

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung und keine bzw. wesentliche Anlagen (Bauzeichnungen, Lagepläne u.a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann vormittags bis 12:00 Uhr und ansonsten nach telefonischer Rücksprache (Tel. (02941) 986-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt eingesehen werden.



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

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 25.11.2025
Az.: 12 K 003/25

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück
in 59590 Geseke, Bönninghausen 5 a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.11.2025 ermittelt mit rd.

325.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 25 Seiten zuzügl. zweier 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 Beteiligte	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.....	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	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	12
3.2.2.4	Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	13
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Wohnung	14
3.3	Nebengebäude	17
3.3.1	Doppelgarage	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.2.2	Verkehrswert.....	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Wertermittlungsergebnisse.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, teilunterkellertes Einfamilienhaus (1 ½-geschossig) mit Doppelgarage (Baujahr 1976)

Objektadresse: Bönninghausen 5a, 59590 Geseke

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bönninghausen Blatt 32

Katasterangaben: Gemarkung Bönninghausen, Flur 2, Flurst. 81

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 28.10.2025

Eigentümer: -

1.3 Sonstige Beteiligte

Prozessbevollmächtigte -

Prozessbevollmächtigte -

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 28.10.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigen-gutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 12.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 12.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 12.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Die Eigentümerin, ihr Lebensgefährte und der Sachverständige
(Der Eigentümer war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der Ortsbesichtigung nicht anwesend, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.)

1.5 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online Kreis Soest
Bauakte Kreis Soest (2 Akten)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Geseke
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest
Erkundigungen bei der Westnetz GmbH, Dortmund
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Geseke
Erkundigungen beim Amt für Wohnungswesen Kreis Soest
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaft Kreis Soest
Karteneinsicht Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Kreis Soest
Mietspiegel 2025 für Stadt Geseke

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Geseke, ca. 21.000 Einwohner
Ortsteil:	Bönninghausen, nordwestlich gelegen
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 10 km; Paderborn, ca. 24 km; Gütersloh, ca. 35 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 1, ca. 4 km; B 55, ca. 9 km
Autobahnzufahrt:	A 44, ca. 9 km; A 2, ca. 28 km
Bahnhof:	Bahnhof Ehringhausen, ca. 3 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 15 km
Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 02/03)	zentraler Ortskern; im Außenbereich von Geseke gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum v. Geseke beträgt ca. 4 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. in fußläufiger Entfernung entfernt; Kindergarten, ca. 1,7 km entfernt; Grundschule, ca. 5 km entfernt; Weiterführende Schulen, ca. 5 km entfernt
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzung; ausschließlich aufgelockerte, offene Bauweise; 1 - 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	gering (Straßenverkehr, Landwirtschaft)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben (vgl. a. Anlage 04):

Bönninghausen Blatt 32, lfd. Nr. 3:	Gemarkung Bönninghausen, Flur 2, Flurstück 81; Wirtschaftsart: Hof- u. Gebäudefläche; Lage: Bönninghausen 5a; Größe: 1.337 m ² ; tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut; Breite x Tiefe: ca. 55 x 24,5 m
Ausrichtung des Grundstücks:	Der Hauptgarten ist nach Südwesten ausgerichtet (günstig)
Bemerkungen:	fast rechteckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr; Querstraße: Landesstraße 749; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt; Parkplätze nicht vorhanden
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem); Telefon- und DSL-Internetanschluss; Eine städtische Gasleitung ist nicht vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; grenznahe Doppelgarage; komplett eingefriedet
Anmerkung:	Ein Überbau besteht nicht.
Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normaltragfähiger Baugrund; augenscheinlich keine Grundwasserschäden; Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.03.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Bönninghausen Blatt 32 sind folgende Eintragungen vermerkt: Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Das Wasserleitungsrecht wird in dieser Wertermittlung zunächst nicht berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 04.11.2025 beim Planungsamt Stadt Geseke.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 04.11.2025. Eine Bindung bezügl. der Wohnungseigentumsförderung besteht nicht. Auskunft schriftlich beim Wohnungsamt Kreis Soest eingeholt am 03.11.2025. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung: - Abstandsflächenbaulast (herrschend) Auskunft eingeholt am 10.11.2025 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
---------------------------------------	---

Anmerkung: Es existiert eine Abstandsflächenbaulast der Doppelgarage von ca. 1,50 x 7,74 m auf dem benachbarten Flurstück 79. (Bei der Baulasteintragung des Kreises Soest wurden die Flurstücksnummern vertauscht.)

Denkmalschutz: Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit ist demzufolge nach § 35 Abs. 6 BauGB zu beurteilen.

Es existiert eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

Auskunft eingeholt am 04.11.2025 beim Planungsamt Stadt Geseke.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde i. W. 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 wurden jedoch festgestellt: Der Wintergarten wurde offensichtlich ohne Baugenehmigung nachträglich errichtet.

