

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: 21.04.2026
Az.: 8 K 020/25

GUTACHTEN

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

**Zweifamilienhaus, einem ehem. Viehhaus und zwei Remisen
bebaute Grundstück in 59494 Soest, Katroper Weg 84**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.04.2026 ermittelt mit rd.

372.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 34 Seiten zuzügl. dreier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung.....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	9
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.6	Derzeitige Nutzung.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	11
3.2	Zweifamilienhaus	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	12
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	12
3.2.2.3	Haustechnik	13
3.2.2.4	Keller und Dach	13
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	14
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	15
3.2.2.8	Hauptwohnung	15
3.2.2.9	Einliegerwohnung.....	19
3.3	Ehemaliges Viehhaus.....	22
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	22
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	22
3.3.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	22
3.3.2.2	Dach	22
3.3.2.3	Fenster und Außentüren	22
3.3.2.4	Haustechnik	23
3.3.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	23
3.3.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	23
3.4	Alte Remise.....	23
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	24
3.4.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	24
3.4.2.2	Dach	24
3.4.2.3	Fenster und Außentüren	24
3.4.2.4	Haustechnik	24

3.4.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	24
3.4.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	25
3.5	Neue Remise	25
3.5.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	25
3.5.2	Ausführung und Ausstattung	25
3.5.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	25
3.5.2.2	Dach	25
3.5.2.3	Fenster und Außentüren	26
3.5.2.4	Haustechnik	26
3.5.2.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	26
3.5.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	26
3.6	Außenanlagen.....	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	27
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	27
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	28
4.2.2	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Wertermittlungsergebnisse.....	33
7	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hofstelle im Außenbereich bestehend aus einem unterkellerten Einfamilienhaus (Bj. ca. 1952) mit Einliegerwohnung, dem ehem. Viehhaus, der alten Remise (je Bj. ca. 1950) und der neuen Remise (Bj. ca. 1981). Der landwirtschaftliche Betrieb wurde ca. 2008 aufgegeben.

Objektadresse: Katroper Weg 84, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 948

Katasterangaben: Gemarkung Katrop, Flur 4, Flurst. 119

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 13.01.2026

Eigentümer: s. Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 13.01.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 14.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 14.04.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 14.04.2026

Teilnehmer am Ortstermin: 3 Eigentümer und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Es konnte ein großer Teil der Räumlichkeiten sämtlicher Geschosse des Wohnhauses, des ehemaligen Viehhauses, der neuen Remise sowie das Dachgeschoss der alten Remise besichtigt werden.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Soest (3 digitale Akten)
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
Einsicht ins Umweltkataster, Natur- u. Landschafts-
schutz Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2026 für Kreis Soest
Mietspiegel 2026 für Stadt Soest

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Soest, ca. 50.000 Einwohner
Ortsteil:	Katrop, nördlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Hamm, ca. 25 km; Lippstadt, ca. 26 km; Dortmund, ca. 52 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 475, ca. 3 km; B 229, ca. 5 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 7 km; A 2, ca. 18 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 41 km
Innerörtliche Lage:	südlicher Ortsrand; im Außenbereich gelegen
(vgl. Anlage 02/03)	Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Soest beträgt ca. 4 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung entfernt; Kindergarten, ca. 1,5 km entfernt; Grundschule, ca. 4 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 3 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Landwirtschaft)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: (vgl. a. Anlage 04)

Soest Blatt 948, lfd. Nr. 11:	Gemarkung Katrop, Flur 4, Flurstück 119; Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche; Lage: Katroper Weg 84; Größe: 4.847 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 71,7 x 63,5 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Westen ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)
Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt, Betonpflaster; Gehwege und Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss Kanalanschluss (über Pumpstation an SW-Druckleitung angeschlossen); Regenwasser versickert; Telefon- und Kabel-Internetanschluss; Eine städtische Gasleitung ist nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenznahe Nebengebäude (Viehhaus); nicht eingefriedet
Anmerkung:	Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich Grundwasserschäden vorhanden 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 24.10.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 948 Nr. 4: Vorkaufsrecht Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Anmerkung:	Die Wertermittlung des Vorkaufsrechts ist der separaten Anlage zu entnehmen. 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 Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 08.04.2026 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 07.04.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 02.04.2026. 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 02.04.2026 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 Landwirtschaftliche Fläche (L) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Es existiert keine Außenbereichssatzung. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Auskunft eingeholt am 08.04.2026 beim Planungsamt Stadt Soest.

Anmerkung:

Im Außenbereich (§ 35 BauGB) sind Gebäude oft nur für die landwirtschaftliche Nutzung zulässig (Privilegierung). Für jede andere Nutzung (z. B. reines Wohnen) ist eine formale Nutzungsänderung nötig, da sonst der Bestandsschutz verloren gehen kann. Eine Besonderheit in NRW erleichtert diesen Prozess, da die sonst übliche 7-Jahres-Frist für Umnutzungen teilweise ausgesetzt ist.

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.

Folgende Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen wurden jedoch festgestellt:

Der im hinteren Teil der Hauptwohnung im EG gelegene Raum wurde geteilt. Hier befindet sich nun Du/WC und ein Hauswirtschaftsraum.

Im OG wurde der Bereich neben der Geschosstreppe als Arbeitszimmer abgetrennt. Ferner wurde der Zugang zum Bad u. Elternschlafzimmer geändert.

In der zwischen Wohnhaus u. Viehhaus gelegenen Einliegerwohnung wurde vom Schlafzimmer die Küche abgetrennt und der Bereich hinter der Treppe zu diesem Raum hinzugefügt.

Das DG der Hauptwohnung wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Baugenehmigung liegt hierzu nicht vor. Die Zeichnungen der Bauakte wurden der tatsächlichen Grundriss-Situation weitestgehend angepasst.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche; bebaute Flächen im Außenbereich bis 1.000 m ² ; tlw. landwirtschaftliche Betriebsfläche (Die Lage der Teilflächen mit unterschiedlichem Entwicklungszustand ist in Anlage 04 dargestellt.)
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 50 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Geschossigkeit: II
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 1,62 % (Spanne: -1,77 – 4,83 %); Lager- u. Produktionshallen: 4,5 – 8,5 % (IVD)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- und Zweifamilienhäuser: 0,89 (Spanne: -0,44 – 1,74)
Anmerkung:	Der Liegenschaftszinssatz u. der Sachwertfaktor sind entsprechend der Vorgaben aus dem Marktbericht anzupassen.
Immobilienrichtwerte	Immobilienrichtwerte sind für diese Lage nicht erhoben worden.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.04.2026 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 Zweifamilienhaus mit angrenzendem ehemaligem Viehhaus (heute unvermietete Lagernutzung), der alten Remise (heute vermietete Lagernutzung) und der neuen Remise (Nutzfahrzeuggarage mit 3 Garagen; heute teilvermietete Lagernutzung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich div. Stellplätze im Freien sowie Lagerfläche 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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus bestehend aus dem 2 ½ -geschossigen Einfamilienhaus und dem 2-geschossigen Zwischenbau mit Haupt- und Einliegerwohnung, einseitig angebaut; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	ursprünglich 1950/52 (gem. Bauakte)
Historie:	Das an das Viehhaus angrenzende Wohnhaus wurde 1950 als Behelfswohnung errichtet und beinhaltet heute i.W. im Obergeschoss die Einliegerwohnung. (Zwischenbau) Diese besitzt einen eigenen Außenzugang. Im Erdgeschoss des Zwischenbaus befinden sich weitere Räumlichkeiten der Hauptwohnung. Das an den Zwischenbau angrenzende Einfamilienhaus wurde nach einer Zerstörung im Krieg 1952 wieder aufgebaut. Das Dachgeschoss wurde ca. 1976 ausgebaut. Die Hauptwohnung erstreckt sich im EG bis in den benachbarte Zwischenbau.

Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt: - ca. 2019 Modernisierung des Bades der Einliegerwohnung - ca. 2024 Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Innentüren der Einliegerwohnung
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das gesamte Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Dachraum (Zwischenbau) ist u.U. ausbaufähig, sofern die Statik dieses zulässt. Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor.
Außenansicht:	Klinker- bzw. Ziegelmauerwerk, Sockel aus Bruchstein, Fachwerk-Giebel tlw. mit Holzschalung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau; Aufgrund des Gebäudealters ist es möglich, dass Wände nicht sichtbares Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen o.ä. enthalten.
Fundamente:	Fundamente aus Bruchstein
Sohle:	Stahlbeton
Kelleraußenwände:	Ziegelstein, 38 cm
Kellerinnenwände:	Ziegelstein
Außenwände:	Ziegelstein; Klinkermauerwerk, 30 cm
Innenwände:	Ziegelstein

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	ältere Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden Fensterbänke innen aus Marmor Fensterbänke außen aus Spaltplatten
Haustür/Außentür(en):	s. Nutzungseinheiten

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; ein bis zwei Lichtauslässe, zwei bis drei Steckdosen; Telefon- und Kabelfernsehan-schluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Standardkessel Fa. Sieger B-50, 70 kW); Baujahr 1975
Tanks:	3 Stahltanks im KG, ins. 3.000 l
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher, ca. 400 l (über Heizungsanla-ge versorgt)
Anmerkung:	Die Heizung funktioniert unregelmäßig. Gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers muss die Heizungsanlage bei einem Eigentümerwechsel er-neuert werden.

