

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: 29.01.2026
Az.: 8 K 016/25

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 59494 Soest, Zur Französischen Kapelle 58**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.01.2026 ermittelt mit rd.

633.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 24 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Sonstige Verfahrensbeteiligte:	3
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.5	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
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
3.3.1	Garage	15
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.2.2	Verkehrswert.....	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	22
5.3	Verwendete fachspezifische Software	22
6	Wertermittlungsergebnisse.....	23
7	Verzeichnis der Anlagen.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus (2 ½-geschossig) sowie eine Einzelgarage (Baujahr 2020)

Objektadresse: Zur Französischen Kapelle 58, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 22287

Katasterangaben: Gemarkung Soest, Flur 13, Flurst. 993

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 05.12.2025

Eigentümer: -
(zu je ½ Anteil)

1.3 Sonstige Verfahrensbeteiligte:

Prozessbevollmächtigte
des Eigentümers -

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 05.12.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 22.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 22.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 22.01.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümer und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Der Sachverständige konnte alle Räumlichkeiten sämtlicher Geschosse sowie der Garage besichtigen.

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Soest (1 Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Soest
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Stadt Soest
Erkundigungen bei den Stadtwerken Stadt Soest
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Stadt
Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Kreis Soest
Mietspiegel 2024 für Stadt Soest
Hausbeschreibung der Sparkasse Hellweg-Lippe aus
2021.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Soest, ca. 50.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Arnsberg, ca. 23 km; Lippstadt, ca. 25 km; Hamm, ca. 28 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 229, ca. 2 km; B 475, ca. 4 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 3 km; A 2, ca. 23 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 38 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 11 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	südwestlicher Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 800 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Kindergarten, ca. 800 m entfernt; Grundschule, ca. 2,3 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 2,8 km entfernt
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 2 - 3-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering
topografische Grundstückslage:	eben Der hintere Teil des Grundstücks (Garten) fällt zu den öffentlichen Außenanlagen ab.

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: vgl.a. Anlage 04

Soest Blatt 22287, lfd. Nr. 1: Gemarkung Soest, Flur 13, Flurstück 993;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;
Lage: Zur Französischen Kapelle 58; Größe: 368 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 15 x 24,5 m

Ausrichtung des Grundstücks: Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und Glasfaser-Internetanschluss;
Eine städtische Gasleitung befindet sich in der Straße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenzständige Garage; nicht eingefriedet

Anmerkung: Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
(soweit augenscheinlich ersichtlich)
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 09.10.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 22287 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	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.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält folgende Eintragungen: Das Grundstück ist als Altlasten-Verdachtsfläche unter der Nr. 06-4414-4153 registriert. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen BEM Adam Kaserne. Bei der Altlastenuntersuchung wurden alle festgestellten Bodenverunreinigungen entfernt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Auskunft schriftlich eingeholt am 12.01.2026.
Anmerkung:	Es wird für diesen Altlastenverdacht ein merkantiler Minderwert in Höhe von 5 % des Bodenwerts angesetzt. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung existiert nicht. Auskunft am 29.01.2026 vom Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt. 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. erkundet. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 13.01.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 146 "Adam-Kaserne" v. 11/2018 folgende Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">- WA = allgemeines Wohngebiet- II = 2 Vollgeschosse (zwingend)- GRZ (Grundflächenzahl): 0,3- offene Bauweise; Einzel- u. Doppelhausbebauung- max. Gebäudehöhe = 6 - 9 m- nur Pultdächer zulässig Auskunft eingeholt am 23.01.2026 beim Planungsamt Stadt Soest.
Anmerkung:	Darüber hinaus gibt es Gestaltungsvorschriften für Dächer, Fassaden, Vorbauten und Einfriedungen.

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 wie folgt festgestellt: EG: Der Technikraum erstreckt sich bis unterhalb der Geschosstreppe.
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Geschosstreppe besitzt keine Handläufe.

DG: Die geplanten Abmauerungen in den beiden Zimmern sind entfallen, wodurch die Räume größer sind. Es ist anzunehmen, dass durch diese Maßnahme die beiden Zimmer ihren Status als Aufenthaltsraum verlieren, da die Räume zu mehr als der Hälfte eine Raumhöhe unter 2,20 m unterschreiten.

Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 240 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: W (Wohnbaufläche); Geschossigkeit: I-III; Tiefe: bis 30
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest Q3: 1,5 % (StdAbw: ± 0,9 %)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest Q3: 0,9 (StdAbw: ± 0,16)
Immobilienrichtwert:	Immobilienrichtwerte wurden für diese Lage nicht erhoben.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 13.01.2026 beim Bauverwaltungsamt Stadt Soest.

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 mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist eigengenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagen- und ein Stellplatz 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 , 2 ½ -geschossig, freistehend, Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist tlw. ausgebaut.
Baujahr:	2020 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis nach Bedarf liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 6 kWh/(m ² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand des Baujahres.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht möglich
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich, Sockel verputzt

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente/ Sohle:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Kelleraußenwände:	nicht vorhanden
Kellerinnenwände:	nicht vorhanden
Außenwände:	Porotonstein, 36,5 cm, Außenputz
Innenwände:	Kalksandstein; beidseitig verputzt
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke (Dach)
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und einseitigem Windschutz; Eingangsbereich von außen unfertig
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Bodenfliesen; zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest; gemauerte Brüstung, ohne Handlauf

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff o. Raffstores, mit elektr. Antrieb; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium und verglastem Seitenteil

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen, Internet-/Telefon- und Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage; Netzwerk-Verkabelung
Heizungsanlage:	Inverter gesteuerte Sole-Wärme-Pumpe Alpha Innotec SWCV 92 K3; Baujahr ca. 2020 über 2 Geothermie-Bohrungen á 80 Meter gespeist
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher, ca. 300 l (über Heizungsanlage versorgt)
Lüftung-/Klimaanlage:	Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zehnder ComfoAir Q) für alle Zimmer

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzbalkendecke mit Warmdachaufbau
Hauptdach:	Pultdach, ca. 10° Dachneigung
Dacheindeckung:	bituminöse Schweißbahnen
Wärmedämmung:	Holzfaser-Wärmedämmplatten, 20 cm und Mineralwolle, 5 cm in Sparrenlage
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	nicht vorhanden

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachterrasse, Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage, 42 Module auf dem Dach sowie 5 Module an der Fassade DG, ins. ca. 15 kWp (s. Anlage 11)
Unterhaltsstau:	nicht vorhanden
Bauschäden:	Einige Innenwände im OG besitzen div. Setzungsrisse, die sich im Putz abzeichnen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend gut.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:	Diele mit Garderobe u. Treppe, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC/Du, Technikraum, Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Vorratsraum (ca. 74 m ² Wf.)
Obergeschoss:	Flur mit Treppe, Bad, Elternschlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer (ca. 71 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Gästezimmer, Abstellraum, Dachterrasse (ca. 42 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 187 m ² Wf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Obergeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Esszimmer, offene Küche (EG):

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich; tlw. Fototapete
Deckenbelag:	abgehängte Gipskartondecke mit Anstrich

Diele, Vorrat, Hauswirtschaftsraum (EG):

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spachtelung mit Anstrich

Gäste-WC/Du (EG):

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,20 m hoch (Grundfarbton: grau), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spachtelung mit Anstrich

Elternschlafzimmer, Ankleide, Kinderzimmer, Flur (OG):

Bodenbelag:	Furnier-Fertigparkett
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spachtelung mit Anstrich; tlw. mit Einbaustrahlern

Bad (OG):

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,20 m hoch (Grundfarbton: grau), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Spachtelung mit Anstrich

Flur, Gästezimmer, Abstellraum (DG):

Bodenbelag:	Furnier-Fertigparkett
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Gipskartonplatten mit Anstrich

Dachterrasse:

Bodenbelag:	großformatige Betonplatten
-------------	----------------------------

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, weiß beschichtet), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen; smarte Türgriffe ohne Schlüsselrosette

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung/-kühlung; mit Raumthermostaten (bisher nur im DG)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Lüftungs-/Klimaanlage:	Lüftungsöffnungen im Boden bzw. in der Decke (nur Nassräume)
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (OG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur u. Handbrause; Dusche (ohne Duschtasse u. Duschtrennung) mit Entwässerungsrinne, Thermostatarmatur u. 3 Brauseauslässe; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz (einschl. Stromversorgung); Doppel-Waschbecken im Möbelstück integriert; hochwertige Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster
Gäste-WC (EG):	Dusche (ohne Duschtasse) mit Einhandhebelarmatur u. Handbrause, Duschtrennung aus Glas; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz (einschl. Stromversorgung); Handwaschbecken aus Naturstein auf Holzbohle; hochwertige Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: zentrale Lüftungsanlage (in NHK enthalten)
Inventar / Zubehör: Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: Es sind folgende Schäden gesichtet worden:
Der Fliesenbelag der Treppe sowie davor weisen einzelne, kleinere Schäden auf.
Die Elektrik ist tlw. fehlerhaft; z.B. funktionieren die in der Decke eingelassenen LED-Strahler im Elternschlafzimmer nur tlw.; einzelne Steckdosen funktionieren nicht.
Die Treppen (EG/OG u. OG/DG) besitzen keine Handläufe.