Das komplette Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut worden. Dieses ist nicht Bestandteil der vorliegenden Baugenehmigung.

Ansonsten entspricht das Gebäude augenscheinlich weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 45 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: MD (Dorfgebiet); Geschossigkeit: I-II; Tiefe: bis 40 m
Liegenschaftszinssatz:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest (Q3): 1,5 % (Spanne: ± 0,9 %)
Sachwertfaktor:	freist. Ein- u. Zweifamilienhäuser im Kreis Soest Q3: 0,90 (Spanne: ± 0,16)
Immobilienrichtwerte:	Immobilienrichtwerte wurden für diese Lage nicht erhoben.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 04.11.2025 beim Bauverwaltungsamt Stadt Geseke.

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 Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt besitzt eine Wohnung. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenplätze.

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, 1 ½ geschossig, mit Wintergarten, freistehend; Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1976 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 1977
Modernisierungen:	Folgende werterhöhende Modernisierungsmaßnahmen wurden so weit bekannt in den letzten 15-20 Jahren durchgeführt: - 2013 Erneuerung der Heizungsanlage
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nur bedingt auf dem Grundstück möglich
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	konventioneller Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Beton
Kelleraußenwände:	Schwerbetonstein
Kellerinnenwände:	Kalksandstein
Außenwände:	Kalksandstein o. Gas- oder Porenbetonstein mit Klinkerverblender
Innenwände:	Kalksandstein
Geschoßdecken:	Stahlbeton, Decke über DG als Holzbalkendecke
Eingangsbereich(e):	Haustüranlage mit Überdachung und kl. Eingangstreppe; Eingangsbereich gepflegt
Treppe/Treppenhaus:	Treppe gepflegt
Kelleraußentreppe:	nicht vorhanden
Kellertreppe:	Stahlbeton mit Bodenfliesen (Grundfarbton: Beige)
Geschoßtreppe:	Stahlbeton mit Marmor; einläufige, viertelgewendelte Treppe; Geländer aus Stahl mit Kunststoff-Handlauf
Bodentreppe:	nicht vorhanden

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, mit Rollläden aus Kunststoff (tlw. mit elektr. Antrieb); tlw. Alufenster (Wohnzimmer, Wintergarten); Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Naturstein
Haustür/Außentür(en):	aus Holz und einfach verglasten Seitenteilen
Anmerkung:	Fenster neben Hauseingang nur mit Einfachverglasung; tlw. leicht verwitterte Holzoberflächen

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	überdurchschnittliche Ausstattung; mehrere Lichtauslässe, mehrere Steckdosen; Telefon- u. Sat-Antennenanschluss; einfache Klingelanlage
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Buderus G125 BE ECO, Niedertem- peraturtechnik); 21 kW; Baujahr 2013; 4 Kunststofftanks im KG, ins. 8000 l
Warmwasserversorgung:	zentraler WW-Speicher (über Heizungsanlage ver- sorgt)
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

Bodenbelag:	Estrich mit überwiegend Bodenfliesen; tlw. PVC-Belag
Wandbelag:	Putz mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich
Fenster:	einfache Kellerfenster aus Metall
Innentüren:	einfache Sperrholztüren, beschichtet

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzpfettendach
Hauptdach:	Satteldach, ca. 30 ° Dachneigung
Nebendächer:	Satteldach, ca. 25 ° Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachstein o. Tondachziegel
Wärmedämmung:	k. A.
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Schornstein:	Montageschornstein, Kopf verschiefert

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten, kl. Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	gr. Einbauschränk im KG
Unterhaltsstau:	geringfügiger Unterhaltsstau vorhanden
Bauschäden:	In der Waschküche soll sich bei Starkregen Niederschlagswasser durch die Sohle hochdrücken, ebenfalls existiert dort ein Feuchtigkeitsschaden an der Wand; Die Heizungsanlage läuft unzuverlässig und bedarf einer Wartung; Die Wasserfilteranlage im KG ist defekt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist hinsichtlich des Gebäudealters noch normal.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe, Waschküche, Heizungsraum, Öltanklager, 2 weitere Kellerräume (ca. 77 m ² Nf.)
Erdgeschoss:	Windfang mit Treppe, Gäste-WC, Wohnküche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Diele, Elternschlafzimmer, Flur, Bad (ca. 150 m ² Wf.)
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe, Bad, Arbeitszimmer, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer (ca. 101 m ² Wf.)
Wohn-/Nutzfläche, ins.:	ca. 251 m ² Wf. / 77 m ² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Kellergeschoss:	Estrich mit Bodenbelag
Erdgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag
Dachgeschoss:	schwimmender Estrich mit Bodenbelag

3.2.2.8 Wohnung

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer, Esszimmer (EG):