3.2.2.4 Keller und Dach**Keller:**

Bodenbelag:	Estrich ohne Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	Holzbrettertüren, tlw. Metalltüren

Dach:

Dachkonstruktion:	Kehlbalkendach
Hauptdach:	Satteldach (EFH), ca. 50 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldach (Zwischenbau), ca. 45 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	ältere Tondachziegel bzw. Betondachstein
Wärmedämmung:	nicht vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Bodenbeläge Dachraum:	k. A.
Schornstein:	gemauerter Schornstein, Kopf aus Ziegelstein
Anmerkung:	Die Dachräume konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon, Dachgaube, Eingangstreppe (EFH)
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	Folgende Bauschäden wurden gesichtet: Im KG existieren div. Feuchtigkeitsschäden aufgrund eindringender bzw. aufsteigender Feuchtigkeit; Die Dacheindeckung besitzt Undichtigkeiten, da einige Mörtelfugen gerissen sein sollen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters befriedigend.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:

<u>Hauptwohnung:</u>	Flur mit Treppe, Heizungsraum mit Öltanks, 3 weitere Kellerräume (ca. 67 m ² Nf.)
----------------------	--

Erdgeschoss:

<u>Hauptwohnung:</u>	Diele mit Treppe, Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Du/WC (ca. 109 m ² Wf.)
----------------------	--

<u>Einliegerwhg.:</u>	Flur mit Treppe (ca. 6 m ² Wf.)
-----------------------	--

Obergeschoss:

<u>Hauptwohnung:</u>	Flur mit Treppe u. Balkon, Arbeitszimmer, Elternschlafzimmer, Bad, Kinderzimmer (ca. 68 m ² Wf.)
----------------------	---

<u>Einliegerwhg.:</u>	Flur mit Treppe, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad, Küche (ca. 92 m ² Wf.)
-----------------------	---

Dachgeschoss:

<u>Hauptwohnung:</u>	Flur mit Treppe, 3 Kinderzimmer, WC (ca. 50 m ² Wf.)
----------------------	---

Wohn-/Nutzfläche, HW.: ca. 227 m² Wf. / 67 m² Nf.

Wohn-/Nutzfläche, ELW.: ca. 97 m² Wf. / 0 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich ohne Bodenbelag
Erdgeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Obergeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	Holzkonstruktion mit Bodenbelag

3.2.2.8 Hauptwohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbelag:	Putz mit Anstrich o. einfache Tapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich o. einfache Tapeten mit Anstrich

Wohnzimmer (EG):

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Kassettendecke aus Holzrahmen u. Tapete

Diele (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Naturstein, Grundfarbton: creme)
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Kassettendecke aus Holzrahmen u. Tapete

Wohnküche (EG, Zwischenbau):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: beige)
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Flur 1 (EG, Zwischenbau):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Tapeten

Bad (EG, Zwischenbau):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: creme)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: rosé), darüber einfache Tapeten
Deckenbelag:	einfache Tapeten

Hauswirtschaftsraum (EG, Zwischenbau):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

DU/WC (EG, Zwischenbau):

Bodenbelag:	PVC-Belag
Wandbelag:	Wandfliesen, raumhoch (Grundfarbton: weiß)
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Arbeitszimmer (OG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Elternschlafzimmer (OG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden
Wandbelag:	einfache Tapeten; Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Kinderzimmer (OG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	ohne Belag
Deckenbelag:	ohne Belag

Bad (OG):

Bodenbelag:	Steinzeugfliesen, Mosaik (Grundfarbton: gelb/rot)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch (Grundfarbton: türkis), darüber einfache Tapeten
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur (OG):

Bodenbelag:	einfacher Teppichboden (unvollständig)
Wandbelag:	einfache Tapeten
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	Haustür aus Aluminium mit Glasfüllungen; mit Eingangstreppe; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, lackiert), teilmassive Füllungstüren, tlw. lackiert o. furniert, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Treppen

Treppe/Treppenhaus:	Treppe geringfügig vernachlässigt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	einfache Holzstiege
Geschoßtreppe:	Holzwingenkonstruktion mit Teppichboden; einläufige, viertelgewendelte Treppe; aufwendiges Holzgeländer
Bodentreppe:	nicht vorhanden

3.2.2.8.4 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Heizkostenerfassung über Wärmemengenzähler (KG) nur für die Einliegerwohnung
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Du/WC (EG):	Dusche mit veralteter Armatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt (defekt); Waschbecken mit veralteter Armatur; überalterte Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbekte; Lüftung über Fenster
Hauswirtschaftsraum (EG):	Ausgussbecken (Edelstahl) mit veralteter Armatur; Waschmaschinenanschluss; Lüftung über Fenster;
Bad (EG):	Dusche mit veralteter Armatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit veralteter Armatur; ältere Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbekte; ohne Zwangslüftung
Bad (OG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur (defekt); Stand-WC mit veralteter Druckspülung; Waschbecken mit veralteter Armatur; überalterte Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbekte; Lüftung über Fenster; Sanitäröbekte vernachlässigt

3.2.2.8.5 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	3 Einbauschränke
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.6 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: div. Feuchtigkeitsschäden aufgrund von Wasserrohrbrüchen und eines undichten Daches
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz, gefangene Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Sonstige Besonderheiten: Es existiert eine Türverbindung zwischen der Haupt- u. Einliegerwohnung.

3.2.2.9 Einliegerwohnung

3.2.2.9.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Eingang (EG):

Bodenbelag: Steinzeugfliesen (Grundfarbton: grau/beige)

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Wohn-/Esszimmer (OG):

Bodenbelag: Designbelag aus Vinyl

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich; mit angedeuteten Deckenbalken

Elternschlafzimmer (OG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Kinderzimmer 1 (OG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich; mit angedeuteten Deckenbalken u. Einbaustrahlern

Kinderzimmer 2 (OG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: Strukturtapete mit Anstrich

Deckenbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Küche (OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Fliesenspiegel an Objektwänden, ansonsten Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Bad (OG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: grau)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 2,00 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Flur (OG):

Bodenbelag:	Laminat
Wandbelag:	Strukturtapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.2.2.9.2 Türen

Eingangstür:	Alutür mit Glasfüllung, übliches Schloss und Beschläge, Blockzarge; Eingangsbereich geringfügig vernachlässigt
Innentüren:	teilmassive Füllungstüren, lackiert, einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.9.3 Treppen

Treppe/Treppenhaus:	Treppe geringfügig vernachlässigt
Geschoßtreppe:	Holzwingenkonstruktion (lackiert) einläufige Treppe; einfaches Holzgeländer
Bodentreppe:	nicht vorhanden

3.2.2.9.4 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	Flachheizkörper u. Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Heizkostenerfassung über Wärmemengenzähler (im KG EFH)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (OG):	Dusche mit Einhandhebelarmatur; Stand-WC, Spülkasten überputzt; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität; weiße Sanitäröbekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas

3.2.2.9.5 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

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

3.2.2.9.6 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	Es sind folgende Schäden gesichtet worden: Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbefall im Bad aufgrund der undichten Dacheindeckung
Unterhaltsstau:	geringer Unterhaltsstau
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz
Sonstige Besonderheiten:	Es befindet sich hier der einzige Elektro-Verteilerkasten für beide Wohnungen u. das angrenzende Viehhaus. Der gesamte Strom fließt über einen Zähler. Darüber hinaus existiert noch ein inoffizieller Unterzähler für die Einliegerwohnung.

3.3 Ehemaliges Viehhaus

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude, 1- bis 2-geschossig, einseitig an Zwischenbau angebaut, Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Größe:	ca. 32,0 x 12 m
Baujahr:	ursprünglich 1950 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 20 Jahren nicht durchgeführt.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk, tlw. Sockel aus Bruchstein, Giebel mit Holzschalung

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau aus Ziegelstein
Geschossdecken:	tlw. Massivdecken über EG, tlw. Holzdecken
Wärmedämmung:	Das gesamte Gebäude ist nicht wärmegeklämmt.
Ausbau:	Wandputz, überwiegend Estrich
Treppen:	einfache Holzwangentreppe

3.3.2.2 Dach

Dachkonstruktion:	Pfettendach
Dacheindeckung:	ältere Betondachsteine

3.3.2.3 Fenster und Außentüren

Fenster:	div. einfachverglaste Industriefenster aus Stahl
Außentür(en):	div. Holzbrettertüren- u. schiebetore, im OG Wandöffnungen ohne Fenster

3.3.2.4 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallation
Beheizung:	nicht vorhanden
Wasserversorgung:	Kaltwasseranschluss (2 Zapfstellen außen)

3.3.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	große Fahrzeug-Überdachung, ca. 11,5 x 5,5 m an der östlichen Giebelseite
Bauschäden/Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau sowie Feuchtigkeitsschäden vorhanden; Mauerwerksrisse aufgrund maschineller Erschütterungen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters noch befriedigend.