Unterhaltsstau: Unterhaltungsstau aufgrund fehlender Bauleistungen:
z.B. fehlen im gesamten Haus im Bereich des Furnierparketts die Fußleisten;
Einige Wände sind ausgebessert worden, dort muss der Anstrich erneuert werden;
Im DG ist die Anschlussfuge zw. Wand u. Decke zu schließen.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: gut

Beeinträchtigungen: keine

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Funktion: 1 Pkw-Stellplatz, 4 Fahrrad-Stellplätze
Bauart: massive Einzelgarage
Baujahr: ca. 2020
Geschosse/Dach: 1-geschossig, Flachdach
Größe: ca. 3,03 x 8,95 m
Fenster/Türen/Tore: 2 elektr. betriebene Sektionaltore, Fenster

Ausbau:	Wandputz, Estrich mit Bodenfliesen
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation und Ausgussbecken mit Warm- u. Kaltarmatur
Baulicher Zustand:	kaum Unterhaltsstau

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Zufahrt (Natursteinpflaster), Südterrasse (Betonplatten),
Garten:	nicht vorhanden
Einfriedung:	tlw. Zäune
techn. Installationen:	2 Geothermie-Bohrungen für die Speisung der Wärmepumpe
Anmerkung:	Die Außenanlagen im Eingangsbereich, im Bereich der westlichen Fassade und die komplette Bepflanzung fehlen. Der westliche Randbereich des Geländes muss noch angefüllt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Zur Französischen Kapelle 58 zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	22287	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Soest	13	993	368 m ²

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: €/m² 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 Wertermittlungstichtag 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 mit Garage bebaute Grundstück in 59494 Soest, Zur Französischen Kapelle 58

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	22287	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Soest	13	993

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd.

633.000,- €

in Worten: sechshundertdreiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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 beigegeben werden kann.

Lippstadt, den 29. Januar 2026

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)

WoFlV:

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 – Marktdata 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 mit Garage** in **Soest, Zur Französischen Kapelle 58**

Flur **13** Flurstücksnummer **993**

Wertermittlungstichtag: **22.01.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	240,00	368,00	100 %	88.320,00
Summe:				368,00		88.320,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	261,00	187,14	2020	80	74
Gesamtfläche	Garage	27,00	-	2020	60	54

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	18.565,44	20,17	1,40	1,01

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	471,95 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-40,43 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.382,49 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	34,10
Verkehrswert/Reinertrag:	42,71

Ergebnisse	
Ertragswert:	704.000,00 € (117 % vom Sachwert)
Sachwert:	604.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	633.000,00 €
Wertermittlungstichtag	22.01.2026

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 : 20.000 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: Hausbeschreibung der Sparkasse Hellweg-Lippe (Auszug)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftzinssatzes und des Sachwertfaktors
- Anlage 11: Sachwertermittlung der PV-Anlage



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Südosten

...



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden

...



Ansicht von Südosten (Garage)

