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 mit Anbauten
Bentorfer Straße 16, 32689 Kalletal – Bentorf
durch

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

am 06.05.2026

(Aktualisierung des Gutachtens vom 21.10.2024 zu Az.: 014 K 019/24)



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.04.2026 ermittelt mit

144.000 Euro

Az.: 13 K 45/25

Beschreibung

Objektart:	**Einfamilien-Wohnhaus**
Grundstücksadresse:	Bentorfer Straße 16 32689 Kalletal
Grundbuch von Kalletal:	Blatt: 7381
Kataster:	Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 226 Größe (m²): 921
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Grund der Gutachtenerstellung:	**Zwangsversteigerung**
Verkehrswert:	**144.000 Euro**
Wertermittlungsstichtag:	**08.04.2026**

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten 4
Objektdaten 5
Allgemeine Objektdaten 7
Ausführliche Objektbeschreibung 9
Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus 11
Bodenwertermittlung 13
Sachwert Einfamilienhaus 14
Von den NHK nicht erfasste Bauteile 18
Sachwert sonstiger Anlagen 18
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) 19
Ertragswert 20
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes 22
Haftungsausschluss 23
Anlage Bilder 24
Anlage Bilder 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

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	08.04.2026
Wertermittlungsstichtag	08.04.2026

Gebäude 1: Einfamilienhaus Baujahr: 1888 fiktives Baujahr: 1965 (unter Berücksichtigung erfolgter Modernisierungen)	
Wohn- / Nutzungsfläche	148,00 m² / 152,50 m²

Summe Sachwert gesamt:	144.100 Euro
Rohertrag	8.160,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.462,40 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Kapitalisierungsfaktor	15,68
Restnutzungsdauer	19 Jahre
Sachwertfaktor	0,850
Baumängel und Schäden	Instandhaltungsstau mit Minderungs-ansatz 10.000 €
Rechte und Belastungen	Diverse Baulastbegünstigungen zur Sicherstellung der Erschließung
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	972,97 Euro / m²

Bodenwert	**83.100 Euro**
Ertragswert	**136.400 Euro**

Verkehrswert	**144.000 Euro**

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	13 K 45/25
Ortstermin:	08.04.2026
Wertermittlungsstichtag:	08.04.2026
Auftraggeber:	Amtsgericht Lemgo Am Lindenhaus 2 32657 Lemgo
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Einfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Bentorfer Straße 16 32689 Kalletal
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	921 m²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug vom	05.01.2026
Amtsgericht:	Lemgo
Grundbuch:	Kalletal
Blatt:	7381

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Bentorf
Flur:	3
Flur / Flurst.:	226
Größe (m²):	921
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche, Bentorfer Straße 16

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Über das Vermögen des XXXXXXXXXX, geboren am X.X.XX, ist das Insolvenzverfahren durch Beschluss des Amtsgerichts Arnsberg vom 12.04.2023 (10 IK 66/233) eröffnet worden. Eingetragen am 26.04.2023.

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lemgo, 14 K 019/24). Eingetragen am 02.07.2024.

Lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lemgo, 13 K 45/25). Eingetragen am 05.01.2026.

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

-bleiben mangels werteinfluß auftragsgemäß unberücksichtigt-

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs-fläche:	GF:	BGF:	
Einfamilienhaus	1888	148	188	316	
Summe gesamt:		**148 m²**	**188 m²**	**316 m²**	

Maß der baulichen Nutzung: **0,20**

Kurzbeschreibung des Objektes:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus, einem Obergeschoss mit Raumhöhen um und unter 2 m, einem Teilkeller und nicht ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise bebaut. Es handelt sich vom Ursprung her um eine Hofstelle mit Stallanbauten. Das Hauptgebäude wurde in der Vergangenheit zur rein wohnwirtschaftlichen Nutzung und die Anbauten zur Nutzung als Garage, Lagerflächen bzw. Heizungsraum umgebaut.
Die Garage ist aufgrund Grenzverlauf, auch unter Berücksichtigung vorhandener Baulastbegünstigungen, nicht befahrbar. Diese ist ausschließlich durch den Nebeneingang zur Nutzung als Lagerfläche begehbar.
Detaillierte Informationen sowie Unterlagen einer Bauakte liegen dazu weder beim Kreis Lippe noch dem Bauamt der Gemeinde Kalletal vor.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Lemgo hat mich mit Schreiben vom 18.02.2026 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. An dem Termin haben teilgenommen: Der Sohn der Mieter nach tel. Abstimmung mit seinem Vater 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 Mieter zu Grunde.