3.3.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:	ehemalige Kuh-Deele, ehemalige Schweineställe mit Düngergrube, ehemaliger Pferdestall und ehemalige Scheune (heute Lagerflächen, tlw. vermietet)
Dachgeschoss:	ehemaliger Heuboden (heute Lagerflächen)
Nutzfläche, ins.:	754 m ² Nf.
Anmerkung:	Der westliche Bereich des Erdgeschosses konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.4 Alte Remise

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude, 1- geschossig, einseitig angebaut; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist tlw. ausgebaut
Größe:	ca. 17,3 x 7,0 m
Baujahr:	ca. 1950 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 20 Jahren nicht durchgeführt.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk, Ost-Giebel mit Holzschalung

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

3.4.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	baujahrestypischer Massivbau aus Ziegelstein
Geschossdecken:	tlw. Massivdecken über EG, tlw. Holzdecken
Wärmedämmung:	Das gesamte Gebäude ist nicht wärmegeklämt.
Ausbau:	im DG ein kleiner Teil verputzt, Waschecke verflies, ansonsten o. Ausbau
Treppen:	einfache Holzwangentreppe

3.4.2.2 Dach

Dachkonstruktion:	Pfettendach, Satteldach ca. 35°, mit typisch abgeschleppten Vordach an der Längsseite (ca. 2 m breit)
Dacheindeckung:	ältere Tondachziegel

3.4.2.3 Fenster und Außentüren

Fenster:	div. einfachverglaste Industriefenster aus Stahl
Außentür(en):	3 Holzbretter-Tore, 3 Holzbretter-Türen

3.4.2.4 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallation
Beheizung:	nicht vorhanden
Wasserversorgung:	Waschbecken mit Kaltwasseranschluss im DG

3.4.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	große Überdachung, ca. 6,8 x 5,0 m an der östlichen Giebelseite
Bauschäden/Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters befriedigend.

3.4.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:	ca. 4 Lagerräume im EG (jeweils vermietet)
Dachgeschoss:	ehemaliger Heuboden (heute Lagerflächen)
Nutzfläche, ins.:	124 m ² Nf.
Anmerkung:	Das gesamte Erdgeschoss konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.5 Neue Remise

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Nutzfahrzeuggarage mit 3 Stellplätzen bzw. Lager); 1- geschossig, einseitig angebaut; Das Gebäude ist nicht unterkellert; Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Größe:	ca. 12,0 x 8,25 m
Baujahr:	ca. 1981 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten 20 Jahren nicht durchgeführt.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

3.5.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbau aus Ziegelstein, nicht unterkellert, an alter Remise angebaut
Geschossdecken:	Massivdecke
Wärmedämmung:	Das gesamte Gebäude ist nicht wärmegeklämt.
Ausbau:	Wandputz, Estrich mit Fliesen (unvollständig, nur EG)
Treppen:	einfache Holzwangentreppe

3.5.2.2 Dach

Dachkonstruktion:	Sparrendach, Satteldach 35 °
Dacheindeckung:	Betonsteineindeckung

3.5.2.3 Fenster und Außentüren

Fenster:	5 einfachverglaste Stahlfenster
Außentür(en):	3 gr. Schwingtore aus Metallblech, Außentür (DG)

3.5.2.4 Haustechnik

Elektroinstallation:	einfache Elektroinstallation
Beheizung/ Wasserversorgung:	nicht vorhanden

3.5.2.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	nicht vorhanden
Bauschäden/Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau, Bodenfliesenbelag unvollständig, Putzschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.5.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss:	ca. 3 Stellplätze bzw. Lager im EG (tlw. vermietet)
Dachgeschoss:	Lagerfläche (nicht ausgebaut)
Nutzfläche, ins.:	119 m ² Nf.
Anmerkung:	Ein Teil des Erdgeschosses konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Hof- und Wegebefestigung, Zufahrt (Betonverbundpflaster),
Garten:	kaum Gartenanlagen
Einfriedung:	nicht eingefriedet
techn. Installationen:	einfache Elektroinstallation, Wasseranschluss über Viehhaus
Inventar / Zubehör:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen durchschnittlichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus, ehem. Viehhaus und zwei Remisen bebaute Grundstück in 59494 Soest, Katroper Weg 84 zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	948	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Katrop	4	119	4.847 m ²

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
Wohnbaufläche	Zweifamilienhaus	1.000 m ²
Landw. Betriebsfläche	ehem. Viehhaus, 2 Remisen	3.847 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.847 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 Wertermittlungstichtags 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 stützend angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- 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 Zweifamilienhaus, ehem. Viehhaus und zwei Remisen bebaute Grundstück in 59494 Soest, Katroper Weg 84

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	948	11
Gemarkung	Flur	Flurstück
Katrop	4	119

wird zum Wertermittlungstichtag 14.04.2026 mit rd.

372.000,- €

in Worten: dreihundertzweiundsiebzigtausend 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 beigemessen werden kann.

Lippstadt, den 21. April 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 – 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 **Zweifamilienhaus, ehem. Viehhaus und zwei Remisen** in **Soest, Katroper Weg 84**

Flur 4 Flurstücksnummer 119

Wertermittlungstichtag: **14.04.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Wohnbaufläche	baureifes Land	frei	50,00	1.000,00	100 %	50.000,00
Landw. Be- triebsfläche	baureifes Land	frei	25,00	3.847,00	100 %	96.175,00
Summe:				4.847,00		146.175,00

Objektdaten						
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jah- re]
Wohnbaufläche	Zweifamilienhaus	578,00	324,00	1951	80	25
Landw. Be- triebsfläche	ehemaliges Viehhaus	874,00	2.054,00	1950	40	15
Landw. Be- triebsfläche	alte Remise	161,00	124,00	1950	40	15
Landw. Be- triebsfläche	neue Remise	198,00	119,00	1981	60	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Wohnbaufläche	19.825,56	28,17	3,00	0,83
Landw. Be- triebsfläche	13.959,00	25,00	6,00	0,50

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	55,77 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-25,07 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	141,93 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	11,01
Verkehrswert/Reinertrag:	15,05

Ergebnisse	
Ertragswert:	348.000,00 € (85 % vom Sachwert)
Sachwert:	408.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	372.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.04.2026

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 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF-, Wohn- und Nutzflächenberechnungen (tlw. gem. Bauakte)
- Anlage 09: Baubeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Anpassung des Liegenschaftszinssatzes u. des Sachwertfaktors



Ansicht von Südwesten (Einfamilienhaus)



Ansicht von Südosten (Einfamilienhaus)

...



Ansicht von Nordosten (Einfamilienhaus)



Ansicht von Nordosten (Zwischenbau)

...



Teilansicht von Südosten (ehem. Viehhaus)



Teilansicht von Südosten (ehem. Viehhaus)

...



Teilansicht von Süden (ehem. Viehhaus)



Ansicht von Südosten (ehem. Viehhaus)

...



Teilansicht von Norden (ehem. Viehhaus)



Ansicht von Westen (ehem. Viehhaus)

...



Ansicht von Südwesten (ehem. Viehhaus, Zwischenbau)



Ansicht von Westen (alte Remise)

...



Ansicht von Nordwesten (alte Remise)



Ansicht von Nordosten (alte Remise)

...



Ansicht von Süden (alte Remise)



Ansicht von Nordwesten (neue Remise)

...



Ansicht von Südwesten (neue Remise)



Ansicht von Süden (neue Remise)

...

