

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. 05235/9694-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen.

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:  
Einfamilien-Reihenmittelhaus und Garage  
Bextenstraße 70, 32825 Blomberg  
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 21.04.2026



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 06.03.2026  
(nach äusserem Anschein) ermittelt mit

**70.000 Euro**

Az.: 21 K 12/25

## **Beschreibung**

|                                                                      |                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objektart:</b>                                                    | <b>Einfamilien-Reihenmittelhaus</b>                                                                         |
| <b>Grundstücksadresse:</b>                                           | Bextenstraße 70<br>32825 Blomberg                                                                           |
| <b>Grundbuch Eintrag 1</b> (Reihenmittelhaus Bextenstr.70):          | Blatt: 5958                                                                                                 |
| <b>Kataster:</b>                                                     | Gemarkung: Blomberg<br>Flur: 22<br>Flurstück: 1706<br>Größe (m²): 182                                       |
| <b>Grundbuch Eintrag 2</b> (Reihengarage am Drosteweg):              | Blatt: 5955                                                                                                 |
| <b>Kataster:</b>                                                     | Gemarkung: Blomberg<br>Flur: 22<br>Flurstück: 1702<br>Größe (m²): 45 (2/16-Anteil an 357 m²)                |
| <b>Auftraggeber:</b>                                                 | Amtsgericht Blomberg<br>Kolberger Str. 1<br>32825 Blomberg                                                  |
| <b>Eigentümer:</b>                                                   | XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>und<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>-je zu ½-Anteil- |
| <b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>                                | <b>Zwangsversteigerung</b>                                                                                  |
| <b>Verkehrswert:</b>                                                 | <b>70.000 Euro</b>                                                                                          |
| <b>davon entfallen auf Flurstück 1706<br/>und auf Flurstück 1702</b> | <b>63.300 Euro<br/>6.700 Euro</b>                                                                           |
| je ½-Anteil gesamt                                                   | 35.000 Euro                                                                                                 |
| bzw. auf Flurstück 1706<br>und auf Flurstück 1702                    | 31.650 Euro<br>3.350 Euro                                                                                   |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>                                      | <b>06.03.2026</b>                                                                                           |

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Zusammenstellung wichtiger Daten.....                  | 4  |
| Objektdaten .....                                      | 5  |
| Allgemeine Objektdaten .....                           | 8  |
| Ausführliche Objektbeschreibung .....                  | 10 |
| Gebäudebeschreibung Einfamilien-Reihenmittelhaus ..... | 12 |
| Bodenwertermittlung.....                               | 13 |
| Sachwert Einfamilien-Reihenmittelhaus .....            | 16 |
| 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: .....                                          | 27 |
| Anlage: .....                                          | 28 |
| Anlage: .....                                          | 29 |
| Anlage: .....                                          | 30 |
| Anlage: .....                                          | 31 |
| Anlage: .....                                          | 32 |

## Zusammenstellung wichtiger Daten

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ortstermin              | 06.03.2026 |
| Wertermittlungsstichtag | 06.03.2026 |

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Gebäude 1: Einfamilien-Reihenmittelhaus<br>Baujahr: 1970 |                    |
| Wohn- / Nutzungsfläche                                   | 94,83 m² / 0,00 m² |

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Summe Sachwert gesamt:              | 70.490 Euro            |
| Rohertrag                           | 6.540,00 Euro / Jahr   |
| Bewirtschaftungskosten              | - 1.953,30 Euro / Jahr |
| Liegenschaftszinssatz               | 2,75 %                 |
| Kapitalisierungsfaktor              | 17,40                  |
| Restnutzungsdauer                   | 24 Jahre               |
| Sachwertfaktor                      | 1,000                  |
| Baumängel und Schäden               | unbekannt              |
| Rechte und Belastungen              | Vereinigungsbaulast    |
| relativer Verkehrswert / Wohnfläche | 738,16 Euro / m²       |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>Bodenwert</b>   | <b>30.500 Euro</b> |
| <b>Ertragswert</b> | <b>67.000 Euro</b> |

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>70.000 Euro</b> |
|---------------------|--------------------|

## Objektdaten

### Auftrag:

|                          |                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Aktenzeichen:            | 21 K 12/25                                                                        |
| Ortstermin:              | 06.03.2026                                                                        |
| Wertermittlungsstichtag: | 06.03.2026                                                                        |
| Auftraggeber:            | Amtsgericht Blomberg<br>Kolberger Str. 1<br>32825 Blomberg                        |
| Eigentümer:              | XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>und<br>XXXXXXXXXX<br>XXXXXXXXXX<br>-je zu 1/2-Anteil- |
| Zweck des Gutachtens:    | Zwangsversteigerung                                                               |

### Objektangaben:

|                                 |                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------|
| Objektart:                      | Einfamilien-Reihenmittelhaus              |
| Erbbaurecht:                    | nein                                      |
| Anschrift:                      | Bextenstraße 70<br>32825 Blomberg         |
| Anzahl Flurst.:                 | 2                                         |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch: | 182 m <sup>2</sup> und 357 m <sup>2</sup> |
| Denkmalschutz:                  | nein                                      |

### Grundbucheintragungen:

#### Grundbuchauszug Nr. 1

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Grundbuchauszug vom | 26.01.2026 |
| Amtsgericht:        | Blomberg   |
| Grundbuch:          | Blomberg   |
| Blatt:              | 5958       |

#### **Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

|                          |                                          |
|--------------------------|------------------------------------------|
| Gemarkung:               | Blomberg                                 |
| Flur:                    | 22                                       |
| Flur / Flurst.:          | 1706                                     |
| Größe (m <sup>2</sup> ): | 182                                      |
| Bestandsverzeichnis:     | Gebäude- und Freifläche, Bextenstraße 70 |

#### **Erste Abteilung (Eigentümer):**

Eintragung lt. Grundbuch vom 21.01.2020

#### Eigentümer 3.1:

|                |            |
|----------------|------------|
| Name:          | XXXXXXXXXX |
| Geb.-Datum:    | XX.XX.XX   |
| zu 1/2-Anteil- |            |

Eigentümer 3.2:

Name: XXXXXXXXXXXX

Geb.-Datum: XX.XX.XX

zu 1/2-Anteil

Erläuterung: Auf Grund Auflassung vom 02.09.2019 eingetragen am  
21.01.2020.

