

**Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung bzw. wesentliche Anlagen (Lagepläne u. a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Soest eingesehen werden.**



- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöttenstr. 28  
**59494 Soest**

Datum: 30.10.2025  
Az.: 8 K 009/25

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Einfamilienhaus (Holzfertighaus) bebaute Grundstück mit  
Hinterland in 59510 Lippetal, Postweg 1 c**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.10.2025 ermittelt mit rd.

**327.000,- €.**

Einzelverkehrswerte s. 4.2.3

**Ausfertigung Nr. \_\_\_\_**

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Einfamilienhaus .....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung .....	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren .....	11
3.2.2.3	Haustechnik .....	11
3.2.2.4	Keller und Dach .....	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	12
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen .....	13
3.2.2.8	Wohnung .....	13
3.3	Nebengebäude .....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.2.2	Verkehrswert.....	19
4.2.3	Einzel-Verkehrswerte.....	19
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>20</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	21
<b>6</b>	<b>Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>23</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus (Holzfertighaus, 1 ½ -geschossig) sowie um Hinterland im Außenbereich.

Objektadresse: Postweg 1c, 59510 Lippetal

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schoneberg Blatt 4296

Katasterangaben: Gemarkung Schoneberg, Flur 2, Flurst. 493, 494, 458, 495

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Nöttenstr. 28  
59494 Soest

Auftrag vom 06.10.2025

Eigentümer: -

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 06.10.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 27.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 27.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.10.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

#### 1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informatio-  
nen:

Grundbuchauszug  
Flurkartenauszug v. TIM-Online  
Bauakte Kreis Soest (1 Akte)  
Erkundigungen beim Planungsamt Gemeinde Lippetal  
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest  
Erkundigungen bei der Westnetz GmbH, Dortmund  
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Gemeinde  
Lippetal  
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis  
Soest  
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,  
Abfallwirtschaft Kreis Soest  
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-  
schutz Kreis Soest  
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW  
Grundstücksmarktbericht Kreis Soest  
Mietspiegel 2025 der Gemeinde Lippetal

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Lippetal, ca. 13.000 Einwohner
Ortsteil:	Schoneberg, südöstlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Soest, ca. 12 km; Lippstadt, ca. 14 km; Hamm, ca. 28 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475, ca. 5 km; B 58, ca. 10 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 14 km; A 2, ca. 15 km
Bahnhof:	Bahnhof Bad Sassendorf, ca. 9 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 43 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Ortsrand; im Außenbereich gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum v. Herzfeld beträgt ca. 2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 150 m entfernt; Kindergarten, ca. 1 km entfernt; Grundschule, ca. 2 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 2,2 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Straßenverkehr, Landwirtschaft) Die L 636 und L 808 grenzen an das Grundstück.
topografische Grundstückslage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: (vgl.a. Anlage 04)

Schoneberg Blatt 4296, lfd. Nr. 1:	Gemarkung Schoneberg, Flur 2, Flurstück 493; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Postweg 1c; Größe: 7 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, unbebaut; Breite x Tiefe: ca. 11 x 1,2 m (dreieckig)
Schoneberg Blatt 4296, lfd. Nr. 2:	Gemarkung Schoneberg, Flur 2, Flurstück 494; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Postweg 1c; Größe: 87 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 11 x 16 m (dreieckig)
Schoneberg Blatt 4296, lfd. Nr. 3:	Gemarkung Schoneberg, Flur 2, Flurstück 458; Wirtschaftsart: Landwirtschaftsfläche; Lage: Postweg 1c; Größe: 1.900 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut, Grünland; max. Breite x Tiefe: ca. 60 x 51 m (unregelmäßig)
Schoneberg Blatt 4296, lfd. Nr. 4:	Gemarkung Schoneberg, Flur 2, Flurstück 495; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Postweg 1c; Größe: 65 m <sup>2</sup> ; tatsächliche Nutzung: Bauland, unbebaut; Breite x Tiefe: ca. 2 x 32,5 m (rechteckig)
Gesamtgröße:	2.059 m <sup>2</sup>
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Süden ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	ins. unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraßen; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt; Parkplätze nicht vorhanden; kombinierter Fuß-/Radweg
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, Gas; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Internetanschluss (über LTE) Das Regenwasser wird in den offenen Straßengraben (Vorfluter) geleitet.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; nicht eingefriedet