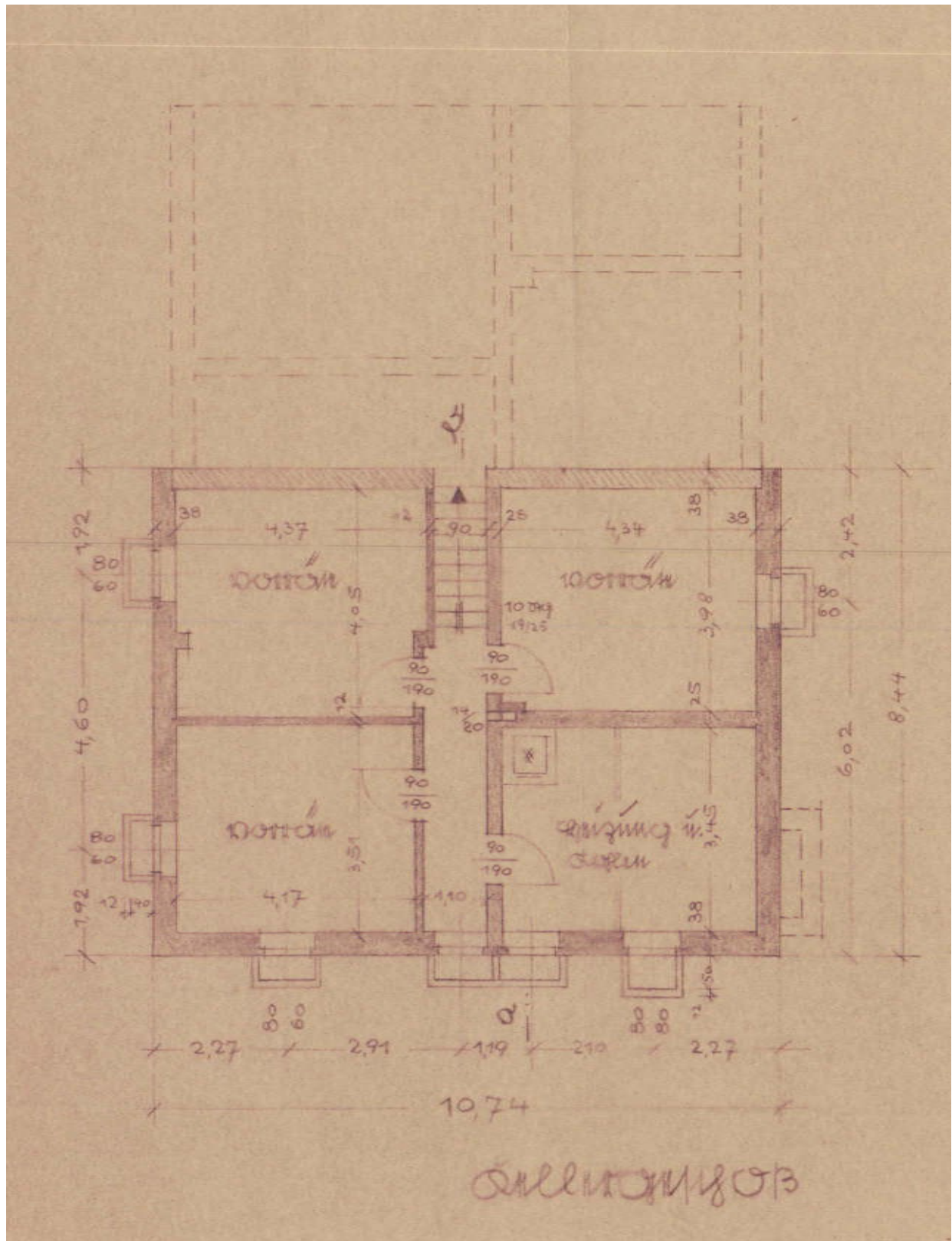


Blick in Richtung Südwesten (alte Remise, Wohnhaus., ehem. Viehhaus)

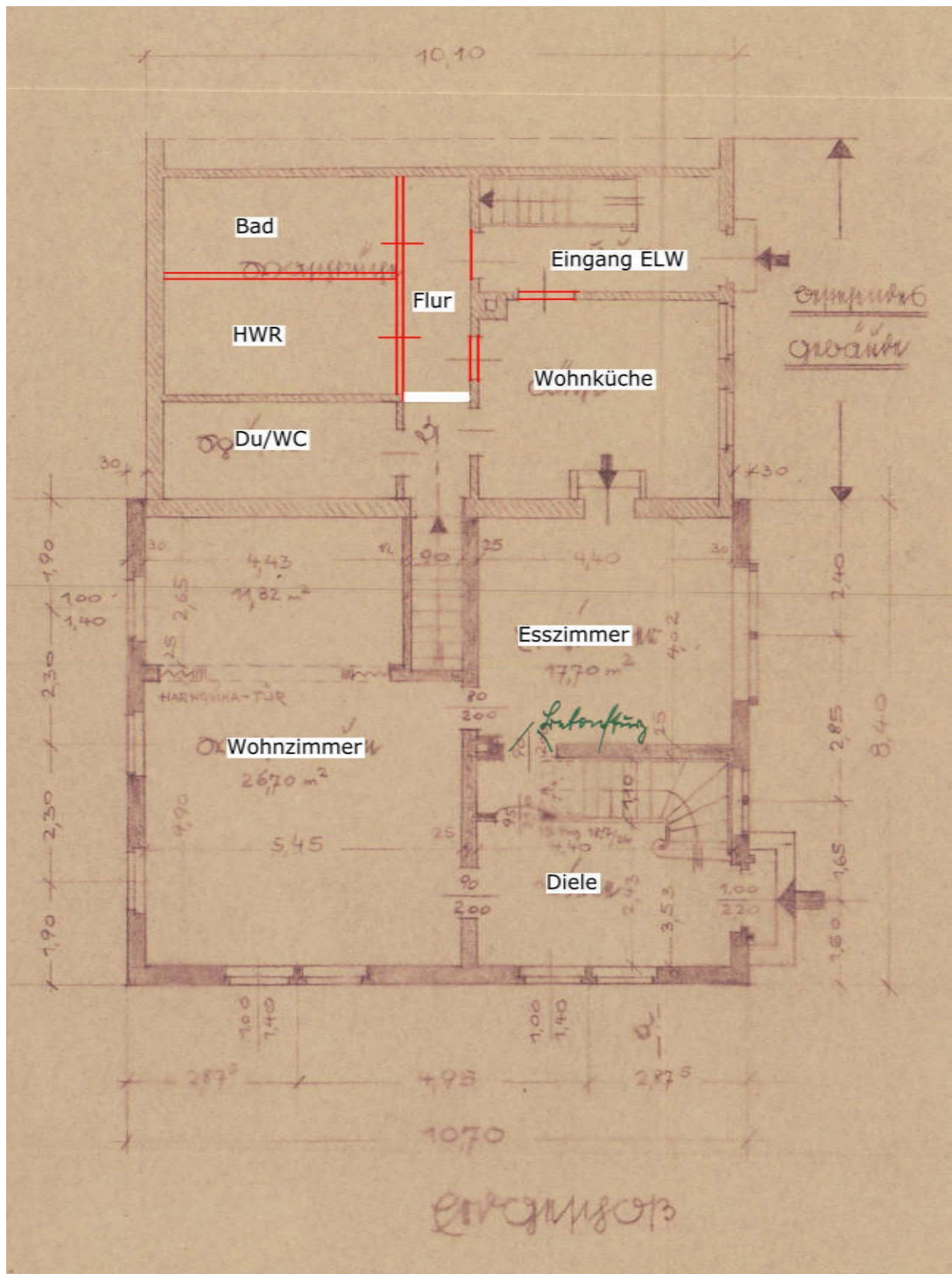


Blick in Richtung Norden (Lagerfläche im Freien)

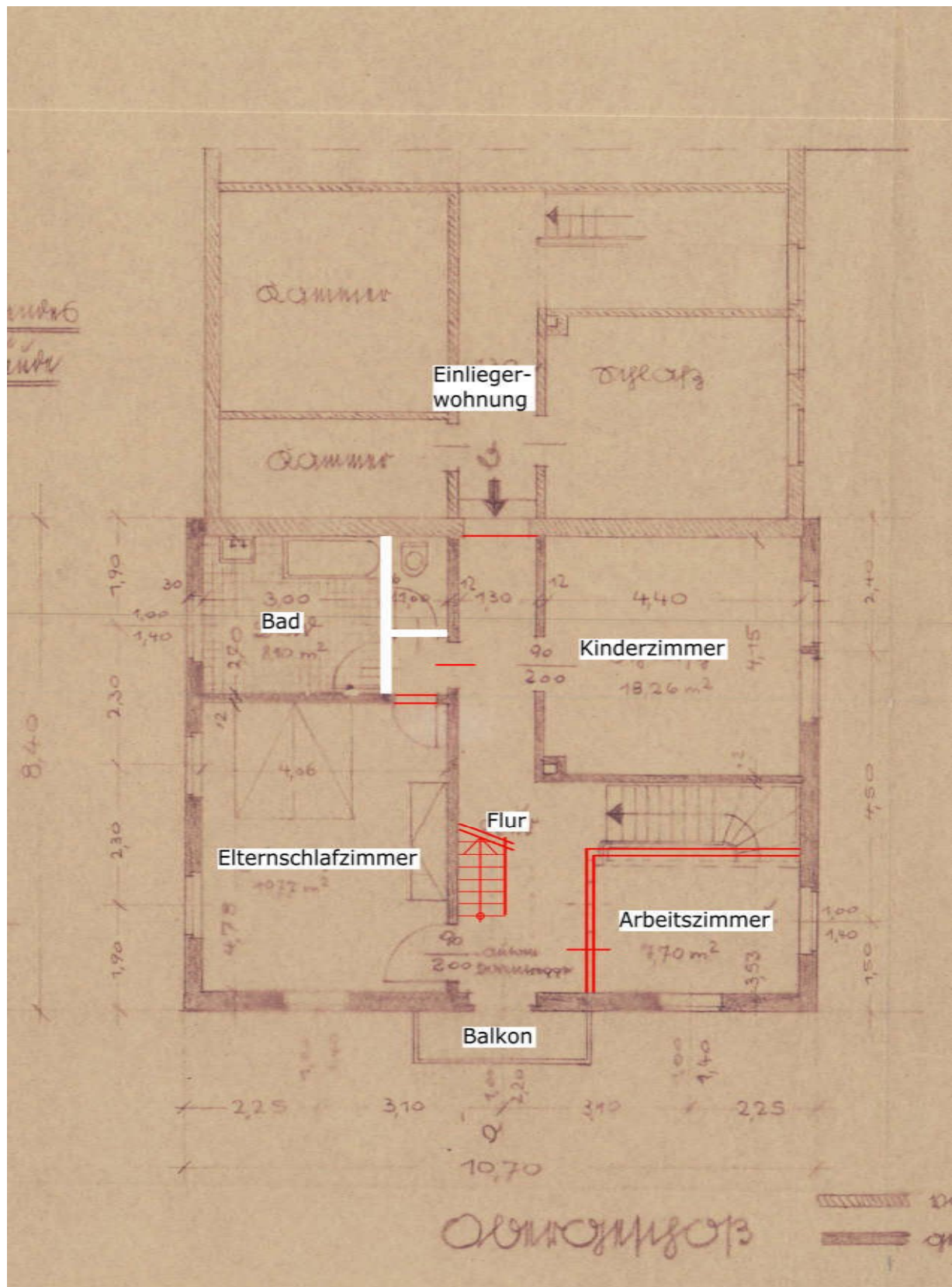
Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)