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Recht zur Duldung und Instandsetzung der Versorgungsleitungen) für die jeweiligen Eigentümer der in den Grundbüchern von Blomberg Blatt 5961, 5964, 5965, 5974, 5977 und 5982 jeweils unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücke als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 29.04.1996 - UR-Nr. 290 des Notars Harms in Blomberg - eingetragen am 31.05.1996.

Lfd. Nr. 2 bis laufende Nr. 3 gelöscht-

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 12/25). Eingetragen am 12.12.2025.

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

-bleiben mangels werteinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

**Grundbuchauszug Nr. 2**

Grundbuchauszug vom 26.01.2026  
Amtsgericht: Blomberg  
Grundbuch: Blomberg  
Blatt: 5955

**Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

Gemarkung: Blomberg  
Flur: 22  
Flur / Flurst.: 1702  
Größe (m²): 45  
Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche, Drosteweg  
Angesetzt werden 45 m² Grundstücksgröße aus dem Grundbuch mit zwei mal 1/16 Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück in Größe von 357 m² somit rechnerischer Anteil 45 m².

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

Eintragung lt. Grundbuch vom 21.01.2020

Eigentümer 11.1:

Name: XXXXXXXXXXXX

Geb.-Datum: XX.XX.XX

zu 1/16-Anteil

Eigentümer 11.2:

Name: XXXXXXXXXXXX

Geb.-Datum: XX.XX.XX

zu 1/16-Anteil

Erläuterung: Auf Grund Auflassung vom 02.09.2019 eingetragen am 21.01.2020

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

- Lfd. Nr. 1 Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, b) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Unter Bezug auf die Bewilligungen vom 29.04. und 17.06.1996 - UR-Nrn. 310, 401 des Notars Harms in Blomberg - eingetragen am 25.07.2006.
- Lfd. Nr. 2 bis laufende Nr. 9 -gelöscht-
- Lfd. Nr. 10 Lastend auf den Anteilen des XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX (Abt. I Nr. 11.1 und 11.2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21 K 12/25). Eingebracht am 12.12.2025.

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

-bleiben mangels werteeinfluss auftragsgemäß unberücksichtigt-

**Bebauung:**

| Gebäudeart:                      | Baujahr: | Wohn-/<br>Nutzungs-<br>fläche: | GF:           | BGF:          | BRI:          |
|----------------------------------|----------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Einfamilien-<br>Reihenmittelhaus | 1970     | 95                             | 141           | 212           | 539 m³        |
| <b>Summe gesamt:</b>             |          | <b>95 m²</b>                   | <b>141 m²</b> | <b>212 m²</b> | <b>539 m³</b> |

Maß der baulichen Nutzung: **0,62**

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Zur Bewertung steht das Grundstück (Flurstück 1706) das mit einem Reihenmittelhaus in zweigeschossiger Massivbauweise mit Vollkeller bebaut ist. Über den Ausbauzustand des Dachgeschosses liegen keine Informationen vor.

Ausserdem ist die Bewertung des 2/16tel-Miteigentumsanteil des Flurstücks 1702 erfolgt. Das Flurstück 1702 ist mit einer Garagenanlage mit 8 Einstellplätzen bebaut. Der 2/16tel- bzw. 1/8tel-Miteigentumsanteil bezieht sich lt. Eigentümerin auf die Garage 2 (zweite von links). Die Anlage ist in Massivbauweise mit Schrägdach und Eindeckung mit Wellplatten (teilweise in Bitum – teilweise in Betonwelle vermutlich mit Asbestgehalt) erstellt.

## **Allgemeine Objektdaten**

### **Auftrag und Zweck des Gutachtens:**

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Blomberg hat mich mit Schreiben vom 23.01.2026 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: XXXXXXXXXX als Miteigentümerin, Detlef Korf als Sachverständiger mit seiner Mitarbeiterin Milena Korf.

#### Bemerkungen:

Lt. XXXXXXXXXX waren sowohl das Reihenmittelhaus als auch die Garage seit ca. 2 Jahren vermietet. Die Mieter hätten das Objekt im Dezember 2025 verlassen und die Schlüssel wären auf der Polizeiwache Blomberg hinterlegt gewesen, dort aber vom Gerichtsvollzieher Magers abgeholt worden. Somit konnte, da auch trotz mehrfacher Versuche der Gerichtsvollzieher tel. nicht erreichbar war, das Objekt nicht besichtigt werden. Den Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand (durch Außenbesichtigung), die erteilten Auskünfte der Eigentümerin und der mir übergebenen Bauakte zu Grunde.

### **Wertermittlungsstichtag: 06.03.2026**

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

- Beglaubigte Kopie aus dem Grundbuch vom 26.01.2026
- Auszug aus der Flurkarte vom 17.04.2026
- Bauzeichnungen aus den Bauakten des Kreises Lippe
- Mündliche Auskunft der Stadt Blomberg über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Baulasten-Verzeichnis Auskunft vom 09.02.26

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

Das Bewertungsobjekt ist nach Eigentümeraussage unbewohnt.

Ein Energieausweis lag beim Ortstermin nicht vor.

Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Zubehörteile sind nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Erschließungsbeiträge sind zum Wertermittlungsstichtag nicht rückständig und weitere Maßnahmen nicht geplant.