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden  Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.08.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Schöneberg Blatt 4296 sind folgende Eintragungen vermerkt:  Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht)  Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Das Wasserleitungsrecht wurde in Anlage 11 bewertet. <u>Der Wert dieses Rechts blieb bisher beim Verkehrswert unberücksichtigt.</u>  Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 27.10.2025 beim Planungsamt Gemeinde Lippetal.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 23.10.2025.  Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 21.10.2025.  Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

## 2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 30.10.2025 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

### 2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftliche Fläche (L) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit für den nördlichen bzw. westlichen Teil des Flurstücks 458 sowie der Flurstücke 494 u. 495 ist demzufolge nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen.
Anmerkung:	Es existiert die Außenbereichssatzung "Ortsteil Hovestadt/Schoneberg" gem. § 35 Abs. 6 BauGB von 02/1996.  Der südliche bzw. östliche Teil des Flurstücks 458 befindet sich allerdings außerhalb der Außenbereichssatzung. Somit ist diese Fläche als reiner Außenbereich zu bewerten.  Auskunft eingeholt am 27.10.2025 beim Planungsamt Gemeinde Lippetal.

### 2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Bauvorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden nicht festgestellt.
------------	---

Die genehmigte Doppelgarage wurde nicht ausgeführt. Aufgrund der 3-jährigen Frist ist die Genehmigung hierfür erloschen.

#### 2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land, tlw. Hinterland (Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.)
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 50 €/m <sup>2</sup> ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MD (Dorfgebiet); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 1,7 % (StdAbw: +-1,0 %)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 0,88 (StdAbw: +-0,21)  (objektspezf. Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes und des Sachwertfaktors s. Anlage 10)
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte wurden für diese Lage nicht erhoben.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 27.10.2025 beim Bauverwaltungsamt Gemeinde Lippetal.

#### 2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### 2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich ca. 3 unbefestigte Stellplätze im Freien.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (Holzfertighaus), 1 ½ -geschossig, mit Anbau, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	2015 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand des Baujahres.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	verputzt (Wärmedämm-Verbundsystem)

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fertigbauweise (Holztafelbau);
Anmerkung:	Es handelt sich um ein Massa Ausbauhaus, Typ: Complete 3
Fundamente / Sohle:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Außenwände:	Holztafelelemente, Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS); innen mit Gipskartonplatten verkleidet
Innenwände:	Holztafelelemente, beidseitig mit Gipskartonplatten verkleidet
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken, unten mit Gipskartonplatten verkleidet
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Geschoßtreppe:	Holzwingenkonstruktion (Buche), ohne Belag; einläufige, viertelgewendelte Treppe; einfaches Holzgeländer mit Metallstäben
Bodentreppe:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Der Spitzboden ist nicht mehr zugänglich.

#### 3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; 6 Dachflächenfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Kunststoff mit Glasausschnitten

#### 3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	wandhängende Gas-Therme (Buderus GB 172-14 Logamax Plus, Brennwerttechnik), 14,4 kW, Baujahr 2016  (gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage bzw. Solarthermieanlage versorgt)
Sonstige Haustechnik:	zentrale Be- und Entlüftungsanlage; Hauswasserwerk mit Zisterne, u. a. zur Speisung der WCs

#### 3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht vorhanden
Dach:	
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 38 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein
Wärmedämmung:	Mineralwolle in Sparren- u. Kehlbalkenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink; Der Spitzboden ist ungedämmt.
Bodenbeläge Dachraum:	vermutlich kein Belag
Schornstein:	kein Schornstein, Abgasrohr über Dach
Anmerkung:	Der Dachraum konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

#### 3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon über Anbau
Besondere Einrichtungen:	Lüftungsanlage, Solarthermieanlage auf dem Dach
Unterhaltsstau:	geringfügiger Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

#### 3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:	Diele mit Treppe, Technik-/ Hauswirtschaftsraum, Bad (unfertig), Arbeitszimmer, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Speisekammer (ca. 99 m <sup>2</sup> Wf.)
Dachgeschoss:	Galerie mit Luftraum, Elternschlafzimmer mit Ankleide u. Balkon, DU/WC, 3 Kinderzimmer (56 m <sup>2</sup> Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 155 m <sup>2</sup> Wf.