Bodenbelag:	Stäbchenparkett (Eiche)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Putz mit Anstrich

Schlafzimmer (EG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Wohnküche (EG):

Bodenbelag:	Designbelag aus Vinyl
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Windfang, Diele (EG), Flur (DG):

Bodenbelag:	Marmor, weiß
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich Strukturtapete
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Bad (EG):

Bodenbelag:	gr. Natursteinplatten (Grundfarbton: hellblau)
Wandbelag:	gr. Natursteinplatten (Grundfarbton: hellblau)
Deckenbelag:	Putz mit Vlies u. Anstrich; mit div. Einbaustrahlern

Gäste-WC (EG):

Bodenbelag:	Bodenfliesen, Mosaik (Grundfarbton: weiß)
Wandbelag:	Wandfliesen, ca. 1,40 m hoch (Grundfarbton: hellblau), darüber Strukturtapete
Deckenbelag:	Strukturtapete

Wintergarten (EG):

Bodenbelag:	Marmor, weiß
Wandbelag:	Wandpanelle
Deckenbelag:	Deckenpaneelle

Arbeitszimmer, Wohnzimmer (DG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbelag:	Raufasertapeten mit Anstrich

Schlafzimmer (DG):

Bodenbelag:	Würfelparkett (Eiche)
Wandbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich
Deckenbelag:	Glasfasertapete mit Anstrich

Bad (DG):

Bodenbelag:	gr. Natursteinplatten (Grundfarbton: hellblau)
Wandbelag:	gr. Natursteinplatten (Grundfarbton: hellblau) raumhohe Spiegelemente
Deckenbelag:	Putz mit Vlies u. Anstrich; mit Einbaustrahlern

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür:	s. Haustür
Innentüren:	solide Türen (Sperrholz, furniert), tlw. 2-flügelig mit Glasfüllungen, übliche Schlösser und Beschläge, Holz-zargen, Segmentbogenzargen

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper:	ältere Gussheizkörper u. Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	überdurchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation

Bad (EG):	Dreieck-Badewanne mit Zweigriff-Stilarmatur; Brausearmatur in Badewanne; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; 2 breite Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Bidet; hochwertige Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte, goldfarbenen Armaturen; Lüftung über Fenster
Gäste-WC (EG):	WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; Handwaschbecken mit veralteter Armatur; durchschnittliche Ausstattung und Qualität; farbige Sanitärobjekte (Greenwich); Lüftung über Fenster
Bad (DG):	Eckdusche mit Einhandhebelarmatur; WC, wandhängend, Spülkasten unterputz; breites Waschbecken mit Einhandhebelarmatur; Bidet; hochwertige Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte, goldfarbene Armaturen; Lüftung über Fenster

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung:	Einbauschränke, raumhoch, im Abstellraum (EG), Bad, Arbeitszimmer (DG)
Inventar / Zubehör:	Anbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten)

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel:	ein Heizkörper verliert Wasser; die Badewanne (Bad EG) führt kaum Wasser
Unterhaltsstau:	durchschnittlicher Unterhaltsstau und Renovierungsbedarf
Grundrissgestaltung:	großzügige Raumzuschnitte
Belichtung:	gut
Beeinträchtigungen:	mangelnder Wärmeschutz

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Doppelgarage

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze, getrennt
Bauart:	massive Doppelgarage
Baujahr:	ca. 1976
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Flachdach
Größe:	ca. 6,99 x 7,74 m
Fenster/Türen/Tore:	Schwingtore aus Metallblech, eines mit elektr. Antrieb, Außentür, Glasbaustein-Fenster
Ausbau:	Estrich mit Bodenfliesen; Wandputz mit Anstrich
Haustechnik:	einfache Elektroinstallation
Baulicher Zustand:	durchschnittlicher Unterhaltsstau
Inventar / Zubehör:	loses Inventar (nicht in Wertermittlung enthalten)

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen
Befestigte Flächen:	Wegebefestigung (Betonpflaster), Terrasse (Betonplatten), Zufahrt (Betonverbundpflaster)
Garten:	durchschnittliche Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune
techn. Installationen:	Wasseranschluss über Hauswasserwerk (Brunnen), Regenwasser-Zisterne
sonstige Bauwerke:	südl. Gartenhaus aus Holz, ca. 3 x 4 m mit Vorbau, 3 x 4 m; nördl. Gartenhaus aus Holz, ca. 4 x 4 m
Anmerkung:	<p>Der nördliche Teil der Grundstücksfläche mit einer Breite von ca. 1,50 m befindet sich optisch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, da sich die Zaunanlage nicht auf der Grundstücksgrenze befindet.</p> <p>Die Außenanlagen besitzen einen durchschnittlichen Unterhaltsstau. Die Plattierung an der Ostseite hat sich tlw. abgesenkt.</p>

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Bönninghausen 5 a zum Wertermittlungstichtag 12.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bönninghausen	32	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bönninghausen	2	81	1.337 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

und auch

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Bönninghausen 5 a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bönninghausen	32	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bönninghausen	2	81

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2025 mit rd.