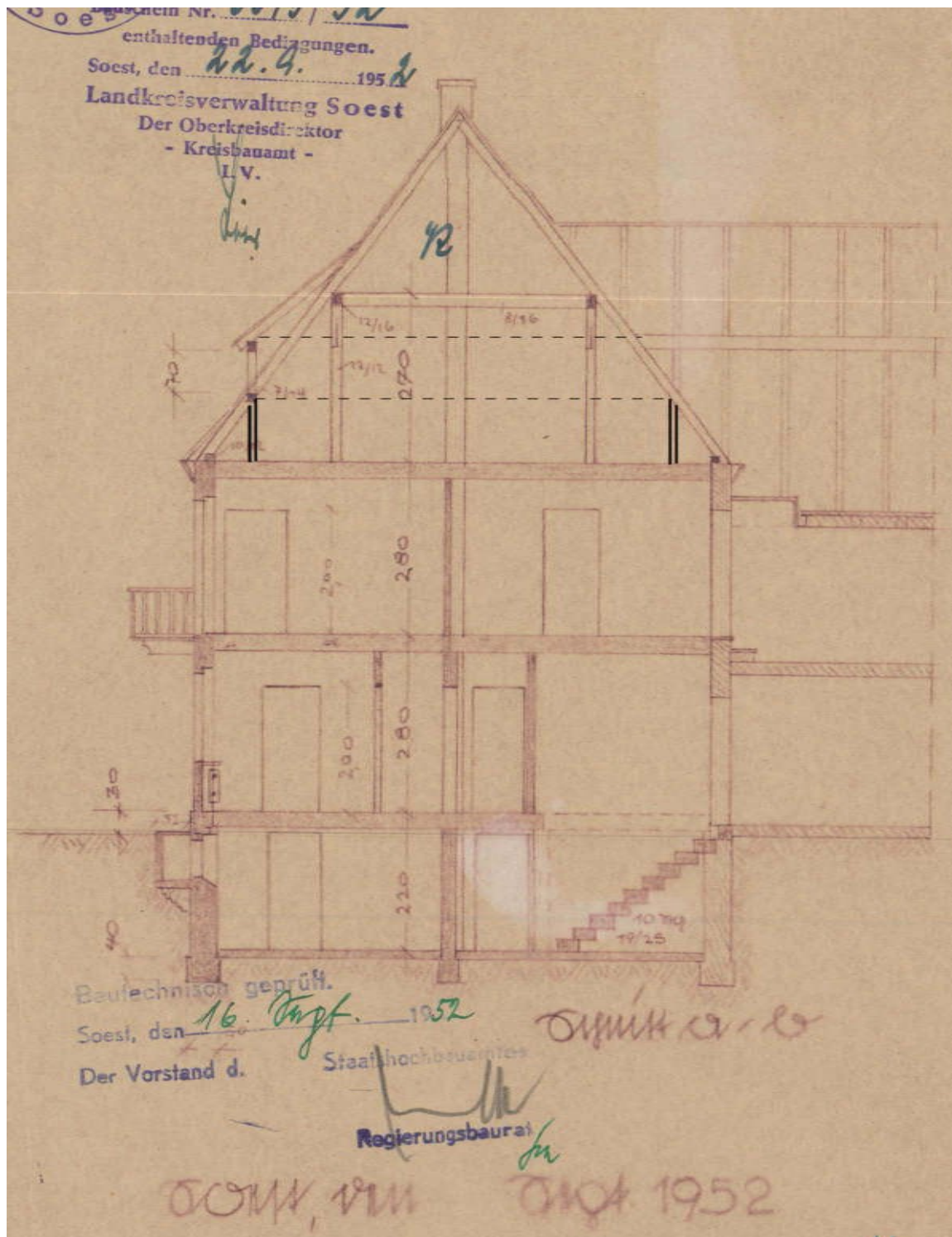
Einfamilienhaus KG
M. ~1:100



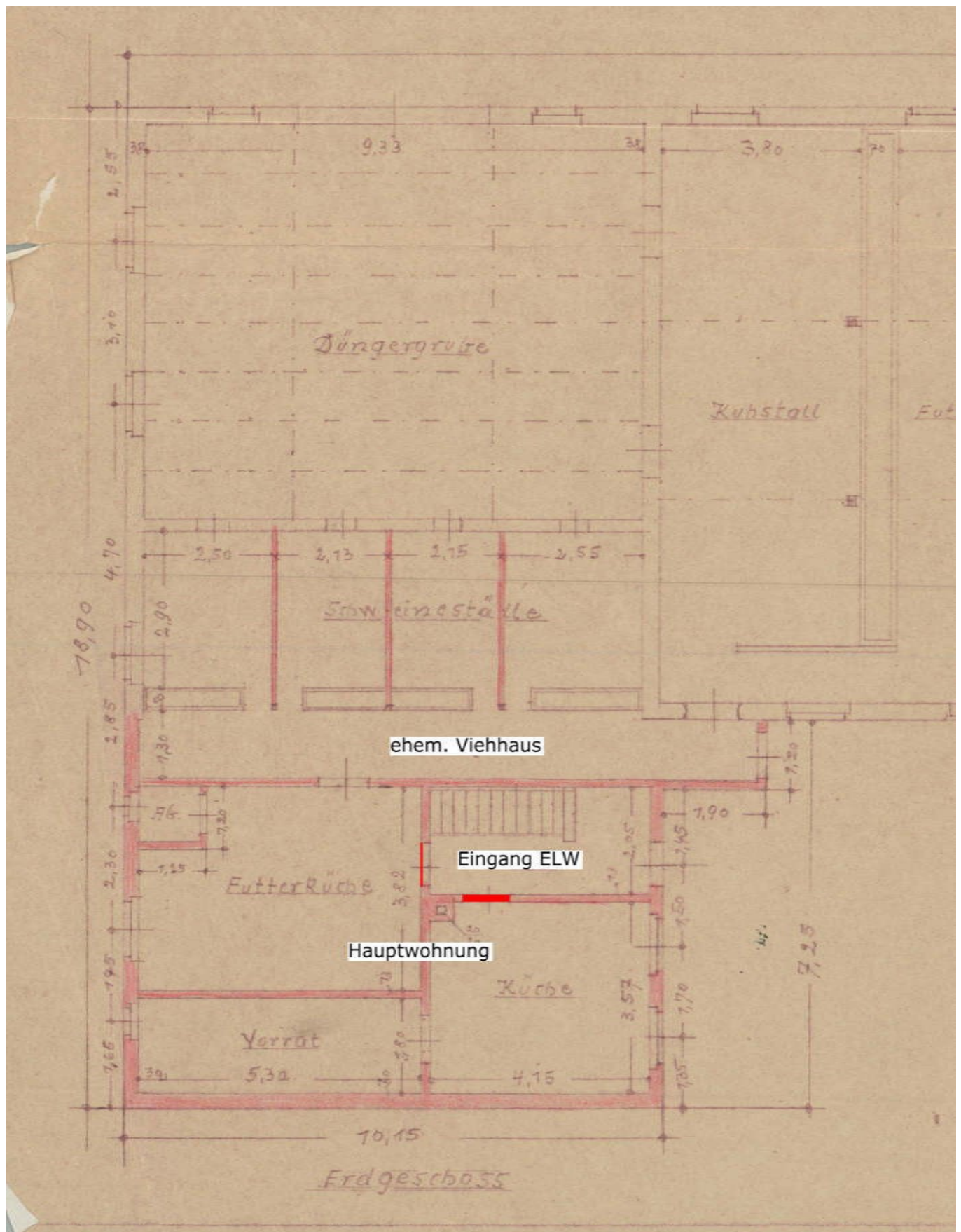
Einfamilienhaus/
Zwischenbau EG
M. $\sim 1:100$