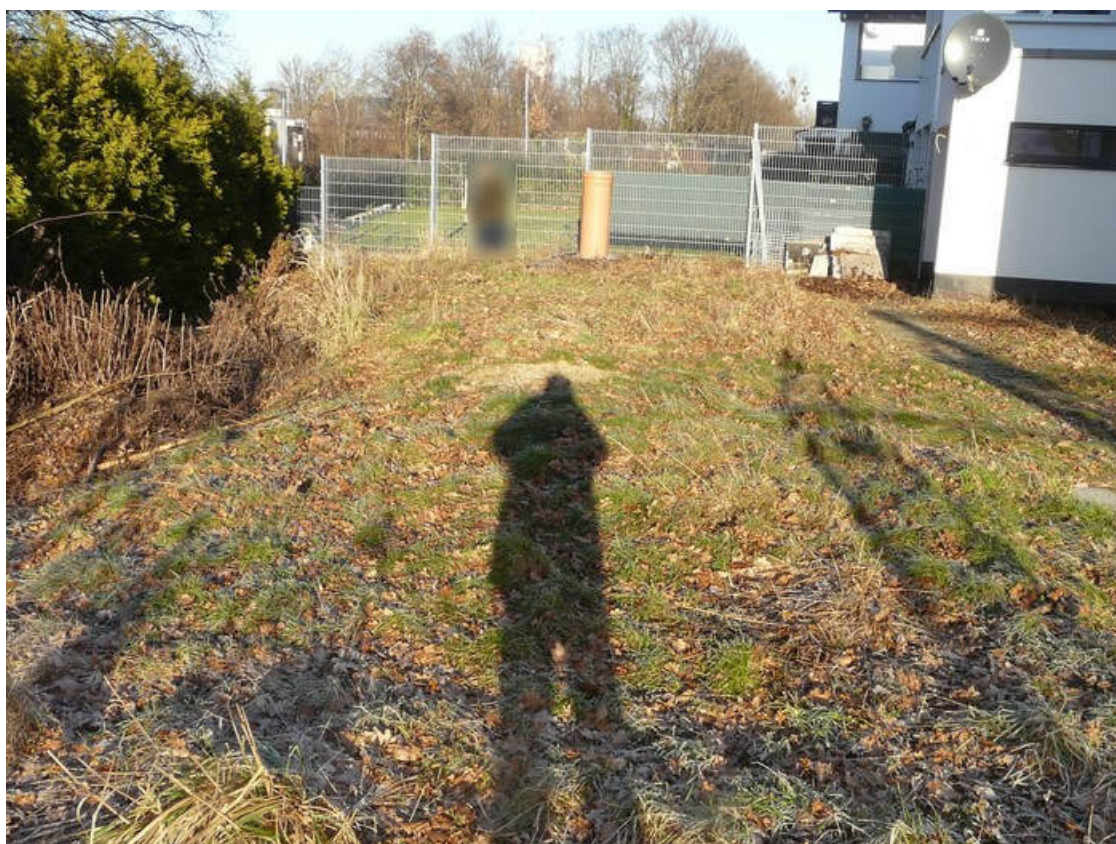


Ansicht von Südwesten (Garage)

...



Ansicht von Südosten (Garage)