### 3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss: Schwimmender Fließestrich überwiegend mit Bodenbelag

Dachgeschoss: Schwimmender Fließestrich mit Bodenbelag

### 3.2.2.8 Wohnung

#### 3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, Küche (EG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: nur Anstrich (unvollständig)

Deckenbelag: nur Anstrich (unvollständig)

Arbeitszimmer, Diele (EG):

Bodenbelag: Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)

Wandbelag: nur Anstrich (unvollständig)

Deckenbelag: nur Anstrich (unvollständig)

Bad, Technik-/Hauswirtschaftsraum (EG):

Bodenbelag: ohne Belag (unfertig)

Wandbelag: ohne Belag (unfertig)

Deckenbelag: ohne Belag (unfertig)

Elternschlafzimmer, Kinderzimmer 1 u. 3 (DG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: nur Anstrich (unvollständig)

Kinderzimmer 2, Flur (DG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: nur Anstrich (unvollständig)

Deckenbelag: nur Anstrich (unvollständig)

DU/WC (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,30 m hoch (Grundfarbton: braun, creme), darüber nur Anstrich
Deckenbelag:	nur Anstrich (unvollständig)

### 3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, CPL beschichtet), tlw. 2-flügelig mit Glasfüllungen, übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen (tlw. unfertig); Schiebetür

### 3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung, mit Raumthermostaten
Warmwasserversorgung:	WW-Speicher über o.g. Heizungsanlage
Lüftungs-/Klimaanlage:	In allen Räumen befinden sich Luftauslässe im Fußboden oder in der Wand.
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (EG):	WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster  Weitere Sanitärobjekte sowie evtl. Trockenbau und die Verfliesung fehlen, die Installationsanschlüsse hierfür sind vorhanden.
Du/WC (DG):	bodengleiche Dusche (ohne Duschtasse) mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschtrennung aus Glas
Arbeitszimmer (EG):	Ausgussbecken mit Armatur und Fliesenspiegel

### 3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	keine vorhanden
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

### 3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	Unterhaltsstau aufgrund fehlender Bauleistungen: Dem überwiegenden Teil der Wände und Decken fehlen die Beläge (Endanstrich oder Tapete). Im Bad (EG) fehlen der überwiegende Teil der Sanitärobjekte sowie die Wand- u. Bodenfliesen. Tlw. fehlen die Futter der Holzzargen, tlw. leere Elektro-Unterputzdosen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

### 3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hof- und Wegebefestigung, Stellplatzfläche (fehlender Belag, nur geschottert), Terrasse (Betonplatten)
Garten:	kaum Gartenanlagen
Einfriedung:	nicht eingefriedet
techn. Installationen:	nicht vorhanden
sonstige Bauwerke:	Geräteschuppen aus Holz, ca. 4,0 x 2,8 m (Hinterland)
Inventar / Zubehör:	übliches, loses Garteninventar, Aufstellpool, Kinderspielgeräte
Anmerkung:	Die Außenanlagen sind bis auf die Terrasse und die Hausanschlüsse unfertig.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Holzfertighaus) bebaute Grundstück mit Hinterland in 59510 Lippetal, Postweg 1 c zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schoneberg	4296	1, 2, 3, 4	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Schoneberg	2	493	7 m <sup>2</sup>
Schoneberg	2	494	87 m <sup>2</sup>
Schoneberg	2	458	1.900 m <sup>2</sup>
Schoneberg	2	495	65 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>2.059 m<sup>2</sup></b>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Bebaute Fläche	Einfamilienhaus	653 m <sup>2</sup>
Außenbereich	Hinterland	1.406 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.059 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

#### 4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

##### Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

## Ertragswertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## Sachwertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

#### 4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Holzfertighaus) bebaute Grundstück mit Hinterland in 59510 Lippetal, Postweg 1 c

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schoneberg	4296	1, 2, 3, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schoneberg	2	493, 494, 458, 495

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2025 mit rd.