**Rechtliche Grundlagen:**

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

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

Die Stadt Blomberg befindet sich mit 19 Ortschaften und insgesamt ca. 15.000 Einwohnern im nordrhein-westfälischen Landkreis Lippe, ca. 45 km von Bielefeld und ca. 20 km von der Kreisstadt Detmold entfernt. Angrenzend an den Gemeinden Barntrup und Horn-Bad Meinberg. Anbindungen über Bundesstraßen 252 und 1. Busanbindungen sind in Blomberg vorhanden, der nächste Bahnhof mit Zuganbindungen befindet sich in ca. 15 km Entfernung in Bad Pyrmont. Flughafenverbindungen befinden sich in Paderborn, ca. 60 km und Hannover, ca. 90 km entfernt.

#### **Umgebung (kleinräumige Lage):**

Die Ortschaft Blomberg ist mit ca. 7600 Einwohnern eine der Ortsteile der gleichnamigen Stadt Blomberg, die einen hohen Anteil an Landwirtschaftlichen und Forstwirtschaftlichen Flächen aufweist. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Industriefirmen sowie diverse andere Unternehmen befinden sich direkt vor Ort.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Wohngebiet am Rande der Kernstadt von Blomberg mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Bextenstraße ist als Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen einzustufen, sodass insgesamt eine ruhige Wohnlage mit unterdurchschnittlicher Lärmbelastung vorliegt.

### **Grundstück:**

Größe: 227 m<sup>2</sup>

Zuschnitt: Der Zuschnitt des zu bewertenden Grundstücks ist weitgehend rechteckig mit einer Straßenfrontlänge von ca. 6,30 m und einer Tiefe von ca. 30 m.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche des Grundstücks ist leicht uneben. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die „Bextenstraße“, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

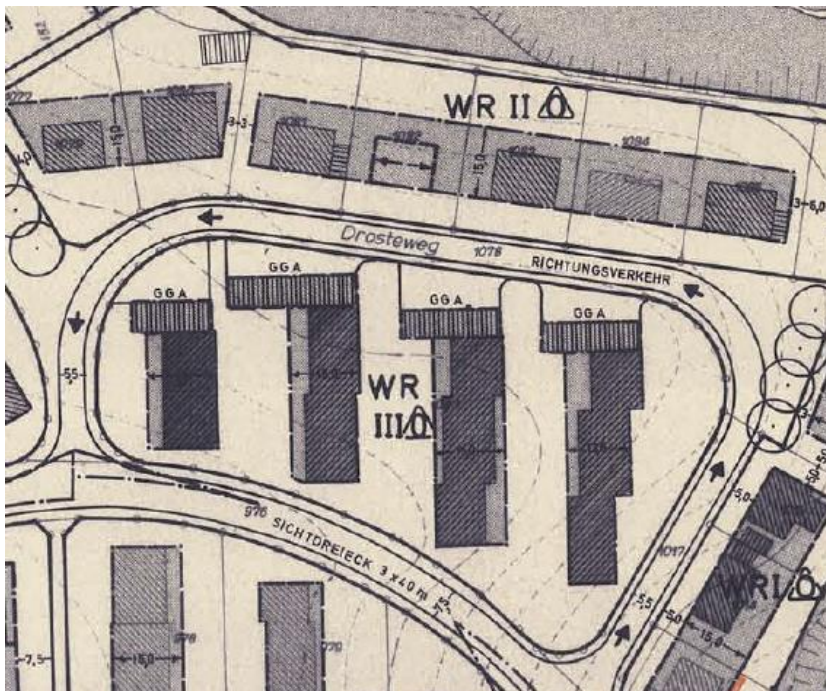
Lage an öffentlicher Straße: ja  
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

**Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „01/09 Bexten“, der seit dem 01.07.1974 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung (WR – Reines Wohngebiet)
- Anzahl der Vollgeschosse (III 3 Vollgeschosse)
- Geschossfläche
- und anderes

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 Mitteilung des Kreises Lippe vom 09.02.26 ist im Baulastenverzeichnis die Vereinigungsbaulast zu den heutigen Flurstücken 1691 bis 1720 eingetragen. Der Originaltext vom 23.03.1994 lautet: Das Flurstück 1087, Flur 22 der Gemarkung Blomberg soll geteilt werden. Hiermit wird die Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Flurstück 1087 übernommen, das öffentliche Baurecht auch nach der Teilung so einzuhalten, als ob die hieraus neu entstehenden Flurstückspartellen weiterhin ein einziges Grundstück bilden.

## **Gebäudebeschreibung** **Einfamilien-Reihenmittelhaus**

Baujahr: 1970  
BGF: 212 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 95 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

#### **Angaben aus vorliegender Baubeschreibung bzw. äusserem Anschein**

Fundamente: B 120

Außenwände: 36,5 cm Kalksandstein verputzt bzw. 17,5 cm Kalksandstein / Luftschicht / 10 cm Verblender

Innenwände: 17,5 / 24 cm Kalksandstein bzw. Trennwände in 9 cm Kalksandleichtstein

Decken: Vollbeton

Dächer: Kehlbalkendach / 30° - Betonpfanneneindeckung

### **Ausstattung:**

Türen: ALU-Haustür, einflügelig mit feststehendem Element und Glasausschnitt

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierglas, Rollläden in Kunststoff

Außenanlagen: Terrasse und Wegebesfestigung in Betonsteinplatten, Raseneinsaat und Rabatten.  
Reihenmittelgarage mit Zufahrt vom Drosteweg in Massivbauweise mit Sektionaltor und Wellplatteneindeckung (vermutlich mit Asbestgehalt).