Wertermittlungsstichtag: 08.04.2026

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

- Kopie eines Auszugs aus dem beglaubigten Grundbuch vom 05.01.2026
- Auszug aus der Flurkarte vom 22.08.2024
- Bauzeichnungen aus den Bauakten der Gläubigerin
- 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 bisher auch nicht angefordert.

Das Bewertungsobjekt ist lt. Tel. Auskunft der Mieter seit dem 01.01.2026 mittels Einheitsmietvertrag unbefristet vermietet. Sie Zahlen 680 € Kaltmiete an den Eigentümer und kümmern sich vollständig um die Begleichung sämtlich anfallender Nebenkosten. Es wurde zu Mietbeginn eine Kaution von 1.000 € erbracht.

Verdacht auf Altlasten und Wohnungsbindung bestehen nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) 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). 27 km bis Kreisstadt Detmold. Anbindung in 3 km über Bundesstraße 238 Kalletal - Lemgo bzw. über Autobahn A2 Hannover - Dortmund. Bahnanbindung in Rinteln (18 km) bzw. Lemgo (15 km). Flughafenanbindungen in Hannover (77 km) bzw. Paderborn (72 km).

Umgebung (kleinräumige Lage):

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

Grundstück:

Größe: 921 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rd. 30 m und einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Bodenverhältnisse:

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

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Bentorfer Straße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Und von dort über durch Baulastbegünstigungen gesicherte Privatwege (in weiß markiertem Wegeanteil der Flurstücke 202 und 228) bis zum Haus. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation im Trennsystem) sind vorhanden. Das Breitbandkabel ist nicht ins Grundstück verlegt, verläuft im Erschließungsweg. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: nein

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt nicht im Umgriff eines qualifizierten Bebauungsplans, es befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB), die Bebaubarkeit richtet sich nach der Umgebungsbebauung / in Verbindung mit örtlichen Baulinien / Bauvorschriften (z. B. Gestaltungssatzungen). Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Die Erschließung sowie diverse Grenz- und Abstandsflächen sind über Baulasten gesichert. Im Einzelnen handelt es sich um die Baulasten BL 41, BL 42, BL 43, BL 49 und BL 113 die in den Anlagen 5 bis 13 in Text- und Kartenform dargestellt sind. Weitere private Vereinbarungen sind mir im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden.

Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Baujahr:	1888
BGF:	316 m²
Wohn-/Nutzfläche:	148 m²

Bauweise und Konstruktion:

Außenwände:	Außenwände im Kellergeschoss in Kalksandstein und in den Etagen in Ziegelstein. Süd- und Westseite mit Kunststoffplatten verkleidet, Rest Putzfassade.
Innenwände:	Fachwerk mit Zieglsteinausmauerung beidseitig verputzt
Decken:	Kellerdecke in Beton, Etagen mit Holzbalkendecken
Dächer:	Geneigtes Dach / Satteldach; Konstruktion in Holz / Eindeckung mit Tonpfannen (ca. 1970) im Dachgeschoss ohne Folie/Dämmung. Zinkrinnen und -fallrohre.
Treppen:	Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz / gewendelt

Ausstattung:

Türen:	Hauseingangstüre als Holztüre, aufgedoppelt, sonstige Türen als glatte Türen in Holzzargen, ohne Glasauschnitt, Beschläge in Leichtmetall / Messing.
Fenster:	Holzfenster (Bj. 1989) als Verbundfenster mit Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall. Rollläden (nur Südseite) in Kunststoff.
Fußböden:	Laminat, Kunstoffbelag, Vinyl und im OG teilweise mit Textilbelag. Bad mit Fliesen. Kellerräume mit Zementestrich, geglättet ohne Schutzanstrich.
Wände und Decken:	Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert / teilweise mit Steroporverschalung. Sanitäre Räume deckenhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Sanitäre Einrichtungen:	Bad mit Duschwanne, ein Handwaschbecken und Wand-WC. Sanitärobjekte in weiß.
Elektroinstallation:	Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche. Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum, alle Leitungen unter Putz gelegt.
Heizung:	Gebäude ausgestattet mit ölbetriebener Zentralheizung der Marke Viessmann Typ Vitoladens 300-C , Baujahr 2016, Heizkessel als Brennwertkessel; Stahlradiatoren / 2 Flachheizkörper aus 2018 in 2 OG-Räumen und Handtuchtrockner im EG-Bad, mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung Typ Vitocell 100-H. Öltanks im Stall-Gebäude, Ausführung als doppelwandige Tanks.