**327.000,- €**

**in Worten: dreihundertsiebenundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

#### 4.2.3 Einzel-Verkehrswerte

Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe	Verkehrswert
493	Baugrundstück, unbebaut	7 m <sup>2</sup>	350,00 €
494	Baugrundstück, bebaut	87 m <sup>2</sup>	43.520,00 €
458	Baugrundstück, bebaut, Hinterland	1.900 m <sup>2</sup>	279.880,00 €
495	Baugrundstück, unbebaut	65 m <sup>2</sup>	3.250,00 €

#### Anmerkung:

Die bebauten Flurstücke 494 u. 458 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 30. Oktober 2025

---

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

#### **ImmoWertA**

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

#### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## **5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

## **5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

## 6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Einfamilienhaus** in **Lippetal, Postweg 1 c**

Flur 2 Flurstücksnummer **493, 494, 458, 495** Wertermittlungstichtag: **27.10.2025**

<b>Bodenwert</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Entwick- lungsstufe</b>	<b>b/a- Zustand</b>	<b>rel. BW [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anteil</b>	<b>Bodenwert [€]</b>
Bebaute Fläche	baureifes Land	frei	50,00	653,00	100 %	32.650,00
Außenbereich	Hinterland	-	10,50	1.406,00	100 %	14.763,00
Summe:				2.059,00		47.413,00

<b>Objektdaten</b>						
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>WF/NF [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
Bebaute Fläche	Einfamilienhaus	239,00	155,50	2015	70	60

<b>Wesentliche Daten</b>				
<b>Bewertungs- teilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschafts- zinssatz [%]</b>	<b>Sachwert- faktor</b>
Bebaute Fläche	11.556,00	25,68	1,70	0,86

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	304,91 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-83,60 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.102,89 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>28,30</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>38,07</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	335.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	324.000,00 €
Vergleichswert:	15.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>327.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	27.10.2025

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 15.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibung (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors
- Anlage 11: Wertermittlung des Wasserleitungsrechts



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten

...



Ansicht von Süden



Teilansicht von Südwesten (Außenanlagen)

...



Ansicht von Südwesten



Blick in Richtung Südwesten (Hauptgarten)

...



Blick in Richtung Süden (Hauptgarten/Hinterland)



Blick in Richtung Südosten (Hinterland)

...