Blick in Richtung Norden (Außenanlagen)

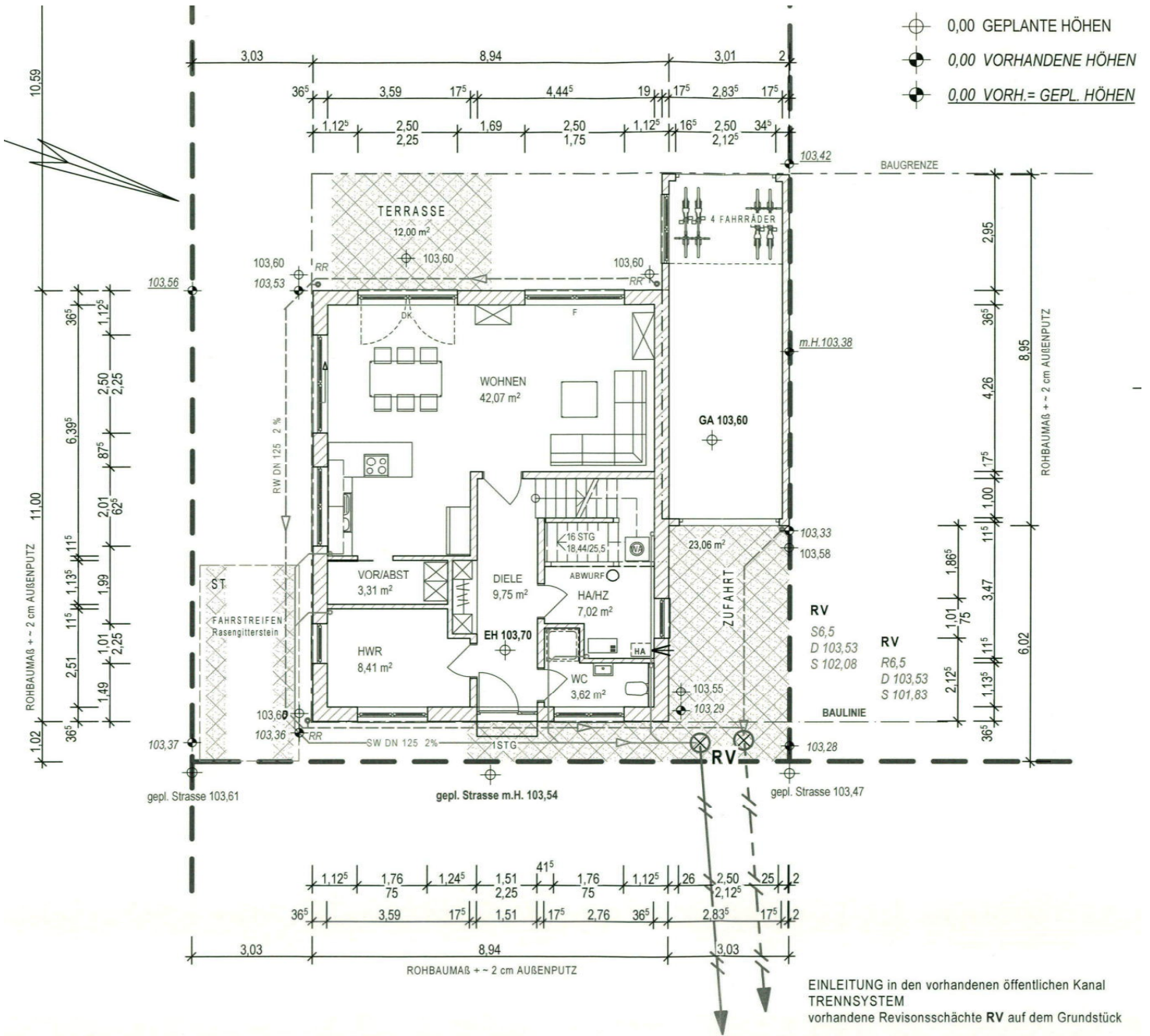
...