Außenanlagen:	Die Grundstücksfläche westlich von der Wohnbebauung ist vollständig durch Beton-Verbundsteinpflaster zur Nutzung als Hauszugang bzw. Stellplatzfläche befestigt. Die restliche Grundstücksfläche ist mit Raseneinsaat und Zierpflanzen angelegt, jedoch ungepflegt und verwildert.
Beurteilung:	Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen wurden jedoch die letzten Jahre vernachlässigt, es zeigen sich entsprechend an einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen, mittelfristig sind folgende Reparaturen/Instandsetzungen vorzunehmen:

Baumängel und -schäden:

Mauerwerk:	Putzfassade mit Rissbildungen und Putz- bzw. Farbablösungen. Stallanbau in Bruchsteinmauerwerk mit starken Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden nur eingeschränkt nutzbar.
Dach:	Dachrinnen und Fallrohre vom Stallanbau abgängig.
Fenster/Türen:	Mindestens Einstellungen der Fenster und Anstricherneuerung notwendig.

Bodenwertermittlung

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

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.
Bodenrichtwertnummer 4080008
Entwicklungszustand Baureifes Land
Beitragszustand beitragsfrei
Nutzungsart Dorfgebiet
Geschosszahl I Fläche 900 m²
Den unregelmäsigen Zuschnitt berücksichtige ich mit dem Umrechnungskoeffizienten 95.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	188,00 m²	GFZ zul.:	0,20
Geschossfläche Bestand:	188,00 m²	GFZ vorh.:	0,20
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:	-5,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: **0,95**

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2026:	95,00 Euro / m²
GFZ:	0,20
Faktor:	0,95
Bodenwert (95,00 Euro / m² x 0,95):	**90,25 Euro / m²**
Grundstücksgröße:	921 m²

Bodenwert gesamt (921 m² x 90,25 Euro / m²): **83.120 Euro**
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): **83.100 Euro**

Sachwert
Einfamilienhaus

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, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 181,70 Euro/m²

Beschreibung:	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK:	790,00 Euro/m² (Standardstufe 1)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 131,25 Euro/m²

Beschreibung:	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK:	875,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 96,25 Euro/m²

Beschreibung:	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK:	875,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 99,11 Euro/m²

Beschreibung:	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
NHK:	875,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	0,80
Beschreibung:	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
NHK:	1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
Anteil:	0,20

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 96,25 Euro/m²

Beschreibung:	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
NHK:	875,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 45,70 Euro/m²

Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
NHK:	875,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	0,70
Beschreibung:	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
NHK:	1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
Anteil:	0,30

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 79,92 Euro/m²

Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
NHK:	875,00 Euro/m² (Standardstufe 2)
Anteil:	0,90
Beschreibung:	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
NHK:	1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
Anteil:	0,10

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 90,45 Euro/m²

Beschreibung:	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
NHK:	1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 60,30 Euro/m²

Beschreibung:	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
NHK:	1.005,00 Euro/m² (Standardstufe 3)
Anteil:	1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert:	65 Jahre
Standardstufe, interpoliert:	**2,0**
NHK errechnet:	**881,00 Euro/m²**
NHK gewählt:	881,00 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:	796,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Jahreswert 2025):	133,90
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
133,90 / 0,708 =	189,124

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1888
Jahr des Stichtags:	2026
Alter zum Stichtag:	138 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	-58 Jahre
erhöht/verkürzt um:	77 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	19 Jahre (nach Punkterastermethode 2024 mit 21 Jahren Restnutzungsdauer)
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	76,3 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
316 m²	x	796,00 Euro/m²	x	1,8912	=	475.704,88 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	21.700,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	497.404,88 Euro
Alterswertminderung (76,3 %)	379.519,92 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	117.884,96 Euro
Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,00 % vom Sachwert):	9.948,10 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (76,3 %):	7.590,40 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	10.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	12.357,70 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	**130.242,66 Euro**
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	**130.200,00 Euro**

Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Teilkeller unter Bad/Wohnen/Küche mit Zugang vom Stall		10.000,00 Euro	1,00	10.000,00 Euro
	überdachter Eingang		1.500,00 Euro	1,00	1.500,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 11.500,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,8912 21.748,80 Euro

Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 21.700,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilienhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
	Stallanbauten/Garage		10.000,00 Euro	1,00	10.000,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 10.000,00 Euro
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 10.000,00 Euro

Sachwert sonstiger Anlagen
(gerundet auf 0 Stellen) : 10.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Einfamilienhaus	130.200,00 Euro