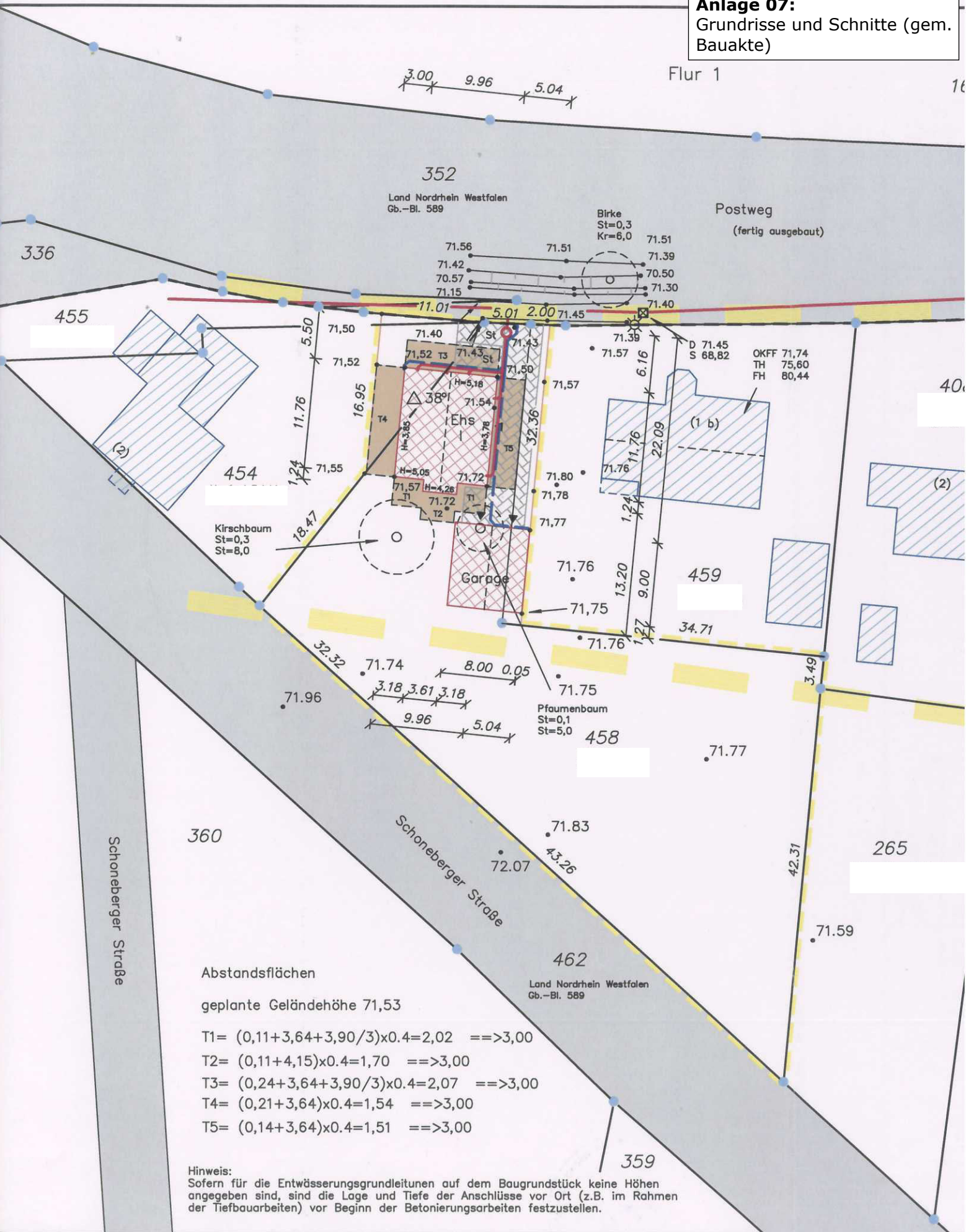


Ansicht von Westen (Geräteschuppen)



Umgebung in Richtung Osten

**Anlage 07:**  
Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)



Abstandsflächen  
geplante Geländehöhe 71,53

$$T1 = (0,11 + 3,64 + 3,90 / 3) \times 0,4 = 2,02 \implies > 3,00$$

$$T2 = (0,11 + 4,15) \times 0,4 = 1,70 \implies > 3,00$$

$$T3 = (0,24 + 3,64 + 3,90 / 3) \times 0,4 = 2,07 \implies > 3,00$$