Beurteilung: Das Gebäude weist äusserlich insgesamt einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf - wirkt jedoch aufgrund der verwilderten/vermüllten Aussenanlage ungepflegt und vernachlässigt. Aufgrund nicht Ermöglichter Innenbesichtigung mit dem Risiko verbliebener Instandhaltung/vorhandener Mängel/Schäden nehme ich einen Risikoabschlag vor.

## Bodenwertermittlung

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

### Teilfläche Reihenhausgrundstück:

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 4040001

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 800 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Grundstückgröße wurde gemäß Grundstücksmarktbericht Kreis Lippe 2026 S. 32, durch Ermittlung mit Umrechnungskoeffizienten, ein Zuschlag von 9,58% berechnet.

### Maß der baulichen Ausnutzung:

|                          |                       |            |      |
|--------------------------|-----------------------|------------|------|
| Geschossfläche zulässig: | 141,00 m <sup>2</sup> | GFZ zul.:  | 0,77 |
| Geschossfläche Bestand:  | 141,00 m <sup>2</sup> | GFZ vorh.: | 0,77 |
| Baurechtsreserve:        | 0,00 m <sup>2</sup>   | 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: 9,58 %

Grundstückstiefe: 0,00 %

Grundstückszuschnitt: 0,00 %

Sonstiges: 0,00 %

**Anpassungsfaktor: 1,0958**

### Bodenwertermittlung:

|                                                          |                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Richtwert zum 01.01.2026:                                | 125,00 Euro / m <sup>2</sup>       |
| GFZ:                                                     | 0,26                               |
| Faktor:                                                  | 1,0958                             |
| <b>Bodenwert (125,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1,0958):</b> | <b>136,98 Euro / m<sup>2</sup></b> |
| Grundstücksgröße:                                        | 182 m <sup>2</sup>                 |

|                                                                            |                    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Bodenwert gesamt (182 m<sup>2</sup> x 136,98 Euro / m<sup>2</sup>):</b> | <b>24.930 Euro</b> |
| <b>Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):</b>                          | <b>24.900 Euro</b> |

**Teilfläche Garagengrundstücksanteil (2/16-Anteil):**

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 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 4040001

Entwicklungszustand Baureifes Land

Beitragszustand beitragsfrei

Nutzungsart Wohnbaufläche

Geschosszahl I-II Fläche 800 m<sup>2</sup>

**Maß der baulichen Ausnutzung:**

|                          |                     |            |      |
|--------------------------|---------------------|------------|------|
| Geschossfläche zulässig: | 0,00 m <sup>2</sup> | GFZ zul.:  | 0,00 |
| Geschossfläche Bestand:  | 0,00 m <sup>2</sup> | GFZ vorh.: | 0,00 |
| Baurechtsreserve:        | 0,00 m <sup>2</sup> | 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: 125,00 Euro / m<sup>2</sup>

GFZ: 0,00

Faktor: 1

**Bodenwert (125,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1): 125,00 Euro / m<sup>2</sup>**

Grundstücksgröße: 45 m<sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (45 m<sup>2</sup> x 125,00 Euro / m<sup>2</sup>): 5.625 Euro**

**Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 5.600 Euro**

**Bodenwertermittlung Zusammenstellung:**

| Nr. | Bezeichnung:                                         | Art:                    | Größe [m²] | Wert Euro |
|-----|------------------------------------------------------|-------------------------|------------|-----------|
| 1   | Reihenhausgrundstück                                 | rentierliche Teilfläche | 182        | 24.900    |
| 2   | Garagengrundstücksanteil<br>(2/16-Anteil von 357 m²) | rentierliche Teilfläche | 45         | 5.600     |

Summe der Teilflächen (rechnerisch): 227 m²

Fläche aus Objektdaten: 227 m²

**Summe: 30.500 Euro****davon rentierlich: 30.500 Euro**

## Sachwert Einfamilien-Reihenmittelhaus

### 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:                   | Reihenmittelhäuser, Keller-, Erd-,<br>Obergeschoss, Dachgeschoss nicht<br>ausgebaut |
| Gebäudestandards:      | 2                                                                                   |
| NHK gewählt:           | 560,00 Euro/m <sup>2</sup>                                                          |

### 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:                  | 506,00 Euro/m <sup>2</sup> |

### Indexermittlung:

|                                       |                              |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Gebäudeart:                           | gewerbliches Betriebsgebäude |
| Basis:                                | 2021 = 100                   |
| Index zum Stichtag (Jahreswert 2025): | 135,00                       |
| Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700 |                              |
| 135,00 / 0,700 =                      | 192,857                      |

### Wertminderung wegen Alter:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Baujahr:                           | 1970     |
| Jahr des Stichtags:                | 2026     |
| Alter zum Stichtag:                | 56 Jahre |
| bei einer Gesamtnutzungsdauer von: | 80 Jahre |
| Berechnung für Restnutzungsdauer:  | einfach  |
| Restnutzungsdauer rechn.:          | 24 Jahre |
| Restnutzungsdauer angen.:          | 24 Jahre |
| Berechnungsauswahl:                | linear   |
| Minderung / Alter:                 | 70,0 %   |

**Berechnung:**

|                                               |   |                            |   |        |   |                 |
|-----------------------------------------------|---|----------------------------|---|--------|---|-----------------|
| BGF (m <sup>2</sup> ) / BRI (m <sup>3</sup> ) | x | NHK                        | x | Index  | = | Summe           |
| 212 m <sup>2</sup>                            | x | 506,00 Euro/m <sup>2</sup> | x | 1,9286 | = | 206.884,78 Euro |

|                                                                                    |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Von den NHK nicht erfasste Bauteile<br>(Auswahl für individuelle Kostenerfassung): | 11.600,00 Euro  |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen:                                          | 218.484,78 Euro |
| Alterswertminderung (70,0 %)                                                       | 152.939,35 Euro |
| vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:                                  | 65.545,43 Euro  |

|                                                                  |               |
|------------------------------------------------------------------|---------------|
| Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (1,00 % vom Sachwert): | 2.184,85 Euro |
|------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                        |               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (70,0 %): | 1.529,39 Euro |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Verfahrenswert sonstiger Anlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung): | 4.000,00 Euro |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: | 4.655,46 Euro |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|

|                                                                                 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:</b>                   | <b>70.200,89 Euro</b> |
| <b>vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert),<br/>gerundet auf 3 Stellen:</b> | <b>70.200,00 Euro</b> |