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet: 130.200,00 Euro
Bodenwert: 83.100,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert: 213.300,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 0,850 = 181.305,00 Euro
zusätzliche Marktanpassung:
DG-Raumhöhen überwiegend unter 2 m / DG-Türdurchgangshöhen 1,80 m -15,00 % = -27.195,75 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 154.109,25 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Allgemeiner Instandhaltungsstau / Restarbeiten	-6,49 %	-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -10.000,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 144.109,25 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 144.100,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs-fläche (m²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen-schafts-zinssatz (%)
EFH -vermietet	4,46	manuell	148,00	660,00	7.920,00	2,00

Zwischensumme:		7.920,00 Euro
Lagerflächen im Anbau:	1 Stpl. 20,00 Euro / Stpl. →	240,00 Euro
Mieteinnahmen / tatsächliche Miete:		**8.160,00 Euro**
Summe angemessene Miete:		**8.160,00 Euro**

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	24,00 %	12,84 Euro / W-/NFL	1.900,80 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	30,00 %	72,00 Euro / W-/NFL	72,00 Euro
Verwaltungskosten:	4,00 %	2,21 Euro / W-/NFL	326,40 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,10 Euro / W-/NFL	163,20 Euro
Miet-Reinertrag:		38,50 Euro / W-/NFL	5.697,60 Euro
Miet-Reinertrag:			**5.697,60 Euro**

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Liegenschaftszinssatz [%]
EFH -vermietet	2,00 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	83.100,00 Euro	1.662,00 Euro
Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage:		**4.035,60 Euro**
Restnutzungsdauer:	19 Jahre	
Liegenschaftszinssatz:	2,00 %	
Kapitalisierungsfaktor:	15,68	
Gebäudeertragswert:		**63.278,21 Euro**
zzgl. Bodenwert:		83.100,00 Euro
Ertragswert:		**146.378,21 Euro**
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		146.378,21 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Sonstiges	Allgemeiner Instandhaltungsstau / Restarbeiten	-6,83 %	-10.000,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -10.000,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 136.400,00 Euro

Vergleich nach Maklermethode:

Faktor: 17,00 138.720,00 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:	83.100 Euro
Sachwert:	144.100 Euro
Ertragswert:	136.400 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	**144.100 Euro**
Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):	**144.000 Euro**

Ergebnis:

Der Verkehrswert/Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit und nach Durchführung von Aktenrecherchen konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bausubstanzverunreinigungen festgestellt werden.

Hinweis zum Verkehrswert:

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet ist.

Rinteln, den 06.05.2026

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: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 1 / 14
West-Ansicht



Bild: 2 / 14
Nordost-Ansicht mit Grenzzaun in dessen Verlängerung auch die Erschließung (Zufahrt) gesichert ist - Garagen- und damit auch Kellerzugang nur durch Nebeneingangstür möglich.



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 3 / 14
Zufahrt vorbei am Stall mit Rasengittersteinen / bis zum Wohnhaus in Bitum



Bild: 4 / 14
Südwest-Ansicht



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 5 / 14
Hauseingangsbereich mit einflügeliger Holztür (Bj. 2005) / Windfang



Bild: 6 / 14
EG-Flur mit provisorischer Türfüllung



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 7 / 14
EG-Wohnen II



Bild: 8 / 14
E-Zählerschrank im EG-HWR



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 9 / 14
EG-Bad (Archivfoto entspricht dem aktuellen Zustand)

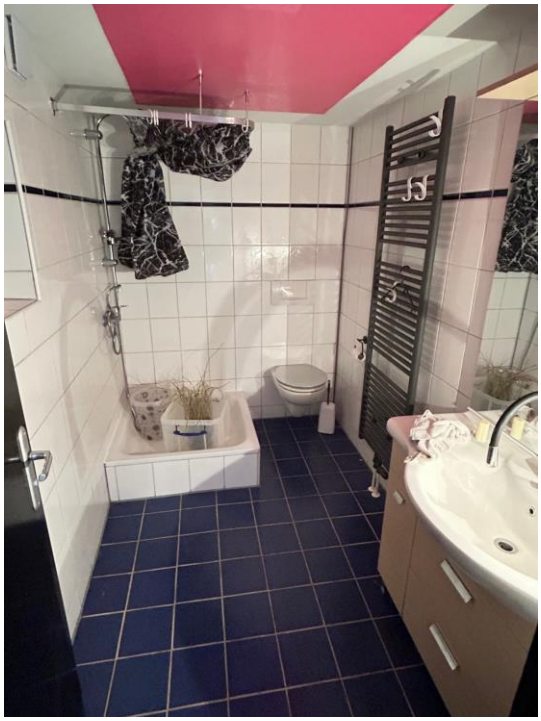


Bild: 10 / 14
EG-Küche



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 11 / 14
DG-Treppenaufgang/Flur