325.000,- €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend 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 25. November 2025

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

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

BGB:

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

EnEV:

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

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 mit Doppelgarage** in **Geseke, Bönninghausen 5 a**

Flur 2 Flurstücksnummer **81**

Wertermittlungstichtag: **12.11.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	45,00	1.337,00	100 %	60.165,00
Summe:				1.337,00		60.165,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	469,00	251,00	1976	80	32
Gesamtfläche	Doppelgarage	54,00	-	1976	60	15

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	15.780,00	27,51	1,70	0,87

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	239,70 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-35,86 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.294,82 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	20,60
Verkehrswert/Reinertrag:	28,41

Ergebnisse	
Ertragswert:	307.000,00 € (92 % vom Sachwert)
Sachwert:	332.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	325.000,00 €
Wertermittlungstichtag	12.11.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 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



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten

...



Teilansicht von Südwesten



Ansicht von Südwesten

...



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten (Doppelgarage)

...



Ansicht von Nordwesten (Doppelgarage)



Blick in Richtung Nordosten (Außenanlagen)

...



Ansicht von Süden (nördl. Gartenhaus)



Ansicht von Südwesten (nördl. Gartenhaus)

...



Ansicht von Nordosten (südl. Gartenhaus)



Ansicht von Norden (südl. Gartenhaus)

zum Bauvorhaben für
in Geseke - Bönninghausen (wohnhafte: Geseke, Wilhelm-Lorenz-Str. 1)

Erdgeschoß:

Wohnen:	8,26 x 4,51	=	37,25 qm
Essen:	4,01 x 4,51	=	18,08 qm
Küche:	4,51 x 3,01	=	13,57 qm
Abstellraum:	2,38 ⁵ x 1,26	=	3,00 qm
W.C.:	2,01 x 1,26	=	2,53 qm
Windfang:	3,51 x 3,01		
	./. 1,00 x 3,50	=	7,06 qm
Diele:	5,38 ⁵ x 3,51		
	+ 2,01 x 1,13 ⁵	=	21,18 qm
Bad:	5,01 x 3,01	=	15,08 qm
Eltern und Ankleideraum:	5,01 x 3,76		
	+ 3,76 x 2,01	=	26,38 qm
<u>Dachgeschoß:</u>	Wintergarten: 5,13 x 4,00 / 2	=	10,26 qm

Schlafen:	6,01 x 5,13 ⁵	=	30,86 qm	154,39 qm
Bad:	4,51 x 3,76	=	12,44 qm	./. 3% Putz
Flur:	3,51 x 2,76			<u>149,76 qm</u>
	./. 1,31 ⁵ x 1,10	=	<u>8,23 qm</u>	
			195,66 qm	
	./. 3 % für Putz		<u>5,85 qm</u>	
			189,81 qm	
	./. 10 % Verkehrsfl.		<u>18,98 qm</u>	
	reine Wohnfläche:		<u>170,83 qm</u>	
			=====	

Nutzfläche:

Garage:	6,51 x 3,51	=	22,85 qm
Garage:	6,51 x 3,51	=	<u>22,85 qm</u>
			45,70 qm
	./. 3 % für Putz		<u>1,35 qm</u>
	reine Nutzfläche:		<u>44,35 qm</u>
			=====

Die Bauherren:

Aufgestellt:

Geseke, im APRIL 1976

JOURNALISTEN
 A. B. C. 1976
 Geseke, im APRIL 1976
 TELEFON 05942 106

12/5

Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Wohnung im DG

1 .01	Schlafzimmer	30,86-5,135*0,37	*0,97	28,09 m ²
1 .02	Bad	12,44-4,51*0,11/2	*0,97	11,83 m ²
1 .03	Flur 1	8,23-2,195*0,11/2	*0,97	7,87 m ²
1 .04	Arbeitszimmer	6,125*3,51-0,60*0,25-1,0*3,2/2	*0,97	19,16 m ²
1 .05	Flur 2	1,895*3,51	*0,97	6,45 m ²
1 .06	Bibliothek	6,01*4,635-0,43*4,635	*0,97	25,09 m ²
1 .07	Balkon	1,60*7,00/4		2,80 m ²

1 Wohnfläche Wohnung im DG

101,28 m²

Zusammenfassung

1	Wohnfläche Wohnung im DG	101,28 m ²
---	--------------------------	-----------------------

Wohnfläche, gesamt:

101,28 m²

<input checked="" type="checkbox"/>	3 % Putzabzug
<input type="checkbox"/>	kein Putzabzug, da Fertigmaße
<input 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, 14.11.2025