

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.



ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL

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

Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöttenstr. 28
59494 Soest

Datum: 17.07.2026
Az.: 8 K 022/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 59494 Soest, Erdelbrockweg 2



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.07.2026 ermittelt mit rd.

472.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 23 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	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	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	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
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 (gE)	12
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	12
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	13
3.3	Nebengebäude	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.2.2	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Wertermittlungsergebnisse	22
7	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um freistehendes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus (1 ½-geschossig, Baujahr ca. 2012)

Objektadresse: Erdelbrockweg 2, 59494 Soest

Grundbuchangaben: Grundbuch von Soest Blatt 19792

Katasterangaben: Gemarkung Deiringsen, Flur 3, Flurst. 868

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Soest
Zwangsversteigerungsabteilung
Nöthenstr. 28
59494 Soest

Auftrag vom 28.04.2026

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Soest vom 28.04.2026 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungstichtag: 10.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 10.07.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 10.07.2026

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige

Umfang der Besichtigung: Der Sachverständige konnte alle Räume sämtlicher Geschosse besichtigen.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Stadt Soest (1 digitale 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
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2026 für Kreis Soest
Mietspiegel 2026 der 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:	Deiringsen, südwestlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Werl, ca. 14 km; Arnsberg, ca. 21 km; Hamm, ca. 31 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 229, ca. 2 km; B 516, ca. 4 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 2,5 km; A 46, ca. 17 km
Bahnhof:	Bf Soest, ca. 7 km
Flughafen:	Regionalflughafen Dortmund, ca. 38 km
Weitere Infrastruktur:	Naherholungsgebiet Möhnesee, ca. 6 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	westlicher Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Soest beträgt ca. 6 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 200 m entfernt; Kindergarten, ca. 500 m entfernt; Grundschule, ca. 4 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 4 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	normal (Gewerbe)
topografische Grundstückslage:	leicht hängig (Quergefälle)

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. a. Anlage 04):

Soest Blatt 19792, lfd. Nr. 1: Gemarkung Deiringsen, Flur 3, Flurstück 868;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;
Lage: Erdelbrockweg 2; Größe: 600 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 21,9 x 27,4 m

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

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: privater Zufahrtsweg; Straße mit geringem Verkehr (Sackgasse)

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

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und DSL-Internetanschluss

Anmerkung: Eine öffentliche Gasleitung befindet sich in der Heinrich-Wilhelm-Straße.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; rückseitig eingefriedet

Anmerkung: Ein Überbau besteht nicht.

Baugrund, Grundwasser: gewachsener, normaltragfähiger Baugrund, tlw. angefüllt; augenscheinlich keine Grundwasserschäden
Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.12.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Soest Blatt 19792 ist folgende Eintragung vermerkt: Nr. 1: 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.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 09.07.2026 beim Planungsamt Stadt Soest.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 02.07.2026. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Stadt Soest eingeholt am 30.06.2026. 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 wertbeeinflussenden Eintragungen. Auskunft eingeholt am 03.07.2026 beim Bauordnungsamt Stadt Soest.
Anmerkung:	Es existieren 6 begünstigte Baulasten bezügl. der Versorgung mit Strom, Wasser, Abwasser sowie der Zuwegung. Diese Baulasten sichern ersatzweise die öffentliche Erschließung des Grundstücks und stellen für ein Baugrundstück die notwendige

Voraussetzung für Bauland dar. Daher sind diese Baulasten wertneutral.

Denkmalschutz: Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auskunft eingeholt am 09.07.2026 beim Planungsamt Stadt Soest.

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.

Es wurden geringfügige Unstimmigkeiten gegenüber den vorliegenden Plänen festgestellt:

EG: Die 2-flüglige Schiebetür zwischen Küche und Essplatz fehlt.