Bild: 12 / 14
Öl-Zentralheizung im Anbau Bj. 2016



Anlage Bilder

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Bild: 13 / 14
Garage / Lagerraum mit Kellerzugang



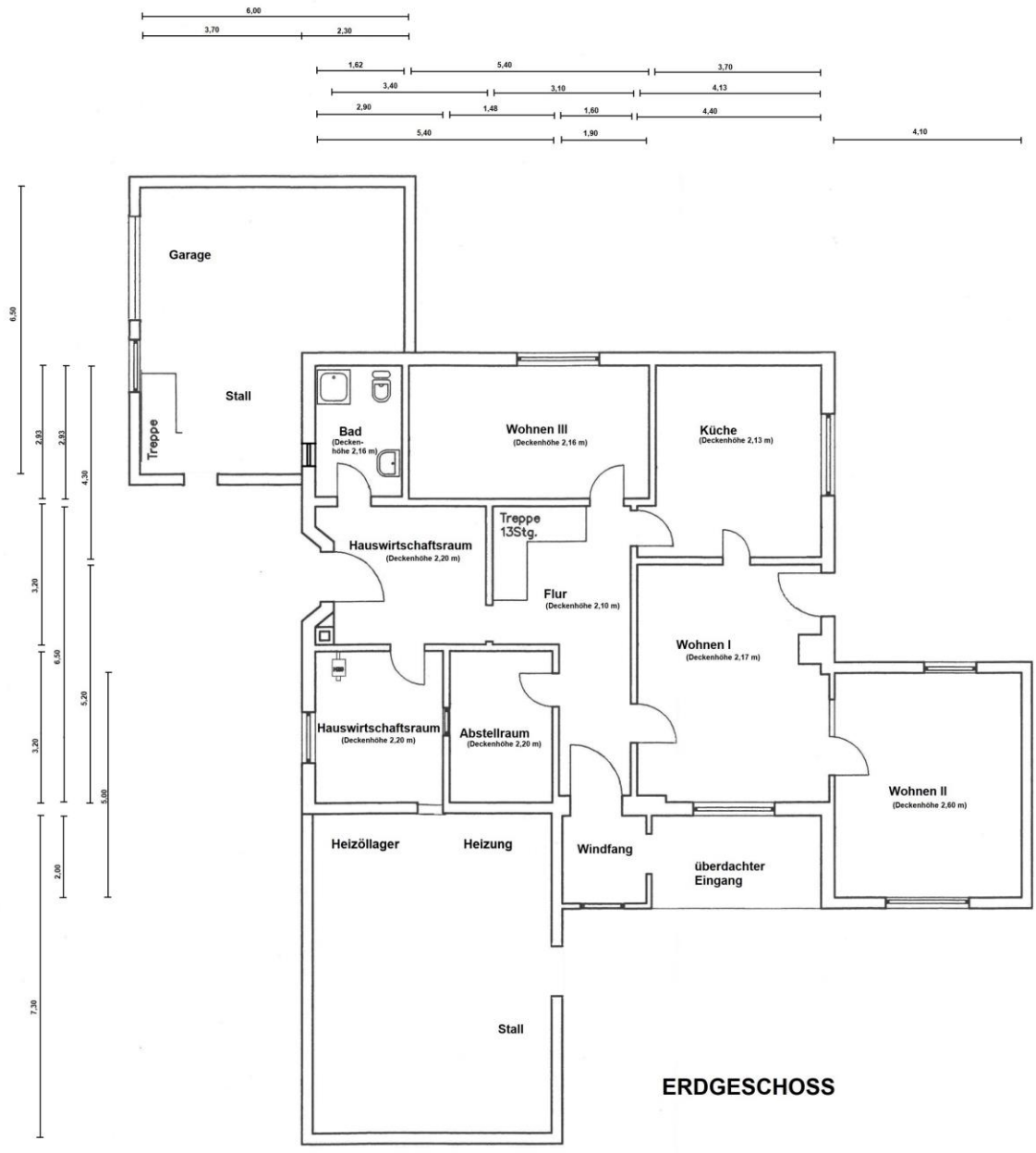
Bild: 14 / 14
Kellerraum mit Tauchpumpe im Pumpenschacht