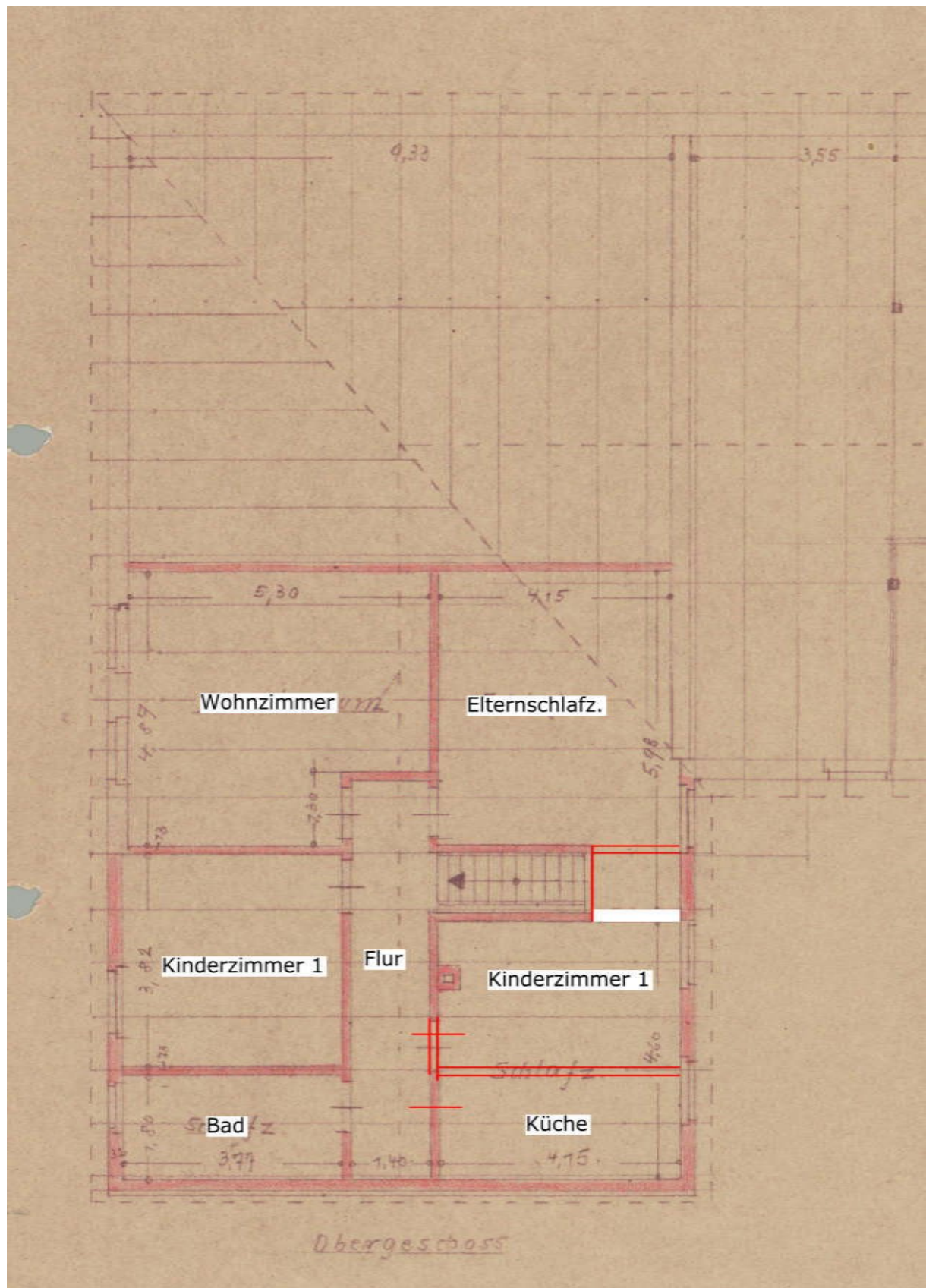
Einfamilienhaus/
Zwischenbau OG
M. ~1:100



