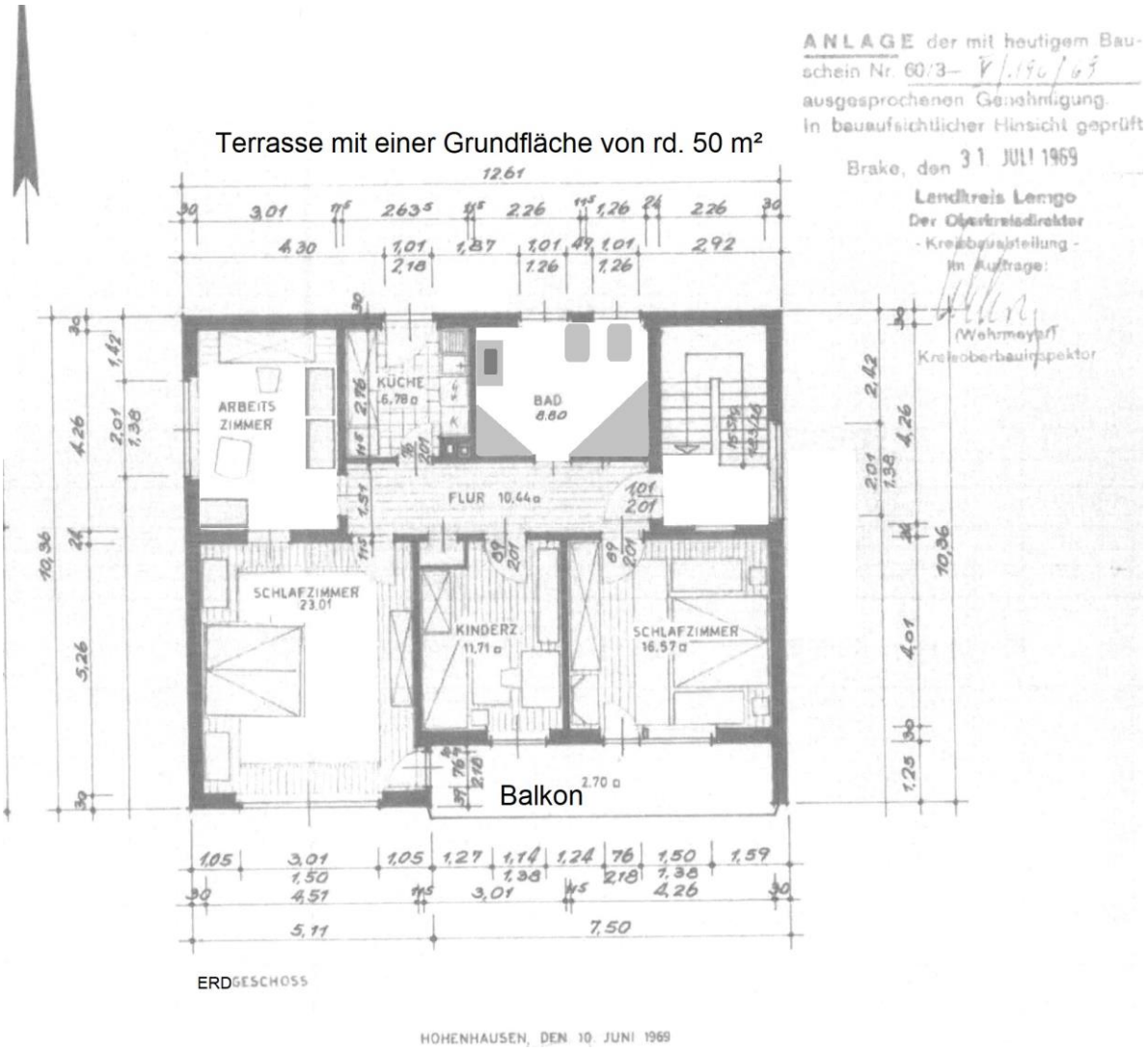
Anlage: 1 / 3
Grundriss Untergeschoss / Souterrain mit Hauseingang (Raumhöhen ca. 2,55 m)



Anlage:

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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