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

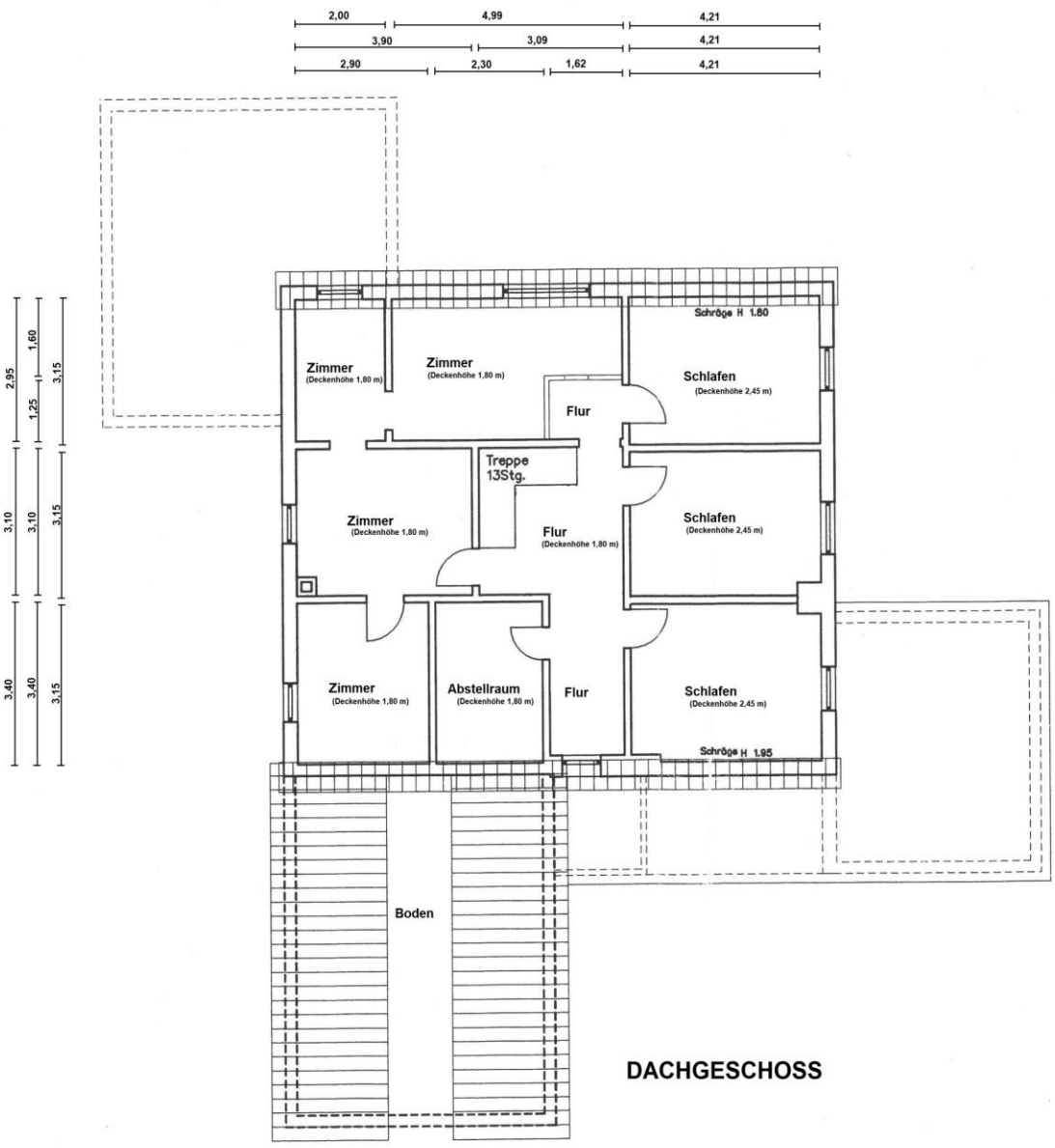
Anlage: 1 / 7
Grundriss Erdgeschoss



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 2 / 7
Grundriss Dachgeschoss



Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 3 / 7
Ermittlung Wohn- und Nutzfläche