DG: Das Kinderzimmer 2 wurde im Bereich der Dachschräge nicht abgemauert; die Drenpelhöhe beträgt nun ca. 30 cm. 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: 120 €/m²; Stichtag: 01.01.2026; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MD (Dorfgebiet); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m

Liegenschaftszinssatz: freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 1,62 % (Spanne: -1,77 - 4,83 %)

Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest: 0,89 (Spanne: 0,44 - 1,74)
Immobilienrichtwert:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser: 2.150 €/m ² Wf.; der objektspezif. angepasste Immobilienrichtwert be- trägt 2.920 €/m ² .
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgaben- frei. Auskunft schriftlich eingeholt am 06.07.2026 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 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung und ist ungenutzt. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze im Freien.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Angaben beziehen sich i.W. auf den betreffenden Miteigentumsanteil. 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 (Massiv-Fertighaus), 1 ½ -geschossig, freistehend; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	2012 (gem. Bauakte)
Modernisierungen:	Werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Ein nicht mehr gültiger Energieausweis von 2011 (nach Bedarf) liegt vor. Der Endenergiebedarf beträgt demnach 21,7 kWh/(m² x a).
Energetischer Zustand:	Das Gebäude besitzt den energetischen Zustand des Baujahres.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	verputzt (Kratzputz), Sockel mit Sockelputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	Gas- oder Porenbetonstein, 36,5 cm, beidseitig verputzt
Innenwände:	Gas- oder Porenbetonstein, beidseitig verputzt
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Holzstufen; einläufige, halbgewendelte Treppe; einfaches Holzgeländer
Bodentreppe:	Bodeneinschubtreppe aus Holz

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Dreifachverglasung, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff; tlw. mit elektr. Antrieb (nur Wohnzimmer); Fensterbänke innen aus Kunststein Fensterbänke außen aus Aluminium-Blech
Haustür/Außentür(en):	aus Aluminium mit Glasausschnitten und verglasten Seitenteilen

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	leicht überdurchschnittliche Ausstattung, mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen, Telefon- u. Sat-Antennenanschluss, einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Wärmepumpe Tecalor TTL 10 AC (Luft/Wasser), 10 kW; Baujahr 2012
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher, ca. 300 l (über Heizungsanlage versorgt)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion: Holzpfeifendach

Hauptdach: Satteldach, ca. 35 ° Dachneigung

Nebendächer: Satteldach-Zwerchgiebel, ca. 35 ° Dachneigung

Dacheindeckung: Betondachstein

Wärmedämmung: Mineralwolle in Kehlbalckenlage;
Der Spitzboden ist ungedämmt.

Bodenbeläge Dachraum: Verlegspanplatten (OSB)

Dachentwässerung: Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

Schornstein: Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes (gE)

Besondere Bauteile: Zwerchgiebel

Besondere Einrichtungen: Photovoltaikanlage mit 30 Modulen, ins. ca. 7,35 kWp

Unterhaltsstau: durchschnittlicher Unterhaltsstau vorhanden

Bauschäden: keine erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss: Diele mit Treppe u. Garderobe, Du/WC, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Terrasse, Büro, Hausanschlussraum (ca. 84 m² Wf.)

Dachgeschoss: Flur mit Treppe, Bad, 3 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer (73 m² Wf.)

Wohnfläche, ins.: ca. 157 m² Wf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Erdgeschoss: 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, Büro (EG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Küche, Diele (EG):

Bodenbelag: Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)

Wandbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

DU/WC (EG):

Bodenbelag: Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)

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

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Hausanschlussraum, Abstellraum (EG):

Bodenbelag: Bodenfliesen (Grundfarbton: sand)

Wandbelag: Putz mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Diele (DG):

Bodenbelag: Laminat

Wandbelag: Raufasertapeten mit Anstrich

Deckenbelag: Putz mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen (Grundfarbton: rotbraun)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,30 m hoch (Grundfarbton: weiß), darüber Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	einfache Türen (Sperrholz, beschichtet), übliche Schlösser und Beschläge, Holzzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	WW-Fußbodenheizung
Heizungsinstallation:	Raumthermostat pro Raum
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Bad (DG):	Badewanne mit Einhandhebelarmatur; Dusche mit Thermostatarmatur u. Duschpaneel; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschtisch mit 2 eingelassenen Waschbecken u. Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Glas, Sanitärobjekte vernachlässigt
Du/WC (EG):	Dusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Fenster; Duschabtrennung aus Kunststoffglas
Hausanschlussraum (EG):	Ausgussbecken mit einfacher Armatur; Waschmaschinenanschluss; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Kaminofen mit separatem Schornstein
Inventar / Zubehör:	Nicht in Wertermittlung berücksichtigt (Anbauküche)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Unterhaltsstau:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau Ein großer Teil der Wände sind verschmutzt bzw. unzureichend gestrichen. Es fehlen diverse Fußleisten u. einige Steckdosen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung:	überwiegend gut
Beeinträchtigungen:	keine