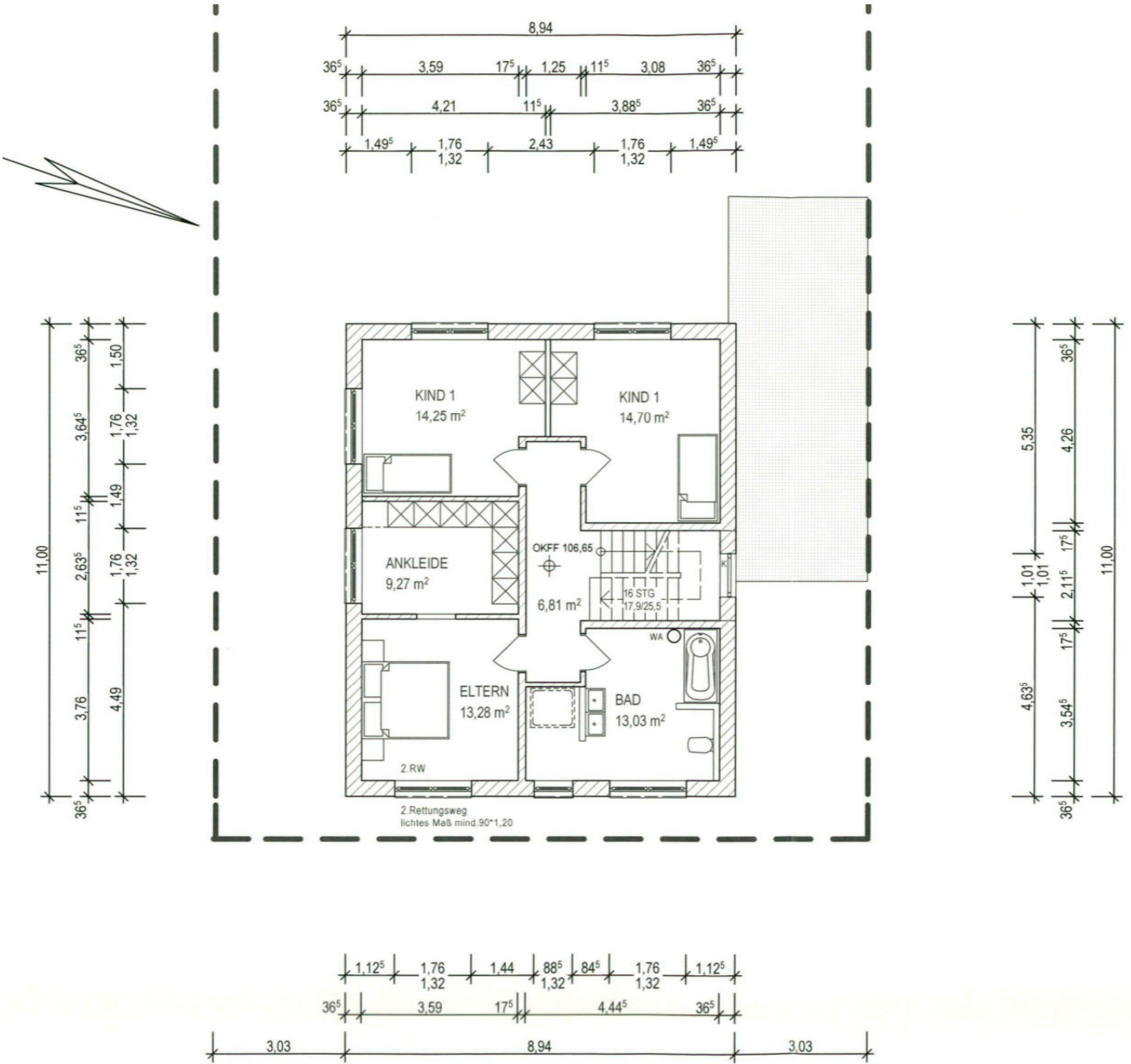
Umgebung in Richtung Nordwesten



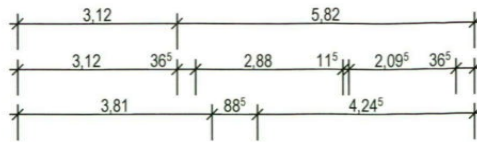
Umgebung in Richtung Nordosten



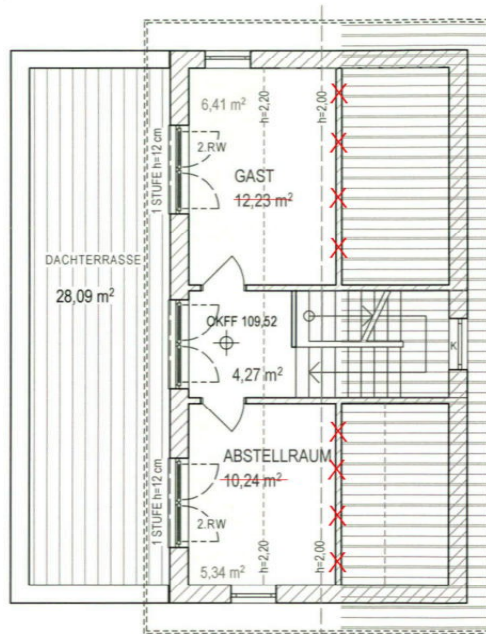
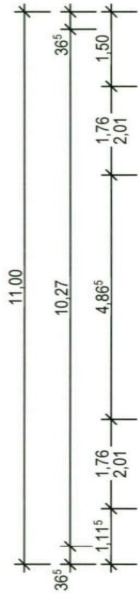
M. ~1:150



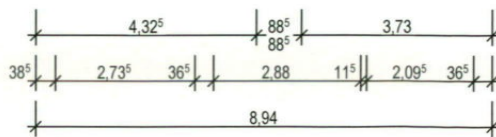
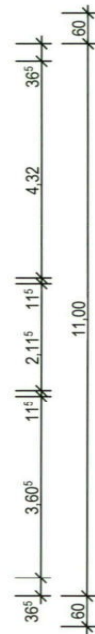
M. ~1:150



NACHWEIS AUFENTHALTSRAUM der ausreichenden lichten Höhe §46
 Fläche in 2,20 m Höhe = 6,41 m²
 Grundfläche = 12,23 m²
 6,41 m² ist größer als 50% der GRF = 6,11 m²