Objekt: **Wohnhaus mit Stallanbauten**
Bentorfer Str. 16, 32689 Kalletal

Wohn- & Nutzflächenberechnung

							WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE
Erdgeschoss								
Windfang		1,900 m	x	2,000 m	=		3,800 m²	
Flur		3,300 m	x	1,600 m	=		5,280 m²	
	+	3,200 m	x	3,100 m	=		9,920 m²	
Wohnen I		4,400 m	x	5,200 m	=		22,880 m²	
Wohnen II		4,100 m	x	5,000 m	=		20,500 m²	
Küche		3,700 m	x	3,320 m	=		12,284 m²	
	+	4,130 m	x	0,980 m	=		4,047 m²	
Wohnen III		5,400 m	x	3,320 m	=		17,928 m²	
HWR		3,400 m	x	3,200 m	=		10,880 m²	
Bad		1,620 m	x	2,930 m	=		4,747 m²	
HWR		3,180 m	x	2,900 m	=			9,222 m²
Abstellraum		1,840 m	x	3,200 m	=			5,888 m²
Stall mit Heizung/Heizöllagerraum		7,300 m	x	5,400 m	=			39,420 m²
Stall mit Garage		6,000 m	x	3,800 m	=			22,800 m²
	+	3,700 m	x	2,700 m	=			9,990 m²
Wohnfläche Erdgeschoss							**112,266 m²**	
Nutzfläche Erdgeschoss								**87,32 m²**

Dachgeschoss								
Schlafen (anteilig)		5,000 m	x	3,910 m	=		11,730 m²	
Schlafen		4,270 m	x	3,910 m	=		16,696 m²	
Schlafen (anteilig)		4,030 m	x	2,960 m	=		7,157 m²	
Flur (Deckenhöhe 1,80m)		1,620 m	x	3,400 m	=			5,508 m²
Flur (Deckenhöhe 1,80m)		3,090 m	x	3,100 m	=			9,579 m²
Flur (Deckenhöhe 1,80m)		1,620 m	x	1,250 m	=			2,025 m²
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)		1,720 m	x	1,600 m	=			2,752 m²
	+	3,270 m	x	2,950 m	=			9,647 m²
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)		2,000 m	x	2,950 m	=			5,900 m²
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)		3,100 m	x	3,900 m	=			12,090 m²
Zimmer (Deckenhöhe 1,80 m)		3,400 m	x	2,900 m	=			9,860 m²
Abstellraum (Deckenhöhe 1,80 m)		3,400 m	x	2,300 m	=			7,820 m²
Wohnfläche Dachgeschoss							**35,583 m²**	
Nutzfläche Dachgeschoss								**65,18 m²**

GESAMTWOHNFLÄCHE	**147,849 m²**	
GESAMTNUTZFLÄCHE		**152,50 m²**

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 4 / 7
Geschossigkeit / GF-Ermittlung

Horst Austermann
Architekt
Bentorfer Str. 3
32689 Kalletal

Harkemissen, den **19. Mai 1998**

Bankverbindungen: Sparkasse Lemgo 4-033296, BLZ 482501 10
Volksbank Nordlippe eG 1401500, BLZ 482622 48
Telefon: 05264/8639
Telefax: 05264/7656

Nachweis der 1-Geschossigkeit

Wohnhaus [redacted], Bentorfer Str. 16
Ortsteil Harkemissen, Kalletal

Bebaute Fläche Erdgeschoß

Haupthaus: 12,30 x 10,40	=	127,92 m²
+ 4,60 x 5,95 + 2,10 x (0,30 + 2,40)	=	60,41 m²
		188,33 m²

Fläche Dachgeschoß in 2,30 m Höhe

12,30 x 10,40	127,92 m²

3/4 von 188,33 = 141,24 m"

141,24 = > 127,92 m²

Das Dachgeschoß ist also kein **Vollgeschoß.**

(H.Austermann)
Architekt

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 5 / 7
textliche Festsetzung zu Baulasten 41 u. 42

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe BlattNr: KABF00042
22. Aug. 24 Seite 1

Bentorfer Straße **Haus-Nr.:** 10 **Haus-Nr. bis:**
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0015/000
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0174/000

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Zur Erschließung des auf dem Flurstückes 18, Flur 3 der Gemarkung Bentorf vorhandenen Wohnhauses hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gestatte ich dem jeweiligen Grundstückseigentümer den durch die Flurstücke 15 u. 174 bis in den vorhandenen Bach führenden -im vorliegenden Lageplan grün dargestellten- Abwasserkanal zu benutzen und die Flurstücke 15 u. 174 für notwendige Unterhaltungsarbeiten zu betreten. **Datum Eintragung:** 06.06.1986 **Begünstigte Flurstücke:**	

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe BlattNr: KABF00043
22. Aug. 24 Seite 1

Bentorfer Straße **Haus-Nr.:** **Haus-Nr. bis:**
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0203/000