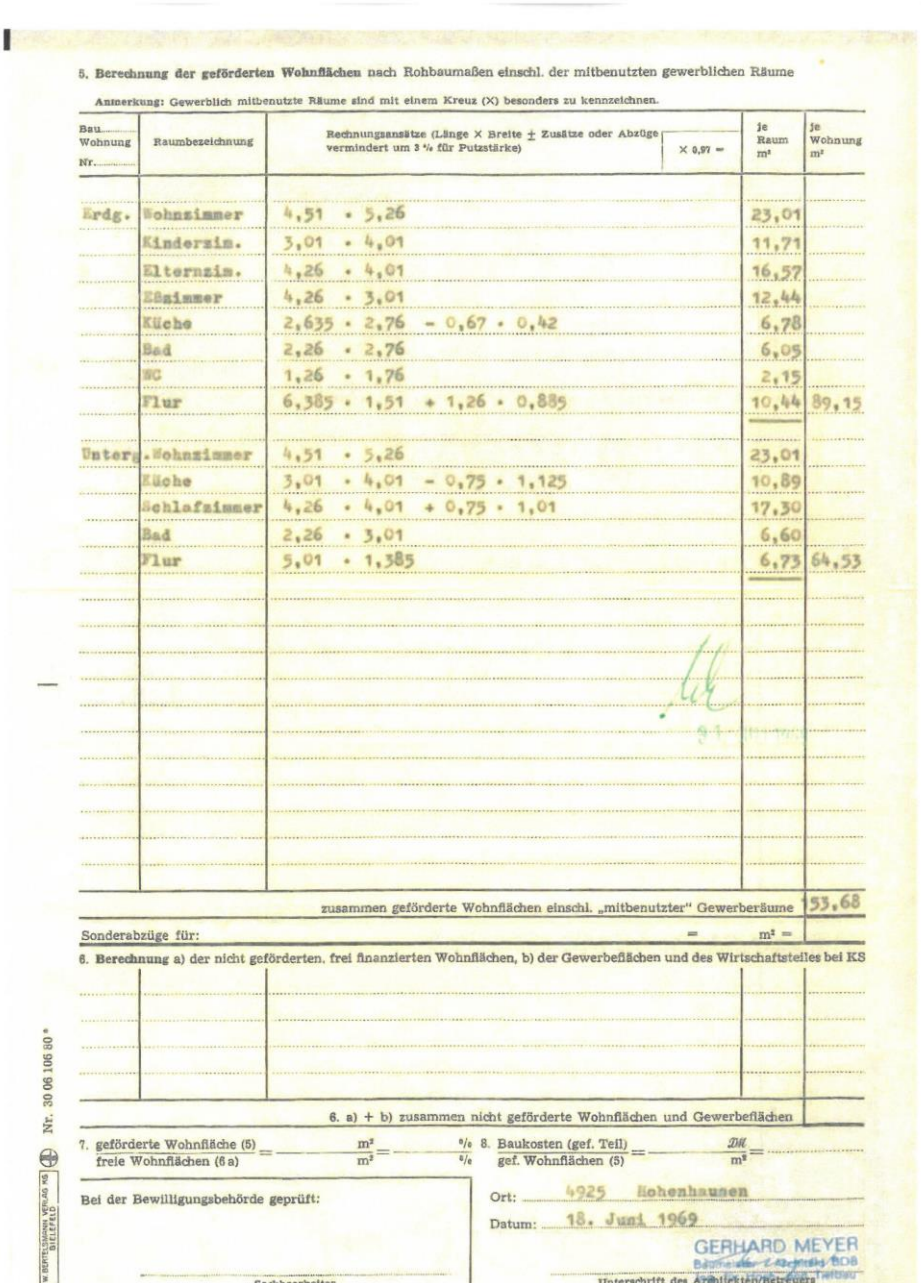
Anlage: 2 / 3
Grundriss Erdgeschoss mit Zugang zur Terrasse von der Küche



Anlage:

Objekt: Ein- bis Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Am Loh 12, 32689 Kalletal
Aktenzeichen: 28-2026
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 / 3
Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
(ohne Berücksichtigung der Terrassen im Souterrain und Erdgeschoss sowie des EG-Balkons)
Ansatz für die Wertermittlung gerundet 170 m²



5. **Berechnung der geförderten Wohnflächen** nach Rohbaumaßen einschl. der mitbenutzten gewerblichen Räume

Anmerkung: Gewerblich mitbenutzte Räume sind mit einem Kreuz (X) besonders zu kennzeichnen.

Bau-Wohnung Nr.	Raumbezeichnung	Rechnungsansätze (Länge × Breite ± Zusätze oder Abzüge vermindert um 3 % für Putzstärke) × 0,97 =	je Raum m²	je Wohnung m²
Erdg.	Wohnzimmer	4,51 • 5,26	23,01	
	Kinderzim.	3,01 • 4,01	11,71	
	Elternzim.	4,26 • 4,01	16,57	
	Eßzimmer	4,26 • 3,01	12,44	
	Küche	2,635 • 2,76 - 0,67 • 0,42	6,78	
	Bad	2,26 • 2,76	6,09	
	WC	1,26 • 1,76	2,15	
	Flur	6,385 • 1,51 + 1,26 • 0,885	10,44	89,15
Unterg.	Wohnzimmer	4,51 • 5,26	23,01	
	Küche	3,01 • 4,01 - 0,75 • 1,125	10,89	
	Schlafzimmer	4,26 • 4,01 + 0,75 • 1,01	17,30	
	Bad	2,26 • 3,01	6,60	
	Flur	5,01 • 1,385	6,73	64,53
		zusammen geförderte Wohnflächen einschl. „mitbenutzter" Gewerberäume		153,68

Sonderabzüge für: = m² =

6. **Berechnung** a) der nicht geförderten, frei finanzierten Wohnflächen, b) der Gewerbeflächen und des Wirtschaftsteiles bei KS

6. a) + b) zusammen nicht geförderte Wohnflächen und Gewerbeflächen

7. geförderte Wohnfläche (5) = m² = %
freie Wohnflächen (6 a) m² %

8. Baukosten (gef. Teil) = DM =
gef. Wohnflächen (5) m²

Bei der Bewilligungsbehörde geprüft:

Ort: 4925 Hohenhausen
Datum: 18. Juni 1969

GERHARD MEYER

Nr. 30 06 106 80 *