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude : **Einfamilien-Reihenmittelhaus**

| Kategorie | Bezeichnung | Werte | Ansatz        | Menge | Wert          |
|-----------|-------------|-------|---------------|-------|---------------|
|           | Loggia      |       | 3.000,00 Euro | 2,00  | 6.000,00 Euro |

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile: 6.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,9286 11.571,60 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 3 Stellen) : 11.600,00 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude : **Einfamilien-Reihenmittelhaus**

| Kategorie | Bezeichnung        | Werte | Ansatz        | Menge | Wert          |
|-----------|--------------------|-------|---------------|-------|---------------|
|           | Reihenmittelgarage |       | 4.000,00 Euro | 1,00  | 4.000,00 Euro |

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 4.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000 4.000,00 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen  
 (gerundet auf 0 Stellen) : 4.000,00 Euro**

## **Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)**

| <b>Nr.</b> | <b>Bezeichnung</b>                                           | <b>Wert</b>     |
|------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1          | Einfamilien-Reihenmittelhaus                                 | 70.200,00 Euro  |
|            | Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet: | 70.200,00 Euro  |
|            | Bodenwert (rentierlicher Anteil):                            | 30.500,00 Euro  |
|            | vorläufiger Verfahrenswert:                                  | 100.700,00 Euro |
|            | Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =       | 100.700,00 Euro |
|            | marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:                 | 100.700,00 Euro |

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

| <b>BOG</b> | <b>Bezeichnung</b>                                             | <b>Prozentualer Wert</b> | <b>Betrag</b>   |
|------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Sonstiges  | Nicht ermöglichte Innenbesichtigung und zugemülltes Grundstück | -30,00 %                 | -30.210,00 Euro |

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -30.210,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 70.490,00 Euro  
**Summe Verfahrenswert gesamt**  
**(gerundet auf 0 Stellen): 70.490,00 Euro**

## Ertragswert

**Zahlenwerte:** jährlich

| Nutzungsart             | durchschn.<br>Miete / m <sup>2</sup><br>(Euro) | manuell/<br>berechnet | Wohn/<br>Nutzungs-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Mietertrag /<br>Monat<br>(Euro) | Mietertrag /<br>Jahr<br>(Euro) | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz<br>(%) |
|-------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| -vermietet / unbewohnt- | 5,48                                           | manuell               | 94,83                                             | 520,00                          | 6.240,00                       | 2,75                                   |

Zwischensumme: 6.240,00 Euro

Garagen -Stellplätze: 1 Stpl.  
25,00 Euro / Stpl. → 300,00 Euro

**Mieteinnahmen / kalkulierte Miete: 6.540,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 6.540,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

|                                                   |         |                     |               |
|---------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------|
| Instandhaltungskosten:                            | 22,00 % | 14,48 Euro / W-/NFL | 1.372,80 Euro |
| Instandhaltungskosten<br>(Garagen / Stellplätze): | 30,00 % | 90,00 Euro / W-/NFL | 90,00 Euro    |
| Verwaltungskosten:                                | 5,50 %  | 3,79 Euro / W-/NFL  | 359,70 Euro   |
| Mietausfallwagnis / Sonstiges:                    | 2,00 %  | 1,38 Euro / W-/NFL  | 130,80 Euro   |

Miet-Reinertrag: 48,37 Euro / W-/NFL 4.586,70 Euro

**Miet-Reinertrag: 4.586,70 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

| Nutzung                 | Liegenschaftszinssatz [%] |
|-------------------------|---------------------------|
| -vermietet / unbewohnt- | 2,75 %                    |

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszinssatz i. Mittel: 2,75 %

#### Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
30.500,00 Euro 838,75 Euro

**Jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlage: 3.747,95 Euro**

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Restnutzungsdauer:         | 24 Jahre              |
| Liegenschaftszinssatz:     | 2,75 %                |
| Kapitalisierungsfaktor:    | 17,40                 |
| <b>Gebäudeertragswert:</b> | <b>65.214,33 Euro</b> |

zzgl. Bodenwert: 30.500,00 Euro  
**Ertragswert: 95.714,33 Euro**  
 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 95.714,33 Euro

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

| BOG       | Bezeichnung                                                    | Prozentualer Wert | Betrag          |
|-----------|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Sonstiges | Nicht ermöglichte Innenbesichtigung und zugemülltes Grundstück | -30,00 %          | -28.714,30 Euro |

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -28.714,30 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 67.000,00 Euro**

**Vergleich nach Maklermethode:**

Faktor: 15,00 98.100,00 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: | 30.500 Euro |
| Sachwert:             | 70.490 Euro |
| Ertragswert:          | 67.000 Euro |

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <b>Verkehrswert:</b>                          | <b>70.490 Euro</b> |
| <b>Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):</b> | <b>70.000 Euro</b> |

### **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 21.04.2026

**finanz-domicil**

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

Unterschrift Gutachter



## **Haftungsausschluss**

### **Baumängel:**

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

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen 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-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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: 1 / 6

Aussenansicht Hauseingangsseite (Ostansicht)



Bild: 2 / 6

überdachte Hauseingangstür



## **Anlage Bilder**

Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Zuwegung Hauseingang vom Drosteweg