2 Rettungsweg
 lichtet Maß mind. 90°1,20

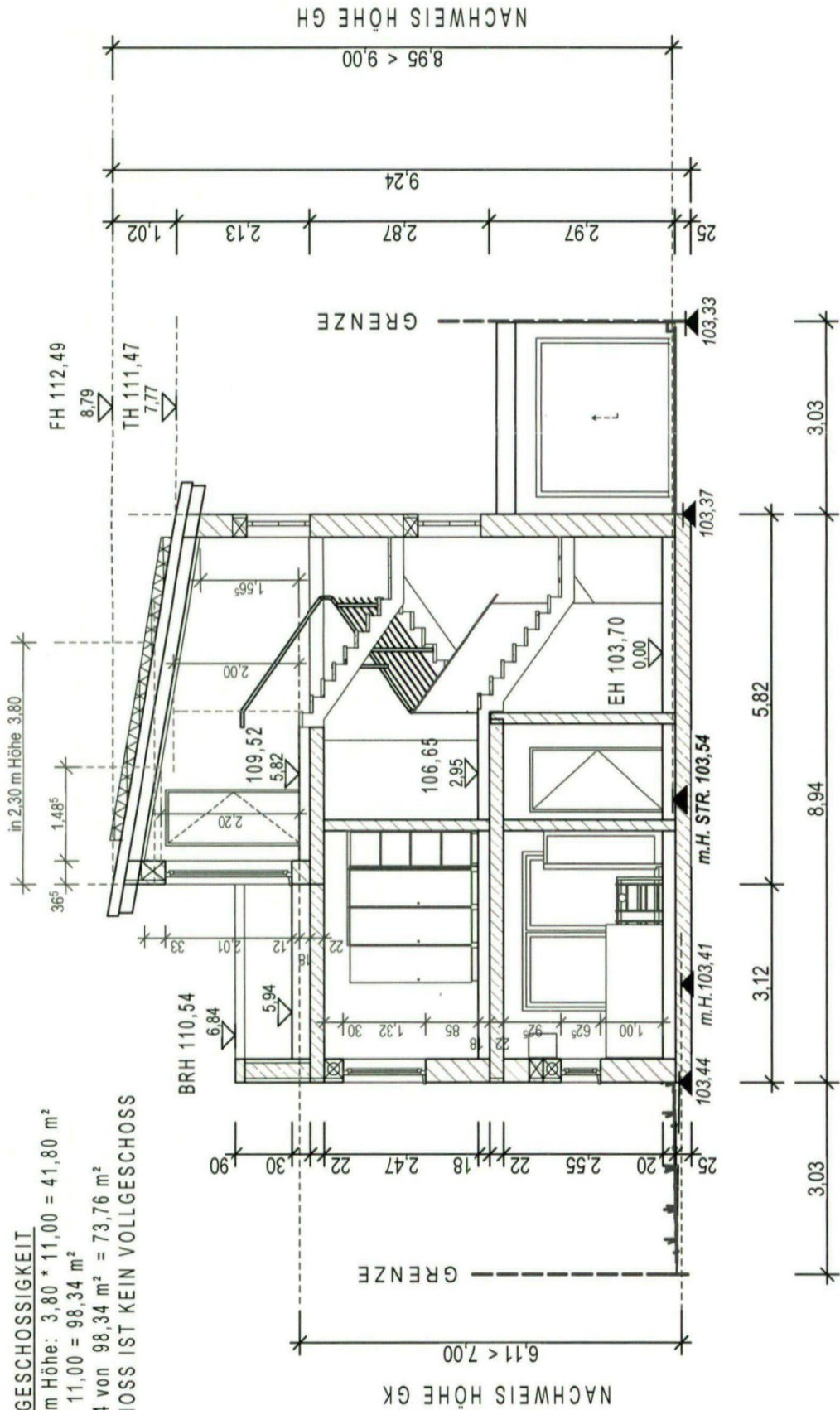


M. ~1:150

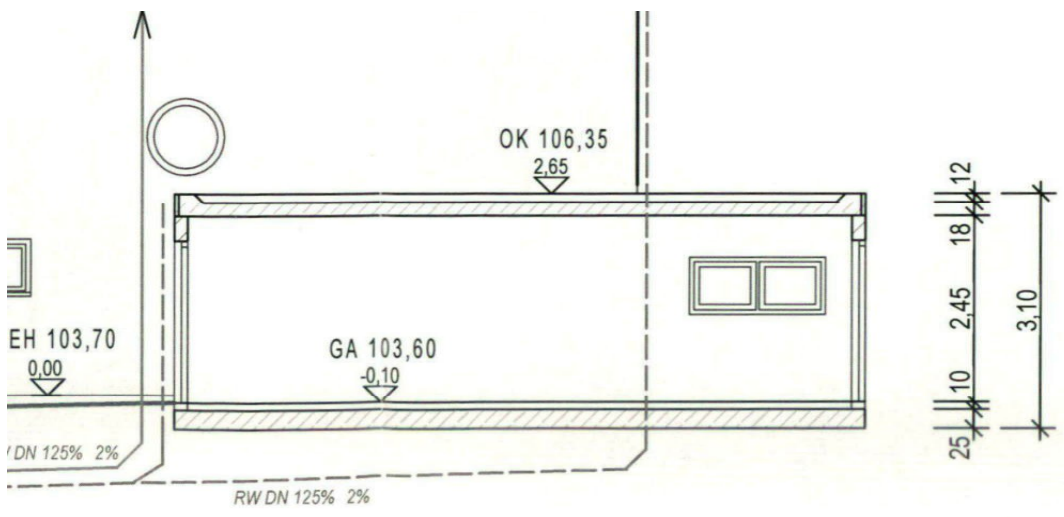
WOHNHAUS II PD 10° max. Gebäudehöhe 9,00 m.
 Außenmauerwerk massiv - weiß /creme verputzt
 Pultdach Bitumeneindeckung und Photovoltaik, nicht spiegelnd
 Fenster 3-fach verglast, Kunststoffrahmen grau

NACHWEIS GEBÄUDEHÖHE mind. 6,00 m max. 9,00 m
 OK First FH Wohnhaus 112,49
 öffentliche Verkehrsfläche OK STRASSE m.H. 103,54
 HÖHE 8,95 m
 Nachweis: 8,95 m < 9,00 m 8,95 m > 6,00 m

NACHWEIS VOLLGESCHOSSIGKEIT
 DG Fläche in 2,30 m Höhe: $3,80 * 11,00 = 41,80 \text{ m}^2$
 Grundfläche $8,94 * 11,00 = 98,34 \text{ m}^2$
 $41,80 \text{ m}^2 < \text{als } 3/4 \text{ von } 98,34 \text{ m}^2 = 73,76 \text{ m}^2$
DAS DACHGESCHOSS IST KEIN VOLLGESCHOSS



M. ~1:100



Garage
 M. ~1:100

Anlage 08:BGF-, Wohn- und Nutzflächen-
berechnung

BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE			
BAUHERR			
59494 Soest			
PLANUNG			
Dipl. Ing. Schramm, Franz Josef Schützenstraße 40 59469 Ense			
BAUVORHABEN			
Neubau eines Wohnhauses mit einer Garage in 59494 Soest "Belgisches Viertel"			
GESCHOSS	RAUM		GESAMT
WOHNUNG	Flächen nach 1,5 cm Putzabzug	qm	qm
EG	Diele	9,75	
	Wohnen / Küche	42,07	
	Vorrat	3,31	
	HWR	8,41	