$$T4 = (0,21 + 3,64) \times 0,4 = 1,54 \implies > 3,00$$

$$T5 = (0,14 + 3,64) \times 0,4 = 1,51 \implies > 3,00$$

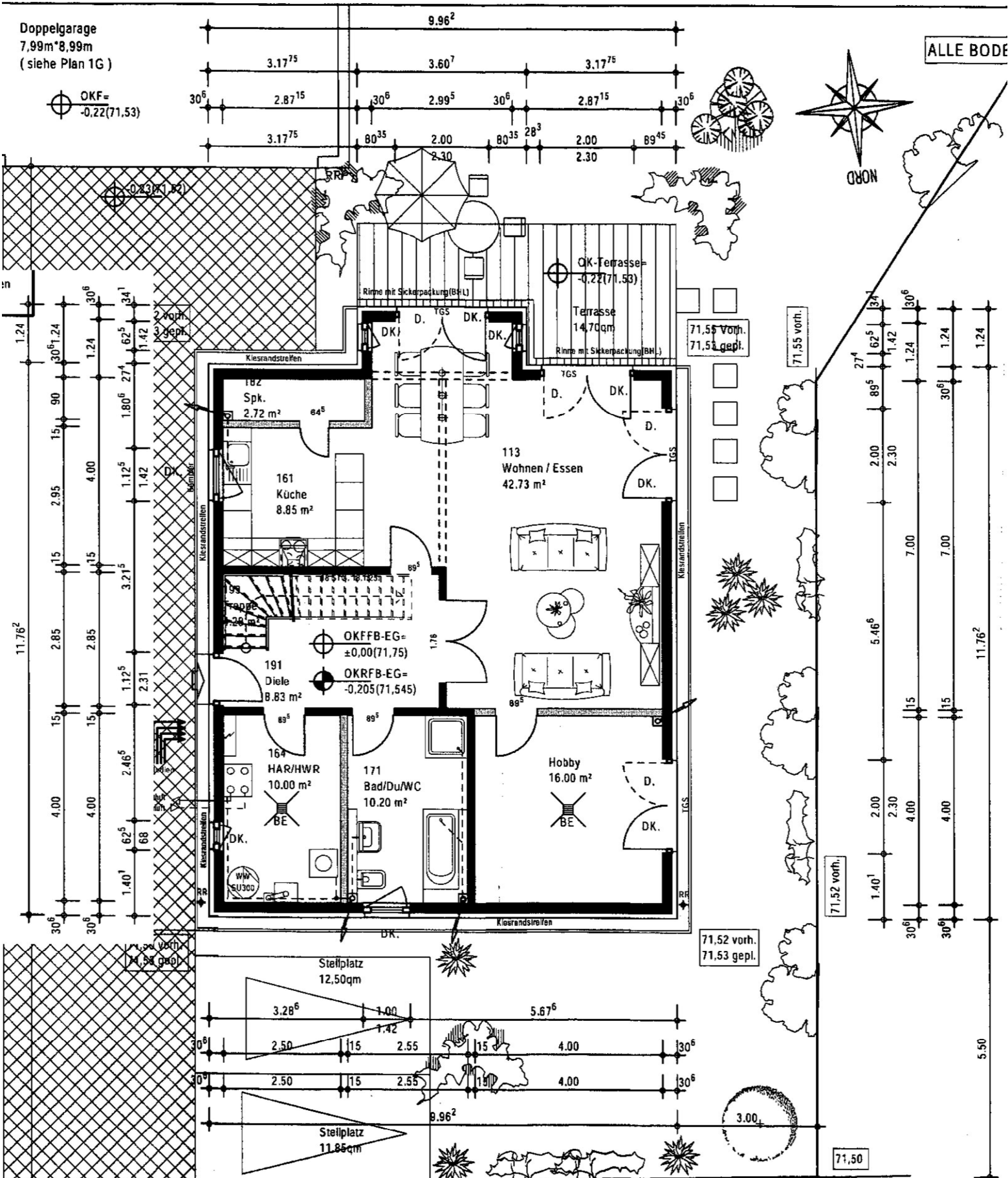
Hinweis:  
Sofern für die Entwässerungsgrundleitungen auf dem Baugrundstück keine Höhen angegeben sind, sind die Lage und Tiefe der Anschlüsse vor Ort (z.B. im Rahmen der Tiefbauarbeiten) vor Beginn der Betonierungsarbeiten festzustellen.