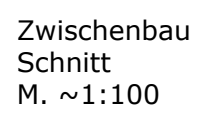
Einfamilienhaus
Schnitt
M. ~1:100



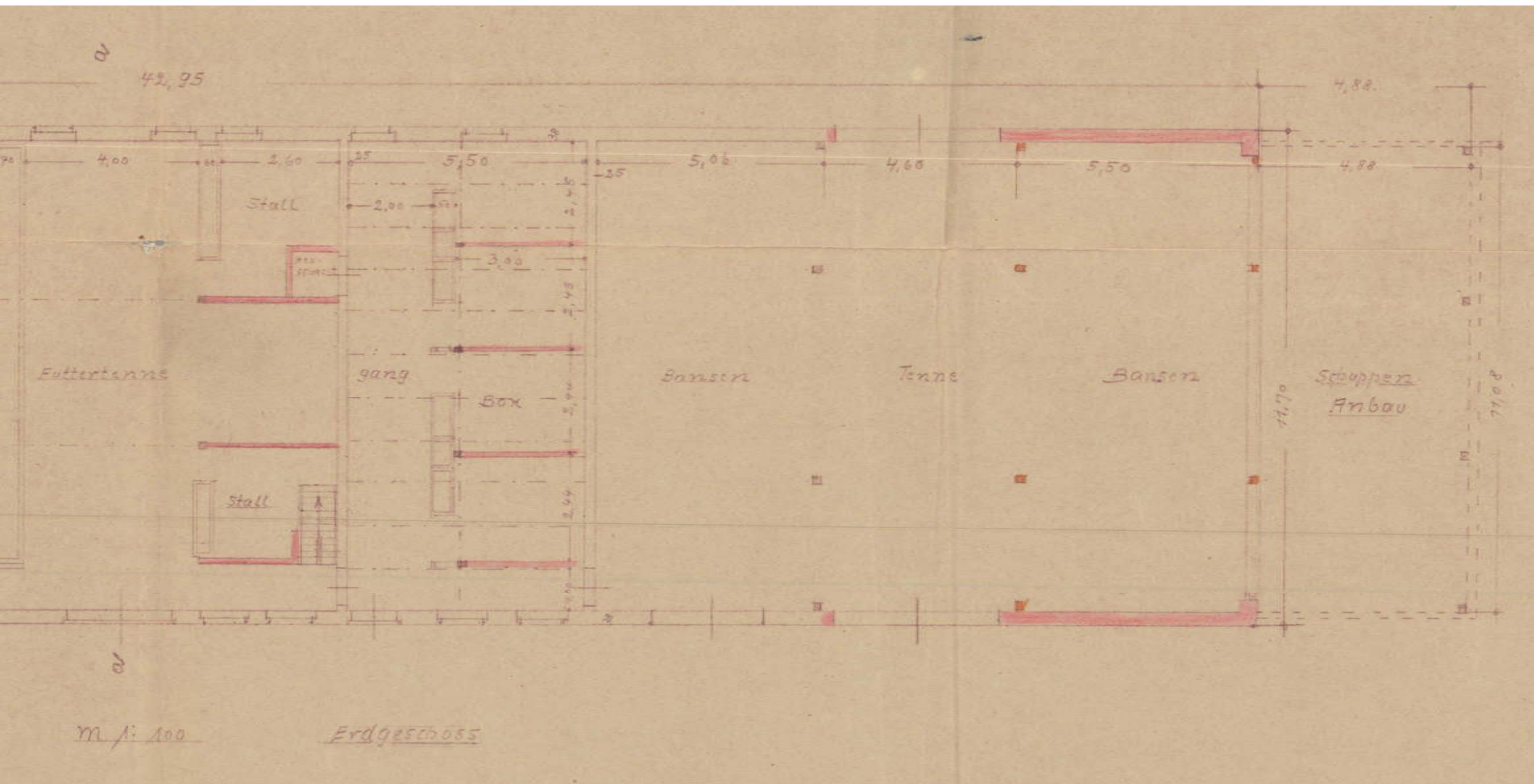
Zwischenbau/
Viehhaus EG
M. ~1:100



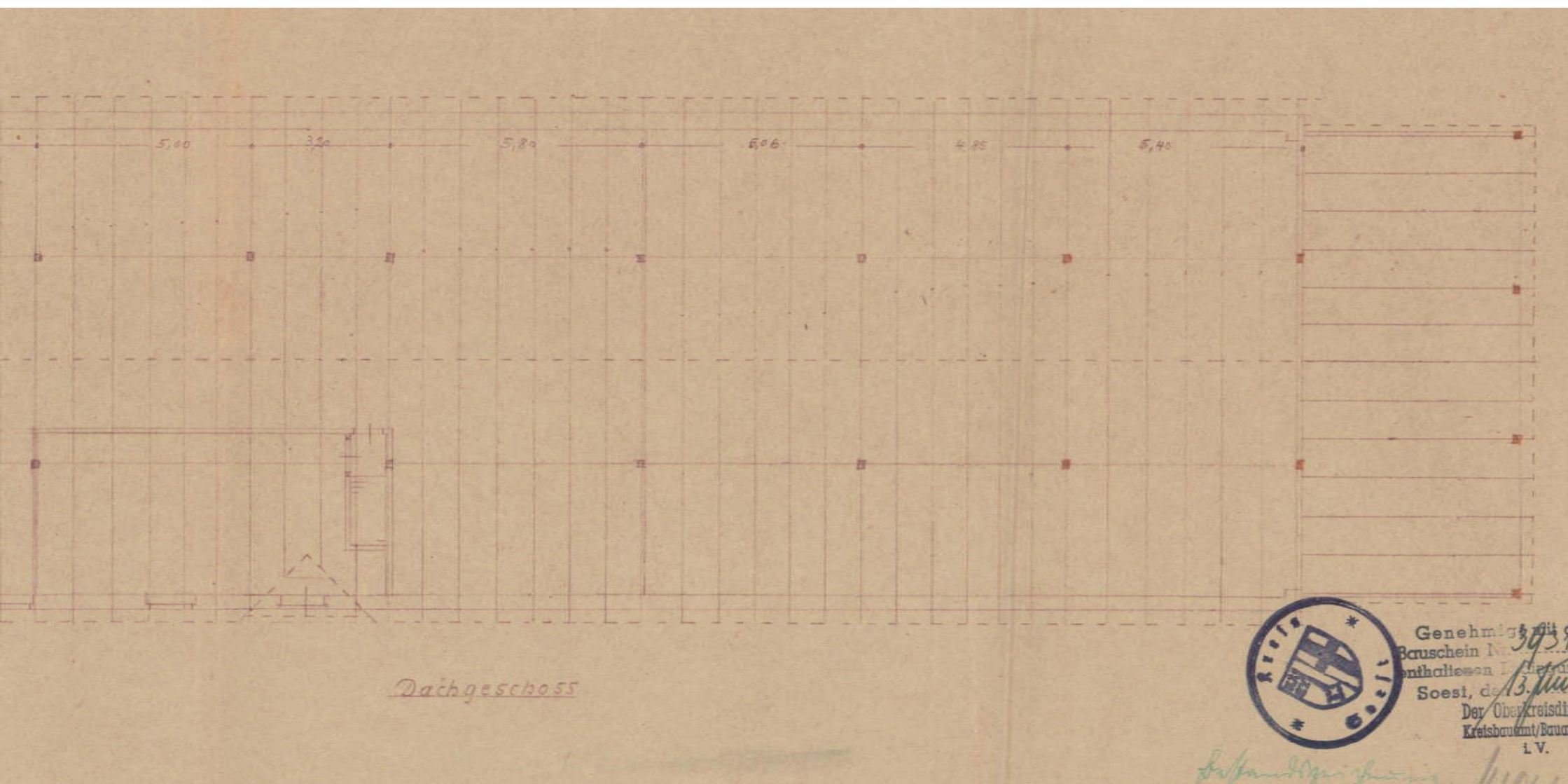
Zwischenbau/
Viehhaus OG
M. ~1:100



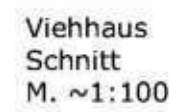
Zwischenbau
Schnitt
M. $\sim 1:100$



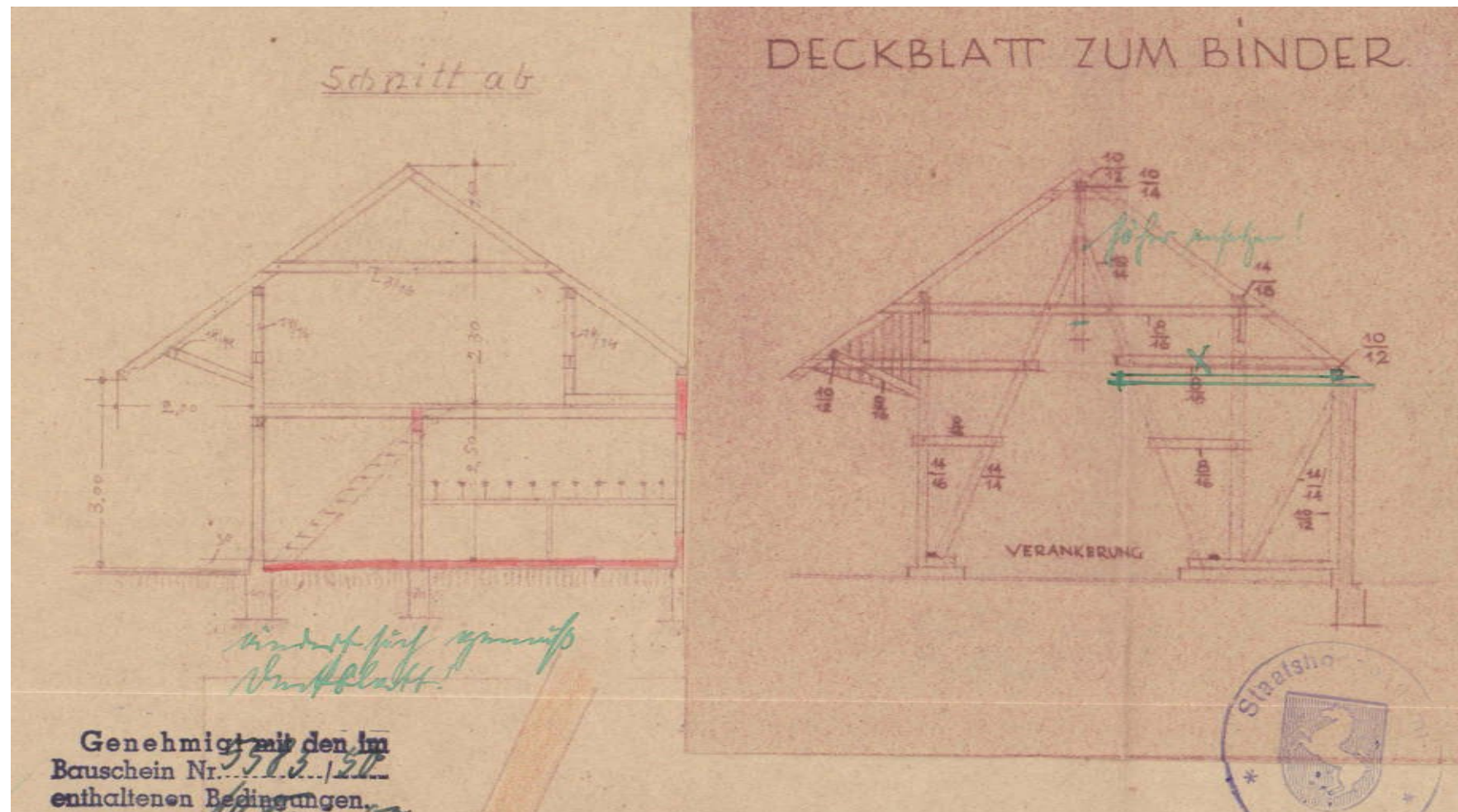
Viehhaus EG
Teil 2
o. Maßstab



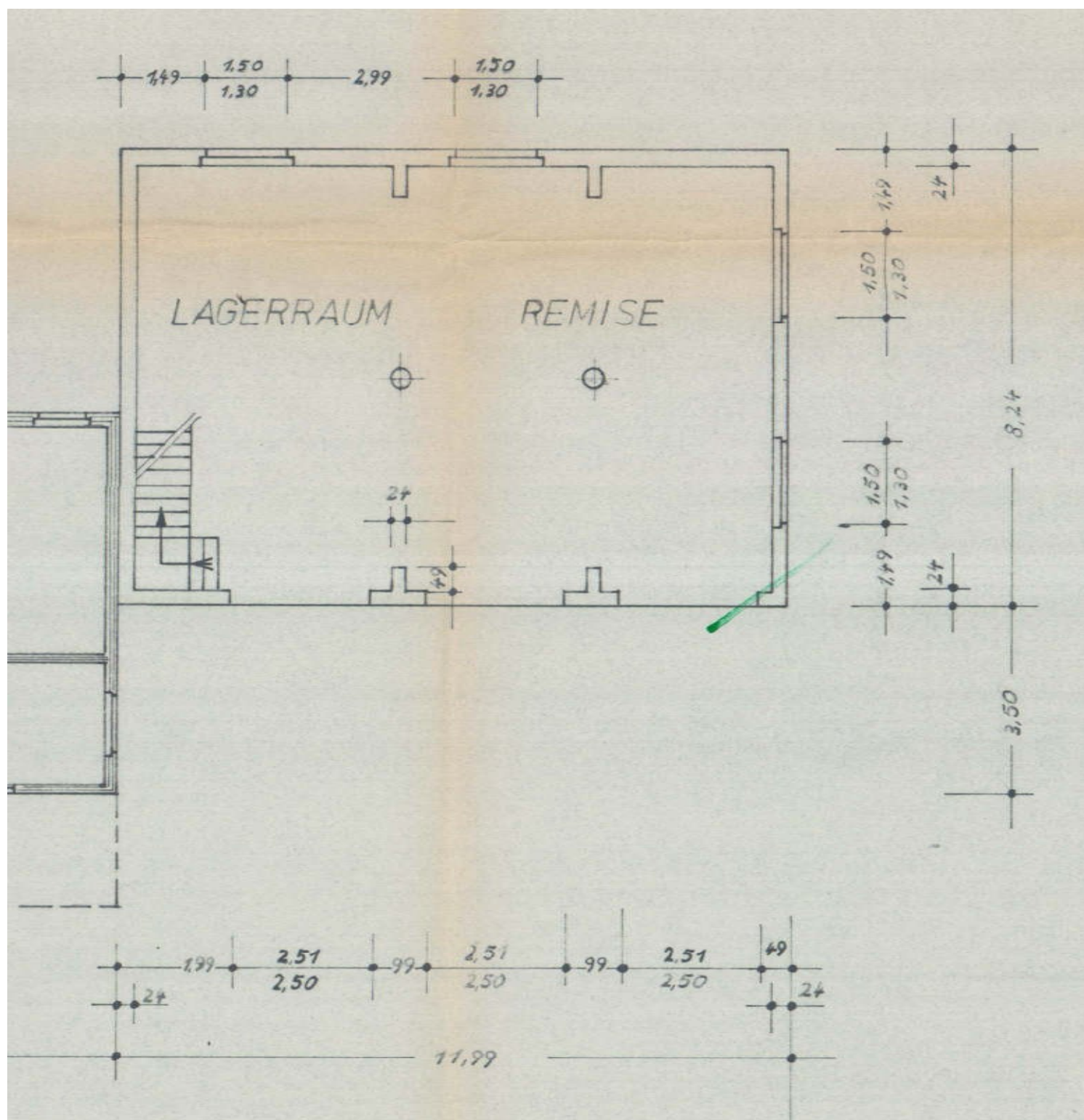
Viehhaus OG
 Teil 2
 o. Maßstab



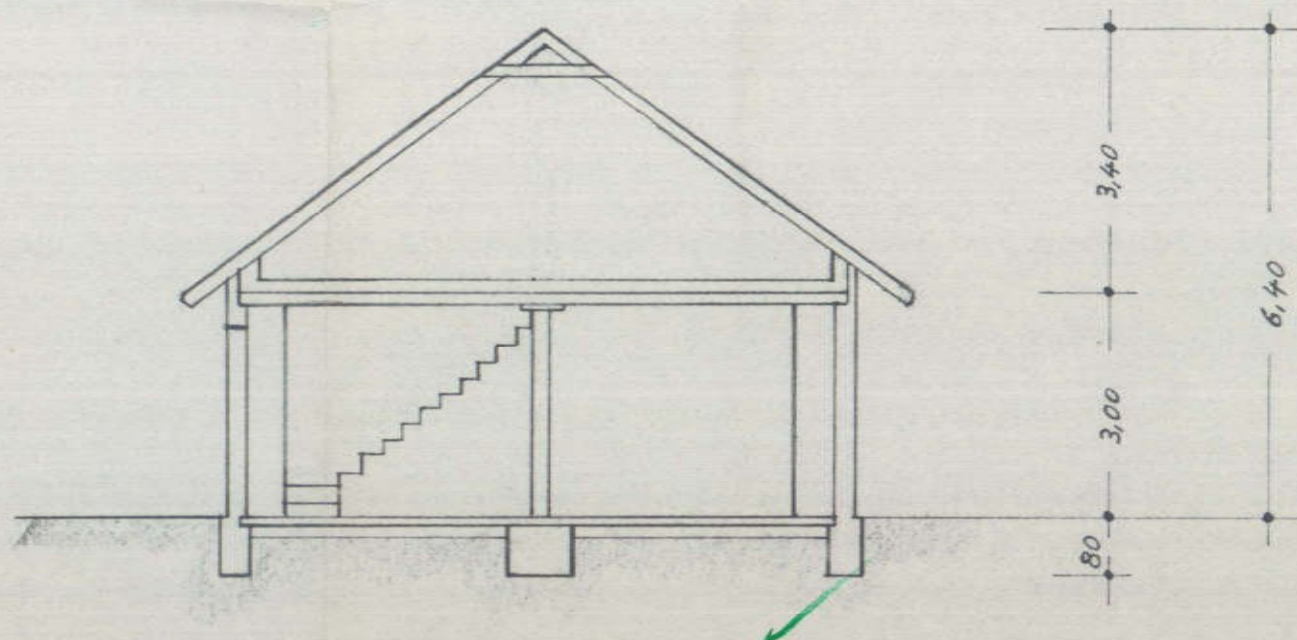
Viehhaus
Schnitt
M. ~1:100



Alte Remise
 Schnitte
 M. ~1:100



Neue Remise EG
M. ~1:100



SCHNITT A ÷ B

Neue Remise
Schnitt
M. ~1:100

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung 1950, 1952

1 Hauptwohnung im EG

1 .01	Wohnen	$5,45 \times 4,90 + 4,43 \times 2,90$	*0,97	38,37 m ²
1 .02	Essen	$4,40 \times 4,02$	*0,97	17,16 m ²
1 .03	Diele	$4,40 \times 2,43 - 1,10 \times 0,60 + 1,50 \times 1,10$	*0,97	11,33 m ²
1 .04	Wohnküche	$4,15 \times 3,57 - 0,45 \times 0,35$	*0,97	14,22 m ²
1 .05	Du/WC	$(5,30 - 0,13 - 1,15) \times 1,80$	*0,97	7,02 m ²
1 .06	HWR/Bad	$(5,30 - 0,13 - 1,15) \times (3,82 - 0,13)$	*0,97	14,39 m ²
1 .07	Flur	$1,15 \times 5,75$	*0,97	6,41 m ²

1 Wohnfläche Hauptwohnung im EG

108,89 m²

2 Hauptwohnung im OG

2 .01	Arbeiten	$3,50 \times 2,30$	*0,97	7,81 m ²
2 .02	Elternschlafz.	$4,06 \times 4,78$	*0,97	18,82 m ²
2 .03	Bad	$4,06 \times 2,70$	*0,97	10,63 m ²
2 .04	Kinderzimmer	$4,40 \times 4,15$	*0,97	17,71 m ²
2 .05	Flur	$1,30 \times 4,27 + 2,30 \times 3,53 - 0,8 \times 1,5$	*0,97	12,10 m ²
2 .06	Balkon	$2,90 \times 0,80/4$	*0,97	0,56 m ²

2 Wohnfläche Hauptwohnung im OG

67,64 m²

3 Hauptwohnung im DG

3 .01	Kinderzimmer 1	$4,40 \times 2,88 - 4,40 \times 0,84/2$	*0,97	10,50 m ²
3 .02	Kinderzimmer 2	$4,40 \times 2,88 - 4,40 \times 0,84/2$	*0,97	10,50 m ²
3 .03	Kinderzimmer 3	$3,70 \times 4,76 - 3,70 \times 0,84/2$	*0,97	15,58 m ²
3 .04	WC	$3,06 \times 1,00 - 3,06 \times 0,84/2 + 1,00 \times 1,00 - 1,00 \times 0,84/2$	*0,97	2,28 m ²
3 .05	Flur	$1,30 \times 3,60 + 2,00 \times 4,20 - 0,80 \times 2,0$	*0,97	11,14 m ²

3 Wohnfläche Hauptwohnung im DG

49,99 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Hauptwohnung im EG	108,89 m ²
2	Wohnfläche Hauptwohnung im OG	67,64 m ²
3	Wohnfläche Hauptwohnung im DG	49,99 m ²