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss über private, durch Baulast gesicherte Leitungen an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	befestigte Stellplatzflächen (Betonpflaster), Terrasse (Betonplatten)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen (verwildert)
Einfriedung:	Hecken und Zäune
techn. Installationen:	nicht vorhanden
Inventar / Zubehör:	Kinderklettergerüst, Kindergartenhaus
Anmerkung:	Die Außenanlagen besitzen einen erheblichen Unterhaltsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 59494 Soest, Erdelbrockweg 2 zum Wertermittlungstichtag 10.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Soest	19792	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Deiringsen	3	868	600 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 **möglich**, weil

- hinreichend differenziert beschriebene **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 bebaute Grundstück in 59494 Soest, Erdelbrockweg 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Soest	19792	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Deiringsen	3	868

wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2026 mit rd.

472.000,- €

in Worten: vierhundertzweiundsiebzigtausend 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 17. Juli 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 **Einfamilienhaus** in **Soest, Erdelbrockweg 2**

Flur **3** Flurstücksnummer **868**

Wertermittlungstichtag: **10.07.2026**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	120,00	600,00	100 %	72.000,00
Summe:				600,00		72.000,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	221,00	157,00	2012	80	66

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	15.552,00	19,90	1,70	0,99

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	458,60 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-9,55 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.006,37 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	30,35
Verkehrswert/Reinertrag:	37,89

Ergebnisse	
Ertragswert:	514.000,00 € (111 % vom Sachwert)
Sachwert:	463.000,00 €
Vergleichswert:	457.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	472.000,00 €
Wertermittlungstichtag	10.07.2026

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



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden

...



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden

...



Blick in Richtung Südwesten (Hauptgarten)



Blick in Richtung Südosten (Hauptgarten)

...