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Zur Sicherung einer Zufahrt von der Bentorfer Straße zum vorhandenen Wohnhaus auf dem Flurstück 18, Flur 3 der Gemarkung Bentorf darf -wie im vorliegenden Lageplan dargestellt- der Privatweg über den noch abzutrennenden Teil des Flurstückes 18 in einer Breite von mind. 3 m verlaufen. Der Weg wird nicht überbaut und von sonstigen Hindernissen freigehalten. **Datum Eintragung:** 06.06.1986 **Begünstigte Flurstücke:**	

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 6 / 7
textliche Festsetzung zu Baulasten 43 u. 49

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe BlattNr: KABF00049
22. Aug. 24 Seite 1

Bentorfer Straße **Haus-Nr.:** 16 **Haus-Nr. bis:**
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0203/000

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Zuwegung von der Bentorfer Straße zum Flurstück 19, Flur 3 der Gemarkung Bentorf wird die im vorliegenden Katasterplan grün schraffiert dargestellte Fläche in einer Mindestbreite von 3,00 m auf das Flurstück 203, Flur 3 der Gemarkung Bentorf übernommen. Diese Fläche wird nicht überbaut und von sonstigen Hindernissen freigehalten. **Datum Eintragung:** 07.11.1990 **Begünstigte Flurstücke:** Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0019/00	

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe BlattNr: KABF00041
22. Aug. 24 Seite 1

Bentorfer Straße **Haus-Nr.:** **Haus-Nr. bis:**
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0015/000
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0174/000
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0203/000

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Auf dem noch abzutrennenden Teilstück des Flurstückes 18, Flur 3 der Gemarkung Bentorf (Bauvorhaben Dettlev, Az.: 63 20 10 KA 99/3-86) ist der Neubau eines Wohnhauses vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung soll durch einen Kanal erfolgen, der wie im vorliegenden Lageplan in grün dargestellt, bis zum vorhandenen Bach über die Flurstücke 15, 18 und 174, Flur 3 der Gemarkung Bentorf verläuft. Dem jeweiligen Grundstückseigentümer des abzutrennenden Teilstückes des Flurstückes 18 wird gestattet, den Abwasserkanal mitzubenutzen und die betreffenden Flurstücke für notwendige Unterhaltungsarbeiten betreten zu dürfen. **Datum Eintragung:** 06.06.1986 **Begünstigte Flurstücke:**	

Anlage:

Objekt: Einfamilien-Wohnhaus, Bentorfer Straße 16, 32689, Kalletal
Aktenzeichen: 13 K 45/25
Sachverständiger: Detlef Korf, finanz-domicil-Verm. GmbH & Co.KG, Krankenhäger Str. 11, 31737 Rinteln, Tel.:05751/9668-0, Fax:05751/9668-66, E-Mail:korf@finanz-domicil.de

Anlage: 7 / 7
textliche Festsetzung zu Baulast 113

Baulastenverzeichnis Kreis Lippe BlattNr: KABF00113
22. Aug. 24 Seite 1

Bentorfer Straße **Haus-Nr.:** 16 **Haus-Nr. bis:**
Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0203/000

Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	Das Flurstück 203, Flur 3 der Gemarkung Bentorf soll geteilt werden. Die für das vorhandene Wohngebäude auf dem Teilstück A aus Flurstück 203 fehlenden Abstandsflächen in Größe von 6 m2 = (Baulast I) und 2 m2 = (Baulast II) und 21 m2 = (Baulast III) und 13 m2 = (Baulast IV) werden - wie im Lageplan grün dargestellt - auf das Teilstück B aus Flurstück 203 übernommen, auf dort vorgeschriebene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut. Zusätzlich wird die Verpflichtung auf dem Teilstück B aus Flurstück 203, Flur 3, der Gemarkung Bentorf übernommen, wegen der fehlenden Gebäudeabschlusswand (Brandwand) auf dem Teilstück B aus Flurstück 203 die fehlende Abstandsflächen in Größe von 35 m2 =(Baulast V) und von 20 m2 = (BaulastVI) - wie im Lageplan grün dargestellt von allen auch sonst in Abstandsflächen zulässigen Gebäuden freizuhalten. Zusätzlich wird die Verpflichtung auf dem Flurstück 19, Flur 3, der Gemarkung Bentorf übernommen, wegen der fehlenden Gebäudeabschlusswand (Brandwand) auf dem Flurstück 19, die fehlende Abstandsfläche in Größe von 0,24 m2 =(Baulast VII) - wie im Lageplan grün dargestellt von allen sonst in Abstadsfl. zulässig. Gebäuden freizuhalten. **Datum Eintragung:** 15.10.2015 **Begünstigte Flurstücke:** Gemarkung: Bentorf Flur: 3 Flurstück: 0203(00	