Baugrenze	Bodeneinlauf	Nagel auf Schnurgerüst	vorhandene Gebäude	öffentliche Straßen	Zufahrt / Eingang	Gr...
Baulinie	Hydrant	Holzpflock	geplante Gebäude	Boulastflächen	Höhenbezugspunkt	Umg...
geplante neue Grenze	Laterne	Abfallbehälter	Abstandsflächen	[93,28] geplante Ausbauhöhen	45° Dachneigung	
Schmutzkanal	Wasserschleber	Spielbereich Kleinkinder	Abstandsflächen	Versiegelungsfläche		
Regenkanal	Gasschieber	St. Stellplatz				
Mischkanal	Kanaldeckel					

Doppelgarage  
7,99m\*8,99m  
(siehe Plan 1G)

OKF=  
-0,22(71,53)

ALLE BODE

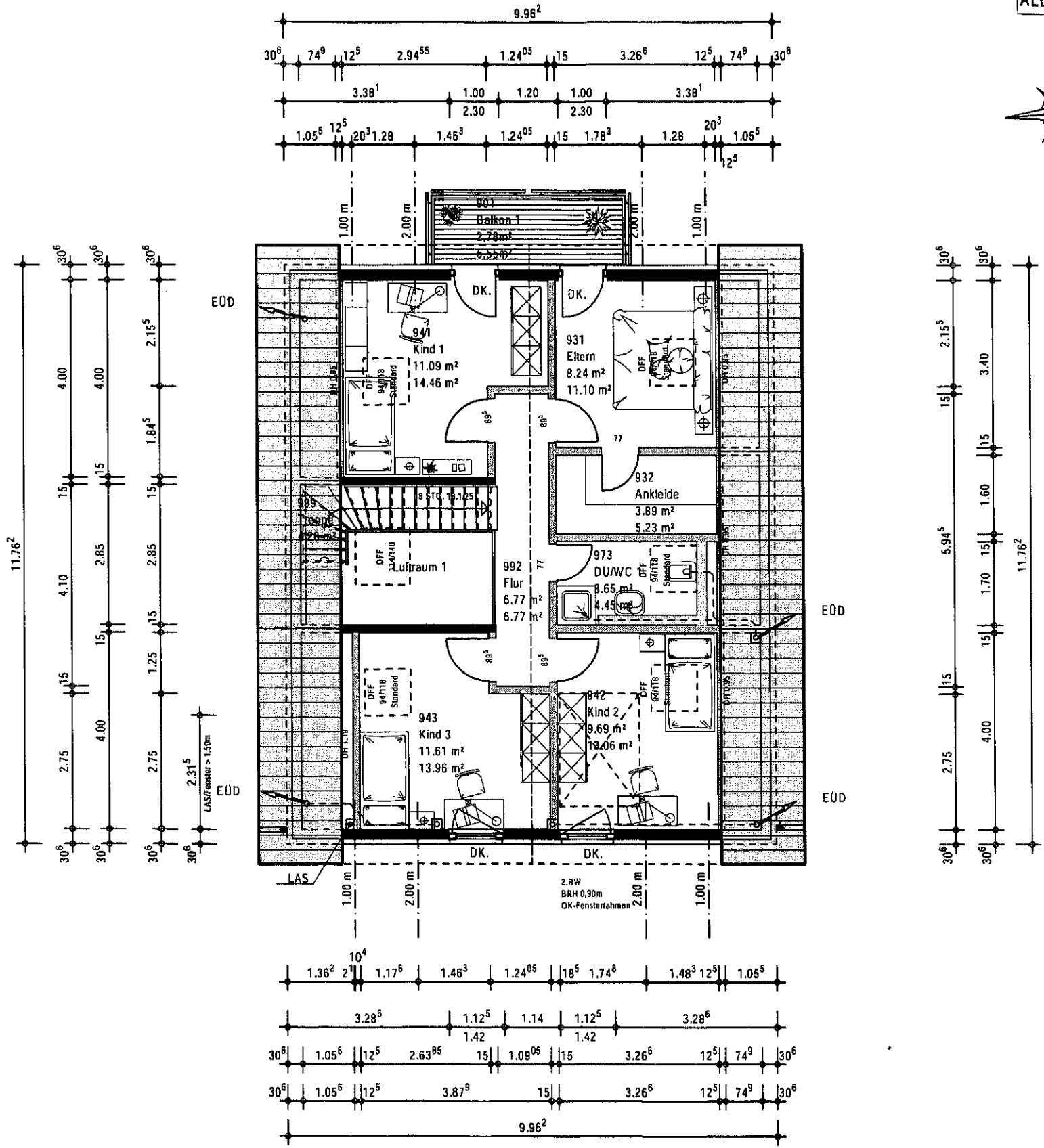


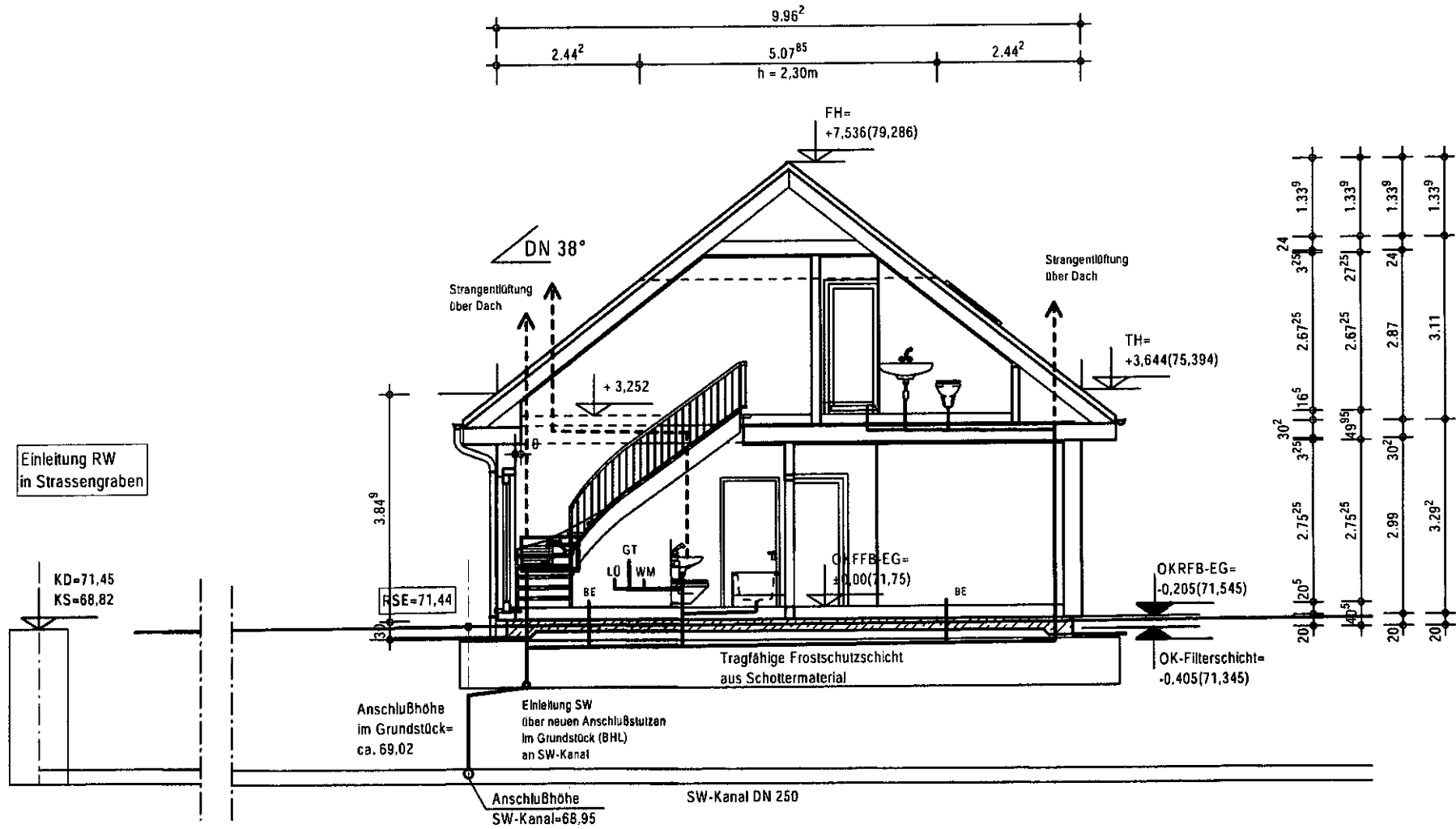
# Erdgeschoss M 1:100

- L 636 -

(BAUGESUCHSPLAN - KEINE WERKPLANUNG!)

-Postweg -





# Schnitt M 1:100

(BAUGESUCHSPLAN - KEINE WERKPLANUNG!)

# **bau x4**

Tautz & Partner

Architekten & Ingenieure

Dipl.-Ing. Gesine Tautz  
Moselring 11  
56073 Koblenz  
Tel: 0261 - 96 35 28 -0  
Fax: 0261 - 96 35 28 -20  
Bauherr:

Bauort: Postweg 1a  
59510 Lippetal  
Gem.:Schoneberg  
Flur.: 2  
Flurst.: 458

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit  
Garage

**BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE PER CAD  
NACH BERECHNUNGSVERORDNUNG 2004**