Bild: 4 / 6

Ansicht von der Gartenseite (Westansicht)



## **Anlage Bilder**

Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Garagenanlage auf dem Flurstück 1702 (lt. Eigentümerin zweite von links)



Bild: 6 / 6

Dachansicht der Garagenanlage



## Anlage:

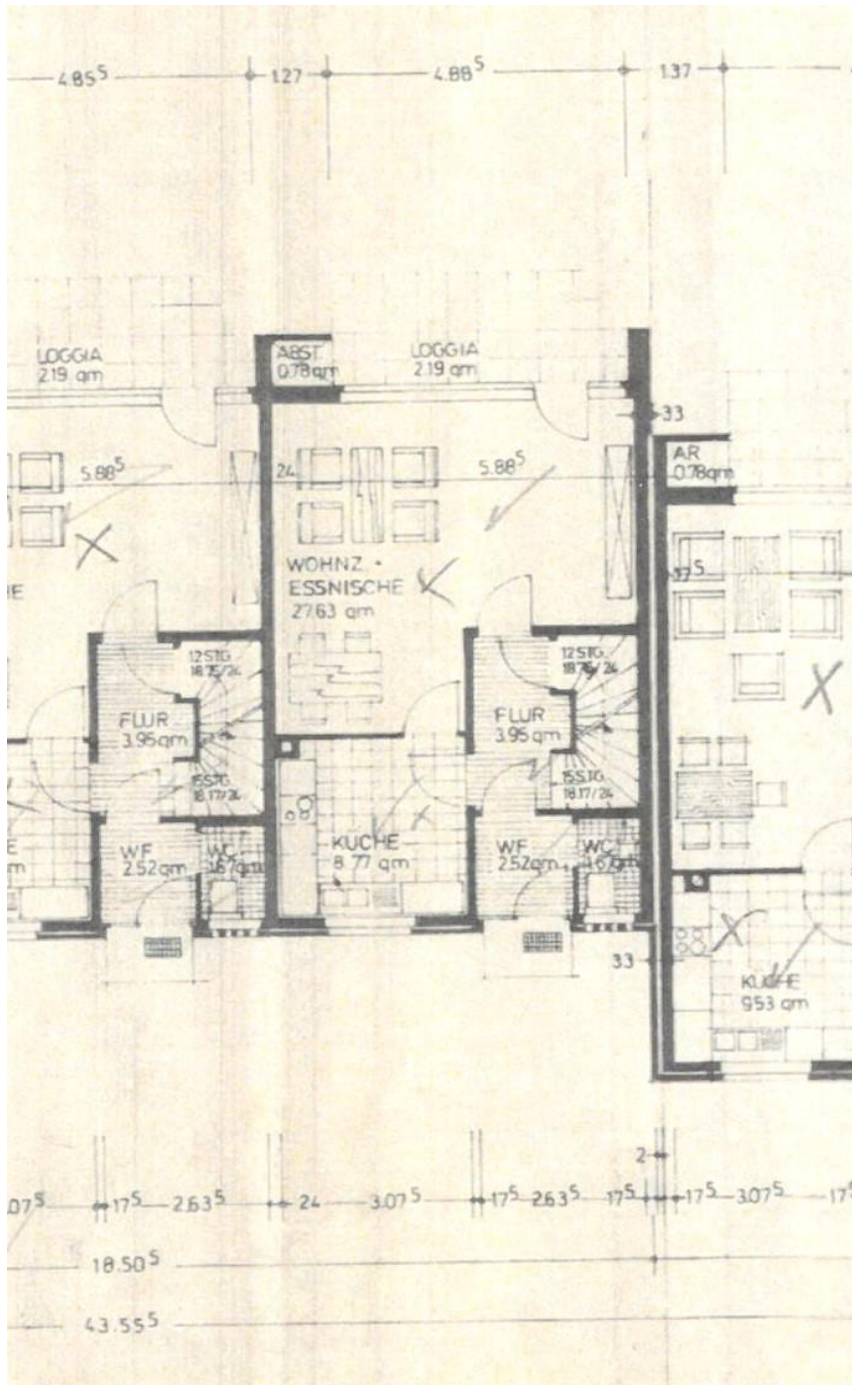
Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 /