	HA/HZ	7,02	
	WC	3,62	
	Terrasse	50%	6,00
OG	Eltern	13,28	
	Ankleide	9,27	
	Kind	14,25	
	Kind	14,70	
	Bad	13,03	
	Flur	6,81	
DG Fläche unter 2,00m/50%	Gast	12,23	16,54
	Abstellraum	10,24	13,79
	Flur	4,27	
	Dachterrasse: 28,09 * 0,25	7,02	41,62
	Wohn- und Nutzfläche gesamt		178,26
			<u><u>187,14</u></u>

Ense, den 22.05.2019

Büro für Bauplanung
Dipl. Ing. F. J. Schramm
Schützenstraße 40, 59469 Ense
Tel. 02338 1849

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: Änderung gem. genehmigter Bauantragsplanung

1 Wohnung im DG

1 .01	Gast	$(5,09-0,015)*(4,32-0,015)-(2,48-0,015)*(4,32-0,015)/2$	16,54 m ²
1 .02	Abstellraum	$(5,09-0,015)*(3,605-0,015)-(2,48-0,015)*(3,605-0,015)/2$	13,79 m ²
1 .03	Flur m. Treppe	4,27	4,27 m ²
1 .04	Dachterrasse	28,09*0,25	7,02 m ²

1 Wohnfläche Wohnung im DG	41,62 m²
-----------------------------------	----------------------------

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung im DG	41,62 m ²
---	--------------------------	----------------------

Wohnfläche, gesamt: 41,62 m²

<input type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input checked="" type="checkbox"/>	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

Die Wohnflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 28.01.2026