**Wohnfläche Erdgeschoss**

Wohnen/Essen	=	42,73 m <sup>2</sup>	(WF)
Küche	=	8,85 m <sup>2</sup>	(WF)
Speisekammer	=	2,72 m <sup>2</sup>	(WF)
Hobby	=	16,00 m <sup>2</sup>	(WF)
Diele	=	8,83 m <sup>2</sup>	(WF)
<u>Bad/DU/WC</u>	=	<u>10,20 m<sup>2</sup></u>	<u>(WF)</u>
<b>Wohnung EG – gesamt</b>	=	<b>89,33 m<sup>2</sup></b>	

Bauherr:

Bauort:

Postweg 1a  
59510 Lippetal  
Gem.:Schoneberg  
Flur.: 2  
Flurst.: 458

Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit  
Garage

**Wohnfläche Dachgeschoss**

Kind 1	=	11,09 m <sup>2</sup>	(WF)
Kind 2	=	9,69 m <sup>2</sup>	(WF)
Kind 3	=	11,61 m <sup>2</sup>	(WF)
Ankleide	=	3,89 m <sup>2</sup>	(WF)
Eltern	=	8,24 m <sup>2</sup>	(WF)
DU/WC	=	3,65 m <sup>2</sup>	(WF)
Flur	=	6,77 m <sup>2</sup>	(WF)
Balkon	=	1,21 m <sup>2</sup> <del>2,78 m<sup>2</sup></del>	(F)

**Wohnung DG – gesamt**

**Wohnfläche gesamt**

57  
Gehört zum Bescheid  
63.02.0496-63.40.00-14001959  
01.08.2014  
Soest,  
Die Landrätin des Kreises Soest  
- Untere Bauaufsichtsbehörde -  
gez. Gieschen

**Nutzfläche Erdgeschoss**

HAR/HWR

= 10,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche – gesamt**

= 10,00 m<sup>2</sup>