Grundriss Erdgeschoss



## Anlage:

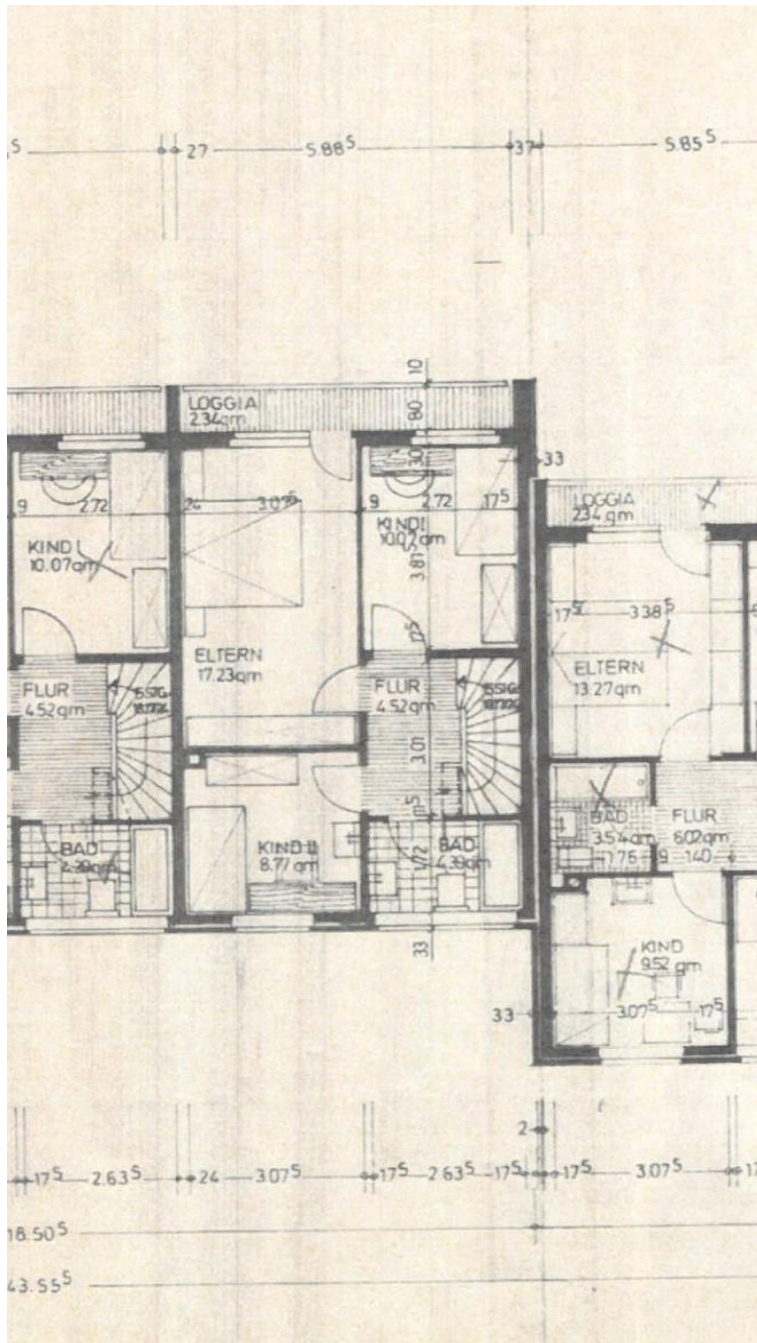
Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Grundriss Obergeschoss



## Anlage:

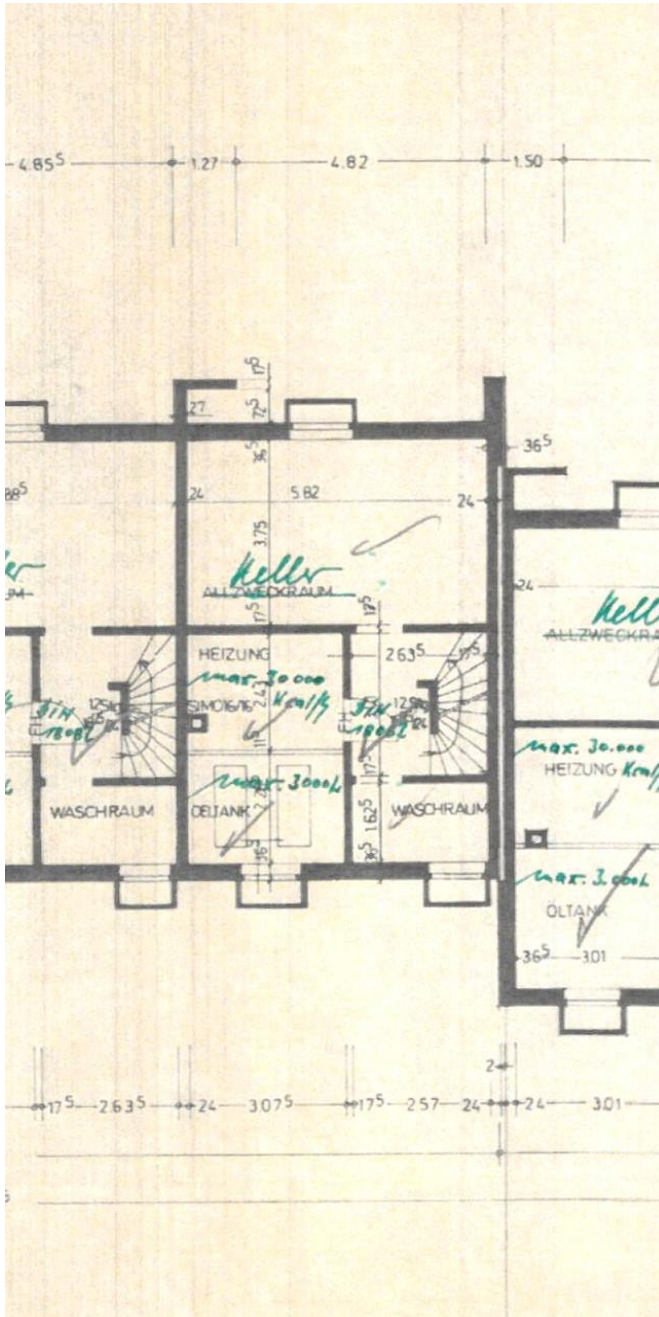
Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Grundriss Kellergeschoss