Wohnfläche, gesamt:

226,53 m²

☒	3 % Putzabzug
☐	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	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, 22.04.2026

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung v. 1950

1 Einliegerwohnung im EG

1 .01	Eingang	4,15*2,05-2,75*0,90	*0,97	5,85 m ²
1 Wohnfläche Einliegerwohnung im EG				5,85 m²

2 Einliegerwohnung im OG

2 .01	Wohnen/Essen	5,30*4,87-1,53*1,30	*0,97	23,11 m ²
2 .02	Schlafzimmer	4,15*4,87	*0,97	19,60 m ²
2 .03	Kinderzimmer 1	3,77*3,82	*0,97	13,97 m ²
2 .04	Kinderzimmer 2	4,15*3,82-2,7*1,15	*0,97	12,37 m ²
2 .05	Bad	3,77*1,80	*0,97	6,58 m ²
2 .06	Küche	4,15*1,80	*0,97	7,25 m ²
2 .07	Flur	1,40*(7,05-0,60)	*0,97	8,76 m ²
2 Wohnfläche Einliegerwohnung im OG				91,63 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Einliegerwohnung im EG	5,85 m ²
2	Wohnfläche Einliegerwohnung im OG	91,63 m ²
Wohnfläche, gesamt:		97,49 m²

☒	3 % Putzabzug
☐	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	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, 22.04.2026

Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 ehem. Viehhaus

1 .01	Düngegrube	9,33*7,50	*0,97	67,88 m ²
1 .02	Schweineställe	9,33*3,40	*0,97	30,77 m ²
1 .03	Gang	9,33+1,30+2,20*1,20	*0,97	12,87 m ²
1 .04	Kuhstall	11,70*10,94-0,9*2,0	*0,97	122,41 m ²
1 .05	Pferdestall	5,50*10,94	*0,97	58,36 m ²
1 .06	Bansen/Tenne	15,16*10,94		165,85 m ²
1 .07	Nutzfläche OG	458,15*2/3	*0,97	296,27 m ²

1 Nutzfläche ehem. Viehhaus

754,42 m²

2 alte Remise

2 .01	Geräte	4,00*2,35	*0,97	9,12 m ²
2 .02	Hühnerstall	5,00*4,13	*0,97	20,03 m ²
2 .03	Lager 1	4,13*6,50	*0,97	26,04 m ²
2 .04	Lager 2	3,00*6,50	*0,97	18,92 m ²
2 .05	Lager 3	4,20*6,50	*0,97	26,48 m ²
2 .06	Nutzfläche DG	100,58/3-5,50*0,86*2	*0,97	23,34 m ²

2 Nutzfläche alte Remise

123,93 m²

3 neue Remise

3 .01	Lagerraum EG	11,51*7,76-2,0*1,0	*0,97	84,70 m ²
3 .02	Lagerraum DG	84,7-11,51*2,14*2	*0,97	34,37 m ²

3 Nutzfläche neue Remise

119,07 m²

Zusammenfassung

1	Nutzfläche ehem. Viehhaus	754,42 m ²
2	Nutzfläche alte Remise	123,93 m ²
3	Nutzfläche neue Remise	119,07 m ²

Nutzfläche, gesamt:

997,42 m²

☒	3 % Putzabzug
☐	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

Die Nutzflächenberechnung 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, 22.04.2026