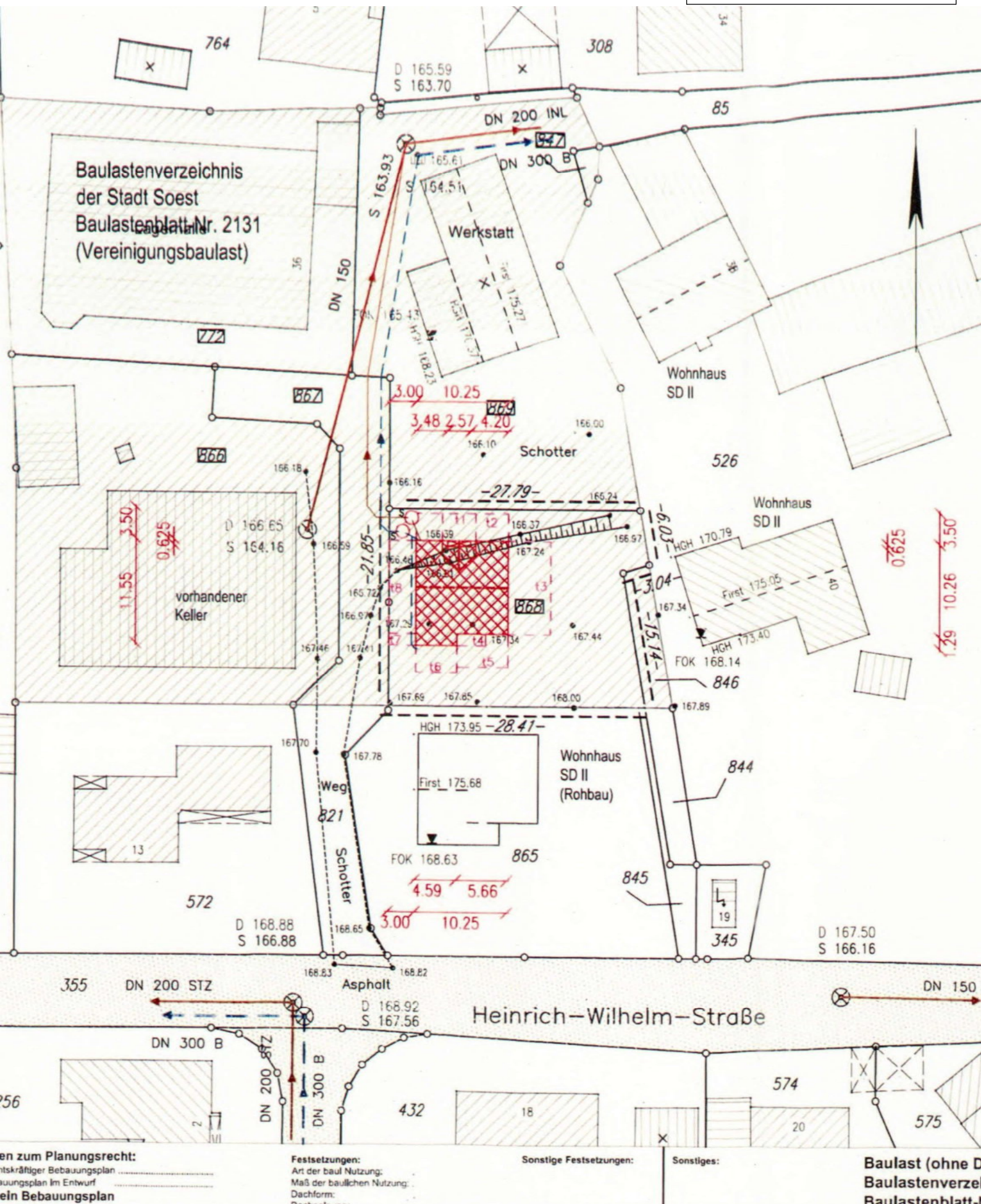


Umgebung in Richtung Süden



Umgebung in Richtung Norden

Anlage 07:
Grundrisse und Schnitte (gem.
Bauakte)



Das Bauprogramm
mittelt. Baubetriebe (R)

FAVORIT

MASSIVHAUS



Guderian

einverstanden.



DATUM: 28.02.2012

Das Bauprogramm
mittels Baubetriebe®

FAVORIT
MASSIVHAUS



(Guderian)

Flurstück: 824, 825, Teil aus 848
einverstanden.