## Anlage:

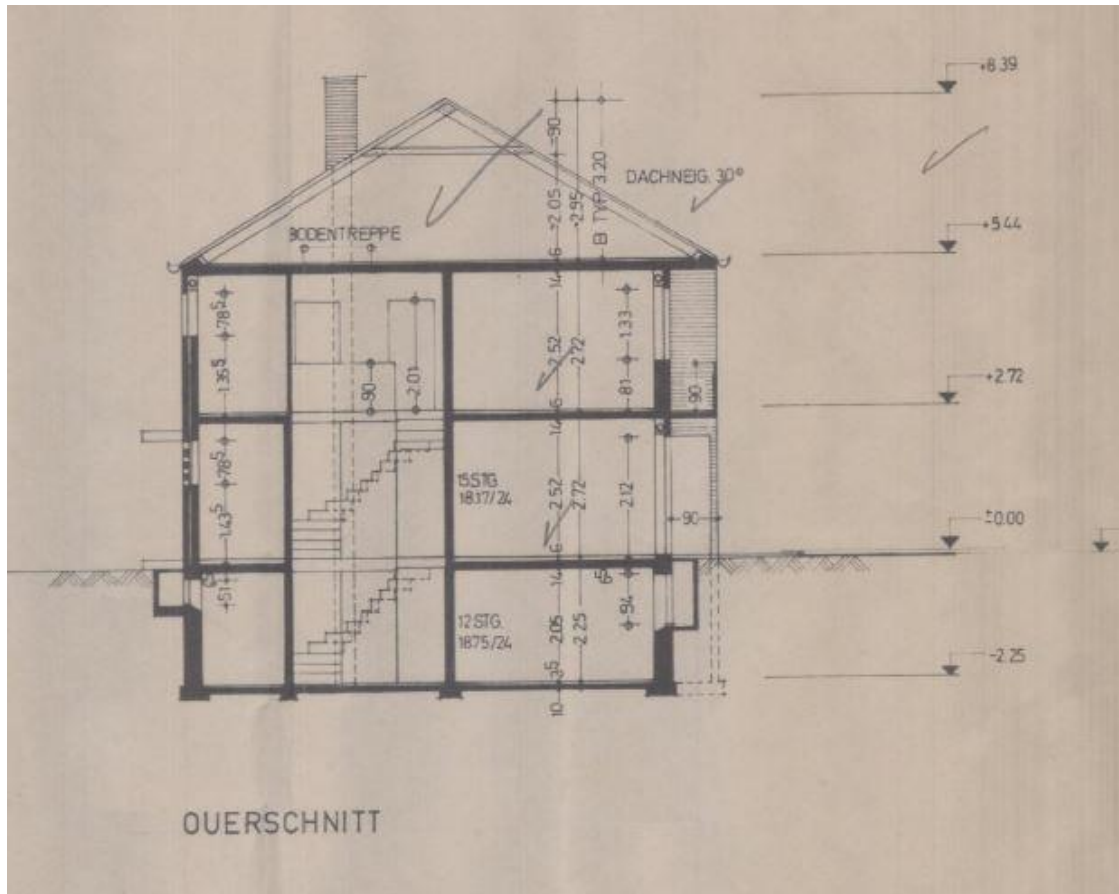
Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Wohnhaus-Schnitt



## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Wohnflächenberechnung Erdgeschoss

Bauvorhaben: BLOMBERG

Bauherr: P. Sehl 4402 Greven, Königstr. 54

Architekt: Dipl.-Ing. H. P. Stein, Greven, Robert-Koch-Str. 10

---

Wohnflächenberechnung nach DIN 253

Einzelhaus Typ 4

Erdgeschoss

|                       |                             |            |
|-----------------------|-----------------------------|------------|
| Wohnen                | 5,885 x 0,315 =             |            |
| + Essen               | 1,96 x 0,025 = 20,48 x 0,97 | = 27,63 qm |
| Küche                 | 3,075 x 2,97                |            |
| + Schornstein         | 0,36 x 0,27 = 0,04 x 0,97   | = 2,77 "   |
| Flur                  | 3,01 x 2,635 =              |            |
| + Treppe              | 1,375 x 1,065               |            |
|                       | 1,375 x 1,065               |            |
|                       | 0,88 x 1,065 = 0,97 x 0,97  | = 3,95 "   |
| Windfang              | 1,72 x 1,51 = 2,10 x 0,97   | = 2,52 "   |
| WC                    | 1,66 x 1,035 = 1,71 x 0,97  | = 1,67 "   |
| Abstellraum           | 1,00 x 0,60 = 0,80 x 0,97   | = 0,78 "   |
| Loggia                | 4,805 x 0,90 = 4,98 x 0,50  | = 2,49 "   |
|                       |                             | = 47,51 qm |
| Erdgeschoss insgesamt |                             | = 47,51 qm |

## Anlage:

Objekt: Einfamilien-Reihenmittelhaus, Bextenstraße 70, 32825 Blomberg

Aktenzeichen: 21 K 12/25

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 / 6

Wohnflächenberechnung Obergeschoß

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Einzelhaus Typ A

Obergeschoß

|                       |                                          |                 |
|-----------------------|------------------------------------------|-----------------|
| Eltern                | $3,775 \times 3,075 = 11,76 \times 0,97$ | = 11,73 qm      |
| Kind I                | $2,72 \times 3,815 = 10,36 \times 0,97$  | = 10,07 "       |
| Kind II               | $3,075 \times 2,97$                      |                 |
| - Schornstein         | $0,36 \times 0,27 = 9,04 \times 0,97$    | = 8,77 "        |
| Flur                  | $2,635 \times 3,01$                      |                 |
| - Treppe              | $1,065 \times 2,06$                      |                 |
|                       | $+ 0,25 \times 1,135 = 4,66 \times 0,97$ | = 4,52 "        |
| Bad + WC              | $1,72 \times 2,635 = 4,53 \times 0,97$   | = 4,39 "        |
| Loggia 1/2            | $3,855 \times 0,60 = 4,68 \times 0,97$   | = 4,54 "        |
|                       |                                          | <u>47,32 qm</u> |
| Obergeschoß insgesamt |                                          | <u>47,32 qm</u> |
| Wohnfläche Erdgeschoß |                                          | 47,51 qm        |
| + Obergeschoß         |                                          | <u>47,32 qm</u> |
|                       |                                          | <u>94,83 qm</u> |

Greven, den ..... 27.3.70 .....

Der Architekt

HANS P. STEIN • DIPL.-ARCHITEKT • INNENARCHITEKT  
4402 GREVEN • ROBERT-KOCH-STRASSE 10 • 3231