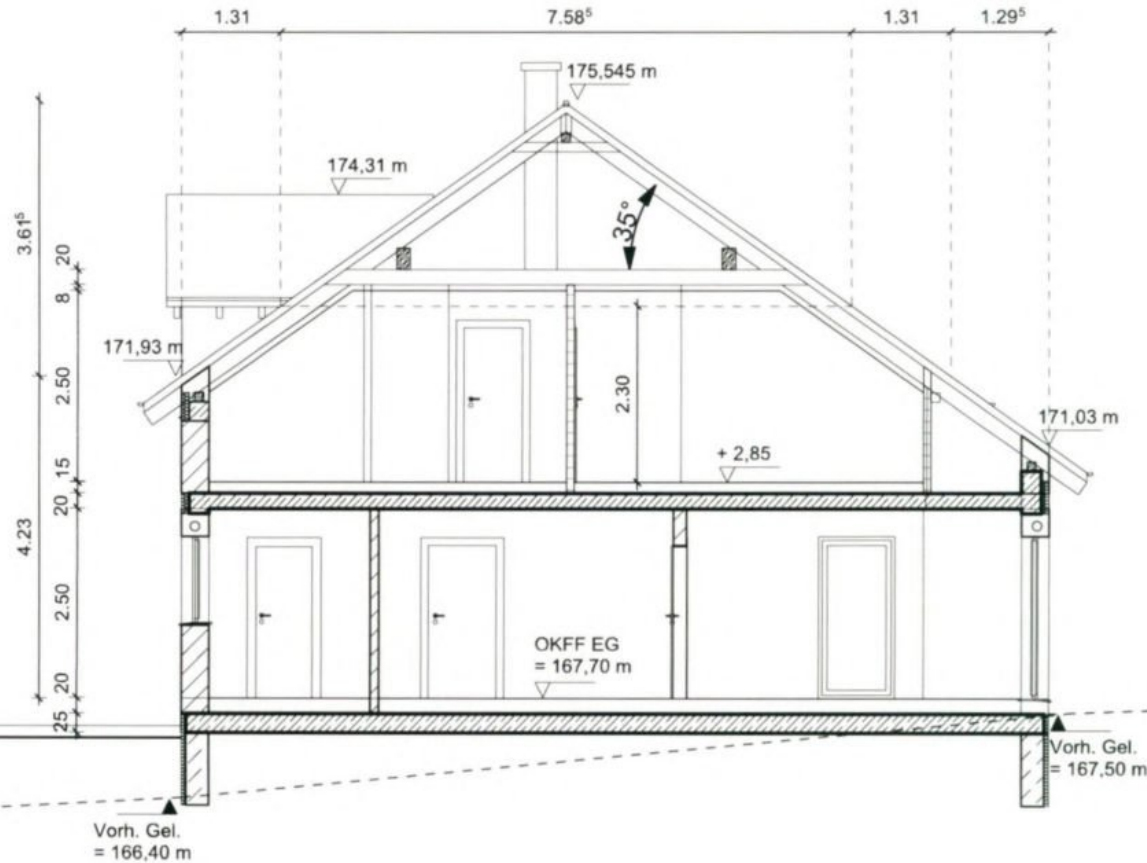
DATUM: 28.02.2012

DER PLANVERFASSER

Bauantragsplanung



EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG
Als Eigentümer des Grundstücks
Gemarkung: Deiringsen
Flur: 3
Flurstück: 848
erkläre ich mich mit der dargestellten Bebauung
auf dem Grundstück
Gemarkung: Deiringsen
Flur: 3
Flurstück: 824, 825, Teil aus 848
einverstanden.



SCHNITT A-A



BAUHERR

BAUORT 59494 Soest-Deiringsen, Heinrich-Wilhelm-Straße

PROJEKT Neubau eines Einfamilienwohnhauses

PLANINHALT SCHNITT A-A

Gemarkung: Deiringsen

Flur: 3

Flurstück: 824, 825, Teil aus 848 MAßSTAB: 1:100

DATUM: 28.02.2012

Rogge
DER PLANVERFASSER

Gehört zur Baugenehmigung
Az.: 00023-12
Der Bürgermeister
FB 3 - Bau, für
die Bauantrag
im Auftrag
Soest, den 02. AUG. 2012
J. Guderian
(Guderian)

Flächenaufstellung Woflv 28.02.2012

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Bauherr:

ERDGESCHOSS

DIELE	12,93 m2
$2,133 \times 0,885 + 1,250 \times 0,582 + 3,424 \times 0,500 + (1,508 + 0,591) / 2 \times 0,005 + 3,175 \times 0,918 + 2,999 \times 1,996 + \frac{1}{2} \times 3,175 \times 0,000 - 0,030 \times 1,000 - 0,015 \times (1,250 + 0,338 + 1,002 + 1,172 + 2,496 + 0,031 + 0,349 + 0,793 + 2,133 + 0,783 + 0,391 + 3,175 + 2,914 + 0,181 + 1,082)$	
ABST.	1,81 m2
$2,130 \times 1,002 + 2,015 \times 0,997 + 0,900 \times 0,175 + \frac{1}{2} \times 2,015 \times 0,000 - (1,000 \times 0,651 + \frac{1}{2} \times 0,714 \times 0,136 + \frac{1}{2} \times 1,475 \times 0,021 + \frac{1}{2} \times 1,475 \times 0,888 + \frac{1}{2} \times 1,016 \times 0,053 + \frac{1}{2} \times 1,012 \times 0,020 + \frac{1}{2} \times 1,012 \times 0,134 + \frac{1}{2} \times 0,985 \times 0,007 + \frac{1}{2} \times 0,999 \times 0,011 + \frac{1}{2} \times 1,000 \times 0,000 + \frac{1}{2} \times 0,999 \times 0,001 + 0,50 \times (\frac{1}{2} \times 1,093 \times 0,023 + \frac{1}{2} \times 0,339 \times 0,138 + \frac{1}{2} \times 0,668 \times 0,325 + \frac{1}{2} \times 0,712 \times 0,142 + (0,714 + 0,017) / 2 \times 0,052 + (1,409 + 0,037) / 2 \times 0,052 + \frac{1}{2} \times 1,304 \times 0,401 + \frac{1}{2} \times 1,152 \times 0,043 + \frac{1}{2} \times 1,026 \times 0,000 + \frac{1}{2} \times 1,405 \times 0,097 + \frac{1}{2} \times 1,407 \times 0,024 + \frac{1}{2} \times 1,402 \times 0,206 + \frac{1}{2} \times 1,599 \times 0,296 + \frac{1}{2} \times 1,389 \times 0,857 + \frac{1}{2} \times 0,922 \times 0,169 + \frac{1}{2} \times 1,019 \times 0,025 + \frac{1}{2} \times 0,100 \times 0,002) - 0,015 \times (1,548 + 2,175 + 2,015 + 0,994 + 1,115 + 0,031 + 1,230 + 1,002 + 0,582)$	
KÜCHE	10,40 m2
$(2,705 + 2,700) / 2 \times 3,920 - 0,015 \times (2,700 + 3,920 + 2,705 + 3,920)$	
BÜRO	7,26 m2
$3,420 \times 1,159 + 1,197 \times 3,055 - 0,430 \times 0,430 - 0,015 \times (3,055 + 1,197 + 0,133 + 1,159 + 3,420 + 2,356)$	
WOHNEN/ESSEN	41,07 m2
$4,743 \times 4,305 + 5,165 \times 3,135 + 1,292 \times 3,812 - 0,015 \times (4,305 + 4,743 + 5,658 + 1,292 + 3,812 + 4,427 + 5,165 + 1,608)$	
HA./HAUSW.	7,19 m2
$2,150 \times 3,420 - 0,015 \times (3,420 + 1,525 + 0,036 + 0,322 + 3,420 + 2,150)$	
DU/WC	3,51 m2
$1,700 \times 2,133 - 0,015 \times (1,700 + 2,133 + 1,700 + 2,133)$	

Erdgeschoss gesamt	84,17 m2
---------------------------	-----------------

DACHGESCHOSS

FLUR	6,52 m2
$2,114 \times 1,242 + 1,471 \times 1,130 + 2,276 \times 1,000 + \frac{1}{2} \times 0,022 \times 0,026 + 2,176 \times 0,022 + 0,105 \times 1,176 - 0,015 \times (1,242 + 1,092 + 1,000 + 0,011 + 1,175 + 0,016 + 0,010 + 0,222 + 1,130 + 1,471 + 4,647 + 2,114)$	
BAD	9,42 m2
$4,748 \times 1,545 + 3,177 \times 1,210 + \frac{1}{2} \times 4,748 \times 0,000 - 0,100 \times 1,029 - 0,50 \times 1,040 \times 2,700 - 0,015 \times (2,755 + 2,047 + 1,029 + 0,010 + 1,029 + 1,030 + 1,210 + 1,571 + 1,545 + 4,748)$	
SCHLAFEN	19,18 m2
$5,990 \times 3,210 + (0,778 + 0,778) / 2 \times 4,319 - 0,50 \times 1,040 \times 5,990 - 0,015 \times (3,987 + 5,658 + 0,110 + 3,210 + 1,671 + 0,605 + 4,319)$	
KIND 2	12,73 m2
$4,630 \times 2,774 + 3,210 \times 0,580 + \frac{1}{2} \times 4,630 \times 0,000 - 0,50 \times 1,040 \times 3,355 - 0,015 \times (0,336 + 3,210 + 3,355 + 4,630 + 2,774 + 1,421)$	
KIND 3	11,98 m2
$5,391 \times 2,145 + (0,932 + 0,932) / 2 \times 2,114 - (0,50 \times 1,040 \times 2,145 + 0,430 \times 0,430) - 0,015 \times (3,078 + 2,114 + 0,869 + 3,277 + 2,145 + 5,391)$	
KIND 1	12,90 m2
$3,177 \times 4,320 - 0,50 \times 1,040 \times 1,149 - 0,015 \times (3,177 + 4,320 + 3,177 + 4,320)$	

Dachgeschoss gesamt	72,73 m2
----------------------------	-----------------